

AJ07488

# Imóveis

A GAZETA – Vitória (ES), quinta-feira, 10 de julho de 1997

PRODUZINDO  
**DACAÇA**  
QUALIDADE  
GRUPO  
mata da praia

PRODUZINDO  
**DACAÇA**  
QUALIDADE  
GRUPO  
mata da praia

## Grande Vitória tem loteamentos ilegais

*A ocupação desordenada do solo vem sendo feita mesmo com a existência de leis que regulamentam a criação de loteamentos nas cidades*

15 ANOS REALIZANDO SEU IDEAL EM IMÓVEL



**Garante**  
Central de atendimento  
**200-4400**

SUSANA LOUREIRO  
SÉRGIO MARQUEZE

O consumidor pode estar comprando um problema na hora de adquirir um lote. O alerta é dos profissionais que atuam no setor e das próprias prefeituras, que admitem ser grande o número de loteamentos irregulares e clandestinos na Grande Vitória. As legislações federal, estadual e municipal não têm sido suficiente para evitar a ocupação desordenada do solo, e o comprador, geralmente de baixa renda, acaba lesado na compra do lote.

É que a maioria não exige documentação que comprove o registro do loteamento em cartório e aprovação da prefeitura. Por falta de informação do comprador e de fiscalização do poder público, centenas de consumidores adquirem terrenos em loteamentos clandestinos ou irregulares, situados em locais de difícil acesso e que não possuem infraestrutura básica.

De acordo com a lei federal número 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o dono do loteamento é obrigado a providenciar ligação de água, luz, esgoto ou fossa séptica, bem como re-



Fotos de Valter Monteiro

### SEM INFRA-ESTRUTURA

Em Vila Velha, Cariacica e Serra, as prefeituras já constataram a existência de loteamentos irregulares e sem obras de infraestrutura básica

conforme dados do Departamento de Planejamento Urbano. O cadastro de loteamentos, aprovados e não aprovados, está 15 anos atrasado. O último levantamento imobiliário do município foi realizado em 1981 pela prefeitura. O diretor do Cadastro

**REGULARIZAÇÃO** – Outro município que está fazendo um levantamento dos loteamentos regulares, irregulares e clandestinos é a Serra. Este trabalho faz parte do Programa de Regularização Fundiária da Área Urbana, já que é desenvolvi-

Nela, solicita “uma ação civil e criminal para responsabilizar os loteadores que não se enquadram dentro da lei”.

**POBREZA** – Em Cariacica existem cerca de 500 loteamentos, segundo

gião, a prefeitura recebe apenas o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), deixando de arrecadar o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e se vê obrigada a investir em melhorias.

### Procon recebe novas queixas diariamente

Somente no ano passado, o Procon estadual registrou 350 casos de compradores de lotes que se sentiram lesado. “Este foi o número de casos que nós efetivamente conseguimos resolver. Pessoas que nos procuraram, por exemplo, para denunciar que o mesmo lote foi vendido para dois compradores. Casos assim são resolvidos até facilmente, sem processo, mas é preciso muito cuidado por parte dos compradores. É grande o número de aventureiros neste ramo”, alerta o secretário-executivo do Procon estadual, Sebastião Cardoso.

Ele acredita que o número de pessoas lesadas na compra de loteamentos irregulares seja muito superior ao total de queixas que chegam ao Procon. “Com certeza, atendemos apenas a uma pequena parte das vítimas. A maioria, talvez por falta de informação, acaba não recorrendo aos órgãos de defesa do consumidor”, acrescenta Sebastião Cardoso. Ele alerta que o comprador deve exigir da imobiliária, antes de assinar o contrato ou efetuar qualquer pagamento, as certidões que comprovam a legalidade do loteamento.

### DICAS

Antes de comprar um lote, verifique:



videnciar ligação de água, luz, esgoto ou fossa séptica, bem como reservar áreas para uso público, como praças, creches, escolas e postos de saúde. Quem descumprir a lei está sujeito à prisão de um a dois anos e aplicação de multas que variam de cinco a 50 salários mínimos. Trata-se de crime contra a administração pública.

A lei estadual número 3.384/80 determina que o projeto de loteamento passe por diversos órgãos como a Secretaria de Estado de Meio Ambiente (Seama), Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) e Instituto de Terras, Cartografia e Florestas (ITCF). Com base nas legislações federal e estadual, cada prefeitura elabora sua lei municipal determinando a medida mínima dos lotes, largura de calçadas e ruas, tamanho das quadras e percentual de área destinada ao uso público. Para garantir a reserva desses espaços, algumas exigem a caução de 40% dos lotes.

**CLANDESTINOS** – Mas, a legislação não tem sido suficiente. Em Vila Velha, por exemplo, 30% dos loteamentos são clandestinos e outros 15% estão em situação irregular,

último levantamento imobiliário do município foi realizado em 1981 pela prefeitura. O diretor de Cadastro Imobiliário da PMV, Wellington Simo, disse, no momento, juntamente com os Departamentos de Planejamento e Urbanismo está sendo realizado o Cadastro Geral dos Loteamentos do município.

Wellington Simo orienta que a primeira medida a ser adotada pelo candidato a um imóvel, no caso de Vila Velha, é procurar a prefeitura e pedir para ver o projeto aprovado do loteamento. Em seguida, deve ir ao Registro Geral de Imóveis e confirmar se o empreendimento está registrado.

O aumento do número de loteamentos irregulares e clandestinos preocupa a prefeitura de Vila Velha. De acordo com o diretor de Planejamento Urbano, Antônio Chalhub, 50% da área do município ainda estão livres para expansão urbana e se não houver uma regulamentação rígida e fiscalização efetiva continuará ocorrendo o crescimento desordenado. Segundo o diretor, o prefeito Jorge Anders baixou um decreto que condiciona as ligações de água e luz no lote à regularização do terreno.

Este trabalho faz parte do Programa de Regularização Fundiária da Área Urbana, já que é desconhecido o número de loteamentos existentes na cidade. Na Serra, a classificação é feita em três categorias pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento: regulares, irregulares e clandestinos.

Na tentativa de acabar com os abusos dos loteadores, a prefeitura da Serra dispõe, além da legislação federal, da Lei Municipal de 20 de dezembro de 1996. Ela regulamenta o Plano Diretor Urbano (PDU), legisla sobre os condomínios fechados e outras exigências.

Conforme a arquiteta e diretora de Urbanismo da prefeitura da Serra, Márcia Castilho Correia, “é comum as pessoas somente procurarem informações sobre a situação dos loteamentos depois que já pagaram algumas prestações e aí descobrirem que foram lesadas”.

Márcia Correia também informa que, preocupada em pôr fim ao crescente número de loteamentos irregulares e clandestinos, a administração serrana encaminhou uma listagem preliminar destas áreas à Procuradoria Geral do Município.

**POBREZA** – Em Cariacica existem cerca de 500 loteamentos, segundo dados da Secretaria de Obras da prefeitura. Trinta por cento deles estão irregulares. Alguns são os mais populosos do município e concentram os grandes bolsões de pobreza e violência, como Flexal e Itanhenga. Os terrenos onde se localizam os dois bairros pertencem ao Estado e se originaram de invasões nos governos de Elcio Alvares e de Eurico Rezende, respectivamente.

Mas, Cariacica também convive com uma outra questão bastante inusitada no que diz respeito aos seus loteamentos: a existência de bairros bastante antigos, que possuem partes ainda não regularizadas junto à municipalidade. Um exemplo bastante típico é Jardim América, que surgiu em 1938. Ainda hoje, 30% de sua área, que sofreu modificações no projeto original, não foram aprovadas pela prefeitura.

De acordo com o secretário de Obras, Roberto de Carli, outro problema é a região de Bela Aurora, onde todos os loteamentos, hoje implantados e urbanizados, são irregulares. Dos moradores da re-

gião de Bela Aurora, há quem tenha Bens Imóveis (ITBI) e se vê obrigado a investir em melhorias.

Na tentativa de contornar essa situação, o executivo está enviando um projeto de lei à Câmara de Vereadores, com o objetivo de regulamentar as ocupações irregulares no município e retirar os terrenos dos nomes dos loteadores que agiram de má-fé. De Carli explica, no entanto, que com essa medida “a prefeitura não está apenas interessada em arrecadar mais. O que se quer é permitir às pessoas que sejam legalmente proprietárias dos imóveis”.

A realidade em Vitória é bem diferente. Com poucos espaços livres, o número de loteamentos é reduzido. Segundo a chefe da Divisão de Normas Urbanísticas, Dayse Machado, o último loteamento aprovado pela PMV foi o Santa Terezinha, da Sociedade Imobiliária Hércules, localizado entre o Aeroporto e o final do bairro Jardim Camburi. A Divisão de Normas Urbanísticas tem apenas um loteamento em tramitação numa área em Santa Luzia, bairro que tinha o nome de Barro Vermelho.

Antes de comprar um lote, verifique:

■ Se o projeto do loteamento foi aprovado pela prefeitura.

■ Se o loteamento está registrado no Cartório de Registro de Bens e Imóveis  
Se você foi lesado na compra:

■ Registre queixa na Delegacia dos Direitos do Consumidor

■ Procure o Procon

■ Consulte o Ministério Público  
Classificação dos loteamentos

■ Regulares: aqueles que deram entrada nos projetos que foram aprovados e registrados em cartório.

■ Irregulares: somente aprovados na prefeitura e não registrados.

■ Clandestinos: os que nem projetos apresentaram ao município.

# Imobiliárias apostam na regularização

As imobiliárias que trabalham com loteamentos regulares garantem facilidade no crédito e escritura do imóvel a famílias de baixa renda na Grande Vitória. A maioria trabalha na periferia e oferece lotes para pagamento em até 84 meses, com prestações médias de um salário mínimo. Todas enfrentaram meses e até anos de exigências das prefeituras para obter aprovação dos loteamentos existentes e asseguram que a legislação é uma forma de defender o consumidor e valorizar quem trabalha corretamente no mercado imobiliário.

A Cristal Empreendimentos Imobiliários tem 43 loteamentos, entre chácaras, condomínios fechados horizontais e loteamentos abertos, nos municípios de Cariacica, Serra, Vila Velha, Santa Leopoldina, Guarapari e Viana. A imobiliária afirma que cumpre a legislação em vigor, levando aos lotes as ligações de água e luz, além de pavimentação. Como a maioria dos loteamentos é destinada à baixa renda, a imobiliária utiliza sobrita e saibro. Em alguns casos, faz a pavimentação utilizando asfalto.

– Quem necessita de moradia é a baixa renda, que não pode pagar asfalto – comenta Douglas Vaz da Silva, sócio-gerente da Cristal Empreendimentos Imobiliários. Em Cariacica, a empresa tem lotes de 252 a



## PROCESSO

Torezani, da Universal, disse que o processo de legalização é lento

300 metros quadrados. O valor da prestação varia de R\$ 40,00 a R\$ 210,00 para pagamentos em 72 meses. Em Vila Velha o valor varia de R\$ 170,00 a 250,00, e na Serra R\$ 140,00 a R\$ 180,00.

**VENDA** – A Imobiliária Universal está há 22 anos no mercado, comercializando lotes na Grande Vitória. A empresa tem 59 loteamentos, entre novos e antigos, onde realiza não só a venda dos lotes, mas também a manutenção de ruas, praças e outras áreas públicas, como obriga a legislação em vigor. A maioria dos lotes é de clientes que ganham de um a dez

salários mínimos e estão adquirindo seu primeiro lote.

Como muitos interessados são profissionais autônomos, a imobiliária não exige comprovação de renda. O financiamento dos lotes na Universal é feito em até 84 meses, com prestações em torno de R\$ 100,00. Quando o comprador termina de pagar seu terreno, a imobiliária faz a entrega da escritura definitiva do terreno, registrada em cartório. Apesar das facilidades para pagar, o proprietário da imobiliária, Valdecir Torezani, explica que o processo de venda é lento. “As pessoas estão sem dinheiro e, mesmo facilitando a compra, não é

tão fácil assumir uma dívida hoje em dia”, argumenta.

Em Vitória a situação é diferente. O único loteamento aprovado pela prefeitura e que está em fase de venda é o Santa Terezinha, atrás de Jardim Camburi, numa área de 571 mil metros quadrados. A Sociedade Imobiliária Hércules, responsável pela venda, passou 18 anos atendendo a diversas exigências do poder público e, depois de conseguir a aprovação, dividiu o loteamento em quatro etapas. A primeira foi totalmente vendida. No total, são 278 mil metros quadrados de área loteada, o que corresponde a 54,73% do terreno. O restante é destinado à construção de praças, ruas e áreas de preservação ambiental.

A Hércules ainda está aguardando a licença municipal para começar a trabalhar a infra-estrutura. A partir da autorização da prefeitura, são 48 meses de prazo para a conclusão das obras. De acordo com a imobiliária, o Plano Diretor Urbano (PDU) permite a construção de residências, prédios e até fábricas ao longo da Rodovia Norte-Sul, que cortará o novo bairro. O restante do loteamento é destinado a residências e comércio local. O tamanho dos lotes é variável e o menor tem 360 metros quadrados. O preço médio de venda é de R\$ 90,00 o metro quadrado, parcelado em até 18 vezes.

Entrega  
maio/98

Últimas  
unidades



VOCÊ NÃO VAI  
PENSAR 2 VEZES  
ANTES DE COMPRAR  
ESTE 4 QUARTOS  
COM 2 SUÍTES.



O Edifício Four Seasons oferece 4 quartos na Mata da Praia, com 2 suítes, 2 vagas na garagem e uma área de lazer que é um paraíso: salão de festas, piscina, sauna. E além de tudo isso, você conta com a qualidade da Star Construções. Quem olhar, vai comprar.

Construção:



Vendas:

