

REPORTAGEM ESPECIAL

Prefeituras acertam situação de imóveis de 37 mil famílias

Estão em andamento programas para regularizar a ocupação de terrenos em vários bairros da Grande Vitória

DANIELA ZANETTI
WEBER CALDAS

O problema de morar num imóvel ou terreno sem autorização da prefeitura para ser ocupado já atinge pelo menos 37 mil famílias na Grande Vitória, sobretudo em Vila Velha, Cariacica e Serra. Em Vitória, a Secretaria Municipal de Ação Social ainda prepara um levantamento para revelar quantos imóveis estão em situação irregular.

Para contornar o problema, as prefeituras da Grande Vitória estão se mobilizando e preparando programas que objetivem facilitar o trabalho de recadastramento e regularização dos imóveis sem registro municipal.

Na Serra, já está em tramitação na Câmara Municipal da Serra um projeto denominado "Programa de Regularização dos Parcelamentos Irregulares", que pretende acertar a situação das cerca de 15 mil famílias que moram em áreas irregulares nos municípios.

REGULARIZAÇÃO

Esse mesmo tipo de ação deverá ser adotado pela Prefeitura Municipal de Cariacica (PMC). No município, 35% dos imóveis se encontram em situação irregular, atingindo cerca de 12 mil famílias.

Já a Prefeitura de Municipal de Vila Velha (PMVV) estuda três

projetos que poderão beneficiar cerca de 10 mil famílias. A intenção é cadastrar todos os moradores e, posteriormente, dar a eles a posse dos imóveis.

Os benefícios serão tanto para moradores quanto para as prefeituras. Com a regularização, elas poderão aumentar a arrecadação de impostos e os recursos poderão ser aplicados na realização de obras nos bairros, de forma a melhorar a infra-estrutura das áreas irregulares.

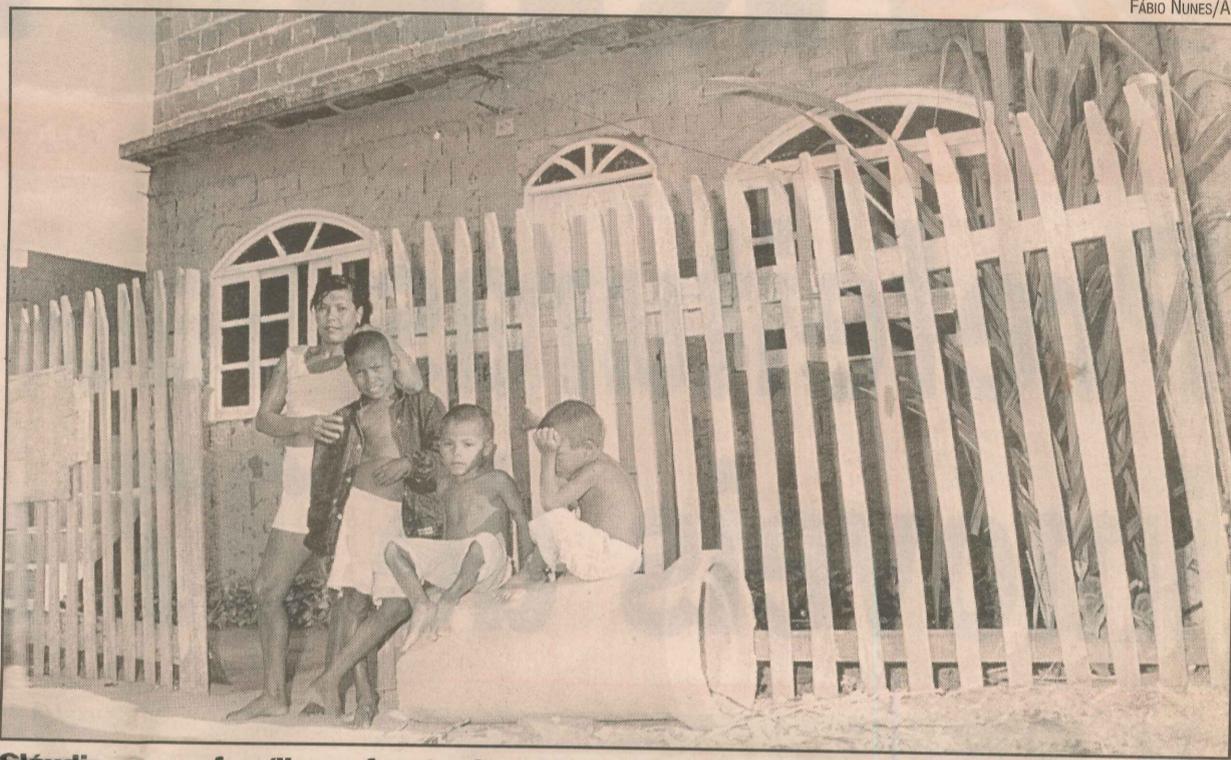
O que foi constatado pelas prefeituras é que a maioria das famílias que hoje residem em imóveis não-regularizados não agiu de má-fé na hora de ocupar as áreas.

No contato com os moradores, muitos alegaram que compraram o terreno de outras pessoas, que diziam ser proprietárias dos lotes. O problema é comum em áreas consideradas de invasão e em loteamentos clandestinos.

Cientes disso, as prefeituras querem criar facilidades, de forma a garantir às famílias a regularização dos imóveis que habitam.

Mas o diretor de Arrecadação Tributária da PMVV, Marcelo Viugini, fez um alerta para quem pretende comprar um imóvel:

"As pessoas que pretendem adquirir um imóvel ou lote devem procurar a prefeitura antes da negociação, para poderem se certificar da situação do terreno que pretendem adquirir."



Cláudia com a família na frente de sua casa: batalha judicial para garantir posse

Solução é procurar cadastro

Para evitar problemas futuros, antes de fechar qualquer negócio, quem estiver interessado em comprar um imóvel deve procurar a prefeitura de seu município, para saber se a situação do terreno ou lote está regularizada e se existe cadastrado na prefeitura.

A comerciante Gezil Fátima Santos Barroso, por exemplo, que mora há dois anos no loteamento Jóquei Clube, próximo a Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, batalha há dois anos junto com seus vizinhos para que a situação dos terrenos do bairro seja regularizada.

Ela comprou o lote de outra pessoa e não possui a escritura de posse

do terreno, só o recibo de compra. Na rua onde mora, há sistema de iluminação, mas não existe abastecimento de água, que é feito através de ligações clandestinas.

Gezil Barroso sabe que seu terreno, assim como o da maioria dos moradores do bairro, é irregular. Por isso, reivindica junto à Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV) para que seu terreno seja regularizado e o bairro possa receber mais benefícios.

BENEFÍCIOS

"Estamos buscando benefícios junto à prefeitura, como água e luz para todos os moradores. Já conseguimos orelhão e coleta de

lixo por nossa conta", disse Gezil Barroso.

A compra de um terreno irregular pode causar transtornos mais sérios, como no caso da dona de casa Cláudia dos Anjos Ferreira, que mora no bairro Jardim Guaranhuns, Vila Velha.

A casa onde Cláudia Ferreira mora foi construída num terreno que comprou há cinco anos de um homem que invadiu a área.

Sem possuir nenhum documento de posse, ela foi surpreendida, quatro anos depois, pela verdadeira proprietária do terreno, que conseguiu, através da Justiça, obter o terreno de volta: "Estou brigando na Justiça para reaver o terreno."

Veja se seu terreno é irregular

Área de preservação ambiental

Mangue, vegetação virgem e encostas são alguns tipos de áreas que devem ser preservadas e cuja ocupação é proibida, pois, para serem ocupadas, são devastadas.

Lotes ou terrenos e casas construídas nesses tipos de área estão em situação irregular. As prefeituras podem buscar uma maneira de preservar a área sem precisar desocupá-la e retirar as moradias.



Loteamento clandestino

Há alguns anos, imobiliárias vendiam imóveis ou lotes sem autorização e aprovação das prefeituras, de forma que os compradores passavam a ser donos de imóveis sem cadastro nas prefeituras. Hoje, esse tipo de negócio não pode mais ser feito, mas há alguns anos, não havia fiscalização.

Por isso, algumas prefeituras estão exigindo que as imobiliárias regularizem a situação dos compradores dos lotes, para que eles possam ter a escritura dos imóveis.



Lotes ou imóveis comprados de terceiros

Nessa situação, o comprador do imóvel recebe somente um recibo de compra, mas não a escritura de propriedade. O terreno também não é cadastrado junto à prefeitura. Para regularizar a situação do terreno, o proprietário deve procurar a prefeitura de seu município com o recibo de compra do imóvel.



Terrenos pertencentes ao poder público

Existem áreas de ocupação que pertencem aos municípios, estados ou União. Estes terrenos precisam ser desapropriados pelo órgão competente (prefeitura, governo estadual ou governo federal) para que possam ser negociados ou, em caso de ocupação, serem regularizados. Algumas prefeituras estão buscando agilizar as desapropriações de terrenos que já estão ocupados.



Terrenos parcelados

Em alguns casos, os ocupantes compram um terreno maior para poder dividi-lo e revender uma parte. Esse tipo de negócio é proibido por lei. Isso porque o lote ou terreno possui apenas uma escritura de posse, que não pode valer para dois proprietários diferentes. Assim, quem compra a metade de um terreno, ficará em situação irregular.



Cariacica facilita a documentação

FÁBIO NUNES/AT

Já foi iniciado o processo de liberação das escrituras dos moradores do município

A Prefeitura Municipal de Cariacica (PMC) pretende criar uma série de facilidades para acertar a situação dos moradores que residem em imóveis irregulares no município.

A estimativa da Secretaria de Obras da PMC é de que 35% dos imóveis do município se encontram em estado irregular. O problema chegaria a envolver 12 mil famílias.

Segundo o secretário de Obras Roberto de Carli, a idéia é criar uma lei que possibilite à PMC o desenvolvimento de ações para a regularização dos terrenos e imóveis.

“Um dos primeiros passos foi dado nesta semana, quando começamos a liberar as escrituras para os moradores do bairro União”, ressaltou Roberto de Carli.

Com o trabalho de regularização, em estudo na PMC, outros bairros serão atendidos, como Padre Gabriel, Itanhenga, Nova Rosa da Penha, Bela Aurora e Bandeirantes.

OCUPANTES

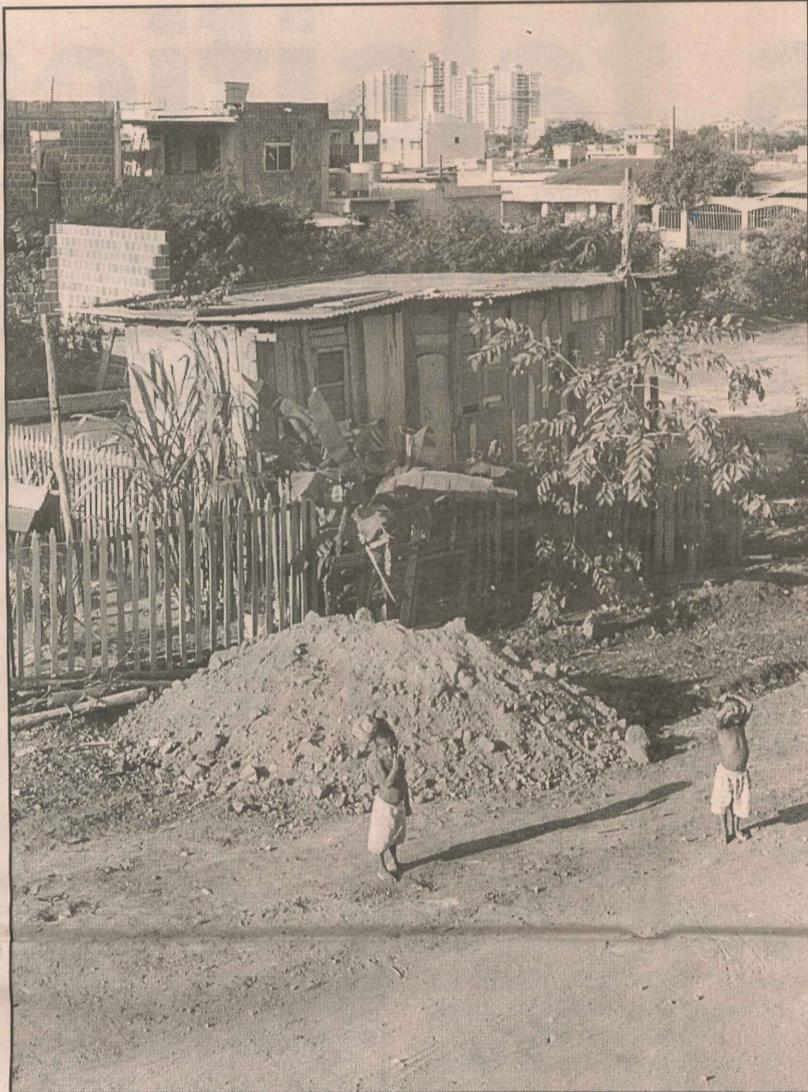
O secretário deixa claro que os moradores desses bairros não têm motivo para se preocupar. A intenção da PMC é não prejudicar os atuais ocupantes de áreas irregulares.

“Não queremos ser injustos. Faremos um levantamento bem organizado das áreas, para só depois adotarmos ações com o intuito de normalizar a situação”, frisou Roberto de Carli.

Até mesmo assistentes sociais acompanharão as equipes da PMC no processo de recadastramento dos imóveis. Tudo para que os moradores não fiquem constangidos no momento de uma negociação sobre a situação irregular do imóvel.

“Se um morador já ocupa uma determinada área há bastante tempo, mesmo sem autorização, ele não precisa se sentir ameaçado. Para ser atendida pelo processo de regularização dos imóveis, bastará a pessoa comprovar, com a ajuda de vizinhos ou amigos, que realmente reside no local”, esclareceu Roberto de Carli.

O secretário reconheceu que quanto mais rápida e mais conciliatória for a negociação, melhor para os moradores e prefeitura.



O bairro Jardim Guaranhuns tem 400 imóveis do poder público

Vila Velha enfrenta problema

Em Vila Velha, há vários bairros formados a partir de terrenos irregulares, seja ocupando áreas de propriedade do município seja habitando loteamentos clandestinos.

No bairro Ilha da Juçara e adjacências, que representa cerca de 50% da região da Grande Terra Vermelha, há oito mil famílias morando em terrenos anteriormente desapropriados pela Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV) e que foram ocupados de forma irregular.

Em Jardim Guaranhuns, há cerca de 400 famílias morando em terrenos que são de proprie-

dade do poder público. Outras 500 famílias aguardam a legalização fundiária de seus terrenos no bairro Vila Dom João Batista.

Em Santa Clara, há pelo menos 500 famílias morando em situação irregular. Há ainda 150 casos isolados de famílias que ocupam imóveis irregulares na Glória.

Esses números foram passados pelo diretor de Arrecadação Tributária da PMVV, Marcelo Viguini. Segundo ele, a prefeitura está iniciando três projetos que visam regularizar essas áreas e que deverão beneficiar cerca de 10 mil famílias.

Plano beneficia 100 mil

Por meio do Programa de Regularização dos Parcelamentos Irregulares, a Prefeitura Municipal da Serra (PMS) pretende acertar a situação dos quase 100 mil moradores (15 mil famílias) que residem em imóveis ou terrenos considerados irregulares.

A Secretaria de Planejamento da PMS irá coordenar o programa, que só depende da apro-

vação da Câmara Municipal para ser iniciado.

De acordo com cálculos do secretário de Planejamento da Serra, João Luiz Paste, cerca de 30% dos imóveis urbanos do município têm algum tipo de pendência legal, impedindo a regularização dos mesmos.

A situação é verificada em bairros, como Nova Almeida, Carapina Grande e Serra-sede.

Dinheiro para casas populares é reduzido

As prefeituras do Espírito Santo terão que reduzir seus investimentos nas áreas de moradia e saneamento para o próximo ano. Esse é o reflexo do corte de 25% do repasse do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) aos municípios que utilizam os programas Pró-Moradia e Pró-Saneamento.

Os R\$ 5,133 milhões que seriam destinados ao Estado para o programa Pró-Moradia foram reduzidos para R\$ 3,850 milhões. A redução nos valores se deu em função de uma instrução normativa do Ministério de Planejamento e Orçamento (MPO) e atingiu todo o País.

“O governo federal mandou fechar as torneiras, por isso efetuou alguns cortes de recursos por causa do índice do Produto Interno Bruto (PIB)”, explicou a coordenadora de Articulação de Projetos Especiais da Coordenação de Planejamento do Estado (Coplag), Sandra Aragão.

Das 10 propostas de habi-

tação apresentadas pelos municípios ao programa Pró-Moradia, apenas seis serão atendidas, beneficiando os municípios de Boa Esperança, São Gabriel da Palha, Santa Teresa, Rio Bananal, Baixo Guan- du, Vitória e Jaguaré.

“As propostas selecionadas na reunião de hoje (ontem) deixaram um saldo de R\$ 40 mil. Por isso, vamos encaminhar uma carta ao MPO, pedindo uma suplementação de recursos para atender todos os municípios que encaminharam propostas”, disse Sandra Aragão.

A resposta de aprovação na liberação de mais recursos para o Estado deve sair dentro de 20 dias. Se o MPO rejeitar o pedido da Coplag, o saldo de R\$ 40 mil será dividido em partes iguais a todos os municípios que tiveram suas propostas selecionadas.

O programa Pró-Saneamento do Estado receberia R\$ 14,688 milhões, mas com a redução de 25%, os recursos caíram para R\$ 10,997 milhões.

SAIBA MAIS SOBRE O CONEDUR

O que é?

É o Conselho Estadual de Desenvolvimento Urbano, atualmente o ponto de referência do Ministério da Fazenda, que define as questões ligadas aos programas Pró-Moradia e Pró-Saneamento. É o órgão responsável por enquadrar, hierarquizar e selecionar todos os pedidos de financiamento desses programas.

O que pode ser financiado através do Conedur?

No Pró-Moradia, pode ser financiada urbanização de área, aquisição e/ou produção de lotes urbanizados, cesta de material de construção, infraestrutura em conjuntos habitacionais e produção de conjuntos.

No Pró-Saneamento, pode ser financiado abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, tratamento e destino final de resíduos sólidos e estudos e projetos de saneamento.

Fonte: Coordenação de Planejamento do Estado

Sem-terra ocupa área no Norte do Estado

SÃO MATEUS – Um total de 130 famílias de sem-terra ocuparam esta semana a Fazenda Carneiro, localizada na divisa de São Mateus com Nova Venécia.

A propriedade, de propriedade de Cândida Lampre, tem 300 alqueires e o grupo está acampado nas imediações de uma represa.

Segundo informações do vereador de São Mateus, Aguilar Inácio Gaigher (PT), que é um dos mentores da ocupação, as 130 famílias chegaram ao local na terça-feira desta semana e mais 70 devem chegar hoje, para tentar garantir a desapropriação do imóvel.

Aguilar disse ainda que a ocupação é pacífica e visa pressio-

nar o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) a promover a desapropriação do terreno.

Uma comissão especial, composta por 11 pessoas, está coordenando o trabalho na ocupação. Para o vereador, o processo deve ser articulado sem tumulto, para evitar o confronto dos trabalhadores com a polícia e os proprietários de terras.

A juíza Carmem Lúcia Corrêa, titular da 1ª Vara Cível de São Mateus, concedeu, na tarde de ontem, liminar dando reintegração de posse à proprietária da Fazenda Carneiro, Cândida Lampre. Dois oficiais de Justiça deram prazo de 48 horas para a desocupação.