

## REPORTAGEM ESPECIAL

# Terrenos em até 96 parcelas

São mais de 12 mil lotes em oferta na periferia da Grande Vitória com prestações a partir de R\$ 40,00

ANA PAULA ALCANTARA  
MÁRCIA BRANKI

Quem sonha em se livrar do aluguel e construir a casa própria já pode comprar terrenos em até 96 parcelas. A oferta é maior na periferia, na região de Campo Grande, Cariacica, e na Serra, mas é possível encontrar áreas disponíveis para a venda em toda a Grande Vitória e em alguns municípios vizinhos.

São mais de 12 mil lotes só em duas empresas especializadas no ramo. Os preços variam de acordo com o bairro e com a infra-estrutura do local. Em alguns casos, basta desembolsar R\$ 40,00 por mês para se tornar proprietário de um lote.

Os interessados em comprar um pedaço de chão têm a seu favor as crescentes vantagens

oferecidas pelas empresas na briga pela preferência do cliente.

Na Cristal Empreendimentos Imobiliários há cerca de 4,2 mil lotes à venda. A maior parte está em Cariacica, mas há loteamentos em Vila Velha, Viana, Serra, Guarapari e Domingos Martins.

## PRESTAÇÕES

As prestações do loteamento Nova Vila Merlo, em Cariacica, são de R\$ 35,26, em 84 vezes. Os juros são de 0,83% ao mês. As 4,2 mil unidades estão distribuídas nos 33 loteamentos da empresa.

É possível encontrar terrenos que atendam a todos os gostos e bolsos. O período de parcelamento varia de 60 a 96 meses, de acordo com o valor do terreno. Também é possível financiar em prazos menores, se

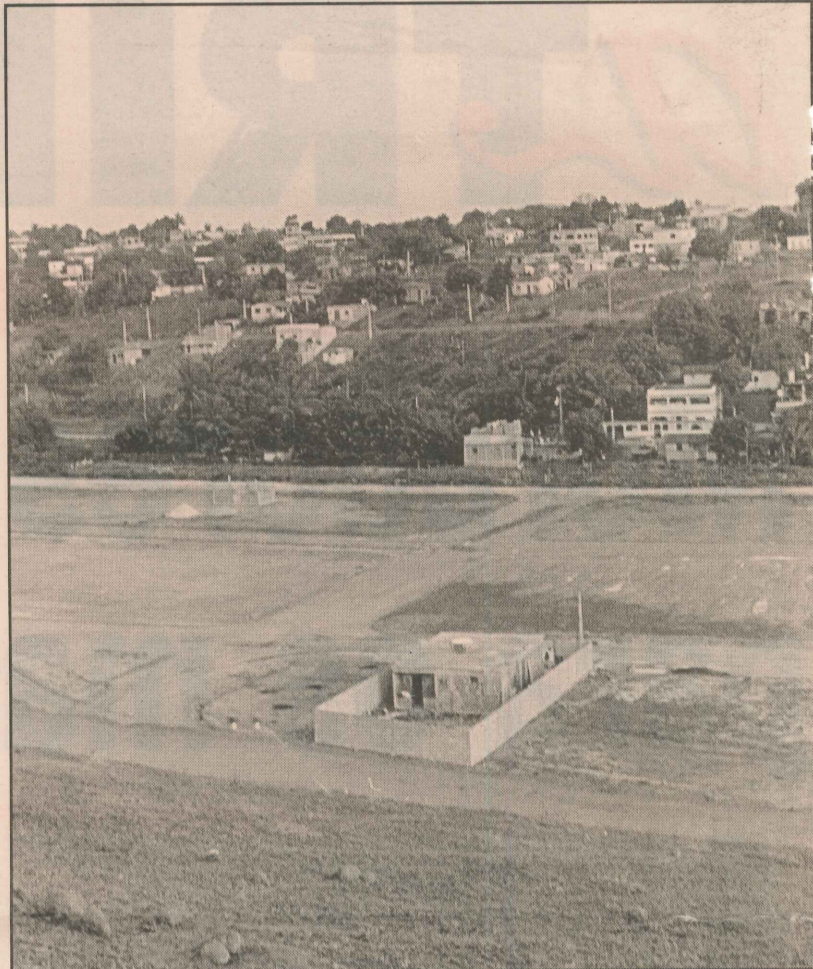
essa for a opção do cliente.

Na Imobiliária Universal, o candidato a proprietário pode negociar o valor da entrada e dividir o restante em até 84 prestações. O loteamento Arlindo Villaschi, à margem da BR-262, na divisa de Viana e Cariacica, tem 1.730 unidades, das quais 350 já foram vendidas.

O loteamento já tem tratamento de esgoto e está sendo urbanizado. Nele, um lote com 300 metros quadrados de área pode ser financiado em 84 meses, com prestações médias de R\$ 56,00.

Há preços ainda mais em conta. No loteamento Parque Pró Lar II, no centro de Cariacica, as parcelas dos terrenos, também com 300 metros quadrados, são de R\$ 52,00 em média.

O vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Daniel Alves, explicou que hoje só é possível encontrar terrenos disponíveis em áreas de periferia, porque o crescimento das cidades leva à proliferação de edifícios, até mesmo por causa dos preços dos lotes, que são inacessíveis para a maioria das pessoas.



MILTON SAMPAIO/AT

O loteamento em Viana tem unidades com 84 parcelas de R\$ 56

## VEJA OS PREÇOS DE ALGUNS LOTEAMENTOS

Loteamento	Bairro	Município	Parcelamento	Preço (R\$)
Estrela do Sul	Cruzeiro do Sul	Cariacica	96	152,58
Lagoa Azul	Sede	Viana	84	48,77
Campina Verde	Santa Bárbara	Cariacica	84	93,15
Andorinhas	Sede	Cariacica	96	47,27
Estrela Dalva	São Vicente	Cariacica	96	64,10
Vila Merlo II	Sede	Cariacica	96	95,39
Chácaras Nacional	Cangaíba	Cariacica	96	106,06
Chácaras Bem-Te-Vi	Sede	Cariacica	96	102,88
Alto Boa Vista	Jardim Botânico	Cariacica	96	42,86
Estrela Dalva II	São Vicente	Cariacica	96	63,79
Campo Verde II	Campo Verde	Cariacica	84	68,43
Vila Roma	Campo Verde	Cariacica	84	54,13
Vista Linda	Jardim Botânico	Cariacica	84	41,63
Res. del Porto	Porto Santana	Cariacica	96	35,24
Flor de Piranema	Piranema	Cariacica	96	80,81
Mor. de Campo Grande	Campo Grande	Cariacica	84	249,82
Emídio Paiva	Campo Grande	Cariacica	84	179,55
Jardim Botânico II	Jardim Botânico	Cariacica	84	69,44
Parque Santa Mônica II	Praia de Santa Mônica	Guarapari	96	84,03
Res. Leopoldinense	Sede	Santa Leopoldina	72	56,54
Lago Belo	Porto Belo	Cariacica	96	92,81
Chácara Parque Mochuara	Mochuara	Cariacica	84	79,52
Quintas de Ybapuã	Ponta da Fruta	Vila Velha	36	300,00
Monte Verde	Nova Carapina	Serra	84	108,99
Chác. Recanto das Estr.	Pedra	Domingos Martins	60	111,05
Res. Tiradentes	Cruzeiro do Sul	Cariacica	72	104,27
Condom. Vivendas do Sol	Ponta da Fruta	Vila Velha	60	183,43
Piranema	Piranema	Cariacica	84	34,35
Santa Terezinha	Kubitschek	Guarapari	60	119,63
São Vicente	Cruzeiro do Sul	Cariacica	60	191,99
Cond. Estrela Cadente	Pedra Azul	Domingos Martins	84	98,21
Tiradentes III	Cruzeiro do Sul	Cariacica	72	186,11
Nova Vila Merlo	Sede	Cariacica	84	35,26
São Conrado	Campo Grande	Cariacica	84	199,92
Parque Pro Lar II	Sede	Cariacica	84	52,00
Arlindo Angelo Villaschi	próximo a Real Café	Viana	84	56,00
Núcleo Nelson Ramos	Jardim Botânico	Cariacica	84	103,76
Novo Jardim	Próximo à rod. José Sete	Cariacica	84	57,90
Morada dos Lagos	sede	Cariacica	84	89,58
Costa Dourada	Jacaraípe	Serra	84	85,90/127,00

Fontes: Imobiliária Universal e Cristal Empreendimentos Imobiliários

## Caixa oferece crédito

Enquanto algumas pessoas conseguem adquirir casas de luxo em bairros nobres de Vitória ou Vila Velha, há aquelas que não dispõem de recursos suficientes nem mesmo para comprar um terreno e construir um simples imóvel.

Para auxiliar essa fatia da população, a Caixa Econômica Federal (Caixa) oferece linhas de crédito destinadas especificamente a compra de terrenos. Desde 1995, quando foi criada a primeira modalidade, cerca de três mil cartas já foram emitidas em todo o Estado.

Os interessados têm à disposição duas linhas de crédito: uma delas com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que atende famílias que ganham até 10 salários. E a segunda, com recursos da própria Caixa, onde não há limite de renda.

Segundo a assessoria de comunicação da Caixa, quem optar pela linha com recursos do FGTS poderá adquirir um terreno orçado em até R\$ 62 mil e ter financiado um valor de até R\$ 34,8 mil. O pagamento (sem prazo de carência) pode ser feito em até 20 anos com taxa de juros de 8%, além da Taxa Referencial (TR).

### POUPANÇA

Em função da elevada procura por linhas de crédito, a Caixa

criou há cerca de um ano uma nova opção para quem deseja adquirir um terreno: é o "poupanção", uma linha de crédito destinada a pessoas físicas e jurídicas condicionada à formação de uma poupança prévia.

Segundo a assessoria de comunicação da Caixa, a opção é destinada sobretudo a trabalhadores que não têm possibilidade de apresentar comprovante de renda.

Neste caso, a pessoa deverá efetuar, durante um período de 12 meses, sem qualquer atraso no pagamento, um depósito mensal equivalente ao valor da prestação do financiamento.

No final do período – que irá revelar a condição financeira do interessado – o empréstimo poderá ou não ser liberado.

A Caixa informou ainda que não há limite no valor do financiamento, desde que a pessoa comprove que tem condição de efetuar o pagamento, que também poderá ser feito em até 20 anos.

Pessoas físicas devem pagar taxa de juros de 10,5% ao ano, além da TR, e pessoas jurídicas, taxas de 15% ao ano, além da TR.

Segundo a Caixa, ambas as modalidades são procuradas com frequência, sendo que a linha de crédito com recursos do FGTS é a preferida por estar no mercado há três anos e ser mais conhecida pela população.



# Parcelamento muda vida de dona Emília

Um terreno em Sotelândia, Cariacica, está sendo pago em 84 prestações de R\$ 192,00

Se para muitos a aquisição de um terreno para construção da casa própria continua sendo um sonho distante, para a dona de casa Emília Moreira Pinto, 55 anos, este sonho já se tornou realidade.

Em março desse ano, a família de Emília Pinto decidiu comprar um terreno no bairro Sotelândia, em Cariacica, através de uma imobiliária capixaba.

O valor do terreno foi orçado em cerca de R\$ 15 mil e o pagamento foi dividido em 84 vezes, o que resultou em uma mensalidade de R\$ 192,00.

A aquisição do terreno, segundo Emília Pinto, só foi possível em função do parcelamento prolongado: "Se tivéssemos que pagar à vista, jamais teríamos condições de adquirir esse pedaço de terra."

"Antes de vir para cá, eu, meus dois filhos e meus cinco netos morávamos numa casa no bairro Santana, também em Cariacica, mas como a localização de nosso imóvel estava dificultando o acesso das crianças à escola, decidimos mudar para um bairro

com melhores condições de infra-estrutura", disse Emília Pinto.

Ela contou que o imóvel de três quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço foi construído pelo próprio filho, com muito esforço: "Mudamos para cá no dia 9 de maio. Estou muito feliz aqui. Não quero mais sair daqui."

Os que querem construir a própria casa tem, como Emília Pinto, que optar por um bairro da periferia, já que não existem mais terrenos a preços razoáveis nas regiões centrais das cidades.

Para se livrar do aluguel, muitas pessoas fazem qualquer negócio. Há inclusive os que compram terrenos em locais despovoados, onde não há a menor infraestrutura. Têm em comum a esperança de que o período de dificuldade seja passageiro.

O vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Daniel Alves, acredita que muitos compradores são impulsionados pela crença de que a infra-estrutura virá à medida que os moradores forem chegando.

## Imobiliária alerta comprador

Apesar do preço ser o principal fator de influência na hora da compra, encontrar um terreno barato nem sempre é garantia de um bom negócio. Os especialistas recomendam cautela porque, muitas vezes, o que hoje parece rentável pode se transformar em prejuízo amanhã.

Para o proprietário da Imobiliária Universal, Valdecir Torezani, antes do preço, devem ser levados em conta as características do terreno e sua situação legal. Só depois o interessado deve avaliar se o valor cobrado é compensador.

"Primeiro, o comprador deve verificar se o terreno é o que ele deseja, em termos de localização, área, infra-estrutura. Depois, é preciso conferir a documentação. O preço é o terceiro item", explicou Torezani.

O vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Daniel Alves, informou que o futuro proprietário do terreno deve buscar as certidões que comprovem que a área está realmente disponível para evitar problemas futuros.

Quem ocupa um terreno de forma irregular corre o risco de, do dia para a noite, ficar sem teto.

Para Daniel Alves, o problema aumenta quando a área pertence a algum órgão público ou quando o terreno está devidamente registrado e seu verdadeiro proprietário está em dia com suas obrigações fiscais.

Alves explicou que, em grande parte dos casos, é muito difícil para o proprietário conseguir reaver o terreno depois de uma invasão, o que acaba funcionando como estímulo para quem não tem nada a perder.

Para ele, se tivessem outra alternativa, as pessoas não optariam por ocupar terras alheias. O problema é que, sem dinheiro para pagar aluguel ou para comprar o terreno, acabam indo morar em locais que encontram desocupados.

O vice-presidente do Creci acredita ainda que o valor do Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), de 2% a 4% do preço total do imóvel, também funciona como empecilho para a regularização dos terrenos.



Dona Emília com a família: "Procuramos um local melhor, com infra-estrutura"

## Prefeituras regularizam imóveis

As 37 mil famílias que estão morando num imóvel ou terreno sem autorização da prefeitura para ocupação estão a um passo de regularizar seus imóveis. As prefeituras estão desenvolvendo diversos programas para regularizar a ocupação de terrenos em vários bairros da Grande Vitória.

Na Serra, por exemplo, foi criado o "Programa de regularização dos parcelamentos irregulares", que pretende acertar a situação de aproximadamente 15 mil famílias que moram em áreas irregulares no município, representando 30% dos imóveis.

Os bairros que concentram o maior número de imóveis e terrenos irregulares são Nova Almeida, Carapina Grande e Serra-sede.

O secretário de Planejamento da Prefeitura Municipal da

Serra (PMS), João Luiz Paste, informou que o projeto que irá permitir a regularização dos terrenos deverá ser encaminhado à Câmara Municipal nos próximos 10 dias.

Em Cariacica, a prefeitura pretende criar uma série de facilidades para acertar a situação dos moradores que residem em situação irregular e já iniciou o processo de liberação das escrituras.

No município, 35% dos imóveis se encontram em situação irregular, atingindo cerca de 12 mil famílias.

A idéia das prefeituras é garantir imóveis para as pessoas que vivem em condições irregulares, facilitando o acesso a financiamentos oficiais como os oferecidos pela Caixa Econômica e, ao mesmo tempo, garantindo aumento da arrecadação de impostos.

### SITUAÇÃO NOS MUNICÍPIOS

**Serra:** a Prefeitura Municipal da Serra (PMS) vai enviar à Câmara Municipal, nos próximos 10 dias, um projeto denominado "Programa de regularização dos parcelamentos irregulares". A expectativa é regularizar a situação de 15 mil famílias que moram em áreas irregulares no município.

**Cariacica:** a mesma ação deverá ser adotada pela Prefeitura Municipal de Cariacica (PMC). No município, 35% dos imóveis se encontram em situação irregular, atingindo cerca de 12 mil famílias.

**Vila Velha:** já a Prefeitura 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.

**Vitória:** a Secretaria de Ação Social da Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) ainda prepara um levantamento para revelar quantos imóveis estão em situação irregular.

Fonte: Prefeituras citadas

## Cariacica doa 1.000 lotes

Uma boa notícia para a população de baixa renda residente em Cariacica. Para amenizar a necessidade habitacional do município, a Prefeitura Municipal de Cariacica (PMC) pretende criar um loteamento e doar cerca de mil lotes localizados na região de Itanhenga.

Os detalhes ainda não foram definidos, mas a PMC já está dando os primeiros passos para colocar a idéia em prática.

De acordo com o secretário de Planejamento do município e diretor da Companhia de Desenvolvimento de Cariacica (CDC), Valter Matielo, a PMC já iniciou o levantamento topográfico

co da região de Itanhenga e o cadastramento das famílias de baixa renda que moram nas proximidades.

Segundo Matielo, deverão ser beneficiadas pelo programa famílias com renda mensal inferior a dois salários mínimos. Ele informou que os lotes serão doados à população de baixa renda sem nenhum custo posterior.

No entanto, eles deverão arcar com os custos referentes à regularização do terreno, que gira em torno de R\$ 35,00. A PMC, no entanto, não soube informar quando os lotes serão doados à população.

**PREÇO** — Embora algumas imobiliárias estejam investindo em terrenos populares destinados à população de baixa renda, há aquelas que continuam oferecendo terrenos que só podem ser adquiridos por pessoas que possuem um elevado poder aquisitivo.

É o caso da Nacional Imóveis, onde pode ser encontrado um terreno de 200 metros quadrados por R\$ 40 mil à vista.

Quem deseja construir um imóvel em Itaparica, próximo ao Plano 100, poderá encontrar um terreno de 670 metros quadrados por R\$ 130 mil.