

Loteamentos clandestinos são comuns na periferia

Leonece Barros

Comprar um terreno ou lote sem tomar as precauções necessárias é uma imprudência que pode causar prejuízos enormes ao comprador. Mas se a compra for no município de Cariacica, os cuidados devem ser ainda maiores, porque ele é o paraíso de corretores desonestos e inescrupulosos. Dos cerca de 300 loteamentos existentes na área, mais da metade está entre clandestinos e irregulares. Inclusive conjuntos habitacionais como o Cristo Rei e os bairros Itanhenga I e II, pertencentes à Cooperativa Habitacional do Espírito Santo (Cohab-ES) e Secretaria de Estado do Bem-Estar Social e Trabalho — estão nessa situação, segundo informações do membro da Comissão de Regularização de Loteamentos Ilegais da Prefeitura de Cariacica, Aldo Rezende.

Para melhor compreensão, loteamentos irregulares são aqueles que conseguiram o decreto de aprovação da Prefeitura Municipal, mas ao serem instalados não cumpriram as determinações constantes da Lei 6.766, de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano. Clandestinos são aqueles que foram criados sem a prévia autorização da municipalidade e geralmente em terras devolutas, áreas públicas ou até em áreas particulares, mas sem o aval dos órgãos públicos e Cartório de Registro Geral de Imóveis.

Caótica

A situação é caótica em Cariacica, segundo Aldo Rezende. Aliás, nem Plano Diretor Urbano (PDU) o município possui. Isso permite que muita coisa seja feita ao bel-prazer de governantes municipais e políticos que aproveitam o período eleitoral para incentivar invasões. Hoje, a situação no município é insustentável, conforme o membro da Comissão de Regularização dos loteamentos ilegais. "Houve muito desmando com relação a loteamentos no município, com o patrocínio de políticos. Hoje, o que se vê são bairros onde até para dar a assistência básica a Prefeitura encontra dificuldade. Se quiser construir uma escola, uma creche ou um posto de saúde não encontra área disponível. Não exist-



Em Campo Grande, Cariacica, nos lotes irregulares, muitas casas de alvenaria já foram erguidas pelas famílias

te nenhuma infra-estrutura nos locais", disse Aldo Rezende.

Rezende lembra que se as pessoas fossem mais cautelosas na aquisição de seus terrenos, adotando algumas medidas básicas necessárias à sua segurança, não existiriam tantos problemas com esses loteamentos, porque os corretores seriam obrigados a só vender bons produtos. A inexistência de um Plano Diretor Urbano em Cariacica e a facilidade garantida por administrações anteriores garantiu o agravamento do quadro.

Descoberta

A preocupação da administração municipal de Cariacica surgiu a partir do loteamento Barbados. A área desse loteamento é de 324.000 metros quadrados e surgiu de forma criminosa e a criminosa é a Imobiliária Sial Ltda, de Raimundo Albany. O loteamento é clandestino e foi montado em cima de um terreno de área devoluta na região de Campo Novo.

Aldo Rezende explicou que os compradores são os mais prejudicados. Pagam com sacrifício, constroem mas não conseguem a escritura, e correm o risco de perder tudo. "São vários casos assim. Alguns estamos conseguindo solu-

cionar parcialmente. Outros loteamentos irregulares foram criados antes da Lei 6766 e o acordo entre as imobiliárias, comunidade e a municipalidade tem permitido soluções", frisou Aldo Rezende.

Mesmo assim há casos de pura desonestidade, onde além de clandestinos, os terrenos são vendidos mais de uma vez. Outros casos a Prefeitura Municipal aprova o loteamento com determinada área e os donos se apropriam indevidamente de outras áreas e anexam às suas, dando a elas um falso caráter de legalidade. Para o primeiro caso de duplicidade de vendas o loteamento Vila Nova, da Imobiliária Canaã Ltda, de Joel da Silva Rabelo, é um caso. Aliás o mesmo problema existe no município da Serra, no loteamento Jacaraípe Dois, que causou a interdição dessa imobiliária. O outro caso fica ao lado da Segunda Ponte, em Jardim América, onde a proprietária Hugolândia Ltda aterrou parte do mangue e anexou à sua área.

Foi graças ao loteamento criminoso de Barbados e outros como o de Vila Nova, União e Liberdade, que são considerados clandestinos que, segundo Aldo Rezende, da Comissão de Loteamentos Ilegais, foi possível ir mais a fundo na

questão. Já existia um levantamento feito pelo Instituto Jones dos Santos Neves e vários outros casos foram surgindo após esse levantamento de 1979. "Nós mesmos já anexamos vários casos à lista feita pelo IJSN", frisou Aldo Rezende.

Segundo as determinações da lei, em cada loteamento deve existir uma área disponível para a construção de equipamentos comunitários como creches, escolas, praças e outros de 35% da área total do terreno. Além disso, segundo a Lei 6.766, não se pode lotear áreas com declive superior a 35%. "É preocupante ver como em determinados casos os loteamentos foram feitos. As áreas que por acaso ficam disponíveis não permitem construção porque ficam em buracos", disse Aldo Rezende.

Êxodo

O município de Cariacica é a maior vítima do êxodo rural da Grande Vitória, segundo Aldo Rezende. Ele culpa a falta de política agrícola e agrária do Governo. A maioria das invasões e pessoas que constroem barracos nos vários loteamentos de Cariacica é de gente oriunda dos municípios do sul da Bahia e de Minas Gerais, principalmente de Governador Valadares.

Cariacica é o município preferi-

Cuidados antes de comprar

O membro da Comissão de Loteamentos Irregulares e Ilegais da Prefeitura Municipal de Cariacica, Aldo Rezende, disse que antes de comprar o seu lote ou terreno, as pessoas precisam observar alguns itens como:

- Não ir direto ao que anuncia nas propagandas.
- Deve-se consultar a planta (é um direito do cliente) e verificar se os lotes têm o mínimo de 180 metros quadrados. Abaixo dessa metragem é irregular.
- Verificar se na planta está assegurado o local para construção dos equipamentos comunitários como creche, escola, quadra ou praça, área de lazer, etc. Ter o cuidado de ver se as áreas disponíveis realmente são possíveis de abrigar as construções ou se estão disponíveis porque são inservíveis. Nesse caso, a melhor medida é ir ao local.

● Verificar a legalidade do terreno, indo até o Cartório de Registro Geral de Imóveis do município e solicitar do loteamento uma certidão negativa. Isso vai assegurar a legalidade do terreno que está sendo vendido.

● Não sendo assim, quem compra um terreno corre o risco de gastar um bom dinheiro e estar comprando uma área que já tem dono e não terá como construir, porque não vai conseguir a escritura do citado terreno.

Segundo Aldo Rezende, adotando essas medidas básicas, o comprador tanto estará seguro com relação à aquisição presente do imóvel, quanto aos benefícios que poderão vir no futuro com a intervenção da municipalidade, quando quiser creche, escola, praça, área de lazer e outras melhorias.

do por causa dos bairros às margens da linha férrea da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e a própria estação Pedro Nolasco. "Em Cariacica, essas pessoas encontram terrenos a preços baixos e ficam por aqui, constroem suas residências sem muita preocupação com a legalidade das terras que estão adquirindo, na maioria dos casos por falta de formação e informação", disse Aldo Rezende.

O trabalho da Comissão de Loteamentos Irregulares é tentar junto aos casos em que esses loteamentos foram criados, após a legislação, solucionar tudo de comum acordo. Nos demais casos, serão aplicadas as penalidades cabíveis.

Aldo Rezende citou como clandestino ou irregular o Conjunto Habitacional Cristo Rei, no bairro São Francisco. Ele pertence à Cohab-ES que não tem o decreto de autorização da Prefeitura de Cariacica. A mesma coisa acontece com o conjunto da Cohab-ES de Vale Esperança, parte de Jardim América e os bairros Itanhenga I e II, que foram criados pela Secretaria de Ação Social do Governo do Estado.

Clandestinos

Constam como loteamentos

clandestinos em Cariacica os seguintes: Vista Mar I e II, União, Liberdade, Vila Nova, Vila Verde, Bairro Santa Luzia, Porto Novo, Retiro Saudoso, Retiro, São Miguel, Simpatia, Graúna, Mucuri, Camará, Speroto, Santa Anália, Espírito Santo, Piranema, Novo Horizonte, Três Herdeiros, Piranema I, Santo Amaro ou Itapoca, Boa Vista, Parque Nacional, São Gonçalo, São Domingos, São Miguel, Santana, Jaime Rodrigues, Sítio Lage, Sítio Lage em Itaquari, Dom Bosco, Vila Bandeirante, terreno em Itanguá, Loteamentos dos Lovatti, Condomínio Residencial Jucutupê, bairro Bandeirantes, Sítio em Maria Preta, bairro Maria Preta (Jardim América), Loteamento Boa Vista, loteamento de Pedro Servínio, em Cariacica; residencial Vale da Esperança, Ouro Verde, Vasco da Gama, São Tiago, bairro São Geraldo, Bela Vista, Caçaroca, Jardim de Alah, São Bernardo, Residencial Bela Vista, Rio Mar, São Rafael, Vila Palestina, Metalpen e outros.

Na lista dos irregulares estão a Vila Merlo, Vila Verde, condomínio Prolar, Parque Prolar, condomínio residencial Del Porto, Nova Brasília, Vila Isabel e vários outros.

Muitos lotes têm vários donos

Os moradores do loteamento Vila Nova, em Cariacica, estão com problemas com os seus lotes, que foram vendidos para mais de um dono. A culpada é a mesma Imobiliária Canaã Ltda., acusada de ter criado o mesmo problema no loteamento Jacaraípe Dois, na Serra, onde cerca de 2 mil famílias estão sendo defendidas pelo Procon-ES. Por causa disso, a imobiliária foi interditada pelo órgão, na última sexta-feira, e o seu proprietário e procurador, Joel da Silva Rabelo, e o tenente Carlos Batista tiveram as prisões preventivas solicitadas à Justiça pelo diretor executivo do Procon-ES, Saint-Clair Júnior.

Em Cariacica, os moradores do bairro Vila Nova não querem se manifestar. Eles garantem que já existe um acordo firmado entre eles, a imobiliária e a própria municipalidade, para que o problema seja resolvido. Segundo Aldo Rezende, o loteamento não obedece a determinadas exigências, porque foi criado antes da Lei 6.766, de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano, mas confirmou que existem casos de duplicidade de venda.

Acordo

As imobiliárias estão atendendo ao acordo firmado com a Comissão de Regularização de Loteamentos Ilegais e procurando resolver os problemas dos moradores que estão prejudicados. Aldo Rezende citou como exemplo a imobiliária Cristal Empreendimentos Imobiliários e a Universal. "Os entendimentos foram feitos entre a comunidade, a comissão e a imobiliária e tudo vem sendo resolvido a contento. O problema ainda não chegou à Justiça por essa razão", frisou Rezende.

Os moradores do bairro Barbados, Vila Nova, Vila Isabel, São Gonçalo e Rio Marinho estão convivendo com problemas comuns aos loteamentos clandestinos. Mas além deles existem vários outros. "A conversa amigável entre as partes até o momento tem sido a melhor forma de resolver os problemas e tem dado certo. Quando não for mais possível, utilizaremos outros caminhos", concluiu Aldo Rezende.