

QUANDO O SONHO DA CASA PRÓPRIA VIRA UM PESADELO

Loteamento Moema Mary: um problema de quase duas décadas enfrentado por cinco mil pessoas, em que construtora e Prefeitura "jogam" moradores de um lado a outro

■ O funcionário público Márcio Vieira dos Santos, 55 anos, como quase todo brasileiro, sempre sonhou com a casa própria. Casado, pai de família, ele economizou, deixou o lazer de lado e guardou dinheiro. Há pouco mais de 12 anos, escolheu o lugar em que ergueria a casa ao lado da mulher. O local era o Moema Mary, um empreendimento no Bairro Santos Dumont.

Com o espaço, era ali que Márcio pretendia continuar criando os filhos. Mas o "sonho" acabou quando começaram os problemas. Ano após ano, Márcio não via nem esgoto, asfalto, área verde, água encanada chegarem ao local. Com escrituras em mão, talões de IPTU, hoje, ele é apenas um dos cinco mil moradores do loteamento que temem ver o sonho de uma vida cheia de lutas desabar como desmorenam quilos de terra nas ruelas precárias do loteamento.

E entra em pânico só de imaginar ser possível uma ordem de despejo imediata, designada pela Justiça. De um lado, a Prefeitura. De outro, a construtora. E no meio, cinco mil pessoas. Pois o problema deles foi parar na Justiça quando os moradores, em 2004, acionaram o Ministério Público do Estado de Sergipe - MP/SE.

Em 2009, a Emurb também resolveu ajuizar uma ação cível, por meio do MP/SE, contra o grupo responsável pelo empreendimento, o Jaluzi Construções e Empreendimentos Ltda. Segundo consta no processo, a Emurb pede à construtora que realize obras de infraestrutura no Loteamento Moema Mary I e II. Pede, inclusive, a condenação da Jaluzi para a execução de obras de redução da encosta, revegetação e cercamento.

ENGODO?

Em Sergipe, milhares de pessoas podem estar, como Márcio, com um drama parecido. Pois somente em Aracaju, entre irregulares e clandestinos, existem 50 loteamentos em que tramitam ações na Justiça. Como o Aquarius, localizado na Avenida Melício Machado, na Zona de Expansão, em que as obras

de infraestrutura não foram completamente executadas e está sendo acompanhado pelo Ministério Público.

Ou o Parque dos Coqueirais, também na Zona de Expansão, que, segundo o MP, desde a primeira audiência, em 2003, "nunca apresentou nenhum documento relativo à regularização (...), jamais compareceu a Emurb, nem implantou as obras de infraestrutura". E em cada um deles podem existir, dependendo do tamanho da área vendida, mais de mil lotes.

Em Socorro, diversos loteamentos, em que as obras de infraestrutura não foram realizadas pelos proprietários e construtoras, foram vendidos. Após a revisão de uma série de normas urbanísticas começadas em 2001, eles estão listados como irregulares. Como foi o caso do Santa Cecília. Hoje, muitos deles "pararam de dar problema" para o MP e Prefeitura de Socorro, mas estão sendo fiscalizados precariamente (e "dando problema") pela Prefeitura de Aracaju.

Afinal, são apenas cinco fiscais para averiguar toda a área da Grande Aracaju, que, de acordo com a Secretaria do Planejamento - Seplag - é de 2.787.354 milhões de metros quadrados da Grande Aracaju. E prevê um novo conceito, incluindo a Capital e mais sete municípios - Santo Amaro das Brotas, Riachuelo, São Cristóvão, Socorro, Maruim, Laranjeiras, Barra dos Coqueiros.

MINISTÉRIO PÚBLICO

O Moema Mary, por exemplo, data o ano de 1998. São quase 800 lotes. Na área, existe um morro sem vegetação, nem proteção. Alguns desses lotes foram vendidos pela Jaluzi, ali mesmo, junto ao morro. Quando chove, a lama escorre pelas ruas, entra em casas. Com perigo de desabar, o morro coloca a vida das pessoas em risco. Nívea Regina Santos, Ana Paula Matos, Francilene Rodrigues são algumas das personagens desse drama.

Na época, o promotor René Erba, responsável pela pasta de Meio Ambiente e ITI, mesmo, esclareceu e ITI desc...

firmados entre a construtora e a Emurb, o município não poderia viabilizar obras de calçamento, revegetação e esgoto na área.

“Desde 2004 que a questão se arrasta. O empreendimento está completamente irregular. Fica encerrada qualquer nova possibilidade de ajustamento de conduta, diante do descumprimento, pelo empreendedor, dos acordos firmados extrajudicialmente”, esclareceu Erba. Mesmo com toda a falta de estrutura, o MP não foi acionado antes de 2004.

ASSINATURAS E BARRICADA

Resoluto em defender o que é dele por “direito”, Márcio foi à cata de assinaturas para comprovar que o Moema Mary

precisa de amparo, seja do poder público, do empreendedor ou da Justiça. Hoje, são mais de 2.500 assinaturas em um abaixo-assinado tímido para os quase 20 anos de lutas de outros moradores do Moema Mary, de tantas idas e vindas a reuniões com a Emurb e com o grupo empreendedor.

“Estou cansado de lutar, cansado de procurar o responsável. Só sei que paguei pelo lote, construí minha casa, tenho certidões que comprovam minha honestidade. Se o loteamento era irregular, por que não fiscalizaram antes?”, diz Márcio.

O desespero está levando os moradores do Moema Mary à loucura. Neste último mês, barricadas foram instaladas em meio à Avenida Euclides

Figueiredo, impedindo o tráfego na região. Pneus de ônibus e caminhões foram queimados em protestos aos anos de descaso. Alguém sabe que risco real as irregularidades desses imóveis oferecem? Não se obtêm resposta. Pois não se pune quem merece nem se resolve o problema de quem vive.

IRREGULARES E CLANDESTINOS

De acordo com a Emurb, antes de 2001, foram protocolados os seguintes loteamentos irregulares: Aquarius, Jardim Moema Mary, Jardim Moema Mary II, Santa Tereza, São José, Nova Liberdade, Parque do Futuro, Jardim Petrópolis, Pau Ferro, Parque das Mangabeiras, Morada das Mangueiras, Moradas das Oli-

veiras, Maracaju I e II, Jardim Indara, Rosa do Mar, Parque dos Coqueirais, Visconde de Maracaju.

Após 2001, a Prefeitura fiscalizou e encontrou irregularidade em outros loteamentos. São o Jardim Bahia, São João, Monte Belo, Izabel Martins, Professor Marcelo Bezerra, Recanto do Palame, Jardim Imperial II, Mont Carlo, Jardim Bahia II, Dona Zulmira, Jardim dos Coqueiros, Recanto da Jaqueira, Jardim Eldorado, Bahamas, Porto do Gringo, Santa Lúcia.

Existem ainda os clandestinos de Aracaju. São eles: Santo Antônio (Reis Lima), Oco do Pau, Jardim Visconde de Maracaju, São João, Jardim das Pedras, Novo Horizonte, Das Mangueiras, Guarujá, Joel Nascimento, Dendê, Paraíso do Sul, Cigano, Tia Caçula, Cristo Redentor e Recanto dos Cajueiros.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento. A administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infraestrutura.

Hoje, boa parte está fora de ordem: calçadas, comércio-pirata, pequeno comércio, casas em áreas de risco, ruas fechadas indevidamente, bairros em loteamentos clandestinos. A questão é: temos leis demais ou o descumprimento põe a todos em risco? É um misto. E esperar a conclusão (e implantação) de um Plano Diretor é agravar o problema.

Como os loteamentos, muitos em áreas carentes, comunidades inteiras se instalam e sobrevivem ali, como espécies de pequenos microcosmos sociais, onde tudo é relativo, inclusive o tempo. Só quem está lá entende o significado e

o peso dos pormenores. E poucos políticos mergulham nesse universo com profundidade.

Sair da ilegalidade requer projetos que eliminem as normas inócuas ou criadas para vender facilidades e que corrija, de fato, o imprescindível. Nos moldes dos planos habitacionais, precisa de financiamento. E cabe subsidiar os mais carentes.

EMURB

O coordenador do Controle Urbano da Emurb, o engenheiro civil Valson da Silva Melo, é enfático sobre quem está ou não com a razão, quando o caso é o Moema Mary. “O proprietário não cumpriu o acordo. Agora, quem decidirá é a Justiça. Se o juiz entender que a Prefeitura é obrigada a realizar obras de infraestrutura, cumprimos a lei. Mas o Moema Mary é irregular. Eles venderam lotes sobrepostos a um morro. Agiram de má-fé”, argumenta.

E cita outros empreendimentos irregulares da construtora Jaluzi Construções e Empreendimentos Ltda, em que o Ministério Público, recentemente, já deu ganho de causa à Emurb. “Tivemos sucesso com o Isabel Martins, que é do mesmo proprietário e também estava irregular”, relembra Valson.

JALUZI

O advogado da empresa, José Gomes de Britto, explicou que, em parte, os moradores têm razão. E que a Construtora quer realizar as obras, mas está impedida por burocracia da própria Emurb. “Com a revisão do processo de loteamento, o Moema Mary foi dividido, em 2000, duas etapas. A infraestrutura da primeira etapa está pronta. Mas, quanto à segunda etapa, como a Emurb se comprometeu, ainda em 2005, a fazer a revegetação, e não fez, a Jaluzi está impedida de dar continuidade às obras”, diz.