

Com acordo, Igapó terá infraestrutura

Moradores não têm problemas com registro dos imóveis, mas com a urbanização, que deve ser sanada com segurança jurídica



Ricardo Santana

Em dezembro de 1979, o então presidente da República general João Batista Figueiredo sancionou a lei federal que trata do parcelamento do solo, com implicações para as áreas do direito administrativo, civil e ambiental. A lei 6.766 pretendeu acabar com a prática comum de se lotear áreas na zona urbana e deixar para o tempo se encarregar da urbanização. Neste contexto jurídico se insere o Vale do Igapó, que tem aprovação do poder público municipal, e seus moradores a documentação que garante a posse dos lotes.

O curador de Habitação e Urbanismo de Bauru, promotor Luís Gabos Alvares, comenta que, dos loteamentos novos implantados desde os anos 90, não há mais em Bauru empreendimentos sem infraestrutura e com problemas de documentação. Fora deste contexto estão áreas invadidas ou com parcelamento de solo irregular. As ações do MP focam loteamentos criados nos anos 70, 80 e ainda 90 do século passado e que, agora, estão em fase de regularização.

O promotor lembra que, há cerca de 20 anos, portanto período em que a legislação obrigando infraestrutura nos empreendimentos já vigorava, não havia uma rígida fiscalização. De acordo com Gabos, explica-se a frouxidão na fiscalização porque o próprio poder público foi o maior responsável

pela proliferação de loteamentos irregulares.

Há duas espécies de loteamento clandestino: o físico e o de papel. O Vale do Igapó existe no papel, porém inexistente fisicamente. Gabos esclarece que todos os proprietários tem acesso à escritura de seus terrenos. Contudo não há rua, nem sarjetas, rede de águas pluviais, rede de coleta de esgoto e distribuição de água e iluminação pública. No final dos anos 90 cessou o prazo do loteador, uma empresa de Bauru, para implantar no Vale do Igapó a infraestrutura. Na ação, os lotes não comercializados foram bloqueados judicialmente, o que impede a sua comercialização.

O promotor lembra que a área referente a Agudos não tem ação porque não foi loteada. As medidas judiciais abarcam áreas de Bauru e Pederneiras com a intenção de obrigar o empreendedor da época a realizar as obras de infraestrutura. Gabos cita que as ações foram ganhas, o loteador não fez as obras e seus bens foram indisponibilizados pela Justiça, como garantia. O imbróglie se estendeu porque o empreendedor ficou com seus recursos indisponíveis e alegou falta de dinheiro para implantar as obras. Os lotes estão bloqueados por decisão judicial até que se faça as obras regularizando o lugar.

Bauru I

Em situação similar estão alguns loteamentos em Bauru, conforme Gabos. Temos ações na cidade inteira, frisa o promotor. O Bauru I, próximo ao Mary Dota, tem pendência similar ao Vale do Igapó: papelada regular e infraestrutura zero em cerca de 250 lotes. A Prefeitura de Bauru e o MP propuseram ações que tramitam paralelamente contra o loteador.



A bela paisagem do lago deve ser mais um dos atrativos desta nova fase do empreendimento Reservas do Vale

Gabos utilizou o mesmo instrumento jurídico para reverter a irregularidade. A Justiça deferiu o bloqueio judicial dos lotes. Gabos comenta que conseguiu, com recurso de outra ação civil pública, destinar essa área para o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). “Apareceu a oportunidade do MCMV. Uma nova construtora assumiu e a Caixa colocou no Programa. Está em andamento.”

Em outro tipo de loteamento irregular a pendência é oposta. Existe fisicamente porém não possui a papelada (escritura), como aconteceu com o Núcleo Habitacional Fortunato Rocha Lima, em Bauru, entregue aos moradores com infraestrutura implantada. Gabos lembra que o trabalho do MP em Bauru resolveu a pendência do Fortunato de regularização fundiária, ainda na fase de inquérito

civil público instaurado no MP. O curador da Habitação e Urbanismo cita que houve o chamamento à responsabilidade do poder público. Não existiam obras pendentes, porém a Prefeitura de Bauru teve que retificar e desapropriar áreas. “Isso, ao longo dos anos, foi se acertando”, lembra.

Neste caso, o promotor aponta como maior problema o fato do proprietário não ser o detentor do imóvel que ele comprou. Quando as pessoas se separam ou morrem vira um caos. Você é possuidor de um imóvel só que você não pode usufruir dele porque não tem documentação, condena. Ele lembra que as transações, quando ocorrem, são formalizadas por contrato de gaveta. Gabos aponta ainda que o poder público não recolhe os impostos porque as escrituras não estão registradas.

Região em expansão

Márcio Gomes, diretor administrativo da Reservas do Vale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, esclarece que as obras seguirão o passo a passo do cronograma numa projeção para implantação total de infraestrutura em até 10 anos. “Temos que atender mais de 6 mil lotes. Se fosse uma cidade, teria cerca de 25 mil habitantes. Assim, este prazo está bem razoável, consistente e viável. Há áreas prioritárias e esperamos implantar várias novidades que possibilitem aos moradores do local maior qualidade de vida”, salienta.

Gomes avalia que o Vale do Igapó trará qualidade de vida para a zona leste de Bauru e desenvolvimento regional agregando áreas de Bauru, Pederneiras e Agudos em um único projeto urbanístico. “Temos certeza de que já estamos contribuindo para a valorização de todas as glebas desta região, bem como acompanhamos o aquecimento do mercado imobiliário local. Toda a região possui enorme carência em oportunidades para realização de seu sonho de moradia e também para investir.”

Ele comenta que o projeto foi criado para atender demandas das classes A, B e C. Há lotes acima de 250 m² e outros que alcançam até 5 mil m². “Naturalmente, estamos fortalecendo um novo vetor de crescimento em Bauru, Agudos e Pederneiras. Mais que a zona leste de Bauru, somos o ponto de integração regional”, salienta. Ele destaca como vantagem a proximidade com o Hospital Unimed, Unesp, Hospital Estadual e avenida Nações Unidas. (RS)

Histórico de 40 anos

O empreendimento Vale do Igapó fica na tríplice fronteira entre os municípios de Bauru, Pederneiras e Agudos. Sua implantação começou no final dos anos 70, com uma concepção urbanística muito avançada para a época e recebida com grande expectativa pela sociedade.

São 6.500 lotes com tamanhos variados, distribuídos na divisa entre os três municípios, adquiridos por milhares de cidadãos interessados em uma nova opção de investimento e de moradia com qualidade de vida. Um conjunto complexo de fatores - como cenário econômico instável com hiperinflação na década de 80, diversos planos econômicos ineficazes, com seus diferentes efeitos colaterais, congelamentos, confiscos - gerou uma complicada transição econômica brasileira nos anos 90.

Essa situação inviabilizou a sustentabilidade econômica do projeto. Ocorreu a paralisação da implantação de obras de infraestrutura, conforme previstas nos contratos, gerando disputas judiciais que complicaram ainda mais a almejada urbanização completa.

Esta situação provocou a intervenção do Ministério Público, por intermédio da curadoria de Habitação e Urbanismo, em Bauru, para a defesa dos consumidores e do urbanismo. Visando garantir o cumprimento da obrigação de implantar a infraestrutura contratada, o MP obteve a indisponibilidade de todos os lotes pertencentes à empresa incorporadora. O impasse em relação à realização das obras de infraestrutura contratada se manteve. O MP buscou a segurança que viabilizasse o cumprimento das obrigações de implantação de infraestrutura contratada pelos compradores de lotes.

Atualmente, com a proposta da Reservas do Vale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, surge uma perspectiva do fim do impasse, com a empresa se comprometendo a implantar as melhorias, enquanto o MP monitora cada passo e libera os lotes bloqueados judicialmente. Foram dois anos de negociações envolvendo representantes do Ministério Público de Bauru e Pederneiras, moradores, representantes de administrações

municipais e equipe técnica da Reservas. Consolidou-se um plano abrangendo procedimentos de marketing estratégico, jurídicos, financeiros, de engenharia, urbanísticos, gestão ambiental, entre outros. Todas as ações estão definidas em um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta entre MP e a Reservas.

O “Reservas do Vale III” e “Reservas do Vale IV” integram o amplo projeto de Revitalização do Vale do Igapó o qual está sendo desenvolvido pela empresa Reservas do Vale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (RS)

CURSO DE FÉRIAS
Início: 15 de Julho

ESTUDE INGLÊS NO CCAA E CONCORRA A 2 TABLETS*

*promoção válida para matrículas até 31/07 nas unidades Bauru

Rua Rio Branco, 21-72 (14) 3879-9733 CCAA Bauru Estoril
Av. Nações Unidas, 29-23 (14) 3313-9330 CCAA Bauru Nações

Matrículas abertas Cursos de Férias
Início 01/07 15/07

Cursos: AutoCAD, Revit, 3DS Max, SketchUp

► Licenciado pela AutoDESK
► Professores Qualificados
► Um aluno por computador
► Aulas 100% Práticas
► Curso totalmente apostilado
► Certificado reconhecido pelas melhores empresas

EngCAD Informática
Rua Araújo Leite 25-62 Fone (14) 3234-2779 - Bauru - SP

Seleção de Pacientes

A CPO Uningá/Bauru está selecionando pacientes para os tratamentos abaixo.

- ORTODONTIA (aparelho)
- PERIODONTIA (gengiva)
- IMPLANTES
- PRÓTESE

Comparecer segunda-feira, dia 01/07 das 17h às 19h.

Informações: (14) 3204-9569

R. Hermínio Pinto, 13-51 (em frente ao Hotel Obeid)

AUTO PEÇAS BAURU

AGORA COM ESTACIONAMENTO AO LADO
Rua Presidente Kennedy, 5-51, Centro, Bauru/SP
E-mail: autopecasbauru@hotmail.com

DISK 014 3233-1111
ENTREGA RÁPIDA PARA BAURU E REGIÃO.