



LOTES
SEM ENTRADA A LONGO PRAZO CREDITO

O CELSON VENDE LOTES
SEM ENTRADA A LONGO PRAZO CREDITO

LOTES
Sem Entrada
A LONGO PRAZO : INF. AQUI

Loteamento periférico: problema ou solução?

Cada vez mais, os loteamentos se espalham nos municípios da periferia do Rio de Janeiro. Tradicionalmente, nessa região o controle sobre o crescimento urbano é quase nenhum. Os municípios, submetidos a um contínuo, prolongado processo de empobrecimento, pouco têm podido fazer para controlar essa expansão: afinal, o imposto sobre a propriedade urbana é uma das poucas fontes de recursos com que os municípios ainda podem contar. No momento em que entra em vigor a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, impondo pela primeira vez determinadas regras à formulação e execução de projetos de loteamento do solo — prevendo, inclusive, a possibilidade de prisão para o loteador que não obedecer a essas regras —, CHÃO foi ver de perto as condições de vida num loteamento que começa agora a ser ocupado, embora já esteja quase todo vendido. Ouvimos também o prefeito de Itaboraí, município que vem sendo submetido recentemente a um intenso processo de parcelamento da terra. Seu depoimento é bastante esclarecedor sobre a maneira como costumam agir as empresas de loteamento, e as dificuldades que encontram os municípios para intervir mais efetivamente sobre o problema do crescimento urbano.

A dura vida na Aldeia da Prata

Maria Cristina Souza Lôbo
Fernando Walcacer

também colaborou Theresa Jacob



Aldeia da Prata é o nome de um loteamento em Manilha, município de Itaboraí, a 60 km do centro do Rio de Janeiro. Até há pouco, ali era um sítio de tangerina. Nos fundos do loteamento, aliás, ainda existe um laranjal ("mas o dono já avisou que vai acabar com a laranja e dar para uma companhia lotear", nos informam). São 840 lotes — quase todos de 360m². A ocupação ainda é muito recente, rarefeita: uns cem lotes, se tanto. Por isso mesmo, Aldeia da Prata não tem nem luz: ali são só os lotes e as ruas.

Até muito pouco tempo, Itaboraí era o maior produtor de laranja do Estado do Rio. "A melhor laranja do Brasil", garante o pessoal da terra. Essa laranja está rapidamente desaparecendo. O município começou a despontar como opção de moradia depois que se inaugurou a ponte Rio-Niterói. Nesses cinco anos, a sua população dobrou, os loteamentos se espalharam rapidamente, os laranjais cada vez mais inviáveis. A coisa mais difícil do mundo, em Itaboraí, é encontrar uma pessoa disposta a trabalhar na enxada. Por outro lado, o preço que o intermediário paga ao produtor não tem nada a ver com o preço da laranja nas feiras, é muitíssimo mais baixo. Depois, com a população crescendo à volta dos

pomares, não há como evitar o furto da laranja. Nessa hora costuma aparecer uma companhia loteadora, propondo um negócio ao dono da terra. O loteador entra com o projeto de loteamento, consegue a aprovação da prefeitura, abre as "ruas", demarca os lotes e vende-os ao público. O proprietário fica com uma parcela das vendas, à medida que estas vão ocorrendo. "O melhor negócio do mundo: é só anunciar, que chove comprador".

Em Aldeia da Prata, um lote de 360m² podia ser comprado há algum tempo atrás com uma entrada de Cr\$ 17.000,00 e mais 80 prestações (as onze primeiras de Cr\$ 700,00, as vinte últimas de Cr\$ 6.875,00). O salário médio das famílias que estão construindo suas casas lá anda por volta dos dez, doze mil cruzeiros por mês.

Os primeiros moradores de Aldeia da Prata compraram um lote com água, luz e melo-fio, segundo os prospectos da companhia que fez o loteamento. Mas hoje já se convenceram de que água tem mesmo de ser do poço — e sua boa qualidade faz questão de ressaltar —, luz só vai chegar depois de muita luta e muita despesa, e melo-fio a companhia não tem a menor intenção de colocar, tão cedo.

Nessa comunidade que se forma, os pioneiros constroem eles mesmos as suas casas, contando com o auxílio eventual de um parente, amigo ou vizinho. São barracos de alvenaria, ou pouco melhores do que isso, as casas que começam a surgir na antiga plantação. A construção é lenta, sacrificada.

Seu Nicolau é massagista do Fluminense. Todo dia, leva duas horas e meia para ir ao clube, e outras tantas para voltar. Ele está acabando de se mudar para o loteamento: antes, morava em São Gonçalo, um pouco mais perto do trabalho, em casa alugada. Quando a mulher ficou sabendo, por uma vizinha, da existência do loteamento, foram ver, gostaram muito, mas seu Nicolau ainda custou para se decidir: "Toda vez que ele vinha aqui tinha dor de barriga", lembra a mulher. Bons motivos para dor de barriga, de fato, ele os tinha: para dar o dinheiro da entrada, era preciso reunir as economias da vida inteira; para construir a casa, seria preciso deixar o aluguel atrasar durante alguns meses, apertar o cinto, chamar a família toda

para ajudar. Mas, uma vez tomada a decisão, levantadas as quatro paredes, realizada a mudança, seu Nicolau parece ser hoje um homem muito satisfeito: "Antes, quando eu pagava aluguel, o meu pensamento andava muito errado". Ele não se queixa de nada. Elogia a água do poço, promete que na próxima visita já vamos encontrar a casa maior e mais confortável. Agradece muito à loteadora por tê-lo deixado construir sem planta, despachante, despesa nenhuma na prefeitura. Até da luz seu Nicolau diz não sentir falta, até preferindo aquele silêncio dall, daquele lugar que é seu, afinal.

Para muitos outros moradores, contudo, a falta da luz é um problema muito sério. Oreste, por exemplo, ex-talfeiro do Lóide, hoje aposentado ("diz aí que eu ganho doze mil cruzeiros — você sabe, essas coisas é sempre bom a gente dizer por baixo"). Ele é dono de dois lotes ("consegui comprar antes do lançamento"): mora em um, pretende construir no outro, depois alugar as duas casas e voltar para Irajá. Por enquanto, luta para que a luz chegue até o loteamento.

"A gente foi na companhia reclamar: afinal quando a gente comprou, eles tinham dito que o lote tinha luz. Aí eles disseram que, se fosse o caso, podiam até providenciar com a concessionária para que viesse a luz. Mas que nesse caso a gente ia ter de pagar depois essa despesa. É claro que o pessoal não ia conseguir continuar pagando a prestação do lote e da luz ao mesmo tempo. Diante disso a gente foi ver na concessionária se tinha algum jeito de a luz chegar até aqui, mas disseram que a gente ia ter de pagar metade de quanto custasse a instalação. Quer dizer, não dá. Então, meu amigo, o que nos resta fazer é esperar que mais gente venha morar aqui, e então, com mais gente para pagar, a luz logo vai aparecer. Até lá, é impossível. Veja aquele terreno de esquina, ali. Quem comprou foi um português, e diz que vai fazer uma padaria. Mas quando eu fui pedir-lhe que entrasse também na divisão da luz, ele riu na minha cara; e explicou que só val fazer a padaria depois que a luz estivesse instalada e que isso não é problema dele."

O prefeito se queixa da falta de recursos para qualquer obra nesses novos loteamentos (veja entrevista ao lado), e os moradores confirmam que a prefeitura muito pouco tem feito por Aldela da Prata. Contudo, o município acaba de fazer o cadastramento dos lotes, e as primeiras guias para pagamento do imposto estão começando a chegar ("pobre é perseguido de todo jeito, não é?").

Seu Waldemar é um cearense de 60 anos, mora no Paraná, mas está há alguns meses em visita aos filhos, que compraram um lote em Aldela da Prata: "Há poucos dias estive aí o prefeito, fui falar com ele: "Seu prefeito, com licença, sou morador aqui, tenho uns tantos votos mas eles só vão ser seus se o senhor mandar passar um patrol aqui nessas ruas, que já não se agüenta essa buraqueira: dia de chuva nem se pode sair de casa, de tanta lama". O prefeito disse que sim, que ia ver, mas não sei:

só sei que ele só vai levar meu voto se fizer alguma coisa pela gente aqui; senão, não, que não sou besta".

Falta luz, meio-flo, esgoto nem pensar, as ruas estão em péssimo estado. "E o pior é que aqui por perto não tem uma escola, um hospital, e se de noite uma criança ficar doente vai ser um Deus-nos-acuda", queixa-se uma mulher morena, magra, três filhos pequenos à volta da sala. "Quando a gente foi fazer a matrícula, em agosto, descobriu que já não tinha mais nenhuma vaga. E aí, o que é que se vai fazer? Ficam essas crianças brincando por aí, vamos ver se no ano que vem a gente tem mais sorte".

O transporte é outro problema sério, em Aldela da Prata. Apesar de o loteamento estar situado bem próximo à RJ-104, os moradores se queixam de que os ônibus passam lotados, direto, indiferentes aos acenos desesperados. Só os "paradores" é que costumam parar, e são justamente os mais cheios, os que demoram mais, ficam dando voltas e mais voltas antes de chegarem a Niterói.

Mas o pior mesmo, são os assaltos, é o problema da segurança — a que a falta de luz dá contornos de puro terror: "Chega seis horas eu boto as crianças para dentro apavorada, esperando o dia amanhecer, o meu marido voltar do serviço", conta Maria da Graça, uma parense bonita, há seis meses no Rio. "Agora, eu ainda prefiro morar aqui, porque além de ser muito melhor para se trabalhar, ganhar dinheiro, também tem muito mais segurança do que lá em Belém", ela revela — mas é difícil imaginar um lugar onde a insegurança possa ser maior do que ali, naquele loteamento.

"No mês passado, só nesse trecho da estrada aqui em frente, eu contei oito



assaltos", diz Oreste, o ex-talfeiro. "Os malandros ficam ali de noite, fumando maconha, jogando capoeira. Coitado de quem passar por perto. Outro dia resolvemos ir à delegacia para dar queixa, mas perdemos nosso tempo. Só para registrar, custava cento e vinte cruzeiros; e o comissário foi logo dizendo que o camburão não ia poder ir até lá, que a verba para a gasolina já havia acabado há muito tempo".

"Aqui se assalta mesmo, e roubam tudo. Outro dia, o vizinho do lado chegou em casa e encontrou um buraco na parede, por onde os ladrões haviam entrado, e levado tudo. Na rua, então, nem se fala. A coisa mais comum do mundo é vir uma pessoa do supermercado, e um ladrão levar a bolsa com as compras".

Impressiona perceber como essas pessoas que vivem num lugar sem luz, sem escola e sem esgoto, que não podem sair à rua à noite e que precisam passar cinco horas do seu dia no interior de uma condução que as leve e traga do trabalho não têm a menor hesitação em dizer que estão vivendo melhor agora do que onde estavam antes. Certamente isso se deve à sensação de serem proprietários, ao alívio de não mais precisarem pagar o aluguel ao final de cada mês. Isso supera todo o resto. Eles aprendem a conviver com as prestações, sabem muito bem até onde podem atrasar o pagamento sem correr maiores riscos, e o ponto exato a partir do qual esse atraso começa a ficar perigoso. Quando é preciso construir uma parede, atrasa-se uma prestação, come-se um pouco menos, taca-se para a frente. Por outro lado, quem compra um lote sabe exatamente qual o valor das prestações que terá de pagar nos próximos seis ou oito anos, e embora raramente possa sentir grande segurança, em relação a seu emprego, sempre acredita que será capaz de pagá-las. Ao contrário do que acontece com o sistema do BNH, de correção monetária imprevisível.

Uma vida dura assim, e a distração é quase nenhuma. "Ainda se tivesse luz, a gente podia ver televisão" — é a queixa geral —, e Oreste, o ex-talfeiro, talvez até se animasse a trazer para a Aldela da Prata todos os aparelhos que diz ter trazido da Europa e do Japão, hoje trancados num canto, em Irajá. Enquanto a luz não vem, as pessoas se distraem jogando víspera ("é bom demais"), conversando. No fim-de-semana, ou não se faz nada, ou se vai à casa de parentes. O filho mais moço de seu Nicolau, Antônio, é mecânico, trabalha em Botafogo, tem dezenove anos, mulher e filha. No sábado vai à casa dos sogros, em Nova Iguaçu, e fica por ali, tomando cerveja, jogando bola, dormindo depois do almoço. Confessa que esse é o melhor programa que consegue imaginar. Para dona Maria da Graça, o melhor mesmo é quando ela e o marido se juntam a uma excursão e saem de casa, escuro ainda, a passar o dia na praia. "É muito bom, mesmo com o medo que a gente tem de chegar em casa, de volta, e descobrir que deu ladrão enquanto a gente estava fora..."