

Loteamento Impopular

O loteamento popular que seguir as atuais exigências do Poder Público torna-se absolutamente inviável. Esta é a conclusão irrefutável do estudo levado em consideração pelos membros da Diretoria de Loteamentos do Creci.

Como conseqüência dessa situação, há anos que não se faz um loteamento popular na cidade de São Paulo o que tem contribuído sobremaneira para agravar o já crítico déficit habitacional e que afeta a mais de um milhão de famílias.

O estudo toma como exemplo uma área de 107.100 metros quadrados, na Parada XV de Novembro, no bairro de Itaquera, onde o proprietário, engenheiro Tolro Chimone, pretende vender 380 lotes populares.

A preços de mercado, em janeiro, esta área está avaliada em 47 mil OTN's, cerca de Cz\$ 226 milhões. A avaliação foi feita tomando-se em conta a necessidade de reservar 5.07% do terreno para área institucional; 20.65% para sistema de lazer; 22.86% para ruas e vielas; 6.12% de proteção de talude; ficando apenas 45.30% da área para lotes. Isso significa que cada lote custaria algo em torno de 124 OTN's.

No entanto, para o proprietário realizar tão somente as obras de infra-estrutura exigidas pela legislação seriam necessários 48 mil OTN's, ou seja, 127 OTN's por lote, o que dobraria o seu preço.

Para atender a legislação o proprietário teria que gastar 14.560 OTN's em obras para abastecimento de águas; 6.075 OTN's para rede de esgoto; 2.810 OTN's para captação de águas pluviais; 8.040 OTN's para guias e sarjetas e 16.700 OTN's em movimentação de terras, num total de 48.185 OTN's, a preços rigorosamente de mercado.

Mas, ocorre que esse montante é

apenas parte dos gastos a que está obrigado o proprietário, pois, nesse levantamento não estão computados os gastos com emolumentos à Prefeitura e à Cetesb, nem o que seria necessário para promoção, venda e administração dos lotes. Tampouco tomou-se em conta o preço da terra, o valor da aprovação, nem dos registros imobiliários dos lotes caucionados. O preço, a essa altura, já estaria multiplicado por quatro. E some-se ainda a isso tudo o custo financeiro que pesaria tanto para o proprietário ao realizar as obras necessárias como para o consumidor, que eventualmente obtivesse financiamento para adquirir o seu lote.

Mas o drama para o loteador não termina aí. Acontece que em janeiro completou quatro anos de estar tramitando o referido projeto na Prefeitura Municipal para aprovação. Isso sem nenhuma justificativa que a própria morosidade da burocracia.

Com tudo isso, além do desgaste e do lucro cessante, cabe anotar ainda o custo de guarda, segurança e conservação do terreno, já que está situado em área sujeita à invasão.

Diante dessa situação, a Diretoria de Loteamentos do Creci está preparando uma proposta a ser apresentada à prefeita do Município contendo sugestões de medidas que viabilizem o loteamento popular.

