

Falta registro. E há outras falhas

Para o proprietário da Habiterra, Amilton Álvares, e a Prefeitura de Formosa, o loteamento é regular, está documentado e o comprador "fez um bom investimento a médio e longo prazo". Porém, os advogados especializados em assuntos imobiliários não concordaram com estas afirmações.

Em primeiro lugar, dizem eles, o principal documento anexado ao contrato feito pela Habiterra, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Formosa, está irregular. Na matrícula 4.468 do registro geral daquele cartório, deveria estar registrada uma área de aproximadamente 35 alqueires que, segundo a própria Habiterra, representa, aproximadamente, o total da área do loteamento — onde estão 1.988 lotes, definidos como lotes residenciais, comerciais, industriais, do setor tradicional e como chácaras, a maioria de 360 metros quadrados cada um. No entanto, examinando-se a escritura, percebe-se que ela fala da doação de apenas 5 alqueires de terras, na fazenda Água Doce, que "foi incorporado ao loteamento denominado Vila de Santa Rosas".

No próprio documento, que deveria

ser registro do loteamento, lê-se a palavra **averbação** e não **registro**. Segundo os juristas, desde 1976 os loteamentos devem ser registrados e não averbados, de acordo com a lei dos registros públicos, artigo 167. Em um elenco de 34 itens do que deve ser registrado, o de número 19 refere-se a loteamentos urbanos e rurais. Além de não ser registrado, o documento apresentado aos compradores diz que 5 alqueires de terras foram incorporados ao loteamento. Mas não se diz em nenhum outro local onde está o registro dos outros 30 alqueires. Apesar de a matrícula 4.468, averbação de parte do loteamento, detalhar quadras e lotes do que seria o Loteamento Vila Santa Rosa, somando 79 quadras e 1.748 lotes, é impossível que eles estejam em apenas 5 alqueires de terras.

Para os responsáveis pelo loteamento, o Vila Santa Rosa não se enquadra na Lei Lehmann (6.766 de dezembro de 1979), que regulamenta o assunto, porque a inscrição do loteamento fôra feito em 1978. Mas os juristas ouvidos pelo **Estado** foram unâmes em afirmar que os dispositivos daquela lei são aplicáveis no caso, porque as vendas foram efetuadas em 1980 e 1981.

Assim, a Prefeitura de Formosa e a Habiterra poderão responder pelo artigo 50 da Lei Lehmann, cujo inciso III prevê: "Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo". Pena de reclusão de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 vezes o maior salário mínimo.

O inciso II deste mesmo artigo de lei prevê a reclusão de 1 a 5 anos e multa de 10 a 100 vezes o maior salário mínimo quando há "inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou a omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave".

E há ainda o artigo seguinte da Lei (51) que diz: "Quem de qualquer modo concorre para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta lei incide nas penas a estes combinadas considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade".