

DAVI ANTONIO MENEZES ROLLERI^{1*}, DAVID BARBOSA DE ALENCAR²

¹ Engenheiro Civil, Pós-graduando do Curso de Especialização em Auditoria e Perícias em Obras Cíveis do Instituto Braulo Cardoso de Mattos – FaSerra, Manaus-AM. ² Professor Doutor Orientador, do Instituto Braulo Cardoso de Mattos – FaSerra. *E-mail: davi.rolleri@gmail.com

RESUMO

O presente artigo objetiva analisar os fatores que contribuem para a desvalorização de imóveis urbanos provenientes de ocupações irregulares na zona oeste da capital amazonense. A zona urbana de Manaus possui diversas áreas que foram tomadas pelo fenômeno “*indústria da invasão*”, comumente disseminada por organizações criminosas que vendem porções de terras sem os mesmos serem detentores da posse. Há diversos fatores que contribuem para o acarretamento das ocupações irregulares, tais como: desemprego, omissão do estado na política habitacional, fiscalização ineficiente e nível de escolaridade reduzida dos invasores.

Palavras-chave: Desvalorização de imóveis, Ocupações irregulares, Política habitacional.

ABSTRACT

This article aims to analyze the factors that contribute to the devaluation of urban real estate from irregular occupations in the west of the Amazonian capital. The urban zone of Manaus has several areas that were taken by the phenomenon "invasion industry", commonly spread by criminal organizations that sell land plots without being the owners. There are several factors that contribute to the irregular occupations, such as: unemployment, omission of the state in housing policy, inefficient supervision and low educational of the invaders.

Keywords: Property devaluation; Irregular occupations; Housing policy.

ANÁLISE PRELIMINAR SOBRE A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NAS REGIÕES DE OCUPAÇÕES IRREGULARES NA ZONA OESTE DA CIDADE MANAUS**1. INTRODUÇÃO**

Em Manaus, capital do Estado do Amazonas, ocorre um fenômeno típico de cidades que não foram planejadas, as ocupações irregulares, conhecidas como invasões. Tais cidades são desprovidas de tratamento de esgoto, ruas pavimentadas, iluminação pública, saneamento básico e segurança pública, o que acarreta a desvalorização dos imóveis que fazem divisa com esses locais. Atualmente, o desencadeamento das “invasões” está

relacionado ao desemprego e à crise migratória que existe na Venezuela, uma vez que a maioria dos desempregados e imigrantes não possui renda suficiente para custear aluguéis ou adquirir um imóvel regularizado.

As políticas públicas voltadas à construção de casas ou apartamentos populares são quase inexistentes na cidade de Manaus, embora as pessoas tenham direito à moradia, conforme consta no artigo 6º da Constituição Federal. As problemáticas acarretadas pelas ocupações irregulares são inúmeras, tais como: queimadas, utilização irregular do solo, poluição de nascentes e cursos d'água, impacto no *habitat* dos animais residentes, onde os fatores dessa degradação ambiental se originam de razões econômicas, sociais, políticas e culturais.

2. BREVE RELATO HISTÓRICO SOBRE AS OCUPAÇÕES IRREGULARES NA CIDADE DE MANAUS

A capital do Amazonas possui uma peculiaridade em relação às demais capitais do país, qual seja, a redução de tributos, em virtude da Zona Franca de Manaus, criada para incentivar o desenvolvimento econômico da região amazônica. Em meados da década de 70, com a implantação do modelo de desenvolvimento através da Zona Franca, houve um crescimento habitacional extremamente relevante, onde segundo dados do censo de 1970 do Instituto Brasileiro de Geografia e estatística (IBGE), Manaus passou de 311.622 habitantes para mais de 1.600.000 habitantes, um aumento populacional com mais de 500%, sendo que grande parte dessa população foi se alocando em zonas periféricas sem qualquer infraestrutura em áreas ambientalmente impactadas (GEOMANAUS, 2002).

Sendo assim, a cidade cresceu de forma desordenada e não houve o acompanhamento por parte dos serviços públicos: saneamento, iluminação pública, coleta e tratamento de esgoto doméstico e sanitário, limpeza urbana. Além disso, áreas de lazer e escolas não foram construídas de forma planejada, impactando diretamente o meio ambiente. A cidade possui um sistema precário de esgotamento sanitário e sem as devidas informações quanto ao impacto ambiental gerado, a população constrói as suas casas às margens dos igarapés, destruindo completamente suas matas ciliares (SANTOS, WAICHMAN e BORGES, 2003).

Conforme a expansão territorial foi aumentando, as invasões acompanharam esse movimento adentrando em áreas de proteção ambiental, como a Reserva Florestal Adolpho Ducke, e em todas as zonas da cidade popularmente conhecida como Comunidade Monte

Horebe e a com maior ascensão na zona oeste de Manaus: Cidade das Luzes, das quais vale citar: Buritizal, no bairro Nova Cidade, Fábrica de Cimento, no bairro Puraquequara e no bairro Colônia Antônio Aleixo, as últimas localizadas em áreas particulares.

2.1 Localização da área de estudo

Tratando-se de uma área próxima a zona rural de Manaus, a zona oeste é conhecida por ser o caminho de entrada e saída para a região metropolitana dos municípios de Iranduba e Manacapuru. A referida zona é composta por bairros como Compensa, Ponta Negra, Tarumã e Tarumã-Açu. Um dos grandes exemplos de riscos aos recursos hídricos está na invasão Cidade das Luzes, na Zona Oeste da capital.

2.2 Fatores de desvalorização de imóveis nas ocupações irregulares

Entre os fatores que mais desvalorizam um imóvel estão inclusas a localização e a segurança deste quando próximo às invasões.

Como é sabido, a maioria dos crimes que ocorrem estão relacionados ao tráfico de entorpecentes, com isso, associações criminosas estão envolvidas no processo de ocupação irregular do solo, cobrando valores indevidos dos moradores e fazendo a comercialização dentro dessas áreas em que o poder público tem acesso dificultado por falta de pessoal.

Como as invasões degradam o meio ambiente e impactam a natureza, o aspecto estético da região configura uma enorme desvantagem na hora da negociação do imóvel, uma vez, por não ter sido planejado, o local perece de serviços como pavimentação das vias, inexistência de coleta de esgoto sanitário, falta de transporte e iluminação pública.

2.3 Ausência de infraestrutura básica

É dificultoso encontrar valores para avaliar imóveis que não possuem sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, ruas pavimentadas e rede de distribuição elétrica, pois em alguns casos esses serviços são adquiridos de forma irregular e até imprópria. As ocupações irregulares não detêm vias asfaltadas e o serviço de transporte coletivo não atende à localização, geralmente obrigando os moradores a percorrerem grandes distâncias.

2.4 Depreciação física

Como as invasões são construídas sem qualquer obediência às normas construtivas e de segurança, os imóveis possuem um aspecto estético ruim tornando o padrão

construtivo classificado como baixo e comumente sendo uma residência rústica sem materiais de qualidade.

Os padrões estruturais das moradias que são construídas irregularmente são propícios ao colapso, pois são edificadas sem o acompanhamento de profissionais especializados.

2.5 Localização

No levantamento feito através de pesquisa bibliográfica, os locais onde ocorrem as invasões geralmente são Áreas de Proteção Ambiental ou de propriedade do Estado, com mata preservada. As mesmas estão concentradas em maior volume nas zonas norte e leste da capital amazonense, inclusive na zona oeste.

Conforme o Relatório Ambiental Urbano Integrado (GEO: Manaus, 2002) cerca de 70 mil moradias estão localizadas em faixas marginais dos cursos d'água, áreas consideradas como de preservação permanente, contribuindo para a poluição dos igarapés.

2.6 Planta de valores

Consta na Planta de Valores de Terrenos do Município de Manaus que um dos valores mais baixos da cidade é a região do Tarumã-Açu, área de intensas ocorrências de ocupações irregulares, onde o preço por m² de terreno é valorado em R\$ 17,13 (dezesete reais e treze centavos) – (PREFEITURA DE MANAUS, 2019).

2.7 Posse e domínio

Em se tratando de áreas invadidas, não há indicação documental de posse dos terrenos, culminando na ilegalidade e na impossibilidade de financiamento bancário e os referidos moradores podem responder na justiça e perderem seus bens em uma possível reintegração de posse. No item 7.3.3 da NBR 14653-2 – Avaliação de bens: parte 2 Imóveis urbanos, *“relata sobre informar as características do imóvel com a documentação disponível”*, porém é dificultoso encontrar algum imóvel documentado.

2.8 Zoneamento urbano

Como preconizado no Plano Diretor Ambiental e Urbano de Manaus, a Prefeitura e os órgãos fiscalizadores devem atuar no intuito de prevenir e corrigir os efeitos gerados por situações e práticas que degradam o meio ambiente no perímetro urbano e rural da capital.

Dessa forma, as diretrizes visam combater às ilicitudes praticadas por ocupantes irregulares, prejudicando o meio ambiente e desvalorizando os imóveis da região.

3. MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia nos remete a pesquisas bibliográficas mediante consulta às literaturas existentes elaboradas por especialistas na área de avaliações de terrenos e a verificação de informações coletadas por órgãos especialistas em levantamento de áreas onde ocorrem os maiores índices de ocupações irregulares na cidade de Manaus.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Considerando a poluição e degradação ambiental causadas pelas ocupações irregulares, a maior problemática está relacionada ao esgotamento sanitário e lixo jogado pelos moradores das regiões, causando o perecimento dos igarapés e cursos d'água, que antigamente eram navegáveis e próprios para banho.

4.1 O crescimento não planejado e desorganizado da Cidade de Manaus

De acordo com a história do Amazonas, a cidade de Manaus teve dois ápices de migração populacional. O primeiro no período áureo da borracha, onde pessoas de todo o mundo vinham atrás do “ouro branco” que era extraído nos seringais. O ciclo da borracha viveu seu auge entre 1879 e 1912, tendo depois experimentado uma sobrevida entre 1942 e 1945, durante a Segunda Guerra Mundial, que ocorreu entre 1939 e 1945. (ANTONIO FILHO, 2013).

A cidade cresceu e expandiu seus limites. Sua população saltou de 1.800 moradores, em 1856, para cerca de 20.000 habitantes, em 1889, representando um incremento de mais de 1.100%, em apenas 34 anos. No mesmo período, a população da província cresceu somente 360% – de 41.300 em 1856, para 148.000 habitantes, em 1890 (GEOMANAUS, 2002). Outro crescimento populacional ocorreu na instalação da Zona Franca de Manaus, onde a capital amazonense saltou de pouco mais de 300.000 mil habitantes para mais de 1.500,000 nos anos entre 1960 e 1970, muitos provindos do Nordeste em busca de emprego nas empresas que se instalaram no Polo industrial.

A migração foi fator relevante no processo de ocupação irregular, uma vez que, pela falta de qualificação profissional e de condições financeiras, esse contingente populacional

vindo do interior ocupou as margens dos igarapés e estimulou o processo de invasão de áreas particulares, notadamente nas zonas norte e leste da cidade.

Para atender à demanda dos migrantes, muitas áreas foram invadidas e casebres foram sendo construídos, sendo que boa parte da cidade foi tomada por invasões que ocorrem até hoje.

O processo de crescimento da cidade, durante as décadas de 1980 e 1990, criou um conjunto de deficiências e problemas urbanos: o espraiamento indiscriminado da ocupação urbana, com aumento das invasões, nas zonas leste e norte, além do agravamento da situação às margens dos igarapés, a inadequação dos instrumentos de planejamento e controle, a insuficiência e a desarticulação da malha viária, a descaracterização ou substituição paulatina de edificações de interesse histórico e cultural, a intensificação da atividade imobiliária em terrenos desocupados. e a deficiência da infraestrutura urbana, principalmente dos sistemas de esgotos sanitário, e dos serviços e equipamentos sociais básicos (GEOMANAUS, 2002).

Sendo assim, Manaus se tornou uma metrópole com grandes problemas habitacionais a serem solucionados.

4.2 Inadequações nas moradias

Tem-se como moradia adequada aquela servida por infraestrutura básica e provida de alguns acessórios para que um morador possa viver dignamente. Como as ocupações irregulares não foram objeto de planejamento, não há coleta e tratamento de esgoto doméstico e sanitário, iluminação pública regular, vias asfaltadas, acessibilidade para cadeirantes e o padrão estético das moradias são feitos de materiais de baixa qualidade, pois os moradores não possuem renda suficiente para seguir os parâmetros mínimos de acabamento, podendo até causar acidentes se houver o colapso das moradias.

Segundo o item 7.3.1 da NBR 14653-2 – Avaliação de bens: parte 2 Imóveis urbanos, infraestrutura se refere à : “*sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado*”, onde praticamente nenhum item é atendido nas invasões da zona oeste da capital amazonense. Portanto, loteamentos feitos pelos próprios ocupantes da área sem que sejam observadas as legislações vigentes do Plano Diretor Urbano da cidade de Manaus representam uma grave violação ao meio ambiente e ao ordenamento urbano.

4.3 A desvalorização das áreas circunvizinhas às ocupações irregulares

Através do método comparativo de dados direto de mercado, as áreas circunvizinhas sofrem desvalorização por estarem localizadas próximo a áreas de desmatamento e por não possuírem uma estrutura comunitária adequada, como: escolas, delegacias, hospitais, cultura e lazer. A localização das áreas adjacentes às ocupações irregulares sofre desvalorização por vários fatores: aumento da criminalidade, ilegalidade nas ocupações de terra, não atendimento de serviços públicos essenciais, crimes ambientais que afetam diretamente a fauna e a flora locais.

O fator localização segundo a NBR 14563-2 – Avaliação de bens: parte 2 Imóveis urbanos, *“sugere a descrição e situação da região e suas vias públicas, bem como a indicação dos limites e confrontações do terreno que devem ser obrigatoriamente descritas”*. Ora, ao descrever a região, obtêm-se dados que desvalorizam a região, uma vez que em tais dados são contabilizadas as invasões, as quais geram dano ambiental e que o poder público não tem condições para frear, em virtude da ineficaz política urbana.

A cidade de Manaus, por se tratar de uma capital estratégica para o desenvolvimento da região norte, alinhada à preservação ambiental, deve criar mecanismos mais eficazes contra as ocupações irregulares, como a criação de parcerias para a construção de casas ou apartamentos para diminuir o impacto gerado pelo *déficit* de moradias existente na capital, com o intuito de preservar o meio ambiente e tornar-se uma capital modelo para o restante do país.

4.4 Lei municipal de zoneamento urbano que criou as Áreas de Especial Interesse Social – AEIP

A lei municipal nº 1837 de 16 de janeiro de 2014 dispõe sobre as Áreas de Especial Interesse Social previstas no Plano Diretor Urbano e Ambiental do município de Manaus que visa a regulamentação de áreas para assegurar moradia digna para a população de baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas habitações de interesse social, dotados de boa oferta de serviços, equipamentos públicos e infraestrutura urbana. A legislação contribui para prevenir ou corrigir os efeitos gerados por situações que degradam o ambiente urbano e comprometem a qualidade de vida da população, principalmente invasões e ocupações nas margens dos cursos d'água (PLANO DIRETOR URBANO E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS, 2014).

5. RESULTADOS

Com o aumento recorrente das ocupações irregulares na cidade de Manaus, a desvalorização dos imóveis nessas áreas aumenta, principalmente, pelo não enquadramento em questões de posse e domínio e urbanização. Um fator que prejudica a valorização desses imóveis está no quesito segurança pública, onde geralmente a taxa de criminalidade é maior em relação a outras localidades na cidade.

A regulamentação dos parâmetros técnicos para o ordenamento urbano de Manaus vem caminhando a passos lentos, porém é louvável a intencionalidade de se elaborar leis.

O Estado e o Município poderiam criar políticas públicas voltadas a ofertar moradias populares verticalizadas com o intuito de diminuir as ocupações irregulares, diminuindo o *déficit* habitacional, que prejudicam a natureza.

O combate às ocupações irregulares pelos órgãos de controle é dificultoso, pois há escassez de recursos e pessoal, sendo necessário recorrer às Polícias Militar e Civil para contribuir com pessoal em reintegrações de posse e prevenção e repressão de crimes ambientais.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o crescimento desordenado das grandes capitais, inclusive da cidade de Manaus, o poder público e os órgãos fiscalizadores não puderam acompanhar as ocupações irregulares.

Os parâmetros para a avaliação dos imóveis localizados em áreas de ocupações irregulares dificultam o processo de desenvolvimento de equações para a formulação e embasamento em uma fórmula de análise avaliativa sobre os valores de terrenos e residências.

O presente trabalho elencou algumas variáveis que colaboram para a diminuição do valor de imóveis localizados em áreas de invasão e em suas regiões circunvizinhas.

Cabe ao avaliador levantar os quesitos favoráveis no momento de avaliação de imóveis irregulares, pois há uma dificuldade em encontrar padrões de imóveis próximos, pois foram construídos sem o atendimento a observações básicas das normas regulamentadoras, não contendo simetria e infraestrutura básica adequada a atender às necessidades básicas que um possível comprador avalia na hora de adquirir a sua moradia.

No intuito de favorecer o ordenamento urbano sem causar danos ambientais irreversíveis, o poder público poderia criar parcerias público-privadas com instituições que dominam o assunto *déficit* habitacional, buscando financiamentos para a construção de moradias sustentáveis e que ajudem a diminuir os danos causados pelas ocupações irregulares.

REFERÊNCIAS

1. ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
2. ANTONIO FILHO, F.D., Riqueza e miséria do ciclo da borracha na Amazônia brasileira: um olhar geográfico através de Euclides da Cunha. São José do Rio Pardo: Casa da Cultura Páginas do Inst. Biol., São Paulo, v.9, n.1, p.6-14, jan./jun., 2013 Euclides da Cunha, 2013.
3. LC - Lei Complementar 002, de 16 de janeiro de 2014. Plano Diretor Urbano e Ambiental da Cidade de Manaus.
4. LO - Lei Ordinária 1837, de 16 de janeiro de 2014. Áreas de Especial Interesse Social
5. PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAUS, Valores Básicos dos Bairros (R\$). Manaus.2019. Disponível em: <http://pgm.manaus.am.gov.br/valores-basicos-dos-bairros-r/>. Acesso em 19 de outubro de 2019.
6. SANTOS, L.A.; WAICHMAN, A.V.; BORGES, J.T. Interface entre Saúde, Saneamento e Recursos Hídricos em Manaus – AM, no ano de 2000. CD-ROM. Anais do I Simpósio de Recursos Hídricos da Amazônia. Manaus, AM, 27 a 29 de agosto de 2003.
7. VELLOSO, Rui. Projeto geo cidades: Relatório Ambiental Urbano Integrado: informe GEO: Manaus. Rio de Janeiro: 2002.