

LOTEAMENTO RECREIO DE CABO FRIO

SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1. HISTÓRICO

No desenvolvimento do projeto do Loteamento Recreio de Cabo Frio, tres etapas aqui mostradas deverão ser observadas :

Primeira etapa - projeto global (PLANTA Nº 1)

O projeto global contempla todo o empreendimento constituído por ruas, quadras e lotes. Nele, o número de quadras totalisa quarenta unidades, numeradas de 1 a 22 / 23-A / 23 a 39, sendo o número de lotes nelas contidos igual a 1860 ;

Segunda etapa - projeto aprovado (PLANTA Nº 2)

Conforme despacho sobre o Processo nº 1995, de 12/08/1965, da Secretaria da Prefeitura Municipal de Cabo Frio - RJ, o Prefeito Municipal, em 24/09/1965, aprovou o projeto do empreendimento constituído pelo numero de trinta e duas quadras, numeradas de 9 a 22 / 23-A / 23 a 39, nelas contidos 1584 lotes,

Terceira etapa - projeto executado (PLANTA Nº 3)

Sobre o projeto aprovado foram executadas tão somente vinte e duas quadras, identificadas pela numeração 11/17/21/22/23-A / 23 a 39, nelas contidos 1051 lotes.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO EXECUTADO

2.1 Quadra nº 11

Situada de frente para a Rua dos Robalos e fundos para a área de antiga salina, possui esta quadra o número de dezenove lotes.

2.2 Quadra nº 17

Situada entre as ruas Barracudas, Peixe Lua e Avenida dos Pescadores, possui esta quadra o número de dezenove lotes.

2.3 Quadra nº 20

Situada de frente para a Rua Gudrião e Avenida Marlim, e fundos para a lagoa de Araruama, possui esta quadra o numero de trinta e sete lotes.

2.4 Quadra nº 21

No projeto aprovado esta quadra comportava o número de sessenta e cinco lotes, mas não foram executados os lotes numerados de 1 a 31, situados entre o canal e a área de antiga salina. Os lotes 32 a 34 estão de frente para a Rua dos Robalos (no prolongamento da Quadra nº 11), e os lotes 35 a 65 estão situados de frente para a Avenida dos Marimbás. Portanto, possui esta quadra o número de trinta e quatro lotes.

2.5 Quadra nº 22

Formada por quatro blocos e setenta e dois lotes, contidos entre a Avenida dos Marimbás e Rua Bijupira, assim se descreve: um bloco contendo dezoito lotes (1 a 18) situado entre a Rua dos Robalos e a Rua do Cherne; um bloco contendo dezoito lotes (19 a 36) situado entre a Rua do Cherne e a Rua do Pampo; um bloco contendo dezoito lotes (37 a 54) situado entre a Rua do Pampo e a Rua das Conchas; um bloco contendo dezoito lotes (55 a 72) situado entre a Rua das Conchas e a Rua do Mira, estando este bloco dividido ao meio por um canal.

2.6 Quadra nº 23-A

Situada entre as Ruas Robalos e Camarões e entre os Becos Puçá e Tarrafas, possui esta quadra o número de 08 lotes.

2.7 Quadra nº 23

Desenvolta na forma de uma longa faixa, passa pelas Ruas Espadartes, Orca, Av. dos Pescadores, Bijupira, Camarões, Robalos, Becos do Puçá e Tarrafas. Possui cento e trinta e dois lotes, cuja numeração está mostrada neste trabalho.

2.8 Quadra nº 24

Situada ao longo da Avenida dos Pescadores, Rua Perce Voador e Avenida Marlim, tendo ao fundos a lagoa de Araruama, possui esta quadra o número de oitenta e dois lotes.

2.9 Quadra nº 25

Formada por tres blocos e vinte nove lotes, assim se descreve: um bloco contendo nove lotes (1 a 9) de frente para a Rua das Garoupas e fundos para um terreno alagado; um bloco contendo treze lotes (10 a 22) de frente para as Ruas Rombudos e Barracudas; um bloco contendo sete lotes (23 a 29) entre as Ruas Garoupas, Rombudos e Av. Marlim.

2.19 Quadra nº 35

Situada entre as Ruas L. Carlos Wagner Peixoto e Pilofo e Avenida dos Pescadores, com fundos para terreno de herdeiros de Henrique Lage, possui esta quadra o número de dezesseis lotes.

2.20 Quadra nº 36

Formada por tres blocos e setenta e um lotes, assim distribuídos: um bloco contendo trinta e nove lotes, sendo vinte cinco lotes (1 a 25) de frente para a Avenida dos Pescadores e quatorze lotes (26 a 39) de frente para a Rua do Anzol; um bloco contendo seis lotes, sendo quatro deles (40 a 43) de frente para a Rua Anzol, e dois deles (44 e 45) de frente para a Rua das Arraias; um bloco contendo vinte seis lotes (46 a 71), sendo doze deles (46 a 57) de frente para a Rua das Arraias, tres deles (58 a 60) de frente para a Avenida dos Pescadores, e onze deles (60 a 71) de frente para a Rua Manjubas

2.21 Quadra nº 37

Possui um bloco com dezenove lotes (1 a 19) e um bloco com oito lotes (20 a 27) ambos situados entre a Rua dos Badejos e Avenida dos Namorados, frente para a praia do Perú; e um bloco com onze lotes (31-A / 32 a 41) de frente para a Avenida dos Pescadores, perfazendo o total de trinta e oito lotes.

2.22 Quadra nº 38

Situada de frente para a Rua dos Siris, possui esta quadra o número de oito lotes.

3. ALTERAÇÕES DO PROJETO APROVADO

Deixaram de ser executadas as quadras nº 1 a nº 10 / nº 12 a nº 16 / nº 18 a nº 21 (parcialmente).

A quadra nº 18, projetada na forma aproximada da letra L, seria tangenciada, por um lado, por uma via hoje denominada Rua Vitória, traçada para adentrar ao interior do loteamento. Entretanto, esta concepção do projeto foi modificada em detrimento de uma outra via que contornaria lateralmente o loteamento até chegar à Avenida Marlim. Assim feito, esta via recebeu o nome de Avenida do Contorno, e o seu traçado passou sobre a área onde se assentaria a quadra nº 18 tomando-a, portanto, inexistente, conforme mostrado na foto seguinte.

2.10 Quadra nº 26

Situada ao longo das Ruas L. Carlos Wagner Peixoto , Avenida dos Pescadores e Rua dos Espadartes , com fundos para área de mata , possui esta quadra o número setenta e dois lotes . Chama a atenção a questão da invasão sobre a área de reserva , que se visualiza ao final da Rua dos Espadartes .

2.11 Quadra nº 27

Possui forma triangular e situa-se entre as Avenidas dos Pescadores e Marlim e Rua Peixe Voador , contendo vinte e quatro lotes cujos fundos são banhados pelas águas da lagoa de Araruama .

2.12 Quadra nº 28

Envolta pelas Ruas Agulhas , Baiacus e Barracudas , e Avenidas do Pescador e Marlim , possui esta quadra o número de setenta e tres lotes .

2.13 Quadra nº 29

Desenvolta na forma de uma longa faixa , passa pela Rua Barracudas , Avenida dos Pescadores , Rua dos Anequins , Rua Aqualung e Badejos , contendo cento e trinta e oito lotes .

2.14 Quadra nº 30

Situada entre Avenida dos Pescadores e Ruas Agulhas , Baiacus e Arraias , possui esta quadra o número de vinte sete lotes .

2.15 Quadra nº 31

Situada entre as Ruas Barracudas , MaKo , Arraias e Peixe Lua , possui esta quadra o número de trinta e quatro lotes .

2.16 Quadra nº 32

Situada entre as Ruas MaKo , Arraias , Peixe Lua e Avenida dos Pescadores , possui esta quadra o número de vinte sete lotes .

2.17 Quadra nº 33

Situada de frente para a Rua dos Espadartes e fundos para terreno de herdeiros de Henrique Lage , possui esta quadra o numero de sessenta lotes .

2.18 Quadra nº 34

Situada entre as Ruas Piloto e Manjuba e Avenida dos Pescadores , e fundos para área de Reserva e terreno de herdeiros de Henrique Lage possui esta quadra o número de trinta e um lotes .

4. FOTOS E DESENHOS DAS QUADRAS, RUAS E LOTES

Empregando imagens do GOOGLE EARTH, obtivemos a vista fotográfica de toda a área do loteamento, conforme adiante mostrado.

Elaboramos, a seguir, um meio de comparação do passado com o presente, ou seja: considerando o desenho de uma quadra, extraído da planta do loteamento, e colocando-o ao lado da foto da mesma quadra, visualisa-se plenamente a evolução do empreendimento entre os traços do projeto à situação atual.

Na comparação do desenho com a foto é possível detectarmos detalhes quaisquer dentro do quadro, inclusive irregularidades tais como invasões, porventura cometidas.

Quanto a isto, depara-se entre as quadras n.º 36 e 37, na Avenida dos Pescadores, que a área que as separa, destinada a Reserva, está integralmente invadida e edificada.

Não obstante a ilustração obtida nos permita enxergar extraordinário panorama, contudo, não podemos através dela detalhar algumas observações. Quando consolidado, as ruas do loteamento que acessam às quadras passaram a ser identificadas por nomes, bem como os lotes passaram a ser identificados por números, diferentemente da ordem que os identificavam dentro das quadras.

Assim, em determinados casos nada nos autoriza afirmar que o lote tal da quadra tal corresponde ao imóvel tal da rua tal.

Esta dificuldade é crucial na identificação do endereço, pertinente a notificações expedidas pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio para taxar o imóvel, ou pelo Registro Geral de Imóveis - RGI para identificar o proprietário.

Torna-se imprescindível a discussão do assunto perante estes Órgãos, pois, determinados casos, sequer existe a quadra citada por eles.

5. TITULARIDADE DOS TERRENOS

É objeto deste trabalho destacar a titularidade da posse de cada terreno contido dentro do Loteamento Recreio de Cabo Frio, de tal forma que o processo de cobrança dos impostos seja feito diretamente ao proprietário, diferentemente do que ocorre hoje.

Para tanto, deparam-se situações nas quais as indicações do Cartório de Registro de Imóveis e da Prefeitura Municipal de Cabo Frio se confundem na incerteza, seja para atribuir a posse do terreno ou seja para taxar o seu imposto.