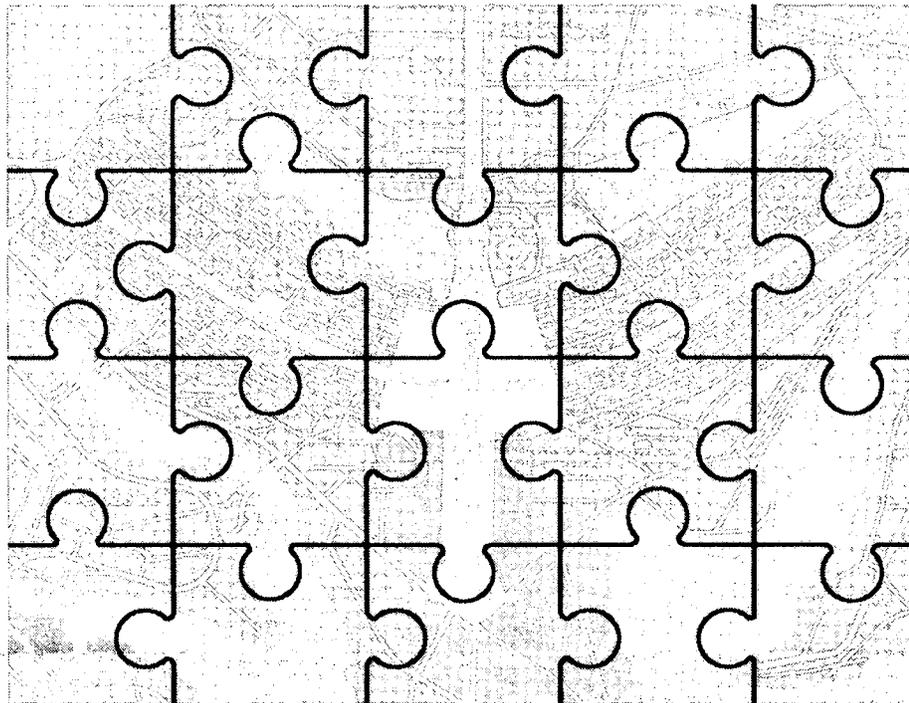


# NO CANGOTE DO PRODUTOR RURAL HÁ 60 ANOS

Direito Ambiental

A presença de uma imobiliária estatal no mercado brasileiro, mais de 62 anos depois do advento da Novacap (Lei 2.874, de 1956), desmembrada em 1972 para a criação da Terracap (Lei 5.861, de 1972), deveria levar os críticos da expansão urbana desordenada da Capital do País a uma profunda reflexão. Ainda persistem, na atualidade, as razões que levaram à criação de uma imobiliária estatal no novo DF? intervenção, que persiste quando se caminha para os 60 anos da fundação de Brasília, visava a consolidação da transferência da capital, tendo o poder público assumido o papel de destinar terrenos para os palácios, ministérios, embaixadas, secretarias, mas também para promover a consolidação do espaço territorial, por meio do fomento do mercado imobiliário, pela oferta de terrenos edificáveis para a iniciativa privada, visando à construção de habitações, lojas e edifícios comerciais, bem como de áreas rurais para a formação de fazendas, sítios e chácaras.



## **JULIANO BAIOCCHI VILLA-VERDE DE CARVALHO**

» Subprocurador-Geral da República e produtor rural

Constituiu-se de um planejamento estratégico de alta complexidade e que alcançou, sem dúvida, impactante êxito, pois o que vemos há muito é um Plano Piloto tombado como patrimônio histórico eartístico da humanidade, proporcionando aos seus habitantes um IDH de primeiro mundo. Além disso, nazona rural os projetos de assentamento e de desenvolvimento, datados de meados do Século XX, encontram-se consolidados e em plena efervescência.

Grandes áreas desapropriadas foram arrendadas aos seus ex-proprietários e a milhares deimigrantes. A colonização rural também foi planejada, com as denominações de núcleos rurais eassentamentos, garantindo o abastecimento das cidades e evitando-se muitas invasões e danos ambientais ao entorno de Brasília.

O Tribunal de Contas do DF, após a Constituição de 1988, determinou o cancelamento desses contratos de arrendamento, sob o fundamento de que não prescindiriam mais de processo licitatório, ficando com a Terracap também esse acervo imobiliário. Daí em diante, tem sido grande a afluência de normas locais e federais, decretos e processos administrativos, tendentes a se legitimar essas ocupações rurais com os produtores, que se desenvolveram com o beneplácito do poder público, pelas seis décadas de empreendedorismo rural, montadas agroindústrias de beneficiamento, cooperativas, granjas, sempre com investimentos privados e a dedicação de vidas de famílias inteiras, por três gerações.

Tais diplomas legais caíram na vala co-

num das leis que não pegam, fenômeno recorrente no Brasil. Desse quadro resulta que a Terracap possui ainda hoje o monopólio da propriedade imobiliária, urbana, urbanizável e rural, desapropriada para a formação do Distrito Federal.

Nos parece óbvio que não persistem as razões que levaram à criação da Terracap. Ao contrário, urgeo restabelecimento da regra constitucional, segundo a qual os meios de produção devem ser destinados à propriedade privada, para que o livre mercado acomode os interesses econômicos em jogo, em benefício da livre concorrência, para o melhor proveito social da atividade econômica.

Ao Estado se reservam as políticas públicas de atendimento às necessidades básicas da população. A Constituição de 1988 (art. 173 e ss) preconiza que a República está assentada sob o primado da livre iniciativa privada, da livre concorrência e da não intervenção ou da intervenção mínima do Estado, sob princípio ainda da preservação do fim social da terra, limites que não podem ser subvertidos, sob pena de nulidade, pela ocorrência do que se denomina em direito de desvio de finalidade, pois se vincula aos seus motivos determinantes.

O mercado imobiliário do DF já é ex-

tremamente concorrido e valorizado, visível a expansão desordenada das cidades, decorrente da inversão da premissa que determinou a criação da Terracap. Sem 1956 não havia demanda por imóveis e havia oferta em demasia, hoje o sinal da lei da oferta e da procura se inverteu. Pior, a baixa oferta de imóveis é manipulada para ser ainda mais restrita, porque seusam as terras desapropriadas como moeda para o equilíbrio das contas públicas do GDF. Já a demandase mostra gigantesca e crescente, mas carente de políticas públicas destinadas a controlar a expansão urbana e a especulação imobiliária, por meio de tributação progressiva. Ao invés disso, o próprio GDF é que demonstra interesse em vender os imóveis da Terracap para depois arrecadar o IPTU, revelando-se um concorrente desleal, não mais um agente de fomento ou regulação, como deveria.

Mas a crítica ao status da Terracap chega ao ápice quando se observa a situação fundiária das terras rurais do DF. Sabe-se que os títulos de domínio das terras da estatal carecem de longos e caros processos de regularização, já que muitos não foram objeto da individualização ad corpus, mediante registro nos competentes cartórios imobiliários. Se esse quadro de desordem

fundiária, pelo lado da estatal, resulta em situação cômoda, já quepoderá ela, sempre que o interesse governamental assim ditar, arrecadar essas terras rurais para algum novo bairro, pelo lado da iniciativa privada se revela uma política leniente, burlando a Constituição, como já apontado.

Os produtores rurais do DF, em número próximo de vinte mil famílias, são reféns de uma evidenteinconstitucionalidade por omissão, a de manter esse patrimônio imobiliário submetido ao jugo da intervenção do estado na economia, embora constituído do acervo tecnológico depositado por gerações, sob e sobre a terra nua que receberam para produzir, há mais de meio século, tudo a revelar uma inominável injustiça social.

A inércia da União e do DF mostra-se pernicioso para toda a população, do campo e das cidades, porque ninguém deseja para Brasília a catástrofe da conurbação, com os inconvenientes da falta deplanejamento, como se anuncia. E tampouco desejamos ser a única unidade da federação constituída exclusivamente de ruas, avenidas, prédios e mais prédios, o que motivou, dentre outros fatores, a mudança da capital da Guanabara para Brasília.

O capital da Terracap, na forma do artigo 2º, §2º da lei que a criou, pertence em 51% ao DF e em 49% à União. Para voltar aos trilhos da Constitucionalidade, interromper a conurbação e afastar a ameaça de esbulho estatal da atividade rural, conservando-se o ainda existente equilíbrio da distribuição das terras urbanas e rurais do DF, não há outro caminho, senão a cessação dessa intervenção, com a divisão do patrimônio da Terracap entre a União e o DF.

Para a União devem ser destinadas as terras rurais, que então dará a esses imóveis a finalidade já definida na Lei 13.465, de 2017, com a venda direta aos seus legítimos ocupantes, ainda que com alguma limitação do seu uso, para a produção e para a preservação ambiental, podendo-se até mesmo cogitar de um tombamento desse acervo histórico, oriundo da colonização da Nova Capital do Brasil, ou de pelo menos dos seus principais Núcleos Rurais, a exemplo do que foi feito pela Unesco, em relação ao Plano Piloto.

Para o Distrito Federal, devem ser destinados os imóveis urbanos, já desmembrados em loteamento e logradouros públicos. Quanto à Terracap, bem, esta já cumpriu o seu papel histórico e merece ser liquidada por lei, pois com a distribuição de seus ativos entre seus sócios, nada mais terá a fazer.