

Dois pesos e duas medidas

Rovênia Amorim
Da equipe do **Correio**

Duas décadas depois do início da explosão dos condomínios de classe média, os compradores de lotes irregulares em área pública terão de pagar por eles. A União e o Governo do Distrito Federal (GDF) pretendem vender ainda este ano os terrenos para os atuais ocupantes. O valor dos lotes será definido com base nos valores atuais da terra nua, sem benfeitorias.

Mas o que se anuncia como o passo final da regularização dos condomínios vai provocar ainda muita discussão. Os critérios da venda dos lotes serão diferentes para quem mora em terra da União e para quem ocupa área pública do Distrito Federal, pertencente à Terracap. Além disso, a União vai tratar de maneira diversa quem comprou lotes em suas terras antes e depois de 15 de fevereiro de 1997.

Se o ocupante do imóvel tiver comprado o terreno depois dessa data, não terá qualquer facilidade para adquiri-lo oficialmente e terá que participar de uma licitação, nas mesmas condições de uma pessoa qualquer. Se alguém oferecer mais, leva o lote. "Vamos transferir o imóvel e a benfeitoria de quem ocupa o lote", diz Raimundo Ribeiro, gerente regional do Patrimônio da União. Se alguém comprar o lote onde existe uma casa, por exemplo, terá que indenizar o atual ocupante do imóvel.

Já quem adquiriu os lotes entre 15 de fevereiro de 1996 e 15 de fevereiro de 1997 poderá arrematá-lo se oferecer um lance igual ao do valor mais alto obtido no leilão. Quem comprou o lote até 14 de fevereiro de 1996 será mais beneficiado ainda: poderá comprá-lo sem licitação (*veja quadro*).

"Na verdade, ninguém vai estar se dando bem porque vai ter que pagar de novo pelo lote. Só que quem está no lote antes de 1997 é considerado comprador de boa fé e, depois dessa data, invasor", afirma Ribeiro.

Essas são as regras definidas pela União e só valem para lotes localizados em sua propriedade. Já os terrenos públicos pertencentes ao Distrito Federal serão vendidos sem licitação aos próprios moradores. Pelo menos no que depender da vontade do governo local.

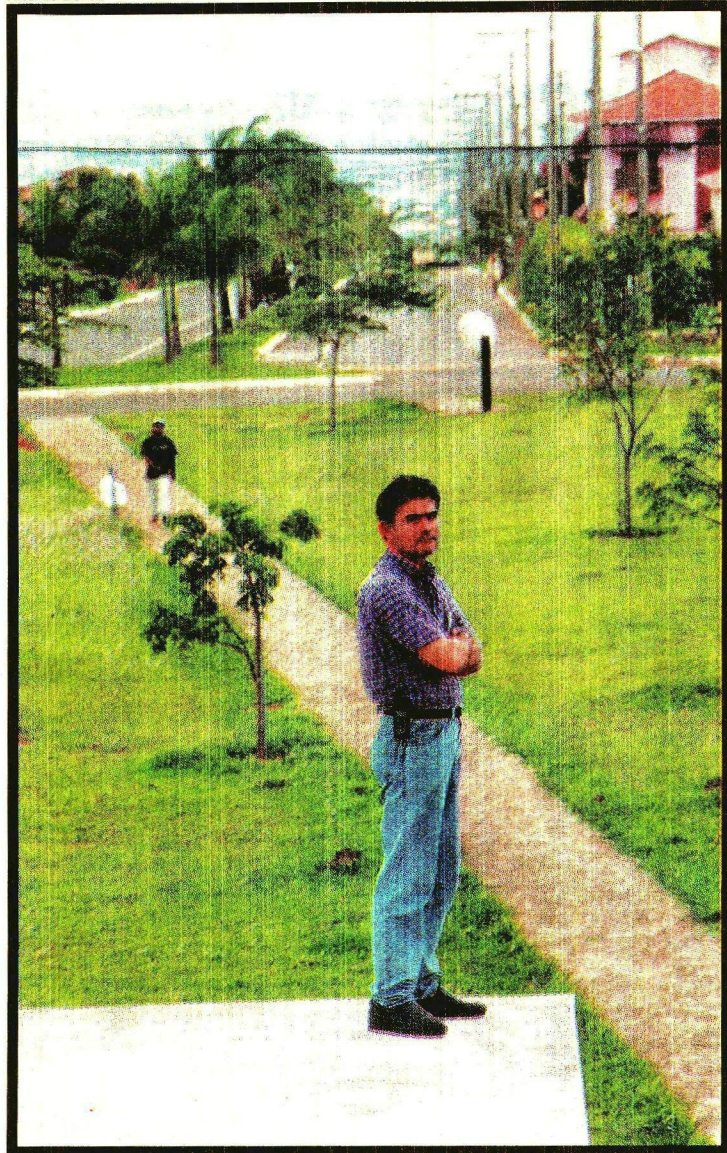
A União ainda não tem o preço dos lotes que pretende vender nem a data da licitação. Estarão à venda os lotes nos condomínios Vivendas Bela Vista, Núcleo Rural Lago Oeste, Lago Azul, Nova Colina, Petrópolis, Asa Branca, Bela Vista Serrana, Novo Setor de Mansões Sobradinho, Lara, Colina Nova Dignéia I, II e III (situados na região administrativa de Sobradinho), as chácaras da Colônia Agrícola Vicente Pires (em Taguatinga) e lotes no condomínio Itapuã (no Paranoá).

Ronaldo de Oliveira



ELIANAI COMPROU, EM 1999, FRAÇÃO DE CHÁCARA NA COLÔNIA AGRÍCOLA VICENTE PIRES. AGORA, PODE PERDER O INVESTIMENTO. "VAI TER CONFUSÃO", PREVÊ

Ricardo Borba



QUEIROZ, DO BELA VISTA: "NÃO VAMOS ACEITAR REGRAS DIFERENTES"

BENFEITORIAS

Os imóveis que a União pretende vender serão avaliados pela Caixa Econômica Federal com base no valor da terra sem benfeitorias. É o preço que defendiam os moradores dos condomínios. A União quer vender todas as terras públicas que detém no Distrito Federal.

Venda em estudo

A Secretaria de Assuntos Fundiários e a Terracap ainda estudam como vender os lotes em terra pública, sem licitação, para os atuais ocupantes. Para proceder assim, o governo alega ter como amparo legal a lei federal 9.262/96, que permite a venda dos lotes aos moradores que comprovarem que pagaram ou estão pagando por eles. Os primeiros terrenos a serem vendidos pelo GDF são os dos 14 condomínios que formam o Bairro Jardim Botânico, próximo à Escola de Administração Fazendária (Esaf).

Mais de 20 mil famílias moram na região do Jardim Botânico, segundo Luiz Carlos Dantas Guimarães, presidente da Associação Comunitária dos Condomínios do Jardim Botânico (Ajab). "Nós pagamos o lote ao empreendedor como se fosse área particular, mas aceitamos pagar de novo. Desde que seja um preço justo", diz Luiz Carlos. O bairro Jardim Botânico será o primeiro onde o GDF vai licitar os lotes porque os condomínios situados na região estão obtendo, na Justiça, o direito de registrar os empreendimentos em cartório — o que não é a mesma coisa de registrar cada lote, o que só será possível depois de aprovados todos os trâmites da regularização.

Não é a primeira vez que o GDF tenta vender os lotes aos moradores do bairro. Em junho de 1998, o então governador Cristovam Buarque anunciou a venda dos terrenos. Os moradores chiaram. Não aprovaram o preço do imóvel (R\$ 32,48 o metro quadrado) e entraram com ação na Justiça contra a Terracap.

Até fevereiro, o GDF deve anunciar o novo valor que será cobrado dos moradores. O preço não levará em conta as benfeito-

rias. Ou seja, o morador vai pagar bem menos do que vale hoje o terreno no mercado. "Na época do Cristovam, o governo queria nos cobrar um preço maior que o valor venal", explica Luiz Carlos. "No mercado, meu lote valia R\$ 15 mil e o governo queria que eu pagasse R\$ 22 mil. Não dava".

O secretário de Assuntos Fundiários, Odilon Aires, garante que esse tipo de confronto não vai mais ocorrer. Os moradores serão chamados antes de se definir o preço dos imóveis. "A classe média não quer nada de graça", afirma ele.

COMPRA NULA

O gerente regional do Patrimônio da União, Raimundo Ribeiro, publicou nota de esclarecimento, nos jornais da cidade, alertando que a negociação de terrenos de propriedade da União, no Distrito Federal, terá de ter o consentimento da Secretaria do Patrimônio da União. Significa que quem comprar de terceiro e ignorar a regra não terá a posse conhecida. "O ato será considerado ilegal e nulo de pleno direito", alerta o gerente. Ou seja, o lote desse morador, com construção ou não, será licitado pela União, sem prioridade de compra para o ocupante.

É o caso do professor Elianai Rodrigues de Melo, 38 anos. Em novembro de 1999, ele comprou, por R\$ 22 mil um lote de 800 m², fração de uma chácara na Colônia Agrícola Vicente Pires. "O vendedor me disse que a situação era irreversível e que a regularização estava próxima", conta. "Tem muita gente aqui na mesma situação e, se a União for licitar nossos lotes para outras pessoas, vai ter confusão", prevê.