

# Pacto de Retrovenda leva oitocentos processos à Justiça

Há mais de 800 processos na Justiça para retomada de lotes vendidos pela Terracap aos habitantes no Núcleo Bandeirante, decorrentes do não cumprimento do pacto de retrovenda, que obriga o comprador a construir no prazo de 36 meses.

As causas de não cumprimento desta cláusula do contrato são diversas. No caso da segunda avenida, o setor comercial que ocupa uma série de lotes residenciais, não pode desocupar os lotes porque não tem ainda uma área demarcada, e os proprietários dos lotes residenciais não podem construir porque os lotes estão ocupados pelo comércio, constituindo um ciclo vicioso. A maioria não constrói porque não tem condições financeiras. No caso dos hotéis, a situação é idêntica. Os hotéis Jurema, Rio de Janeiro, Buriti, Bandeirante e Santo Antônio ocupam uma série de lotes residenciais que não desocupam alegando não possuírem uma área demarcada para eles. Por outro lado, há afirmações de que existe um setor já determinado e só não mudam porque a área é minúscula, sem espaço para estacionamento, sem urbanização e muito afastado do centro. Por isso, ficarão onde estão até conseguirem uma área melhor.

O comércio funciona precariamente, na maioria, em instalações de madeira. Afirmam que não podem construir instalações adequadas porque não são donos dos lotes e a área definitiva ainda não está demarcada. Estão sem saída porque esses lotes pertencem à população que os compraram com pacto de retrovenda e não podem construir porque os lotes estão ocupados, estando sujeitos a perderem o direito sobre o mesmo. Inclusive, há casos em que os proprietários requerem à Justiça uma ação de despejo.

O pacto de retrovenda foi aplicado, inclusive, em situações adversas. O proprietário da Imobiliária Bandeirante, Edmundo Ribeiro disse que "tem um caso na justiça em que o proprietário de um lote na Avenida do Contorno já estava em fase de conclusão da casa e recebeu intimação para entregar a propriedade porque não construiu dentro do prazo previsto, mas com a ajuda de advogado conseguiu contornar e concluir a casa. Um outro caso interessante é o de um morador de um lote na Terceira Avenida, que adquiriu o lote da Terracap e vendo que não conseguia construir dentro do prazo previsto estava vendendo o direito por 70 mil cruzeiros, mas ao esperar mais uns dias recebeu intimação para entregar o lote. Com o impacto sofreu um ataque cardíaco".

O proprietário do Hotel Bandeirante fechou o estabelecimento porque não estava em condições de funcionar tão precariamente, e garantir-lhe que ia receber um lote definitivo para construir seu estabelecimento. Até hoje não recebeu o lote prometido, seu estabelecimento continua fechado e está tendo um prejuízo de mais de 500 cruzeiros por dia.

O presidente da Representação da Associação Comercial do Distrito Federal no Núcleo Bandeirante, Jorge Cauhy Júnior, afirma que "no tempo de Hélio Prates, a Terracap entregou lotes em área obstruída e hoje estão tratando caso por caso particularmente e fazendo novo contrato com quem está recorrendo à Justiça. Ainda estamos sofrendo pressões da administração anterior. A administração atual não encontrou nada concluído e depositamos inteira confirmação no Administrador regional, que prometeu sanar a situação dentro de dois anos, no que diz respeito à demarcação definitiva dos

diversos setores da cidade e, principalmente, na conclusão definitiva da urbanização".

## A RETROVENDA

O Superintendente da Terracap, José Salles Costa, disse que a Terracap tem impedido a entrada de novas ações na Justiça, contra os promitentes compradores que não construíram. Disse que o órgão tem utilizado um mecanismo artificial de fazer nova escritura quando vencem os 36 meses do pacto de retrovenda, se o interessado apresenta justificativa para o não cumprimento do pacto contratual. Inclusive não se tem notícia de lotes retomados por falta de construção.

## URBANIZAÇÃO

No Núcleo Bandeirante ainda não tem uma infra-estrutura adequada. A administração anterior não concluiu nada e a atual prometeu concluí-la dentro de dois anos, principalmente no que diz respeito à rede de esgoto, tratamento de água, recapeamento do asfalto, telefone, arborização e ajardinamento, conclusão da rede elétrica e construção dos mercados, afirmam moradores e comerciantes.

O proprietário da Vivenda Imóveis Ltda, afirma que "enquanto o Governo se preocupa em construir novas cidades-satélites, esquecem que o Núcleo Bandeirante, cidade pioneira, não tem sequer uma infra-estrutura adequada de cidade; os esgotos de certas residências correm de uma ponta à outra da rua, e a Saúde Pública nem intima a fazerem 'fossas'. Outro problema é a recusa de certos comerciantes aceitarem lotes em áreas determinadas pela administração regional, alegando a não funcionabilidade comercial do setor, com isso impedindo a construção do setor residencial, impedindo a urbanização da cidade e sua construção".