

# Há 20 mil lotes ameaçados pelo pacto de retrovenda

O total de lotes irregulares no Distrito Federal é de 20 mil, os quais serão regularizados gradativamente pelo pacto de retrovenda. E essa irregularidade provém do não cumprimento da cláusula do contrato que estabelece a construção de um imóvel no prazo de 36 meses. Ao atingir 30 meses após a assinatura do contrato entre a parte interessada e a Terracap, um fiscal dessa entidade fiscaliza o terreno para ver o andamento da obra. Se estiver vago no final desse prazo e se após 6 meses a edificação não estiver concluída, o pacto de retrovenda pode ser aplicado.

A retrovenda é um pacto instituído na legislação civil brasileira, adjeto ao contrato de compra e venda, no qual o vendedor se reserva o direito de, após o decurso de certo prazo, reaver o bem imóvel que vendeu, restituindo ao comprador não só a quantia até então paga relativa ao preço de aquisição, como ainda as despesas feitas nessa fase (custos das escrituras e dos registros destas), mais o valor das benfeitorias, se houver, desde tenham sido empregadas de acordo com destinação específica clausulada na escritura de compra e venda, portanto contratualmente dada ao imóvel. Essa devolução de valores, habitualmente é feita em juízo, por meio de depósito, após a determinação exarada em despacho do Juiz do Feito.

Declina o código civil, que o prazo para o vendedor exercer o resgate do imóvel, isto é, "o retrato", não passará de três anos, portanto de 36 meses, sob pena dele perder o direito que lhe foi contratualmente assegurado. É peremptório e improrrogável esse prazo e de pleno conhecimento de cada um que contrata, já que, antecipadamente ao ato solene e público-cartorário da lavratura do contrato, a parte interessada recebe uma "minuta" com todas as suas cláusulas.

A atitude certa e equilibrada do comprador que por qualquer razão, ainda que relevante, não tenha concluído a edificação a que se obrigou em escritura, será a de procurar o vendedor para com ele compor a operação de devolução de valores por meio de rescisão do contrato avançado. Evitará assim o comprador, com essa atitude, a outras atitudes do vendedor qual seja a de ingressar em juízo contra ele por inadimplência.

A Terracap, à proporção que vão vencendo os prazos estabelecidos nas escrituras lavradas pela sua antecessora, Novacap, com o pacto

de retrovenda, sem que a parte interessada tenha concluído a obra de alvenaria que se obrigou na forma contratual, o que é verificado após vistoria no local, se vê obrigada a formalizar o ingresso em juízo todas as vezes que não tenha acontecido a composição amigável de rescisão do contrato. Atendendo assim a processos que lhe foram transferidos pela sua antecessora e cujos prazos foram vencendo, a Terracap promoveu em juízo diversas proposituras de ações ordinárias reintegratórias do imóvel ao patrimônio da Companhia, clausulados com o pacto de retrovenda, cujos compradores não cumpriram o contrato. Por outro lado, ela tem mandado arquivar inúmeros outros processos de compradores que cumpriram normalmente o pacto de retrovenda, isto é concluíram a obra no prazo da construção e apresentaram a carta de "habite-se". A questão, como se vê, é simples e contratual. A Terracap que é uma empresa nova, criada por lei federal, recebeu em seu acervo os processos imobiliários contratados pela sua antecessora Novacap. Desse milhares de processos, seus interessados em número bem acentuado construíram, completaram a edificação em alvenaria, estipuladas em escrituras, cumprindo com o pacto de retrovenda, outros também em número acentuado não cumpriram com a obrigação contratual. A lei que regula o assunto é inflexível e não dá direito ao contratante de prorrogar além dos 36 meses o contrato como estipulado. Tanto assim é que o Poder Judiciário a quem é levada a questão proposta, determina as medidas aplicáveis consoante o que estabelece a lei, e não pela simples vontade do contratante (Novacap-Terracap). Em meio ao exame do problema, há o caso dos especuladores, aqueles que premeditadamente, visando à valorização imobiliária, adquirem o terreno, sem intenção de iniciar ou de concluir a edificação contratada e em meio ao prazo estipulado, e a certo tempo da escritura, alienam a terceiros, passando a estes o encargo que deviam cumprir. Acontecendo isso, o novo comprador se subroga num direito de cumprir o contrato em tempo bem menor do que o prazo verdadeiramente, estabelecido. Em outras palavras, esse novo comprador, geralmente procura a empresa vendedora para solicitar prazo prorrogacional e constata que não encontra meios de obter, porque a matéria é de ordem legal, contratual, sem poder ultrapassar aos mencionados 36 meses. Conclusão: quem compra de terceiros, compra mal, toda

vez que o imóvel estiver gravado com o pacto de retrovenda. A bem da verdade deve ser dito que a figura do especulador que fez curso aqui em Brasília, aproveitando-se das oportunidades próprias de uma cidade em plena formação, tem diminuído intensamente, principalmente porque já não encontram nos dias de hoje as facilidades das épocas em que atuaram. Alguns saudosistas estudam e buscam meios e modos para continuar na forma do passado, mas têm sido repelidos pelas autoridades governamentais que prestigiam a ação da Terracap em não aceitá-los.

A aplicação do pacto de retrovenda é de ordem social-habitacional local, obrigando o comprador a construir no terreno adquirido uma edificação do tipo alvenaria, a fim de minimizar cada vez mais o barraco de madeira que muito se aproxima do tipo favela, mundialmente condenada. A eficácia do pacto atinge quem detém a posse do terreno, comprador, cessionário etc. "A segurança das relações jurídicas e da expansão econômica exige um prazo curto para a cláusula resolutória da propriedade", segundo Clóvis Bevilacqua, autor principal do nosso Código Civil. Na retrovenda, o vendedor conserva a sua ação contra os terceiros adquirentes da coisa retrovendida, ainda que eles não conheçam da cláusula do retrato. Quem compra imóvel retrovendido compra mal.

O pacto de retrovenda começou a ser aplicado pela Novacap desde o ano de 1967, visando a evitar a especulação imobiliária e a forçar a edificação nos imóveis vendidos por ela, contendo entre suas exigências básicas o pagamento das prestações em dia e o prazo determinado para a construção no local contratado. Em construções de maior vulto é exigido também o cronograma físico financeiro da obra.

A Terracap não moveu até hoje nenhuma ação judicial sem que tenha sido precedida de vistoria no local do terreno realizada ao expirar do prazo estipulado para o término da construção. Se a obra estiver concluída na forma da destinação específica contratual, é solicitada a apresentação da carta de habite-se", isto quando o próprio interessado não se antecipa, proporcionando o conseqüente encaminhamento do processo ao arquivo da empresa, ao invés de seguir ao serviço jurídico para as medidas cabíveis.

Para facilidade de pagamento das prestações imobiliárias, lançará a Terracap no ano de 1975, o sistema de cobrança pela rede bancária.