

Terracap regulariza terrenos de Brasília

Da Sucursal de
BRASILIA

Quatro mil processos ajuizados pela Terracap no foro de Brasília cobram a devolução de lotes residenciais e comerciais vendidos pelo governo do Distrito Federal a particulares, agora acusados de especularem com os imóveis ou simplesmente denunciados por atraso nas amortizações. Como os contratos de compra e venda dos imóveis, a partir de 1965, passaram a incluir a cláusula de retrovenda, a Terracap decidiu retomá-los dos adquirentes que não construíram: ou sequer iniciaram a construção no prazo contratual de três anos. Enquanto se avolumam no carlório da única vara da Fazenda Pública os processos em que a empresa governamental, sucessora da Novacap em negócios imobiliários, exerce o direito de retrovenda, muitos lotes em áreas residenciais são alienados sem leilão e por preços equivalentes a 10% do valor comercial.

A retrovenda, de acordo com o art. 1.140 do Código Civil, constitui cláusula especial que atribui ao vendedor o direito de reaver o imóvel vendido, caso ocorram condições previstas na lei ou no contrato. Nas alienações mais recentes, o pacto de retrovenda obrigou os compradores a construir nos lotes em tempo certo. Como o vencimento do prazo torna a venda irrevogável, os seis advogados da Terracap são sempre mobilizados para acionarem os inadimplentes na Justiça, no semestre que antecede o dia fatal.

Quando a construção da nova Capital foi iniciada, em 1957, os governantes da época anunciaram que Brasília seria auto-financeável. Nesse plano de auto-financeamento estava prevista a alienação de terrenos a particulares, órgãos de classe qualquer gênero de as-

sociação ou entidade. Mas a incredulidade com que se recebeu a aventura da construção de Brasília não animou muito e poucos foram os que se deixaram seduzir pelas facilidades oferecidas pelo governo.

A Companhia Construtora da Nova Capital, que passou a ser conhecida simplesmente por Novacap, viu-se na contingência de instalar escritórios nos pontos mais distantes do País. Não houve Capital, de Norte a Sul, que não contasse com representação da Novacap, para estimular e realizar negócios imobiliários na área de Brasília. Mansões, chácaras, lotes para o comércio e para a indústria, tudo foi posto à venda diretamente ao público, sem intermediários e sem licitação de qualquer forma. Os baixos preços e as facilidades do pagamento acabaram interessando. Os primeiros contratos foram então assinados e o pacto de retrovenda — direito do vendedor de reaver o imóvel — só previa uma condição: a falta da pontualidade nas amortizações mensais do preço.

A verdade, porém, é que a dificuldade da cobrança em cidades tão diversas e tão distantes, somada ao interesse político de tolerância do credor, muito comum quando no comércio a oferta é excessivamente maior que a demanda, fez com que se generalizasse a impontualidade dos compradores. Muitos lotes foram sendo até renegociados entre particulares e só por ocasião da escritura e do registro é que os pagamentos eram atualizados. Hoje, 15 anos depois, com a estabilidade do comércio imobiliário e a escassez de imóveis, o governo do Distrito Federal pode dar-se ao luxo de prever a retrovenda se os adquirentes não iniciarem em tempo certo a construção das casas e das lojas.

Privilégios

Em Brasília, apenas as proje-

ções — terrenos reservados para edificação de prédios de apartamentos ou edifícios comerciais — não são objetos de demanda por iniciativa da Terracap. A exceção resulta do fato de que, devido ao valor excepcional dos imóveis e à carência de salas para escritórios ou apartamentos, os incorporadores e as empreiteiras não deixaram para depois a decisão de atender às necessidades do mercado nesse ponto. Muito concorreu para isso a resolução dos últimos governos de fazer transferir os órgãos federais que remanesciam na antiga capital.

Hoje, a população não mais se conforma com o procedimento dos que detêm a propriedade de terrenos já bem caros e ainda assim esperam, sem construir, mais lucros com a especulação imobiliária. Por isso vem sendo recebida com compreensão a iniciativa da Terracap em exercer o direito de retrovenda. Há uma infinidade de lotes vagos, cobertos de matagal, nas vizinhanças de belas ou confortáveis residências. Contudo, a ação da Terracap — por culpa que não é sua — recai nos proprietários menos ricos, particularmente das cidades satélites, que deixam vencer o prazo para construir, sem recursos para começar as obras, ou, em alguns casos, sem meios sequer de manter em dia as amortizações. Os lotes mais caros, em mãos privilegiadas, foram comprados há tempo e já se livraram da ameaça da retrovenda. São da época em que a Novacap não fazia valer o seu direito. Para esses casos, nem mesmo a majoração dos tributos tem dado resultado positivo. Fala-se, agora, em duplicar ano a ano o imposto territorial.

A classe dos privilegiados ficaria então reduzida àqueles que, como altos funcionários do governo passado, conseguiram comprar por 20 a 30 mil cruzeiros lotes residenciais que no mercado de imóveis custavam de 150 a 200 mil.