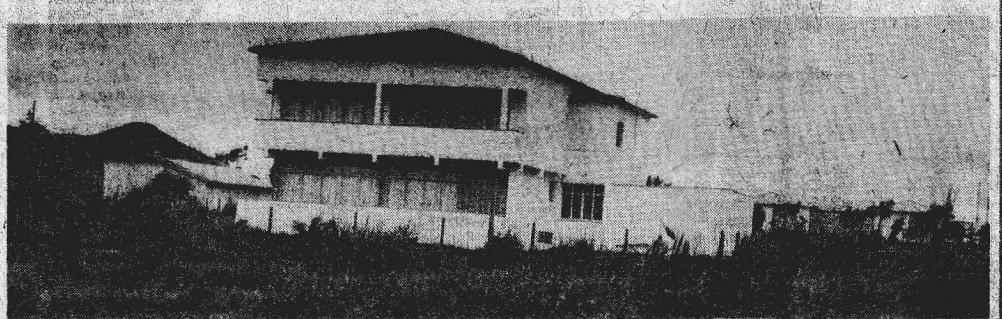
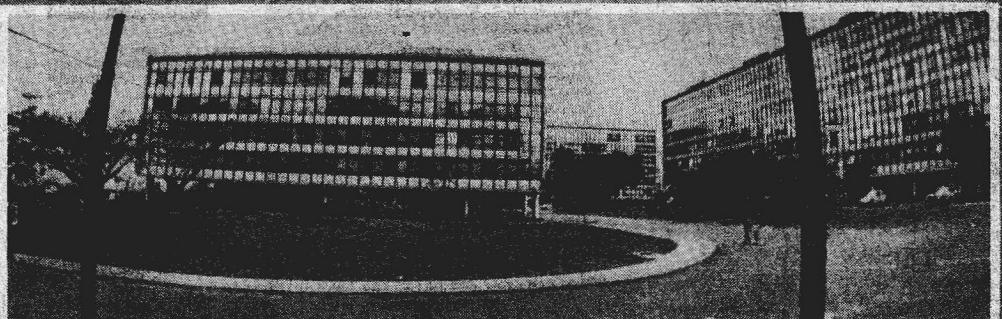


Terracap entra no mercado, usa o "freio" e aplica um "golpe de morte" nos agentes da especulação

(As licitações regulam preços do mercado)



A retrovenda é um instrumento empregado com eficácia pela Terracap, para impedir que prolifere a especulação e que Brasília se torne a longo dos anos uma cidade inacabada.

Além da regularização do mercado imobiliário de Brasília, através das licitações públicas que contêm a especulação, a Terracap é responsável pelo fornecimento de recursos indispensáveis à execução de obras de infra-estrutura do Governo do Distrito Federal. Em 1977, por exemplo, a Companhia aplicará nestas obras cerca de 350 milhões de cruzeiros, cerca de 35 milhões dados em 1975. Nesta entrevista, você verá como a Terracap está equacionando o problema das invasões e por que a "retrovenda" é um "pacto" necessário ao futuro da Capital.

Ao aumentar extraordinariamente suas atividades no ano de 1976 - quando superou as realizações de todos os anteriores, desde a sua fundação a Terracap contribui para deter a especulação imobiliária no Distrito Federal, cumprindo suas funções de ordenar e orientar o mercado de imóveis em Brasília. Quem o afirma é o diretor superintendente da empresa, engenheiro Armando Colavolpe, que destaca também a modernização administrativa por que vem passando a companhia, permitindo-lhe agilizar sua atuação e atender às crescentes necessidades geradas pela própria expansão e a contribuição que tem sido oferecida principalmente no que toca ao financiamento das grandes obras que o governador Elmo Farias vem empreendendo em toda a capital.

Áreas - problema

Na entrevista que concedeu ao CORREIO BRAZILIENSE, Colavolpe explica que, quando deixou suas funções na diretoria do Centro Industrial de Aratu, na Bahia, para atender ao convite do governador Elmo Serejo Farias, teve conhecimento de que enfrentaria o desafio de buscar soluções para uma das áreas problema de Brasília. Desmembrada da Novacap, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) herdou, juntamente com o patrimônio imobiliário (que inclui terrenos urbanos, rurais, apartamentos e até mesmo prédios como o Teatro Nacional, o hotel Brasília Palace, o restaurante da Torre de TV) uma soma considerável de problemas, acumulados durante períodos em que a própria pressa de construir-se dava uma cidade moderna por vezes permitiu que se alienassem imóveis e se contrissem prédios sem os necessários cuidados.

Ele cita casos específicos: "Era até natural que, à época da construção da cidade, se concedessem estímulos aos empresários que aqui desejasse se radicar; assim, em muitos casos foram-lhes cedidos imóveis mediante pagamento de aluguel praticamente simbólicos. E o caso, por exemplo, de postos de gasolina que ainda pagam menos de Cr\$ 20 mil por ano, e de apartamentos ocupados por pessoas que nada têm a ver com o governo mediante 'pagamentos' de dois ou três cruzeiros por mês".

Colavolpe acredita que, atendendo a uma função social que a Terracap, como empresa pública, não pode perder de vista, não seria o caso de despejar-se sumariamente os ocupantes de tais imóveis. Mas ao mesmo tempo afirma que a situação, hoje, com a capital plenamente consolidada e oferecendo ao empresário amplas possibilidades de lucro, não mais se justificam atitudes paternalistas. O que está sendo feito, como explica, é procurar-se entendimento com cada um desses ocupantes, para vender-lhes ou mesmo locar-lhes os imóveis, regularizando-se por esta via a situação.

Outro problema referido pelo superintendente da Terracap é o dos lotes ocupados mediante autorizações, precárias, concedidas geralmente a egressos de antigas invasões, erradicadas por administrações passadas. Sem preterir, como ressalta, criticar tais administrações (que afinal estavam resolvendo

do problemas prementes com os meios de que então dispunham) conta ele que, em muitos casos tais autorizações, que deveriam permitir apenas a ocupação provisória do terreno, enquanto se estudava forma de fornecer título definitivo, e portanto não poderiam ser objeto de nenhuma espécie de transação imobiliária - foram transferidas a outras pessoas e até mesmo adulteradas, gerando um novo e especulativo mercado. A Terracap está agora revendo cada um desses casos, (só mais de 30 mil) e já conseguiu solucionar perto de cinco mil, expedindo para seus ocupantes títulos definitivos de posse dos lotes (que se situam na Ceilândia, em sua maioria, mas também podem ser encontrados em outras localidades do Distrito Federal, como Núcleo Bandeirante, Taguatinga, Sobradinho).

Eliminando o "Terror"

O superintendente da Terracap refere-se a uma das características dos imóveis comercializados pela empresa - e, antes dela, pela Novacap: a cláusula de retrovenda, dispositivo pelo qual o adquirente obriga-se a construir dentro de determinado prazo (atualmente três anos), sem o que a empresa fica no direito de reaver o imóvel.

Conta ele que, principalmente por falta de pessoal habilitado, e mesmo em alguns casos de mero bom senso, este direito de retrovenda nem sempre era bem compreendido, transformando-se em fonte de terror para pessoas que, com dificuldade, dispunham-se a construir e por vezes encontravam obstáculos para concluir a obra nos prazos previstos. "Em algumas oportunidades - conta Colavolpe - exerceu-se a retrovenda quando as casas já se encontravam praticamente terminadas, faltando-lhes apenas detalhes de acabamento, o que evidentemente não é justo nem necessário".

Para ele a retrovenda é um instrumento extremamente útil, se bem utilizado, por quanto coibe a especulação imobiliária e beneficia a cidade, bem como a cada um dos proprietários individualmente. Obrigando os adquirentes a construir em três anos, impede-se que se comprem terrenos apenas para esperar sua valorização, auferindo lucros à custa de bens públicos e atrasando a urbanização da capital, em prejuízo dos próprios vizinhos, forçados a conviver com terrenos baldios, tomados por matagais. É certo, acrescenta o superintendente da Terracap, que a empresa nada pode fazer a respeito de imóveis alienados há muito tempo, à época mesmo da construção da cidade, e que não tinham cláusula de retrovenda em seus contratos. Mas pelo menos é possível impedir que a especulação continue a ocorrer por esta via.

Contra a especulação

Ao intensificar, no ano passado suas atividades de vendas de imóveis mediante licitação pública - como tem ocorrido com grande frequência - a Terracap

assesta golpes de morte na especulação imobiliária, porque coloca no mercado milhares de novos lotes, aumentando a oferta e evitando elevações exageradas das cotações. O que vinha acontecendo, como relata o superintendente, é que com a sensível diminuição dos terrenos disponíveis em mãos de proprietários privados, sem que a empresa pública se dispusesse a alienar os que possui, os preços sofriam violenta pressão para cima. Já praticamente não há mais lotes disponíveis na Península Norte - é Armando Colavolpe quem afirma - e mesmo nas quadras mais distantes os terrenos para construção de casas já estavam escasseando, embora, como se sabe, a maioria ainda não esteja construída.

Assim, a empresa vem dinamizando suas atividades de venda de terrenos: ao mesmo tempo em que susta a especulação, transforma imobilizado em disponibilidades que estão financiando inúmeras obras para as quais os recursos financeiros não eram suficientes, embora fossem tais empreendimentos do maior interesse para a população.

Urbanização e Construção

Tais obras dizem respeito à urbanização de superquadras e outras áreas, no Plano Piloto e nas cidades-satélites, bem como à construção de prédios públicos, jardins, infra-estrutura etc. Para se ter uma idéia da dinamização de suas atividades, que permitiram se gerarem recursos para essas finalidades, o superintendente da Companhia Imobiliária de Brasília mostra que, em 1975, foram destinados pela empresa cerca de Cr\$ 35 milhões para obras de infra-estrutura, quantia esta que multiplicou-se, em 1976 atingindo nada menos de Cr\$ 272 milhões, enquanto programou para o ano em curso cerca de Cr\$ 350 milhões.

Dessa maneira, puderam realizar-se, ou estão em andamento, recursos fornecidos pela Terracap, a duplicação da L-2 Norte - antiga reivindicação dos moradores da Asa Norte - e a Galeria dos Estados, já quase concluída e resultante dos melhoramentos introduzidos na velha passagem subterrânea para pedestres que liga os setores Comercial Sul e Bancário Sul.

As verbas geradas pela Terracap também estão custeando a arborização do Parque de Recreação Rogério Pithon de Farias, grande área de lazer e cultura que o governo Elmo Farias está construindo no espaço situado entre o Setor Gráfico e a via W-5 Sul. Já foi realizado, com os mesmos recursos, completo levantamento aerofotogramétrico da área do Distrito Federal, permitindo que a capital conte com um mapeamento adequado ao planejamento de seu desenvolvimento. Da mesma forma têm sido financiadas obras como as de urbanização de novos loteamentos da empresa no SHI-Sul (Lago Sul), de infra-estrutura nesses mesmos loteamentos e melhoramentos na área central do Setor de Diversões Sul, onde será construída uma nova praça.

Tais recursos também estão permitindo a recuperação da EPTC - Ceilândia, o asfaltamento do acesso à Vargem Bonita e a ligação EPB - EPTC - La Salle. Finalmente, com essa mesma fonte de recursos torna-se possível a implantação dos sistemas de distribuição de energia elétrica da ampliação do SHI-Sul e a construção do edifício-sede da própria Terracap, junto ao Palácio

Alcance social

Aempresa, como mostra seu superintendente, está atenta para a necessidade de voltar-se para empreendimentos que possibilitem a promoção do homem, dentro do enfoque social dos atuais governos federais e do DF. Assim, em colaboração com a SHIS, dedica-se presentemente a resolver problemas remanescentes das antigas invasões, não só financiando a construção de mais habitações populares, para as populações de baixa renda, como também promovendo o acesso à casa própria, para essas mesmas parcelas da população, através do Profilurb (Programa de Lotes Urbanizados do BNH); por este sistema, pode-se contornar a insuficiência de recursos para, como seria desejável, construir-se casas para todos os que ainda moram nas invasões: transferem-se, para áreas loteadas e mediante financiamento de baixo custo dos terrenos (às vezes quase simbolicamente) famílias faveladas, facilitando-se a construção das residências pelos próprios moradores futuros, que não raro utilizam o sistema de mutirão.

Além disso a empresa tem transferido à SHIS, a preços irrisórios, terrenos destinados à construção de residências populares, e igualmente facilita às cooperativas habitacionais credenciadas pe-

lo BNH o acesso às áreas destinadas à construção dessas habitações.

Dinamizar, modernizando

Armando Colavolpe enfatiza que tudo isso tem sido possível graças à dinamização que se imprimiu à empresa, principalmente a partir do início de 1976, quando se implantou uma política de crescimento planejado e reestruturação interna (como a vinculação à Secretaria de Viação e Obras, do que resultou a integração da Terracap no processo de planejamento urbano - antes a empresa ligava-se à Secretaria de Finanças - e a ampliação do número de membros do Conselho de Administração, incluindo-se representantes de órgãos de classe).

Pode assim a Terracap ampliar consideravelmente suas atividades. No que se refere à área comercial - na qual a empresa beneficiou-se grandemente, como destaca o superintendente, com a criação da Diretoria Comercial - passou-se de uma venda de imóveis no valor total de Cr\$ 43,6 milhões, em 1974 (correspondente a 92 unidades apenas), para Cr\$ 137,4 milhões (1381 lotes) no ano seguinte; maior ainda foi o incremento registrado de 1975 para 1976, quando foram comercializados nada menos de 8.695 terrenos, auferindo-se daí receita de Cr\$ 618,9 milhões, aproximadamente - como se observa, maior do que todo o total realizado nos anos anteriores, desde a fundação da empresa em 1972, mesmo que se considere a desvalorização da moeda.

Os reflexos da política de crescimento ordenado e disciplinado não tardaram a se fazer notar. Como ressalta o relatório referente ao ano passado a ser publicado brevemente, os percentuais relativos aos valores entre os preços oferecidos e os preços alcançados em licitação pública baixaram de 32,44 por cento em 1975 para 23,32 por cento em 1976. Para isso, a Diretoria Comercial da Terracap procurou dinamizar o atendimento de áreas onde a demanda pronunciada mais pressionou o mercado, como é o caso da área residencial do Lago Sul, na qual têm sido realizadas licitações para grande número de lotes.

Efeitos de racionalização

Como resultado das medidas introduzidas na empresa durante a administração Elmo Farias, particularmente no correr de 1976 a Terracap pôde cumprir mais fielmente suas funções, que lhe foram atribuídas pela lei que a criou (nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972), de executar "atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal na utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens".

É interessante verificar-se que, para uma receita orçamentária de cerca de Cr\$ 340 milhões, destacaram-se recursos da ordem de Cr\$ 228,6 milhões para obras e serviços públicos programados pelo GDF-DF, correspondendo a aproximadamente 72,7 por cento da despesa total apurada em balanço.

Pode-se então afirmar, como o faz Armando Colavolpe, que embora ainda reste muito a fazer, a Terracap consolidou-se, no ano passado, como parte essencial da política de desenvolvimento urbano de Brasília, já que apareceu-se para cumprir suas reais finalidades de disciplinar o uso das terras, estimular o crescimento ordenado e racional da cidade e coibir práticas especulativas.

Além disso, foi possível, como destaca o superintendente, concretizar-se programas diversificados, como a criação do Setor de Oficinas Sul, que já em 1977 estará abrigando, nas imediações do estádio "Pelezão", as oficinas mecânicas hoje situadas fora do zoneamento concebido para o Plano Piloto. Da mesma forma criou-se área destinada ao Centro Industrial de Produtos e Subprodutos de Origem Animal, com distribuição de lotes para matadouros frigoríficos e unidades afins, centralizando as indústrias ligadas ao ramo e impedindo assim o lançamento, nos cursos de água da bacia do Pará, de dejetos que venham a agravar a poluição dos meios líquidos.