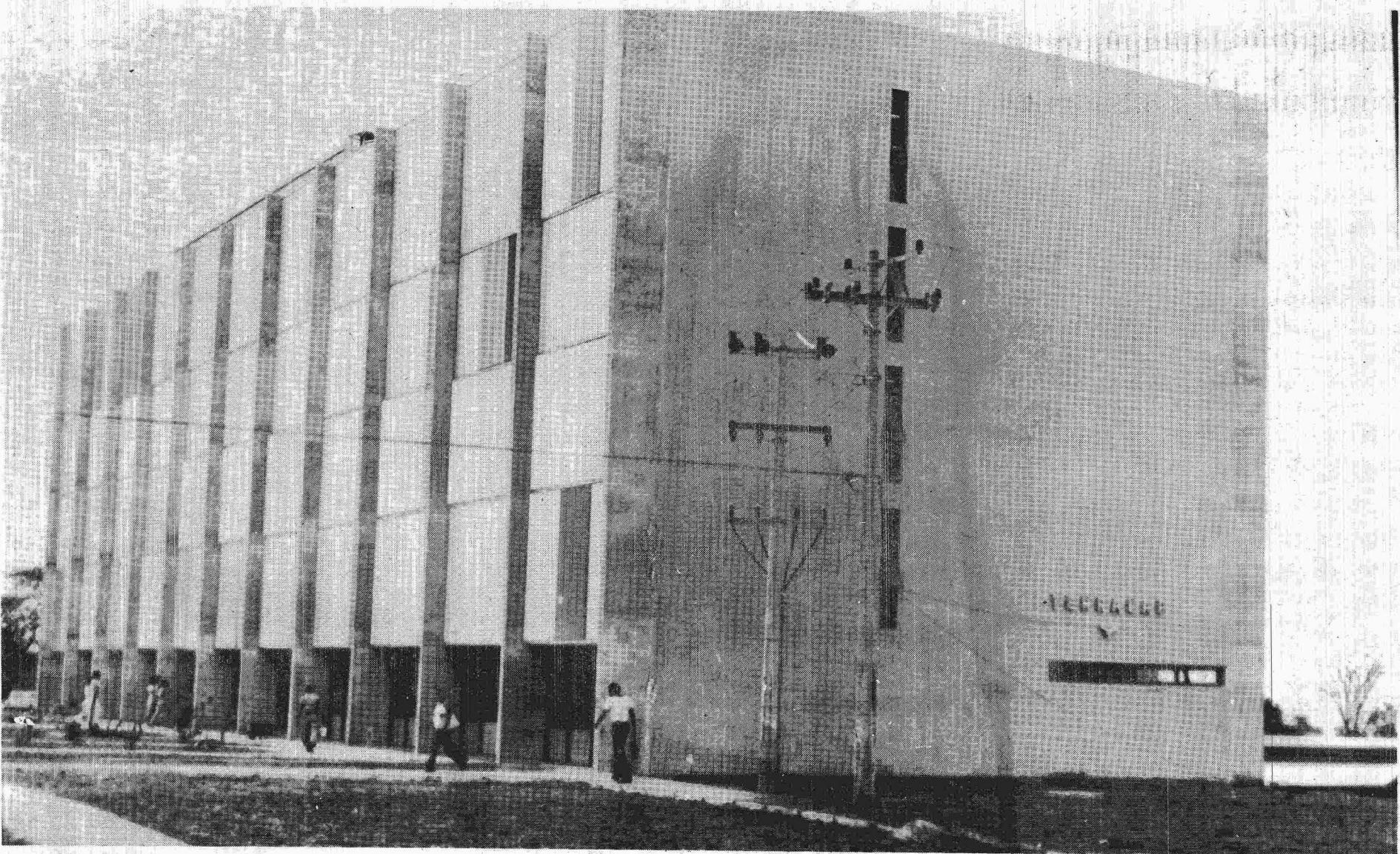


TERRACAP

ANÓ

IV



A NOVA SEDE

Nesta data, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP está ganhando a sua sede definitiva, com a inauguração, no Setor de Áreas Isoladas Norte, de um moderno edifício, construído com recursos próprios e dotados de todos os requisitos necessários e suficientes para que a Empresa possa desincumbir-se de suas tarefas.

Levantado em apenas 12 meses, o Edifício da TERRACAP possui subsolo, térreo 4 pavimentos e refeitório. Foi construído através de convênio com a NOVACAP, ganhando a concorrência para a realização das obras a firma ESTACON ENGENHARIA S/A. São 9.000m² de área construída estando previstas as seguintes disposições para os diversos setores da Empresa.

SUBSOLO

- Seção de Reprografia
- Seção de Serviços Auxiliares
- Seção de Transportes
- Mecanografia
- Almoxarifado
- Seção de Vistoria, Fiscalização e Controle de Imóveis

1º PAVIMENTO

- DIRETORIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA:
- Comissão de Licitação
- Comissão de Compra e Contratação
- Secretaria

2º PAVIMENTO

- SUPERINTENDÊNCIA:

- Secretaria dos Órgãos Colegiados
- Gabinete
- Divisão Jurídica
- Seção de Contencioso
- Seção de Consultoria
- Seção de Contratos
- Assessoria de Planejamento

3º PAVIMENTO

- DIRETORIA COMERCIAL:

- Comissão de Licitação e Vendas de Imóveis
- Secretaria
- Gerência de Operações Comerciais
- Seção de Venda por Licitação
- Seção de Venda Direta, Doações e Compra de Imóveis
- Gerência de Pesquisa e Avaliação
- Seção de Avaliação
- Seção de Pesquisa

4º PAVIMENTO

- DIRETORIA TÉCNICA:

- Comissão de Desapropriação
- Secretaria
- Gerência Imobiliária
- Seção de Arquivo Técnico
- Seção de Registro Imobiliário
- Gerência de Engenharia e Projetos
- Seção de Projetos
- Seção de Orçamento e Fiscalização de Obras
- Seção de Topografia e Cálculos
- Seção de Desenho
- Restaurante

O Edifício da TERRACAP foi uma das primeiras preocupações da administração do Engº ARMANDO COLAVOLPE que cedo concluiu pela necessidade de instalações funcionais para a TERRACAP, principalmente tendo em vista a dinamização operacional da Empresa. Por isso mesmo estão previstos os espaços necessários para completo atendimento da demanda de instalações dentro de um cronograma de expansão já dimensionado.

A objetividade da construção de uma sede definitiva da TERRACAP, pode ser avaliada em função do acervo de documentos, com milhares e milhares de volumes, onde estão registrados e classificados todos os títulos relacionados com as apropriações, a posse, o uso e o domínio das terras do Distrito Federal.

SETOR DE ÁREAS ISOLADAS NORTE- BLOCO F

EDITORIAL

A melhor opção

Ao completar o seu quarto ano de vida, encerrando o exercício de 1977, a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap - se apresenta institucionalmente adulta e empresarialmente consolidada, mediante um remanejamento vertical em sua ordenação administrativa, nos seus métodos operacionais, nos critérios formadores de suas linhas de ação e na sua filosofia de trabalho. O Engenheiro Elmo Serejo Farias compreendendo a relevância da tarefa deferida ao Governo do Distrito Federal, no sentido de otimizar o uso do solo urbano, extraíndo dos terrenos passíveis de transferência a terceiros, todos os benefícios de ordem social e econômica, admissíveis, entendeu que a forma de alcançar tais objetivos seria a de ativar os níveis operacionais da Terracap, conferindo àquela empresa a plenitude de suas atribuições, ou seja aquelas que justificaram a sua criação.

A Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, constituiu, por desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital, sob regime jurídico de entidade privada, e em forma de sociedade por ações, a Companhia Imobiliária de Brasília, cabendo-lhe "a execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, **objeto de utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens**", conforme estatui o artigo 2º daquele diploma legal.

Diante dessa autorização ampla, envolvendo todo o universo do comércio imobiliário, a Terracap, tinha todas as alternativas para agir num mercado cujo comportamento estava a exigir uma presença marcante que significasse, uma força de equilíbrio com vistas à adequação de uma política de planejamento urbano. Cedo o Governador Elmo Serejo Farias se apercebeu de que a simples melhoria no desempenho operacional da Terracap embora significativo, não esgotava a relevância da ação da empresa, diante da abrangência de seus objetivos.

Formou uma equipe homogênea, confiando a um grupo de técnicos, chefiada pelo Engº Armando Colavolpe, dando-lhe como missão superior a efetiva implantação de uma estrutura técnica e administrativa que levasse avante a obra que estava praticamente em ser, em termos globais.

Tendo como matriz a antiga Diretoria para Assuntos Econômicos da Novacap, a Terracap, autorizada a funcionar legalmente, em 1972, porém, só efetivada em agosto de 1973, até a gestão do Engº Elmo Farias, não ganhou uma dinâmica operacional conveniente, sendo necessário uma completa reformulação de métodos, de sistema de trabalho, contratando com essa finalidade os serviços de uma conceituada firma, que levou a cabo, de forma satisfatória, a sua tarefa.

Baixada a Resolução nº 06/73, pelo Conselho de Administração, com vistas à viabilização das primeiras alienações, seu funcionamento tornou evidente que várias alterações se faziam indispensáveis, ganhando progressivamente as normas reguladoras de sua ação, flexibilidade e objetividade, conferindo aos mecanismos de alienação, solidez e segurança, com vistas ao resguardo de uma política superior de disciplinamento da ocupação e do uso do precioso solo urbano de Brasília e de suas Cidades-Satélites.

Os resultados alcançados são consagradores e a par da sua extraordinária significação em volume financeiro no mercado imobiliário, propriamente dito, ensejou ao GDF oportunidade para dimensionar as diretrizes de salvaguarda e preservação de um patrimônio que poderia ter se esvaziado, sem que apresentasse na contrapartida, resultados diversificados, em termos sociais e humanos, não fora a equilibrada disciplina implantada nas várias formas de alienação de bens imóveis.

As revisões espaciais e setoriais, o remanejamento de lotes comerciais e industriais, a viabilização

das áreas de acréscimo, a criação das áreas de apoio, a regularização de uso e a criação de novos lotes para atendimento às populações de baixa renda constituem procedimentos válidos que a Terracap vem levando a efeito.

Os valores aflorados, os resultados operacionais - quer nas vendas, quer na ativação das disponibilidades de terreno - mostram uma entidade amadurecida, um trabalho fecundo realizado e um procedimento empresarial solidário, numa amostragem paradigmática de como deve comportar-se uma organização de capital social com força majoritária de comandamento oficial.

O sentido de sua intervenção no comércio imobiliário do Distrito Federal foi dos mais oportunos, creditando-se à Terracap uma ação das mais meritórias e definitivas com relação, não apenas à estabilização dos preços de mercado, mas, igualmente, oferecendo novas alternativas para a expansão da ocupação urbana, com os novos espaços criados.

A presença de aproximadamente 30.000 lotes, nas Cidades-Satélites, com as respectivas ocupações por serem regularizadas e o equacionamento do problema, com um perfil humano e um embasamento social, criteriosamente levantados, completam o quadro de êxitos que a Terracap compôs ao longo de 1976/77, ora se consagrando com a inauguração da nova sede da Empresa, em instalações modernas e compatíveis com a obra que empreende.

O trabalho realizado no decorrer de 1976/77 será retratado nas linhas seguintes de onde emerge uma visão clara e objetiva do que foi feito também nesses quatro anos de existência.

Não há adjetivos. A Terracap que aqui será mostrada não precisa de retoques nem de blandícias para ser afirmativa na presença que manifesta hoje, como das mais expressivas, entre os órgãos que compõem o complexo administrativo do Governo do Distrito Federal.



I - A extrema valorização do solo urbano de Brasília exige critérios uniformes para encontrar formas de equilíbrio para o mercado imobiliário.

Constituída na forma da Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, por desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, a TERRACAP, Empresa Pública sob forma de Sociedade por Ações - 51% do Distrito Federal e 49% da União - integra a Administração Indireta do Distrito Federal.

Nos termos do art. 170 Parágrafo 2º, da Constituição Federal, seu regime jurídico, é o das empresas privadas, inclusive no que tange ao direito do trabalho e o das obrigações, sem embargo dos controles a que se submete como entidade paraestatal.

OBJETIVOS

"A execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, objeto de utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens". (L. 5.861/72, art. 2º).

Dentro dessa ótica e compreendendo que uma empresa privada definiria sua atuação de acordo com os diferentes problemas, as diversas situações e os estágios de seu desenvolvimento, também a TERRACAP está sendo vista sob essa perspectiva entendendo - se que novos critérios administrativos se impõem quando a realidade objetiva o exigir.

Hoje, só se pode compreender a Companhia Imobiliária de Brasília como extensão de uma política de planejamento urbano definida e operando com hierarquia de objetivos perfeitamente claros. Destarte os resultados obtidos pela TERRACAP não são simplesmente uma tentativa de melhorar e consolidar o desempenho da Empresa. O desafio que enfrenta, na atualidade, está intimamente ligado à responsabilidade de caráter socio-econômico, cuja compreensão e dimensionamento depende do pleno conhecimento do mercado imobiliário de Brasília, que possibilite ajustar as forças nele atuantes, no sentido de agirem fundadas em dados reais, substituindo - se intuição pelo planejamento, colmando - se consciente, as soluções pretendidas. Obedecendo a hierarquia

A vista parcial do Plano Piloto mostra o esplendor da Capital Federal. Nesta área as disponibilidades de lotes são praticamente nulas, por parte da Terracap.

de objetivos a que se traçou, a Empresa está determinada a atender às necessidades ditadas pela conveniência de um planejamento global, basicamente, evitando que problemas de hoje multipliquem encargos e complicadores no futuro.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES

A TERRACAP assumiu todos os direitos e obrigações na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal - antes da NOVACAP - e se lhe outorgou legitimidade para promover as desapropriações autorizadas e incorporar os bens desapropriados ou destinados pela União, Distrito Federal, ou Estado de Goiás, na área prevista no art. 1º da Lei nº 2.874, de 19 de setembro de 1956.

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

A TERRACAP dispõe dos seguintes órgãos de administração: Assembléia Geral, Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, mediante composição, atribuição e competência definidas no Estatuto da Companhia.

Por meio desses órgãos delibera, orienta, normativamente, executa e exerce a fiscalização e controle, internamente, convindo salientar que o Conselho de Administração - que fixa orientação normativa vinculando, inclusive, quanto ao preço dos imóveis - é integrado por Conselheiros eleitos pela Assembléia Geral, revelando anotar que a atual política adotada pelo Acionista majoritário - o GDF - é no sentido de eleger representantes, também, da classe empresarial e do Sindicato dos Corretores de Imóveis, a fim de que as decisões do Colegiado tenham representatividade, inclusive, dos setores interessados.

Sujeita - se, ainda, à supervisão da Secretaria de Viação e Obras do Governo do Distrito Federal, e, legalmente, à fiscalização do Tribunal de Contas do Distrito Federal.

HISTÓRICO

A criação da TERRACAP, autorizada legalmente em 1972, mas só efetivada em agosto de 1973, decorreu do processo evolutivo da Organização Administrativa do Governo do Dis-

trito Federal, visando a atender o crescimento e a consolidação de Brasília e das Cidades-Satélites.

Até o advento da Lei 4.545/64, a NOVACAP acumulava todas as funções inerentes à construção e implantação de Brasília como Capital Federal. A partir de então, em face da complexidade e da diversificação de suas variadas atividades, foram sendo descentralizadas algumas atribuições, pois, sua estrutura administrativa, que se tornara inadequada, já não as suportava, eficientemente. Assim, se desmembraram o Serviços Públicos ou de Utilidade Pública a cargo da NOVACAP, atribuindo - os ao Governo do Distrito Federal que passou a executá-los, através de empresas sob sua supervisão, tais como telecomunicação, eletricidade, águas e esgoto etc.

A TERRACAP está inserida nesse contexto. Constituída como Empresa Pública, dotada de maior flexibilidade operacional e administrativa, dispõe da necessária mobilidade à consecução dos objetivos de uma nova política imobiliária, através da qual o setor público possa exercer maior controle sobre a utilização dos imóveis do Distrito Federal, tendo em vista o interesse da coletividade. Com esse objetivo; atribuiu - se-lhe a tarefa de gerir as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, carreando significativos recursos para o setor público que, nas grandes cidades, geralmente, são apropriados por grupos privados, dedicados à especulação imobiliária.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

São as seguintes as formas de alienação de imóveis, todas elas ordenadas e estruturadas dentro de procedimento inteiramente regulamentados, com resultados positivos, principalmente nos reflexos sobre o equilíbrio do mercado no Distrito Federal.

As modalidades de alienação são as seguintes:

- I - Vendas Diretas
- II - Vendas em Licitação Pública
- III - Doações.

ALIENAÇÃO NO PLANO PILOTO

A TERRACAP surgiu como resposta à necessidade de modificar - se a política imobiliária até então adotada pela NOVACAP, assaz paternalista, apenas justificada, à época, pela necessidade de consolidar - se a Nova Capital do País, de fato e de direito. A nova Empresa não poderia, entretanto, adotar a orientação vigorante anteriormente, dado que diversificados se tornaram os seus objetivos, em função da nova política que a evolução de Brasília passou a reclamar.

No sentido de viabilizar as primeiras alienações, dentro do novo enfoque do qual resultou a criação da TERRACAP, seu Conselho de Administração baixou a Resolução nº 06/73, regulamentando a venda dos terrenos incorporados ao seu patrimônio.

Cabe, a título de esclarecimento, salientar que, do acervo recebido da NOVACAP, quase nada restava no Plano Piloto, notadamente quanto às unidades residenciais, coletivas ou individuais, já alienadas, a partir de 1956, inclusive a terceiros residentes no exterior, conforme atestam os assentos cadastrais da TERRACAP.

A citada Resolução nº 06/73, baixada em 12.09.73, foi o primeiro passo para o processo de alienação na nova fase. Como era natural, a prática veio demonstrar a necessidade das revisões que se fizeram. Com base nessa regulamentação, a Administração da TERRACAP tem atendido aos pedidos de aquisição de imóveis que se enquadram nos setores especializados e, por isso, excluídos do regime de Licitação Pública, bem como daqueles outros que, por interesse público, foram também excepcionados do referido regime (art. 1º. - Re-

solução 06/73), dessa forma, melhor atendendo à coletividade brasiliense, notadamente no Setor de Grandes Áreas, no Setor de Edifícios de Utilidade Pública e em outros para atividades específicas, como as dos ramos hospitalares e educacional, além de destinar novas áreas para essas atividades, em vários locais do Plano Piloto, visando ao atendimento da população.

Tais vendas, entretanto, obedeceram rigorosamente às normas baixadas pelo Conselho de Administração, com o exame de cada processo revestindo - se de extrema cautela, em razão da excepcionalidade.

As solicitações, no particular, não atendidas, devem - se a falta de disponibilidade de áreas no loteamento do Plano Piloto, já estando em cotação a criação de novos espaços, por seu caráter social. Em consequência novos loteamentos estão sendo criados.

NOVOS LOTEAMENTOS

Setor de Transporte Rodoviário de Cargas - STRC - Dando cumprimento à meta governamental de atender às entidades de classe que há muito vinham pleiteando local apropriado para instalação de seus associados, como, por exemplo, a ASTRAM que evidiu louváveis esforços nesse sentido foi criado o Setor de Transporte Rodoviário de Cargas - STRC, o qual possui:

- 113 lotes destinados a Transportadoras de Cargas e Congêneres;

- 79 lotes para atividades de apoio.

A alienação desses imóveis foi disciplinada pela Resolução nº 47/77, de 21.07.77. As vendas dos terrenos destinados a Transportadoras de Cargas e Congêneres ficaram totalmente formalizadas no exercício de 1977, possibilitando a remoção das empresas que se encontravam funcionando fora do zoneamento e em desacordo

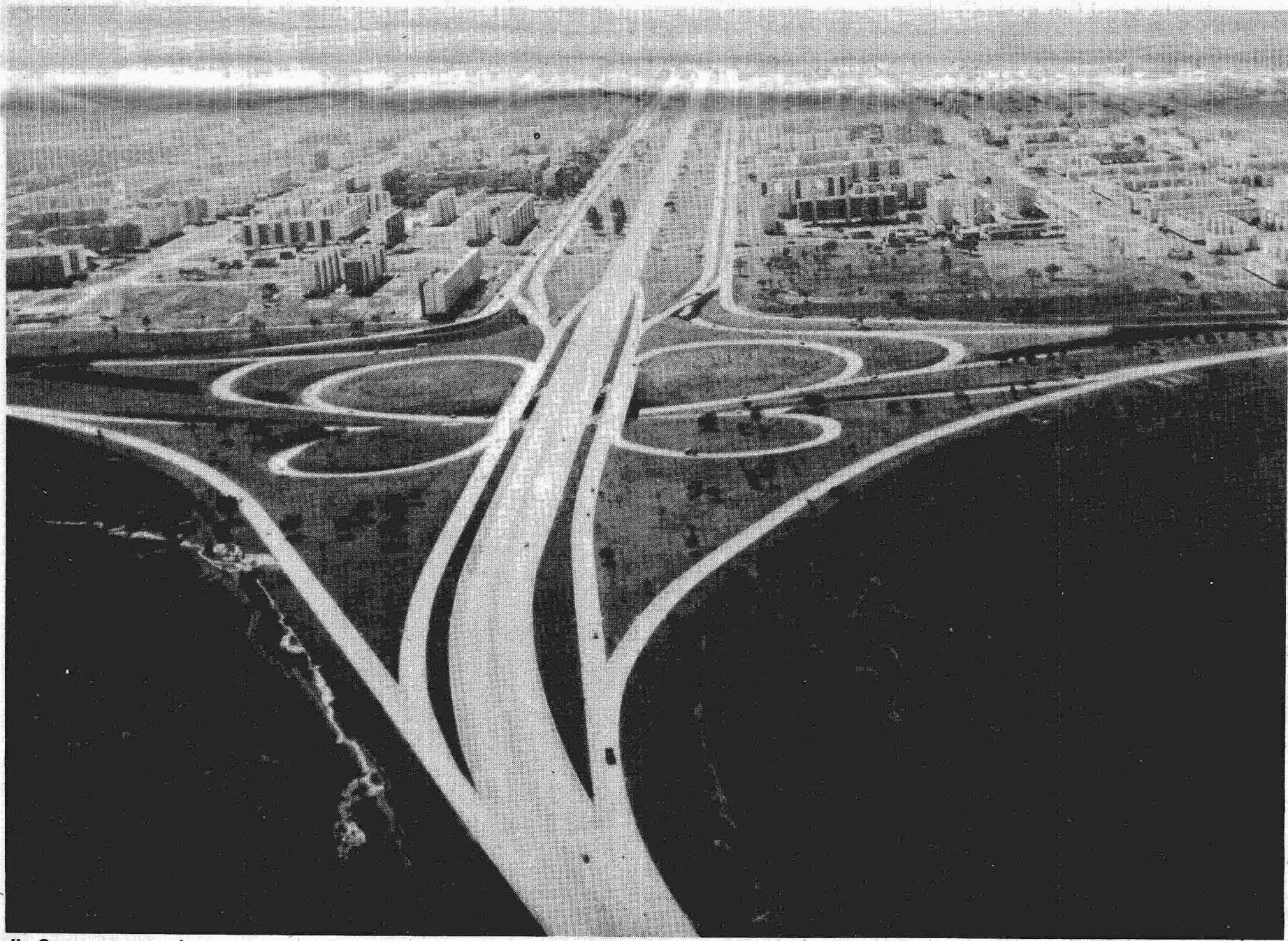
com o Código de Edificações, obedecidos os prazos prefixados na referida Resolução.

Setor de Oficinas Sul - SOF - outro Setor recém criado para solucionar pendências que vêm afligindo o Governo do Distrito Federal, afetas à TERRACAP, é o destinado às Oficinas Mecânicas que se acham instaladas notadamente na Asa Norte, SRIAI e SRIA II. Objetivando a solução do problema, criou - se o Setor de Oficinas Sul com 288 lotes, conforme planta SOF - PR - 1/1, que possibilitou a remoção das provisoriamente instaladas em locais impróprios, obedecida a atividade de cada uma, em trabalho que contará que contará com a participação do Sindicato das Indústrias Metalúrgicas Mecânica e Material Elétrico de Brasília.

ACRÉSCIMO DO SHI/SUL - Na esteira dessa orientação o SHI/SUL foi acrescido de 1.800 lotes, dos quais 641, no decorrer do exercício de 1977, foram vendidos pela Terracap às Cooperativas Habitacionais, legalmente constituídas e autorizadas pelo BNH. Tais vendas estão devidamente regulamentadas pela Resolução 15/74, do Conselho de Administração da Terracap.

INFRA- ESTRUTURA

Vale ressaltar que todos os loteamentos criados e implantados pela TERRACAP são dotados de completos serviços de infra-estrutura, possibilitando sua imediata utilização pelo adquirente, ensejando o cumprimento de exigência constante da Escritura de Compra e Venda com Pacto de Retrovenda e satisfazendo o disposto Decreto - Lei 58, no sentido de que o loteamento a ser comercializado deve estar dotado dos serviços básicos indispensáveis. O desatendimento dessas condições, em alguns



II - Os espaços em abertos constituem reservas especiais para áreas verdes, com um potencial de utilização que deve ser cuidadosamente medido,

e pesado para não conflitar com os fundamentos do plano de urbanização originais.

casos, é uma herança recebida pela TERRACAP de alienações anteriores, à sua constituição. Não obstante, as falhas estão sendo corrigidas, presentemente, à custa de recursos orçamentários da TERRACAP.

CIDADES- SATELITES

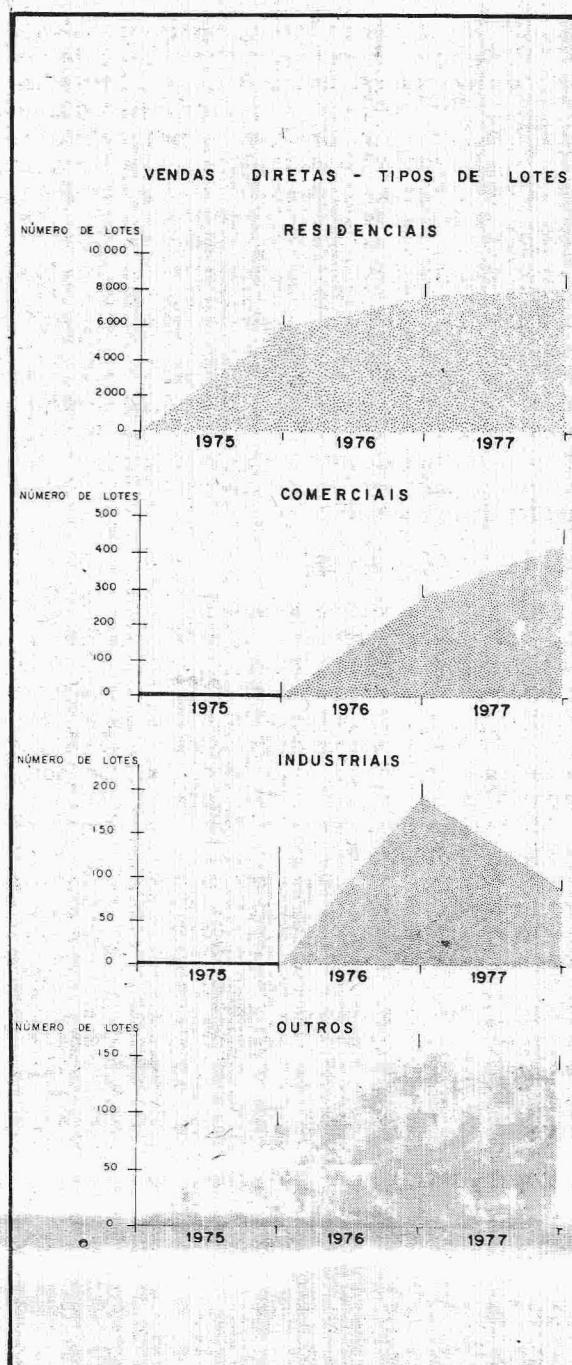
Vendas por Atividades - A alienação de lotes ocupados, localizados nas Cidades- Satélites, efetuou - se através da Resolução 22/75, do Conselho de Administração da TERRACAP, abrangendo os que poderiam ser vendidos diretamente, observadas as **atividades exercidas** pelos pleiteantes, desde que não contrariem o zoneamento previsto.

Assinala - se que os loteamentos das Cidades Satélites não são iguais aos do Plano Urbanístico elaborado pelo Arquiteto Lúcio Costa para o Plano Piloto. Nestes, foram **setorizadas as atividades**, enquanto que, naqueles, somente se definiram, com precisão, as **áreas comerciais e residenciais**, sendo que as demais atividades poderão ser localizadas em Áreas Especiais, sem destinação especificada em planta.

ATIVIDADES INDUSTRIAS - No que diz respeito aos lotes destinados às atividades industriais, há Cidades- Satélites que possuem Setor Industrial definido, enquanto que, em outras, as indústrias podem instalar - se em Áreas Especiais, como anteriormente esclarecido.

Con quanto não possa a TERRACAP - por finalidades específicas nas vendas das terras do Distrito Federal, oferecer certos incentivos aos interessados, a exemplo do que ocorre em alguns Estados da Federação, seu Conselho de Administração foi sensível ao propósito do Governo do Distrito Federal no sentido de encontrar - se, a melhor forma de atendimento aos que desejassem aqui instalar - se, rendendo ensejo ao aproveitamento de mão - de - obra ociosa existente, notadamente nas Cidades- Satélites.

Assim, após a realização dos necessários estudos, o Conselho de Administração baixou a Resolução nº 20/75, de 21.02.75, que permite a venda de áreas para fins industriais, nas Cidades - Satélites, em condições especiais de pagamento, reduzindo a parcela inicial para 5% (cinco por cento) e dilatando para 72 (setenta e dois) meses o parcelamento do saldo devedor, acres-



cido de juros à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, de acordo com a tabela Price, sem a correção monetária usualmente aplicada em todas as demais modalidades de transação. Como já traziam na Companhia vários pedidos de regularização de áreas industriais ocupadas por empresas com exercício comprovado destas atividades, houve por bem o Conselho de Administração da TERRACAP, pela Resolução 31/76, estender - lhes os benefícios da Resolução 20/75, demonstrando assim o cunho social, da medida, evitando - se tratamento desigual em relação a áreas e finalidades do tipo.

Comprovada a indisponibilidade para atendimento da demanda de áreas industriais e considerando ser a CS/Taguatinga o Núcleo Populacional de maior densidade do Distrito Federal, uma vez que a ela está engajada a Ceilândia, com um total aproximado de 22.000 (vinte e dois mil) lotes efetivamente ocupados, criou - se nas proximidades o Setor Industrial da Ceilândia, após estudos detalhados de viabilidade econômica realizados pela CODEPLAN, que mereceram a acolhida do Conselho da Administração da TERRACAP, determinando esse órgão que se adotasse os procedimentos apresentados para a alienação dos imóveis localizados naquela área.

Para o melhor equacionamento das alienações às empresas que irão se instalar no local, firmou - se, também, convênio de Assistência Técnica com o CEAG/DF visando ao exame prévio de viabilidade econômica dos projetos apresentados, indicando - se a área necessária à instalação das indústrias respectivas, além de outros informes sobre o empreendimento pretendido.

Para a alienação dos lotes do Setor Industrial da Ceilândia foram oferecidos os mesmos benefícios da Resolução 20/75, já antes mencionados.

CUNHO SOCIAL

Convém assinalar que, com o atendimento às Cooperativas e ao INOCOOP, a TERRACAP está propiciando a construção de um número considerável de residências a preço acessível aos associados delas, pois a alienação dos terrenos individuais, assim como das unidades coletivas

(projeções), baseia - se no preço mínimo fixado em Laudo de Avaliação obedecidos os critérios vigentes e aprovados pelo Conselho de Administração, preço este aquém dos vigorantes no mercado.

A TERRACAP, por essa forma, está realizando a política habitacional do Governo cujo objetivo é possibilitar, dentro dos padrões econômicos compatíveis, a aquisição da casa própria por seu alto alcance social. É certo que a comercialização desses imóveis, por meio do processo de licitação, poderia proporcionar resultados financeiros mais compensadores à TERRACAP; não é menos certo, todavia, que por sua finalidade, deve a Empresa levar na devida conta o fator sócio - econômico dos empreendimentos que venham ao encontro dos interesses da coletividade, atendendo, no seu campo de atuação, à política governamental.

Dentro dessa linha de atuação, e tendo em vista o seu alcance social, a Terracap realizou e vem realizando vendas diretas de lotes e projeções às Cooperativas Habitacionais, devidamente credenciadas pelo Banco Nacional da Habitação para o atendimento de seus planos de moradia própria. Oferece, por esta via, oportunidade para o acesso da classe média ao sistema financeiro da habitação, em condições compatíveis com o poder aquisitivo dos beneficiários.

A seguir anotamos os valores das vendas registradas no final do exercício de 1977:

VENDAS DIRETAS

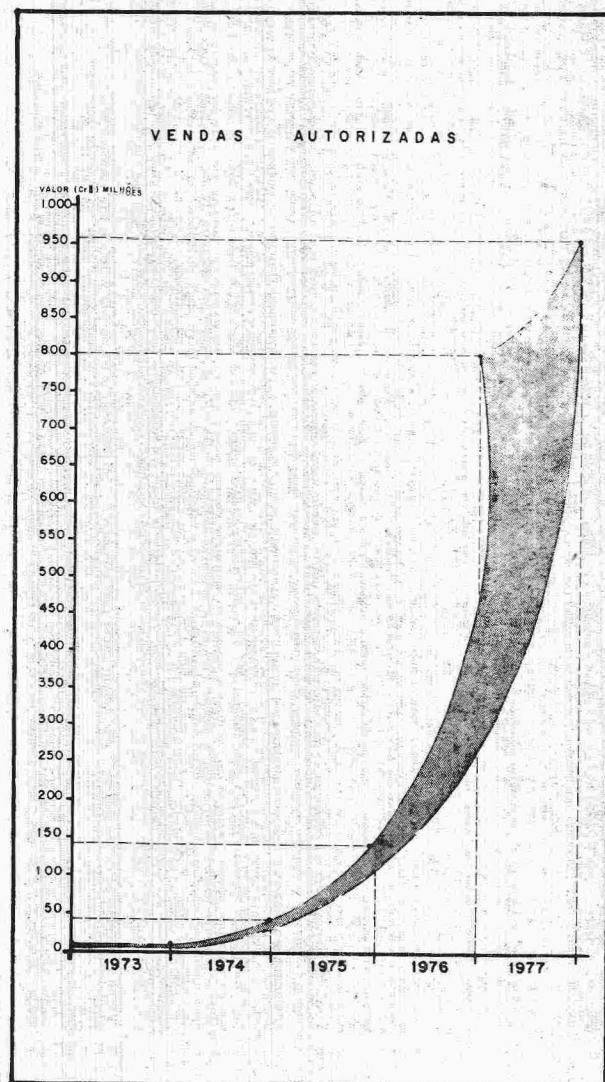
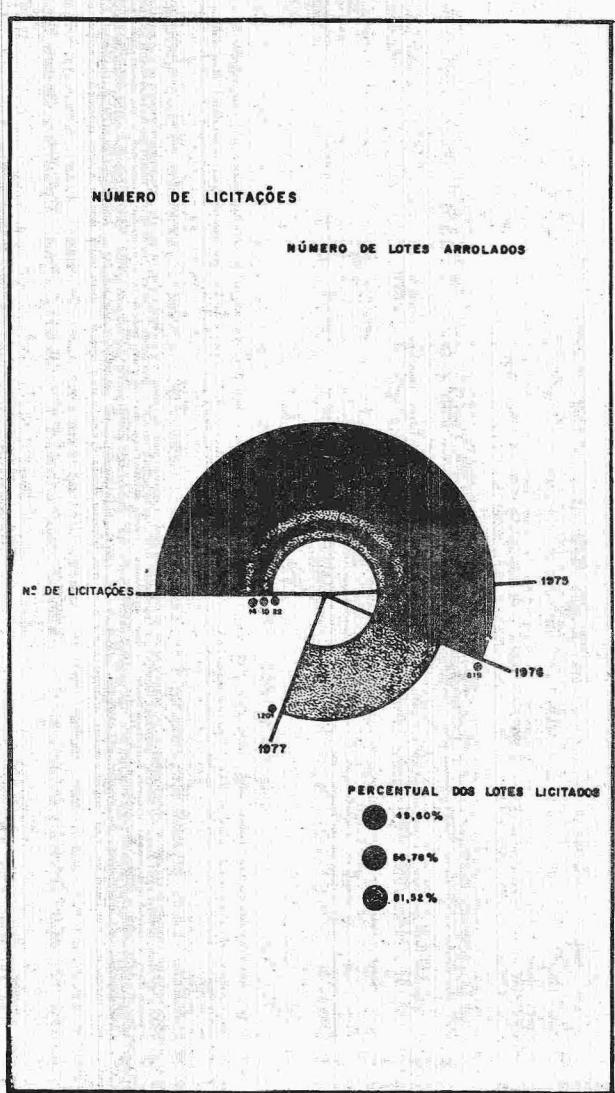
CIDADES-SATÉLITES

Lotes residenciais
Blocos - 64 projeções
SHI - Sul (Lago Sul)
Lotes residenciais

350 unidades

2.364 apartamentos

641 unidades



ÁREAS OCTOGONais

3 Octógonos - 21 projeções 756 apartamentos

ASA NORTE

Blocos 10 projeções

408 apartamentos

Total das vendas diretas 4.519 unidades residenciais

Destaque especial pode ser dado à criação e implantação do Setor de Áreas Octogonais, totalmente dotada de infra-estrutura e localização entre o Hospital das Forças Armadas e o Cruzeiro Novo. Os Octógonos apresentam um padrão diversificado das linhas do Plano Piloto, não só quanto à própria forma das unidades que compõe (os octógonos,) mas, também, em razão das novas alternativas para o processo criativo dos projetistas, aberto a novas concepções para as construções de Brasília.

Através desse mecanismo de vendas diretas à Sociedade de Habitações de Interesse Popular - SHIS - e às entidades afiliadas ao INOCOOP a Terracap já alienou milhares de lotes - Só em 1976 foram cerca de 10.000 - para a construção de residências destinadas à população de baixa e média rendas em todo o Distrito Federal.

REGULARIZAÇÃO PARA 30.000 LOTES

A consolidação de Brasília, em seus primórdios e o grande contingente humano que lhe chegava diariamente em busca de melhores condições de vida, explicam a ocupação irregular de perto de 30.000 lotes nas Cidades-Satélites sem que à época, fossem adotadas quaisquer providências. Além dessas ocupações



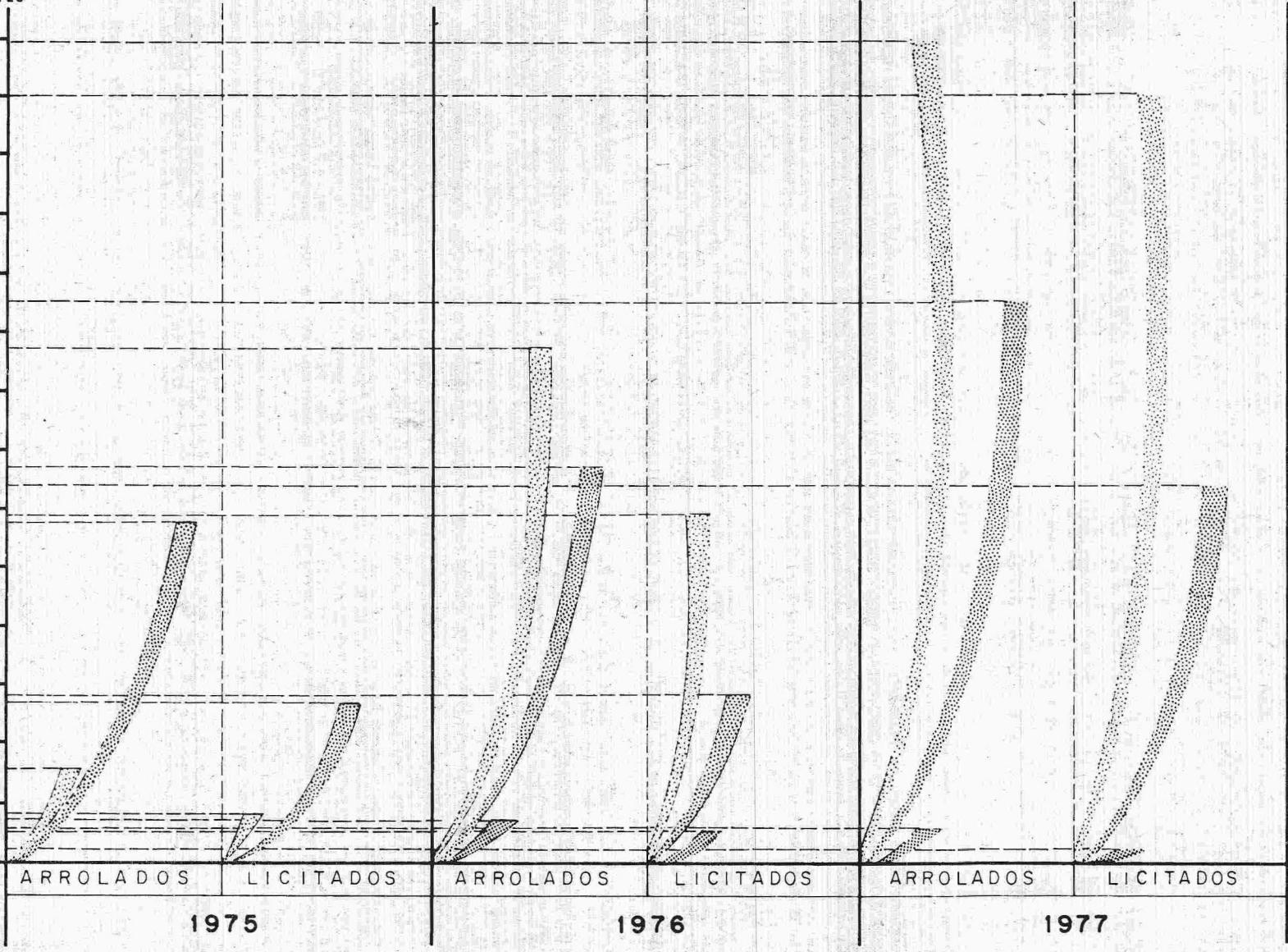
IV - Abrigando categorias sociais de média e baixa renda, Brasília, tem que oferecer alternativas válidas para a solução do problema da casa própria, com a venda em condições especiais de grandes áreas, onde a SHIS implantou conjuntos residenciais para milhares de trabalhadores.

VENDA POR LICITAÇÃO

Nº DE LOTES

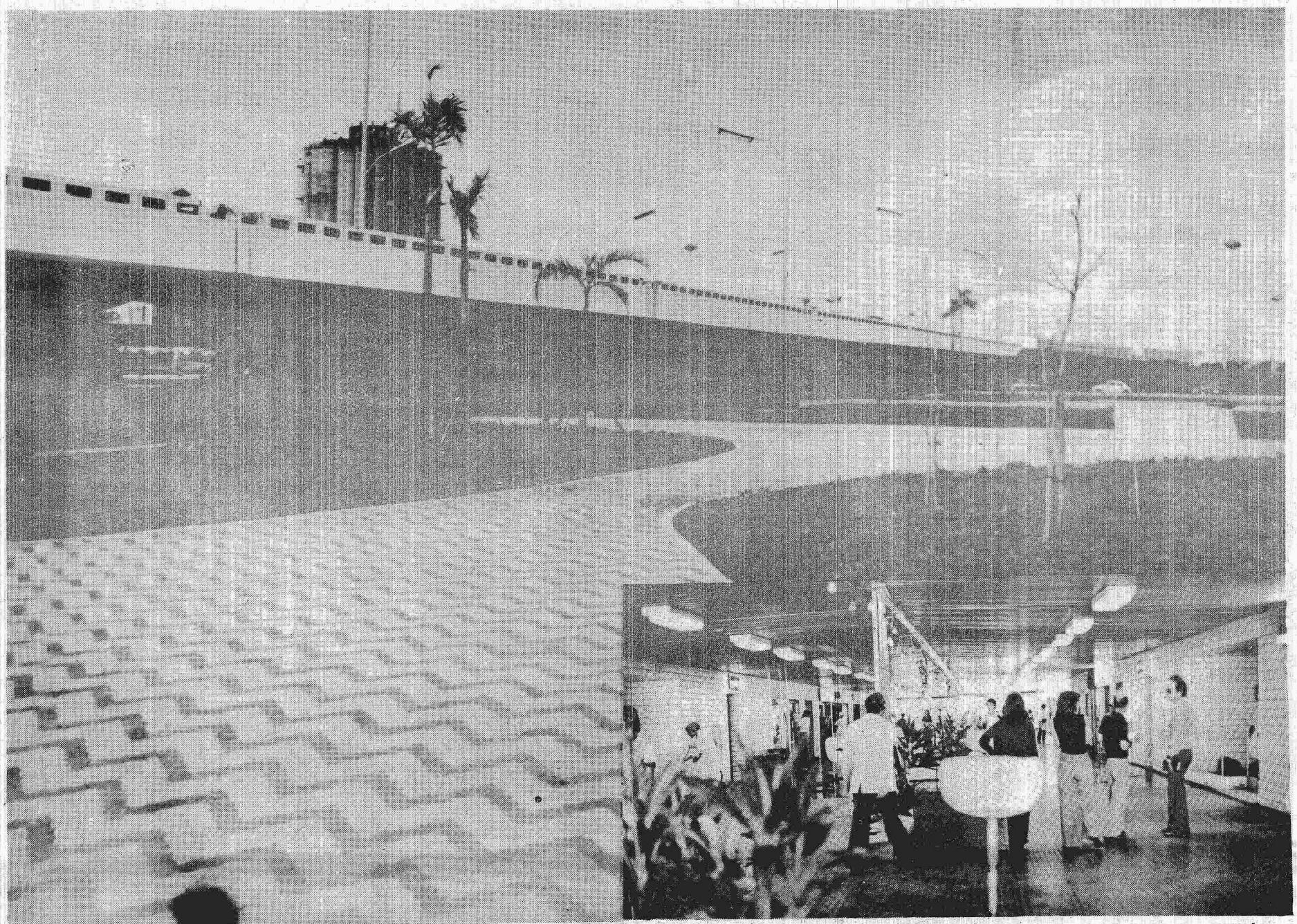
700
650
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0

RESID.
COMERCIAIS
OUTROS





Hoje Brasília está preparada para viver a sua vocação de grandeza, a exemplo das obras de transposição e ligação das avenidas W/3 Sul e Norte com o Eixo Monumental. O solo urbano de Brasília é um patrimônio inestimável que precisa ser zelado e apropriado, na sua melhor dimensão em termos sociais. A Terracap é o instrumento para a execução dessa política e nesse sentido tem atuado, procurando normalizar o comércio de imóveis, regulando o mercado e dando à ocupação do chão de Brasília o uso mais adequado com índices otimizados de marginalidade econômica.



VI - Parte do orçamento da Terracap é reservado para inversões financeiras em obras de infra-estrutura, com o repasse de recursos para o GDF.

Na foto uma das grandes realizações da Terracap: a Galeria dos Estados, toda ela construída e recondicionada com recursos próprios.



V - Também a classe média deve ser contemplada. Para as Cooperativas Habitacionais, do sistema Inocoop controladas, pelo BNH, as vendas se processam, igualmente em condições favorecidas, da temática, social que não deve faltar à ação da Terracap. Na foto aparece uma área de expansão octogonal, criada pela empresa imobiliária do DF.

irregulares, formaram-se várias invasões nas adjacências do Plano Piloto que foram erradicadas e removidas para as Cidades - Satélites. Desta forma, processaram-se as ocupações da quase totalidade dos lotes residenciais e comerciais situados nas Cidades - Satélites, em completo desacordo com o zoneamento.

Tais lotes integralizaram a quase totalidade do acervo recebido pela Terracap e, além de irregularmente ocupados, serviam a especuladores que os comercializavam sem qualquer anuência ou interveniência de sua legítima proprietária - a Terracap.

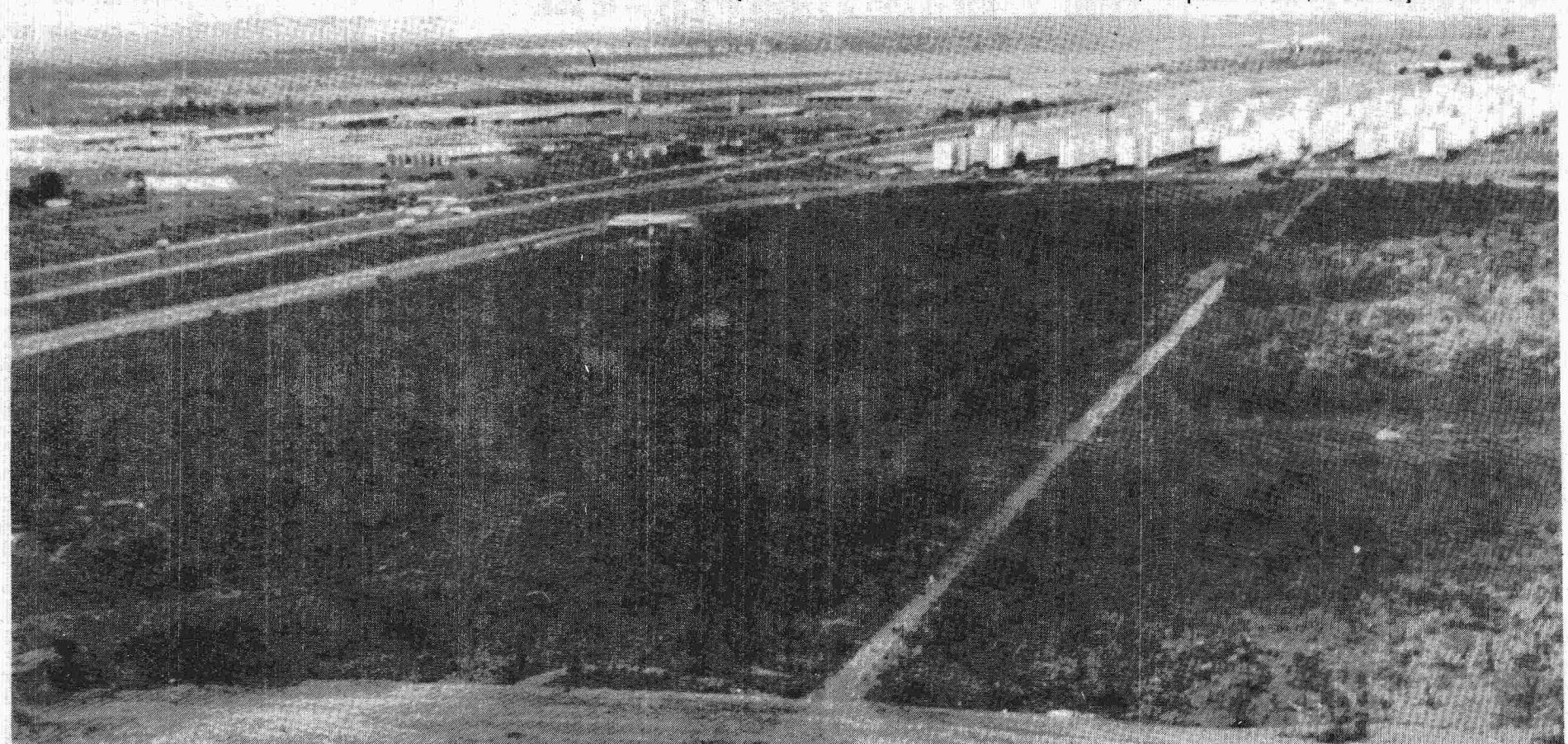
A Terracap não ficou inerte ante a extensão do problema que há muito se arrasta sem solução. Ao contrário, com a inteira concordância do Governo do Distrito Federal, procurou acelerar o processo de regularização destes imóveis. A resolução 13/74, do Conselho de Administração da TERRACAP, permitiu a Empresa adotar providências para vender lotes com benfeitorias, das Cidades - Satélites, aos seus ocupantes, isto é ou seja aqueles que possuam além da ordem de "ocupação a posse mansa, pacífica e sem contestação dos lotes e mantenham o seu uso dentro das atividades específicas, ou seja, uma linha dominial regularmente ordenada e que se ajuste aos critérios e normas adotadas pela Terracap para a completa regularização.

A partir de março de 1977 a Terracap iniciou um processo de agilização para regularizar, no menor espaço de tempo possível, a ocupação dos terrenos processados de forma irregular.

Tão pronto se inicie o funcionamento do sistema de Computação a Terracap terá condições de processar perto de 2.000 contratos mensais. Se tudo correr dentro dos padrões es-



Numerosas obras do DF são financiadas com recursos originários da Terracap. Na foto uma obra de infra-estrutura destinada a servir a novas áreas conquistadas.



Novos espaços têm que ser criados para dar origem a novas ocupações que devem otimizar o uso do espaço urbano do DF.

perados é quase certo que dentro de dois anos todos os problemas do gênero estejam解决ados, com a tranquilidade voltando para o seio de mais de 30.000 famílias, com legitimação da posse dos terrenos que lhes servem de teto. Pelo quadro demonstrativo dos trabalhos da Comissão de Regularização de lotes verifica-se que já foram encaminhadas ao Centro de Processamentos de Dados 1.284 fichas de coleta de informações para a elaboração de contratos, emissão de carnês e fichas de averbação no Registro de imóveis.

PREÇOS E PRAZOS EXCEPCIONAIS

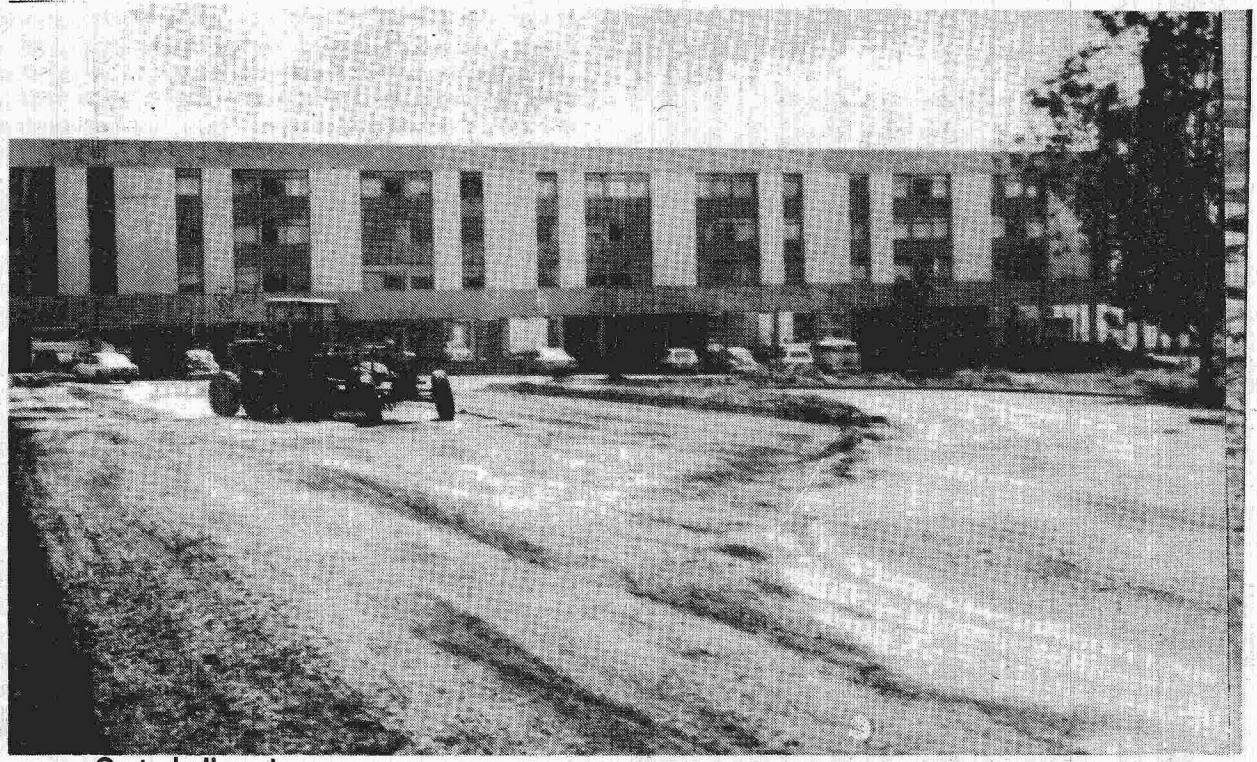
Tendo a Terracap verificado que a grande maioria dos ocupantes não dispõe de capacitação financeira para cumprir as exigências normais adotadas pela empresa - quanto aos preços e quanto ao prazos para construção - resolveu adotar uma política de maior tolerância para os pagamentos e para os efeitos de retrovenda, dada a característica social do problema. Assim é que os valores arbitrados serão pagos em 100 (cem) prestações e o prazo final para construção foi elevado para 60 meses, com uma decisão histórica do Conselho de Administração da Empresa.

A medida posta em prática vem ao encontro das metas governamentais, pois, permite a erradicação dos barracos que ainda proliferam nas Cidades Satélites, em sua maioria sem as mínimas condições de habitabilidade e higiene. A alienação do terreno ao seu efeito ocupante lhe permitirá obter recursos junto aos Agentes do Sistema Financeiro, para construção da casa própria, mediante a hipoteca do imóvel.

A Administração da Terracap está empenhada na regularização da ocupação de todas as áreas das Cidades Satélites, além das outras tarefas que lhe são cometidas, convindo salientar que, já no ano passado, foram regularizados, diretamente com os ocupantes, cerca de 5.000 lotes da Ceilândia.

OPORTUNIDADES IGUAIS

A venda de imóveis por licitação constitui, pelos padrões adotados e pelos métodos postos em prática, a forma mais direta e objetiva de democratização das oportunidades, principalmente pelos obstáculos colocados contra os especuladores, num procedimento dos mais saudáveis e que efetivamente confere um sentido crítico, no plano social, à utilização do solo ur-



Os trabalhos de preparação de novas áreas e a conservação de muitas outras são feitos com recursos da Terracap



Visão panorâmica de um excelente aproveitamento de terreno, onde foram construídas residências para categorias sociais de baixa renda.



Os terrenos conquistados pela abertura de novos espaços são totalmente dotados de infra - estrutura de base

bano é pela disciplina conferida ao seu uso e ocupação.

O crescimento extraordinário que se vem verificando no Setor, levou a Empresa a introduzir alterações de caráter social e saneadoras, respectivamente, propiciando condições de maior acessibilidade ao processo licitário (dilatação de prazo para formalização da transação, para recolhimento da entrada, elaboração de formulários de proposta, etc) e evitando a ação dos especuladores (limitação de itens por licitante (2), desclassificação dos inadimplentes, perda do parcelamento na hipótese de cessão, etc.).

A par disso, vem adotando providências para a agilização das vendas, preliminarmente desembaraçando os imóveis de quaisquer pendências de natureza fiscal ou relativas ao registro imobiliário.

Por outro lado, visando a dar oportunidade aos interessados de baixa renda, já habilitados a financiamento do Sistema Financeiro de Habitação, estabeleceu a recente Resolução 45/77, do Conselho de Administração da TERRACAP, que em editais de licitação os imóveis postos à venda com preços mínimos não superiores a 250 UPCs, serão vendidos com entrada de 20% e o restante pago diretamente pelos agentes financeiros, mediante garantia hipotecária.

DOAÇÕES

A NOVACAP usava duas modalidades de alienação gratuita de terrenos à sua propriedade, ou sejam: Reversão e Doação.

Reversão - A REVERSÃO foi a forma utilizada para se transferirem à União os Imóveis de que necessitava para a instalação dos seus serviços na Capital nascente. Esse processo teve aplicação também em relação ao próprio Governo do Distrito Federal. Atualmente, com a implantação da TERRACAP, essa prática teve solução de continuidade persistindo tão somente à alienação gratuita mediante doação.

Doação - As DOAÇÕES de terrenos às Associações Culturais, Recreativas, Beneficentes, Educacionais e Religiosas, sem finalidades lucrativas, se fizeram para atender a necessidades comunitárias, condição imprescindível à consolidação da nova Capital. Sucedeu, porém, que em alguns casos os beneficiários se tornaram inadimplentes quanto à obrigação relativa à construção. A TERRACAP está envidando esforços no sentido de corrigir a distorção, utilizando-se de medidas judiciais com o objetivo de anular as respectivas doações.

Nesse ponto cumpre, ainda, esclarecer, que desde sua criação, a TERRACAP somente faz doações, nos termos do art. 3º. da Lei 5.861/72, isto é, à União Federal e ao Distrito Federal (Administração Direta).

DESEMPENHO DE 1977

VENDAS ATRAVÉS DE LICITAÇÃO PÚBLICA

Lotes residenciais	562
Projeções	57
Lotes industriais	23
Lotes comerciais	178
Áreas especiais	47
Total:	864

VENDA DIRETA

Lotes residenciais	8.140
Projeções	44
Lotes industriais	84
Lotes comerciais	425
Áreas especiais	56
Lotes oficinas	23
Lotes clube	04
Lojas	12
Total:	8.788

DOAÇÕES A UNIÃO E DISTRITO FEDERAL

Projeções	98
Lotes residenciais	25

Áreas especiais	16
Áreas para clube	03
Lotes industriais	02
Chácaras	01
Total	145
Total Geral:	9.797

CRITÉRIOS PARA PREÇOS DE LOTES

A fixação dos preços de lotes a serem alienados pela TERRACAP tem sido uma preocupação constante de sua Administração, no sentido de que a Empresa exerce o papel estabilizador do mercado imobiliário de Brasília. As melhores técnicas e os processos mais racionais, no particular, têm sido aplicados, inclusive, aproveitando - se da experiência dos grandes centros do País.

Na avaliação do preço parte - se do valor histórico, aplica - se a correção monetária (índice

de correção das ORTN), adicionam - se os valores correspondentes aos coeficientes de infra-estrutura, localização e despesas operacionais, bem como a taxa de incremento de venda.

O preço, não é, pois, arbitrário. Ao contrário, obedece a critérios objetivos, sem a menor possibilidade de favorecimento a quem quer que seja, ou acompanhamento da pressão inflacionária do mercado imobiliário.

INCORPORAÇÃO

Se a TERRACAP se limitasse, apenas a alienar os seus terrenos, decerto teria duração limitada. Com o decorrer dos anos, em lugar de progredir, desapareceria por falta de objetivo. Não passaria, assim, de mera corretora dos terrenos do Distrito Federal. Esse, no entanto, não foi o

propósito de sua criação embora presentemente, seja sua principal atividade.

Com vistas ao futuro, ingressa a Empresa na área das incorporações para fins locativos, assegurando - lhe receita permanente, de maior relevância no atendimento das necessidades comunitárias sobretudo no que diz respeito ao lazer e entretenimento.

Disso são exemplos eloquentes:

-a Galeria dos Estados - Jornalista Costa Manso, o seu edifício sede, um restaurante acoplado a duas lanchonetes no SDS, a edificação do Mercado do Núcleo Bandeirante com previsão para término ainda este ano e a conclusão das obras de reforma do Teatro Nacional.

RENOVAÇÃO DE MÉTODOS

Esta posição da Companhia, entretanto, não tem conotação competitiva com áreas empresariais. Ao contrário, servem as incorporações de estímulo e incentivo a ditas áreas preenchendo lacunas e proporcionando condições favoráveis a certas atividades comerciais.

A TERRACAP teve de proceder à uma revisão de profundidade nos velhos métodos, processos e técnicas herdados da Diretoria para Assuntos Econômicos da NOVACAP, modernizando - se de acordo com os sistemas administrativos atuais, para tanto contratando os serviços especializados de renomada Empresa de Organização e Métodos.

Em consequência, promoveu - se a admissão de pessoal de alto nível para a área de planejamento que vem realizando excelentes trabalhos de programas e projetos em perfeita sintonia com as metas e objetivos governamentais.

PROGRAMAÇÃO PARA 1978

Com essa nova estrutura pode a Empresa apresentar a seguinte programação para o exercício de 1978:

1) Retirada total das usinas de asfalto situadas nas proximidades do Setor de Indústria e Abastecimento, transferindo - as para setor próprio, recentemente criado, em área na qual não venha, trazer problemas poluentes à coletividade.

2) Remanejamento de lotes de comércio local do SHCE (Cruzeiro Novo), por conveniência urbana.

3) Implantação de unidades residenciais em gleba de terra incrustada em área densamente povoada, adquirida recentemente pela TERRACAP.

4) Inserção de blocos residenciais no SHCE, em áreas já previstas em planta para expansão de loteamento.

5) Viabilização de Acréscimo de lotes residenciais em Taguatinga, através de anteprojeto elaborado pela TERRACAP, e encaminhado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo para dar cumprimento a Resolução nº 45/77.

6) Criação de áreas para atividades de apoio ao SRIA.

7) Remanejamento de áreas remanescentes localizadas nas proximidades do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos, criando - se novos lotes para as mesmas finalidades.

8) Criação de novas unidades comerciais no Setor Residencial Econômico - SRE (Cruzeiro Velho).

9) Estudos de viabilidade da criação de áreas para comércio, creches, escolas particulares e outras que se fazem necessárias ao atendimento à coletividade do SHI/Norte e Sul.

10) Ampliação do Setor de Clubes Esportivos Sul.

11) Definição das áreas onde se localizam o Brasília Palace Hotel e Churrascaria do Lago, com a criação de novas áreas também destinadas ao entretenimento da coletividade.

12) Estudos de viabilidade e definição das áreas ocupadas irregularmente nas proximidades do SML, às margens do Córrego Taquari.

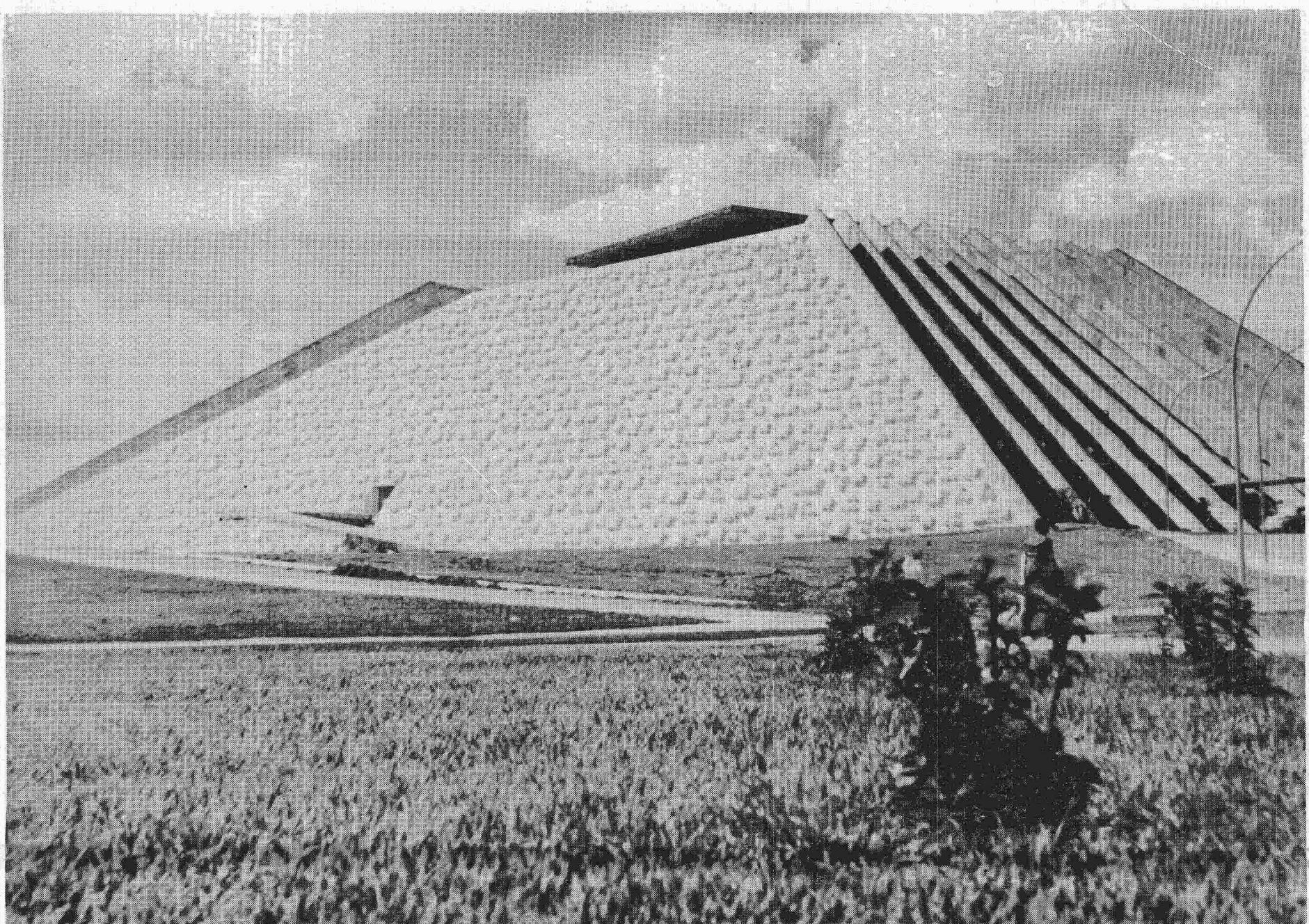
13) Área destinada ao Banco do Brasil S/A, junto ao Setor de Clubes Esportivos Sul, para implantação do Centro de Aperfeiçoamento Funcional, revogando - se o comodato firmado anteriormente para a instalação do Órgão nas proximidades do Espaço Cultural.



Os baixos custos operacionais da Terracap permitem a transferência de recursos para o financiamento de obras importantes para a consolidação de Brasília



Um criterioso levantamento está em curso para selecionar novas áreas que possam ser ocupadas



Também o Teatro Nacional está sendo ultimado com recursos repassados pela Terracap ao Governo do Distrito Federal que se utiliza de verbas oriun-

das da Terracap com destinação para obras prioritárias selecionadas sob rigorosos critérios.

14) Criação de novos lotes residenciais destinados ao atendimento da população de baixa renda, na cidade-satélite do Gama, com a finalidade de dar cumprimento a Resolução nº 46/77.

15) Construção de um Centro Comercial local nos CLN 205/206;

16) Conclusão das obras do Mercado do Núcleo Bandeirante com 5.280,00m² de área de construção em estrutura de concreto armado;

- 17) Restaurante e duas lanchonetes acopladas a uma praça no Setor de Diversões Sul;
18) Sede Própria.

OLHANDO O FUTURO

Certa classe de empresas tem como produto de venda o seu próprio patrimônio. São exemplos as minas e jazidas, onde o produto (minério) é o seu próprio patrimônio (jazida). A TERRACAP enquadra-se nessa classe de empresas, pois, o seu patrimônio (terreno) é o seu produto de venda.

Pessoas menos avisadas temem pelo definhamento da Empresa na medida em que for se desfazendo seu patrimônio. É certo que uma jazida se esgota, mas isso não impede que uma Cia. Mineradora adquira novas jazidas.

Em contra-partida às atividades de vendas de lotes, a TERRACAP desenvolve ações para a criação de novas áreas. Se isso não bastasse, desenvolve ainda outras atividades permitidas em seus Estatutos, como a locação e a recém-instituída incorporação de imóveis, passando da figura de simples vendedora para incorporadora imobiliária.

É possível mesmo que num futuro longínquo ela venha exaurir as áreas do DF, urbanas e rurais. Quando isso acontecer ela cumpriu em toda plenitude, o seu objetivo.

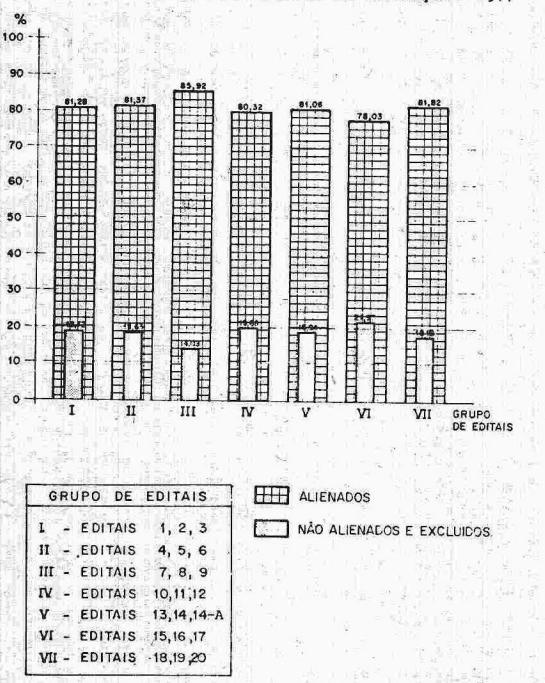
Não obstante, no exercício/1977 terem sido negociados 9.797 lotes, o valor das disponibilidades de terrenos cresceu pela incorporação de novas áreas.

Não se deve, entretanto, pensar unicamente em manutenção do patrimônio. É preciso que aumente o patrimônio do bem-estar social. Nas aplicações com infra-estrutura destacam-se obras de real valor contribuindo para esse bem estar social: via de transporte de massa de

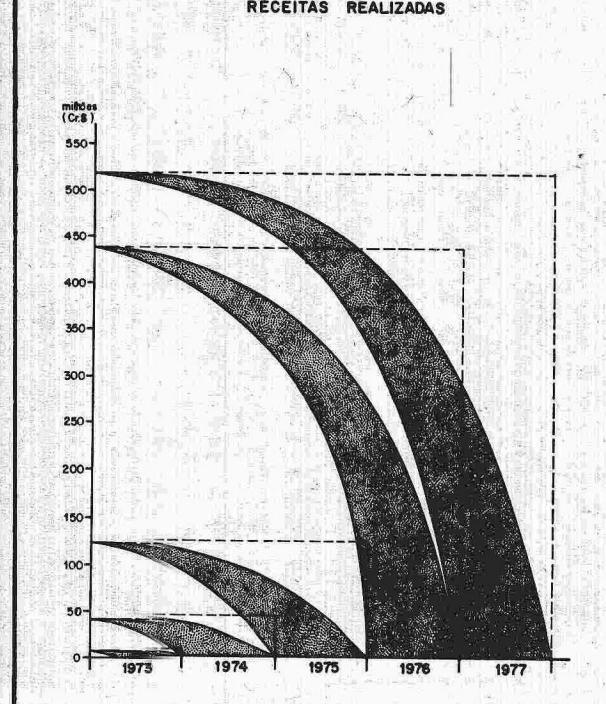
Taguatinga para o Plano Piloto; possibilidade de aquisição de casa própria pela criação e comercialização de um grande número de lotes populares, além de cessão de áreas destinadas a abrigar menores desamparados.

Um outro aspecto da questão refere-se às aplicações financeiras. É certo que uma Empresa deva ter seus excedentes de caixa aplicados no mercado financeiro, não necessariamente para obter uma renda extra, mas, pelo menos, para

RESULTADO DOS EDITAIS DE LICITAÇÃO - 1977



RECEITAS REALIZADAS





Para cada nova área criada, novos serviços de infra - estrutura para dar uma ocupação racional aos terrenos a serem utilizados

manter o valor monetário desses recursos. Por outro lado, tais aplicações não devem exceder a certos limites, trocando-se a comodidade de aplicações rentáveis e poucos trabalhosas em detrimento das atividades fins da Empresa, certamente mais laboriosas.

Em média, no exercício de 76, as aplicações financeiras da TERRACAP atingiram cifras da ordem de 1% das receitas anuais. Em 1977, tal percentual subiu um pouco. Entretanto, tais percentuais são justificáveis. Numa empresa onde se efetua não somente a aquisição de novas áreas, mas, também, e principalmente a execução dos serviços de infra-estrutura e urbanização, necessários à sua comercialização, serviços estes que demandam recursos substanciais para a sua execução, corroboram para uma gerência melhor dos recursos que lhe são destinados, incluindo aplicações financeiras, a menos que se queira mantê-los deteriorando-se em caixa.

A Administração da TERRACAP preocupou-se no aprimoramento dos lançamentos contábeis para permitir melhor exame e, consequentemente, melhor orientação nos negócios da Empresa. Decorreu daí a elaboração de um Plano de Contas mais adequado à natureza e objetivo da Empresa que entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 1977, o qual foi aprovado pela Assembléia Geral depois de detidamente examinado pelos Órgãos competentes do Ministério da Fazenda e do Governo do Distrito Federal. Busca-se, ainda, a reavaliação contábil dos valores históricos dos terrenos, o que dará uma melhor visão do patrimônio da Empresa.

Finalmente, o exercício 77 ratificou um posicionamento financeiro da Empresa capaz de atingir os seus objetivos estatutários, consolidando-a com o definitivo reestruturamento e modernização administrativas, já em pleno vigor, fundamentando as raízes da Empresa como importante meio de apoio ao desenvolvimento sócio-econômico do Distrito Federal.

Os seus recursos e receitas líquidas como fontes extra-orçamentárias certamente encontrarão aplicações em atividades salutares ao progresso de Brasília substituindo paulatinamente as dotações federais que serão carreadas para regiões mais necessitadas.

Esta é uma amostragem do que é a TERRACAP do que ela faz, como faz e porque faz. Essa é uma mensagem necessária ao esclarecimento da opinião pública, significando um propósito de dar contas a quem legitimamente deve tê-las; a comunidade a quem a TERRACAP tem por finalidade servir.



O Conselho de Administração da Terracap, é composto pelos Srs. José Reinaldo Tavares, presidente, Secretário de Viação e Obras; Armando

Colavolpe, Superintendente; Dário Cardoso, Júlio de Rose, Dalmo Pimentel, Francisco Leocádio e Francisco Horta Barbosa.

TERRACAP - ANO IV

A primeira palavra que possa servir de intróito, na justificativa de uma mensagem da superintendência da Terracap, na oportunidade em que ela inaugura oficialmente a sua sede própria, tem necessariamente, que ser dirigida ao Governador Elmo Serejo Farias.

Não se trata, aqui, de uma colocação de conveniência ou subalterna. Mas, ao contrário, ela tem o sentido de fazer justiça àquele que tornou possível o desempenho que a nossa equipe desenvolveu, dentro de um padrão solidário e integral.

Tendo completado quatro anos em 12 de dezembro de 1977 - terceiro da atual gestão - foi precisamente no exercício passado que a entidade ingressou na plena maturidade institucional, compondo-se na sua ordenação administrativa, completando-se na sua instrumentação humana e material para poder desincumbir-se de suas atribuições.

A implantação do sistema de computação eletrônica, já com os primeiros programas em operação, vai proporcionar a dinamização dos trabalhos da empresa, de um modo geral, notadamente quanto aos processos de regularização, envolvendo perto de 30.000 lotes, até então sob penosas condições de trabalhos, manuais. Só nesse campo vamos ganhar perto de dez anos que seria o tempo necessário para ordenar procedimentos de campo, administrativos e jurídicos com vistas à



Engº Armando Colavolpe, Diretor
Superintendente da Terracap e responsável pela definitiva consolidação da empresa.

completa regularização da ocupação de lotes nas Cidades-Satélites do Distrito Federal.

Trabalhando sob um regime colegiado, com a plenitude do processo decisório deferida ao Conselho de Administração, a Terracap, através de normas regulamentares e de uma disciplina administrativa e gerencial respaldada por uma diretoria homogênea e solidária, empreende uma obra de profundas repercussões na comunidade, com desdobramentos econômicos, sociais e políticos de grande envergadura.

Realizando uma receita orçamentária de vulto e tendo em vista os reduzidos gastos de custeio pode a Terracap ampliar o campo de suas aplicações, oferecendo ao Governo do Distrito Federal recursos substanciais para o financiamento de obras prioritárias, além de custear as inversões de capital na implantação de infra-estrutura para as novas áreas que incorpora ao processo de comercialização.

A Administração Elmo Serejo Farias entregando à comunidade as novas e definitivas instalações da Terracap, completa o ciclo de sua intervenção em favor da consolidação da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, habilitando-a para os ofícios que a nós, seus executivos, incumbe exercer dentro da ampla outorga que lhe é deferida pela lei que a criou qual seja a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação dos bens imóveis que constituem o seu acervo.

Pela abrangência das faculdades aqui explicitadas tem-se uma idéia, em verdadeira grandeza, da responsabilidade do nosso trabalho. E nesse sentido, com a consciência dos deveres a que estamos obrigados, é que temos procurado agir.

Armando Colavolpe
Diretor Superintendente