

Jornal de Brasília Plantão Imobiliário

BRASILIA, DISTRITO FEDERAL, DOMINGO, 24 DE FEVEREIRO DE 1980

Corretor vê nas MSPW

Fórmula para solucionar problema de moradia no DF

Entrevista a Celso Dionisio



Gonçalo Martins

«Tão grande quanto a própria área das Asas Sul e Norte já ocupadas são os terrenos das MSPW que, considerando a situação de cada uma e suas vantagens áreas, transformam seus poucos moradores em latifundiários improdutivos, trazendo com isso prejuízos para o próprio governo e dificuldades no atendimento imediato ao problema de residências».

Esta declaração é do conselheiro Gonçalo Martins, um dos mais antigos corretores de imóveis de Brasília e proprietário da Organização Apolo que durante o contato que manteve com PLANTAO IMOBILIARIO, na última quinta-feira, recebeu cerca de vinte telefonemas de pessoas interessadas em adquirir terrenos para construir, a quem respondia com repetidos «não temos», por não existir, de fato, áreas desocupadas disponíveis a isso.

«Ora, cada terreno de mansão das MSPW tem 20 mil metros quadrados, além do reservado à área verde, prosseguiu, «se dividido cada um em lotes de 300 a 400 metros», Brasília terá tanto espaço para ocupar como o que já está habitado».

Na sua longa análise, Gonçalo Martins apontou as áreas de mansões compreendendo a ligação Núcleo Bandeirante-Taguatinga, a partir do início do Guarã I, junto a Churrascaria do Júlio, onde já tem montada toda infra-estrutura (asfalto, luz, água e esgoto), porém com poucas residências sendo algumas do estilo barraco.

«Com a facilidade com que se adquiriu um terreno de MSPW, já houve até quem constituísse um condomínio com a construção de 17 ou 20 casinhas, tipo cidadezinha do interior, para fazer dele um comércio. Isso abre um precedente perigoso, pois que qualquer pessoa poderá usar dos mesmos meios como fonte de renda», aduziu.

SEM VALOR

«Quem procurar, hoje, um terreno na beira do Lago, seguramente terá de pagar

somas inimagináveis, e não encontra onde for de seu desejo. Indo-se, entretanto, às páginas de anúncios nos jornais, vê-se «um terreno de mansão (20 mil m²) por até Cr\$ 900 mil».

«Não sendo aquelas áreas destinadas à produção agro-ruralista ou agropecuarista, o que se vê em numerosas delas é uma escassa plantação de verduras ou legumes, a quem seus trabalhadores denominam de frutigrangeiros, para atender o consumo de Brasília; nada mais ilógico do que essa afirmativa desses que se pode dominar de latifundiários improdutivos», prosseguiu.

DIREITOS ASSEGURADOS

Considera Gonçalo Martins que todos aqueles que construíram residências dignas, belas, apresentáveis, conforme se vê em algumas áreas, devem ter seus direitos assegurados, porém num limite menor de terreno, pois em 20 mil metros quadrados podem ser construídos, no mínimo 20 boas casas e, consequentemente instalar-se uma cidade para as classes média e alta».

Lembrou o entrevistado as numerosas áreas de mansões vazias ou com uma pequena e tosca construção para assegurar ao ocupante o direito da exploração do terreno com lavouras.

— O que lucra o governo com isso?

«Muitos dos proprietários desses terrenos moram fora de Brasília, deixando-os sob responsabilidade de um peão ou funcionário público que lá cria alguns animais de consumo e de defesa da casa, como galinhas, patos, gansos e cachorros». E, se assim não acontece — prosseguiu — simplesmente monta um casebre para ocupar o terreno até encontrar melhor oportunidade para vendê-lo a terceiros, geralmente a quem pretende construir melhor uma casa para repouso de fim de semana».

GOVERNO LUCRARA

«Desejamos que o governo se sensibilize com o problema de residências», disse Gonçalo Martins em tom quase de apelo, e prosseguiu: «Há uma área destinada à exploração de hortifrutigrangeiros, também junto de Brasília. Logo, se o governo tomar as medidas, através de seus técnicos, para a implantação efetiva daquela localidade e resolver transformar as áreas das MSPW em lotes residenciais, estará ele lucrando bastante, e o problema social estará solucionado, porque surgirá uma ou mais novas cidades em pleno coração do Plano Piloto».

Algumas observações sobre a nova lei do loteamento

Fábio Saboya Salles

É incontestável a vulnerabilidade, às críticas mais acerbadas, da nova Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que veio regular os loteamentos e desmembramentos de terrenos urbanos e que, alterando substancialmente o Decreto-lei nº 58 de 1937, cuida, conforme os seus próprios termos, do parcelamento do solo urbano.

Apresentando o seu texto, discutiáveis inovações na sistemática cartorária e utilizando, iterativamente, expressões e vocábulos ainda carentes de uma definitiva conceituação, criou inegáveis problemas que estão obstaculizando a sua execução, trazendo assim sérios transtornos a tantos quantos vendem, compram ou fazem a intermediação de glebas, áreas ou lotes de terrenos.

Dentre as imperfeições que essa lei apresenta, há os inúmeros artigos sem significação, seja pela gratuidade de sua inserção, seja pelo óbvio de sua determinação.

No primeiro caso, o § 2º do art. 4º e o § único do art. 5º, fazendo uma divisão dicotômica entre as obras e serviços públicos, considera-os como «equipamentos comunitários» ou «equipamentos urbanos», sem contudo definir ou dizer o que pretende com o fato de assim serem considerados.

Como vemos, há expressões nessa lei que embora inteligíveis ou perceptíveis, lhes falta o respaldo de uma conceituação definitiva, dificultando o seu entendimento e execução, pois um texto legal não pode conter expressões não consagradas no vernáculo, calcadas no vocabulário de uma elite tecnocrata.

No segundo caso, o óbvio contido no texto do § 2º do art. 19 é manifesto. Diz o artigo: «Ouvindo o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter o interessado às vias ordinárias, caso a matéria exija maior investigação».

Ora, inexistem outras hipóteses, dentro de nossa legislação processual civil, pelas quais possa um juiz conduzir um processo, até ter completo convencimento que o possibilite a julgar.

Ainda e também o § 4º do art. 40, determinando que a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal para «ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despendido, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados» é de total graciosidade, pois tanto um como os outros prescindem da generosidade do favor contido na Lei nº 6.766 de 1979, para se ressarir de quaisquer prejuízos.

Por outro lado, a impropriedade de vocábulos do art. 16 é de rara precisão.

O referido artigo, está assim redigido: «A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado, com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado».

Pela vez primeira, em um texto legal, nos deparamos com a locução «número de dias» empregada no lugar de «prazo» e da mesma forma, projeto de loteamento «rejeitado» em vez de «indeferido».

Não temos notícia de que qualquer órgão da administração pública, tenha-se utilizado, até hoje, da expressão empregada pela nova lei, ou seja, «projeto rejeitado», nos casos em que o pedido de aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento esteja em desacordo com a legislação aplicável à espécie, pois «projeto rejeitado» é expressão de todos conhecida e se refere a projetos de lei que não alcançam a maioria de votos dos parlamentares para a sua aprovação.

Não pode ficar sem reparo o § 2º do art. 18, em parte, assim expresso: «A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento ou se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes».

Portanto, segundo esse dispositivo da nova lei, aqueles, em cujas certidões pessoais apresentem a existência de crime contra o patrimônio e contra a administração (Título II, Capítulo I a VII e Título XI, Capítulos I, II e III do Código Penal) ainda que não haja condenação, estarão impedidos de obter o registro.

Supinamente curiosa fica a situação daquele que foi ou está sendo processado por crime contra o patrimônio e contra a administração, pois, salvo condições especialíssimas, nada o impedirá de vender ou compromissar a venda de toda a área de um terreno que possua, mas estará cercado e legalmente impedido, se pretender vender ou compromissar a venda de, apenas, parte desse mesmo terreno.

E, no que tange à execução da lei, como se não bastasse a má redação de inúmeros artigos, quer por empregar expressões inusitadas, quer por se utilizar de vocábulos improprios, o Capítulo IX, que trata das «Disposições Penais», dificulta, ainda mais, a sua exequibilidade, pois impondo severas penas a seus transgressores, impede o beneplácito para registro, por qualquer Serventuário, dos casos regidos por essa lei, sem que haja a manifestação anterior do Poder Judiciário.

(Transcrito do DCI, SP., de 05.02.80)

Lei 6.766/79 (do solo) encontrada no JBr

A chamada Lei do Solo chega ao final com a publicação deste artigo.

Mas, o presidente do CRECI já determinou sua impressão em forma de livretos para distribuir junto aos corretores de imóveis filiados ao organismo, até final deste semestre.

O interessado em arquivar esta Lei deverá procurar o JBr dos domingos, a partir de princípios de março, estando ela inserida no PLANTAO IMOBILIARIO.

O presidente da República assinou no dia 19 de dezembro de 1979 a Lei nº 6.766, anteriormente decretada pelo Congresso Nacional, a respeito do Parcelamento do Solo Urbano, cujo texto adiante transcrevemos:

IV - CONCLUSÃO

Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal, quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despendido, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do Art. 4º desta lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Título e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPITULO IX

Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa de 100 (cem) a 1000 (mil) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPITULO X

Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 54 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979: 158º da Independência e 91º da República.

João Figueiredo
Petrônio Portella
Angelo Amaury Stabile
Mário David Andreazza

(Publicada no Diário Oficial da União, de 20 de dezembro de 1979 - Seção I, parte I)

Sabatovicz:

Governo poderia usar as periferias

Admitindo que o refrão quem constrói uma cidade nela não pode morar, referindo-se aos operários pioneiros de Brasília, é perfeitamente cabível na atual situação em que se encontra o Distrito Federal, o corretor de imóveis Nestor Sabatovicz, proprietário da Imobiliária EMISA, no CNB, faz coro juntamente com seus demais colegas de profissão, quanto ao problema de residências em Brasília.

«Reconhecemos todo o esforço do governo Figueiredo na solução de casas de residências no Brasil, como igualmente testemunhamos a preocupação do governo local para por termo no grave problema em que ora vivemos, por falta de imóveis residenciais», disse.

Tudo isso - prosseguiu - decorre do fato do planejamento inicial da Capital da República, onde se imaginou limitá-la à certa quantidade populacional, mas extrapolou além do máximo que seus técnicos puderam supor».

NAS PERIFERIAS

Como Salomão Zsersvinski, em sua entrevista ao PI de domingo passado, acha Sabatovicz que uma das soluções ao problema de residências em Brasília, «é o

governo oferecer maior apoio às cidades vizinhas do DF, oferecendo-lhes uma infraestrutura capaz de o homem sentir-se como um ser realmente integrado à sociedade».

«Pois nelas há condições para o operário viver do trabalho no campo, já que não dispõe de mão-de-obra especializada, nem de outros meios para residir na própria capital que construíram, mas agora sem trabalhos de construção».

Lembrou locais verdadeiramente favoráveis para os trabalhadores que após construírem Brasília, retiraram-se para suas terras de origem, mas, por dificuldades para permanecerem nelas, resolvem voltar.

«O resultado disso é que, já não dispondo de um local à sua altura, no Plano Piloto, passam a formar favelas em torno da Capital e partindo para qualquer atividade ao seu alcance, inclusive atos ilícitos, como perigo para a sociedade local».

A região geo-econômica do DF foi também apontada por Sabatovicz como «primordial» ao atendimento daquela classe, onde seguramente terão maior cuidado por parte do governo, já que deles virão produtos comestíveis e de outros usos para a população citadina.