

Jornal de Brasília

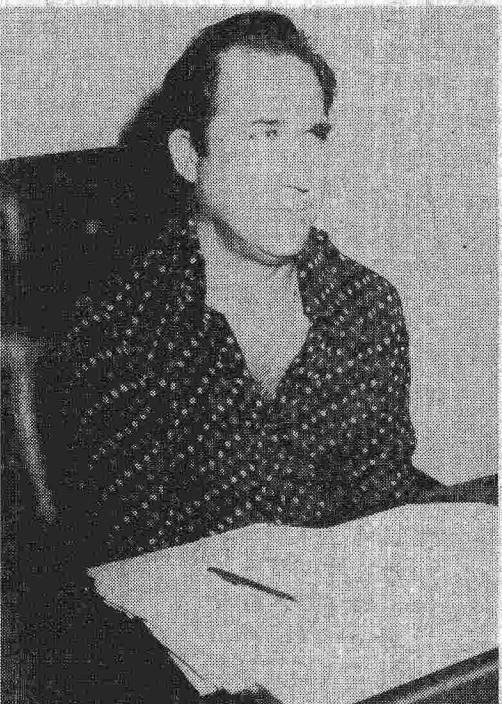
Plantão Imobiliário

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



Celso Dionisio

«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 avançadas 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 PLANTÃO IMOBILIÁRIO, na última quinta-feira, recebeu cerca de vinte telefonemas de pessoas interessadas em adquirir terrenos para construir, a quem respondeu 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 Guará I, junto a Churrascaria do Júlio, onde já tem montada toda infraestrutura (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 constituisse um condomínio com a construção de 17 ou 20 casinhas, tipo cidadinha 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

Creci-8ª região convoca devedores para evitar multa

A mudança de endereços por parte de corretores inscritos no Creci-DF, sem a obrigatória comunicação à Secretaria daquele órgão, vem trazendo uma série de dificuldades quanto a contatos com esses profissionais.

Abaixo, a relação de pessoas físicas e jurídicas que não mais residem ou trabalham nos endereços por eles indicados ao Creci-8ª Região, pelo que estão sendo convocadas a comparecer urgente aquela casa, Edifício Antônio Venâncio da Silva, 3º andar, para preenchimento de DUACs com que serão beneficiadas ainda no decorrer deste mês.

O não comparecimento, até final de fevereiro corrente, implicará em prejuízo para o associado, inclusive multa.

0037 — Cristovão Silva de Souza; 0047 — José Cássio de Lemos Junqueira; 0049 — Mário Lúcio Ferreira; 0072 — Manoel do Bonfim Cruz; 0098 — Jorge Nepomuceno Freitas; 0161 — Francisco Pereira Santana; 0172 — Roberto Fonseca Cavalcanti; 0175 — Francisco de Freitas Caixete; 0185 — Hugo Rabello; 0220 — Francisco Odaci Moreira; 0233 — Luiz Antônio Lang M. Barreto; 0245 — Nelson Furquim de Almeida; 0266 — Maria Risomar S. Pereira; 0306 — José Maria Antunes Tolentino; 0310 — Wilson Calixto Gonçalves; 0340 — Frederico Sergio B. da Rocha; 0341 — André Gustavo Ottoni Cândido; 0360 — Ricardo José Roriz Pontes; 0376 — Luiz Alberto Chagas de Brito; 0384 — Paulo Murilo P. da Silva; 0397 — Marilda Oliveira Borges; 0409 — Joaquim Gomes Pereira; 0420 — Terezinha Pereira Santos; 0424 — Hélio Morhy; 0439 — Suzana de Mattos Passos; 0440 — Manoel Almeida Neto; 0446 — Maria Glória M. Laboissière; 0449 — Raymundo da Rocha Lopes; 0500 — Marl Conceição Carvalho; 0509 — Ana Maria Hernandez Morato; 0510 — Cleiber Andrade Júnior; 0533 — José de Moraes Vital; 0540 — Maria de Lourdes Lampé; 0551 — Francisco de Assis C. da Silva; 0552 — João Américo de Souza; 0554 — Manoel Paes Ribeiro; 0562 — Odontino da Silva Melão; 0568 — Francisco Elyte da Costa; 0584 — Milton José Soares de Andrade; 0597 — Ademar Rodrigues Cabral; 0604 — Nilce de Fátima Silva; 0625 — Eunice Pedrosa de Melo; 0649 — João Passos Pereira; 0686 — João Batista de Almeida; 0695 — Marcos Caetano de Souza; 0703 — Paulo da Silva Magalhães; 0721 — Carlos Bento Ribeiro; 0726 — Evelyne da Silva Moura; 0733 — Cláudia Villar Daibert; 0742 — José Bismar Valença; 0743 — Cícero Rodrigues de Melo; 0771 — Euclides Domingos Marante; 0800 — Ramiro Vasconcelos de Araújo; 0808 — Edson Menezes da Silva; 0809 — Maria Aparecida de Azevedo; 0813 — Alexandre Motta; 0826 — Wagner Andrade Bouzada; 0847 — Therezinha Gomes Dornelas; 0902 — Therezinha Gomes Dornelas; 0915 — Waldemar Ribeiro da Silva; 0916 — Josep Waknin; 0928 — Washington Maranhão Azevedo; 0001 — Octávio da Queiroz Vanderley; J-0017 — Imobiliária Nova York Ltda; 0021 — Santos Bahdur; 0364 — José Mendes de Moraes; 0485 — Planjet Plnj. Imob. Ltda; 0610 — Antônio Fábio Ribeiro; 0815 — Julio Queiroz de A. Maranhão; 1195 — Walter Rodrigues de Lima; 1342 — Celia de Queiroz Baltar; 2624 — Antônio Faria de Vasconcelos; 2625 — Cid Americano Filho; 3115 — Ivan Alves Corrêa.

Importante: No próximo domingo sairá a relação dos demais devedores, de acordo com os dados fornecidos pelo Creci-8ª Região.

Algumas observações sobre a nova lei do loteamento

Fábio Saboya Salles

É incontestável a vulnerabilidade, às críticas mais acerbas, 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, discutíveis inovações na sistemática cartorial 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 dicotómica 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 tecnicocrata.

No segundo caso, o óbvio contido no texto do § 2º do art. 19 é manifestamente errôneo. Diz o artigo: "Ouvido 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 indagação."

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 despender, 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 ressarcir de quaisquer prejuízos.

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

DIREITOS ASSEGURADOS

Considera Gonçalo Martins que todos aqueles que construirão 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 lavoras.

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, assim não acontece — prosseguiu — simplesmente monta uma casinha para ocupar o terreno até encontrar melhor oportunidade para vendê-lo a terceiros, geralmente a quem pretende construir melhor uma casa para repousar de fim de semana».

GOVERNO LUCRARÁ

«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 hortifrutigranjeiros, 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».

§ 1º - Se o destinatário se recusar a receber 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 certificar, sob sua responsabilidade.

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 desse semestre.

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

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 do 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 desentenderá 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 lesões 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, obtará judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, o título de resarcimento 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 resarcidas 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 despender, 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 avançado, 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 fundamente 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.

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 suportar».

NAS PERIFERIAS

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

Art. 48 - O fórum 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 poderá 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 receber 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 certificar, 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.

CAPÍTULO IX Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar inicio, 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 inicio, 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, projeto 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 legitimo 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 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vig