

A origem da comercialização imobiliária

Nossos antepassados, quando idealizaram a mudança da Capital Federal para o Planalto Central do Brasil, muito bem previram a necessidade de se reservar, nas mãos do Governo, uma extensa porção de terra para nela assentarem uma cidade planejada. Por isso demarcaram o futuro Distrito Federal (quadrilátero Cruls) e fizeram inscrever nas páginas da primeira Constituição Republicana — de 1891 — a sábia prescrição de que seriam todas as terras desse quadrilátero de propriedade da União. Contudo, seus descendentes não puderam fazer valer ao longo dos anos, aquele previdente preceito constitucional.

“Ao ser demarcada a porção do antigo quadrilátero Cruls, onde se assentaria a nova Capital, havendo nela propriedades particulares, coube ao Governo de Goiás a tarefa de desapropriar essas propriedades. Localizam-se elas em três municípios goianos: LUZIANIA, FORMOSA E PLANALTINA.

“No curto espaço de quatro ou cinco anos, o Governo de Goiás desapropriou, amigavelmente, ou adquiriu, por simples compra e entregou ao Governo Federal, as terras cadastradas, necessárias para o início da instalação da Capital.

“Restou, não desapropriado, entretanto, mais ou menos a metade do quadrilátero, ou por não terem chegado a bom termo as negociações amigáveis ou por não terem sido encontrados os titulares do domínio. Utilizou-se então do recurso judicial das desapropriações. Foi inútil, pois não vingou nenhuma das ações propostas. E hoje, um dos grandes problemas do Governo do Distrito Federal, reside na necessidade de possuir terras para implantação de seu programa administrativo.

“O Plano Geral da Nova Capital, de autoria do Professor LÚCIO COSTA, preconizou a existência de uma cidade para sede do Governo — Plano Piloto e Cidades Satélites, localizadas a diferentes distâncias da Capital, para proporcionarem o necessário apoio à Administração Governamental.

“O Plano Piloto e as Cidades Satélites foram concebidos com uma organização funcional: núcleos homogêneos, de áreas residenciais e áreas de serviços que deveriam agrupar ao mesmo local, as atividades semelhantes: setor de indústrias, de oficinas, de hotéis etc. A população que deveria ocupar o Plano Piloto seria limitada, prevendo-se o número máximo de moradores, até o fim do século, em 500.000 habitantes.

“Seguido o planejamento, o Plano, duas décadas depois, já atingiu a população prevista para o fim do século.

“As Cidades Satélites também ultrapassaram de muito a população imaginada pelos planejadores.

“Ao chegarem ao Distrito Federal para dar início aos trabalhos de instalação da Nova Capital, as Companhias Construtoras edificaram casas provisórias, destinadas a moradia de seus engenheiros e de outros servidores, surgindo daí os conhecidos “acampamentos”, que até hoje permanecem habitados, apesar de não previstos no Plano da LÚCIO COSTA.

“Os trabalhadores da mão-de-obra da construção civil e os primeiros comerciantes foram sendo encaminhados para a cidade livre, hoje Núcleo Bandeirante, e para Taguatinga, recebendo, cada um, “ordem de ocupação” de determinado lote, onde erigiram toscas habitações, destinadas a moradia ou ao comércio. Mas foi uma ocupação regular e ordenada, que hoje nos possibilita, pelo exame dos documentos, então fornecidos aos ocupantes, comprovar sua legitimidade e conferir, mediante venda a aqueles posseiros, o título que legitima a posse de terrenos.

“Como estímulo ao povoamento da Capital, nos primórdios de sua existência, foram concedidas algumas facilidades para aquisição de terrenos. As vendas dos terrenos, de propriedade do Governo, não fixou obrigações a serem cumpridas pelo comprador, além das estipuladas no plano geral da cidade, como zoneamento das atividades, gabaritos e normas de construção. A cidade foi

O preço dos imóveis, quer no Plano Piloto, em especialmente no Lago Sul, como nas cidades-satélites, subiu de maneira astronômica nos últimos três meses. A valorização foi superior a 100%.

crescendo normalmente, até o dia em que se julgou conveniente alterar os instrumentos legais de vendas, para impor ao adquirente, prazos para construção, obrigatoriedade da instalação de determinados estabelecimentos, conforme destinação dos terrenos vendidos.

“As operações de venda passaram a ser feitas através dos Compromissos de Compra e Venda (Decreto Lei 58) com cláusulas de obrigatoriedades, seja em prazo de construção, ou de instalação dos estabelecimentos previstos.

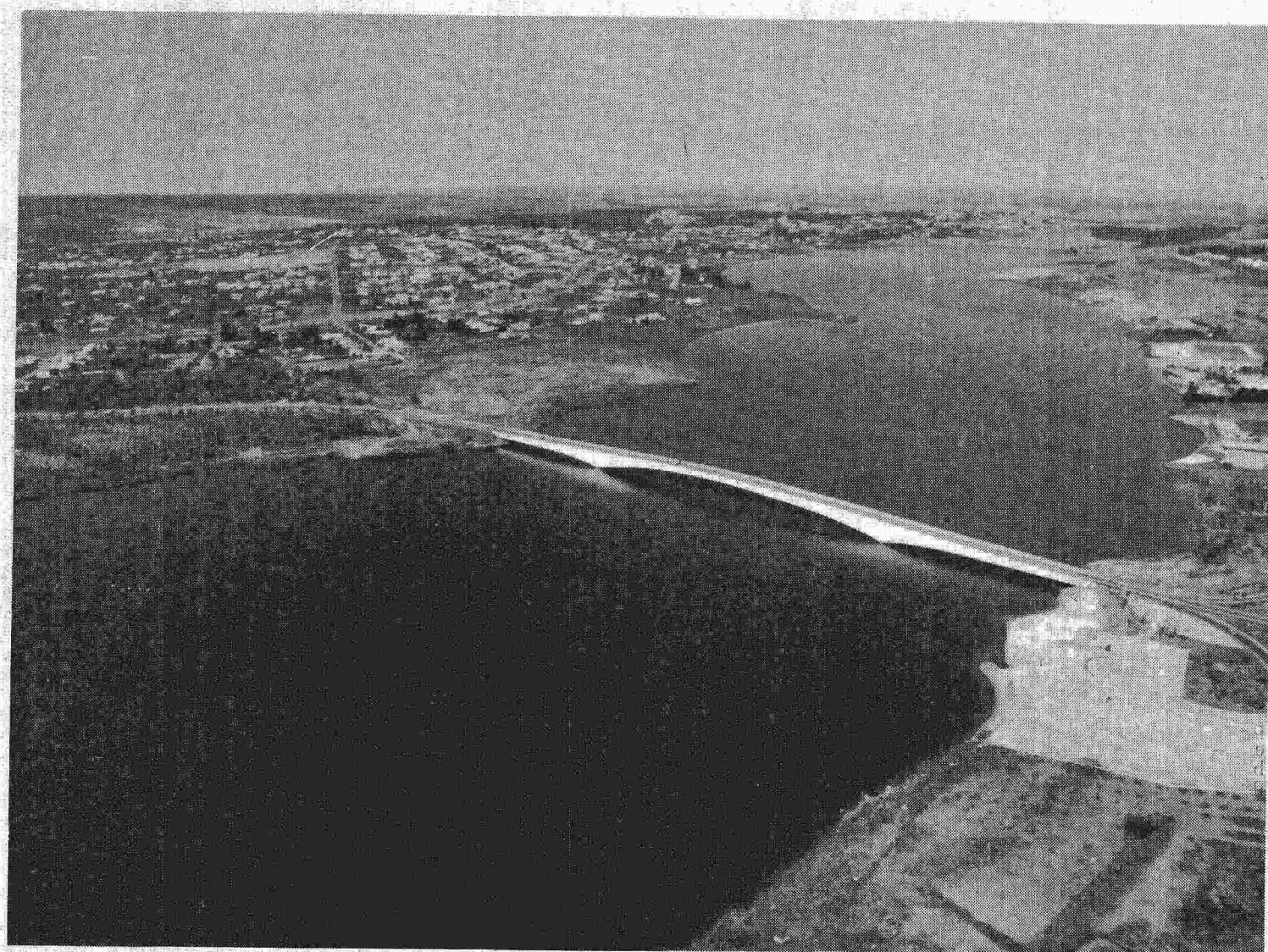
“Como os adquirentes alegavam que o simples Compromisso de Compra e Venda não lhes conferia a possibilidade de certas operações de financiamento, o compromisso foi substituído pela venda com “CLÁUSULA DE RETROVENDA”, a serem executados, nos casos de inadimplência por parte do comprador. Consideramos este fato como uma notável inovação nas operações imobiliárias do Distrito Federal, que tem permitido uma constância no ritmo de construções, atendendo dessa forma às necessidades de crescimento da cidade. Evita-se, assim, que locais dotados de infra-estrutura básica, permaneçam desocupados, por serem de propriedade de quem não tenha condições de construir ou não deseja construir de imediato.

“Esta modalidade de venda ganha maior importância, se considerarmos a relativa inelasticidade dos planos que norteiam a expansão dos núcleos urbanos e face a própria natureza da cidade, que não deve converter-se em megalópole, fugindo a sua real destinação de cidade administrativa. Não é por qualquer outro motivo que temos sido intransigentes no resguardo deste instrumento técnico, único que poderá garantir a política de ocupação territorial fixada pelo Governo do Distrito Federal.

TERRACAP

A Lei nº 5.861 de 12 de dezembro de 1972, constituiu, por desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital, sob regime jurídico de Empresa Pública e em forma de Sociedade por Ações — 51% do Distrito Federal e 49% da União — 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 co-



mércio 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 vista à adequação de uma política de planejamento urbano.

A partir de 1975, a TERRACAP foi vinculada à Secretaria de Viação e Obras, o que permitiu sua integração ao processo de planejamento urbano de maneira fundamental. A faculdade de trabalhar sobre problemas da mesma área estratégica do GDF, possibilitou à Companhia flexibilidade de atuação e desempenho superior, principalmente em relação à integração de planos e programas específicos. Hoje, o Secretário de Viação e Obras, atuando como Presidente do Conselho de Administração da TERRACAP, estreita o vínculo, cada vez mais necessário, entre o órgão central de planejamento urbano do Governo e a Empresa encarregada de comercializar imóveis.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

No exercício de suas atividades a Companhia vendeu, aproximadamente 43.000 lotes em todo o Distrito Federal.

E evidente que, se foram vendidos, houve demanda. Contudo, pode-se perquirir sobre a natureza dessa demanda, considerando-se que, consoante avaliação efetuada, mais da metade desses terrenos ainda não foram utilizados.

Houve um decréscimo real de vendas através de Licitação Pública de 1978 a 1979, já que é intenção Governamental a preservação da Capital Federal, direcionando a destinação dos lotes urbanos, para que se defina as prioridades para a transferência de órgãos Federais para Brasília.

Esta estratégia de ocupação fez com que as vendas fossem reduzidas ao máximo. Considerando-se ainda que a TERRACAP somente tem alienado imóveis com toda a infraestrutura implantada, há que se considerar a reação do mercado com a oneração dos preços dos lotes, pela instalação de infra-estrutura e urbanização.

Por outro lado, a política de vendas de lotes foi substancialmente alterada em virtude não só da mudança da Diretoria. Hoje, o Governo do Distrito Federal, de certa forma, dimensionou e limitou a ação do crescimento do Plano Piloto e Cidades Satélites, procurando consolidar a infra-estrutura existente e os serviços públicos.

Para este ano, a adequação da oferta de lotes residenciais à deman-

da provocada pelo crescimento da População será apoiada por medidas de natureza restritiva, já que o crescimento do Plano Piloto e Cidades Satélites, está limitado à configuração dada sobre a matéria, no Plano Estrutural de Organização Territorial — PEOT.

CONVÊNIOS

O resultado da venda de lotes, promovida pela TERRACAP, é totalmente reapplicado dentro do próprio Distrito Federal, em benfeitorias que vão desde o plantio de árvores, até a participação em convênios para a melhoria do Sistema Viário da Cidade.

Nos anos de 1976 a 1979 a TERRACAP, repassou, através de convênios, às concessionárias de Serviços Públicos, recursos da ordem de HUM BILHÃO E SETECENTOS MILHÕES DE CRUZEIROS, que foram aplicados em EDIFICAÇÕES: URBANIZAÇÃO, OBRAS VIÁRIAS E DE INFRA-ES-TRUTURA, para a melhoria das condições de vida da população do Distrito Federal.

O plano de cooperação para a implantação de infra-estrutura, urbanização, além de obras de saneamento, engenharia sanitária, implantação de redes de água pluvial e potável, energia elétrica etc, não se restringe hoje, somente ao repasse financeiro e acompanhamento de obras. A TERRACAP volta-se com decisão para o planejamento integrado dentro de suas áreas de atribuições, vinculando-se aos programas especiais. E de planejamento da expansão da área urbana, juntamente com a Secretaria de Viação e Obras. Esta liga, cada vez mais estreita, reflete a preocupação Governamental em não estabelecer nenhuma base ou projeto de crescimento urbano, sem que sejam antecipadas em detalhes, as consequências desta decisão.

REGULARIZAÇÃO DE LOTES

As diretrizes que estabelecemos assinalam como trabalho prioritário a regularização de lotes, e o fazemos em cumprimento a determinação do Exmo. Senhor Governador do Distrito Federal, que considera o alto valor social deste trabalho. Inúmeras famílias, há anos residem em casas provisórias e não possuem o título de propriedade sobre o terreno que ocupam.

Na realidade, essas ocupações são regulares, pois decorrem de ordem de autoridades competentes, nos primórdios da Capital. Até dezembro de 1979, mas de 12 mil pessoas, das 30.000 iniciais, já

havam sido contempladas com seu título definitivo.

Para a Companhia, não é um trabalho feito com fins lucrativos. Os lotes são regularizados por um preço, frequentemente menor que a metade do valor de mercado, em todas as Cidades Satélites.

INVASÕES E ACAMPAMENTOS

O problema da erradicação das invasões, por sua complexidade, foge à atribuição exclusiva da TERRACAP e envolve a participação de outros órgãos, como a Secretaria de Serviços Sociais e a SHIS.

A TERRACAP, como partícipe, colabora, na esfera de suas atribuições, para a solução deste angustiante problema.

Em 1977, o Decreto 3.906 estabeleceu que os órgãos e entidades com atuação na zona rural, em especial o Departamento de Estradas de Rodagem, a Fundação Zoobotânica e a TERRACAP, ficariam obrigados a colaborar com as Administrações Regionais, no sentido de coibir o aparecimento de edificações sem licenciamento. Neste mesmo decreto ficou especificado que a TERRACAP deveria prover os recursos humanos e materiais para a consecução deste objetivo.

Atualmente, existe equipes permanentes, formadas por elementos da TERRACAP e de cada Administração Regional, fiscalizando cada região administrativa, e deste trabalho permanente, foram levantados os seguintes dados: a) Existem 24 focos de invasões no Distrito Federal sobre os quais a TERRACAP mantém controle permanente compreendendo 2.012 barracos. Nestes locais não se permite sob hipótese alguma a edificação de qualquer tipo de moradia visto que a fiscalização é diária.

b) Existe nos acampamentos controlados pela Companhia e que são remanescentes de canteiros de obras datadas do início da Capital um total de 859 barracos distribuídos da seguinte forma: na área da Vila Planalto 489; na área da Metro-politana 280; no Paranoá 77 e no Saturnino de Brito 13. Também nos Acampamentos é terminantemente proibida a edificação de novos barracos ou mesmo a ocupação de barracos que são desocupados.

c) Durante o ano de 1979 foram demolidas 53 residências provisórias nos acampamentos e demolidos cerca de 340 barracos em áreas de invasão. O controle da ocupação dos acampamentos tem a colaboração da SHIS através de listagem dos adquirentes de casa própria compradas através do BNH e daquela Sociedade de habitações de interesse social.