

QUESTÃO FUNDIÁRIA

Fotos: Kayo Magalhães/CB/D.A Press



Benfeitorias serão calculadas e abatidas dos valores finais dos imóveis



A região é uma das últimas a serem regularizadas do Trecho 2



Cerca de 100 mil pessoas vivem em Vicente Pires atualmente

Avança regularização de Vicente Pires

O cadastramento de ocupantes de imóveis de parte do Trecho 2 foi realizado, mas muitos moradores ainda estão em dúvida em relação ao processo. Izidio Santos Junior, presidente da Terracap detalha como será a venda direta

» NAUM GILÓ

De acordo com a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap), cerca de 90% dos ocupantes de imóveis localizados em parte do Trecho 2 do Setor Habitacional Vicente Pires fizeram o cadastro junto à empresa para dar início ao processo de regularização. São aproximadamente 900 ocupantes de imóveis comerciais e residenciais nas ruas 10, 3, 8 e 5 que tiveram até a última segunda-feira para efetuar o cadastro. De acordo com a Terracap, a identificação dos ocupantes de imóveis é pré-requisito para que o cidadão tenha acesso a todos os benefícios do procedimento de venda direta, etapa final do processo de regularização fundiária.

Segundo a agência, nos próximos dias será publicado a relação de endereços aptos à celebração de Contrato de Concessão de Uso, que poderá ser utilizado para que o ocupante elabore o projeto de regularização da edificação, aprove junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) e obtenha o Habite-se de regularização, que possibilitará o uso do FTGS como forma de pagamento no momento da compra.

Muitos dos moradores enxergam o processo com desconfiança. O servidor público federal Marcelo Ataíde Domingues, 50 anos, optou por fazer o cadastro, mas não quis a opção de adquirir o habite-se e o alvará provisórios, que pode ser adquirido mediante taxa de ocupação mensal, que custa 0,3% do valor do lote (terra nua). “Não vê sentido nessa taxa de ocupação. A cidade foi construída pelos próprios moradores, com a instalação de postes, captação de águas pluviais e asfalto. Não houve investimento público no início”, lembra. Como ele e a esposa são servidores públicos, disse que enfrenta menos dificuldades para obter financiamentos.

O professor Jeferson Ferreira, 55, é subsíndico de condomínio localizado na Rua 5, local onde mora há 18 anos. Ele conta que uma enquete foi feita para saber da disposição dos moradores em fazer o cadastro. A grande maioria, assim como ele, decidiu, sim, preencher os dados no site ou no aplicativo da Terracap. Mas ele revela que a própria síndica do condomínio preferiu não se cadastrar. “O entendimento que eu tenho é que virou uma questão política. Aqui, em Vicente Pires, tem muitas divergências políticas entre associações, a administração regional e alguns parlamentares distritais”, avalia Jeferson, que também não quis a opção pelo pagamento da taxa de ocupação.

Ubaldo de Oliveira Nunes, 80, também fez o cadastro, visando o

Minervino Júnior/CB/D.A.Press



Izidio Santos Junior, da Terracap, informa que os preços dos lotes ainda não foram definidos

Decreto do governador

» Decreto Distrital nº 44.860/2023 tratam de emissões de alvarás para obras em lotes de propriedade pública, localizados em áreas de regularização fundiária, cujo projeto ainda não esteja registrado em cartório.

» O objetivo do decreto é estabelecer condições para que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) e os demais órgãos de aprovação possam analisar os projetos, observando os usos e parâmetros urbanísticos previstos nas diretrizes de cada setor, bem como no Código de Obras e Edificações.

Lotes e chácaras contempladas pelo cadastramento

Rua 10 a partir da chacara 176, passando chácaras 177, 178, 179, 101 até 90;

Rua 03 a partir da chacara 90, passando pelas chácaras 89 até 88;

Rua 08 a partir da chacara 185, passando pelas chácaras 184, 183, 182, 103 até 88; e

Rua 05 chácaras 179, 180, 181, 182, 101/1, 102 e 103.

Áreas cadastradas



desconto de 25% concedido para os pagamentos à vista no primeiro edital de venda direta, que deve ser publicado próximo ano, de acordo com a Terracap. “Eu consultei minha filha, que trabalha no Superior Tribunal de Justiça (STJ), e ela me disse que não tinha problema em fazer o cadastro, já que é para a Terracap saber quem são os ocupantes dos lotes. Eu sei que existe o registro do IPTU, mas pode haver casos que está em nome de outra pessoa diferente de quem ocupa o imóvel hoje em dia”, observa o aposentado. “Processo de regularização precisa passar pelos órgãos competentes. Em toda terra pública, o ocupante tem que pagar uma taxa seja para União, ou para Terracap, que é o caso daqui”, conclui. O presidente da Associação de Moradores de Vicente Pires e

Região (Amovipe), Gilberto Camargos, estima que cerca de 30% dos moradores da região onde o cadastro de regularização está disponível não terão condições de arcar com os custos do processo. “A terra ainda é da União e queremos que continue assim. A Terracap está cobrando um valor muito elevado para os imóveis. Entramos com uma ação civil pública contra o processo de regularização. Uma imobiliária cobraria valores mais baixos”, avalia Gilberto, embora a Terracap ainda não tenha feito a avaliação dos valores dos imóveis. A taxa de ocupação, segundo o presidente da associação, funcionaria como um aluguel cobrado pelo GDF aos moradores da região. “Além disso, os valores pagos não serão descontados do preço do imóvel no momento da



Jeferson Ferreira acredita que divergências políticas dificultaram o cadastro dos ocupantes



Marcelo Ataíde preferiu não adquirir documentos provisórios mediante taxa de ocupação



Ubaldo de Oliveira mora há 23 anos na cidade e fez o cadastro por recomendação da filha

primeiro passo para a regularização, mesmo processo que, segundo ele, foi aplicado igualmente em outros trechos de Vicente Pires, em Amiqueiras e no Jardim Botânico.

“Isso é uma lei federal. A única diferença que tem agora, nesse caso, é que, com a mudança da legislação, decretada pelo governador, uma etapa que você só poderia fazer depois da escritura, poderia ser feita antes. Agora você pode ter o alvará e Habite-se provisórios, assinando um contrato com a Terracap e pagando uma taxa de concessão mensal que é de 0,3% ao mês da terra nua. O cadastramento tem absolutamente nada a ver com isso”, esclareceu.

De acordo com o presidente, após o cadastramento, a Terracap vai promover a venda direta do imóvel, o que deve acontecer ano que vem. Ele destacou que na atual situação, os moradores têm construções em cima de terras que não são delas e que a regularização vai dar a chance para elas comprarem o imóvel. Ele confirma que a taxa de ocupação não será deduzida do valor cobrado na venda direta. “Se você mora em um apartamento que não é seu, você vai pagar um aluguel. É um contrato de concessão, que vai dar o mesmo direito que uma pessoa que tem um alvará e um Habite-se tem para adquirir um financiamento”, explicou.

Izidio alerta que a Terracap fará venda direta de imóveis para moradores não cadastrados, mas sem benefícios de quem se cadastrou. “Quando chegar o 1º edital de venda direta, o ocupante do imóvel tem a opção de pagar à vista com 25% de desconto no primeiro chamamento. A partir do segundo, ele não tem mais direito a esse desconto, mas permanece o direito de comprar o imóvel. O pagamento à vista pode ser por meio de financiamento”, antecipa Izidio.

Valor do imóvel

O presidente da empresa também explicou para a reportagem o cálculo do valor do imóvel. “O cálculo é feito a partir de uma avaliação feita à época do edital, que é assinada por um engenheiro avaliador e tem validade de apenas seis meses. Naquele momento, o imóvel vai ter um valor “x”. Há uma conta da infraestrutura que foi executada pelos ocupantes em áreas públicas desde que esteja documentada. Esse valor é dividido pela quantidade de lotes e é abatido do preço final. Existe muita gente falando de que os imóveis vão ser vendidos por esse ou aquele valor, mas nem chegou a esse momento ainda. Ainda não tem as avaliações. Quem está falando isso está falando muito prematuramente e sem conhecimento algum”.

regularização, sendo que, desde sempre, pagamos IPTU”, frisa. Camargos também reclama que a Amovipe, ao contrário de outras associações de Vicente Pires, não foi chamada para participar das discussões acerca do processo de regularização. “Também há o problema dos idosos, que não têm mais condições de adquirir financiamentos devido à idade”.

Processo

Diferentemente dos trechos 1 e 3, que sempre foram da empresa, os trechos 2 e 4 eram originalmente da União, mas foram repassadas para o GDF ano passado e agora estão em fase de registro de cartório. O presidente da Terracap, Izidio Santos Junior, explicou ao **Correio** que a etapa de cadastramento é o