

Após ter o sonho de morar na Barra seqüestrado por quase 40 anos, cerca de 500 pessoas encontraram na união uma forma de resgatá-lo. Juntos, compradores de apartamentos da Torre Abraham Lincoln – ou Torre H, como é conhecido o prédio de número 1.245 da Avenida das Américas, abandonado pela Desenvolvimento Engenharia, de Múcio Athayde – vão retomar as obras com recursos próprios. Com a decisão, a novela que se arrasta desde 1970 promete ter novos (e felizes) capítulos este ano através da retomada das obras, coincidindo com o centenário do autor do projeto arquitetônico do prédio, o arquiteto Oscar Niemeyer. Com 35 andares e 120 metros de altura, a torre tem 454 apartamentos vendidos para compradores que, embora nunca tenham conseguido receber seus imóveis, pagam até hoje o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a partir de uma manobra feita pela construtora. Esperançosos de conseguirem as chaves pelas quais pagaram há mais de 30 anos, os compradores formaram a Associação dos Adquirentes da Torre H, que comanda o retorno das construções e a convocação de antigos compradores, hoje espalhados pelo Brasil e outros países. Em março, os adquirentes que já participam da retomada se reunirão na Barra da Tijuca para discutir os próximos passos do grupo em busca do sonho adormecido.

A opção de tirar dinheiro do próprio bolso, em vez de esperar por decisões da Justiça – através de ações individuais – é atualmente a mais vantajosa para o grupo, na avaliação de Hamilton Quirino, advogado da associação.

– Eram três as opções: que os compradores seguissem com ações indenizatórias individuais; que simplesmente não fizessem nada, o que acabaria levando o prédio ao abandono ou à demolição; e que se unissem e tocassem as obras – ele diz. – Mas, para que o empreendimento seja valorizado e depois vendido ou arrematado, é preciso que ele fique pronto. Então, a retomada das obras é a melhor opção.

Para concluir a construção, a associação calcula que será preciso investir R\$ 15 milhões. O primeiro passo será recuperar toda a estrutura do prédio, danificada ao longo dos anos. Hoje, apenas o esqueleto da torre, que chegou a ter todos os elevadores em funcionamento, se mantém de pé.

– Toda a tubulação, por exemplo, terá que ser recuperada – prevê Heraldo da Silva, engenheiro responsável pela associação e um dos proprietários dos apartamentos.

Para acelerar o processo, a associação contratou estudos para avaliar as condições estruturais do prédio. A estimativa é de que a obra seja entregue no prazo de um a três anos.

----

Sem chaves, mas com IPTU

Apesar de nunca terem tido acesso aos apartamentos que compraram, os adquirentes da Torre H têm de arcar, até hoje, com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A manobra foi conquistada pela construtora à época do início da obra. A partir de uma brecha legal, a construtora fracionou o terreno e transferiu para os compradores parte da tarifa.

Até hoje, segundo a Secretaria municipal de Fazenda, a prefeitura cobra dos moradores a chamada fração destinada à futura construção. A taxa anual é relativamente baixa – cerca de R\$ 25 por comprador – mas, segundo levantamento da associação, há pessoas que se endividaram por não ter conhecimento da taxa.

Com a operação, é como se os compradores fossem proprietários de pequenas partes do terreno, em vez dos apartamentos.

Normalmente, o IPTU só começa a ser transferido para os moradores quando os imóveis estão prontos.

A associação considera propor à prefeitura um perdão de parte de dívidas hoje existentes em decorrência do imposto. Mas a Secretaria de Fazenda avisa que, atualmente, o município não faz nenhuma concessão para abono de IPTU. Para quem está inscrito na Dívida Ativa do município por causa do imposto, a melhor opção, segundo o órgão, é fazer o parcelamento do montante através de processo na Procuradoria Geral do Município, em até sete anos – prazo concedido em 2006, através de decreto do prefeito Cesar Maia.

-----

Peregrinação telefônica em busca de novas adesões

Formada oficialmente em novembro do ano passado, a Associação de Adquirentes da Torre H busca agora reunir cerca de 95% dos 454 compradores dos apartamentos para a retomada das obras. Hoje, mais de cem já fazem parte do grupo.

Atualmente, a associação dá as caras com uma faixa de 45 metros de largura estendida no muro do prédio, no número 1.245 da Avenida das Américas. É ali que hoje funciona a associação, que funciona de segunda-feira a sábado, das 9h às 17h, à espera da adesão de novos associados.

A união começou entre 2004 e 2005, quando Heraldo da Silva encontrou outros compradores durante a invasão de um grupo de pessoas ao prédio. Na mesma época, o aposentado Nilson Fontanetto, 74 anos, decidiu dar um basta na angústia do cunhado, que havia comprado um apartamento na torre em 1969. Ele conseguiu uma lista com o nome de todos os adquirentes e, com cinco catálogos de endereço antigos, começou a buscar os compradores. Nesta tarefa, conheceu Heraldo da Silva.

– Achei pessoas que estão morando nos mais diferentes estados, como São Paulo, Belo Horizonte, Paraná e Pará – conta Nilson, que conheceu também a aposentada Suzana Oliveira, 74 anos, que, depois de trabalhar pesado para comprar o sonho de morar na Barra, viu tudo virar um longo pesadelo.

– Lutamos muito para pagar tudo certinho. E, se Deus quiser, teremos nosso apartamento na Barra – diz Suzana.

-----

Falência dificulta retomada

A situação dos compradores dos apartamentos da Torre H, que já não era boa desde a década de 1970, ficou ainda pior em agosto do ano passado, quando a 3ª Vara de Fazenda Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro decretou a falência da construtora Desenvolvimento Engenharia. Com isso, os arquivos com todos os documentos da empresa ficaram lacrados, o que dificultou o acesso da associação à papelada para a retomada das obras.

As negociações com o administrador da massa falida da construtora, Wagner Toledo, têm sido positivas, na avaliação do

engenheiro responsável pela associação, Heraldo da Silva. Em janeiro, eles tiveram uma reunião para discutir a situação dos compradores.

– Ele se solidarizou com o drama que vêm sofrendo os adquirentes ao longo de quase 40 anos com a inadimplência – diz Heraldo.

A falência da empresa evidenciou a ausência constante do dono da empreiteira, o engenheiro e ex-deputado federal Múcio Athayde. Há mais de um ano, poucos sabem de seu paradeiro, e, segundo um engenheiro que preferiu não se identificar, ele hoje vive em uma casa em Miami, nos Estados Unidos.

– Ele tem um imóvel na Flórida há algum tempo. A última vez que soube dele, há cerca de um ano, havia comprado um imóvel em Miami – disse o engenheiro, apontando ainda a má reputação que Athayde tem entre os profissionais do gênero.

– O mercado não gosta dele, porque foi um dos pioneiros no chamado “golpe imobiliário”.

Com o desaparecimento de Athayde, os compradores terão que lutar também para reaver a licença de construção do prédio, que está vencida há nada menos que 22 anos, segundo informações da Secretaria municipal de Fazenda. De acordo com o órgão, no ano em que a concessão expirou (1984) um pedido de renovação da concessão chegou a ser feito pela Desenvolvimento Engenharia. Entretanto, uma vistoria feita no local constatou que “as obras apresentavam alvenarias concluídas e esquadrias colocadas”. Contudo, o projeto apresentado não foi aprovado e a obra ficou sem licença.

-----

Depois do golpe da construtora, as invasões

A construção da Torre H começou em 1970, com a promessa inicial de que o empreendimento ficasse pronto em 1972. Mas, pouco a pouco, os prazos começaram a ser prolongados e as obras, atrasadas, até que os compradores percebessem que haviam sido vítimas de um golpe. Eles pagaram as parcelas exigidas para a entrega das chaves dos apartamentos e o restante seria quitado através da Caixa Econômica Federal.

A construtora chegou a negociar com alguns compradores, oferecendo outros terrenos ou valores muito menores do que aqueles que haviam sido pagos pelos apartamentos. Porém, desde 1975, quando a obra parou pela primeira vez, a empresa prometia retomar a construção. A promessa se manteve até 2005, quando a Desenvolvimento Engenharia teve a falência decretada e a obra – um projeto de Oscar Niemeyer – ficou abandonada. Procurado pelo JB Barra, o arquiteto preferiu não comentar o imbróglio.

O abandono do prédio acabou dando margem para ocupações de invasores. A mais significativa delas aconteceu em 2004, quando cerca de 300 famílias – que segundo a Associação de Adquirentes da Torre H vieram de um outro prédio invadido, em Jacarepaguá – ocuparam o local. A invasão ganhou repercussão nos meios de comunicação e durou cerca de um mês.

Na época, segundo cálculo da associação, os invasores arrancaram 1.500 janelas do prédio. Sem apoio policial que solucionasse o caso, alguns compradores chegaram a ir para a entrada da Torre H para tentar expulsar os invasores por conta própria.

-----

Sindicato admite que setor sofre conseqüências

O golpe dado pelo engenheiro Múcio Athayde nos compradores dos apartamentos da Torre H, junto à queda do edifício Palace II, na Barra, da construtora de Sergio Naya, protagonizam os maiores tumores que o setor de engenharia civil carioca enfrenta até hoje. A avaliação é do vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio), Francisco Martinez.

De acordo com Martinez, os dois casos vieram na contramão da retomada do crescimento do setor da engenharia civil, que teve grande impulso durante toda a década de 90. Com os golpes e seus desdobramentos amplamente divulgados, analisa Francisco Martinez, muitos compradores ficaram receosos em adquirir imóveis de construtoras – mesmo que a legislação do setor, nos últimos oito anos, tenha oferecido muito mais proteção contra casos do tipo para quem faz negócios com as empreendedoras.

– Nos últimos oito anos, houve esforço tanto do Governo Fernando Henrique Cardoso quando do atual para mudar a legislação e proteger mais o adquirente – ele explica. – Provavelmente, esse tipo de golpe não vai mais acontecer em razão das novas leis.

Mas essas sombras do passado contaminam os compradores, principalmente os mais leigos, que ficam com medo de serem passados para trás. Casos como esse só fazem prejudicar o mercado imobiliário, por mais cuidado que os empresários sérios tenham para evitar comparações.