

Quitinetes invadem quadras 900

TONINHO TAVARES

Imobiliárias mudam destinação de área e comerciantes reclamam

DARSE JUNIOR

Originalmente destinadas a escolas, igrejas e instituições filantrópicas, as quadras 900 do Plano Piloto têm, hoje, seu aspecto bastante alterado, em função de interesses de mercado – bem diferente do que ocorria nas três primeiras décadas de existência da cidade. Projetos imobiliários recentes, aprovados como de uso comercial, têm moradores no lugar de lojistas. Fogão em vez de balcão. A área tornou-se um foco de expansão habitacional para a classe média.

Entre as quadras 910 e 915 Norte, há três condomínios, com mais de 1,5 mil quitinetes no total. O mais antigo deles é o Edifício Monte Carlo, localizado entre o Centro Educacional Leonardo da Vinci e a Escola São Camilo. Nele, há 250 kits ocupadas, das quais apenas seis têm uso comercial. A mudança de destinação original está causando uma série de problemas a quem acreditou na proposta inicial das imobiliárias.

"Quando os clientes nos visitam, não há vagas para estacionar. Eles se deparam com cachorros, brinquedos espalhados no hall e um monte de roupas secando no varal", diz Antônio Osvaldo Coutinho, há dois anos proprietário de uma sala comercial no condomínio Monte Carlo. "Quando comprei, a imobiliária disse que o complexo seria comercial",

conta. "Fiquei decepcionado quando vi que a finalidade estava sendo desvirtuada."

Eduardo Brunet, síndico do complexo de quatro prédios há um ano e meio, cita outros problemas do desvio de finalidade do local: "Alguns moradores ligam o som alto, fazem barulhos, o que atrapalha a atividade comercial".

O regimento interno do condomínio proíbe moradores de pendurar roupas no varal ou ouvir música em volume elevado, mas na prática é totalmente diferente. "Infelizmente, muitos moradores ignoram o estatuto", lamenta o síndico.

Apesar da insatisfação, o comerciante Antônio Osvaldo não pensa em tomar alguma atitude drástica. "Não vou declarar guerra aos moradores. A culpa não é deles, mas de quem vendeu imóveis comerciais para fins residenciais", avalia. Resignado, ele diz que a única medida cabível é mudar-se do local. "Como muitos empresários que compraram as salas já fizeram", comenta.

A invasão das quitinetes residenciais em locais comerciais não se restringe apenas às quadras 900 do Plano Piloto. Na 412/413 Norte, há um complexo de prédios, em fase final de construção, que possui apartamentos nitidamente preparados para moradia, com um espaço destinado a cozinha e outro ao quarto/sala. No setor Sudoeste, também existe o problema em diversas localidades.



Ao utilizar blocos das 900 como residências, moradores podem estar tirando clientela do comércio, que era a destinação original

Moradores se consideram satisfeitos

Se de um lado os poucos comerciantes estabelecidos no local reclamam da situação, de outro os moradores só têm elogios a fazer. Porteiro do condomínio desde que o primeiro prédio ficou pronto, em fevereiro de 2001, Miguel Arcanjo diz que "nenhum morador nunca reclamou". Segundo ele, os moradores são, na grande maioria, jovens que vivem sozinhos ou aos pares.

Apesar de estar entre um

centro educacional e uma escola infantil, eles não reclamam do barulho. A estudante Francisca das Chagas Lima, que mora com a tia há um ano e meio em um dos apartamentos do Monte Carlo – com aproximadamente 25 metros quadrados –, afirma que as crianças e adolescentes das instituições de educação não incomodam. "Não tenho do que reclamar. O apartamento é muito bem localizado", diz ela.

A psicóloga e artista plástica Yung Sil-Pak Oh vive com o marido e duas filhas no prédio, há mais de um ano, e também está satisfeita. "A área é segura e bem localizada. Minhas filhas vão sozinhas para o colégio e para as aulas de piano, e não me preocupo", comenta Yung.

As quitinetes custam de R\$ 63 mil a R\$ 75 mil e o aluguel varia de R\$ 380 (o imóvel vazio) a R\$ 800, mobiliado. Há

quatro blocos no Edifício Monte Carlo: dois já utilizados, um dependendo do *habite-se* e outro (o bloco D) previsto para ficar pronto no início de 2004. Todas as unidades já foram vendidas.

SERVIÇO

Denúncias de mau uso podem ser feitas ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea), pelo telefone 321-3001.

0,3%

é a alíquota de IPTU dos imóveis residenciais, contra 1% dos comerciais

R\$ 210

é o valor do IPTU residencial em um imóvel com valor aproximado de R\$ 70 mil

R\$ 700

é o valor do IPTU em um imóvel nesse padrão, só que com destinação comercial

3 mil

pedidos foram feitos à Secretaria de Fazenda em 2002 relacionados à conversão de salas comerciais para quitinetes de uso residencial

R\$ 253

é o valor da TLP para imóvel não-residencial no Plano Piloto. Nos residenciais, cai para a metade



FOTOS: FRANCISCO STUCKERT



Além da falta de estacionamento, problemas como cães (foto à esquerda) e gatos (à direita) soltos no condomínio provocam reclamações...



...dos comerciantes do Monte Carlo, que compraram os imóveis para o uso originalmente previsto e hoje estão sendo obrigados a se mudar

CONTRATO PODE SER MODIFICADO

■ Pelo contrato de aluguel ou de venda do imóvel, todas as quitinetes deveriam servir para fins comerciais. Mas a alteração legal na destinação do imóvel não é algo complexo – chega a ser fácil. O comprador muda o uso original do imóvel na Secretaria de Fazenda, lastreado pela Lei 377/2001. De acordo com o deputado federal Wasny de Roure, autor da proposta à época em que exercia o mandato distrital, "a lei tem o objetivo de dar um tratamento de justiça fiscal aos moradores"

■ Todo o processo dura, no

máximo, dois meses. Apenas os estabelecimentos térreos não têm direito à conversão. "O morador de quitinetes em locais comerciais não tem direito, no entanto, à redução da Taxa de Limpeza Pública (TLP)", ressalva Mário Celso, técnico da Subsecretaria da Receita da Secretaria da Fazenda. A TLP para qualquer imóvel não-residencial no Plano Piloto é de R\$ 253 – no caso dos residenciais, cai para a metade

■ As brechas legais e as taxas mais altas da área comercial são a base do discurso de

corretores em busca de clientes, segundo os próprios compradores. O síndico Eduardo Brunet afirma que até a denominação dada pela imobiliária ao imóvel é um indício de que será residencial. "O estabelecimento comercial é vendido com o nome de 'sala comercial' e não 'quitinete'", explica Eduardo

■ De acordo com Enivaldo de Freitas Rodrigues, supervisor de vendas da Emarki, imobiliária do Edifício Monte Carlo, o condomínio é que

decide qual destinação será dada às unidades depois da venda. "Nosso papel é vender o imóvel". Para realizar a construção, a empreendedora deve ter o projeto aprovado na administração local. De acordo com o presidente do Conselho Regional de Engenharia do Distrito Federal, Alberto Farias, "caso seja provado que a construtora realiza um projeto diferente do apresentado, o responsável pode ser punido por infração ao código de conduta ética"