

29 SET 2003

ACADEMIA DE TÊNIS

DF - Brasília

História de irregularidades vem à tona

Órgãos levantam lista de dados que incriminam o resort

GUILHERME QUEIROZ E
AÚREO GERMANO

As milhares de pessoas que frequentam a Academia de Tênis Resort e suas luxuosas dependências — com cinemas, restaurantes, chalés, quadras de esportes e até casas de espetáculos — desconhecem que, por trás de todo esse aparato de entretenimento e lazer, existem histórias no mínimo nebulosas.

O glamour e a riqueza reunidos naquele espaço — uma área com cerca de 89 mil metros quadrados à beira do Lago Paranoá, a região mais cara do Distrito Federal — pelo empresário e cardiologista José Farani (que desenvolveu a habilidade de operar negócios e multiplicar dinheiro) mascararam supostas irregularidades que vêm sendo levantadas há 20 anos.

No currículo do resort, acumulam-se invasões de áreas públicas, crimes ambientais e desrespeito a normas de edificações, reunidos em uma extensa lista levantada por órgãos como a Administração Regional de Brasília, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e Ministérios Públicos — Federal e do DF. A história

do empreendimento mostra, porém, que a série de irregularidades passou impune enquanto Farani expandia e diversificava as atividades da Academia de Tênis.

Segundo o Iphan, responsável por fiscalizar o tombamento histórico de Brasília, as irregularidades nasceram com a academia. Tão logo tem início as primeiras construções, em 1975, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) cede uma área contígua de 15 mil metros quadrados a Farani. O lote circular original, de 45 mil metros quadrados, passa então a ter 60 mil metros quadrados.

PATRIMÔNIO — Estranhamente, o acréscimo é logo incorporado ao patrimônio de Farani, por meio de averbação da Terracap, conforme os autos do processo que corre na 6ª Vara de Justiça Federal. A irregularidade apontada pelo Iphan é que a empresa jamais recebeu pelas terras. Além de questionar a legitimidade da transação, o instituto denuncia também a ocupação irregular da parcela incorporada, que hoje acomoda os 23 chalés em funcionamento desde 1989.

As supostas irregularida-

des na compra não ficam evidenciadas na certidão de cartório do lote, apesar dos levantamentos do Iphan e do processo na Justiça Federal. O documento atesta que Farani quitou o acréscimo em 1995, 20 anos depois de incorporá-lo ao terreno original.

A Gerência de Imóveis Urbanos da Terracap garante, também, que o lote foi comprado pela empresa Mandarino Racquet Camp Ltda, da qual Farani era sócio, há 12 anos, durante uma licitação realizada pelo órgão em 1991.

Tais provas parecem não convencer o Grupo de Trabalho Interno do Iphan. Relatório formulado por 12 arquitetos (seis do Iphan e seis do CDF), em 2002, contesta a documentação apresentada por Farani, em que ele mostra que todas as intervenções consolidadas ou em andamento no local estão "devidamente respaldadas pela legislação e norma em vigor" e que "a situação dos lotes encontra-se devidamente regularizada".

O empresário e cardiologista José Farani foi procurado pela reportagem do *Jornal de Brasília*, mas, segundo sua assessoria de imprensa, ele se recusou a falar com o jornal.

Farani viria a adquirir sete anos mais tarde.

CHALÉS — No mesmo ano de 1988, o empresário protocolou na Administração Regional de Brasília um pedido de autorização para a construção de chalés. A solicitação foi indeferida, por ferir as regras de uso e destinação do terreno, que reservavam a área para ser utilizada, unicamente, por clubes desportivos.

Ignorando o pedido negado, o empresário levou a cabo seu projeto.

Em 1994, conseguiu legalizar o que estava irregular, com uma ajuda do governo. Com a aprovação do Decreto 16.224 de 1994, o Exe-cutivo revalidou o projeto e autorizou a emissão do alvará de construção da estrutura hoteleira, independentemente do gabarito estabelecido para a região.

Em nova fiscalização, realizada em 1988, foi constatado que as irregularidades anteriores continuavam. E havia outras: as edificações erguidas no lote, por exemplo, ultrapassavam o limite de ocupação de área, estabelecido em 10 mil metros quadrados.

Para abrigar tantas edificações, as cercas da Academia de Tênis avançaram sobre áreas públicas contíguas, inclusive sobre o lote às margens do Lago Paranoá que

As alterações no projeto original da Academia foram detectadas ainda em 1982, por fiscais da Administração de Brasília

pouca infra-estrutura. Farani quer que o governo se encarregue de retirar os atuais moradores incluindo-os em programas habitacionais.

No local onde as famílias vivem, o empreendedor quer plantar um gramado para montar um campo de golfe destinado a atender à requintada demanda de seus hóspedes, que vão desde grandes empresários a importantes figuras do alto escalão da República.



O resort, em uma das áreas mais privilegiadas de Brasília: nova legislação foi criada para regularizar as irregularidades praticadas no empreendimento ao longo dos anos

'Situações ilegais concretizadas'

A regularização dos chalés plantados em área pública por meio da criação de novas normas abriu um perigoso precedente que veio a ser utilizado outras vezes por José Farani, conforme demonstra o Iphan, ao apontar três leis complementares aprovadas na Câmara Legislativa entre os anos de 1998 e 2000. Seus textos prevêem privilégios que vão desde a aquisição de áreas públicas sem licitação até alterações nos gabaritos com o intuito de possibilitar a ampliação das edificações da academia.

Segundo o Iphan, a nova legislação foi criada para regularizar os desmandos praticados no empreendimento ao longo dos anos. Em ação civil pública movida em 2002, o órgão aponta a emissão de leis "para regularizar situações ilegais já concretizadas". Sem elas, só restaria ao poder público desfazer o que estivesse irregular. "Todas as leis foram direcionadas", afirma a procuradora federal do órgão, Nádia Porto. "Elas (as leis) cumpriram seu objetivo".

Uma delas, a Lei Complementar 89/1998, está sob contestação na Justiça. Proposto pelo então deputado distrital Zé Ramalho (PDT), o texto determina a venda de 33 mil metros quadrados de área pública localizada ao redor do lote da academia a

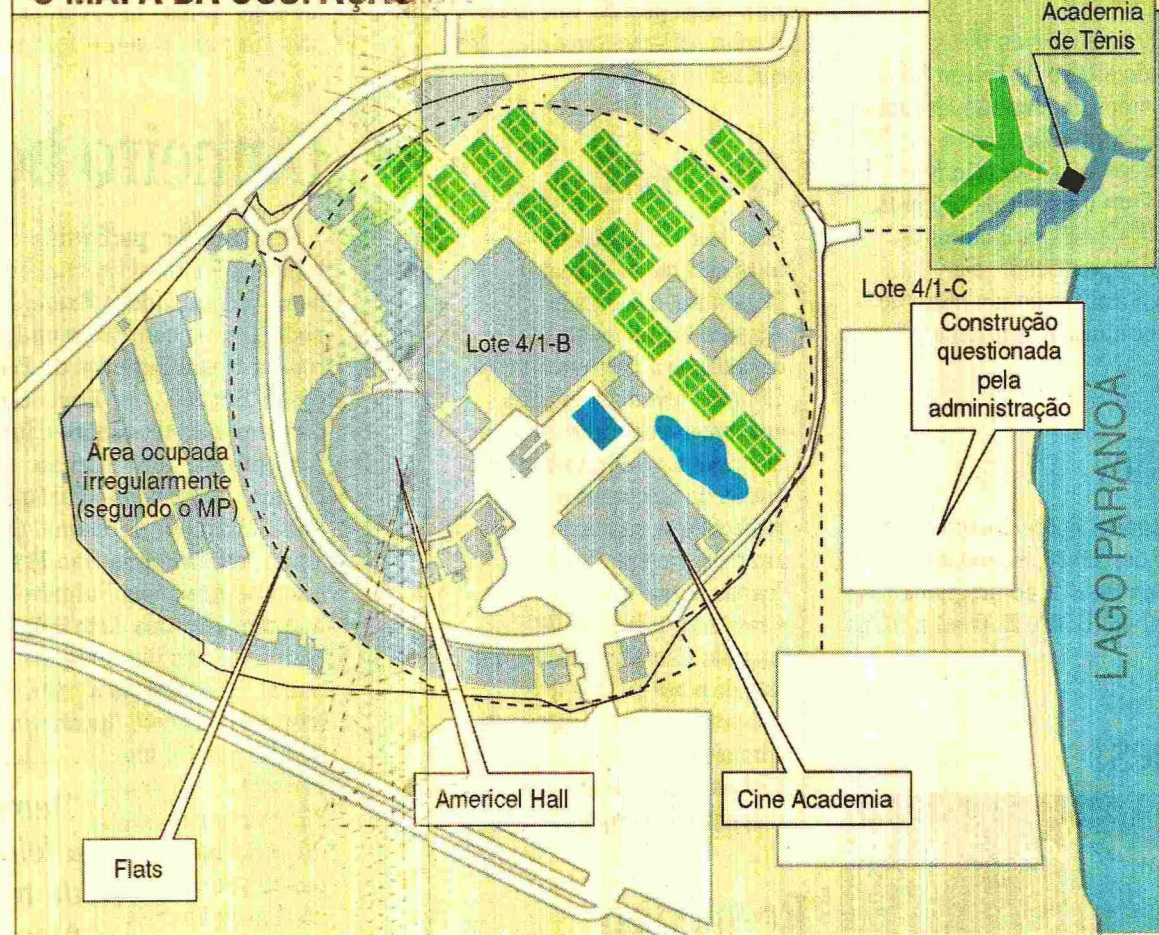
José Farani sem licitação. O procurador-geral do DF, José Eduardo Sabo, impetrou Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin) na Justiça para invalidá-la. O texto havia sido vetado pelo então governador Cristovam Buarque mas, ao retornar à Câmara, teve o veto derrubado pelos parlamentares.

No ano seguinte, em 1999, o então deputado Edimar Pireneus (PTB) apresentou proposta de lei complementar que previa a alteração de todas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito (NGB) do DF. O texto, aprovado com 22 votos favoráveis, duas ausências e nenhum posicionamento contrário, tornou-se, mais tarde, a Lei Complementar 216/99.

REGULARIZAÇÃO — A regra foi criada para todo o DF. Entretanto, além de favorecer a regularização de edificações fora do padrão, inclusive nos lotes da Academia de Tênis, a lei previu para esses casos o pagamento da outorga onerosa (pagamento ao governo por modificações feitas sobre o projeto original), o que criou mais uma possibilidade de regularização da ilegalidade.

A assessoria de Pireneus nega que o projeto aprovado pelos deputados tenha sido proposto para beneficiar a

O MAPA DA OCUPAÇÃO



Editoria de Arte/Cicero

Academia de Tênis. Ao contrário, afirma, o projeto foi proposto em prol de templos religiosos e outras instituições que se encontravam em situação de ilegalidade. Os assessores alegam, ainda, que a norma garantiu arrecadação ao GDF por prever o pagamento pelas outorgas onerosas do direito de construir e da alteração de uso.

Lei beneficia empresário

Apesar da generosidade do Legislativo, partes da Academia de Tênis ainda permanecem irregulares. Em 2000, uma nova proposta foi aprovada em benefício de Farani. A Lei Complementar número 285/00, de autoria do deputado Benício Tavares (PTB), atual presidente da Câmara Legislativa, determina alterações na destinação de uso e ocupação no terreno da Academia (ver quadro), situado no trecho 4, do Setor de Clubes Sul.

Aprovado sem resistências, com 16 votos favoráveis e oito ausências, o texto, que também recebeu a aprovação do Executivo, foi suficiente para regularizar definitivamente a atividade hoteleira que já vinha sendo praticada desde 1990. A lei permitiu a

construção de centros de treinamento e atividades comerciais e de prestação de serviços.

O parlamentar assume abertamente ter apresentado a proposta com o objetivo de regularizar o que estava ilegal. Ele entende que, como outros pontos do DF, a academia sofreu adaptações que precisam entrar para a legalidade.

Para o presidente da Câmara, a culpa pelas irregularidades encontradas no estabelecimento cabe ao Estado, que tardou a coibir a expansão desordenada do empreendimento. O parlamentar diz estar tranquilo em relação à sua proposta. "Acho que fiz minha parte", assegura. "Sou adepto da academia e jogo tênis lá", diz Benício Tavares.

Edificações erguidas à revelia do tombamento

A extrapolação dos limites do lote mostrou-se necessária à expansão e diversificação das atividades da Academia de Tênis. Na prática, as muitas negativas dadas pela Administração de Brasília aos projetos de novas construções provaram-se inúteis. Enquanto as edificações eram erguidas, à revelia de gabaritos e do tombamento de Brasília, surgiam medidas para dar ares de legalidade às invasões de terras públicas e às novas concessões de terras.

A estratégia aplicada pelo empresário e cardiologista, conforme afirma a procuradora federal do Iphan, Nádia Porto, consiste em construir para depois regularizar. E não faltam elementos para que a Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística (Proub) também defenda essa tese.

Entre as invasões e edificações irregulares, quase todas se consolidaram à margem das normas vigentes para posteriormente serem enquadradas em leis direcionadas, de acordo com o Ministério Público do DF. Dessa forma, "é difícil achar algo dentro da lei lá dentro", afirma o promotor Sérgio Bruno Fernandes.

Exemplos não faltam. A atividade hoteleira exercida desde o início da última década na Academia de Tênis só foi regularizada 13 anos depois da inauguração dos chalés. Até a aprovação da Lei Complementar 285, do atual presidente da Câmara Legislativa, Benício Tavares (PTB), a área era destinada exclusivamente a atividades de clube esportivo, conforme consta na Ficha Cadastral do lote existente na Terracap.

A época da desafetação dos 33 mil metros quadrados à Academia de Tênis, em 1998, garantida pela Lei Complementar 89/98, as edificações existentes já haviam

avancado sobre área pública em vários pontos contíguos ao lote, como parte da área usada para edificação dos chalés, por exemplo, efetuada em 1991. Em 1982, a Terracap já constatara que a quadra de vôlei estava parcialmente em área pública e a churrasqueira totalmente irregular.

CAMUFLAGEM — Para a Proub e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), o ato não passa de camuflagem. A Promotoria também contesta a constitucionalidade da lei aprovada na Câmara Legislativa. Um dos argumentos contidos na ação proposta pelo Ministério Público é o de que faltaram passos no processo. Como o terreno encontra-se em área tombada, a primeira iniciativa seria a convocação de audiência pública para consulta à sociedade, o que nunca aconteceu. A verdade é que as terras ainda não estão em nome de Farani por falta da autorização de venda, que caberia ao Iphan.

Há ainda, segundo a Proub, invasões de vias públicas e de outro terreno, de propriedade do próprio Farani. Documento da Gerência de Imóveis Urbanos da Terracap mostra que o lote vizinho (Trecho 4, Lote 1-C) estava invadido pela cerca da Academia desde 1997 e servia de depósito de detritos e esgoto produzidos pelo empreendimento.

A invasão de áreas públicas e particulares contíguas ao lote da academia incorre em outra irregularidade. A expansão desordenada descaracterizou os sinais demarcatórios e vinculou um lote ao outro, "condição expressamente proibida pelas normas vigentes", explica a procuradora. Curiosamente, as áreas invadidas estão enquadradas no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) desde 1993.

HISTÓRICO DOS LOTES

SCES trecho 4, lote 1-B (Academia de Tênis)

- **1973:** Farani adquire da Novacap um terreno circular de 45 mil metros quadrados e cria o Mandarino Racquet Camp.
- **1975:** O empreendimento adquire os primeiros licenciamentos de construção. Resolução da Terracap averba acréscimo de 15 mil metros quadrados de área contígua ao terreno, formando a franja do terreno circular.
- **1982:** Primeira constatação de invasão de áreas públicas e desacordos com o gabarito de construção.
- **1988:** A Administração de Brasília nega licenciamento para construção dos chalés. Farani ignora e prossegue a construção. O órgão pede abertura de inquérito policial contra a Academia de Tênis.
- **1990:** Inauguração dos chalés sem licenciamento e em desacordo com o gabarito do terreno, que autoriza exclusivamente atividades de clube recreativo.
- **1994:** Decreto 16.224 revalida projetos negados dos chalés e regulariza parcialmente atividade hoteleira.
- **1998:** Lei Complementar nº 89 desafia 33 mil metros quadrados de áreas contíguas à Academia de Tênis. A área está quase toda ocupada pelo empreendimento.
- **2000:** Lei Complementar nº 285 regulariza definitivamente atividade hoteleira e redefine gabaritos de construção.

SCES trecho 4, lote 1-C

- **1990:** Levantamento topográfico da Terracap mostra que o lote 1-B já avança sobre parte significativa do 1-C.
- **1995:** Farani adquire lote da Fundação Transbrasil.
- **1997:** Terracap constata que a Academia de Tênis usa lote 1-C como depósito de detritos e de esgoto.
- **1998:** Terracap contesta a venda do lote. Tenta reavê-lo até hoje na Justiça.
- **Mai/2002:** Deferido projeto para construção de galpão temporário.
- **Jul/2002:** Começam os serviços de limpeza do lote sem licenciamento ambiental para construção do galpão.
- **Ago/2002:** Semarh expede auto de infração ambiental.
- **Nov/2002:** Farani é notificado para apresentar alvará de construção.
- **Dez/2002:** Galpão ainda inacabado é inaugurado e abriga festa de réveillon.
- **Jan/2003:** Farani é notificado pela construção do galpão em desacordo com o projeto aprovado.
- **Mai/2002:** Obra é embargada pela Administração de Brasília, mas os trabalhos continuam



O empresário José Farani: talento para multiplicar dinheiro

AÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

- O Ministério Público do DF está analisando as leis complementares 216/99 e 285/00 para avaliar a possibilidade de propor ações que venham a invalidá-las judicialmente, a exemplo da Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta contra a Lei Complementar 89/98 aprovada pela Câmara Legislativa
- O promotor Sérgio Bruno, da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística (Proub), vai encaminhar o caso para a Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público. Nela, será investigado na Terracap se houve o pagamento da outorga onerosa (pagamento pela utilização de áreas além das previstas nos gabaritos) determinada em ambas as leis

"É difícil encontrar alguma coisa dentro da lei na Academia de Tênis"

Sérgio Bruno Fernandes, da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbana (Proub)

RICARDO MARQUES 10/6/2003