



O NOROESTE VAI OCUPAR UMA ÁREA DE 4 MILHÕES DE METROS QUADRADOS, QUE HOJE TEM 11 REGISTROS CARTORIAIS DIFERENTES. DOS TERRENOS EXISTENTES, TRÊS PERTENCEM A PARTICULARES E TRÊS A ÓRGÃOS DO GDF

DF-Brasília

URBANISMO

Antes de vender os terrenos do Noroeste, o governo terá de unificar os registros dos lotes em cartório e transferi-los para a Terracap, além de renegociar a hipoteca da área oferecida em garantia ao BNDES

Rol de exigências

HELENA MADER

DA EQUIPE DO CORREIO

Para tirar do papel o projeto do Setor Noroeste, o novo bairro de Brasília, o Governo do Distrito Federal se apressa e tenta cumprir todas as regras urbanísticas, fundiárias e ambientais. Mas a lista de pendências que o governo tem a resolver é extensa. O **Correio** teve acesso às exigências que a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) terá que cumprir para começar a vender os terrenos às construtoras. Além da licença ambiental, que ainda não foi emitida, faltam certidões e, principalmente, um aval do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), que tem uma hipoteca de toda a área do setor.

O Noroeste vai ocupar 4 milhões de metros quadrados. Entretanto, essa área hoje está dividida em 11 diferentes matrículas em cartório, o que inviabiliza a venda das projeções. É preciso unificar todas essas matrículas em um único registro. Entre esses lotes existentes hoje, três estão em nome de particulares e outros três estão em nome de órgãos do GDF: a Brasília Tur, a Polícia Militar e a Fundação Hospitalar. Mesmo sendo de propriedade do governo local, é preciso que cada um desses terrenos passe para o patrimônio da Terracap. Depois de resolvidas essas pendências, as 11 matrículas devem ser fundidas em um único registro, que em seguida será subdividido entre as 220 futuras projeções do novo bairro. Quanto aos lotes particulares,

será preciso desapropriar essas áreas. Para isso, a Terracap terá que cancelar a licitação de venda dos terrenos ou o governo poderá também assinar um decreto desapropriando a área. "O decreto deve ser a forma mais rápida de resolver o problema. Nossa área jurídica está analisando essa questão para resolvermos o problema o mais rápido possível", explica a diretora técnica da Terracap, Ivelise Longhi.

O terreno que vai abrigar o Noroeste, próximo à Asa Norte, ainda precisa da liberação da licença de instalação para a conclusão do registro. O Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama) concedeu a licença prévia ao empreendimento em 2006, o que autorizou o GDF a elaborar os estudos e projetos do novo setor. Mas, para o início das obras de infra-estrutura e para a venda, é preciso a licença de instalação.

O pedido de licenciamento ambiental já está em análise no Ibama. "Já enviamos ao Ibama os projetos de pavimentação e drenagem. Faltam apenas os projetos de água, luz e esgoto, que

vamos entregar já na semana que vem", explica Ivelise Longhi. A área deve ser licenciada pelo órgão ambiental do governo federal porque está dentro da Área de Proteção Ambiental

(APA) do Planalto Central.

O superintendente do Ibama, Francisco Palhares, explica que aguarda apenas o GDF apresentar a documentação pendente para concluir a análise do pedido de licenciamento da área do Noroeste. "Já recebemos alguns documentos, que estão sob análise do setor de licenciamento. Mas precisamos da complementação das informações para concluirmos o processo", explica Palhares.

Liberação

O que pode atrasar o início das licitações é a questão da hipoteca da área. Em 1992, o GDF começou a construir o metrô de Brasília e, para isso, pegou um empréstimo de R\$ 260 milhões. Como garantia, o governo ofereceu ao BNDES a hipoteca da área onde será construído o Noroeste. Para registrar o terreno em cartório e vender os lotes, será preciso um aval do banco.

No mês passado, representantes do GDF foram ao Rio de Janeiro para negociar a liberação da área. A proposta do governo local é trocar a hipoteca de toda a área por uma nova, referente a duas quadras do futuro bairro. O gerente de projetos do Noroeste, Luiz Carlos Attiê, acredita que a

proposta será aceita. "Quando a área foi hipotecada, não havia nenhuma infra-estrutura. Com a elaboração dos projetos, o terreno ficou muito valorizado. Podemos trocar a hipoteca por duas quadras, por exemplo. Assim, depois de quitar o empréstimo, o GDF poderá licitar essas áreas. É uma prática normal essa troca", explica Attiê.

O BNDES informou que o assunto será analisado pelos departamentos jurídico e de engenharia. Até o dia 19 de fevereiro, o banco vai divulgar a decisão oficial. "Mas vamos pedir uma antecipação desse prazo. Como o governador quer lançar a licitação até 28 de fevereiro, é preciso acelerar o processo. E depois do aval do BNDES, ainda teremos que aguardar a conclusão do registro para podermos fazer a venda", acrescenta Luiz Carlos Attiê.

Para conseguir o registro, o GDF terá que fazer também um decreto para empenhar o valor necessário à implementação de toda a infra-estrutura do novo bairro, como rede de água, esgoto, pavimentação e iluminação do Setor Noroeste. O documento deve ser feito em consonância com as empresas públicas, como as companhias de Saneamento Ambiental (Caesb), Energética de Brasília (CEB) e Urbanizadora da Nova Capital (Novacap). Essa espécie de caução é uma determinação do artigo 18 da Lei 6.766/79, conhecida como Lei do Parcelamento.

Para concluir o processo de registro, a Terracap ainda terá que apresentar ao 2º Ofício de Registro de Imóveis certidões

A RESOLVER

- ✓ Hipoteca da área no BNDES
- ✓ Lotes em nome de particulares, que precisam ser desapropriados
- ✓ Lotes em nome de outros órgãos do GDF que precisam passar para o patrimônio da Terracap
- ✓ Fusão das 11 matrículas existentes atualmente para depois dividir o terreno todo em projeções
- ✓ Liberação da licença de instalação, atualmente em análise pelo Ibama
- ✓ Entrega de certidões negativas
- ✓ Elaboração de um decreto determinando o empenho do valor necessário para obras de infra-estrutura

negativas de tributos federais, de ações reais referentes ao imóvel e de ações penais. Além disso, são necessárias certidões dos cartórios de protestos de títulos. "Estamos avançando com relação a todas essas pendências paralelamente. Ninguém da equipe de trabalho do Noroeste terá folga no carnaval. Nossa determinação é adiantar tudo o que pudermos", afirma Luiz Carlos Attiê.



Adauto Cruz/CB - 11/2/05

ATTIÊ, GERENTE DO NOROESTE: SEM FOLGA NO CARNAVAL