

Imobiliárias terão que se adequar a normas que disciplinam o uso de estandes de venda, atualmente espalhados sem critérios

Ronaldo de Oliveira, 18/5/09



MINISTÉRIO EXIGE QUE VIZINHOS DOS NOVOS EMPREENDIMENTOS SEJAM CONSULTADOS A RESPEITO DA PUBLICIDADE INVASIVA DAS RUAS NO DF

Poluição visual sob mira do Ministério Público

HELENA MADER

Na disputa acirrada por clientes, os estandes de venda são as principais armas do mercado imobiliário. Vale tudo para chamar a atenção: alguns são construídos com materiais luxuosos, outros são cobertos de enfeites e balões. Há até empresas que extrapolam os limites legais e fazem estruturas maiores do que o permitido por lei. Diante da multiplicação dos estandes, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) decidiu cobrar um maior rigor nas autorizações para essas construções temporárias. O MPDFT entrou com uma ação direta de inconstitucionalidade (Adin) contra alguns artigos do Decreto nº 29.566/08 — que trata sobre a emissão de alvarás. Os promotores querem que a autorização para a instalação dessas estruturas em áreas públicas siga critérios mais rígidos.

O Decreto nº 29.566/08 determina que a validade do alvará de funcionamento eventual deve ser de, no máximo, 60 dias. No caso dos estandes, a legislação diz que o alvará eventual fica condicionado ao período que durar a obra. Para os promotores de Defesa da Ordem Urbanística à frente do caso, essa diferenciação caracterizaria um privilégio para o setor.

O MPDFT também exige que os vizinhos dos empreendimentos sejam consultados antes da autorização para construção de estandes. A Adin destaca que a Lei Distrital 4.201/08 determina a obrigatoriedade da anuência dos proprietários de lotes vizinhos para concessão de alvarás em áreas residenciais.

“O referido decreto permite a concessão de licença para construção em área pública, muitas vezes em setores com destinação residencial, promovendo uma

NORMAS PARA INSTALAÇÃO

● Os estandes em áreas públicas devem ter, no máximo, 50m²

● As estruturas devem ser construídas a, no máximo, 250 metros do terreno

● No caso da área tombada, a distância máxima do canteiro deve ser de 50 metros

● Os estandes não podem

ter mais de um pavimento e a altura máxima é de 3,5 metros

● Os proprietários dos estandes têm que pagar uma taxa mensal que varia entre R\$ 5 e R\$ 11 por metro quadrado ocupado

● É preciso desmontar o estande e recuperar a área pública logo depois do fim da obra

espécie de ‘desafetação de fato por tempo indeterminado’, sem a anuência da vizinhança”, diz o texto da Adin. “A comunidade e o Estado se veem privados, por tempo indeterminado, do uso da área pública, sem a devida contraprestação ao governo e sem nenhum benefício para os moradores”, finaliza a ação.

Áreas verdes

A promotora de Defesa da Ordem Urbanística Luciana Medeiros explica que muitos estandes de vendas estão construídos em áreas verdes que não são destinadas a esse fim e argumenta que muitos deles atrapalham o trânsito e a circulação de pedestres. “Se um comerciante quiser abrir uma loja de roupas, por exemplo, terá que pagar um aluguel alto. Já as construtoras ocupam área pública e pagam um valor irrisório. Isso é uma violação ao princípio da isonomia”, destaca a promotora.

Pelo Código de Edificações do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.105/98), os estandes de vendas são classificados como edifica-

ções temporárias. Eles devem ser licenciados pelas administrações regionais quando se tratar de área pública. Esse alvará pode ser cancelado a qualquer momento, caso o governo entenda que a construção fere o interesse público. Se estiverem em terreno particular, dentro do limite do lote do proprietário da obra, não há limite de tamanho para os estandes.

Em caso de estruturas instaladas em área pública, elas não podem ultrapassar 50m² de extensão nem podem ter mais de um pavimento, com 3,5m de altura. Os estandes devem estar a, no máximo, 250m do canteiro de obras. No caso da área tombada, os quiosques para venda de imóveis precisam ser construídos a 50m de distância do canteiro, no máximo. “Para usar a área pública, os empreendedores têm que fazer consultas a todas as concessionárias, como a CEB, Caesb e Novacap, para que não construam sobre redes de infraestrutura”, explica o diretor de Orientações Normativas da Coordenação das Cidades, Carlos Murilo.

Os proprietários de estandes

em áreas públicas têm que pagar uma taxa mensal ao governo, que varia de R\$ 5 a R\$ 11 por metro quadrado ocupado, dependendo da localização. A mais barata vale para o Recanto das Emas, por exemplo. O valor mais alto é referente a um estande construído em espaço público no Plano Piloto ou no Sudoeste.

A Secretaria de Ordem Pública, em parceria com a Agência de Fiscalização, faz inspeções de rotina para flagrar estandes que não se enquadram nas normas ou que não têm autorização da Administração Regional. No fim de semana passado, os fiscais retiraram dois estandes ilegais no Sudoeste. Eram tendas montadas no canteiro central.

Prejuízos

O presidente da Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário, Adalberto Valadão, diz que a criação de normas mais rígidas seria prejudicial ao setor. “Já seguimos regras e temos a obrigação de retirar o estande ao final da obra. Atendemos a determinações de tamanho e de distância da obra. Não vejo necessidade de novas mudanças”, afirma Valadão.

Sobre a proposta do Ministério Público de que o governo comece a exigir a anuência de vizinhos, o presidente da Ademi é contra. “Os estandes de venda não têm absolutamente nenhum impacto na vizinhança, não há barulho, ninguém coloca música e todos têm horário de funcionamento. Não há prejuízo nem transtorno para ninguém”, acrescenta Adalberto Valadão. “Os estandes são benéficos para os próprios consumidores, que podem visitar o local onde será construído o imóvel e observar de perto o andamento da obra”, finaliza o presidente da associação.

Somente em Águas Claras, há atualmente cerca de 60 estandes de venda licenciados pela Administração Regional. “Temos uma fiscalização constante. Quando a obra acaba, o estande deve ser removido e a área tem que ser recuperada”, informa o administrador regional de Águas Claras, Antônio Pontes Távora.

Uma exceção foi permitida pelo governo na região. Um estande na Avenida Castanheiras foi mantido no local e transformado em uma biblioteca pública. A administração está recebendo doações e a biblioteca já registra mais de 100 visitantes todos os dias. “Como a estrutura era boa, aproveitamos o espaço e transformamos o estande em uma biblioteca para todos os moradores de Águas Claras”, finaliza Távora.