

Deputado quer mudar lei que fraciona lotes no DF

A divisão dos lotes do Setor de Mansões Dom Bosco, no Lago Sul, e do Setor Park Way levanta polêmica antes mesmo das normas regulamentadoras da Lei nº 353/92 — que autorizou a transformação deles em condomínios fechados — entrarem em vigor. O deputado distrital Tadeu Roriz (PP) apresentou projeto para mudar os critérios de fracionamento dos lotes. Pela versão preliminar elaborada pela Secretaria de Obras, aqueles com área de 12 mil metros quadrados podem ser divididos em quatro unidades residenciais autônomas. O parlamentar quer que esse número suba para cinco.

A secretária-adjunta de Obras, Ivelise Longhi, responsável pela elaboração das normas para os setores, explica que a opção por quatro residências foi decidida após um estudo de equilíbrio ambiental. “Precisamos deixar um espaço adequado para a área verde e outro para obras que serão comuns a todas as residências, dentro de um lote de 12 mil metros quadrados”.

O deputado Tadeu Roriz sustenta sua argumentação com base

na lógica aritmética: Se os lotes de 20 mil metros quadrados — do Setor Park Way — vão ganhar o direito de se subdividirem em oito partes, os de 12 mil metros quadrados — do Setor de Mansões Dom Bosco — podem se repartir em cinco unidades. A proporção seria de 8 x 2,5 mil metros quadrados contra 5 x 2,4 mil metros quadrados.

Diferença — Mas Ivelise esclarece que o cálculo não deve ser “bem assim”. No estudo feito pela Secretaria de Obras e pela Procuradoria-Geral do DF, foram estabelecidos os parâmetros para se chegar à fração ideal dos lotes. “Partimos primeiro da exigência da Lei nº 353/92, que determina que todos os condomínios terão área comum com a zeladoria, circulação, equipamento de lazer e serviços. Como todos devem ceder parte de seu terreno, é diferente você tirar um pedaço de oito e tirar de cinco”, equaciona.

Se o GDF permitisse que os lotes de 12 mil metros quadrados fossem divididos em cinco outros, explica Ivelise, no momento de se organizar a infra-estrutura comum, a fração ideal estabelecida

pela lei não seria atendida. “O que é preciso que se entenda é que os lotes que surgirão a partir das repartições serão autônomos, mas ao mesmo tempo se relacionam entre si. Os condomínios, por exemplo, só poderão ter uma entrada, uma via de acesso. Há também as passagens para as residências. Tudo isso precisa de espaço para ser construído”.

Discussão — O projeto do deputado Tadeu Roriz está na Comissão de Constituição e Justiça. Com o recesso da Câmara Legislativa, só deve ser retomado na segunda semana de agosto. Se o governador Joaquim Roriz assinar as normas conforme a versão preliminar apresentada pela Secretaria de Obras, será difícil a aprovação de mudanças.

Tadeu Roriz considera que lotes de 3 mil metros quadrados no Lago Sul poderiam incentivar o desrespeito ao projeto de urbanização do GDF.

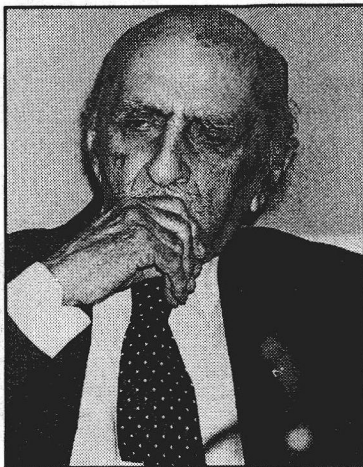
O parlamentar argumenta, ainda, que a arrecadação do IPTU seria menor, porque diminuiria o número de residências, trazendo prejuízo fiscal para o governo de Brasília.

Sugestão partiu de Lúcio Costa

A divisão dos lotes dos setores nobres da cidade para formação de condomínios foi sugerida inicialmente pelo arquiteto Lúcio Costa, dentro de seu projeto Brasília Revisitada. A proposta se restringia ao Setor de Mansões Park Way. Cada lote de 20 mil metros quadrados poderia ser dividido em uma parte de dez mil metros quadrados e a outra em cinco unidades de dois mil metros quadrados.

Sempre acompanhando o desenvolvimento de Brasília, Lúcio Costa observou que a demanda habitacional empurrava com a barriga os rígidos planos estabelecidos para a cidade. No Setor Park Way, diante da proibição de transformar os lotes em condomínios, os proprietários dos terrenos construíam casas grandes e luxuosas que no papel tinham o endereço dos caseiros. Na prática, no entanto, eram ocupadas na maioria das vezes por parentes dos donos.

Esse mesmo procedimento foi notado no Setor de Mansões Dom Bosco. Quando discutiram o Plano de Ordenamento Terri-



Lúcio Costa: busca de espaços

torial de Brasília, os deputados distritais procuraram legalizar a prática comum, estabelecendo critérios de ocupação que garantissem um maior equilíbrio à cidade.

Tanto os lotes do Setor de Mansões Park Way, como os do Setor de Mansões Dom Bosco ganharam o direito de se transformar em condomínios. De acordo com o artigo 19 da Lei nº 353/1992, aqueles que têm área de 20 mil metros quadrados poderão ter até oito residências. Os outros, de menor área, devem manter uma proporção ideal, a ser detalhada pela Secretaria de Obras.

Condomínios irão obedecer normas

A transformação dos lotes do Setor de Mansões Park Way e do Setor de Mansões Dom Bosco em condomínios deve obedecer às normas de edificação, uso e gabarito da Secretaria de Obras. Cada residência terá que observar um afastamento mínimo de cinco metros de frente, fundo e nas laterais. As casas só poderão ter dois andares, respeitando a altura máxima de 9 metros.

As normas prevêm a construção de apenas um subsolo, que será contado no somatório da área máxima destinada às edificações. Se o morador quiser fazer um mezanino, também está autorizado, desde que respeite alguns critérios. A implantação de garagem — na proporção de três vagas por residência — é obrigatória. Na hora de cercar os lotes, o proprietário não pode ultrapassar a altura limite de 2,20 metros. Mas não podem ser construídos muros. A área máxima para a casa do zelador é de 68 metros quadrados. Para uma melhor segurança do condomínio, é permitida a construção de uma guarita de seis metros quadrados ou duas de quatro metros quadrados.

O acesso de veículos ao lote deverá ser único, através de faixa de rolamento com no mínimo 3,50 metros de largura.