"Até os assentamentos são irregulares"

André Gustavo Stumpf

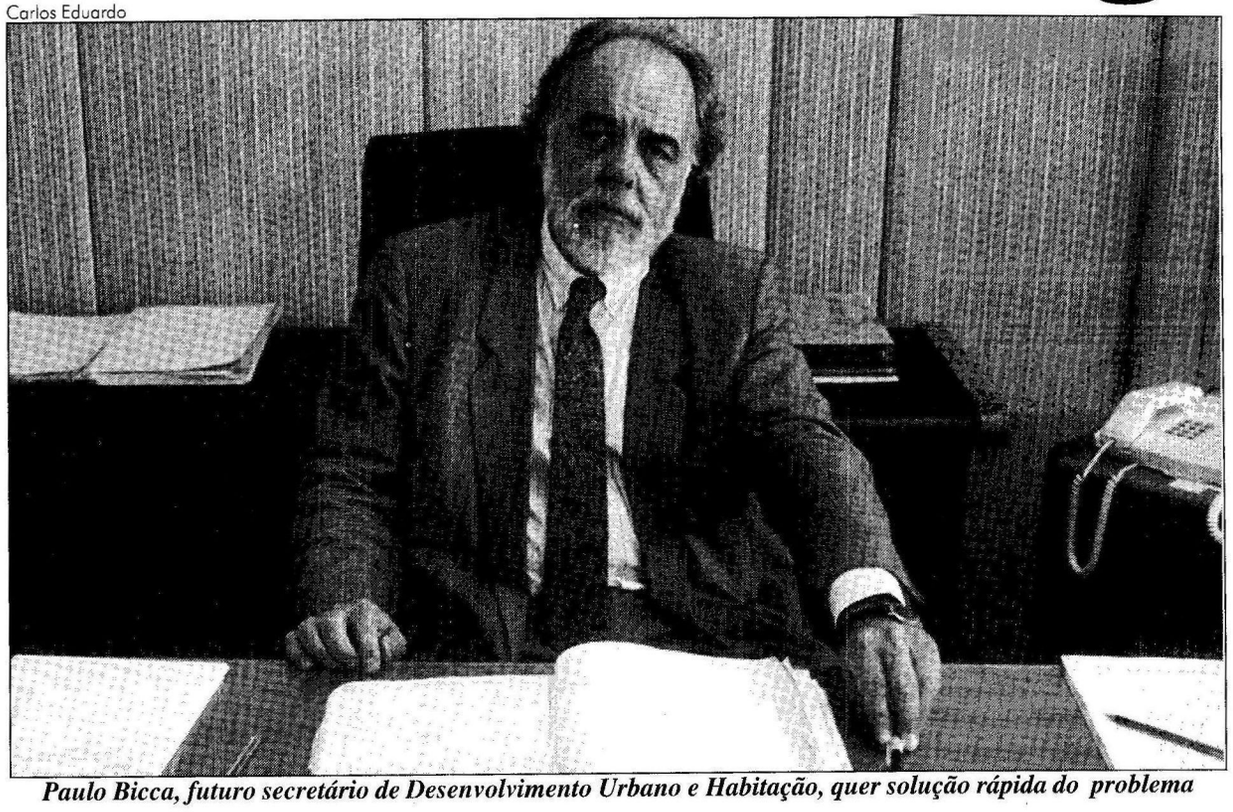
Paulo Bicca, 51 anos, gaúcho de Alegrete, especialista na arte de fazer churrasco, bom de papo, possui alguns títulos invejáveis. Fez doutorado em Grenoble, na França e pós-doutorado em Paris, na área de urbanismo. É professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília desde 1971, ano em que veio morar na cidade.

Bicca, como é chamado, está, nesse momento, na função de secretário- adjunto da Secretaria de Obras, aguardando a criação da sua futura e poderosa Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que trabalhará baseada em três peças básicas: a Terracap, o Instituto do Patrimônio de Terras Públicas do DF — a sigla é IPDF — e o Idhab, antiga Shis, que vem a ser Instituto de Desenvolvimento de Habitação do DF.

A nova secretaria começará a existir com enormes responsabilidades e um desafio quase tão grande quanto o enfrentado pelos pioneiros que criaram Brasília: regularizar o uso da terra no Distrito Federal, onde quase tudo é irregular, inclusive os assentamentos realizados pelo próprio Governo do Distrito Federal. "Queremos trabalhar rapidamente. Não podemos deixar a situação como está. E também não podemos ficar apagando incêndios a todo momento. É preciso encontrar soluções para que possamos nos dedicar a outros assuntos", diz Paulo Bicca.

O secretário Paulo Bicca deu a seguinte entrevista exclusiva ao ***Correio Braziliense,*** *na semana passada:*

Carlos Eduardo



Paulo Bicca, futuro secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, quer solução rápida do problema

Correio Braziliense — O governo possui uma noção precisa da verdadeira situação fundiária do Distrito Federal?

Paulo Bicca — Existem levantamentos sobre a situação fundiária do DF. Mas esses estudos precisam ser atualizados. Avaliações efetuadas há, digamos, três meses, precisam ser refeitas em função do processo de invasão de terras públicas. O caráter irregular desses assentamentos faz com que eles surjam do dia para noite. No entanto, nós temos um levantamento básico e existem muitos processos, dentro do GDF, chamados processos de regularização. Existem estudos nessa direção, o que não significa que todos serão regularizados. Mas existem estudos. Há loteamentos onde está sendo estudada a regularização, o que pode e o que não pode. Existem ações contra alguns loteamentos. O sistema Integrado de Fiscalização e Controle do GDF possui esses dados.

Correio — Existe algum condomínio em situação regular no Distrito Federal?

Bicca — Que eu saiba, nenhum foi regularizado até hoje.

Correio — O que é loteamento irregular, então?

Bicca — Ilegal, todos eles estão hoje. Há duas maneiras de a ilegalidade se manifestar. São duas maneiras, ambas ilegais. Uma é o loteamento particular sobre terras públicas. Este caso é a invasão de terras públicas com a finalidade de parcelar em lotes e vender a particulares. Isso é uma ilegalidade em si. Há uma outra situação de ilegalidade. Existem leis que regulam todo e qualquer parcelamento de terras, mesmo em terras privadas. A Lei nº 6.766, de 9/12/79, regula tudo o que deve ser feito para que o parcelamento em terras particulares possa acontecer. É uma lei federal. A Lei nº 54, de 23/11/89, lei do Distrito Federal, dispõe sobre a regularização ou desconstituição de parcelamento sob a forma de condomínios ou loteamentos.

Vou lhe dar um exemplo que torna a coisa mais fácil. Vamos supor que você tenha um lote, de propriedade inquestionável, no Lago Sul ou no Lago Norte. Um lote habitacional. Ali está previsto que cada lote é destinado a uma habitação. Você não pode dividir aquele lote em diversas frações. Isso seria uma ilegalidade. Você não pode construir naquele lote hipotético um prédio de apartamentos. Se o fizer, estará irregular, por não estar de acordo com a lei, embora a propriedade seja inquestionavelmente sua.

Correio — São, portanto, duas ilegalidades. Uma quanto a titulação e outra quanto a utilização da terra, é isso?

Bicca — Exatamente. Existe mais. Existe o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, o PDOT, um plano aprovado pela Câmara Legislativa. O Executivo é obrigado a apresentar esse plano, com validade de doze anos, podendo ser revisto a cada período de quatro anos. Iniciamos agora o processo de revisão. O PDOT é uma lei. Ele fixa que determinada parcela do solo do DF é para uso rural. Então, de acordo com o PDOT, não se pode lotear áreas do DF para fins urbanos, porque contraria o plano de desenvolvimento.

Correio — Qual é a situação das áreas de proteção ambiental?

Bicca — Existem, no Distrito Federal, várias Áreas de Proteção Ambiental, as chamadas APAs. Duas delas são federais: a do São Bartolomeu e a do Descoberto. Elas só podem ser ocupadas depois que o interessado submete seu projeto a uma série de estudos e avaliações. Há, inclusive, a necessidade de ouvir o IBAMA. Sem isso as ocupações nessas áreas serão consideradas irregulares. Ninguém pode ocupar uma APA sem que os organismos competentes realizem, previamente, os estudos necessários. Não é impossível ocupar trechos dentro de uma APA. Mas é necessário consultar previamente os órgãos do GDF e, se for o caso, do governo federal, para obter a autorização. O fato de uma pessoa ser proprietária da área não lhe concede o direito de uso indiscriminado da terra.

> *"Nós temos consciência da demanda da classe média por habitações que não haviam no mercado"*

Correio — Essas áreas estão delimitadas?

Bicca — Existem áreas delimitadas e áreas de propriedade em comum, dentro e fora das áreas de proteção ambiental.

Correio — Qual a verdadeira extensão do problema?

Bicca — Existem várias situações diferenciadas entre si. Existem as áreas integralmente públicas, áreas integralmente privadas e as áreas chamadas em comum. Uma pessoa tinha cem hectares e o governo desapropriou e pagou, digamos, trinta, mas não fixou os limites da área desapropriada. Isso é uma situação complexa que precisa ser definida.

Correio — E quanto à titulação?

Bicca — Nós enfrentamos a situação de títulos falsos, pelo menos é o que dizem os jornais. Existem, também, títulos bons e a situação das áreas de propriedade em comum.

Correio — Como se vai resolver essa confusão?

Bicca — Mesmo aquela pessoa que tenha a propriedade, que possua um título inquestionável de terra, não pode realizar o parcelamento de terra, nem iniciar uma construção, sem que uma ou outra iniciativa tenha sido previamente aprovada. Independentemente da questão da propriedade, e mesmo que ela seja inconteste, se a pessoa loteou a terra, sem aprovação dos órgãos competentes, ela está em situação irregular. Da mesma maneira que é exigido um alvará de construção da pessoa possuidora de um lote regular no Distrito Federal para que ele possa iniciar uma obra, é exigida do proprietário inconteste autorização do GDF para que ele utilize a terra conforme sua intenção. A Lei nº 6.766, como já disse, regula o parcelamento da terra.

Correio — Nós já sabemos que nenhum condomínio foi regularizado no Distrito Federal?

Bicca — Que eu saiba, não.

Correio — Mas cerca de cem mil pessoas moram nestes locais. E agora?

Bicca — Essa é uma situação de fato, séria, que dentro de uma visão realista o governo não poderá ignorar. Existe inclusive no artigo 32 no capítulo das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal, o seguinte dispositivo: ''Os loteamentos localizados em zonas rurais, urbanas ou de expansão urbana, realizados sem autorização e registro, deverão ser objeto de regularização ou desconstituição. Analisados caso a caso nos termos da lei''. Esse artigo não teve por objetivo, é claro, estimular o aparrecimento de condomínios, que são uma irregularidade e lei não pode acobertá-los. Mas a Lei Orgânica não ignorava a existência de um número significativo de condomínios que haviam sido criados. Daí ser um artigo das Disposições Transitórias. E a decisão de solicitar que o Poder Executivo analise, caso a caso, a situação dos condomínios irregulares.

Portanto, toda e qualquer pessoa que esteja naquela situação, tem o direito de solicitar a regularização. O estudo de cada caso tem por objetivo a regularização ou desconstituição do parcelamento ou do condomínio, dependendo das circunstâncias. Isso está sendo feito, mas não se concluiu nenhum desses processos.

Correio — O governo tem consciência de que a classe média ficou sem ter onde morar no Distrito Federal?

Bicca — O governador Cristovam tem dito que todo e qualquer loteamento, condomínio ou parcelamento de solo irregular não será mais tolerado. Ele não será conivente com essa prática. Ele vai usar o seu poder de polícia, para garantir o cumprimento da lei e proteger os bens públicos, que no caso da terra estão sendo apropriados por particulares e vendidos irregularmente. Até por defesa do consumidor, o governo tem a obrigação de agir para resguardar o direito daquele que adquiriu o bem de boa-fé para construir a sua casa e dar um teto a sua família. Nós temos consciência de que ocorreu uma necessidade da classe média de uma demanda por habitação, que não se via contemplada no mercado já estabelecido, e nem havia um programa que a contemplasse. Aliás, o governo Cristovam terá um programa para a classe média, para que esta deixe de ser cativa desses assentamentos e loteamentos irregulares. O governador tem deixado claro que não permitirá que essa situação continue. Ele tomará todas as medidas legais e cabíveis.

Correio — Mas ele vai ignorar a existência dos condomínios?

Bicca — Não. O governador Cristovam diz agora e disse durante a campanha eleitoral que não vai ignorar a existência da situação desses condomínios irregulares, que todos nós conhecemos. É uma situação de fato em que residências têm até ligações de energia já feitas. Em relação a esses condomínios irregulares, ele constituiu três comissões. Uma vai tratar da ocupação irregular de terras públicas, por pessoas de classe média alta,e também da invasão de pobre, feita sobre terras públicas. As chamadas invasões de terras públicas por população de baixa renda. É, também, ocupação ilegal de terra pública.

A outra situação é de parcelamento irregular, mesmo aqueles feitos em terras de particulares. As comissões terão prazo de dez dias para sugerir medidas para elaboração de políticas para tratar do assunto. Depois disso o governo terá que seguir o disposto na Lei Orgânica, que manda o governo examinar, caso a caso, a regularização de cada um dos condomínios.

Correio — O que é regularizar. É dar o título?

Bicca — A regularização de um parcelamento irregular de solo não igual ao processo de regularização, se vier acontecer, de uma ocupação irregular de terras. As medidas são diferentes. As irregularidades são diferenciadas. O processo de regularização é diferente em cada caso. É diferente o processo de regularização de um condomínio feito em área pública, daquele que loteou a sua própria terra, sem consultar os organismos do GDF.

Correio — Mas regularizar não é colocar um ponto final nesta história?

Bicca — Sim. É colocar tudo isso dentro das regras. Temos que procurar chegar a uma solução, tanto quanto possível, seja definitiva. Espero que depois disso a sociedade nos ajude a impedir que surjam novas invasões de áreas públicas, porque ela é irregular, ilegal e nociva sob todos os aspectos. Somente pode-se pensar em invasão de terras públicas por aquele que tem uma necessidade de morar. Mas não é o caso da classe média alta, porque antes chega o grileiro que invade com o propósito de usufruir lucros, vendendo um patrimônio que não lhe pertence. Quem mora embaixo de um viaduto, também está ocupando terra pública. Espera—se que definida uma política clara para o assunto, ninguém mais invada terra pública. Quem quiser fazer loteamento deve submeter uma proposta de loteamento ao GDF. É o direito de cada um.

Correio — Dez dias não é prazo muito curto para as comissões apresentarem soluções?

Bicca — São três comissões. Elas têm esse prazo para sugerir caminhos. Depois serão montados grupos executivos para propor uma política, aí com o prazo de sessenta a noventa dias. A terceira comissão se destina a tratar dos chamados assentamentos.

Correio — Nos assentamentos, apesar de realizados pelo governo, também existem problemas de terras?

Bicca — Alguns têm irregularidades quanto a titulação, outros precisam ser analisados do ponto de vista ambiental.

Correio — Eles são irregulares também?

Bicca — É preciso que se diga. Eles também são irregulares.

Correio — Vou, então, mudar a pergunta. O que está em situação regular no Distrito Federal?

Bicca — O Plano Piloto e cidades-satélites. É preciso que se diga que até mesmo os loteamentos feitos pelo governo estão cheios de irregularidades. Mas isso não nos desobriga, não nos impede, não nos constrange de buscar a regularização ou a desconstituição de todos os assentamentos irregulares, seja de rico, seja de pobre, inclusive as do próprio governo. Daí o governo ter constituído as três comissões. Como já disse, depois das sugestões, essas comissões vão propor a criação de grupos executivos, que terão mais prazo, até 90 dias, para sugerir ao Governador Cristovam a política a ser adotada. Não devemos partir do princípio de que o governo vai regularizar tudo o que está irregular. Mas o governo vai estudar tudo e propor soluções. Em alguns casos poderá ocorrer a desconstituição de partes de loteamentos. Sempre de acordo com a Lei Orgânica, que manda estudar cada caso.

Correio — O que um morador de condomínio irregular deve esperar?

Bicca — O governador Cristovam tem dito que não se trata de abrir um confronto com os moradores dessas áreas. Nós sabemos que muitos, e de boa-fé, na maioria dos casos, adquiriram lotes para construção de sua casa. Vamos estudar caso a caso. Não vamos mandar cortar a luz que já está ligada. Serão proibidas novas ligações daqui para frente.

Correio — O Sr. falou em política de habitação para a classe média. Pode falar sobre o assunto?

Bicca — Existe a classe média-média, a média-alta e a média-baixa. Mas surgirão oportunidades em Sobradinho, resultados de estudos que estamos fazendo. No Guará, também. Estamos avaliando a abertura do Setor Noroeste, com projeto substancialmente diferente daquele do Setor Sdoeste. O Setor Taquari, que fica nas proximidades do Setor de Mansões Norte, precisa ser melhor estudado. Ali há problemas de meio ambiente e a área está muuito invadida. Mas mesmo no Plano Piloto poderão surgir novas oportunidades, porque há muitas superquadras, cuja propriedade é do governo federal, que poderão vir a ser liberadas.

Correio — O Sr. teria alguma sugestão a dar a proprietários de lotes em condomínios irregularidades?

Bicca — Sim. Acho que ninguém deve iniciar obra, nem tomar qualquer iniciativa, antes que o Governo do Distrito Federal defina uma política para o setor e estude a situação do condomínio. É uma medida de cautela. Queremos trabalhar rapidamente. Não podemos deixar a situação como está, nem ficar apagando incêndios todos os dias. Preciso encontrar as soluções para poder trabalhar em outros assuntos.

AS MEDIDAS DO GOVERNADOR

O governador Cristovam Buarque decretou medidas de combate às invasões e à grilagem em terras do DF, que deverão ser executadas durante os próximos meses.

— O governo encaminhou à Câmara Legislativa projeto de lei que revoga a Lei nº 841, de 28/12/94, que estabelecia a Enfiteuse;
— Criação de três grupos para, em dez dias, apresentar soluções para cada tipo de problema relacionado a ocupações irregulares, parcelamentos (condomínios) e assentamentos;
— Estudar a regularização de todas as ocupações irregulares anteriores ao dia 15 de dezembro de 1994;
— Invasões recentes terão o mesmo tratamento da invasão de Sobradinho II.
— Cumprir a liminar judicial que proíbe a CEB de fazer instalações elétricas em ocupações irregulares;
— Apreender todos os equipamentos de construção e destruição de canteiros de obras de assentamentos, condomínios e invasões;
— Insistir com a Telebrasília no sentido de que não sejam telefones em locais irregulares;
— Fiscalizar para evitar novas invasões;
— Incumbe a Secretaria de Ação Social de proteger os direitos humanos e necessidades das populações carentes;
— O Sivi-Solo fica subordinado ao Gabinete do Governador;
— Abertura de inquérito policial e criação de comissão com representantes da OAB, IAB e Comissão dos Direitos Humanos, mais um promotor indicado pelo Ministério Público.

AS COMISSÕES

Os integrantes da Comissão para Análise Geral da Questão da Ocupação Irregular de Terras Públicas do DF são:

■ Marcelo Mundim Pena, da Secretaria de Obras (presidente); Rosalvo de Oliveira Júnior, da Secretaria do Meio Ambiente; Márcia Maria Braga Rocha, gabinete da vice-governadoria; major José Ribamar Ribeiro Rodrigues, da Secretaria de Segurança Pública, e Landerson Princivalli, da Procuradoria Geral do DF.

Os membros da Comissão para Análise dos Parcelamentos Irregulares são os seguintes: (Condomínios):

■ Vera Francisca Fialho Mussi (presidente), da Procuradoria Geral do DF; Francisco Assis Araújo, da Secretaria de Obras; Marta Maria Gomes de Oliveira, da Secretaria do Meio Ambiente; Leonora de Castro, do gabinete da vice-governadoria e coronel Almir Maia Ribeiro.

Integram a Comissão para Análise do Programa de Assentamento de População de Baixa Renda as seguintes pessoas:

■ Benny Schvasberg, do Instituto de Planejamento Territorial (presidente); Uassy Gomes da Silva, da Companhia Imobiliária de Brasília; Mônica Santarém, do gabinete da vice-governadoria; Hamilton de Almeida Ramos, do Instituto de Desenvolvimento Habitacional (Idhab); Valéria Getúlio de Brito, do Movimento Nacional dos Direitos Humanos; e César Rodrigues Alves, da Procuradoria Geral do DF.