

## HABITAÇÃO NO DF

DF - *Lucasão*  
Governo do Distrito Federal afirma que regularizou 40 loteamentos, mas apenas um cumpriu todas as etapas do processo de legalização. Lista da Secretaria de Assuntos Fundiários inclui áreas residenciais que sequer têm Estudo de Impacto Ambiental

# O conto oficial dos condomínios

Rovênia Amorim  
Kátia Marsicano  
Da equipe do Correio

**O** marketing é forte. Em propagandas no rádio e na televisão, em discursos e até nos informativos da Internet, o Governo do Distrito Federal (GDF) anuncia que já regularizou 40 condomínios. É mentira. Apenas um loteamento conseguiu cumprir todas as etapas burocráticas e chegou ao final do processo, com o registro do parcelamento no cartório de imóveis. Mas a propaganda enganosa não é o pior. Há denúncias no Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) de que condomínios estão pulando etapas do processo de regularização com a aprovação do governo.

O Condomínio Estância Mestre D'Armas I, em Planaltina, por exemplo, não deveria figurar na relação dos 40 loteamentos regularizados. A área tem dois problemas graves que entravam a legalização: população local (3 mil moradores) acima do permitido segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e ausência de Estudo de Impacto Ambiental. Apesar dos problemas, o Mestre D'Armas é legalizado: o condomínio foi aprovado por decreto pelo governador Joaquim Roriz, e depois de aprovado pela Câmara Legislativa. Segundo Olívia Guimarães, empreendedora do condomínio, até janeiro estarão concluídos os projetos de infra-estrutura e urbanístico no loteamento.

O processo administrativo do condomínio Mestre D'Armas I no poder público levou o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), seção DF, a denunciar ao MPDFT irregularidades na regularização dos condomínios. "Infelizmente, a regularização trilha um caminho político que está dissociado dos critérios de avaliação técnica", critica a arquiteta Tânia Battella, coordenadora da Comissão de Políticas Urbanas do IAB.

A promotora Ana Luíza Osório

Carlos Moura



JULES DE LIMA É SÍNDICO DO CONDOMÍNIO CONTAGEM, TIDO COMO REGULAR PELO GDF: "ENTREGAMOS TODOS OS PROJETOS, MAS ELES NÃO DERAM RETORNO"

Leão, da Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística do MPDFT, está atenta aos passos do governo. E manda um aviso aos moradores desses loteamentos: só quem comprou lote em terras particulares tem a garantia de ficar. Os outros que compraram em terras públicas terão que participar de processos de licitação. "Se o governo não fizer isso, estará descumprindo a lei", completa.

### "FORÇA DE EXPRESSÃO"

**O** utros condomínios que aparecem como regularizados pela Secretaria de Assuntos Fundiários estão ainda nos pri-

meiros passos em direção à lei. O Parque do Mirante, do Setor Habitacional Tororó, em Santa Maria, sequer recebeu parecer ambiental. "Essa história de condomínio regularizado é força de expressão", comenta o síndico Elisiário Chaves Neto, ao reconhecer que ainda falta muito até que as 80 famílias do local consigam a escritura do lote.

O Condomínio Alto da Boa Vista, em Sobradinho, é outro parcelamento na lista dos 40 que levanta suspeitas. Até 1998, o processo de regularização estava parado. Por dois motivos: situa-se numa área extremamente sensível do ponto de vista ambiental e não

está habitado. A prioridade do governo até então era regularizar os condomínios ocupados. O Alto da Boa Vista ainda não cumpriu todas as exigências ambientais nem tem a análise de impacto da ocupação aprovada pelo Conplan. Ainda assim, o GDF enviou para a Câmara o projeto de lei complementar necessária à regularização — a aprovação do projeto de parcelamento é uma das últimas etapas para a regularização.

O arquiteto Gladson da Rocha, dono do único condomínio com registro em cartório — o Chapéu de Pedra, em Santa Maria —, levou sete anos para cumprir todas as etapas. Hoje paga o preço pela

honestidade. "As pessoas não acreditam que o condomínio existe e é legal", lamenta. "O governo confunde a população quando assina o decreto e anuncia que o condomínio está regularizado. Como? Se não tem ainda registro em cartório?", reclama Gladson. A arquiteta Tânia Battella faz a mesma crítica: "O governo não esclarece; só confunde. Antes do registro em cartório, não existe condomínio nenhum, nem lote", explica.

Procurado diversas vezes pelo Correio, o secretário de Assuntos Fundiários, Odilon Aires não deu entrevista. Segundo a assessoria, ele passou o dia em reunião.

## Como chegar à legalização

Um condomínio passa por várias etapas até chegar à regularização. A maratona começa com a aprovação da Terracap, que faz um estudo fundiário do local onde será construído o parcelamento. O empreendedor também precisa apresentar toda a documentação básica sobre o loteamento, o que inclui a planta e o memorial descritivo.

A Secretaria de Habitação analisa e dá o seu aval ao empreendimento. É preciso cumprir as exigências urbanísticas do governo. Depois disso, é necessária uma autorização da Secretaria de Meio Ambiente e do Conselho Nacional de Meio Ambiente.

Vencidas essas etapas, a Câmara Legislativa aprecia um projeto de lei encaminhado pelo governador do DF, que posteriormente volta a se manifestar por meio de um decreto. Na fase final, o empreendedor apresenta uma garantia financeira de que fará todas as obras de infra-estrutura incluídas no projeto aprovado. Depois disso, o GDF concede uma licença de instalação. Finalmente, o interessado pode registrar o parcelamento no cartório de imóveis.

## CONDOMÍNIOS REGULARIZADOS SEGUNDO O GDF

- Estância Mestre D'Armas
- Rio Negro
- Recanto do Mené
- Privê Sobradinho
- Alvorecer dos Pássaros
- Contagem
- Santa Mônica
- São Francisco I
- São Francisco II
- Parque do Mirante
- Chapéu de Pedra
- Jardim Atlântico Sul
- Del Rey
- Santa Bárbara
- Residencial Atenas
- Residencial Querência
- Quintas da Boa Vista
- Quintas das Flores
- Privê Lago Sul
- Quintas do Trevo

- M. Rurais do Lago Sul
- Mansões Flamboyant
- Quintas do Sol
- Estância Jardim Botânico
- Jardim Botânico VI
- Jardim Botânico V
- P. Jardim das Paineiras
- Jardins do Lago Q. 02
- Mirante das Paineiras
- San Diego
- Quintas Bela Vista
- Mansões Califórnia
- Carlos Teófilo
- Ecológico Village III
- Village Alvorada I
- Portal do Lago Sul
- Lago Sul I
- Village Alvorada II
- Jardim Botânico I
- Hollywood

## REGULARIZAÇÃO PASSO A PASSO

### ETAPA PRELIMINAR

**INTERESSADO**  
Entrega de requerimento na Secretaria de Assuntos Fundiários com:

- Documentos básicos do parcelamento
- Planta — escala 1:10.000
- Memorial descritivo

### TERRACAP

Emissão de parecer sobre a questão fundiária

### SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Notificação para apresentar estudo preliminar

### INTERESSADO

Entrega de estudo preliminar

### ETAPA AMBIENTAL

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**

Notificação para:

- Retirar termo de referência
- Solicitar licença prévia
- Apresentar estudo ambiental — EIA ou RVI

### INTERESSADO

Atender exigências da Sematec

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**

Análise de estudo ambiental e convocação para audiência pública

### CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE

Emissão de parecer ambiental conclusivo

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**

Emissão de licença prévia

### ETAPA URBANÍSTICA

**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**  
Notificação para entrega de diretrizes urbanísticas

### INTERESSADO

Cumprimento de exigências urbanísticas

### CONSELHO DE PLANEJAMENTO

Emissão de parecer urbanístico conclusivo

### GOVERNADOR

Envio de projeto de lei complementar à Câmara Legislativa com índices urbanísticos e demais dispositivos

### CÂMARA LEGISLATIVA

Aprovação de lei com índices urbanísticos e demais dispositivos exigidos por legislação específica

### ETAPA FINAL

#### GOVERNADOR

Aprovação de projeto de parcelamento — decreto

**SECRETARIA DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS**

Emissão de licença definindo prazos para:

- Apresentar projetos complementares
- Entregar cronograma
- Implantar equipamento urbano ou dar caução

### INTERESSADO

Cumprimento de exigências da Secretaria de Assuntos Fundiários

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**

Emissão de licença de instalação

### INTERESSADO

Registro de parcelamento no cartório