

Os passos da regularização

ANTÔNIO ARAÚJO

DOCUMENTAÇÃO TEM DE SER APROVADA NAS SECRETARIAS DE MEIO AMBIENTE E DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS

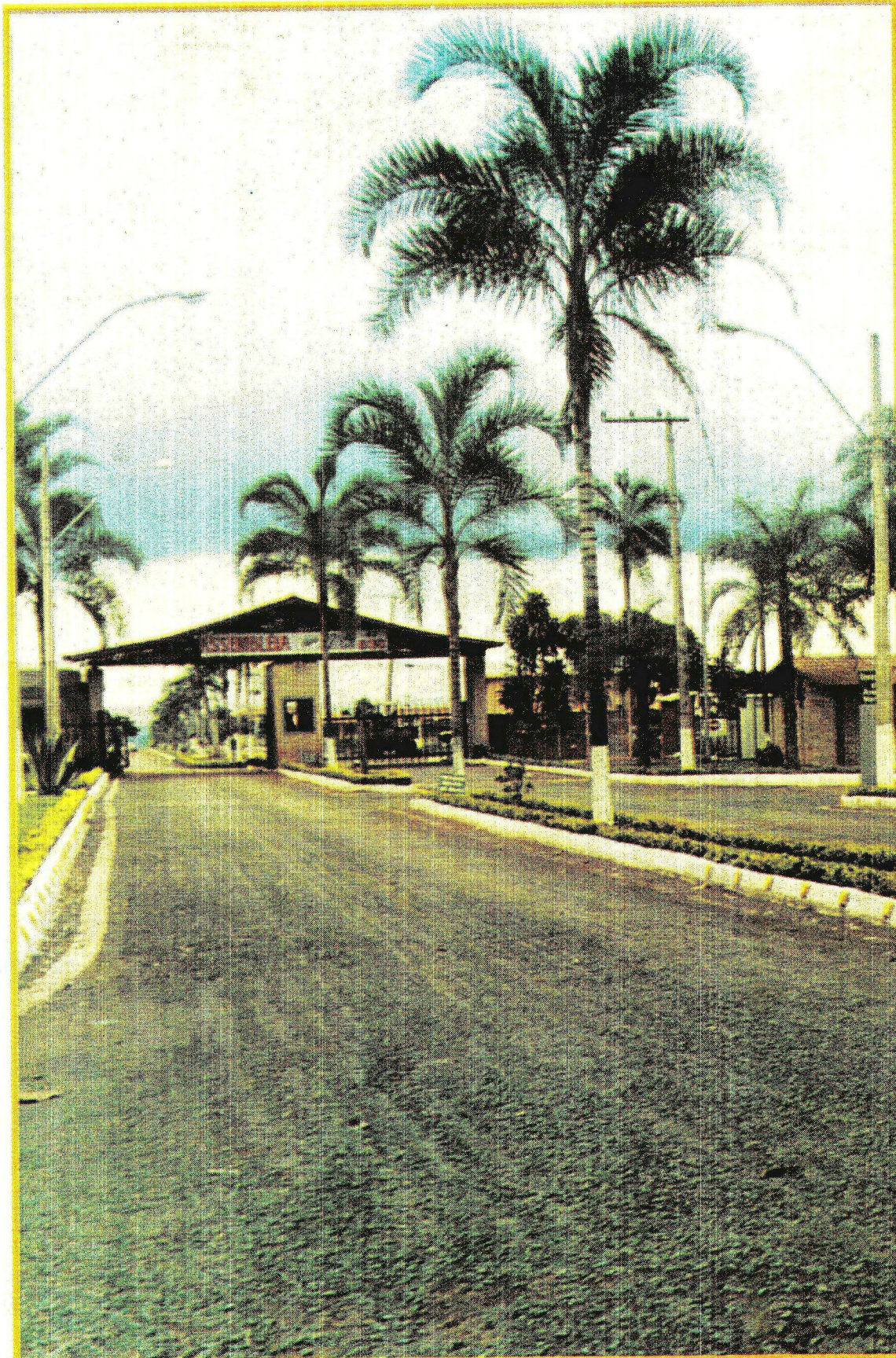
O processo de regularização de um parcelamento segue exigências previstas em lei. Além disso, a infra-estrutura do terreno pode custar caro.

Tudo começa com a apresentação da documentação na Secretaria de Assuntos Fundiários e continua até o registro do imóvel em cartório. No decorrer desse trajeto, há gastos que, quase sempre, são arcados por moradores e não pelos empreendedores que ganharam dinheiro com a venda da terra irregular (no caso das invasões de terra pública por grileiros).

Segundo técnicos do governo, é difícil especificar o valor total da regularização do condomínio. As taxas dependem da localização do parcelamento. O governo não cobra nada, mas há gastos com infra-estrutura que são elevados. Além disso, o proprietário tem que desembolsar mais dinheiro para execução dos projetos urbanístico e ambiental.

Num condomínio com 269 lotes, por exemplo, um projeto ambiental, feito por empresa, custa em torno de R\$ 45 mil. A infra-estrutura em uma área com 600 lotes pode ficar em R\$ 1 milhão.

A implementação de infra-estrutura é a última coisa que deve ser feito no processo de regularização. Isso, contudo, ocorre em situação inversa no DF. Quem comprou terra irregular, não hesitou, construiu e fez as benfeitorias.



PROJETO urbanístico de um condomínio tem de ser submetido aos órgãos ambientais

Água, o maior problema

A situação é irregular, mas moradores de condomínios não se arrependem de terem adquirido o empreendimento sem o registro definitivo em cartório. O que mais os preocupa é o abastecimento de água, pois os poços artesianos, podem ter a capacidade esgotada.

Os condomínios irregulares aguardam ser atendidos pela Caesb. Enquanto isso, fazem racionamento parcial da água para não haver desperdício. A preocupação se agrava quando se prevê a chegada de novos vizinhos.

Só depois da regularização do condomínio é que a Caesb pode fornecer água. E os moradores estão cientes de que isso deve demorar um pouco. Até o decreto do governo aprovando a área, podem ser seis meses de tramitação do processo. Sendo que, em alguns casos, a situação fundiária é mais complicada, logo a regularização é mais lenta.

Há exemplos na Secretaria de Assuntos Fundiários que nem sequer se sabe a quem procurar para tratar da regularização, pois o empreendedor não está mais no Distrito Federal. Mas no Mansões Rurais do Lago Sul e no Santa Bárbara foi diferente. O empreendedor transferiu a gleba para a associação de condôminos, podendo assim apressar o processo de regularização do parcelamento.