Reconhecimento oficial

Alberto Lima
Dante Accioly
Da equipe do **Correio**

Ricardo Borba 3.1.01

CONDOMÍNIO BELA VISTA, EM SOBRADINHO: GOVERNO ADMITE OFICIALMENTE A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PASSA A COBRAR IPTU

A Secretaria de Assuntos Fundiários (Seaf) vai reconhecer a posse das terras dos moradores de 47 condomínios no Distrito Federal. Na próxima segunda-feira, o secretário Odilon Aires se reúne com síndicos dos loteamentos para discutir os termos do chamado "certificado de regularização" das áreas. O documento atesta que os moradores têm a posse dos lotes e permite que eles recebam a carta de habite-se e passem a pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Os 47 condomínios vão estar na mesma situação de outros 87 loteamentos irregulares que serão incluídos no Cadastro de Imóveis da Secretaria da Fazenda. No final do ano passado, o GDF mapeou por fotografias aéreas condomínios em Santa Maria, São Sebastião, Paranoá, Sobradinho, Planaltina e Ceilândia. Cerca de 50 mil moradores destas áreas devem receber e pagar os carnês do IPTU/2002 no segundo semestre do ano.

Até o final de 2002, moradores de outros 138 condomínios irregulares devem ter a posse reconhecida pelo GDF. "São condomínios totalmente implantados, que contam com licença prévia desde 1998", explica o secretário Odilon Aires.

O reconhecimento da posse queima pelo menos duas etapas no processo normal de regularização de condomínios. É que nenhum dos loteamentos beneficiados com a medida da Seaf conta com as licenças de obras e instalação — documentos emitidos pelos órgãos ambientais logo após a licença prévia.

Para Odilon Aires, isto não é problema. "Como os 47 condomínios já contam com casas e ruas completamente implantadas, não tem sentido exigir licenças de obras e instalação. É uma situação consolidada".

PRIMEIROS CONDOMÍNIOS COM POSSE RECONHECIDA

- *Basevi*
- *Bianca*
- *Boa Sorte*
- *Caravela*
- *Colorado Ville*
- *Granja Sophia*
- *Halley*
- *Império dos Nobres*
- *Jardim América*
- *Jardim Europa*
- *Jardim Europa II*
- *Mansões Petrópolis*
- *Mansões Sobradinho II*
- *Meus Sonhos*
- *Morada dos Nobres*
- *Morada Imperial*
- *Parque Colorado*
- *Recanto dos Nobres*
- *Recanto Real*
- *Residencial 2001*
- *Residencial Bem Estar*
- *Residencial Ipanema*
- *Residencial Morada*
- *Residencial Novo Horizonte*
- *Residencial Petrópolis*
- *Residencial Planalto*
- *Residencial Sobradinho*
- *Residencial Sol Nascente*
- *Residencial Versailles*
- *Residencial Vila Rica*
- *Residencial Vila Verde*
- *Residencial Vivenda Alvorada*
- *Rural Mansões Colorado*
- *Rural Vivendas Alvorada*
- *Rural Vivendas da Serra (Solar da Serra)*
- *Serra Dourada*
- *Serra Dourada Etapa I*
- *Vila Centro Sul*
- *Vivendas Bela Vista*
- *Vivendas Campestre*
- *Vivendas Colorado*
- *Vivendas Colorado II*
- *Vivendas Friburgo I, II e III*
- *Vivendas Lago Azul*
- *Vivendas Paraíso*
- *Vivendas da Serra*
- *Vivendas Serranas*

Fonte: Secretaria de Assuntos Fundiários

PRESSA

Até meados de 2001, tramitavam na Seaf 368 processos para a regularização de condomínios. No final do ano passado, 138 destes processos foram enviados para a Câmara Legislativa. No início desta semana, o *Diário Oficial* publicou as leis complementares, aprovadas pelos distritais, que estabelecem os índices de ocupação e uso do solo de 60 condomínios.

O reconhecimento da posse dos 47 condomínios sobre as terras que ocupam antecipa os efeitos, mas não dispensa o processo formal de regularização dos loteamentos. Após a aprovação pelos distritais, o projeto de regularização precisa ser sancionado pelo governador. Só então a Secretaria de Habitação estabelece normas urbanísticas e notifica os responsáveis pelos condomínios para que entreguem o projeto de parcelamento urbano da área.

Entregue o projeto de parcelamento, o processo segue para avaliação do Conselho de Planejamento Urbanístico e Territorial (Coplan). É o Coplan quem vai dar um parecer conclusivo sobre o assunto.

Com o sinal verde do Coplan, o projeto de parcelamento urbano é aprovado por um decreto do governador. A Seaf define prazos para que os responsáveis pelo condomínio apresentem os projetos de infra-estrutura.

Devidamente autorizados pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Semarh), os responsáveis realizam as obras de infra-estrutura no condomínio. Depois, o GDF registra a criação do novo bairro em cartório. Após comprar o lote, o morador também registra o terreno em cartório. A escritura é custeada pelo governo.

Uma lei sancionada pelo governador Joaquim Roriz no início do ano prevê uma espécie de rito sumário para os condomínios irregulares que já contam com todos os estudos de impacto ambiental. As pendências verificadas no processo de regularização serão analisadas pela recém-criada Comissão Técnica de Análise de Parcelamento do Solo.

Formada por técnicos de três secretarias do GDF, a comissão tem como função agilizar o processo de regularização de condomínios. "Ao invés de pular de órgão em órgão, o interessado vai se dirigir a uma só junta de técnicos", explica Odilon Aires. A lei contempla áreas urbanas ocupadas parcial ou totalmente até 1998.

Para João Arnolfo, conselheiro do Fórum das ONGs Ambientalistas do DF e Entorno, a agilização da regularização dos condomínios é salutar. "Mas é preciso ter cuidado para que este rito sumário não sirva para regularizar sem o devido cuidado os loteamentos irregulares que ferem a legislação ambiental".

RITO SUMÁRIO

A lei do rito sumário (Lei Complementar nº 440) foi sancionada pelo governador Joaquim Roriz no dia 7 de janeiro. A norma prevê que as áreas urbanas ocupadas parcial ou totalmente até 1998 ficam sujeitas a um processo de regularização que se pretende mais ágil. Na prática, funciona assim: um comitê formado por técnicos das secretarias de Assuntos Fundiários (Seaf), Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Semarh) e Habitação e Desenvolvimento Urbano (Seduh), além de servidores da Companhia Energética de Brasília (CEB) e da Companhia de Saneamento do Distrito Federal (Caesb), vai analisar todas as pendências verificadas no processo de regularização dos condomínios. Todas as pendências seriam solucionadas por um parecer unificado de todos os órgãos. A meta é evitar que um mesmo processo percorra várias secretarias e órgãos de governo antes de receber o aval do Executivo.