

Caos urbanístico

Naiobe Quelem e Renato Alves

Da equipe do **Correio**

A proximidade do Plano Piloto não garante ao Guará proteção contra a ocupação desordenada de áreas públicas e privadas. Com mais de 115 mil habitantes, a oitava maior cidade do Distrito Federal não faz parte da área tombada pela Unesco. Sequer tem Plano Diretor Local (PDL), importante mecanismo que indica para onde uma cidade pode e deve crescer. Graças a projetos do Executivo e de deputados distritais, novos setores foram criados sem levar em consideração impactos urbanísticos e ambientais. Sem a fiscalização da Administração Regional, as irregularidades se proliferaram.

A QE 40, no Guará II, é um exemplo. Criada em 1992 pelo governador Joaquim Roriz para atender o antigo Programa de Desenvolvimento Econômico (Prodecon) — antecessor do atual Pró-DF —, a quadra virou uma *Torre de Babel*.

Os lotes do Prodecon foram distribuídos a pequenos empresários, mas ninguém recebeu escritura. Eles ganharam apenas uma concessão de uso. Atualmente, é difícil encontrar alguém que não tenha invadido área pública para ampliar a sua construção.

Muitos trocaram a atividade comercial pela imobiliária. A quadra é tomada por prédios residenciais de até cinco andares. O projeto inicial, porém, permitia a construção de apenas dois pavimentos (térreo mais um andar).

No conjunto I da QE 40, um templo da Igreja Batista Vale de Bênção foi construído onde deveria ser a calçada. O prédio fica em frente ao edifício residencial Branco II, que tem quatro pavimentos.

Exemplos do caos urbanístico não faltam. A área ao redor do restaurante Recanto de Minas, no conjunto J, foi cercada para receber mesas e cadeiras. No conjunto H, o proprietário de outro lote de esquina fechou a área e transformou-a em estacionamento para os moradores.

O lanterneiro João Evangelista Ferreira, 42 anos, ocupa um

terreno de 340 m² em frente ao conjunto M desde 1993. Lá, ele montou uma oficina de lanternagem e pintura de carros e um barracão de três cômodos, onde mora com a família. “Quero ver isso aqui regularizado e pagar os impostos”, diz.

MAIS ESPAÇO

Já o jardineiro Edson Barbosa dos Santos, 29, levantou sua floricultura no conjunto M em 1996. O termo de utilização comercial foi assinado pelo então administrador do Guará, Alfrío Neto, hoje deputado distrital pelo PPS. Edson só tinha autorização para levantar um quiosque de 50 m², mas invadiu uma área bem maior.

“Preciso de mais espaço para cultivar as plantas e fazer os vasos”, explica. Ele ocupa mais de 400 m². Somente Edson e um quiosque de lanches pagam taxa (R\$ 90 por mês) à Administração. Alfrío Neto diz que distribuiu dois lotes no conjunto por força de uma lei distrital de 1994, que obrigava a cessão de terreno para os quiosques existentes.

O problema não se restringe às áreas comerciais. Na QE 3, a maioria dos proprietários invadiu área pública e dobrou o tamanho dos lotes, que inicialmente mediam 200 m². “No governo do PT, até derrubaram algumas cercas. Mas, no ano da eleição (1998), o pessoal da administração deixou todo mundo invadir”, conta Totis Pereira, 34. Ele mora no conjunto F da QE 3 e, ao contrário dos vizinhos, não fez o *puxadinho*.

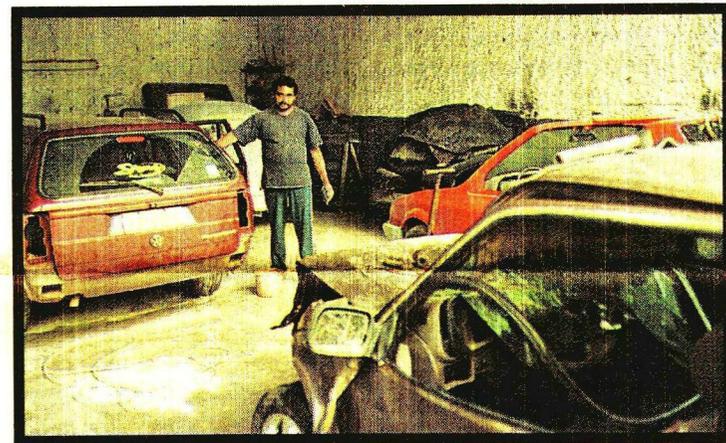
Administrador do Guará durante o último ano da gestão petista, Marcos Dantas diz que não havia o que fazer na época. “Quando cheguei lá, já estava tudo consolidado. Era impossível demolir tudo”, explicou.

Para o presidente do Sindicato dos Arquitetos do DF, Antônio Menezes Júnior, as invasões foram provocadas por um processo de valorização imobiliária e ascensão econômica dos moradores, amparada pela omissão do poder público. “Nas áreas comerciais, os proprietários contam com proteção de políticos que elaboram projetos de lei e adaptam as irregularidades às normas e gabaritos da cidade”, disse.

Fotos: Aduino Cruz



NO CONJUNTO I, UM TEMPLO EVANGÉLICO INVADE A CALÇADA E O PRÉDIO TEM QUATRO PAVIMENTOS NO LUGAR DE DOIS



O LANTERNEIRO JOÃO MORA E TRABALHA EM UM TERRENO DE 340 M²



CERCA INVADE ÁREA PÚBLICA E VAI ATÉ A CALÇADA: CENA COMUM NO GUARÁ

Fiscalização é deficiente

A Administração Regional do Guará reconhece as irregularidades e informa que na área ninguém paga taxa ou tem permissão para uso de área pública. A diretora de Elaboração e Aprovação de Projetos da administração, Elza Lúcia Viana de Melo, alega que isso aconteceu porque os comerciantes se aproveitaram de uma brecha existente na Lei Complementar nº 28, de 1997, de autoria do ex-deputado distrital Renato Rainha.

A lei alterou o gabarito e as normas de edificação de algumas áreas da cidade, entre elas a QE 40. Ampliou para quatro o número de pavimentos e permitiu a ocupação em volta do edifício, variando de acordo com o tamanho do lote.

No entanto, para entrar em vigor, a lei depende de regulamentação — a definição das normas para sua aplicação. “Se eles tivessem submetido os projetos de ampliação ao exame da administração não teriam sido aprovados”, garante.

Responsável pela fiscalização das construções, o chefe de Posturas da Administração, Josué Magalhães, afirma que faz o possível para coibir as invasões. “Depois que a pessoa levanta o prédio e se muda para dentro dele, fica mais difícil tirá-la”, alega.

Ao longo dos anos, a administração regional não só consentiu nas irregularidades como envolveu-se em parte delas. Em 1993, o então diretor da Divisão de Serviços Públicos, Racedon Valentin, deu lotes em área pública para 15 pessoas na QE 40. A invasão, hoje ocupada principalmente por oficinas, fica em frente ao conjunto M. “Os lotes ocupam área de praça e não podem ser regularizados”, explica a administradora Márcia de Souza Machado.

Ela afirma que foi aberto um processo na administração e na Procuradoria do DF para investigar a doação irregular. Racedon não foi encontrado pela equipe do **Correio**.

PARA SABER MAIS

Regras de crescimento da cidade

O Plano Diretor Local (PDL) é o planejamento da política territorial de uma cidade. Mais abrangente que as atuais Normas e Gabaritos de Brasília — que estabelecem as regras de edificação de cada setor —, o PDL determina como a cidade pode e deve crescer.

O PDL é previsto pela Lei Orgânica do Distrito Federal. Sua elaboração fica a cargo da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do DF e da Câmara Legislativa. Até agora, apenas cinco cidades possuem o PDL: Sobradinho, Candangolândia, Taguatinga, Ceilândia e Samambaia. Os PDLs de Planaltina e do Gama estão em fase de conclusão e o de Brasília já começou a ser elaborado.