

Longe da legalidade

Valéria Feitoza

Da equipe do **Correio**

Entra ano, sai ano, e cerca de 250 mil brasilienses, moradores de condomínios irregulares, ouvem a mesma promessa, cada vez mais longe de ser cumprida. A regularização dos empreendimentos está presente nos programas de nove entre dez candidatos, mas esbarra em problemas ambientais, fundiários e urbanísticos. O processo de legalização se complicou ainda mais com as denúncias de fraudes em projetos, aprovados pela Câmara Legislativa, que estabeleciam índices de ocupação dos parcelamentos. Resultado: os donos dos lotes permanecem na clandestinidade.

Em janeiro de 1999, quando o governador Joaquim Roriz assumiu o mandato, 529 processos relativos a parcelamentos de terras tramitavam em diversos órgãos do GDF. Em maio do mesmo ano, o governador criou a Secretaria de Assuntos Fundiários (Seaf), cuja missão era centralizar todos esses processos e agilizar a regularização. Quatro anos depois, os donos de lotes receberam apenas um “certificado de regularização” que não tem qualquer valor legal.

Dos 529 processos existentes em 1999, 197 referiam-se a condomínios considerados passíveis de legalização. “Havia muitos processos em duplicidade e também papéis sobre condomínios que nunca existiram de fato. Quando fizemos a triagem, reduzimos o total a menos da metade”, explica o ex-secretário de Assuntos Fundiários, Odilon Aires. Mas a triagem não agilizou a regularização.

Mapear a situação das centenas de condomínios que se espalharam pelo Distrito Federal nos últimos 25 anos é tarefa quase impossível. Não existe sequer um mapa disponível da localização dos empreendimentos. Os casos têm que ser estudados um a um.

Entre os fatores levados em conta na regularização, o mais importante diz respeito à propriedade da terra. O condomínio pode ter passado por todas as etapas, mas, se houver dúvida quanto ao domínio da terra, o registro em cartório — que é a última etapa antes da distribuição das escrituras — não pode ser feito. O Ministério Público do DF estima que 70% dos loteamentos são alvo desse tipo de disputa judicial.

Na Seaf, a única informação oficial disponível sobre a regularização é o relatório de atividades do período de maio de 1999 a abril último. O documento mostra que, dos 197 parcelamentos passíveis de regularização, somente três alcançaram o penúltimo estágio do processo, o de registro do condomínio em cartório. Outros cinco aguardam esse registro. Os 189 restantes continuam com o processo emperrado.

Propaganda enganosa

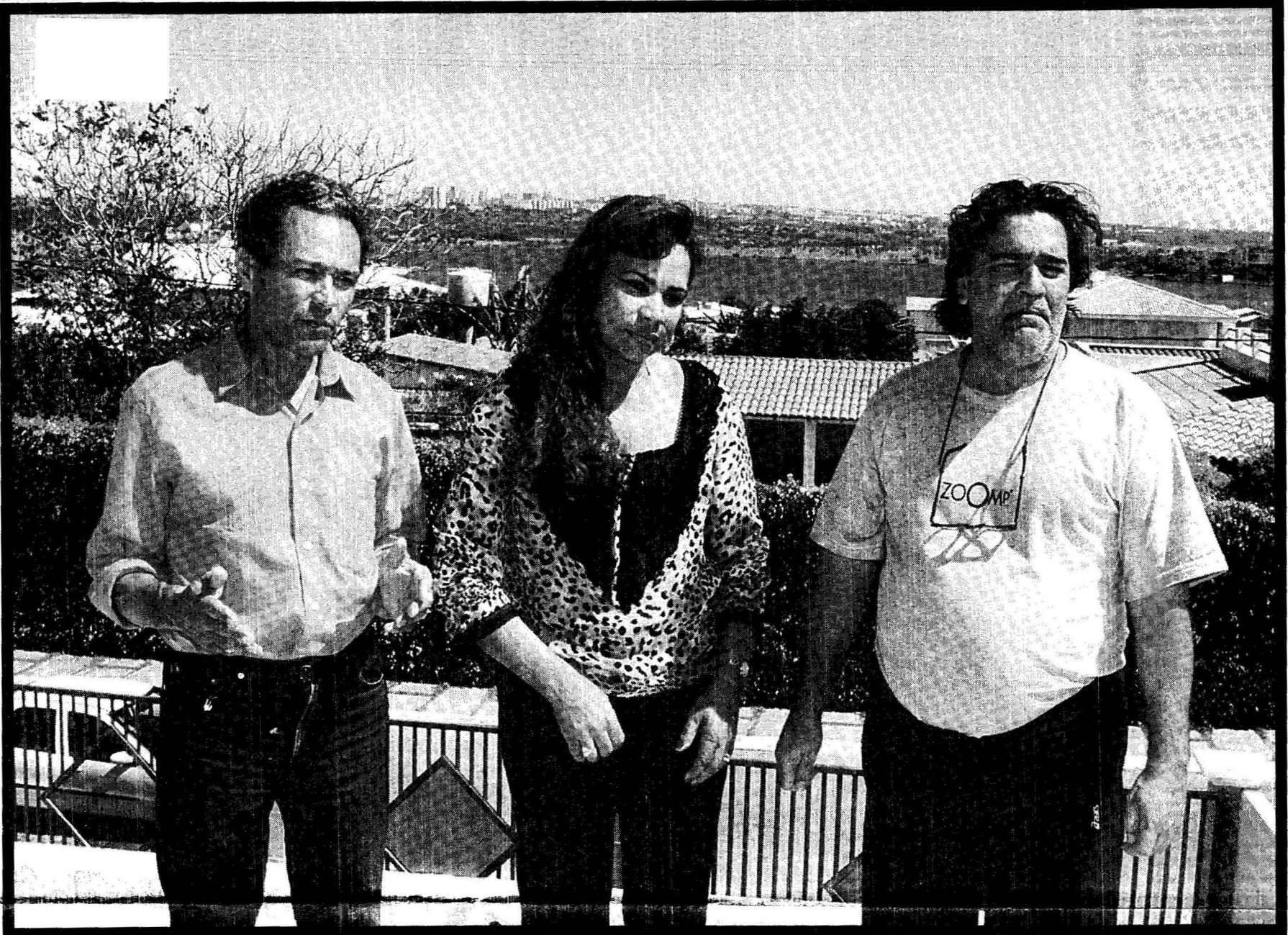
Sem conseguir concluir a regularização dos condomínios, o GDF lançou mão no final do ano passado de um último artifício, que o Ministério Público do DF considera propaganda enganosa dirigida aos moradores. De novembro de 2001 a abril último, quase 30 mil “certificados para regularização fundiária” foram distribuídos a donos de lotes de mais de uma dezena de condomínios.

Impressos em papel de boa qualidade, timbrado e em cores, os certificados conferem nominalmente, a cada morador, o “direito a firmar contrato de concessão de direito real de uso com opção de compra”, ou seja, a posse do terreno.

Mas, segundo o promotor de Defesa da Ordem Urbanística do Ministério Público do DF, Fábio Barros, esse certificado não tem valor jurídico. “Ele não é garantia de nada, especialmente para condomínios em terras públicas”, diz. O presidente da Terracap, Eri Varela, confirma: “O certificado só diz que o poder público está tratando da regularização daquela área. Mas, efetivamente, não significa transferência de domínio da terra.”

Os 30 mil moradores contemplados com certificados não tardaram a perceber a farsa. “Quando fomos aos órgãos do próprio GDF para pedir a implanta-

Carlos Moura 08.08.02



O ADVOGADO JORGE (D) E VIZINHOS DO CONDOMÍNIO VILLAGES ALVORADA: “NEM MESMO OS CORREIOS ACEITARAM O CERTIFICADO PARA IMPLANTAR CEPs INDIVIDUAIS NAS CASAS”

BAGUNÇA

“O que se fez nos últimos quatro anos foi enganar os moradores com manobras que dão uma falsa impressão de que a regularização avançou, quando de fato isso não ocorreu”, critica a arquiteta e urbanista Tânia Battella, coordenadora da Comissão de Políticas Urbanas do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), seção DF.

Em julho do ano passado, o GDF enviou à Câmara Legislativa um pacote de 127 projetos de Lei Complementar que definiam o índice de ocupação de centenas de condomínios. Os projetos definiam quantos moradores por hectare cada empreendimento poderia abrigar, uma das etapas do processo de regularização. Destes, 100 foram aprovados a toque de caixa pelos deputados distritais e sancionados pelo governador Joaquim Roriz. Os 27 restantes aguardam votação.

Um levantamento sobre os projetos enviados à Câmara revelou que nenhum deles foi acompanhado de estudos técnicos, nem havia definição da área ou da localização dos condomínios. Tampouco havia referência sobre a situação fundiária. Menos da metade dos condomínios beneficiados pelos projetos (51) possuía, na época, licença ambiental.

Outros 55 projetos não tinham qualquer informação sobre o tamanho dos lotes e 87 não definiam percentual mínimo de área pública reservada para sistema viário, equipamentos comunitários (escola, posto de saúde, posto policial etc) e espaços livres. Havia ainda projetos referentes a condomínios desabitados ou criados recentemente.

Nas últimas duas semanas, a aprovação desses projetos foi colocada sob suspeita depois da denúncia de que alguns deles receberam emendas depois de serem aprovados em plenário,

tiveram a redação final alterada irregularmente ou foram sancionados sem sequer terem sido votados pelos deputados distritais.

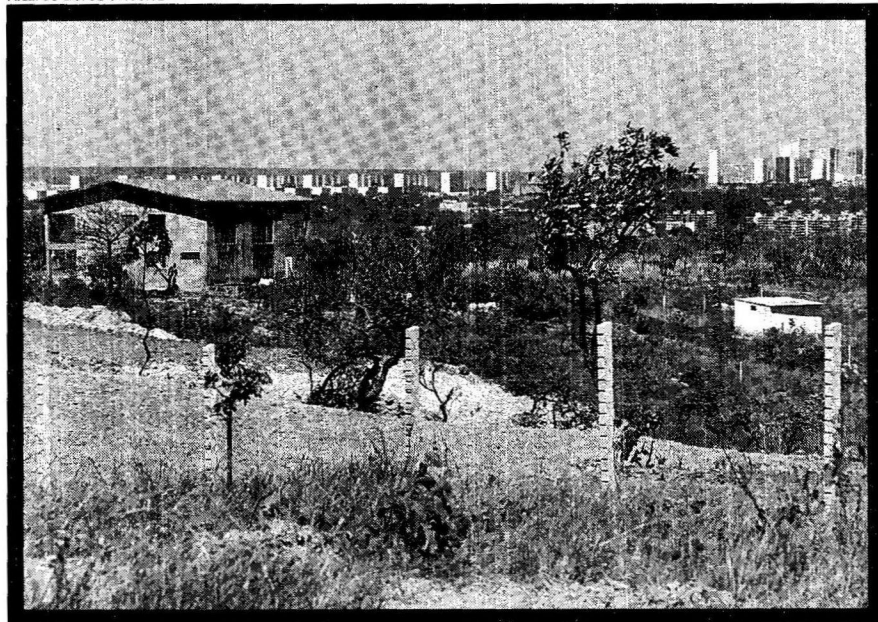
“Sempre nos causou estranheza a tramitação desses projetos no governo. Por lei, o primeiro requisito para aprovar os projetos é saber quem é o proprietário de cada área”, afirma o promotor de Defesa da Ordem Urbanística, Fábio Barros. Dos 197 parcelamentos passíveis de regularização pelo GDF, a Terracap estima que 119 estejam em terras públicas.

Segundo o Ministério Público, existem hoje quase 500 ações penais contra pessoas que parcelaram irregularmente terras no DF. Uma delas resultou na condenação dos empresários Márcio, Alaor, Eustachio e Pedro Passos por parcelamento irregular do solo. Eles foram condenados pela venda irregular de lotes no condomínio Estância Quintas da Alvorada, no Lago Sul.

EXPLOÇÃO POPULACIONAL

Assim como é difícil mapear a situação de cada condomínio do DF, é complicado também saber quantas pessoas vivem nesses parcelamentos. A Federação dos Condomínios garante que são 400 mil. Já urbanistas estimam algo em torno de 250 mil. A comparação de dados populacionais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revela que, entre 1991 e 2000, as zonas rurais onde estão a maioria dos condomínios foram as que mais cresceram em número de habitantes. Enquanto o DF cresceu a uma taxa anual de 2,8% nesse período, Sobradinho aumentou 5,3%; Planaltina, 5,6%; e Paranoá e São Sebastião, juntas, 8,7%.

Ricardo Borba 09.08.02



CONDOMÍNIO HOLLYWOOD: GDF QUER DISPENSAR MORADORES DE LICITAÇÃO, O QUE É ILEGAL

lotes aos moradores. Justamente aí está o obstáculo que o governo tenta burlar juridicamente. Odilon Aires afirma que o GDF estuda uma maneira de vender os lotes diretamente aos ocupantes, com dispensa de licitação. O promotor, entretanto, insiste que isso é impossível. “O único meio de vender terras públicas é por meio de licitação. E a lei não permite que ela seja direcionada para quem já

ocupa os terrenos.”

Além do quebra-cabeça jurídico, os condomínios representam outro tipo de perigo para o DF: o urbanístico. “A grande preocupação é com as reservas de espaço para o futuro. Qualquer cidade planejada tem de ter isso. São áreas para onde se pode expandir, e aqui esses espaços estão sumindo”, explica o geógrafo Aldo Paviane, professor da UnB.

Problema legal e dano ambiental

Não é apenas o projeto urbanístico do Distrito Federal que é prejudicado com a proliferação dos condomínios irregulares. Os parcelamentos acarretam também problemas ambientais, especialmente no que diz respeito à água. Em 25 anos de crescimento sem planejamento, os condomínios transformaram parte do DF em um imenso “paliteiro”, tamanha a quantidade de poços artesanais perfurados clandestinamente.

“Existem hoje mais de cinco mil poços artesanais no Distrito Federal. A maior parte deles é clandestina e está nos condomínios”, revela o especialista em hidrologia e professor da Universidade de Brasília (UnB), José Elói Campos.

Outro problema é que, com as construções sem nenhum critério, aos poucos os espaços de absorção de água no solo vão sendo impermeabilizados por calçadas, asfalto, casas. “Com o tempo, o lençol freático seca porque não há recarga de água”, explica o professor. Alguns condomínios, como o Arapoanga, em Planaltina, já apresentam problemas de falta de abastecimento decorrentes disso. (V.F.)