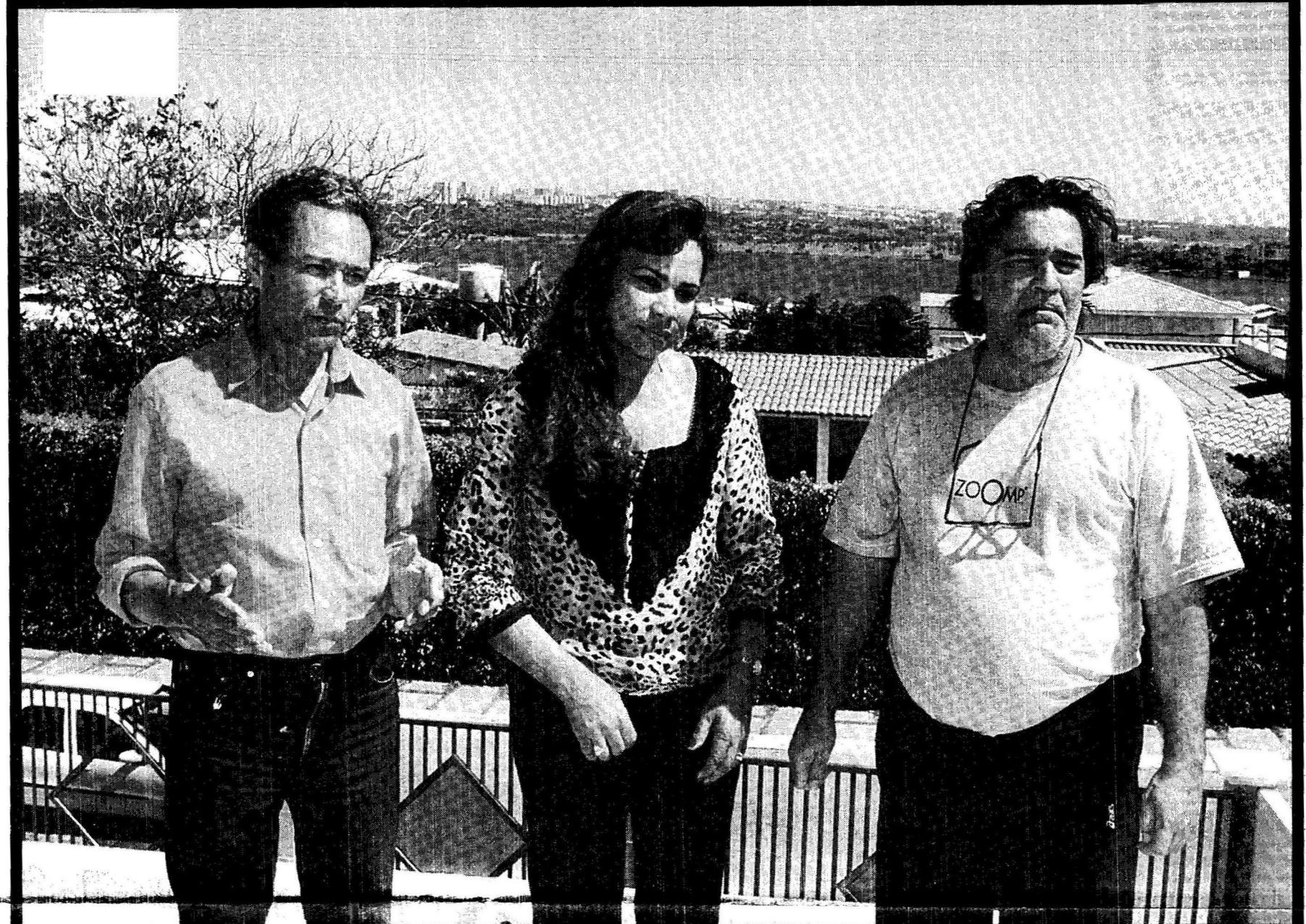


# Longe da legalidade

Valéria Feitoza  
Da equipe do Correio

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.

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,

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.

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, Eustáquio 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.

## EXPLOSÃO 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%.

## 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."

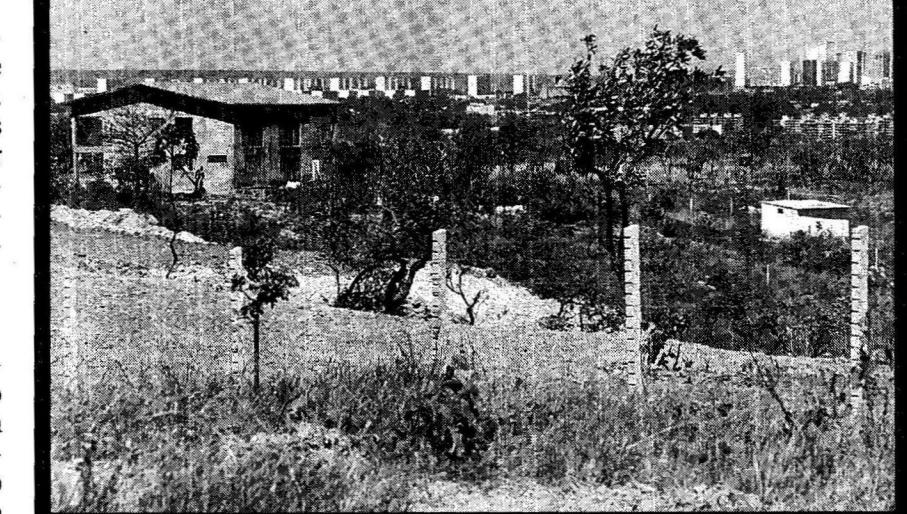
Os 30 mil moradores contemplados com certificados não tardaram a perceber a farsa. "Quando fomos aos órgãos próprio GDF para pedir a implanta-

ção de serviços públicos como abastecimento de água, recebemos a resposta de que o condomínio continuava irregular. Nem mesmo os Correios e Telégrafos aceitaram o certificado para implantar CEPs individuais nas casas", conta o advogado aposentado Jorge Juvenal de Almeida, 53 anos, morador do Condomínio Villages Alvorada.

## SEM ENDEREÇO

**N**o papel, o condomínio se transformou em uma nova quadra do Setor Habitacional Dom Bosco, a QL 32. Mas só no papel. Até hoje, nenhum morador conseguiu usar o novo endereço para correspondência. No condomínio Hollywood, um dos três que possuem registro em cartório, também houve a distribuição de certificados. Mas até hoje os moradores não começaram a pagar ao GDF pelos terrenos. "Nós queremos comprar, o governo quer vender, mas há empecilhos que eles ainda não conseguiram superar", afirma Ronan Pinto de Araújo, chefe do escritório da Associação dos Moradores do Condomínio Hollywood.

O promotor Fábio Barros explica que a regularização desses condomínios só estará completa quando o GDF vender os



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 artesianos perfurados clandestinamente.

"Existem hoje mais de cinco mil poços artesianos 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.E.)