



## OCUPAÇÃO URBANA

Cansados de esperar pelos passos vagarosos do GDF, moradores de condomínios assumem a tarefa de busca

# Quem sabe não espera acontecer

DF - Invasão

CECÍLIA BRANDIM E PABLO REBELLO  
DA EQUIPE DO CORREIO

O processo de regularização dos condomínios do Distrito Federal começa a sair das mãos do governo. Os milhares de moradores desses loteamentos, a maior parte de classe média, decidiram tomar a frente do trabalho, duas décadas após o início da ocupação irregular ao redor do Plano Piloto. Enquanto as autoridades se movimentam vagarosamente para encontrar soluções, por meio da criação de frentes de estudo, comissões intersetoriais, e a parceria entre as esferas local e federal, a comunidade avança em passo acelerado.

Os dados sobre a real situação dos condomínios e a população que ocupa essas áreas são incompletos. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação trabalha em um cadastro de todas as ocupações, que aponta a existência de 360 parcelamentos irregulares. Mesmo sem um Raio X amplo, o ano de 2005 deve ser decisivo para quem vive em um dos mais de 60 condomínios da região do Grande Colorado, para os cerca de 30 mil habitantes de Vicente Pires ou os condôminos do Setor Habitacional Tororó, próximo a São Sebastião. São os mais adiantados na maratona burocrática para que, finalmente, um condomínio fechado seja legalizado.

### Escritura possível

Para a síndica do condomínio Jardim Europa II, no Grande Colorado, Ruth Borges, a esperança de obter a escritura de sua casa era uma hipótese remota até a última quinta-feira. O residencial que ela escolheu está entre os 60 situados na Fazenda Paranoazinho. A terra é alvo de questionamentos na Justiça há 70 anos. Desde que saiu das mãos do antigo dono, José Cândido de Souza, a área teve a posse repassada de um herdeiro a outro e a propriedade real se perdeu no tempo. Os verdadeiros donos, porém, estão próximos de ter a pendência resolvida.

Há três dias, a Justiça reconheceu a certificação da fazenda no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) no DF. Ou seja, a demarcação das terras foi definida. Falta agora selar um acordo entre os verdadeiros herdeiros. Para a população, representa uma esperança. Sem saber a quem recorrer para propor a compra ou pedir a legalização das terras, não haveria saída para os moradores do

Jardim Europa II. "Nosso interesse é para adquirir o domínio da terra. É só uma questão de passar o nome da propriedade para os moradores", diz Ruth.

O caso ainda será analisado por representantes dos herdeiros em Brasília e da comunidade. A tentativa de solucionar os problemas fundiários da Fazenda Paranoazinho já dura mais de um ano. "Procuramos manter muito critério nesse caso. Envolve diversos condomínios e não queremos resolver nada enquanto não saírem todos os documentos", explica Junia Bittencourt, presidente da União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores do DF (Única). Por isso, ninguém arrisca definir quais serão os próximos passos no processo de regularização. "Acho que esse é o mais importante. Não adianta nada querer a escritura sem saber quem são os donos", acrescenta Junia.

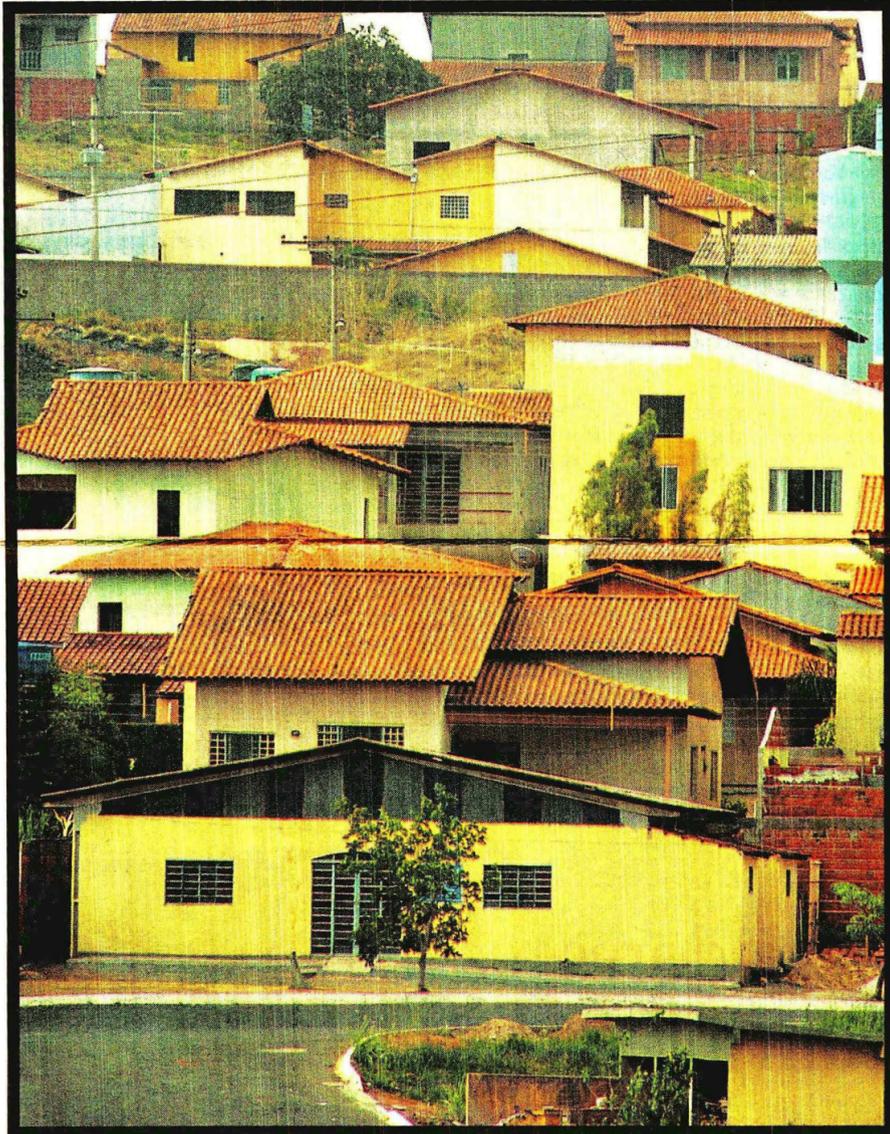
### Longo processo

Somente a definição da poligonal da fazenda levou quatro meses para ficar pronta. A área de 1,58 mil hectare foi mapeada pelos técnicos da Geo Lógica. "Cinco topógrafos trabalharam no serviço de georreferenciamento", explica o geólogo Cristiano Gourlart, diretor da empresa de consultoria ambiental. A expectativa é que até o final do próximo mês a gerência regional do Instituto do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama) emita o termo de referência que orienta a elaboração de um estudo de impacto ambiental da fazenda. O levantamento determina quais os limites para ocupação e as formas de regularização dos condomínios. Mas a conclusão do trabalho vai demorar pelo menos sete meses.

O subsecretário de Parcelamentos Urbanos da Seduh, Danilo Aucélio, avalia o movimento da comunidade como resultado de uma parceria com o governo, e da consciência de que não é possível entregar ao poder público a responsabilidade por todas as soluções. "A grande evolução de hoje é que as pessoas estão com a noção do mal que é a irregularidade", diz. Ele ressalta os programas desenvolvidos pela secretaria em diversos pontos do DF, principalmente para ajudar a população de baixa renda. "Devagar, a gente vai trabalhando nessa questão e alcançando resultados", acrescenta.

COLABORARAM DARSE JÚNIOR E MÁRIO COELHO

Cadu Gomes/CB



CONDOMÍNIO NO GRANDE COLORADO: DEPOIS DE MUITOS ANOS DE ESPERA E DESENCONTROS, A SOLUÇÃO SE APROXIMA

## A conquista de cada um

Mais adiantados, os condôminos do Setor Habitacional Tororó, próximo a São Sebastião, comemoram a conclusão dos estudos ambientais da área.

O relatório do trabalho será apresentado em audiência pública na próxima quinta-feira. É o fim da primeira etapa de regularização do bairro, de 1,5 mil hectares, vizinho das reservas ecológicas do IBGE e da Fazenda Água Limpa. O levantamento foi pago pela Associação de Empreendedores do Tororó (Aetor). Além de regularizar o bairro, que tem 18 condomínios, dos quais 15 são habitados, eles querem autorizar a construção de mais 22 parcelamentos urbanos regulares, no primeiro semestre do ano que vem.

A previsão é chegar a 40 mil habitantes no futuro. "Convocamos toda a comunidade a participar. Vamos alugar seis ônibus para levar todo mundo", avisa Toni Duarte, presidente da associação de moradores do Tororó. Os empresários interessados em investir no bairro estão com os projetos prontos, aguardando o sinal verde para começar.

Em Vicente Pires, a regularização também começa a ser tratada de forma prática. Análise preliminar de Vicente Pires mostra que aproximadamente 200 lotes terão que ser desocupados. O levantamento revela que há 35 nascentes na margem direita do Córrego Samambaia e cerca de 250 poços tu-

bulares abastecem a região. Biólogos, geólogos, engenheiros florestais, civis, veterinários e sociólogos trabalham no estudo. Em dois sobrevôos a 300 metros de altura, equipe tirou 250 fotografias da região. Nos casos em que as ocupações estão fora da lei, a idéia é buscar soluções que levem em conta o aspecto social do problema. A proposta da Arvips é remover as famílias para uma área alternativa ao lado da futura Área de Desenvolvimento Econômico de Taguatinga, na margem direita da via Estrutural.

### IPTU SEM RETORNO

Uma novidade foi imposta aos moradores de condomínios irregulares este ano: o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano. Até agora, o governo enviou carnê de cobrança a 95.829 imóveis. São moradores de 158 condomínios, contribuintes que engordaram o caixa do governo este ano. Tudo indica que a Secretaria de Fazenda (Sefaz) terminará 2005 tendo cumprido 80% da meta fiscal para os loteamentos, que era arrecadar R\$ 30 milhões. A Sefaz sofre resistência da comunidade para recolher o imposto. Quatro condomínios entraram na Justiça e conseguiram liminares para suspender o pagamento. Não há previsões de investimento direto em benefício dos parcelamentos. "Nós não temos planejamento para isso", diz o secretário de Obras, Rôney Nemer.

Na próxima semana, os síndicos dos mais de 300 condomínios receberão um questionário com 37 perguntas sobre o grau de escolaridade, o nível econômico, e os locais frequentados pelos moradores de Vicente Pires.

### ANO A ANO

**1995**  
Câmara Legislativa aprova a Lei 954/95, que autorizou a venda direta de lotes no processo de regularização de condomínios. É instalada a CPI da Grilagem na CL.

**1996**  
GDF anuncia a criação de cinco novos bairros para resolver a situação de 17 condomínios irregulares em áreas públicas. A 3ª Vara da Fazenda Pública derruba liminar, em vigor desde 1994, que proibia a instalação de redes de energia elétrica em condomínios irregulares.

**1997**  
Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal é aprovado pela Câmara Legislativa. A Casa derruba três vetos do GDF que previam a regularização de lotes e a criação de áreas residenciais.

**1998**  
Projeto de lei aprovado na Câmara Legislativa prevê a concessão do habite-se às casas construídas em condomínios passíveis de regularização.

**1999**  
GDF regulariza o Setor Habitacional Jardim Botânico.

**2000**  
Condomínio Estância Mestre D'Armas é regulamentado pelo GDF. Outros 39 esperam na fila para cumprir todas as exigências burocráticas.

**2001**  
Cobrança do IPTU é estendida a 82 condomínios irregulares.

**2002**  
Ministério Público investiga o envolvimento de políticos na grilagem de terras utilizando empresas de fachada, laranjas, topógrafos, servidores públicos, corretores, cobradores e advogados.

**2003**  
A Câmara Legislativa aprova projeto que determina a venda direta de terrenos pela Terracap.

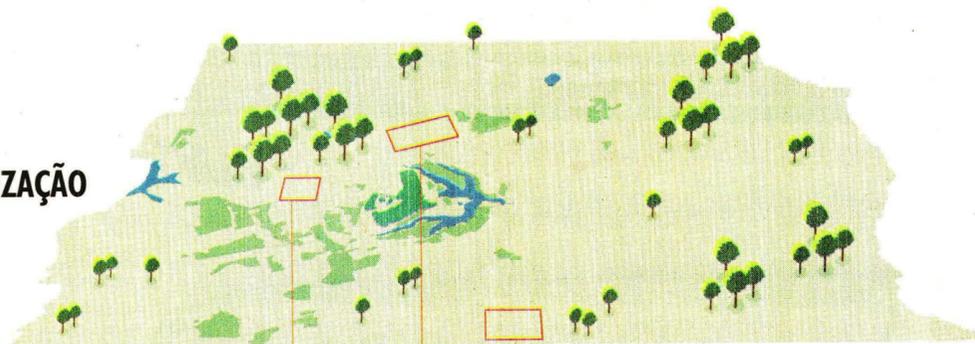
**2004**  
Começam as negociações entre os governos do Distrito Federal e federal para regularizar as ocupações em terras da União. Mas não há acordo.

**2005**  
GDF e Ministério das Cidades firmam convênio e iniciam o trabalho para regularizar ocupações. Nova equipe foi criada para acelerar a análise da situação dos condomínios. Governador Joaquim Roriz promete, em duas ocasiões, resolver a questão.

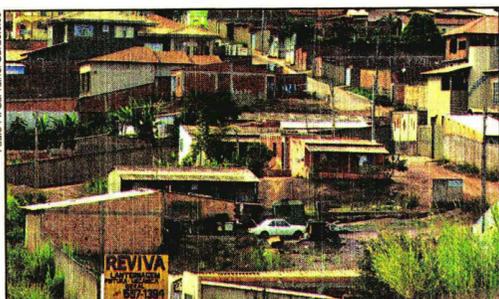


...r os meios possíveis para legalizar seus imóveis. Alguns, como os do Grande Colorado, vivem um ano decisivo

## RUMO À REGULARIZAÇÃO

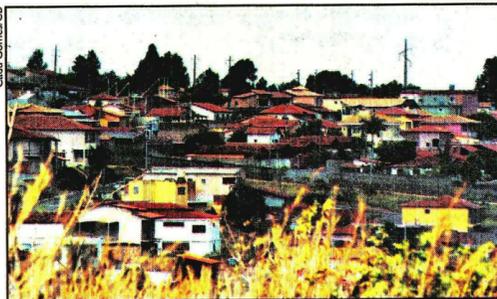


### VICENTE PIRES



O parcelamento irregular começou há 16 anos em área originalmente destinada a chácaras. Mas o maior diagnóstico da ocupação começou a ser elaborado quatro meses atrás. Problemas urbanísticos, degradação ambiental e construções em áreas de proteção do meio ambiente foram apontados pelos técnicos.

### GRANDE COLORADO



A principal pendência dos 60 condomínios da região do Grande Colorado foi solucionada. Os loteamentos que surgiram dentro da antiga Fazenda Paranoazinho dependiam da definição da propriedade da terra, resolvida esta semana. Ocupantes da área esperam agora a negociação com os herdeiros da fazenda.

### TORORÓ



Esta é uma semana decisiva para os 18 condomínios irregulares do setor, 15 deles já habitados. O estudo de impacto ambiental do setor será apresentado à comunidade para que ela decida o futuro da área, a mais próxima da regularização. Caso seja aprovado, o projeto permitirá a construção de 22 novos parcelamentos.

# Educação é o tipo de coisa que, quando dá errado, dá muito errado.

**Não perca.**

Suplemento Especial Escolha a Escola do seu Filho.  
Tudo o que você precisa saber antes de fazer a matrícula:  
os métodos de ensino existentes, as formas de avaliação  
dos alunos, a importância da infra-estrutura,  
além de entrevistas e comentários de especialistas. Não deixe de ler.

Dia 4 de novembro, sexta-feira, no Correio Braziliense.

**CORREIO BRAZILIENSE**  
O JORNAL CAPITAL