

Casas estão em área de proteção

SAMANTA SALLUM
ADRIANA BERNARDES
DA EQUIPE DO CORREIO

Cerca de 60% do terreno onde vivem hoje 10 mil pessoas, no Núcleo Rural de Santa Maria, está em Área de Proteção Ambiental (APA) e por isso não pode ser habitado. O local conhecido como Condomínio Porto Rico foi parcelado irregularmente há seis anos. As terras particulares pertencem a um espólio de 352 pessoas, reconhecido no mês passado pela Justiça. Os atuais ocupantes terão de negociar agora com os verdadeiros donos da terra o futuro de suas moradias. Mas, além disso, vão esbarrar em entraves ambientais porque ocupam área de proteção permanente.

Há proposta para que, na revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Pdot), apenas 35% dos 20 mil metros quadrados do condomínio fiquem na APA e que essa parte seja doada pelos herdeiros ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama-DF). Seria uma forma de compensação ambiental para que o parcelamento pudesse ser regularizado futuramente.

Hoje há um impasse entre os ocupantes, os herdeiros das terras e os advogados que os representam. Parte dos 352 herdeiros — descendentes de Anastácio, Agostinho e João Pereira Braga — é representada por um advogado e a segunda parte por dois outros profissionais. Há duas linhas de atuação dos advogados: uma é proposta de acordo em que os atuais ocupantes pagariam aos herdeiros pelo direito de uso e futuramente, com a regularização, teriam as escrituras de propriedade. E a outra linha, que já ajuiou 1,8 mil ações reivindicatórias contra os atuais moradores, é para reaver a posse das terras.

Herdeiros e moradores assinaram em 2004 um termo de acordo público. No mesmo ano, o Ibama expediu o Termo de Referência, documento que autorizava o condomínio a fazer o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental (Eia-Rima). "Os três advogados assinaram o acordo", lembra Marco Antonio Atiê, um dos advogados que representa o espólio e que defende a adesão dos atuais ocupantes da área ao mesmo documento de 2004.

Os moradores, no entanto, estão apreensivos porque temem que a regularização seja difícil e que o pagamento da terra aos verdadeiros proprietários não garanta a legalização da ocupação. "Infelizmente não cabe a nós regularizar o condomínio. Não temos responsabilidade alguma sobre o crime que foi cometido, de retalhar a terra", destaca Marco Antonio Atiê. "Eu trabalho para que o acordo seja firmado, é a

Paulo de Araújo/CB - 6/12/06



PARTE DO TERRENO AINDA ESTÁ DESOCUPADO: PARA EVITAR NOVAS TENTATIVAS DE GRILAGEM, FISCAIS ABRIRAM VALAS NA ÁREA SEMANA PASSADA

melhor solução para ambos os lados", considera.

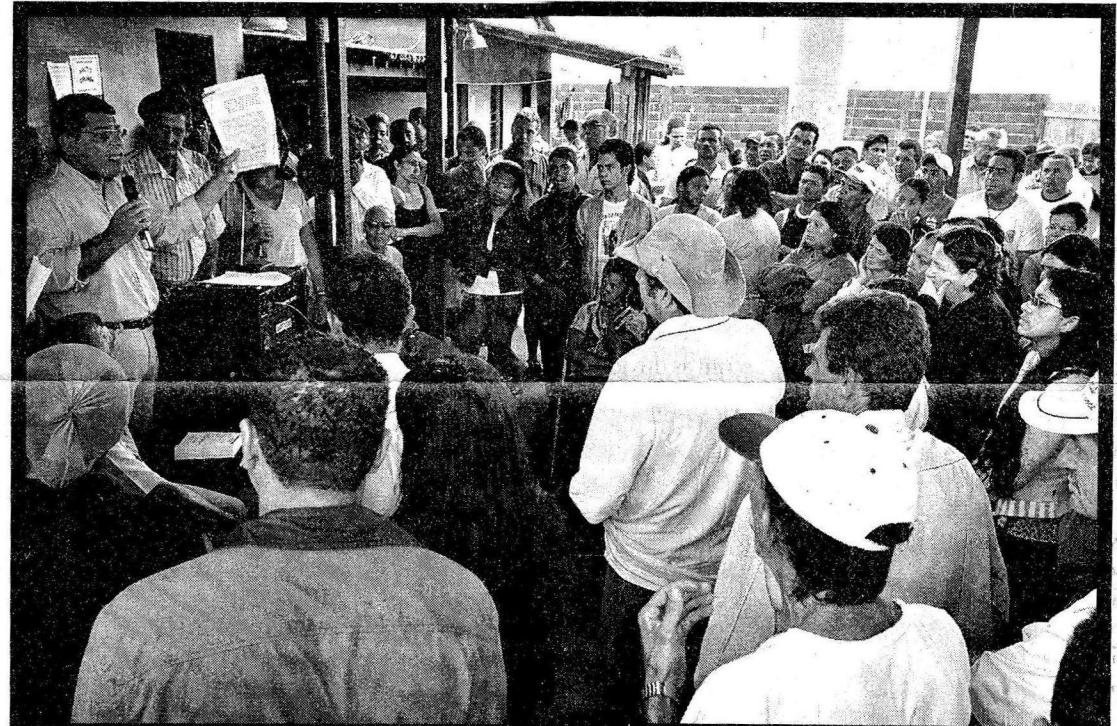
Sem garantias

O acordo proposto pelo advogado é visto com ressalvas por especialistas ouvidos pelo Correio. O documento foi analisado pelo professor da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília (UnB), Frederico Viegas, especialista em direito imobiliário. "Isso não tem valor jurídico algum. Quem fizer esse acordo corre o risco de, ao final do processo, ter de pagar três vezes pelo mesmo imóvel: uma vez do grileiro, a segunda baseada no acordo e uma terceira, se o acordo não for reconhecido pela Justiça", avaliou.

No entendimento de Viegas, os lotes não podem ser vendidos antes da aprovação do Eia-Rima e da definição de onde estarão e quantos serão os equipamentos públicos do loteamento — ou seja, escolas, posto de saúde, praças, ruas. Também deve ser definida a área de reserva ambiental, que deve ocupar 20% do loteamento. "Se ele vender 100% das terras para as pessoas que construíram ou que pretendem construir, alguém terá de abrir mão do terreno para que essas exigências legais sejam cumpridas", explicou Viegas.

O professor de direito civil do Centro Universitário de Brasília (UniCeub), Walter Moura, aconselha os moradores a procurarem um advogado ou a Defensoria Pública no Fórum de Santa Maria para se certificarem de que o juiz autorizou o acordo proposto por Marco Atiê. "Se o juiz autorizou a venda, a compra

Rafael Neddermeyer/Especial para CB - 10/12/06



OS MORADORES SOUBERAM DA PROPOSTA DE ACORDO COM OS HERDEIROS DURANTE REUNIÃO NO DOMINGO

ou o aluguel, as pessoas podem ficar tranqüilas. Do contrário, terão problemas", alertou.

Danos ambientais

Outro que discorda do acordo é o superintendente do Ibama-DF, Francisco Palhares. Ele adiantou que antes de qualquer processo de venda ou regularização fundiária os interessados — sejam eles os donos ou os ocupantes da área — devem assegurar o EIA-Rima junto ao órgão ambiental. "Fico imaginando como esse cidadão está vendendo lotes sem saber se o Ibama vai licenciar a área", ponderou Palhares. Segun-

do ele, até hoje o condomínio não entregou o estudo, apesar de o órgão ambiental ter autorizado a elaboração do documento.

O Condomínio Porto Rico fica no Núcleo Rural de Santa Maria e foi citado em inquérito feito pela Polícia Federal em 2003, como alvo de grilagem de terras no DF (leia Memória). As casas, muitas delas sem reboco, abrigam mais de uma família. Barracos de madeira também são comuns. Enquanto a área não for legalizada, os moradores permanecem sem água tratada, rede de esgoto e asfalto. Como a coleta de lixo é feita apenas duas vezes na semana,

sacos plásticos e entulho ficam espalhados pelas ruas.

Um processo de regularização do condomínio corre na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). O procedimento foi aberto a pedido da associação de moradores do parcelamento, em 24 de abril de 2002. Os técnicos da Seduh finalizam o estudo urbanístico da área, mas advertem que os moradores só terão o aval para regularizar a área após a revisão do Pdot. Com o estudo da Seduh em mãos, eles deverão pedir a licença ambiental no órgão competente, no caso, o Ibama.