

Duas novas quadras no Lago Sul

Governo do DF se prepara para lançar as QI e QL 30 no bairro nobre. Projeto depende da regularização do condomínio Villages Alvorada

» HELENA MADER
» GIZELLA RODRIGUES

O Lago Sul vai ganhar mais duas quadras: a QI e a QL 30. As áreas, atualmente desocupadas, pertencem à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) e o governo tem planos de colocar os terrenos à venda em breve. O lançamento das novas quadras do bairro nobre, porém, depende da derrubada das construções em Área de Preservação Permanente (APP) do condomínio Villages Alvorada, um loteamento de luxo às margens do Lago Paranoá. Quando regularizado, o parcelamento vai se transformar na QL 32 do Lago Sul. O novo empreendimento está atrelado à legalização do condomínio porque todos fazem parte do Setor Habitacional Dom Bosco.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Pdот) prevê a regularização fundiária por setores. Por isso, o governo elaborou o projeto urbanístico de toda a região, em vez de fazer análises específicas para o condomínio e para as novas quadras. Isso foi pensado também porque a integração do Villages Alvorada com as novas QL 30 e QI 30 é inevitável por conta da proximidade entre os dois empreendimentos. A primeira quadra terá lotes às margens do lago mas, de acordo com a legislação ambiental, as chamadas pontas de picolé

não poderão ter edificações a menos de 30m da beira do espelho d'água.

O Grupo de Análise de Parcelamentos (Grupar) do governo local avaliou e aprovou os estudos urbanísticos do setor habitacional. A assinatura do decreto que aprovará os novos loteamentos só depende da finalização dos estudos ambientais, que estão em andamento no Instituto Brasília Ambiental (Ibram). O presidente do órgão, Gustavo Souto Maior, garante que a Licença de Instalação ficará pronta até sexta-feira. "Nós já emitimos uma licença para o setor em janeiro deste ano. Agora, estamos refazendo o documento porque o anterior perdeu a validade", conta Souto Maior.

Licença

Com a licença e o projeto urbanístico aprovados, a Terracap pode registrar o parcelamento em cartório e vender os lotes. Os terrenos das novas quadras serão licitados e os do condomínio Villages Alvorada, vendidos diretamente para os moradores. Cerca de 400 terrenos no Villages serão regularizados e pelo menos 150 novos lotes serão criados. Tomando como base o preço de um terreno vazio na região, o governo pode arrecadar mais de R\$ 75 milhões com a criação das novas quadras. Hoje, um lote na vizinha QL 28 custa cerca de R\$ 500 mil. Uma ponta de picolé, entretanto, pode superar os R\$ 2 milhões.

Onde fica

A aprovação do projeto do Setor Habitacional Dom Bosco vai abrir portas para a regularização do condomínio Villages Alvorada e para a criação de duas novas quadras do Lago Sul: a QL 30 e a QI 30. Confira onde fica o setor.



**R\$ 75
MILHÕES**

Valor que a Terracap pode arrecadar com a venda dos terrenos nas novas quadras.

Faixa de proteção

A legislação ambiental determina que uma faixa de 30 metros de córregos e lagos urbanos, 50 metros de nascentes e em cima de solos de veredas é Área de Proteção Permanente (APP) e, por isso, não pode ser ocupada.

Barreiras ao processo

A intenção do governo de regularizar o Villages Alvorada para, só depois, resolver o problema das construções em Área de Preservação Permanente (APP) esbarra em um forte opositor: o Ministério Público do Distrito Federal. O GDF chegou a marcar a regularização do condomínio uma vez e suspendeu a solenidade na véspera por pressão dos promotores. A promotora de Defesa do Meio Ambiente Kátia Lemos, que acompanha o caso, mantém o mesmo posicionamento e diz que só é possível legalizar o loteamento depois da desocupação da faixa de preservação.

Kátia Lemos recusa todas as propostas apresentadas pelo governo. Diz que é impossível aprovar o projeto do setor e emitir o licenciamento sem a remoção das construções em APP. E destaca que a proposta de excluir as casas com irregularidades do projeto é inviável. "Como é que o governo vai registrar meio setor habitacional? Ou resolve os problemas das construções em APP e regulariza tudo ou o processo não vai poder avançar", afirma. A promotora também diz que não é possível assinar um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), pois o MP já abriu 10 inquéritos para investigar danos e crimes ambientais na região do Villages Alvorada. "O TAC teria que ser feito antes das ações civis públicas", justifica.

Fora da lista

O governo planejava aprovar os projetos ambientais e urbanísticos do condomínio com os do Jardins do Lago Quadra 1, Jardins do Lago Quadra 2, Quintas Bela Vista e Lago Sul 1, legalizados em dezembro do ano passado. O MP, no entanto, recomendou que nenhuma licença ambiental fosse concedida sem a derrubada das edificações em APPs e o GDF tirou o Villages Alvorada da lista.

A proposta de emitir o licenciamento e colocar a derrubada como condicionante para o registro em cartório encontra resistências até mesmo dentro do governo. Isso porque os moradores prolongariam a derrubada o quanto quisessem. Há quem defenda que o melhor é aprovar os projetos e notificar os moradores para desocuparem as áreas ambientais em 30 dias, sob pena de o GDF fazer a derrubada depois do prazo. (HM e GR)



Villages Alvorada e as novas quadras farão parte do Setor Habitacional Dom Bosco. Para toda a área ser regularizada, é preciso demolir construções ilegais na beira do lago