

Puxadinho até em apartamento

» LEILANE MENEZES

A ocupação irregular do solo é um crime recorrente no Distrito Federal. Mas alguns moradores vão mais alto e constroem varandas em apartamentos sem autorização do governo, o que constitui invasão de espaços públicos aéreos. Em Taguatinga, o proprietário de pelo menos dois imóveis na Comercial Norte B 10 (CNB), Lote 14, usa sacadas além do espaço permitido e as estruturas se tornaram verdadeiros terraços. O obra não tem alvará de construção que permita aumentar o tamanho das unidades residenciais, segundo a Administração Regional de Taguatinga, e por essa razão desrespeita a Lei Orgânica do DF e o Código Civil (leia **Palavra de especialista**). Síndicos de prédios vizinhos se preocupam com a desordem e temem que a apropriação individual de área pública aérea se torne um hábito comum na região, caso não haja fiscalização.

Em um dos casos, no Edifício Panorama, na CNB 10, Taguatinga Norte, o dono do local aumentou em 30 metros quadrados o tamanho da sua propriedade. "Ele não vai morar lá. Fez essa obra para vender o imóvel. O problema é que o apartamento dele fica no primeiro andar e os de cima não têm varanda. Acaba sendo perigoso para quem vai morar ali, porque podem cair objetos pesados direto na "varanda" dele. Além de ser injusto um poder expandir e o outro não", queixa-se a síndica do prédio, Maria Auxiliadora Afonso. "Eu avisei a ele que ele não poderia tomar conta daquele espaço — parte do condomínio, parte público", diz. O espaço a que ela se refere é a marquise sobre a entrada do prédio. A síndica garante que o dono do imóvel não só passou a usar a parte de cima da marquise como varanda particular como a aumentou consideravelmente.

No mesmo prédio, há outra unidade em obras. Mas a "sacada" ainda não recebeu cerâmica. Os dois lugares pertencem ao mesmo dono. Ele se defende dizendo que "não aumentou a sacada, apenas usou um espaço que já existia". "A única coisa que fiz foi colocar uma cerâmica, trocar as janelas e eu iria instalar uma grade, mas a administração disse que não podia e eu não instalei", garante o proprietário dos imóveis, o contador Rafael Lucena, 26 anos. "Só quis embelezar a fachada do prédio com uma reforma", afirma. Um imóvel nesse prédio custa, em média, R\$ 100 mil e tem 42 metros quadrados. Há 78 unidades no total. Segundo a síndica, um dos espaços em questão foi vendido por R\$ 150 mil por ser maior. O dono alega que o valor é mais alto porque vai entregar a unidade reformada.

Incômodo

"O dono do imóvel colocou até um tanquinho na nova varanda. Depois tirou, por medo dos fiscais. Imagina se todo mundo resolver se apropriar do que é dos outros e aumentar a própria casa? Quem faz isso conta com a

Derrubada

A ocupação vista em Taguatinga é diferente, por exemplo, dos puxadinhos da Asa Sul e da Asa Norte. No Plano Piloto, o termo puxadinhos é, em geral, usado para tratar de comércios que invadem área pública. Mas a punição para a expansão ilegal em área residencial é a mesma aplicada às lojas: advertência, suspensão da obra, demolição e multa.

Fotos: Elio Rizzo/Esp. CB/D.A Press



No Edifício Panorama, a residência do 1º andar ganhou área extra: piso em cerâmica não existe no projeto original



Rafael Lucena, proprietário dos imóveis ampliados: "A fiscal que esteve aqui garantiu que não há nada de errado"

Palavra de especialista

Faroestes das invasões

Técnicos da Administração de Taguatinga estiveram na CNB 10 e embargaram a obra. De acordo com o órgão, o proprietário tem até 14 de novembro para destruir o que começou a erguer sem autorização. A Agência de Fiscalização (Aefis) também esteve no local. Caso Rafael Lucena não cumpra a determinação, a agência precisará de um mandado judicial para entrar na casa. O dono dos apartamentos, por sua vez, negou ter recebido qualquer notificação. "A fiscal que esteve aqui garantiu que não há nada de errado", argumenta. A Aefis informou, por meio da assessoria de imprensa, que vem trabalhando para coibir esse tipo de infração. A Agência garantiu estar empenhada em mapear tais irregularidades. Qualquer morador que se sinta prejudicado deve ligar para 156 (opção 6) ou para a administração da cidade.

Dono de dois imóveis em prédio de Taguatinga decide ampliá-los, construindo varandas. Mas o uso do espaço aéreo só é autorizado mediante pagamento de taxa

Entenda o caso

Cobrança pelo excesso

A polêmica da taxa de varanda começou em 2001, quando foi aprovada a Lei Complementar nº 388. A legislação determinava que todos os prédios prontos ou em construção pagassem uma taxa pelo uso do espaço aéreo fora dos limites do edifício. Em 2002, o então governador Joaquim Roriz vetou o projeto de Lei Complementar nº 703, do ex-deputado distrital José Edmar, que acabava com a cobrança. Assim, os moradores continuaram a pagar o tributo.

No ano seguinte, a 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do DF concedeu liminar ao Ministério Público do DF e Territórios (MPDFT) cancelando o imposto. Em abril de 2005, o TJDF autorizou o retorno da taxa. O Conselho Especial do tribunal julgou inconstitucional o texto do projeto da lei de autoria de José Edmar, por vício de iniciativa — só o GDF tem competência para legislar sobre o assunto. Um ano depois, o TJ julgou inconstitucional a Lei Complementar nº 388, que havia criado o imposto, e ele deixou de ser cobrado novamente.

Em setembro de 2007, o GDF apresentou à Câmara Legislativa um novo projeto, para retomar a cobrança pelo uso da área de varanda. Mas o texto sofreu modificações e excluiu as áreas residenciais da taxa. Em 2008, a Lei Complementar nº 755 deixou de cobrar a taxa de varanda de edifícios que se expandam além dos limites. No fim de 2008, a Câmara Legislativa alterou essa lei e autorizou novamente o GDF a cobrar pela taxa de varanda, em vigor ainda hoje. A taxa deve ser paga anualmente.

Para ficar dentro da lei

Como expandir seu apartamento de forma regular:

Elaborar um projeto assinado por arquiteto e engenheiro e entregá-lo na administração regional. Num prédio, uma única pessoa pode querer fazer a ampliação, mas a autorização é facilitada se os moradores dos demais apartamentos também optarem pelas obras

Aguardar o parecer de uma equipe de técnicos para saber se a ampliação é viável ou não. Se for possível, a equipe emite o alvará de construção

Executar a obra conforme o que está no processo. O tamanho máximo de cada varanda depende do local onde o prédio está.

Ao fim da obra, pedir o habite-se, documento que comprova que apenas o autorizado foi construído, na administração regional. O Serviço de Cobrança Pública do órgão calcula o valor da taxa de ocupação.

DF-Invasão
014
Reportagem 0020



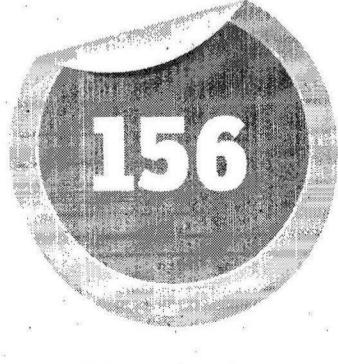
para construir. É algo que envolve a segurança do morador, do locatário e dos vizinhos. Brasília raramente tem ordens terminativas no sentido de derrubar as irregularidades. Aqui tendem a aceitar a irregularidade como se fosse fato consumado,

a exemplo dos 600 condomínios. Daí Brasília virar um faroeste candango da construção."

Frederico Flósculo, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (UnB)

www.correiobrasiliense.com.br

Comente esta reportagem na versão publicada na internet



Telefone da Ouvidoria do GDF. Para denúncias sobre ocupação irregular do solo ou aérea, é preciso discar a opção 6