

Puxadinho até em apartamento

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

» 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.

certeza de impunidade", reclama a síndica do prédio vizinho Valéria Cardoso. A obra de um dos apartamentos chega até o muro do bloco que Valéria administra.

A Administração de Taguatinga informou que o último pedido de alvará emitido para os responsáveis pelo Edifício Panorama data de 1998. À época, o pedido de expansão de algumas unidades foi negado. Mesmo assim, em 2009, as obras no local continuam. A última vez em que a administração liberou um habite-se para esse edifício foi na década de 1980. De acordo com a administração, de lá para cá, todas as obras dessa natureza que tiverem sido feitas no Edifício Panorama são irregulares, pois qualquer alteração, até mesmo na fachada, precisa de permissão.

Cálculos

Desde 2008, existem regras claras sobre a cobrança de taxas para a expansão aérea dos imóveis (leia Entenda o caso). Quando a administração autoriza o aumento da varanda, mediante a análise de um projeto previamente apresentado, ela cobra uma taxa pelo uso. Atualmente, o cálculo desse valor é obtido medindo-se o tamanho da varanda e multiplicando-o por um milésimo do preço do imóvel. Por exemplo, em um apartamento com uma varanda de 15 metros quadrados e avaliado em R\$ 100 mil, será cobrada taxa anual de R\$ 1,5 mil. Esse valor será, ainda, multiplicado pelo número de varandas do edifício. "No fim de 2008, a Justiça reconheceu a argumentação do governo e nós temos o dissabor de ver a nossa vontade de defender nossos interesses derrotada. Recebemos poucas reclamações de desobediência", afirmou o presidente do Sindicato dos Condomínios do DF, José Geraldo Dias.

Vistoria

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 (Agefis) 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 Agefis 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.

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

"O Código Civil é muito claro sobre os fundamentos do direito de construir. O primeiro fundamento é o direito de propriedade. Você só pode edificar no que é seu ou está licenciado para seu uso. O segundo fundamento é que o direito de construir é municipal. A autoridade distrital é quem pode autorizar qualquer tipo de construção. O que acontece em Brasília é que desde os anos de 1960, começou a haver invasão de área pública. É uma tendência que se repete por todo o DF. O grande problema é o da segurança contra incêndio, saneamento predial, permeabilidade do solo e conforto ambiental. A cidade tem de ter parâmetros urbanísticos. Segundo a lei,

Paulo H. Carvalho/CB/D.A Press - 25/10/07



quem constrói onde não deve vai perder tudo no que investiu. O que ocorre no DF é um problema de moralidade e não de legalidade. Se o governo não segue a lei ele ofende o princípio da moralidade. A sociedade tem que ser muito séria quanto ao direito

DF-Invasão
014
Reportagem 0020

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

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

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.

www.correiobraziliense.com.br

Comente esta reportagem na versão publicada na internet

156

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