



CONDOMÍNIOS IRREGULARES

Centenas de loteamentos existem graças à deficiente fiscalização do Executivo. Agora, no Judiciário e no Legislativo, lutam pela regularização definitiva

DF. Invasão

A lei do jeitinho

Rovênia Amorim
Kátia Marsicano
Da equipe do Correio

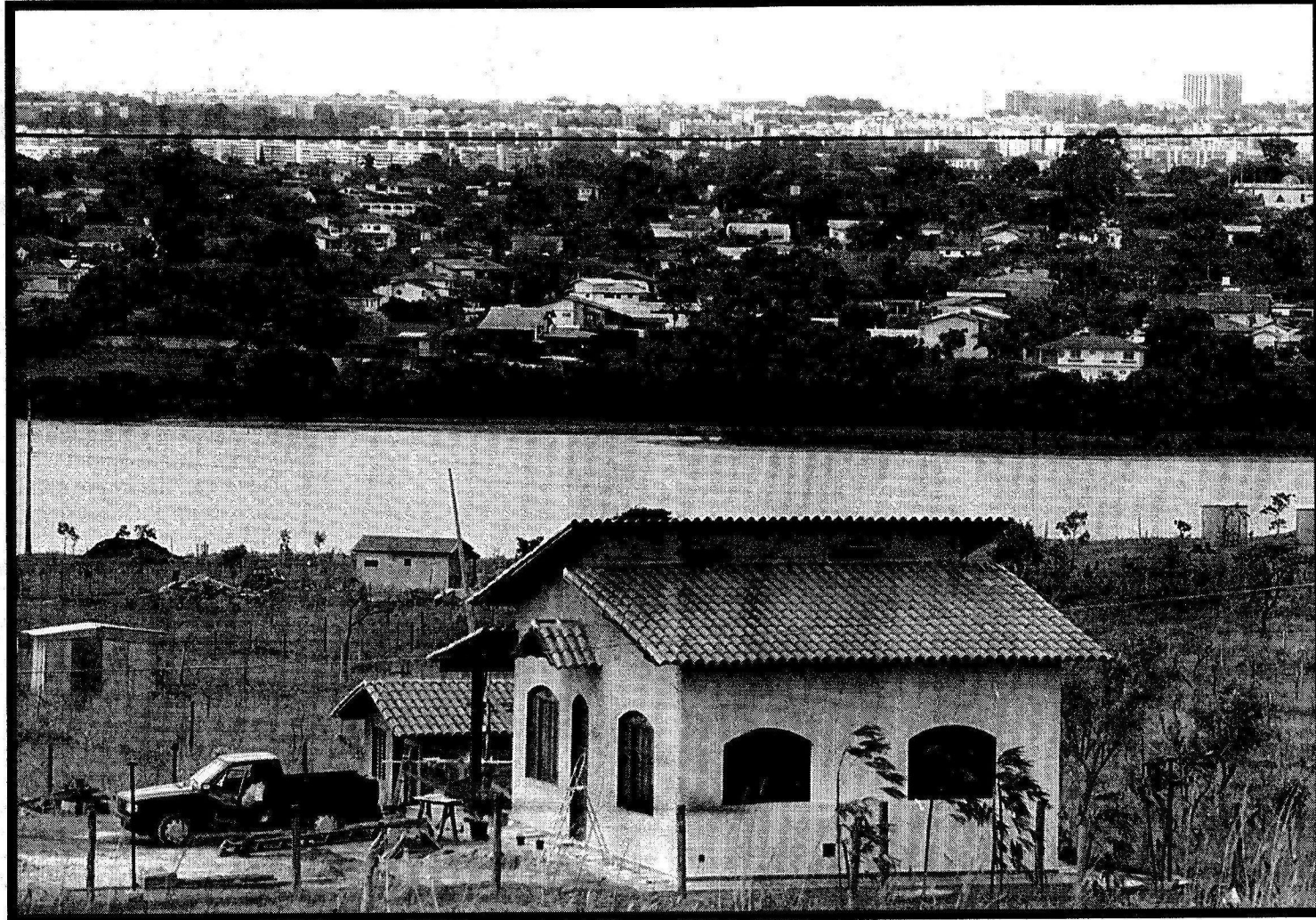
Invasões de luxo, os condomínios irregulares do Distrito Federal são a prova de que o jeitinho brasileiro virou lei. Vinte anos depois de começarem a explodir enfrentando uma fiscalização quase sempre ineficaz, os condomínios venceram a etapa da consolidação e encaram agora a batalha da regularização. Trata-se de uma guerra de duas frentes. Uma delas é travada no judiciário, no qual o trunfo mais importante são as centenas de liminares obtidas. A outra, no Legislativo Distrital, onde a aprovação de leis, como a que resultou do Projeto de Lei 792/00, cria as condições para a regularização de pelo menos quatro condomínios.

O segredo do sucesso está nas relações dos invasores com o poder público. Até o número preciso de loteamentos de áreas públicas é misterioso, porque varia de acordo com o gosto de quem está no Buriti. A administração petista garantia serem 441 os parcelamentos irregulares, dos quais concordou em regularizar 144. Na época, o principal critério para definir quem poderia pleitear a oficialização era a ocupação: condomínios sem moradores ficaram, automaticamente, de fora. Com a mudança do governo, houve novo impulso à ocupação desenfreada. Em algumas regiões, os fiscais conseguiram impedir o avanço das construções, caso, por exemplo, do Condomínio Hollywood, na região administrativa do Lago Norte.

Em outras, prevaleceu o apetite dos responsáveis pelos loteamentos. Protegidos por liminares, abriram ruas, piquetaram o chão e ergueram casas. O Solar de Brasília, na região administrativa de São Sebastião que, em janeiro de 1999, não era mais que um pedaço de terra coberto de cerrado, hoje já está habitado. O novo condomínio revela que o boom do parcelamento irregular do solo no DF, que parecia controlado, é, na verdade, uma ameaça sempre latente.

Com o governo Roriz vieram outras as regras de regularização.

Antonio Siqueira



A CADA DIA SURGEM NOVAS CONSTRUÇÕES NO CONDOMÍNIO PRIVÊ DO LAGO NORTE, INSTALADO ENTRE O VARJÃO E O LAGO: META, AGORA, É A REGULARIZAÇÃO

Estar ocupado já não é exigência para que um loteamento seja reconhecido. Com isso, os números mudam. Pelas contas da Secretaria de Assuntos Fundiários existem 368 loteamento com pedidos de regularização. Entre estes, 173 estão sendo examinados e têm chance de alcançarem o registro no cartório de imóveis.

CAMINHO COMPRIDO

A burocracia do processo de regularização é complicada. Os empreendedores precisam cumprir uma série de exigências e obter três licenças: ambiental, urbanística e de instalação. Por isso mesmo, apenas 40 venceram todo o processo burocrático e apenas um chegou à última etapa, a do registro no cartório: o condomínio Chapéu de Pedra, na região administrativa de Santa Maria. O empreendedor, o arquiteto Glad-

son da Rocha, conseguiu fazer o que a maioria dos demais não fez: cumpriu a lei. Os lotes só começaram a ser vendidos depois do registro do parcelamento e das estudos urbanístico e de impacto ambiental.

"A regularização dos condomínios é importante porque mapeia os estragos, define recomendações, faz exigências e enquadra os moradores na lei", defende Lenora de Castro Barbo, assessora parlamentar na Câmara Legislativa, que acompanhou a evolução dos parcelamentos irregulares no Distrito Federal de 1989 a 1998. "É triste tudo o que aconteceu e ocorre", lamenta ela. "A cidade está sendo transfigurada pela ocupação sem planejamento."

Ela critica a aprovação recente, pela Câmara Legislativa, da lei que encurta o caminho para a regularização de três condomínios no Setor Habitacional Dom

Bosco, no Lago Sul. O problema é que o Minichácaras Lago Sul, a Pousada das Andorinhas — ainda inabitados — e o Condomínio Lago Sul não passaram por estudos de impacto ambiental. Os índices de uso e ocupação do solo foram os mesmos previstos para o Villages Alvorada.

Somando-se o condomínio Lago Sul, que também é antigo, existem 356 residências construídas na região. Ambos foram contemplados no estudo de impacto ambiental realizado pela mesma empresa responsável pelo projeto urbanístico do novo bairro Dom Bosco, a TCBR. Mas os outros dois condomínios, Pousada das Andorinhas e Minichácaras, não foram incluídos no estudo.

A aprovação do projeto de lei 792/00, que dá sinal verde à constituição dos novos condomínios, em área nobre, próxima à Ponte do Mosteiro (a terceira ponte do Lago Sul), acabou rea-

vivando a ganância dos grileiros. O arquiteto Carlos Magalhães, um árduo defensor da preservação da qualidade de vida de Brasília, impacientou-se ao receber um folheto anunciando a venda de lotes de 20 mil m² no Lago Sul, pela caixa de correio do seu prédio.

"Aquele região ali vai ser toda grilada. A terceira ponte não foi feita para a cidade, mas para atender aos interesses dos grileiros", dispara o arquiteto. A disputa pela posse de glebas na região não é novidade. A titularidade das terras ao redor da Ermida Dom Bosco é discutida em ações na Justiça. Para inibir novos parcelamentos na região, os deputados distritais Rodrigo Rollemberg (PSB) e Paulo Tadeu (PT) conseguiram aprovar, na Câmara Legislativa, projeto ampliando a área de proteção ambiental do Parque Ecológico do Bosco.

MILHARES DE LOTES

Condomínios aprovados pelo GDF

Planaltina

Estância Mestre D'Armas 774

Sobradinho

Rio Negro 101
Recanto do Mané 51
Sobradinho dos Melos 50
Alvorecer dos Passaros Contagem 48
Alto da Boa Vista 45

Santa Maria

Santa Mônica 882

Santa Maria Setor Habitacional Tororó

São Francisco I 366
São Francisco II 352
Eco.Parque do Mirante 340
Chapéu de Pedra 269
Jardim Atlântico Sul 189
Del Rey 130
Santa Bárbara 129
Residencial Atenas 120
Residencial Querência 107
Quintas da Boa Vista 100
Quintas das Flores 100
Privê Lago Sul 99
Quintas do Trevo 95
M. Rurais do Lago Sul 69
Mansões Flamboyant 30

São Sebastião Setor Habitacional Jardim Botânico

Quintas do Sol 672
Estância Jardim* Botânico 568
Jardim Botânico V* 380
Jardim Botânico V* 340
Jardim das Palmeiras 219

Jardim do Lago* 160
Mirante das Palmeiras* 145
Sam Diego* 141

Quintas Bela Vista 130
Mansões Carolina* 121
Carlos Teófilo 120
Ecológico Village III 106
Village Alvorada 48
Portal do Lago Sul* 47
Lago Sul I 46
Village Alvorada II 32

Asa Norte Setor Habitacional Taquara

Hollywood* 1212

*Desapropriado
**Em comum
Fonte: Secretaria de Assuntos Fundiários