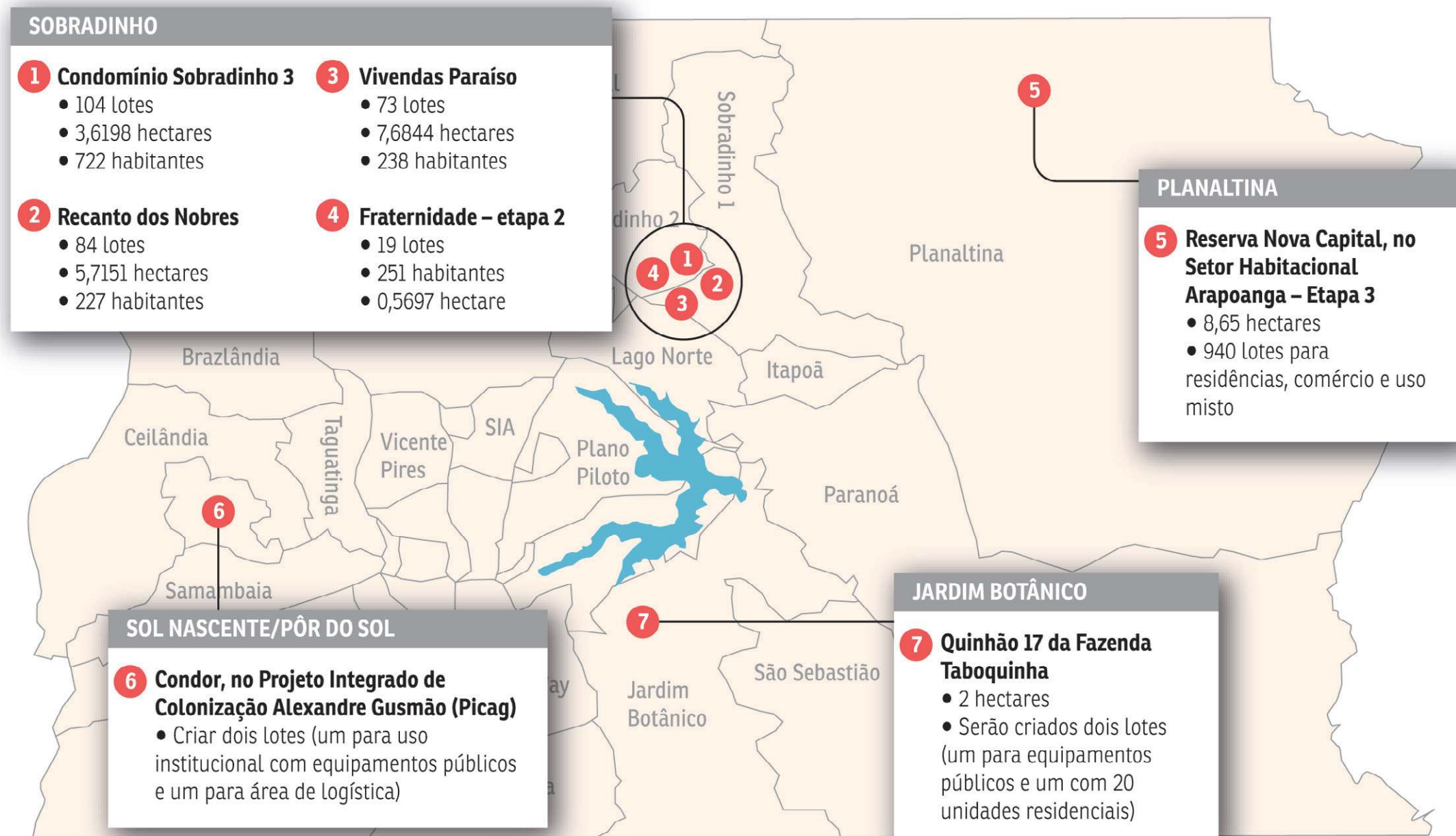


Raio-X

Confira os detalhes de cada uma das autorizações feitas pelo GDF



URBANIZAÇÃO / Aprovações, previstas desde 2009, atingem 21,2 mil pessoas. Decisões sobre condomínios em Sobradinho 1 e 2, porém, desagradam parte dos moradores, uma vez que há risco de eles terem de pagar novamente pelo lote

Mais três bairros e quatro regularizações

» ANA ISABEL MANSUR
» ANA MARIA POL

O Distrito Federal tem mais quatro condomínios regularizados e três áreas com parcelamento autorizado. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) aprovou os projetos urbanísticos das áreas, e os decretos foram assinados pelo governador Ibaneis Rocha (MDB) e publicados no *Diário Oficial do DF (DODF)* na quarta-feira. Ao todo, as medidas vão afetar 21.201 pessoas — 1.438 moradores de quatro condomínios, em Sobradinho 2, e cerca de 19,7 mil pessoas no Jardim Botânico, em Planaltina e no Sol Nascente/Pôr do Sol. As iniciativas estão definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Pdot) desde 2009.

No entanto, a regularização dos residenciais em Sobradinho 1 e 2, no Setor Habitacional Contagem — Residencial Recanto dos Nobres, Vivendas Paraíso, Fraternidade e Sobradinho 3 — não agrada a todos os moradores. Eles temem o fim da delimitação dos condomínios e terem de pagar novamente pelos lotes, cujos preços variam de R\$ 40 mil a R\$ 350 mil. A disputa é de longa data, com processos de **usucapião** correndo na Justiça desde, pelo menos, 2011. Os habitantes defendem a conclusão das ações judiciais antes da regularização.

Com a assinatura dos decretos, a empresa particular responsável pelas terras tem até 180 dias para entrar com o pedido de registro dos lotes, em cartório. Decisões como a venda das áreas para os moradores dos residenciais regularizados ficam a cargo do proprietário. “Esses quatro condomínios são de particulares,

O que diz a lei

É permitido, por lei, adquirir a propriedade de um bem, seja móvel ou imóvel, pelo uso por determinado período, sem interrupção, e cumprindo os requisitos legais. Em nenhuma hipótese é possível usucapião de bem público.

então (o pagamento) depende da forma como a empresa responsável for conduzir o processo”, explica a subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária da Seduh, Danielle Borges. Ela cita os benefícios que a regularização pode levar aos condôminos. “Esses residenciais têm boa parte da infraestrutura implementada, mas (com a regularização) teriam a possibilidade de instaurar os equipamentos de forma definitiva, além de terem direito à manutenção e à ampliação dos serviços”, completa a subsecretária.

Disputa

Típica de processos envolvendo diferentes interessados, a questão da regularização dos condomínios não é simples. A área onde, hoje, estão os residenciais fazia parte, antes da criação de Brasília, da Fazenda Paranoazinho. Os moradores, que estão no local há, pelo menos, 40 anos, dizem ter comprado os terrenos de boa fé, à época. Os donos da propriedade, porém, venderam a fazenda para uma empresa. Desde então, há disputa na Justiça entre a companhia e os moradores.

A regularização é esperada pelos condôminos há anos

Ed Alves/CB



Condomínio Vivendas, em Sobradinho, fica na área onde era a Fazenda Paranoazinho

— porém não como vem sendo feita, em que os condomínios se tornam desfeitos e os loteamentos passarão a ser abertos. É o que explica Harley Amaral, 61 anos, síndico e morador do Condomínio Vivendas Paraíso há 27 anos. “Nos causa muita estranheza o GDF (Governo do Distrito Federal) emitir um decreto de regularização de uma área judicializada”, observa Harley. “Entendemos a posição do governo de querer agilizar o processo e divulgar as regularizações. Mas não concordamos”, contrapõe o síndico. Ele defende que, com o fim da delimitação dos condomínios, haverá perda de empregos, aumento das despesas públicas e diminuição da segurança. “Não existe razão plausível e sustentável”, critica.

Advogada de parte dos condôminos do local — que envolve, também, a região Grande Colorado — Maria Olímpia

da Costa adianta que os moradores entrarão com ações para impugnar os registros imobiliários dessa medida. “Somos contra esse tipo de regularização, em que as casas passarão a ficar no meio da rua, já que as leis de fechamento de empreendimentos estão em discussão com os habitantes de condomínios irregulares. Nossa ação de usucapião visa à gleba (terreno não parcelado) inteira dos empreendimentos. Queremos que seja regularizado como condomínio de lotes”, defende a advogada.

Maria Olímpia é taxativa ao destacar que, caso os moradores ganhem as ações de usucapião, todo o processo de regularização poderá ser desfeito. “O estão em andamento e perto de serem julgados. Temos confiança no provimento, há grandes possibilidades de vencermos. Se ganharmos, o reconhecimento

judicial projeta efeitos retroativos, o que vai gerar um problema. Não vamos aceitar essa regularização sem antes saber o resultado do usucapião”, completa.

Parcelamentos

As áreas recém-parceladas são o Quinhão 17 da Fazenda Taboquinha, no Jardim Botânico; a Reserva Nova Capital, no Setor Habitacional Arapoanga, em Planaltina; e o Condor, no Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão (Picag), no Sol Nascente/Pôr do Sol. Nesses locais, não há ocupação urbana. A divisão é, justamente, para determinar os usos e as delimitações das terras — não necessariamente para residências. No Sol Nascente/Pôr do Sol, por exemplo, a proposta é criar dois lotes com equipamentos públicos e logísticos, que podem gerar até 400 empregos,

sendo 150 diretos e 250 indiretos. “O parcelamento é o primeiro estágio na constituição ou expansão de um bairro, podemos dizer”, explica o professor de arquitetura e urbanismo do Centro Universitário Iesb Orlando Nunes.

“Os processos contribuem para o crescimento ordenado da cidade. Não é só por uma questão de legalidade, é um passo importante na ocupação urbana”, continua o professor. Orlando Nunes ressalta que as autorizações para divisões da terra são fundamentais para a integração ao restante da cidade. “É preciso considerar a estrutura da malha viária e da rede de transporte, além da complementação em relação ao uso do solo — polos econômicos, que trazem postos de emprego e novas centralidades para as várias partes do tecido urbano, por exemplo”, elenca o professor.

A subsecretária Danielle Borges esclarece que o parcelamento só é autorizado depois de as questões prévias ligadas à terra serem analisadas. “A aprovação válida que, urbanisticamente, a área atende aos requisitos legais. Os novos parcelamentos são importantes, porque são locais ainda não ocupados, onde será possível trabalhar no ordenamento da cidade e estabelecer todos os passos para a formatação do espaço dentro dos padrões urbanísticos”, argumenta a subsecretária.

A Seduh age apenas em uma parte dos processos. “Nossa parte é aprovar os projetos, somente. Se os interessados, depois, não derem andamento nem apresentarem cumprimento de exigências, o projeto fica parado. Não temos condições de dar andamento, seja área pública ou particular”, detalha Danielle Borges.