

Visão do direito



Cirlene Carvalho

Advogada e sócia-proprietária do Carvalho & César Advogados Associados. Conselheira da OAB pela Subseção de Taguatinga/DF. Pós-graduada em direito público e direito penal

O desafio da regularização fundiária

Os condomínios irregulares são um problema recorrente no Distrito Federal. O Código de Edificações do DF (Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018) exige que a construção em área urbana ou rural seja precedida obrigatoriamente de licenciamento expedido pelo Poder Público. A regularização de terrenos é atribuição do Poder Executivo, sendo tratada, no Distrito Federal, pela política habitacional (instituída pela Lei Distrital nº 3.877/2006) e pela Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do DF – Terracap (instituída pela Lei Distrital nº 5.803/2017). Logo, qualquer movimentação que vise instituir moradias com características de condomínio, ausente de autorização do Poder Público e dos competentes registros, é correspondente a um condomínio ilegal.

Para as autoridades públicas, os condomínios construídos de maneira ilegal trazem diversas implicações urbanísticas

e ambientais. Há uma incessante busca por fortalecer as medidas que se entendem necessárias para estancar a situação de ilegalidade atualmente existente no DF e não favorecer novas invasões. Assim, a mera expectativa abstrata de direito de um dia haver uma expansão urbana no local não confere a ninguém o direito de invadir terras públicas a seu bel-prazer, promover parcelamento (grilagem) independentemente de qualquer observância às normas edilícias, administrativas e ambientais.

Com o advento da Lei Federal 13.465/2017, há disposições que constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando “prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais” e “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

A referida lei traz diversos desafios para o enfrentamento à grilagem, uma vez que prevê a possibilidade de dispensar as exigências relativas ao percentual e às

dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios. Ocorre que a discricionariedade técnica na regularização observa parâmetros legais e constitucionais, entre eles ambientais. Muitos são os avanços pelo direito social à moradia, mas esses são limitados, pois tal invocação não legitima a grilagem de terras. As autoridades entendem que não é possível sequer dar preferência aos ocupantes irregulares da área indicada, por serem meros detentores sem direito possessório.

Nesse sentido, as autoridades avançam em sucessivas operações fiscais para evitar a invasão de terras públicas, cujo mapeamento para tal ainda não demonstra ser satisfatório. Como orientação preventiva, qualquer pessoa que tenha interesse em adquirir imóveis em locais de promessa de condomínio deve primeiramente procurar um advogado especializado, para auxiliar sobre as chances de ser um bom

negócio ou, contrariamente, evitar os riscos de prejuízo e o cometimento de crime. Não diferente, em caso de núcleos urbanos informais “consolidados” é recomendável elaborar um projeto urbanisticamente adequado, que possa ser aprovado e registrado para fins de sua regularização fundiária.

O art. 133 do Código de Edificações do Distrito Federal — COE autoriza a ação imediata da administração pública para demolição de construções em desacordo com a legislação quando localizadas em área pública. O § 4º ressalta que é dispensada a notificação prévia do infrator e admite a demolição imediata da obra/edificação cuja regularização é vedada, quando essa se qualificar como em etapa inicial ou em desenvolvimento. É o que justifica as ações do Governo do Distrito Federal (GDF) estabelecendo uma força-tarefa para fiscalizar essas obras e, em muitos casos, o próprio Ministério Público em ação conjunta com a Polícia Civil atuam para inibir de pronto as etapas iniciais de condomínios ilegais.

Visão do direito



Tiago Lobão Cosenza

Advogado especialista em energia, sócio fundador do Lobão Cosenza, Figueiredo Cavalcante Advogados (LCFC+)

Transição energética e a energia nuclear

Transição Energética: tema da moda quando pensamos no setor de energia, seja para as empresas operadoras, seja para o mercado financeiro que está de olho e investe no setor. A transição virou uma nova “corrida pelo ouro”. Embora se fale bastante em transição, pouco se tem falado em segurança energética, tema esse tão importante quanto aquele.

A segurança energética está intrinsecamente ligada à segurança nacional. Uma matriz energética resiliente e diversificada aumenta a autonomia do país, reduz a vulnerabilidade a choques externos e contribui para a estabilidade econômica. Além disso, a transição para fontes de energia limpas é essencial para mitigar as mudanças climáticas.

Portanto, atualmente, não podemos conceber a ideia de fazermos uma transição energética abdicando da segurança e, muito menos, nos preocuparmos somente com a segurança sem avançarmos na transição.

Quando se fala em meta para a transição energética, muitos países estão atrasados nesse quesito e precisam acelerar muito sua transição — o que não é o caso do Brasil (85% da nossa matriz vem de fontes renováveis). Deve-se, sim, pensar e implementar a transição energética no menor tempo possível. No entanto, por termos uma matriz mais sustentável, podemos e devemos fazer essa transição de maneira planejada e estudada o quanto possível, para que ela seja segura.

Nesse cenário de transição com segurança, uma fonte de geração de energia começa a ganhar mais notoriedade e relevância: a energia nuclear. Essa fonte surge como uma alternativa viável e importante, haja vista ser uma combinação de energia limpa e confiável. Embora seja frequentemente associada a riscos e desafios, a geração de energia nuclear tem avançado muito e é uma fonte de suma importância para a segurança energética, sem, todavia, afastar o governo do seu compromisso com a transição energética.

Ela é uma das poucas fontes que consegue congrega transição e segurança energética, justamente por ser uma energia limpa e, ao mesmo tempo, capaz de ser fornecida em um grande volume a

partir de uma pequena quantidade de combustível — o que a torna uma fonte de energia altamente eficiente e limpa.

Além disso, a energia nuclear é uma fonte de energia de base, o que significa que ela pode fornecer energia de forma constante e confiável, independentemente das condições climáticas ou da hora do dia.

No contexto global, muitos países estão repensando e reconhecendo o papel da energia nuclear na transição energética. Diante do cenário atual, é imperioso acelerar a transição para uma matriz energética mais limpa, mas essa deve ser feita com responsabilidade e planejamento estratégico e, nessa linha, não devemos torcer o nariz para o importante papel que a energia nuclear pode desempenhar nessa solução.