



Crônica da Cidade

SEVERINO FRANCISCO | severinofrancisco.dfg@dabr.com.br

O recado de Tom Jobim

Tom Jobim está sendo homenageado com um espetáculo musical, neste fim de semana. Com a destruição de nossas matas, cada vez mais eu volto ao maestro. Em pleno voo, o nosso Silvestre Gorgulho me enviou mensagem de Tom Jobim. Logo imaginei que fosse algo relacionado ao belíssimo *Samba do avião*, feito para reverenciar a chegada aérea ao Rio de Janeiro: “Minha alma canta/Vejo o Rio de Janeiro/

Estou morrendo de saudades/ Dentro de mais um minuto estaremos no Galeão/ Este samba é só porque/ Rio eu gosto de você.”

Infelizmente, o tema da mensagem do Tom era mais grave e extremamente atual: a estupidez do desmatamento das nossas florestas. Quando vieram a Brasília para compor a *Sinfonia da Alvorada*, Vinicius ficou na varanda do Catetinho com o copo de uisquinho, mas Tom era mateiro e se embrenhou pelo Cerrado para conversar com as jaós e inhambus por meio de apitos de madeira. O maestro tinha uma vasta coleção desses instrumentos.

Tom vivia dentro da Mata Atlântica e, por isso, era íntimo de árvores, plantas e bichos. Entrava no mato para caçar

música; dizia que música é canto de passarinho aperfeiçoado. As suas canções são florestas transformadas em música: “Eu sou filho da Mata Atlântica, conheço esses bichos todos”, dizia ele.

No entanto, não entendia por que o brasileiro acordava todos os dias para destruir o Brasil: “O Japão é um país paupérrimo com vocação para a riqueza. Nós somos um país riquíssimo com vocação para a pobreza”.

Durante um voo em Boeing 747 de Nova York rumo ao Brasil, Tom ficou estarecido com os buracos e os desertos cavados na divisa de Minas Gerais com o Rio de Janeiro. Tomado de indignação, o maestro pegou o papel do menu do avião e expressou, em um jato, a revolta com a devastação das árvores.

É uma mensagem que parece dirigida especialmente para nós, nesses dias de insciência ou de déficit de consciência sobre os temas ambientais, apesar de todas as catástrofes. Ouçamos o que tem a nos dizer o maestro.

“Brasil, um país lindo com nome de árvore. Pau-Brasil é hoje uma raridade. O Brasil era um paraíso, um país mateiro, grande Nação Florestal. Floresta com onça, anta, macuco, madeiras preciosas que nem foram utilizadas, mas queimadas, as queimadas que começaram em Minas e iam até as praias do Espírito Santo.

Queimar: fogo, sempre fogo na fabricação demente, insana, do deserto. Depois vinha a chuva e carregava os restos e vinha o sol e cozinava o chão.

Ao lado a voçoroca, o buracão profundo. Insensatos. A superfície da Terra virou uma moringa, uma telha.

Amanhece no interior do Boeing Jumbo 747 da Varig. Lá embaixo, Minas, Zona da Mata. Não tem mais mata. Estamos chegando... cadê a Mata Atlântica? E a terra despencando morro abaixo. Um compatriota sentado do meu lado diz:

— Os americanos já destruíram suas matas, seus índios e nós temos os mesmos direitos.

Meu Deus, o que os índios pensarão disto, o que as árvores pensarão disto?

Chico Mendes falou na TV americana em bom português: “Vão me matar, não mandem flores, deixem as flores na floresta.”

DESENVOLVIMENTO URBANO

Lei regulamentada em março obriga moradores a escolherem entre abrir ao público áreas internas ou pagar pelo uso exclusivo, com impacto direto na segurança ou no bolso. Estimativas indicam um custo anual de R\$ 22 milhões, com aumento de até 400% nas taxas

Condomínios fechados vivem impasse

» PAULO GONTIJO

A regulamentação da Lei Complementar nº 1.044/2025, que trata do funcionamento de lotes fechados e de acesso controlado no Distrito Federal, tem gerado apreensão entre moradores, síndicos e entidades do setor. Publicado no fim de março pelo Governo do Distrito Federal (GDF), o decreto estabelece critérios para regularização, uso e fiscalização desses espaços, mas também impõe uma escolha que pode impactar diretamente no bolso e na rotina dos moradores.

Na prática, os condomínios terão que decidir entre permitir a circulação de pessoas de fora em determinadas áreas ou pagar ao poder público para manter o uso exclusivo desses espaços.

A lei foi aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF) e regulamentada por decreto assinado pelo então governador Ibaneis Rocha, após anos de debate sobre a regularização de condomínios horizontais no DF. Segundo o governo, a proposta busca garantir segurança jurídica e organizar o uso do espaço urbano, com regras claras para cercamentos, guaritas e controle de acesso.

O decreto estabelece dois modelos. No acesso controlado, pessoas de fora podem entrar mediante identificação para utilizar espaços como ruas e áreas de lazer, sem cobrança. Já no loteamento fechado, o uso desses espaços fica restrito aos moradores, mediante pagamento ao governo.

A norma também exige aprovação de projeto urbanístico, garante a circulação em vias públicas e o acesso irrestrito a serviços essenciais, como segurança e emergência, além de permitir a regularização de estruturas já existentes, como muros e guaritas.

Impacto

A principal mudança é o impacto financeiro associado à escolha feita pelos condomínios. Em regiões como o Jardim Botânico, a cobrança pelo uso exclusivo pode chegar a cifras milionárias. Há estimativas de até R\$ 22 milhões por ano, o que poderia elevar taxas condominiais de cerca de R\$ 600 para até R\$ 3 mil. No condomínio Quintas do Sol, a avaliação é de que esse cenário inviabiliza o modelo fechado. Segundo o síndico Ezequias de Oliveira, na prática, resta apenas uma alternativa. “Do jeito que está, só sobra o acesso controlado. O valor da concessão é

absolutamente impraticável para o condomínio”, afirma.

A possível abertura desses espaços é um dos pontos que mais preocupam moradores e trabalhadores. “No dia a dia, o condomínio é tranquilo. Mas, se houver liberação de acesso externo, a tendência é comprometer essa segurança”, afirma Roberto Alves, supervisor de segurança do Condomínio Ouro Vermelho II.

Segundo ele, a mudança pode alterar a dinâmica do local. “As pessoas procuram condomínio por tranquilidade. Se liberar acesso para áreas como cachoeira, quadras e mirante, isso pode virar bagunça e comprometer a segurança. Não vejo como viável”, completa.

O síndico do Quintas do Sol reforça o alerta. “Os condomínios têm índices quase zero de ocorrências policiais, mas os arredores apresentam números elevados, com registros de roubos e homicídios”, afirma. Por isso, segundo ele, o principal receio dos moradores com a liberação do acesso é o aumento da violência.

Além da segurança, o impacto financeiro preocupa quem vive nesses locais. A aposentada Marta Maria de Oliveira, de 70 anos, moradora do Condomínio Ouro Vermelho II, no Jardim Botânico, afirma que um aumento significativo pode inviabilizar a permanência de muitas famílias.

“Se chegar a valores altos por mês, muita gente não vai conseguir ficar aqui. Eu mesma não dou conta de pagar”, relata. Ela também teme mudanças na rotina e no senso de comunidade. “Aqui, a gente vive com tranquilidade, conhece os vizinhos, tem confiança. Parece uma família. Se abrir para todo mundo entrar, perde a privacidade, a paz e a segurança”, afirma.

Cré debates

Outro ponto de crítica é a forma de cálculo da cobrança, que inclui vias internas, áreas verdes e equipamentos urbanos (ELUPs). De acordo com o síndico do Quintas do Sol, condomínios que preservaram mais áreas podem ser mais onerosos. “Quem respeitou os percentuais e manteve mais áreas pode pagar mais caro. No nosso caso, o valor pode até dobrar, porque temos entre 20% e 40% dessas áreas”, calcula.

A síndica Liria Lis, do Condomínio Ouro Vermelho II, afirma que ainda há dúvidas sobre a aplicação da lei. “Existe uma preocupação significativa com a segurança e também com os custos. A adoção do modelo totalmente fechado pode gerar despesas elevadas, e o decreto ainda traz

Fotos: Paulo Gontijo/CB/D.A Press



No Ouro Vermelho II, moradores dizem que a liberação do acesso irá comprometer a segurança



Roberto Alves, supervisor de segurança de condomínio: “Vai virar bagunça. Não vejo como viável”



Áreas internas, como quadras esportivas, poderiam ser usadas por não moradores

pontos que precisam ser melhor esclarecidos”, afirma.

Segundo ela, uma estimativa inicial aponta impacto direto no orçamento dos moradores. “A previsão é de que seriam necessárias duas taxas ordinárias extras ao longo do ano para manter o condomínio fechado”, explica.

Ela destaca que o tema está em análise. “Estamos avaliando, junto com outros síndicos e com apoio jurídico, para entender melhor os impactos. Por enquanto, seguimos com as regras atuais”, diz. Também há mobilização entre gestores. “Há um movimento entre síndicos para questionar pontos da lei que ainda são considerados obscuros”, afirma.

Procurado pela reportagem, o Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal (Sindicdomínio-DF) informou que ainda não definiu uma posição oficial. “Estamos organizando um encontro com os síndicos para definir uma estratégia conjunta. Existem pontos que precisam ser ajustados, mas vamos

consolidar esse posicionamento primeiro”, adianta o presidente da entidade, Antonio Carlos Saraiva.

Escolha

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) afirma que a cobrança não é automática e depende da escolha dos próprios moradores. Segundo o órgão, o pagamento ocorre apenas quando há opção pelo uso exclusivo dos espaços, como no caso dos loteamentos fechados.

O valor é calculado com base na extensão das áreas utilizadas, na proporção em relação à área privada e na região administrativa onde o condomínio está localizado, conforme parâmetros definidos no Decreto nº 48.416/2026.

A Seduh confirma que, quando não há pagamento, deve ser garantida a livre circulação de pedestres e veículos, ainda que com controle de acesso por identificação. Sobre a segurança, a pasta afirma que

ela continua sendo responsabilizada do Estado, com atuação dos órgãos competentes em todo o território. Nos casos de acesso controlado, cabe aos condomínios estabelecer regras internas para organização da entrada de não moradores.

O órgão destaca, ainda, que a lei não é aplicada de forma automática. O número de condomínios impactados depende da análise individual de cada caso, considerando o estágio de regularização e a adesão dos moradores às modalidades previstas.

“A legislação se aplica a núcleos urbanos informais e a parcelamentos em processo de regularização, respeitando as especificidades jurídicas e urbanísticas de cada loteamento”, informou a pasta. Apesar disso, as dúvidas sobre a aplicação prática da lei persistem, especialmente em relação aos valores finais, ao número de condomínios impactados e à forma de fiscalização.

Enquanto aguardam esses esclarecimentos, moradores e síndicos se veem diante de um dilema: arcar

O que diz a lei

Lei Complementar nº 1.044/2025 (regulamentada em março de 2026)

- Cria regras para loteamentos fechados e de acesso controlado no DF
- Permite controle de entrada de pessoas e veículos
- Garante acesso a áreas públicas e serviços essenciais
- Autoriza regularização de muros, guaritas e cercamentos
- Exige estudos de impacto e aprovação urbanística
- Prevê multas e remoção de estruturas irregulares
- Cobrança pelo uso de áreas públicas
- Aplicável aos loteamentos fechados
- Incide sobre vias internas, áreas verdes e ELUPs
- Valor definido conforme critérios do Decreto nº 48.416/2026
- Pode variar conforme tamanho da área e localização
- Quem será afetado?
- Condomínios regularizados
- Em processo de regularização
- Núcleos urbanos informais passíveis de regularização

com custos elevados ou abrir mão da exclusividade no acesso, uma decisão que, para muitos, envolve não apenas dinheiro, mas a própria sensação de segurança.

Vicente Pires

O Governo do Distrito Federal tem defendido a regulamentação como parte de um esforço mais amplo de organização urbana e garantia de segurança jurídica. Em publicação nas redes sociais, a governadora Celina Leão destacou ações voltadas à regularização fundiária em regiões como Vicente Pires, com condições facilitadas para aquisição de lotes, prazos ampliados e período inicial sem juros.

Segundo ela, a iniciativa busca assegurar dignidade e estabilidade às famílias, com a entrega de escrituras e a consolidação do direito à moradia. A medida, de acordo com o Executivo, é acompanhada por órgãos de controle e integra uma política de transparência e ordenamento do território no DF.

Obituário/ Sepultamentos realizados em 7 de abril de 2026

» Campo da Esperança

Aristides Cândido de Oliveira, 90 anos
Edna Lívia Nogueira de Sousa, 45 anos
Gilson Cintra, 84 anos
José Luiz Barbosa, 59 anos
Maria Silva Lima, 89 anos
Roberto Maia Rodrigues de Almeida Filho, 56 anos
Sebastiana Maria de Jesus Gonçalves, 74 anos
Walter Alves dos Santos, 81 anos
Zilpa de Sousa, 76 anos

» Taguatinga

Ana de Oliveira dos Santos, 82 anos
Ananias Pereira de Souza, 71 anos

Erasmo Moreira, 56 anos
Francisco Pereira de Souza, 72 anos
Ivonete Costa de Araújo, 65 anos
José Raimundo Ferreira, 85 anos
Larissa Mendes Oliveira, 25 anos
Marciel Martins Soares, 43 anos
Maria das Graças Gonçalves, 75 anos
Maria de Fátima Silva de Macêdo, 68 anos
Oliveirita Duarte, 76 anos
Otaviano Pereira, 79 anos
Raimunda das Graças Pereira da Silva, 75 anos
Sebastião de Paula Alves, 68 anos
Sebastião Raimundo Maria, 90 anos
Yara Vieira dos Santos Costa, 26 anos

» Gama

Antônio Carlos Felício, 67 anos
José Domício Filho, 66 anos
Odete da Silva de Oliveira, 79 anos
Thaiane Cristina dos Santos Silva, 39 anos

» Planaltina

Alanna da Mota Sousa, 0 anos
Cristiano Sabino da Costa, 43 anos
Rosa Tavares de Oliveira Rodrigues, 99 anos
Zelina Mendes Barros, 67 anos

» Brazlândia

Cristina Oliveira de Araújo, 50 anos
José Ferreira Lima, 83 anos

Maria das Dores Malheiro, 94 anos
Nilda Nunes da Silva, 91 anos

» Sobradinho

Carlos Augusto Santos de Oliveira, 50 anos
Irene de Fátima Rodrigues, 69 anos
José Carlos de Sousa e Silva, 66 anos
Neusa Correia de Assis, 91 anos

» Jardim Metropolitano

João Lopes Dantas, 70 anos
Maria Alves de Macêdo Carvalho, 77 anos
Ângela Maria Sousa Gonçalves, 58 anos
Francisco Arles F. Suarez, 79 anos (cremação)
Maria de M. Dalla Costa, 77 anos (cremação)