



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Raad Massouh

L I D O
Em, 15/2/2011
Assessoria da Plenário

RQ 197 /2011

REQUERIMENTO Nº

(Dos Senhores Deputados Raad Massouh, Liliane Roriz e Dr. Michel)

Assessoria de Plenário e Distribuição

Ao Setor de Protocolo Legislativo para registro e em seguida, à Assessoria de Plenário para análise de admissão e distribuição, observado o art. 132 do RI.

Em, 16/02/11

Itamar Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

Requer a realização de Audiência Pública para debater o tema "Regularização dos condomínios horizontais nos limites da antiga Fazenda Paranoazinho, Distrito Federal".

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal:

Requeremos, nos termos do art. 145 e 239 do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, a realização de Audiência Pública para debater o tema "Regularização dos condomínios nos limites da antiga Fazenda Paranoazinho, Distrito Federal", à realizar-no mês de março de 2011 no Plenário desta Casa.

JUSTIFICAÇÃO



Trata-se de um tema de relevante importância no desenvolvimento social, cultural e econômico do Distrito Federal, que é merecedor de atenção especial por parte de seus representantes legais no Distrito Federal.

Segundo dados fornecidos pela União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores no Distrito Federal - UNICA-DF, às últimas aprovações de projetos urbanísticos pelo GDF, projetos esses realizados pela TOPOCARD a pedido da empresa UP/SA, suposta detentora dos direitos de propriedade das terras que compõem a antiga Fazenda Paranoazinho, nós da UNICA-DF queremos informar e esclarecer o que segue. Primeiramente, deixamos claro que repudiamos toda e qualquer aprovação, sem que os principais interessados (moradores) sejam consultados sobre o modelo de regularização escolhido e suas conseqüências.

Há poucos dias o Governador Rogério Rosso assinou Decretos de Aprovação Urbanística de 46 parcelamentos. Todos os projetos foram encaminhados pela empresa UP/SA de uma só vez ao Grupo de Regularização de Parcelamentos (GRUPAR). O mesmo GRUPAR que durante vários meses,

Setor Protocolo Legislativo
RA Nº 197/2011
Folha Nº 01 Bete

[Handwritten signatures and marks]



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Raad Massouh

convocou os moradores dos condomínios da região a se engajarem no processo de regularização, custeando projetos urbanísticos e licenças ambientais. Em todas as reuniões eram informados da importância e da agilidade que tais projetos dariam aos processos a serem analisados pelo grupo.

Alguns condomínios atenderam a solicitação do governo contratando empresas para fazer os projetos e encaminhando-os ao GRUPAR, sempre com o compromisso que tais projetos seriam analisados com prioridade. Entretanto, foram realizados somente 17 em um universo de 53 condomínios da região. Vários foram os motivos alegados pela população pelo desinteresse no processo desenvolvido pelo governo, entre eles a execução de outros projetos e estudos no passado sem a efetiva regularização. Outro fator relevante foi o alto custo de tais projetos, que em alguns casos chegaram a valores da ordem de R\$ 97.000,00 (noventa sete mil reais).

Enquanto os moradores discutiam o assunto em suas comunidades a empresa na pressa em atingir seus objetivos (vender os lotes regularizados), contratou os estudos encaminhando-os ao GRUPAR. Inicialmente o próprio GRUPAR entendeu que só poderia aprovar projetos em que a comunidade estivesse ciente do que estava sendo aprovado. Para isso, foram convocados os representantes dos condomínios para que os projetos fossem conciliados, evitando assim discrepâncias no momento de registrá-los no cartório. Ocorre que logo nas primeiras reuniões os conflitos já apareceram. A empresa em alguns casos fazia proposta de remoção de casas e muros para alargamento de vias em outros criava áreas de futuros parcelamentos. O repúdio foi imediato. A empresa então se comprometeu a respeitar a realidade de cada parcelamento, mas acabou conseguindo aprovar projetos que atendiam aos seus interesses.

Entre idas e vindas no GRUPAR a situação foi só se agravando. A preocupação com a condução da regularização começou a alertar as lideranças. Em diversos relatos de síndicos e moradores, ficou clara a preocupação com o espaço conquistado pela empresa junto ao GDF. Não era difícil encontrar os diretores e técnicos da empresa na sala onde funcionava o GRUPAR. O relacionamento estreito entre a empresa e técnicos começou a gerar desconfiças.

A aprovação de projetos de parcelamento na forma loteamento aberto gerou intranquilidade aos síndicos que eram convocados a concordarem com o projeto em análise. Com o argumento de falta de legislação para aprovar como condomínio fechado, o próprio governo se comprometeu, após muita mobilização da comunidade, em encaminhar à Câmara Legislativa um projeto de lei que preservasse e regulamentasse a permanência de muros e guaritas nos parcelamentos, mesmo sendo aprovados como loteamentos abertos.

Setor Protocolo Legislativo
RA Nº 197/2011
Folha Nº 02 de 06



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Raad Massouh

Infelizmente com a turbulência política que enfrentou o DF, a aprovação do PL ficou comprometida. Já as análises dos projetos continuaram mesmo que precariamente. Mudanças na direção do GRUPAR geraram esperanças em aprovações mais participativas. Uma participação mais efetiva da população estava sendo articulada, mas os interesses da empresa prevaleceram e mais uma vez. Ela pressionou o GDF e conseguiu os decretos de aprovação de seus projetos, mesmo sem a concordância da atual composição técnica do GRUPAR.

Tais aprovações não vão trazer nenhum benefício imediato aos moradores dos condomínios em questão. Primeiramente, os projetos que foram aprovados muitas vezes não foram sequer apresentados aos moradores. Tendo em vista, a maioria deles, ter sido encomendados e encaminhados para aprovação por uma empresa que comprou os direitos hereditários sob a fazenda.

Legalmente os decretos sozinhos não significam muita coisa, sendo necessário ainda o licenciamento ambiental e uma série de outros requisitos para viabilizar um futuro registro e a liberação das escrituras definitivas. A validade do decreto é de 180 dias, caso não se consiga registrar o loteamento neste tempo será preciso revalidá-lo. O governo e a imprensa têm o costume de chamar a assinatura dos decretos de regularização. Mas na realidade tais decretos são parte do processo de regularização, que sem cumprir as demais formalidades de nada adiantam. Somente com decreto o morador não conseguirá sequer a licença para construção, contrariando o entendimento de alguns síndicos que acreditam que o decreto tem a capacidade de liberar as obras dentro dos condomínios. Sem o licenciamento ambiental nada pode ser feito.

Por outro lado, estamos diante de uma aprovação de projetos urbanísticos que foram aprovados como parcelamento de solo na forma de LOTEAMENTO. Nesta figura de loteamento, os espaços comuns, as vias, as praças e os mais diversos equipamentos são transferidos ao poder público (GDF), e não há como fugir disso, pois nos loteamentos há a obrigatoriedade de transferência das vias internas e praças à administração pública, por força do art. 22 da lei 6.766/79.

Neste caso, futuramente os muros e as guaritas podem ser derrubados para dar acesso ao povo em geral, ao cidadão comum, aos equipamentos públicos que podem ser colocados nas áreas públicas aprovadas no interior desses parcelamentos. (As áreas de uso comum dos moradores serão doadas pela empresa ao governo). Lembrando que o morador não foi consultado sobre esta doação do seu patrimônio.

Sector Protocolo Legislativo
RA Nº 197/2011
Folha Nº 03 de 06



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Raad Massouh

Além disso, em vários parcelamentos a empresa fez aprovar Áreas de Parcelamento Futuro nas diversas áreas de lazer dos moradores e nas áreas ocupadas pelas torres de alta tensão da CEB, onde poderá daqui a algum tempo promover nova divisão e vender novos lotes.

Apesar de sabermos que as aprovações estavam acontecendo como loteamento, acreditávamos no compromisso do governo em viabilizar uma lei que permitisse os muros e guaritas. Na ocasião das discussões sobre o assunto, o GDF alegou falta de lei para aprovar os projetos no formato condomínio fechado e da exigência do MPDFT da aprovação como loteamento (TAC 002/2007). No entanto muita coisa mudou de lá para cá. Um novo PDOT foi aprovado já aparando a condição do condomínio horizontal. Leis específicas, apesar de questionadas foram mantidas, deixando a condição de uma aprovação no formato condomínio possível. Hoje o que se busca é como aplicar tais leis no caso de condomínios em processo de regularização.

O momento de transição de governo não favorece a nossa expectativa. Mas estamos empenhados a discutir politicamente e judicialmente os interesses dos moradores de condomínio da região da Paranoazinho. A invalidação dos decretos com base na vasta legislação que obriga a uma participação da comunidade na discussão das propostas está cada vez mais fortalecida.

Não será justa uma regularização que não atenda ao morador. Ninguém é obrigado a aceitar uma aprovação urbanística que comprometa o patrimônio, a qualidade de vida e a segurança das famílias.

A grandeza de um povo se mede pela sua importância e pela participação direta e efetiva em seu desenvolvimento.

Por estes motivos gostaríamos que, por uma questão de dever moral, possamos contar com a participação de todos os parlamentares.

Sala das Sessões, em

RAAD MASSOUH
Deputado Distrital

LILIANE RORIZ
Deputado Distrital

DR. MICHEL
Deputado Distrital

Sector Protocolo Legislativo
RA Nº 197 / 2011
Folha Nº 04 Beto