

O QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE

O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, A TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO E OS PRÓXIMOS PASSOS RUMO ÀS SOLUÇÕES QUE QUEREMOS.

ENTENDA O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO DF, OS ASPECTOS DA NOVA LEI QUE IMPACTAM DIRETAMENTE O CONTEXTO DO EQA E OS TRÂMITES DE NOSSA CONCILIAÇÃO PROMOVIDA PELO JUDICIÁRIO.



ÍNDICE

3 APRESENTAÇÃO

4 INTRODUÇÃO

5 BREVE HISTÓRICO

- 7 Por que a atual gestão decidiu adotar uma postura de diálogo e não de enfrentamento com o Governo e com os órgãos que afetam diretamente a existência do condomínio?
- 7 Em qual estágio está a nossa conciliação?
- 7 Quais foram os itens solicitados em nossa petição para a conciliação?
- 9 O que a Administração fará se houver uma proposta de acordo?
- 9 E se depois de todas as tratativas, as partes não chegarem a um acordo?
- 10 E o que você precisa saber sobre Regularização Fundiária e Urbanística no âmbito do DF?
- 10 Quem vai regulamentar as regras determinadas pela nova lei no âmbito do Distrito Federal?
- 10 Com a sanção da nova lei, como fica a situação dos parcelamentos em áreas públicas e de domínio da TERRACAP?
- 10 Qual a posição da TERRACAP sobre o assunto?
- 11 E o que significa o Direito de Preferência?
- 11 O Condomínio Estância Quintas da Alvorada está em terras particulares?
- 11 Qual o posicionamento do Ministério Público sobre o assunto?
- 11 O que é REURB e quem pode solicitá-la?
- 12 Por que parcelamentos da Etapa 2 do Setor Jardim Botânico, como por exemplo o Ville de Montaigne, serão os primeiros a ser regularizados?
- 12 O que vai acontecer com aqueles proprietários de lotes que não puderam ou ainda não querem erguer edificações?
- 13 Quanto ao proprietário de lotes que possuem um outro imóvel, qual a sua situação segundo a nova lei?
- 13 Como será calculado o preço de cada lote?
- 13 O que a Administração do EQA fará a respeito agora que a nova lei foi sancionada?
- 13 Qual é a vantagem do condomínio estar inserido, simultaneamente, em um acordo judicial e no processo de análise da REURB?

14 RESUMO DA ÓPERA E PRÓXIMOS PASSOS...

15 CONCLUSÃO

APRESENTAÇÃO

O Condomínio Estância Quintas da Alvorada está de cara nova.

A atual Administração está trabalhando continuamente para reestruturar todos os processos internos e externos no intuito de não só profissionalizar a gestão para que ela se torne mais eficiente e eficaz, voltada às necessidades dos condôminos, mas também para alçar o Estância a um condomínio modelo, sustentável, transparente, responsável financeiramente e, acima de tudo, respeitado pelo Governo e pela sociedade.

Dispomos nossa energia, como moradores e condôminos imbuídos do sonho de viver em paz, trabalhando dia após dia, vencendo etapas e desafios. O trabalho é grande e exige tempo, dedicação e paciência.

Por isso, sempre investimos na informação de qualidade como matéria prima para o empoderamento de nossa comunidade.

Nessa cartilha, procuramos contribuir com o conhecimento que angariamos até o momento desde que assumimos a gestão do condomínio, para que você, condômino, possa situar-se no atual cenário em que nos encontramos.

Aqui, mostraremos a você qual o lugar do Estância em meio ao turbilhão de acontecimentos que permeiam a nossa caminhada rumo à regularização e à infraestrutura tão sonhada por todos nós.

Queremos trazer à luz e à reflexão de todos os interessados no progresso do condomínio, o porquê de nossas ações e a justificativa pelas quais empreendemos tanta energia e nos dedicamos tanto, todos os dias, a mudar nossa realidade, para melhor.

Importante lembrar que essa cartilha não é um fim em si mesma e não esgota todas as possibilidades.

Todos as questões aqui abordadas poderão evoluir em função dos avanços das discussões sobre o tema, no governo e no judiciário.

Como estamos num momento crucial de mudanças de paradigmas, convidamos você, condômino, a acompanhar a evolução desses assuntos nos nossos informativos, que serão publicados à medida que os eventos ocorrem.

Vamos lá!

LILA SOUSA, SÍNDICA

VOCÊ PODE LER ESTE MATERIAL EM SUA TOTALIDADE OU PROCURAR, NO ÍNDICE, AQUELA INFORMAÇÃO QUE MAIS LHE INTERESSA.



INTRODUÇÃO

O termo Conciliação refere-se ao ato ou efeito de conciliar litigantes num acordo, ou de harmonizar pessoas desavindas ou discordantes. Segundo o Conselho Nacional de Justiça:

“A conciliação é um método utilizado em conflitos mais simples, ou restritos, no qual o terceiro facilitador pode adotar uma posição mais ativa, porém neutra com relação ao conflito e imparcial. É um processo consensual breve, que busca uma efetiva harmonização social e a restauração, dentro dos limites possíveis, da relação social das partes.”¹



Em julho de 2016, o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios, por meio da Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística - Prourb, emitia a Recomendação nº 4/2016², na qual indicava, sob pena de sofrer as sanções da Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), entre outras, ao GDF e ao Comitê de Governança do Território do DF e aos seus diversos órgãos integrantes, a inclusão dos condomínios Mini Chácaras, Estância Quintas da Alvorada e Privê Morada Sul, Etapa C, como área prioritária no combate ao uso incompatível, bem como à ocupação ilegal e ao parcelamento irregular do solo e das áreas de interesse ambiental efetivando cumprimento da cláusula 33ª do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, bem como à Recomendação 70/2013.

Em outras palavras, a Prourb/MPDFT pedia a demolição de todas as edificações construídas nos três parcelamentos³ sob diversas justificativas descritas em forma de considerações ao longo do documento.



Uma semana após a assembleia que destituiu a antiga Administração do Estância, a então Comissão Provisória enfrentou uma forte operação de derrubadas no condomínio, como resultado da Recomendação nº 4/2016 da Prourb/MPDFT.

Porém, a comunidade há meses já se mobilizava para mudar o cenário de anos de abandono do pleito de legalização do Estância, propiciado pela omissão do Estado e das sucessivas gestões, que culminaram na referida Recomendação de erradicação de todas as edificações destinadas à moradia.

A determinação executada pela AGEFIS incluía, inicialmente, a derrubada de aproximadamente 200 casas, cujo marco temporal inaugural para a escolha dessas edificações foi a data de construções realizadas a partir de julho de 2014.

Cientes de que o condomínio já havia sofrido demais e de nossos direitos como cidadãos e compradores de boa fé, e numa demonstração

de união e solidariedade, moradores, condôminos, mulheres e crianças colocaram-se à frente dos tratores.

¹ <http://www.cnj.jus.br/programas-e-aco-es/conciliacao-e-mediacao-portal-da-conciliacao>

² http://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/recomendacoes/prourb/2016/Recomenda%C3%A7%C3%A3o_04_-_GDF_-_Regulariza%C3%A7%C3%A3o_de_parcelamentos.PDF

³ <http://www.mpdft.mp.br/portal/index.php/comunicacao-menu/noticias/noticias-2016/noticias-2016-lista/8687-esclarecimento-a-populacao-sobre-a-remocao-de-edificacoes-irregulares-no-altiplano-leste>

Nesse capítulo dramático da história da comunidade, com o esforço conjunto dos membros da Comissão de Transição e do novo corpo jurídico, nos foi concedida, pelas mãos do desembargador Flávio Rostirola, da 3ª Turma do Tribunal de Justiça, no âmbito de um agravo de instrumento, a oportunidade inédita de tentar uma conciliação exclusiva entre o condomínio e os órgãos envolvidos.

Assim, a condição para a realização da conciliação e do cessar das derrubadas seria, por decorrência lógica, obedecer à ordem judicial de paralisar novas edificações em conformidade ao que nos seria cabível para a promoção do diálogo respeitoso entre os envolvidos no processo de regularização, no caso: o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, o Governo do Distrito Federal; o Ministério Público, a Terracap e a Agefis, todos presididos pelo Poder Judiciário.

Para entender a necessidade de tentar esta conciliação e os próximos passos a serem seguidos pelo nosso condomínio, é preciso entender a nossa história. Essa memória é a que nos conduz pelos caminhos que traçamos hoje, como alternativas para garantir o nosso direito fundamental à moradia.

BREVE HISTÓRICO

O Condomínio nasceu na década de 1980 como Vivendas Porto Seguro.

Em 1994, a ação civil pública nº 29.041/94, impetrada contra o parcelamento e pessoas físicas que o empreenderam, foi julgada procedente.

Posteriormente, no ano de 2000, houve a ação de Interdito Proibitório nº 2000.01.1.016438-5, na qual foi deferido à Terracap o direito de ser reintegrada na posse do terreno do Estância.

Contudo, a despeito de sucessivas derrotas judiciais, a situação do condomínio nas áreas governamental, administrativa e legislativa era a seguinte: em 1994, o condomínio adquiriu 74 hectares e averbou a matrícula do imóvel nº 58.161 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

Em 1998, o Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - IDHAB, sucedido pela atual CODHAB, cadastrou os moradores para a regularização, via processo de cadastramento individual com cobrança de taxa.

Em 14 de janeiro de 2002, foi publicado e entrou em vigor a Lei Complementar nº 506/2002, específica para o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, aprovando os índices de ocupação do solo do Condomínio. O art. 2º da Lei em questão previa que, dentre os usos permitidos para o parcelamento, um deles seria o residencial unifamiliar.

Em 2006 foi expedida pelo IBRAM, a Licença de Instalação do Condomínio sob o nº 108. Em 2007 já havia cobrança regular de energia elétrica pela CEB e foram deferidas as devidas outorgas de uso da água pela ADASA.

Em 10 de dezembro de 2008, a referida Lei Complementar foi declarada constitucional pelo TJ-DF. A fundamentação do acórdão ressaltou que Lei regulamentou uma situação já consolidada e que não invadia a competência do PDOT, sendo complementar àquele Plano Diretor, entre outros motivos⁴.

Em 2010, o então governador do DF à época firmou publicamente o compromisso de regularizar o Estância.

Em agosto de 2012, o condomínio foi novamente vencido em uma ação de usucapião proposta contra a Terracap. Nesta ação, há sentença transitada em julgado, sem possibilidade de recurso, de que a terra onde está localizado o Estância é pública.

Nos anos de 2009 e 2012 houve alterações no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, onde foi prevista a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana.

⁴ ADI 20070020034259, publicado no DJE de 10/12/2008, Pág. 62.

No entanto, o nosso parcelamento não foi contemplado na condição de Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE), premissa considerada essencial para o Poder Público promover a regularização do condomínio conforme a legislação local e entendimento majoritário até o presente momento⁵.

Assim, ao longo dos anos o parcelamento foi alvo de várias operações de derrubadas ocasionadas por desobediência a diversas decisões judiciais. Constatou-se que a posição de enfrentamento com o poder público e as demais autoridades estatais culminou na Recomendação nº 4 do Ministério Público, que pedia a extinção do condomínio pela prática ilegal de ocupação de solo, dentre outros motivos.

resumo da **HISTÓRIA** do **CEQA**

ANOS 80

Nasce o CEQA com o nome de Vivendas Porto Seguro

1994

CEQA compra 74 hectares e averba matrícula

1994

Foi julgada procedente a Ação Civil Pública contra o parcelamento

1998

IDHAB cadastra moradores para a regularização

2000

Ação de Interdito Proibitório com reitegração de posse pela Terracap

2002

Entra em vigor a Lei complementar 506/2002 sobre o CEQA

2006

Expedida a Licença de instalação do Condomínio pelo IBRAM

2007

Cobrança regular de energia elétrica pela CEB e outorgas de uso da água pela ADASA

2008

Lei Complementar 506/2002 é declarada constitucional pelo TJDF

2009

Alteração no PDOT

2010

Governador firma compromisso público de regularização do CEQA

2012

CEQA perde ação de usucapião contra a Terracap

2012

Alteração no PDOT

2016

Prourb/MPDFT emitem a Recomendação nº 04/2016

⁵ http://www.segeth.df.gov.br/images/pdot/leis/1at_lcdf_00803_2009_atualizada_lc854_2012_sem%20anexos.pdf. PDOT, Art. 125.

POR QUE A ATUAL GESTÃO DECIDIU ADOTAR UMA POSTURA DE DIÁLOGO E NÃO DE ENFRENTAMENTO COM O GOVERNO E COM OS ÓRGÃOS QUE AFETAM DIRETAMENTE A EXISTÊNCIA DO CONDOMÍNIO?

Uma vez publicada a decisão judicial deferindo a suspensão das derrubadas e impondo a paralisação das obras, não podíamos mais arriscar a ocorrência de novas operações dentro do condomínio e com isso aumentar o sofrimento da comunidade.

Numa analogia simples, decidimos cortar o círculo vicioso de tratar um câncer com analgésicos. Nossa decisão estava embasada em debelar a doença com o tratamento adequado e chegar à cura definitiva do problema.

Por isso, escolhemos o caminho do diálogo e da legalidade. Nosso objetivo é construir uma relação de confiança e respeito com aqueles que possuem a competência para por fim à situação de instabilidade e má reputação do parcelamento tido por clandestino e ilegal pelo Ministério Público, pela sociedade e por alguns órgãos do Governo local.

EM QUAL ESTÁGIO ESTÁ A NOSSA CONCILIAÇÃO?

Nossa primeira audiência de conciliação ocorreu no dia 19 de abril de 2017. Na ocasião, o magistrado concedeu um prazo de 30 dias para que as partes oferecessem um acordo. Passado este prazo e ainda sem a manifestação dos interessados, o condomínio solicitou mais 30 dias.

Em 16 de junho de 2017, o Desembargador Flávio Rostirola determinou a manifestação das partes sobre a existência de acordo ou de tentativas em andamento.

Nessa oportunidade, em que o Estância foi o primeiro a ser ouvido, apresentamos nossas ações, bem como as demandas mais urgentes para a comunidade, cujo objetivo é buscar uma composição amigável com todos os envolvidos. Atualmente, aguardamos a manifestação do Procurador de Justiça do Ministério Público.

QUAIS FORAM OS ITENS SOLICITADOS EM NOSSA PETIÇÃO PARA A CONCILIAÇÃO?

Um dos nossos maiores objetivos nesta conciliação, além de construir uma relação de confiança baseada nas nossas intenções de seguir sempre o caminho da legalidade, foi o de apresentar nossas demandas mais urgentes para dar condições mínimas de dignidade aos moradores, além de tornar propício o ambiente de nosso processo de regularização.

Assim, solicitamos:

a. Autorização pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para a implementação imediata do Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), a fim de impedir dano irreversível nas nascentes do Rio São Bartolomeu, com a execução das medidas necessárias, considerando que essas obras deverão ser realizadas antes do próximo período das chuvas.

O PRAD é um Projeto de Recuperação de Área Degradada, que contém uma série de programas e ações que permitem a correção de um dano ambiental. No caso do condomínio, nosso PRAD se deu a partir de um Auto de Infração aplicado no ano de 2013, pelo IBRAM, em decorrência de danos ambientais.

Em 2015, o Prad formulado e apresentado pela gestão anterior, trazia dois cenários: o primeiro, solicitava o saneamento pontual do dano ambiental, no local onde está localizada a voçoroca; o segundo, solicitava as obras de águas pluviais no condomínio, o que resolveria de forma definitiva a questão de danos ambientais nas áreas degradadas.

Mas o que significa a implantação do PRAD? Significa a contenção da erosão causada pelas chuvas em área de proteção permanente. A área degradada recebe, por escoamento natural,

as águas das chuvas que escorrem em grande volume das localidades que estão acima dessa área, levando entulhos para a APP. A ideia, é que sejamos os guardiões do meio ambiente que compõe o Condomínio, bem como da diversidade natural que nos cerca.

A administração tem participado de diversas reuniões com o IBRAM para acompanhar o andamento da análise do requerimento de concessão da autorização ambiental para execução do PRAD que foi determinada ao órgão por ordem judicial concedida no mandado de segurança nº 2016.01.1.082024-5.

Importante destacar que tal ordem não assegurou a concessão da autorização para as obras, mas tão somente a apreciação do Projeto pelo órgão responsável (IBRAM).

O IBRAM, após as primeiras tratativas, publicou a Informação Técnica nº 506.000.004/2017, de 27 de janeiro de 2017, solicitando providências para proceder à análise do PRAD. Em seguida, o Projeto foi concluído com todas as exigências solicitadas pelo órgão e, em nossa petição, solicitamos a autorização para a sua implementação.

No dia 02 de agosto de 2017, a atual Administração recebeu a resposta do Ibram, na qual constava apenas o deferimento para a execução do PRAD sem a realização de obras. Na prática, a decisão prevê apenas o saneamento do dano ambiental pontualmente, mas sem a realização das obras de águas pluviais, o que resolveria definitivamente o problema ambiental do condomínio.

A justificativa do órgão é a de que o condomínio não está contemplado no PDOT como ARINE. Assim, as obras de infraestrutura dependeriam de licenciamento que não pode ser concedido a áreas que não estão contempladas como Arine no Plano Diretor.

Dessa forma, em função dos argumentos apresentados pelo órgão, o condomínio está se preparando para entrar com um recurso e tomar as providências necessárias relativas à essa decisão.

b. Abertura de portaria localizada na PARTE SUL do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, com finalidade de desafogar o trânsito da portaria principal do condomínio, gerando maior segurança na Rodovia, tanto para os moradores quanto para as demais pessoas que ali trafegam;

Em reunião com o DER, ao solicitar a abertura da Portaria Norte, fomos informados pelos engenheiros do órgão da impossibilidade de autorizar o seu uso por apresentar risco ao tráfego e às pessoas. Segundo os especialistas, a Portaria foi construída numa curva e em frente a postes de alta tensão, onde se daria o acesso à entrada dos veículos. Vale lembrar que o custo desta portaria ultrapassou 300 mil reais.

Porém, isso não significa que ela será demolida ou abandonada, mas serão necessárias modificações mais complexas nos acessos da via e do condomínio, que afetarão diretamente o tráfego da rodovia DF-001.

Assim, por envolver questões muito complexas, optamos por pedir, primeiramente, a abertura da Portaria Sul, cujas modificações são mais simples e viáveis tecnicamente.

c. Autorização para que o Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF possa fazer a limpeza externa, ou autorizar o condomínio a fazer, nas margens da Rodovia, com a finalidade de garantir a segurança dos motoristas e pedestres que utilizam a citada via pública;

Nosso objetivo com essa medida é a de cooperar com o Estado para dar mais celeridade à limpeza da via, considerando as limitações de orçamento e de pessoal nos órgãos públicos.

d. Ofício para que a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH faça a análise do projeto urbanístico do Condomínio Estância Quintas da Alvorada,

VOÇOROCA PRÓXIMA À QUADRA 04



RIACHO NOS ARREDORES DO CEQA

já acostado aos autos de Processo Administrativo;

O processo de regularização do Estância tramita na Secretaria competente desde 1995. Contudo, em 28 de julho de 2016 foi recebido o ofício 1432/2016 – PGJ/MPDFT, tomando como base a Recomendação nº 04, de 26/07/2016, expedida pela Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – PROURB/MPDFT. Como consequência direta, houve um parecer em setembro de 2016 pelo arquivamento do Processo Administrativo de Regularização Fundiária do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nº 030.006.413/95, proposto pela Diretoria de Regularização de Parcelamentos e da Coordenação de Urbanismo/CAP.

Nesse momento, o Condomínio juntou petição no referido processo administrativo, solicitando ao Secretário de Estado de Gestão Territorial e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, Sr. Thiago de Andrade, a suspensão / sobretempo da decisão de arquivar o processo em trâmite naquela SEGETH, considerando-se a ação judicial em curso e as providên-

cias administrativas a serem implementadas em decorrência da possibilidade de acordo entre os envolvidos.

Assim, a análise visa demonstrar a histórica existência física do condomínio através do regular projeto urbanístico constante dos autos. Tal projeto fortalece o pedido de Reurb que será movimentado naquela mesma Secretaria – Segeth.

e. Autorização para doação de toda a rede de distribuição de energia elétrica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada para a Companhia Energética de Brasília – CEB, a fim de que sejam implementadas de forma padronizada as ligações para os consumidores, o que trará maior segurança aos moradores em função das regulares inspeções pela CEB.

A doação da rede elétrica é uma realidade em todos os condomínios horizontais em estágio avançado de regularização, além de ser mais uma ferramenta de institucionalização e reconhecimento do Condomínio pelo poder público.

O QUE A ADMINISTRAÇÃO FARÁ SE HOVER UMA PROPOSTA DE ACORDO?

A proposta será levada ao crivo da Assembleia do condomínio. Não será feita nenhuma negociação sem que haja o aval da comunidade.

E SE DEPOIS DE TODAS AS TRATATIVAS, AS PARTES NÃO CHEGAREM A UM ACORDO?

Existem outros caminhos possíveis para se chegar à regularização do condomínio. Assim, nossas possibilidades não se esgotam no âmbito desse acordo judicial. Todas as vias necessárias possíveis estão sendo conduzidas simultaneamente à tentativa de conciliação.

Importante ressaltar que, enquanto a comunidade aguarda ansiosamente os resultados dessa tentativa de conciliação, paralelamente, no âmbito legal e político, surgiram avanços fundamentais para a regularização fundiária.

Nesse espaço de tempo, foi aprovada e sancionada a nova Lei de Regularização Fundiária nº 13.465/2017, que propicia um cenário significativamente novo e positivo para o caso do Estância e permite às autoridades novos instrumentos necessários para trabalhar a regularização.

Em seguida, o GDF editou o Decreto nº 38.333 de 13 de julho de 2017, definindo a aplicação da Lei 13.465/2017 no Distrito Federal, naquilo que não contrariar a legislação ambiental e urbanística nos seguintes e importantes termos:

Art. 1º Aplicam-se, no que couber, para fins de regularização fundiária urbana no Distrito Federal, as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 12 de julho de 2017 que não contrariar a legislação ambiental e urbanística do Distrito Federal. Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Além disso, houve uma sensível evolução na negociação entre o GDF, a Terracap e os condomínios situados em área pública, incluídos no PDOT como ARINE, parcelamentos em processo de regularização mais avançado que o Estância.

E O QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA NO ÂMBITO DO DF?

Com a sanção da Lei 13.465/2017, resultante da conversão da Medida Provisória 759/2016, que define novas regras sobre regularização fundiária rural e urbana em todo o território nacional, o Brasil inaugura um novo marco legal sobre um tema polêmico, porém de discussão urgente e necessária.

Para o Distrito Federal, onde a questão fundiária tem aspectos muito peculiares e as discussões se arrastam por anos sem uma solução para o problema, a nova Lei vem como um alento, uma esperança.

Porém, não só no Distrito Federal, mas também em todo o País, a nova lei ainda será alvo de muitas discussões e até mesmo litígios devido às opiniões divergentes nos meios político, administrativo e jurídico.

Portanto, a sanção da lei não resolve, por si só, um tema de extrema complexidade como esse. Mas trata-se de um ponto de partida, no qual Estados e Municípios terão um papel fundamental na promoção de justiça e cidadania e dos direitos fundamentais garantidos pela nossa Constituição Federal, como o direito à moradia digna.

Assim, até o momento, vejam o que podemos esperar dessa recente lei no âmbito do Distrito Federal. Para relembrar os conceitos e objetivos da nova legislação, leiam nosso Informativo nº 004/ADM/JAN/2017.

QUEM VAI REGULAMENTAR AS REGRAS DETERMINADAS PELA NOVA LEI NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL?

O GOVERNO LOCAL TEM O PROTAGONISMO nessa questão, porque segundo o art. 182, parágrafo 1º da Constituição Federal, o plano diretor, votado pelos vereadores ou deputados distritais (no caso do DF) é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

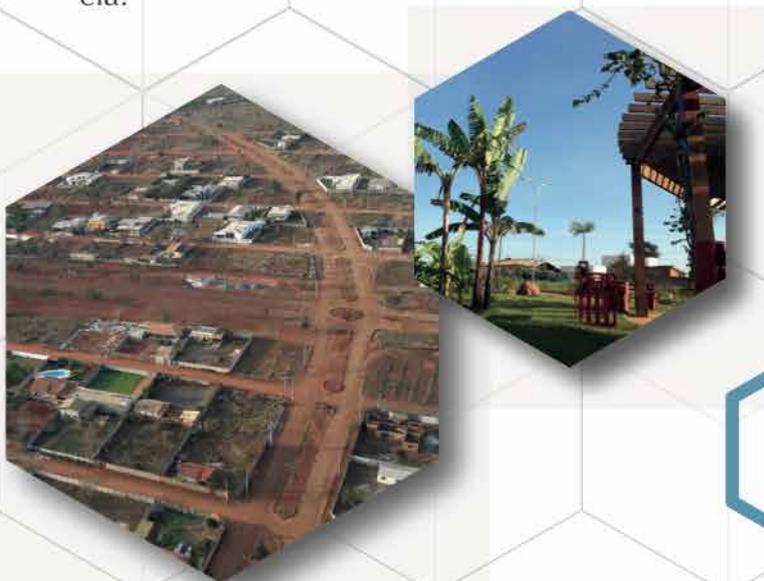
COM A SANÇÃO DA NOVA LEI, COMO FICA A SITUAÇÃO DOS PARCELAMENTOS EM ÁREAS PÚBLICAS E DE DOMÍNIO DA TERRACAP?

Pela nova Lei, foi criado um tratamento específico para os parcelamentos informais de natureza privada e pública que, se existentes até 22 de dezembro de 2016, passam a ter o direito à regularização pelo poder público local.

QUAL A POSIÇÃO DA TERRACAP SOBRE O ASSUNTO?

Assistimos ao avanço ocorrido nas negociações da Terracap com os condomínios vizinhos ao Estância.

O preço está sendo ajustado à previsão legal de preço justo, considerando os critérios definidos nas sucessivas resoluções que tratam do assunto. Além disso, esses critérios estão sendo alterados à medida que o caminho da atual política de regularização urbana evolui, o que demonstra que a realidade social se sobrepõe aos interesses escusos e puramente econômicos que muitas vezes impedem e ofuscam o processo de regularização urbana no Distrito Federal.



Nesse ponto, sugerimos a leitura esclarecedora da Resolução nº 246/2016 do Conselho de Administração da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP. Importante lembrar a todos que os órgãos de controle como o Ministério Público e o Tribunal de Contas podem opinar e até mesmo responsabilizar o governo por ações que não atendam os critérios das duas importantes instituições.

Nesse contexto, é preciso esclarecer que, às vezes, previsões restritivas impõem soluções construídas em diálogo com todos os envolvidos para que não haja litígios que eternizem o pesadelo da irregularidade fundiária das moradias do DF, que só beneficiam aqueles que tiram proveito da situação quando o caos impera.

Exemplo dessas soluções foram as alternativas geradas em função das divergências entre os órgãos. Uma delas é o direito de preferência para quem possui mais de um imóvel no DF e para quem não possui edificação no terreno.

E O QUE SIGNIFICA O DIREITO DE PREFERÊNCIA?

Nas declarações do Presidente da Terracap, Júlio César de Azevedo Reis, haverá o direito de preferência de compra para aqueles que tiverem mais de um terreno e aqueles que não tiverem edificação no imóvel, contanto que comprovem a posse. Isso quer dizer que no processo licitatório os atuais cessionários terão a prioridade na compra do imóvel.

Em breve, teremos exemplos concretos, uma vez que o edital do Ville de Montagne está prestes a sair. Em seguida, Vicente Pires e a grande regularização fundiária urbana que será promovida nas terras da União e da Terracap também serão parâmetros importantes para a prática em outros parcelamentos.

O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA ESTÁ EM TERRAS PARTICULARES?

Não. A Ação de Usucapião nº 2003.01.1.019232-8, ajuizada pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada em desfavor da Terracap e outros, sob o fundamento de que a área em questão seria passível de usucapião pelos ocupantes, foi julgada **IMPROCEDENTE** com decisão transitada em julgado (ou seja, não cabe mais recurso). Nessa decisão, a justiça reafirma que a nossa área é integrante do patrimônio da Terracap.

QUAL O POSICIONAMENTO DO MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE O ASSUNTO?

O Ministério Público tem participado ativamente das discussões como fiscal do cumprimento da Lei e opinado no sentido da realização do acordo entre o parcelamento informal, Terracap e GDF, desde que feito dentro dos limites da legalidade.

Porém, a instituição é autora da Recomendação nº 4 que pede a extinção de três condomínios, sendo o Estância um deles e, ainda, é contrária à nova lei de regularização fundiária por diversos motivos.

Sabemos que o referido órgão precisa fazer o seu papel como fiscalizador da lei e, por esse motivo estamos, desde as últimas derrubadas, num diálogo com este órgão a fim de mostrar a verdadeira realidade fática e jurídica do condomínio, cuja oportunidade nos foi dada pela nossa audiência Conciliação.

O QUE É REURB E QUEM PODE SOLICITÁ-LA?

Reurb é a sigla para Regularização Fundiária Urbana. Há duas modalidades de Reurb:

Reurb-S - Reurb de interesse social: aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo Federal; e

Reurb-E - Reurb de interesse específico: aplicável a núcleos urbanos informais e ocupados.

O Estância, devido às suas características, enquadra-se na Reurb-E.

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), criada a partir da Medida Provisória 759 de 22 de dezembro de 2016, convertida na Lei nº 13.645/2017, é um novo instrumento que os governos locais e o governo federal obtiveram para efetivar de forma mais célere e desburocratizada a regularização de imóveis localizados em parcelamentos informais, existentes até 22 de dezembro de 2016.

Segundo o art. 14 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, podem solicitar a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

O § 1º prevê, ainda, que os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

POR QUE PARCELAMENTOS DA ETAPA 2 DO SETOR JARDIM BOTÂNICO, COMO POR EXEMPLO O VILLE DE MONTAIGNE, SERÃO OS PRIMEIROS A SER REGULARIZADOS?

Porque são parcelamentos que já possuem aprovação dos projetos urbanísticos e emissão de licenciamento ambiental. Além disso, são parcelamentos que se encontram no PDOT como ARINE (áreas passíveis de regularização).

O QUE VAI ACONTECER COM AQUELES PROPRIETÁRIOS DE LOTES QUE NÃO PUDERAM OU AINDA NÃO QUEREM ERGUER EDIFICAÇÕES?

Segundo a Lei Federal, os proprietários de lotes não edificados possuem direito à compra direta.

O parágrafo único do art. 54 da Lei Federal nº 13.645/2017 permite a abertura de matrículas em nome do adquirente de unidade desocupada que tenha sido comercializada a qualquer título:

Art. 54. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei.

Contudo, ainda existe uma discussão no GDF sobre a aplicação do direito de preferência. Isso significa que esse entendimento só será consagrado após a negociação com os condomínios em estágios mais avançados de regularização.

QUANTO AO PROPRIETÁRIO DE LOTES QUE POSSUEM UM OUTRO IMÓVEL, QUAL A SUA SITUAÇÃO SEGUNDO A NOVA LEI?

A Lei Federal nº 13.645/2017 somente traz a exigência de que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, para a concessão da legitimação fundiária, na hipótese de REURB-S, situação essa que não se aplica, portanto, à REURB – E (veja o art. 23, § 1º, inciso I da Lei), que é o caso do nosso condomínio.

Assim, entende-se que a Lei citada não traz essa exigência. Porém, poderão ser estabelecidas regras mais restritivas pelo Distrito Federal, desde que não sejam contrárias ao que determinam as normas gerais contidas na Lei Federal.

COMO SERÁ CALCULADO O PREÇO DE CADA LOTE?

Segundo a Resolução nº 246/2017 da TERRACAP, o primeiro critério é avaliar o valor de mercado de cada unidade imobiliária. Depois, será deduzida toda a infraestrutura feita com recursos dos moradores e a valorização decorrente dessa implantação. O saldo poderá ser financiado pelo morador diretamente com a Terracap em até 240 meses ou por meio de instituição financeira em programas destinados para este fim. Poderá, também, ser pago à vista e, neste caso, o morador faz jus a desconto de 25% no valor final avaliado.

O QUE A ADMINISTRAÇÃO DO EQA FARÁ A RESPEITO AGORA QUE A NOVA LEI FOI SANCIONADA?

Os gestores, em conjunto com o corpo jurídico, têm se debruçado na construção de uma solução técnica e jurídica considerando a nova legislação (lei federal, resoluções e decretos distritais), considerando também as conclusões obtidas a partir das reuniões e tratativas com os órgãos públicos. O pedido de Reurb foi uma das ações implementadas dentro dessa nova realidade. Outras iniciativas serão providenciadas, caso necessário, para alcançarmos a regularização do Condomínio.

Assim, no dia 03 de agosto de 2017, protocolamos a nossa REURB na Segeth. O órgão tem 180 dias para manifestar-se contra ou a favor de nossos argumentos. Após esse prazo, caso não haja manifestação, haverá concordância tácita com todos os termos elencados na nossa documentação.

Na prática, o pedido de Reurb do condomínio significa que, ao final do procedimento administrativo, o Distrito Federal PODERÁ EXPEDIR a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para o EQA. Se o pedido for DEFERIDO, será permitido o seu registro, juntamente com o projeto de regularização aprovado, no Ofício de Registro de Imóveis competente, legitimando o nosso direito de propriedade sobre os lotes.

QUAL É A VANTAGEM DO CONDOMÍNIO ESTAR INSERIDO, SIMULTANEAMENTE, EM UM ACORDO JUDICIAL E NO PROCESSO DE ANÁLISE DA REURB?

A conciliação em andamento nos permitiu ter a segurança jurídica necessária para dialogar com os órgãos envolvidos sem o risco de derrubadas. O requerimento da Reurb poderá auxiliar nas tratativas da conciliação, oferecendo novos argumentos ao processo.

Com a conciliação, tivemos a oportunidade e o tempo necessários para procurar cada envolvido no processo, ouvir, conhecer melhor as questões que abrangem o histórico do condomínio e pensar em quais alternativas precisamos trabalhar para chegarmos, ou não, a um acordo.

IMPORTANTE DESTACAR QUE, EM BREVE, COMPLETAREMOS UM ANO SEM DERRUBADAS.

RESUMO DA ÓPERA E PRÓXIMOS PASSOS...

Desde o início de nossa gestão, nosso trabalho tem sido focado na atuação em todas as esferas possíveis, para que nenhuma possibilidade ficasse de fora. Assim, vejam um resumo de nossas ações nas vias JUDICIAL, ADMINISTRATIVA E POLÍTICA:

NA VIA JUDICIAL: Estamos no meio de um processo de Conciliação, iniciado após deferimento de liminar que suspendeu as derrubadas no condomínio. Neste processo, nos foi dada a oportunidade, pelo Poder Judiciário, de tentar um acordo com os órgãos que afetam diretamente a existência do Estância.

Para finalizar o litígio, o desembargador está ouvindo todos os envolvidos. Após essa oitiva, o processo vai a julgamento pela 3ª Turma do TJDFT. Já se manifestaram no processo o condomínio, a Agefis e agora será o Procurador de Justiça do MPDFT.

Além disso, o corpo jurídico do Estância está debruçado na busca de soluções jurídicas para que o nosso processo de regularização avance.

NA VIA ADMINISTRATIVA: Em relação ao PRAD, o Condomínio entrará com recurso e com as providências necessárias para que o Ibram reavalie a decisão proferida em nosso processo.

No dia 02 de agosto de 2017, foi realizada uma reunião com o presidente, o superintendente de trânsito e procurador jurídico do DER, na qual levamos, mais uma vez, nosso requerimento formal de providências almejadas frente àquele Departamento, já fundamentado na nova Lei. Assim, seguem as tratativas para o atendimento de nossas demandas.

O pedido de Reurb foi protocolizado no órgão competente no dia 03 de agosto e será necessário aguardar o prazo máximo de 180 dias para manifestação contra ou a favor de nosso pedido.

NA VIA POLÍTICA: Solicitamos um encontro com o Governador do DF para tratar de nosso caso, sem a interlocução de terceiros.

**ÁREA VERDE NAS
PROXIMIDADES DO CEQA**

CONCLUSÃO

A atual gestão do condomínio é formada por empregados e servidores públicos, em sua maioria servidores públicos federais, que possuem uma vasta experiência em diversas áreas do conhecimento tais como assessoria, regulação, orçamento, finanças, direito e gestão. Por isso, nossa proposta sempre foi a de imprimir um perfil técnico e de alto nível na condução das negociações para o progresso do Estância.

Mas acima de tudo isso, nós, da atual Administração, nos consideramos membros de uma grande comunidade, unida pelo propósito de tornar o Estância um lar de verdade, onde famílias inteiras possam usufruir de paz, progresso, qualidade de vida e dignidade.

Nossa maior motivação sempre foi a de fazer nossa parte e contribuir para a proteção de nosso único patrimônio, nosso porto seguro, conquistado com esforço e trabalho.

Por todas essas razões, decidimos trilhar sempre o caminho da legalidade e da regularização com base no diálogo, no conhecimento, na negociação e não no enfrentamento. Nosso trabalho tem sido reconhecido, não só pela comunidade do Estância, mas também por comunidades além das fronteiras do condomínio. Temos ganhado notoriedade pela garra, força e coragem com que temos enfrentado todo o tipo de adversidades.

Ainda que, neste curto espaço de tempo de dois anos de gestão, nosso esforço não alcance todos os objetivos que buscamos, reafirmamos nosso compromisso no trabalho incansável de nossa equipe e de nossos voluntários na busca de um condomínio modelo, sustentável e responsável socialmente. Garantimos que durante todo o tempo que nos foi confiado, extrairemos o nosso melhor. Essa é nossa humilde contribuição a você condômino e a toda comunidade do Estância.

VISTA AÉREA DO CEQA





Estância



Quintas da Alvorada