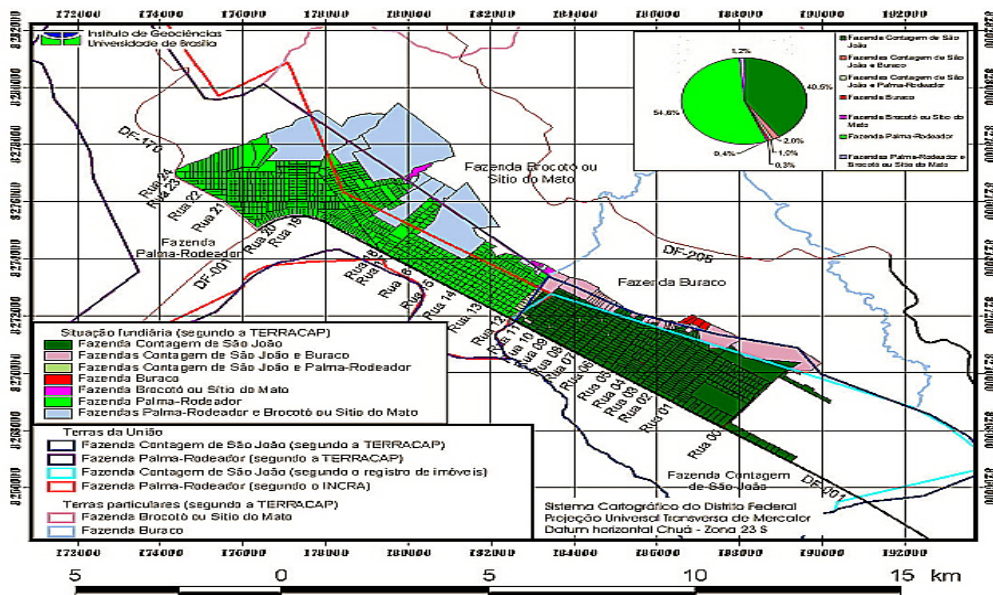


# LAGO OESTE



## 1. O que é o Nucleo Rural Lago Oeste? Onde fica? Quais os seus limites?

É uma área com uns 35 km<sup>2</sup> situada na RA-V (Região Administrativa de Sobradinho). Margea o Parque Nacional de Brasília, basicamente entre o balão do Colorado e a DF-170, tendo, como limites, a DF-001, sua principal via de acesso, a área de expansão do Parque, e as Chapada e Reserva Biológica da Contagem.

## 2 Quem é o proprietário das terras do Lago Oeste?

O atual Núcleo Rural Lago Oeste foi formado a partir de quatro fazendas: Contagem de São João e Palmas/Rodeador, que são de propriedade da União Federal, Buraco e Sítio do Mato, que são particulares e que se situam na borda da Chapada da Contagem.

## 3. Tenho uma chácara no Lago Oeste. O que preciso fazer para ter sua escritura ?

Em março de 2005, a Associação dos Produtores do Núcleo Rural Lago Oeste, Asproeste, representando os usuários das chácaras, assinou um convênio

com a Secretaria de Patrimônio da União, SPU, representando a União Federal, no qual participaram o Ibama, o Incra e a Unb, criando-se um Comitê Gestor para Regularização do Núcleo Rural Lago Oeste, com este objetivo.

Desde então, vem sendo vendidas várias etapas no caminho da chamada regularização do Lago Oeste. Ao término deste processo - que está em uma de suas últimas etapas, a elaboração do EIA-RIMA - as 1.243 chácaras hoje existentes no Lago Oeste, de acordo com a Lei n° 9636/96, terão sua titularidade transferida para os atuais usuários, desde que se enquadrem nos critérios estabelecidos pelas leis ambientais e regras da Gerência Regional de Patrimônio da União, GRPU.

## 4 O que é o EIA-RIMA?

Todo empreendimento, urbano ou rural, deve ser, por lei, licenciado por órgãos ambientais. Eles exigem o Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente para conhecer os impactos que o empreendimento provoca no meio ambiente, e os custos de implantação, para calcular o valor da compensação ambiental.

# ALGUMAS COISAS QUE VOCÊ DEVE SABER SOBRE A REGULARIZAÇÃO

## 5 Posso fazer EIA-RIMA somente da minha chácara?

Não. O EIA-RIMA só pode ser feito mediante um Termo de Referência, hoje elaborado pelo Ibama, e abrange a totalidade da área onde se situa o “empreendimento”, neste caso todo o Núcleo Rural Lago Oeste.

## 6 O que significa a “regularização” do Lago Oeste?

Reconhecer que a área que você ocupa no Lago Oeste é legalmente sua e, como tal, ter a tranquilidade de saber que ninguém poderá, a qualquer momento, derrubar o que você levou anos para contruir.

Regularizado o Lago Oeste, a chácara que você ocupa hoje, passa a ser sua e você poderá dá-la em garantia de empréstimo junto a bancos, vendê-la ou, simplesmente, nela viver e transmiti-la a seus herdeiros.

## 7 Já paguei quando comprei minha chácara! Vou ter que pagar de novo?

Quem comprou chácara dentro das Fazendas Contagem de São João e Palmas/Rodeador terá que pagar por ela à União.

Nestas fazendas, havia ocupantes e posseiros que usavam a terra da União para plantar soja/milho/feijão. Como se estava usando uma quantidade absurda de defensivos agrícolas em região tão próxima do Parque Nacional de Brasília, as plantações foram proibidas pelo Ibama, do que se aproveitaram especuladores, com a complacência de órgãos públicos, para criar o “Condomínio Lago Oeste” entre as ruas 04 à 08, ao mesmo tempo em que se parcelavam outras áreas.

Todas as escrituras (emitidas pelo Cartório de Imóveis de Brásinha, em Planaltina de Goiás) de pessoas que se diziam donas da área, apresentadas em juízo, eram falsas.

## 8 Quem vai pagar pela elaboração do EIA-RIMA?

Todos os atuais ocupantes de chácaras situadas nas fazendas Contagem de São João e Palmas/Rodeador - áreas que pertencem à União Federal - terão que pagar pela elaboração/aprovação do EIA-RIMA.

A última etapa do processo de regularização do Lago Oeste, a transferência de titularidade da terra, da União para o atual ocupante, não será feita para aqueles que não pagarem o EIA-RIMA.

Ou seja, os ocupantes de terras da União não terão direito à escrituração da sua chácara e continuarão pagando a taxa de ocupação, conforme compromisso assumido pela Gerência Regional de Patrimônio da União, GRPU.

Esta Gerência, em conjunto com os demais participantes do Comitê Gestor para Regularização do Lago Oeste, está estudando alternativas para que os proprietários de áreas particulares situadas no Núcleo Rural Lago Oeste, também sejam obrigados a participar do pagamento do EIA-RIMA.

## 9 Como será feito o pagamento do EIA-RIMA?

Em Assembléia Geral realizada no último dia 26/07/2009, os associados da Asproeste decidiram contratar a Greentec, uma empresa especializada, para realizar o EIA-RIMA, a um custo em torno de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), que deverá ser rateado entre todos os usuários de terras do Lago Oeste, independentemente de serem ou não associados à Asproeste.

Foram elaborados, também, a forma de pagamento à empresa contratada e um sistema de parcelamento dos custos, de

modo que o serviço possa ser rapidamente contratado, enquanto se faz a arrecadação de recursos entre associados e não associados à Asproeste.

A secretaria da Asproeste já dispõe de um CONTRATO DE ADESÃO para que o usuário de chácara do Lago Oeste, associado ou não, que queira regularizar sua chácara, participe, desde já, do pagamento do EIA-RIMA.

Basta procurar a Asproeste

## 10 Se a Asproeste não fizer o EIA-RIMA, o que acontece?

Como a Asproeste é a entidade conveniada com a União para fazer a regularização fundiária do Núcleo Rural Lago Oeste, se o EIA-RIMA não for feito, esta regularização não acontecerá.

## 11 O que é a Asproeste?

Criada em 1987 para reunir os produtores rurais da região e, basicamente, para lutar pela regularização das terras, a Associação dos Produtores do Núcleo Rural Lago Oeste é uma entidade civil sem fins lucrativos, mantida pelos seus associados e, mesmo sem orçamento público, funciona, hoje, quase que como uma sub-administração do GDF.

Luta para que a DF-001 seja recapeada e haja sua manutenção adequada, trabalha pela melhoria das ruas internas e da iluminação pública, e reivindica melhor atendimento à saúde da comunidade, mais segurança... enfim, pela melhoria da qualidade de vida dos moradores do Lago Oeste como um todo, e não apenas dos seus associados.

## 12. Além do EIA-Rima, vou ter que pagar mais alguma coisa para ter minha chácara regularizada?

Sim, certamente, há outros custos previstos:

I. a compra da terra: a GRPU irá elaborar uma PGV, Planta Genérica de Valores, para estabelecer o efetivo valor atual da terra nua no Núcleo Rural Lago Oeste - de acordo com a última PGV, feita há 09 (nove) anos, este valor é de 30 (trinta) mil reais por chácara de 02 (dois) hectares;

II. compensações ambiental e florestal: o Núcleo Rural Lago Oeste foi assentado sobre 02 (duas) APA's (Áreas de Preservação Ambiental) e 01 (uma) APM (Área de Preservação de Mananciais), significando isto que suas terras não poderiam ser ocupadas indis-

criminadamente, causando danos ao meio ambiente.

Como isto já aconteceu, para que haja a regularização, eles tem que ser compensados junto aos órgãos ambientais, tanto financeiramente - pagando-se aos órgãos ambientais por aqueles danos irreversíveis - quanto ambientalmente - revegetando cada chácara, conforme estabelecido em lei (no caso do Lago Oeste, cada área de 20 mil m<sup>2</sup>. precisa dispor de uma reserva natural de 4 mil m<sup>2</sup>

III. para os usuários de terras da fazenda Palmas/Rodeador, há a possibilidade de terem que arcar, também, com os trabalhos de localização e fixação da poligonal da área (estabelecimento das coordenadas geográficas, via GPS, dos quatro cantos de cada chácara), caso o Incra não realize o trabalho; os usuários de terras da fazenda Contagem de São João já tem esta poligonal;

## 13. O que posso construir na minha chácara?

Várias leis foram analisadas dentro do Comitê Gestor. O Núcleo Rural Lago Oeste, como o próprio nome indica, é uma área rural e, como dito no item anterior, está situado em duas

APAs (Cafuringa e do Planalto Central) e uma APM, o que ficou definitivamente formalizado com a sanção, pelo GDF, em 2009, do PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

A Lei que criou a APA do Cafuringa estabelece alguns critérios para ocupação em sua área:

I. módulo mínimo (menor tamanho de uma chácara): 2 (dois) hectares, ou 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>;

II. 5% (cinco por cento) de impermeabilização da terra, isto é, no módulo mínimo, a área construída não pode passar de 1.000 (um mil) m<sup>2</sup>;

III. número máximo de habitações em cada módulo mínimo: 3 casas - casa principal, casa de apoio e casa de empregado(s);

IV. além das casas, poderão ser construídos depósitos, galpões, estufas, canis, estábulos ou outros, desde que não seja ultrapassado o limite do item II - 5% de impermeabilização da terra..

## 14. Que posso fazer para ajudar a preservar o meio ambiente no Lago Oeste?

Há muitas ações e atitudes a serem feitas e/ou tomadas pelos

usuários e moradores de chácaras, no sentido de preservar o ambiente no paraíso em que vivem, passeiam ou passam os fins de semana:

revegetar a própria chácara, por exemplo, replantando árvores nativas (cujas mudas estão disponíveis na Asproeste) e formando a necessária reserva legal; separar o lixo de forma adequada, reaproveitando o lixo orgânico na própria chácara e acondicionando o lixo descartável em sacos apropriados, devidamente colocados nos containers situados em cada Rua; nunca construir fossas negras (manilhadas, mas sem o fundo impermeabilizado, que contamina o lençol freático), e sim fossas ecológicas, conforme modelos existentes na Caesb ou na Embrapa; construir bacias de contenção das águas da chuva e fazer curvas de nível dentro da chácara, e, ainda, não usar defensivos agrícolas (tipo Roundup), em grande escala, para não afetar o equilíbrio agroecológico do Parque Nacional.

## 15. O que é uma Reserva Legal?

Em vista do aumento da conscientização ambiental, as leis ambientais brasileiras esta-

beleceram dispositivos que limitam o direito de propriedade em prol do meio ambiente.

Entre eles há o que impõe, no caso do proprietário rural, a conservação de um percentual do imóvel como reserva florestal, a que se dá o nome de reserva legal, significando isto que uma área da propriedade tem que ser destinada à preservação.

O Art. 16 do Código Florestal (Lei nº 4.771, de 15/9/1965) diz que as florestas de domínio privado podem ser exploradas, mas com a conservação de 20% da cobertura arbórea em imóveis nas regiões Leste Meridional, Sul e Centro-Oeste, esta na parte sul.

Ou seja: ao se regularizar o Núcleo Rural Lago Oeste, transferindo a titularidade da terra da União para os atuais usuários, cada um deles terá que ocupar 20% (vinte por cento) de sua chácara (4.000 m<sup>2</sup> para cada 2 ha), com vegetação nativa.

## [16 Tenho uma nascente na minha chácara; posso fazer uma piscina?](#)

Toda e qualquer nascente, por lei, tem que ser protegida e há uma série de instruções a respeito, que podem ser solidadas à Adasa. De qualquer modo, não é permitida qualquer

construção em um raio de 50 metros da nascente.

## [17 Posso perfurar um poço profundo na minha chácara? Ou uma cisterna?](#)

Sim, desde que seja feito pedido de outorga à Adasa.

## [18 Sou obrigado a fazer bacia de contenção de água dentro da minha chácara?](#)

Não... Porém, a existência destas bacias ajuda a preservar as ruas - que não podem ser, em hipótese alguma, asfaltadas (o que impermeabilizaria o solo), evitando que as águas corram pelas ruas, esburacando-as - e colabora para manter o volume de água do lençol freático, um benefício direto para quem está no Lago Oeste, que é abastecido por este lençol freático (e não pela Caesb); e é bom lembrar que a lei determina, especificamente, a construção de curvas de nível, com o mesmo objetivo da bacia.

## [19 Sou obrigado a me cadastrar no Incra, como produtor rural?](#)

Há divergências em relação a isto, considerando-se que poderia ser uma bitributação para

aqueles que já pagam a taxa de ocupação.

Sabendo-se, porém, que o final do processo de regularização significará o fim do pagamento desta taxa de ocupação, e que o valor cobrado pelo Incra dos cadastrados como produtores rurais é bem pequeno, seria interessante procurar este órgão para se informar sobre esta situação.

Do mesmo modo, é importante para quem é produtor rural, procurar a Emater para obter assistência técnica adequada à produção na região (o que plantar ou criar, como corrigir o solo, que adubos e fertilizantes usar, como plantar orgânicos, etc);

## [20 Por que as chácaras a partir da Rua 12, ao contrário das de ruas anteriores, não paga Taxa de Ocupação?](#)

Chácaras a partir da Rua 12 se situam em terras da Fazenda Palmas/Rodeador, que ainda está em processo final de registro em nome da União (falta fazer a poligonal da Fazenda).

Assim que terminar esta exigência, ela será oficialmente registrada em nome da União e todos passarão a pagar a taxa de ocupação até finalizar-se o processo de regularização, quando a titularidade será

transferida da União para cada um dos usuários.

## [21 O que é aforamento?](#)

Previsto na Lei 9.636/98, é um contrato pelo qual o proprietário (no caso, a União) de um imóvel ou área (no caso, as terras do Núcleo Rural Lago Oeste) vende o domínio útil (83% da área) e perpétuo desta diretamente para os seus ocupantes. O valor de venda incide sobre a terra nua e é estabelecido a partir de uma PGV (Planta Genérica de Valores), feita pelo proprietário.

Após a venda, os foreiros (os atuais ocupantes que fizeram o aforamento, tornando-se legítimos proprietários de suas chácaras) irão pagar um foro (uma taxa) anual, certo e invariável (que, hoje, é bem menor que a taxa de ocupação).

Esta taxa incide sobre os 83% da área, uma vez que 17% dela continua pertencendo ao proprietário (a União), que fica, deste modo, co-responsável pelo cumprimento das exigências feitas pelas leis ambientais para ocupação da área (ver item 13).

