

informativo da Asproeste

Associação de Produtores do Núcleo Rural Lago Oeste/Asproeste

JUL/2021

Asproeste persiste na luta de sempre: licenciamento e regularização



O ano de 2021 começou muito promissor para o Lago Oeste. A Asproeste havia recebido a Anuência da SPU-DF para continuar tocando, em seu nome, o processo de licenciamento ambiental, e havia eleito uma nova Direção, a quem caberia obter a mesma Anuência da Terracap. Obtida esta, o ICMBio, que já aprovara, em reuniões com a Asproeste, a atualização do Plano de Ocupação e Uso do Solo, se comprometera a liberar a ALA - Autorização de Licenciamento Ambiental, último passo na obtenção da LIC - Licença de Instalação Corretiva, pelo IBRAM, o que permitiria o início do processo definitivo de regularização fundiária junto à União.

Infelizmente, a Diretoria Executiva eleita teve problemas. Presidente e diretora financeira renunciaram e, algum tempo depois, o diretor administrativo também. A Terracap, por sua vez, informou que daria a Anuência, mas não botou no papel. Felizmente, a Comissão de Licenciamento e Regularização indicada pela diretoria eleita e mantida pela presidenta em exercício continuou funcionando. E as negociações - com apoio da consultoria contratada em agosto pela Asproeste - continuam difíceis, mas não degingolaram. A situação atípica em que vive todo o mundo e, particularmente, o Brasil indica que serão necessários muito trabalho, constante persistência e enorme paciência para a Asproeste atingir efetivamente o objetivo para o qual foi criada, a transferência da titularidade das chácaras para seus legítimos ocupantes.

Há, claro, muitos obstáculos no caminho... o Lago Oeste é - e quem mora aqui sabe muito bem disso - um paraíso a 30 km do centro de Brasília.

Morar aqui, pagando em torno de R\$1 mil por ano de taxa de ocupação à União é infinitamente melhor que morar no poluído Plano Piloto tendo que pagar R\$200 ou 300,00 mensais de condomínio.

Incorporadoras e construtoras sabem disto. Já tentaram transformar o Lago Oeste em Zona de Expansão Urbana e não conseguiram, por obra da Asproeste. O PDOT está sendo atualizado... Não é hora, pois, de enfraquecer a Asproeste...!

Licenciamento e regularização:

A luta pela regularização fundiária do Lago Oeste é antiga e vem desde a transformação de uma Associação dos Proprietários de Mansões do Lago Oeste em uma Associação de Produtores do Lago Oeste, em 1987.

Mas a luta só frutificou a partir de 2005, com a assinatura de um convênio entre Asproeste e União, com participação do Ibama, Incra e UnB, que trabalhariam em comum acordo para atender tal objetivo.

Foram muitas idas e vindas nestes 16 anos, e muitas cascas de bananas jogadas no caminho, travados vários embates e executados muitos projetos, alguns custeados só por associados e outros junto com não filiados à Associação, atendendo exigências de órgãos governamentais.

EMBATES E PROJETOS

Entre os embates mais sérios estão a tentativa de inviabilizar o Lago Oeste com a falsa história de contaminação de seu lençol freático por benzeno, o processo de expansão do Parque Nacional de Brasília, cujo projeto absorvia parte do Lago Oeste, e o PDOT apresentado em 2010, que tornava o Lago Oeste Zona de Expansão Urbana, todos contestados pela Asproeste (que venceu as paradas).

Entre os projetos exigidos por IBRAM, ICMBio e SPU/DF, estão a realização do EIA-RIMA e do Plano de Ocupação e Uso do Solo (e sua atualização), a execução do Georeferenciamento individualizado por

além de estudos arqueológicos para o IPHAN.

Entretanto, a cada avanço, havia paralisações e retrocessos. E muitas reuniões da direção da Asproeste com técnicos ou dirigentes dos órgãos ambientais. E, às vezes, novas exigências...

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Daí, em dezembro de 2018, um grande alento foi dado pelo IBRAM: convocou a Asproeste para realização de Audiência Pública para apresentar e discutir com todos os interessados o EIA-RIMA e o Plano de Ocupação do Lago Oeste.

Muitos foram os questionamentos e as sugestões apresentadas na Audiência, o que levou o IBRAM a fazer uma reanálise do EIA-RIMA, que foi definitivamente aprovado em novembro de 2019. Quanto ao Plano de Ocupação, solicitou à Asproeste que discutisse sua atualização com o ICMBio, que ele aprovaria o que fosse acordado entre ambos, o que foi feito em várias reuniões durante 2020.

TERRACAP E ASPROESTE

Neste ínterim, apareceram complicadores inesperados: a TERRACAP, que se apresentou ao IBRAM como dona de partes das terras das fazendas Brocotó ou Sítio do Mato e Buraco, que têm áreas



Associação dos Produtores do Núcleo Rural Lago Oeste

Diretoria: Elisângela S. Januário, João V.P.Motta e Keila E.M.Juarez

Comissão de Regularização: Elisângela S. Januário, Marcos Luiz Santarosa e Djalma Nunes da Silva

Secretaria: Fone: 3478-1335/1336
E-mail: asproeste@asproeste.org.br

Redação, edição e fotos: Leonardo Brito - Reg.Prof. n° 2667/DRT/MG

chácara, e a elaboração e implementação do novo Ende-reçamento do Lago Oeste,

história de avanços e recuos

dentro da perimetral do Lago Oeste, e um projeto do senador Izalci Lucas visando transformar a Reserva Biológica da Contagem em Parque, expandindo-o por trás do Lago Oeste, o que incluiria algumas chácaras da região.

Foi neste contexto que a direção da Asproeste decidiu contratar uma consultoria para acelerar os processos de licenciamento e regularização. As negociações com a SPU-DF foram bem sucedidas com a Anuência dada por ela para a Asproeste continuar tocando os processos, e as com a TERRACAP, com o mesmo objetivo, estão bem encaminhadas, aguardando assinatura da Anuência.

Infelizmente, outro complicador surgiu no meio do caminho: presidente e diretores eleitos em dezembro, renunciaram a seus mandatos. E, infelizmente, uma Diretoria com apenas 03 membros, 02 deles ainda exercendo suas atividades profissionais, não consegue tocar o barco.

A Comissão de Licenciamento e Regularização (nomeada em 18/01/2021), porém, continua exercendo suas atividades e, como está difícil, em razão da pandemia, convocar assembleias, a pedido da presidenta em exercício, decidiu produzir este informativo com o objetivo de divulgar os trabalhos em andamento para os associados.

Os passos a seguir e a realidade nua e crua

Em 2005, quando da assinatura do convênio entre a União e a Asproeste, foi criado um Grupo de Trabalho para estudar e conduzir o processo de regularização.

A ideia inicial era a transferência das chácaras aos seus então ocupantes através de um instrumento jurídico chamado aforamento ou arrendamento perpétuo, vez que a legislação só permitia a venda de terras da União através de licitações públicas.

Com as várias mudanças na legislação nestes 16 anos, a venda direta tornou-se possível, mas era necessário, antes, conseguir o licenciamento ambiental da área a ser vendida.

Atualmente, a Asproeste, com assessoria da Titularize, consultoria contratada em agosto/2020 (cujo contrato foi renovado em janeiro/2021), trabalha, considerando as peculiaridades do Lago Oeste, com 03 perspectivas, objetivando finalizar favoravelmente os processos de

licenciamento/regularização, motivo básico da criação da Asproeste.

Estas perspectivas envolvem: 1. o acordo de cooperação técnica entre a União e uma associação representativa dos ocupantes das terras (modelo que vinha sendo conduzido pela Asproeste e que, em 2020 foi substituído pela Anuência, que tem menos abrangência, dando à Asproeste apenas autorização para cuidar do licenciamento ambiental); 2. criação de um fundo imobiliário pelo Ministério da Economia, que conduzirá os processos, em lugar da SPU e com a possível participação da Asproeste; e 3. a manutenção da situação atual, ou seja, o Lago Oeste obterá o licenciamento ambiental, mas seus ocupantes não compram as chácaras e continuam pagando taxa de ocupação à União.

LEMBREM-SE: REGULARIZAÇÃO = LICENCIAMENTO + VENDA DO IMÓVEL AO SEU OCUPANTE.

Acordo de Cooperação Técnica/Anuência

O Acordo de Cooperação Técnica evoluiu para que a Asproeste conduza somente o processo de licenciamento ambiental, ficando a regularização fundiária para ser decidida entre as partes após a concessão desta licença.

O Acordo assinado com a União em 2005 foi renovado em 2011 e não renovado mais, ficando a Asproeste sem amparo oficial até 2020 quando, com apoio da Titularize, recebeu a Anuência da SPU-DF para continuar tocando o licenciamento.

É esta dependência da burocracia técnica e dos humores políticos dos órgãos públicos que é o maior problema de sua consecução e finalização. Exatamente por isto é que a Asproeste tenta chegar ao fim dos processos há 16 anos e ainda não chegou.

A venda direta aos ocupantes através de uma associação foi permitida a partir das Leis 12.024/2009 e 13.465/2017, mas tem obstáculos práticos como a dificuldade de obter a licença ambiental, que atrasam muito (como aconteceu com a Asproeste), e até inviabilizam os processos.

Um dos obstáculos à obtenção da licença é a baixa representatividade da Asproeste: algumas determinações (como a existência de fossas ecológicas em todas as chácaras) são exigidas de todos os ocupantes, mas a Asproeste representa cerca de 1/3 destes ocupantes... Como atender tal exigência?

É certo que a Asproeste conseguiu cumprir muitas exigências com a colaboração de ocupantes não associados: o Georeferenciamento que é obrigatório para cadastramento na SPU-DF, vem sendo pago por todos os ocupantes... mas outras que não são, não!.

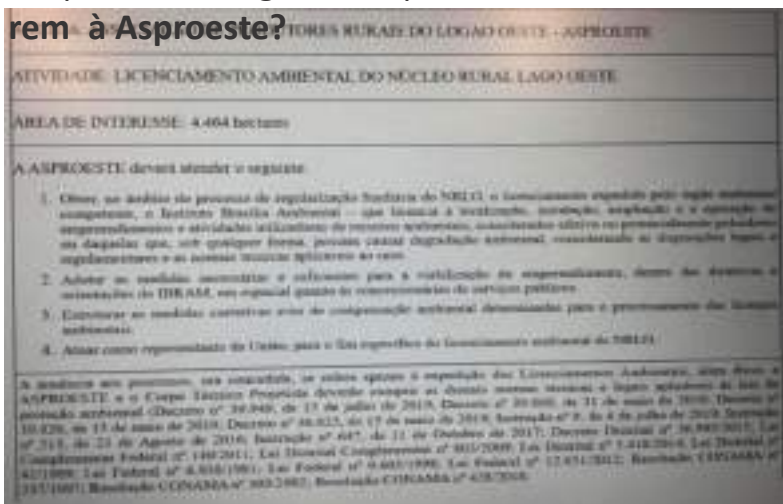


A Asproeste já sabe, por exemplo, que a autorização da LIC - Licença de Implantação Corretiva - pelo IBRAM, implicará em uma nova série de exigências ambientais, que terão que ser cumpridas, num prazo de 02 anos, pelo Núcleo Rural como um todo, pelas Ruas coletivamente e pelas chácaras, individualmente.

Com 1/3 de associados, ela conseguirá cumprir as exigências para o Lago Oeste como um todo? Conseguirá exigir a instalação de baciões em todas as chácaras em que isto for preciso ou exigir que chácaras que ostentem cercamento fechado torná-lo transparente?

Outro obstáculo: o Lago Oeste é uma área de preservação ambiental e a Asproeste não tem força legal para evitar e punir crimes ambientais, que são muitos e constantes. E, todo mundo sabe: quantas chácaras viraram vilas urbanas! A fiscalização não impediu isto, apesar do trabalho legítimo da Asproeste de tentar evitar isto...

É fato que a desunião enfraquece... Porque, então, o desinteresse de 2/3 dos ocupantes do Lago Oeste para se associa-



Fundo Imobiliário: algo sob avaliação

das chácaras, associados ou não à Asproeste, e através dela, exatamente porque a União, através da SPU, nunca teve orçamento para tal.

NOSSO CUSTO AUMENTA?

A pergunta, então, passa a ser esta: caso a União repasse o processo de regularização para um fundo imobiliário, qual o custo disto para os legítimos ocupantes das chácaras? E a resposta, como indica a Titularize, é: o mesmo, caso a regularização fosse executada pela União.

A União ou um fundo imobiliário vão cobrar dos atuais ocupantes o valor da terra nua, e o valor da terra nua é calculado pela PGV - Planta Genérica de Valores, conforme estabelece a legislação (§9º do Art.11-B da Lei 9636/98).

A PGV hoje está defasada, pois a SPU não a atualiza, como manda a lei, há uns 05 anos pelo menos (o que é bom para quem ocupa legalmente a chácara hoje - R\$1.000,00 por ano pra viver no paraíso!), mas nem tanto para quem comprar quando regularizar). Pois isto significa, obviamente, que, ao efetivar-se a regularização fundiária e autorizar-se a transferência das chácaras para seus legítimos ocupantes, a União, por força da lei, terá que atualizar o valor da PGV, tendo o processo sido conduzido pela União/Asproeste ou por um fundo imobiliário.

OUTROS CUSTOS

Mas haverá outros custos, evidentemente, seja para conclusão do processo de licenciamento ambiental, tais como aqueles relativos à compensação ambiental, uma exigência da atual legislação ambiental ou para adequação ao Plano de Ocupação e Uso do Solo, que foi atualizado à legislação em acordo entre Asproeste e ICMBio, seja para transferir a titularidade da chácara.

A segunda perspectiva que vem sendo avaliada e foi apresentada à Comissão de Licenciamento e à Direção da Asproeste é a participação de um fundo imobiliário na condução dos processos de licenciamento/regularização da região.

É importante dizer que o fundo é previsto em lei e que esta ideia ainda está sendo estudada pelo governo. E que precisa ser aprovada e regulamentada para ser apresentada como alternativa viável no processo de licenciamento/regularização.

UNIÃO SEM RECURSOS

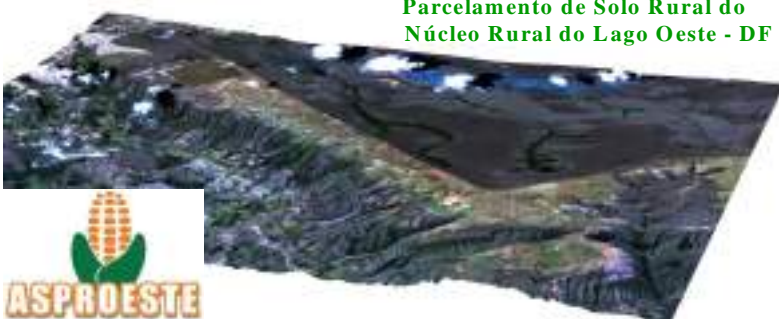
Basicamente, um fundo imobiliário assume todas as responsabilidades para regularização fundiária, inclusive os que forem exigíveis para um licenciamento ambiental, liberando, assim, os donos da terra, especialmente a União, de investirem recursos que não têm para executar o objetivo dos processos.

Só pra ficar bem claro: todas as despesas feitas para atender os processos de licenciamento e regularização do Lago Oeste até agora, que seriam obrigações da União, foram realizadas pelos ocupantes



*Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental
EIA/RIMA*

**Parcelamento de Solo Rural do
Núcleo Rural do Lago Oeste - DF**





Como é sabido por todos ocupantes de chácaras do Lago Oeste, todas as despesas feitas ao longo dos últimos 16 anos para que ambos os processos - licenciamento e regularização - avançassem, foram bancadas por associados e não associados da Asproeste.

É óbvio que, caso aprovados pelo governo, aos fundos imobiliários serão outorgados direitos e deveres para executarem os processos, tais como o determinado no §4º do Art.20, itens I e III da Lei 13.240/15, que indica que os fundos poderão ser ressarcidos dos seus custos pela execução dos processos com imóveis da própria União, não ocupados ou alienados. Há chácaras no Lago Oeste que não estão cumprindo as exigências de ocupação e vêm sendo ou serão retomadas pela SPU-DF, passando a integralizar o fundo imobiliário.

A mesma legislação ainda impõe aos fundos que se constituam para participar destes processos, regulamentos já

existentes na legislação do patrimônio da União que determinam regras para execução de cadastro, regularização avaliação e alienação de terras públicas.

Não quero comprar

É óbvio que há ocupantes de chácaras que preferem manter o 'status quo' do Lago Oeste. É uma opção individual, claro. Seja para não ter que pagar uma 2ª vez pela terra que já compraram de um ex-ocupante ou imobiliária, seja porque não dispõem de recursos para assumir os custos da compra e da transferência de titularidade.

Mas há riscos nesta opção. A União é proprietária das terras e, assim como o dono de qualquer imóvel, o governo, qualquer governo, pode precisar desta área, indicando uma necessidade legal para tal, e obrigar o "inquilino" a desocupá-la.

Evidente que quem tem benfeitorias será ressarcido por isto, mas de que forma e em quanto tempo? Se a União não tem recursos para realizar o EIA-RIMA de suas terras, terá para ressarcir seus ocupantes a tempo e à hora? E em que base de preço?

É bom pensar nisto com carinho... Pois há tempos que Executivo e Legislativo vêm aprovando leis que liberam e facilitam a venda de terras públicas, seja para seus ocupantes legítimos, seja para o público em geral. E esta política de desestatização, ao que tudo indica, é irreversível.

Legislação aplicável

1. sobre área regularizada: Decretos-lei n.ºs. 9.760/1946 e 2.398/1987; e Leis n.ºs. 9.636/1998, e 13.240/2015, Instrução Normativa SPU n.º 4/2018; **2. sobre alienação de imóveis da União:** Lei n.º 13.240/2015; **3. sobre fundos de investimento:** Lei n.º 13.240/2015; **4. para contratação do BNDES para estruturar fundos**

imobiliários: Lei n.º 9.636/1998; **5. sobre avaliação de imóveis da União e cálculo da PGV:** Leis n.ºs 9.636/1998, 13.240/2015; Instrução Normativa SPU n.º 5.

OBSERVAÇÃO: em todas estas normas legais, há Arts. e §§ específicos. E estão disponíveis na Asproeste.