ATA DA REUNIÃO DE MEDIAÇÃO COM OS REPRESENTANTES DOS CONDOMÍNIOS GRANDE COLORADO E URBANIZADORA PARANOAZINHO

Às dez horas do segundo dia do mês de outubro do ano de dois mil e quinze, no Edifício Sede da Segeth, no Setor Comercial Sul Quadra 06, bloco A Lotes 13/14 Asa Sul, 2ª andar, na sala de reuniões, na Região Administrativa de Brasília, Brasília-DF, foi realizada a Reunião de Mediação: Condomínios Grande Colorado e Urbanizadora Paranoazinho. A lista de presença encontra-se anexa ao final desta Ata. Compuseram a Mesa: Senhor Tiago Teixeira de Andrade, Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth, Senhor Luiz Otavio Alves Rodrigues, Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth, Senhor Divino Sales, Administrador Regional de Sobradinho, Senhor Procurador, Fernando Longo, Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL, Senhora Tereza Lodder, Coordenadora de Urbanismo da Central de Aprovação de Projetos – COURB/CAP. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade cumprimentou os presentes e deu por aberto os trabalhos informando que inaugurou esse ano, juntamente com o Senhor Luiz Otavio, uma metodologia de mediação que segue alguns princípios: i. Respeito à instância de Estado; ii. Debate cordial, com as devidas inscrições; iii. Respeito ao tempo e ao contraditório; iv. Conflito muito objetivo. Ressaltou que a posição da comunidade é muito clara, que é a favor da regularização e esse é o primeiro pressuposto. Acredita que com a mediação consiga efetivar, efetuar a regularização daquele setor e daquela comunidade, que possui particularidades envolvendo inclusive a União. Que o Estado, nesse caso, está para esclarecer as dúvidas, regrar o processo, e chegar a um consenso em termos das propostas. Esclareceu, também, que houve questionamentos não formalizados e que esse era o momento e dentre eles o rito de regularização. Dessa forma, ressaltou que foram quase 20 anos a discussão sobre o rito, e que essa tecnologia não foi feita no Distrito Federal, é uma questão nacional, amparada pelo estatuto da Cidade e que, hoje, o processo encontra-se mais maduro, atribuição dada pelo Governador, presidente do Conplan, a essa Secretaria para atuar, principalmente frente ao Colegiado, com prioridade na área de regularização. Que muitos condomínios já passaram pelo Conplan, a exemplo do Condomínio Ville de Montagne, bem como seis condomínios ora representados. Que as reuniões do Conplan são gravadas e os áudios disponíveis na integralidade no site da segeth. Que a última aprovação se deu em Vicente Pires, Gleba 3 e que só vieram ao Conplan os processos as vias da aprovação com

segurança. A palavra foi franqueada aos inscritos. A Senhora Maria Olímpia, Advogada, iniciou solicitando acesso aos moradores com relação ao processo de regularização, que entende que somente a partir do conhecimento do processo é que poderiam conversar a respeito de qualquer assunto que diga respeito à regularização. Ressaltou que existem alguns aspectos que dizem respeito à regularização que não passam pela Urbanizadora Paranoazinho e que precisam ser discutidas com o Governo, que é quem deve abrir a oportunidade de discussão. Destacou, ainda, a necessidade de participação do morador no processo, o que segundo ela, não estaria acontecendo, o que prejudicaria a conversa com a Urbanizadora, principalmente com relação a fazer ou não o acordo. Ponderou que este deveria ser o primeiro aspecto a ser debatido, deixando como proposta inicial; cumprir o primeiro Mandamento Constitucional, que é do devido processo legal, para que tenham direito ao contraditório e a ampla defesa. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade ressaltou que não está negado o acesso aos processos e aos autos, mas que nesse momento enfrentam dificuldade de fornecer as cópias, dado ao volume e por serem projetos de pranchas de desenhos grandes em trinta processos com cerca de 10 volumes cada um. Sugeriu destacar um servidor, juntamente com um representante da comunidade, para que sejam extraídas cópias externamente, uma vez que não teriam condições de fazê-lo internamente. Registrou que o acesso aos autos do processo foi dado, inclusive, verbalmente e que foi facultado uma sala com livre acesso aos processos durante o tempo que fosse necessário para consulta. A Senhora Maria Olímpia ponderou que não teve acesso a essas informações, quando entrou em contato com a Secretaria. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade colocou que a informação que o acesso ao processo estaria franqueado, foi feito em Audiência Pública, para todos os interessados, e não somente para os representantes legais e questionou quais seriam os aspectos que não passam pelo conflito entre a Comunidade e a Urbanizadora Paranoazinho e que seria uma discussão somente entre o GDF e Moradores. A Senhora Maria Olímpia explicitou que precisam olhar o projeto e ver se ele se adequa em tudo aquilo que o morador entende como correto dentro da divisão do parcelamento e seguir com a discussão a respeito da situação dos muros e das guaritas e aos Condomínios. Colocou que não esperam uma resposta de ponto de vista e de que somente aquela saída seria possível, mas que haja uma discussão do que é mais interessante. O Senhor

Thiago Teixeira de Andrade argumentou não ser uma questão de ponto de vista e sim de entendimento ratificado por diversas instâncias, pareceres e procedimentos. A Senhora Maria Olímpia esclareceu que mencionou ponto de vista jurídico, onde pode haver divergências. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade registrou que há entendimentos ratificados em Corte Superiores sobre esse entendimento. A Senhora Maria Olímpia argumentou que a proposta é discutirem com relação a isso também, uma vez que também têm o seu ponto de vista jurídico. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade explicou que este era o momento para fazerem essa discussão; se seria possível um Condomínio fechado ou não. A Senhora Maria Olímpia analisou que a fala do Secretário deixou a entender que a questão já estaria pronta. O Senhor Fernando Longo ponderou que o Distrito Federal já tem o posicionamento de acordo com a da Legislação Federal, de que é possível o loteamento e que se há um entendimento contrário da parte, devem formular um requerimento que será examinado pelo jurídico da Secretaria. Seguiu-se com o debate sobre a viabilidade ou não de discussão das duas teses existentes na Audiência Pública, pois esse era um dos processos de mediação. O Senhor Carlos Henrique argumentou que já têm conhecimento das questões com relação à parte normativa da regularização e que entende esse não ser o fórum de discussão. O Senhor Armando Rollemberg demonstrou sua indignação com o imbróglio criado com a entrada da Urbanizadora Paranoazinho no processo que vinha sendo discutido entre os moradores e vários Governos. Situação que veio sendo ratificada pelos Governos posteriores. Demonstrou sua suspeição ao fato do Decreto que formatou toda essa interlocução, ter se dado ao apagar das luzes do Governo Agnelo, que continuou a ser respaldado pelo Governo Rollemberg. Registrou que à Advogada atua em nome de mais de 2000 Condôminos. Elogiou o fato de estarem sendo chamados a discussão pela primeira vez, questionando quem teria mais legitimidade para discutir a questão. Registrou que estão com ações de usucapião e vão até o Supremo Tribunal Federal, se necessário, para garantia de seus direitos. Reconheceu que a Urbanizadora tem seu papel nas áreas desocupadas, mas no que já estava consolidado não. Colocou ainda que a questão da legislação sobre Condomínios é um problema do País inteiro e não somente da região em questão. Finalizou dizendo que esse é um jogo de ganha-ganha, onde todos devem sair ganhando e o GDF vai ter que ter uma mediação equilibrada, não

podendo se desbancar para um lado em detrimento do outro. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que Decreto de Aprovação de Projetos Urbanísticos é uma finalização de um rito linear. Seguiu-se a discussão e esclarecimentos sobre a legislação atual dos Condomínios e sobre o entendimento do Distrito Federal sobre o tema. A Senhora Tereza Lodder propôs marcarem uma reunião da área técnica com os interessados para demonstração de todas as condicionantes que têm que ser seguidas quando da aprovação de um processo de regularização. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade propôs finalizarem com a parte de mediação e em seguida fazer a apresentação. Seguiu os esclarecimentos sobre o funcionamento da legislação atual. A Senhora Maria Olímpia colocou que também querem fazer uma reunião para falar dos aspectos jurídicos que entendem que podem ser aplicáveis. O Senhor Fernando Longo se colocou a disposição para discussão dos aspectos jurídicos. O Senhor Ricardo Birmann destacou que ficou evidente, em reuniões até o momento, que há duas grandes questões que estão dificultando qualquer conversa, que são interesses legítimos dos moradores: primeiro é a questão de acesso aos processos por parte dos moradores e o conhecimento da legislação. Esclareceu sobre a atuação da Urbanizadora no processo. O Senhor Thiago de Andrade sintetizou os encaminhamentos. Foi mediado que a Urbanizadora digitalize o processo, a parte fundiária e de aquisição, e disponibilize, em princípio, por CD aos síndicos e posteriormente via *site* da Urbanizadora. Sugeriu fazerem uma reunião no âmbito jurídico com os estudos necessários em pontos específicos e criação de uma proposta a ser levada ao GDF. Destacou que a Urbanizadora não pode esperar que a questão da legislação seja resolvida no Judiciário para prosseguirem com seus trabalhos. Frisou a importância que os síndicos tenham a responsabilidade de deixar claro aos moradores que essa dificuldade em relação aos muros não é uma questão da UPSA e sim da legislação em vigor, e que a UPSA está à disposição para contribuir para solucionar o problema dentro do devido rito legal. O Senhor Fernando Longo registrou, para não criar uma expectativa de que o caminho é fácil, que a dúvida jurídica que paira sobre o condomínio urbanístico e o loteamento fechado é uma questão de sobre quem é a competência para legislar; se DF ou da União, sendo a nova Lei de Parcelamento do Solo um problema. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade colocou que os equipamentos de um loteamento público são públicos e doados ao

Estado, devendo se manter como tal. O Senhor Carlos Henrique ressaltou que entendem que essas áreas podem ser transformadas em lotes privados dentro do projeto, desde que as outras demais necessidades de áreas sejam atendidas. Foi esclarecido que nesses moldes é aceitável pela Lei. Passou-se a colocação de pontos específicos de Condomínios e o Senhor Thiago Teixeira de Andrade sugeriu que a partir desse momento fosse estabelecido o tempo que os moradores precisariam para tirar as cópias para disponibilização do Servidor, marcando um cronograma para isso, colocando o projeto na Mesa e apontando as questões, inclusive, fazendo reuniões prévias técnicas para trazer a mediação. Isso ficaria registrado em memória e iria para o processo de aprovação. Passou-se a discussão da forma de atuação da Urbanizadora juntos aos moradores de Condomínios, que estaria causando problemas de convivência, mais especificamente entre moradores que já aderiram à proposta da Urbanizadora e os que ainda não aderiram. Detectado que isso não seria objeto de discussão na mediação, que tem por princípio discutir o presente e o futuro e não o passado, o Senhor Thiago Teixeira de Andrade ponderou que o que os movem a ter segurança ética, moral e técnica no que estão fazendo é prioritariamente saber que tem um problema gravíssimo urbanístico na região, a questão ambiental e porque a regularização é extremamente desejada pela ampla maioria dos envolvidos. Sintetizou as discussões, pré-agendado para a primeira sexta-feira de novembro a próxima reunião, e relembrando as determinações exaradas das discussões: designar um Servidor para acompanhamento das cópias em uma copiadora privada, o comprometimento por parte da Urbanizadora Paranoazinho em disponibilizar, inicialmente, por meio digital e depois, quando o *site* estiver reformulado, a digitalização no próprio site dos processos e a proposta de fazer uma reunião, nesse meio tempo, de apresentação do rito de organograma e rito funcional de aprovação de regularização, podendo ser uma reunião que possa ser aberta a mais interessados e demais membros dos condomínios e da Comunidade. Esta reunião ainda será convocada em data oportuna. Sobre a discussão da parte jurídica, o Senhor Thiago Teixeira de Andrade informou que irá fazer uma discussão na próxima reunião do Conplan para formatar uma espécie de Seminário simples para uma discussão técnica embasada sobre o tema, em função da sua complexidade, a ser realizado, se possível, em dezembro. O Senhor Ricardo Birmann propôs que a Urbanizadora e os

moradores façam uma discussão nesse meio tempo e protocole para discussão em formato de Seminário, com a mediação do Senhor Divino Sales, Administrador de Sobradinho. O Senhor Thiago Teixeira de Andrade solicitou que a apresentação sobre a sistematização da regularização seja enviada aos interessados por *e-mail.* Sem mais manifestações, os trabalhos da Reunião de Mediação: Condomínios Grande Colorado e Urbanizadora Paranoazinho foram encerrados.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

DIVINO SALES
Administrador Regional de Sobradinho

FERNANDO LONGO
Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa

TEREZA LODDER
Coordenadora de Urbanismo da Central de Aprovação de Projetos – COURB/CAP

RICARDO BIRMANN
UPSA

ALEXANDRE LIPPI
Cond. Vivendas Campestre

ROBERTA A. G. PEREIRA
UPSA

MARIA OLIMPIA DA COSTA
Advogada

MARIA EUGÊNIA CABRAL
UPSA

HARLEY AMARAL
Vivendas Paraíso

ROSELY BOTTI
UPSA

ARMANDO S. ROLLEMBERG
Cond. Vivendas Colorado II

CARLOS HENRIQUE CARDOSO
UNICA/DF

INACIO MACHADO DE AZEVEDO
Cond. Jardim Europa

MARIA BERNADETE
Cond. Solar de Athenas

ANTONIO RIBEIRO
Cond. Mansões Colorado

MARIANA CORDEIRO
UPSA

SANDRA CRUZ
UPSA

LUIZ FALLUH
UPSA

RENATO C. MACHADO
Cond. Solar de Athenas