

No Entorno, áreas fatiadas sem controle

Cristina Ávila
Da equipe do **Correio**

Em todas as esquinas de Águas Lindas, faixas anunciam lotes em promoção. Apesar das ruas lamacentas e do esgoto correndo a céu aberto, sempre tem alguém interessado em comprar. É possível encontrar terrenos com mensalidades de R\$ 25 e preços que chegam a R\$ 30 mil a vista. Este é apenas um exemplo da desorganização imobiliária que permitiu o inchaço do Entorno do Distrito Federal.

“Esse é o pior crime que existe. A política habitacional de Brasília é muito cruel. A capital atrai e expulsa migrantes. Atrai com a ilusão de empregos e lotes. Expulsa porque eles não aguentam o padrão de vida e saem para o Entorno”, afirma o promotor de Justiça de Luziânia, Ricardo Rangel de Andrade.

Segundo ele, somente em Luziânia existem algo entre 140 a 150 loteamentos registrados em cartório de imóveis, com escritura de terras mas sem cumprimento da legislação urbanística. Ou seja: as terras foram simplesmente cortadas e vendidas em lotes, sem infraestrutura necessária — praças, escolas, arruamento com meio-

fio, iluminação pública, saneamento básico.

O promotor Ricardo Rangel diz que o Entorno também está cheio de loteamentos clandestinos — sem qualquer processo de regularização nas prefeituras. “É impossível saber quantos são”, ressalta. Há pouco mais de três anos, o município de Luziânia abrangia todas as cidades goianas próximas, incluindo Águas Lindas.

O promotor de Justiça de Águas Lindas, Victor Maurício Fiorito, acredita que exista certa ordem nas vendas de terras. Ele ajuizou três ações civis públicas pleiteando a regularização de loteamentos na cidade. São 75 regulares — com projetos aprovados pelo poder público — e 27 irregulares. “A cidade cresceu rápido demais”, justifica.

Para Ricardo Rangel, não há alegação possível para a desordem de Águas Lindas. “Para mim, com ou sem registro em cartório, são todos irregulares porque não há planejamento urbano. E a prefeitura não tem como assumir os encargos sociais dessa população.”

E não tem mesmo. O próprio secretário de Obras, Sílvio Balduino Ribeiro, reconhece que tem um problema grave para resolver. Mas defende o governo



Promoção de lotes em Águas Lindas: inchaço populacional e loteamentos sem qualquer infraestrutura

municipal: “Somos apontados como culpados, mas nesta administração nenhum loteamento novo foi aprovado. Regulamentamos cinco, com 1.500 a 2.000 lotes, mas todos foram criados antes de assumirmos o governo”, se defende.

Sílvio Ribeiro diz que as vendas de lotes são feitas por anúncios classificados e em plantões nos finais de semana. Ele calcula que 20 imobiliárias façam negócios em Águas Lindas. “Cerca de 90% são empresas de Brasília.” Ou, no mínimo, com parcerias na capital. “Vendem lotes de R\$ 25 a R\$ 30 mil. Mas a média fica entre R\$ 8 mil e R\$ 10 mil. Alguns poucos chegam a R\$ 12 mil.”

GASTOS

O secretário de Obras afirma que Águas Lindas tem 120 mil habitantes, que vivem em loteamentos com 60 mil lotes, cerca

de 50% vagos. Ele estima que 11% dos donos de terrenos habitados ou desabitados paguem Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). E 50% (donos de 30 mil lotes) ainda estejam pagando mensalidades pela compra das terras.

Além de um problema social — é grande a inadimplência por causa do pagamento das prestações de imóveis —, existe outro que atinge em cheio a prefeitura: os gastos com infraestrutura. “A prefeitura acaba tendo que fazer as obras que seriam obrigação dos loteadores. Eles ficam somente com a parte boa. Dividem fazendas particulares em lotes e valorizam as terras em 20 ou 30 vezes, sem compromisso nenhum com os compradores. A prefeitura arrecada mensalmente cerca de R\$ 7 por habitante, incluindo aí todas as receitas, desde IPTU até o Fundo de Par-

ticipação de Municípios”, diz.

Ainda por cima, os loteamentos estão em áreas ecologicamente frágeis, sobre nascentes que alimentam a bacia do Rio Descoberto, fonte de aproximadamente 70% do abastecimento de água do Distrito Federal. “Aqui não dá pra construir nada. Tem muitas vertentes”, atesta o comerciante Sérgio Ricardo, 51 anos, apontando para a água que aflora em frente ao seu bar, escorrendo pela pequena elevação, formando uma enorme poça. “É água potável que sai da terra, limpinha.”

INFRA-ESTRUTURA

Sérgio Ricardo comprou um terreno em 1995 no loteamento Portal do Descoberto e paga mensalmente R\$ 260 de prestação. Mora a cerca de 200 metros da BR-070, um dos locais *privilegiados* de Águas Lindas. O lo-

cal é valorizado porque fica perto do ponto de ônibus.

Quando comprou o imóvel, a promessa foi que teria toda a infra-estrutura. “A rua é só buraco, falta rede de águas pluviais, esgoto, posto de saúde, escola, iluminação pública. Tem os postes, mas nenhuma lâmpada funciona. Já fui sete vezes assaltado, não tem policiamento. E gasto quase R\$ 400 de mensalidade do lote, luz e telefone”, conta.

Perto do comércio de Sérgio Ricardo está uma das imobiliárias da região. Um barraco de madeirite, com as paredes internas cobertas pelos mapas de nove loteamentos. Do lado de fora, faixas anunciam as promoções. O corretor Rubens Siuves, dono da RS Imóveis, uma associada da Inel Imobiliária Nacional, de Brasília, está iniciando o negócio.

“A parceria tem umas duas semanas. Minha imobiliária tem no máximo seis meses”, diz Siuves. “As mensalidades variam de R\$ 80 a R\$ 250 em até cinco anos para pagar. A prefeitura dá muito apoio para as imobiliárias”, diz. A RS Imóveis é uma das vendedoras de lotes no Portal do Descoberto, onde mora o comerciante Sérgio Ricardo.

O corretor Aluísio Pereira Silva fica sempre à porta de outro barraco pobre da cidade. Ele pede para não identificar a empresa porque é uma das mais conhecidas de Águas Lindas, apesar da pobreza do escritório. “Até grandes autoridades de Brasília estão comprando lotes aqui na avenida JK, a principal do comércio local. Mas já foi melhor. Há dois anos, com a expectativa de distribuição de lotes pelo governo de Brasília, as vendas caíram um pouco”, diz.