

Sem crédito, Águas Claras anda devagar

Regina Pires
Da equipe do Correio

Fotos: Ronaldo de Oliveira



Lentidão: apenas 85 dos 600 edifícios previstos em Águas Claras estão com obras em andamento. Várias cooperativas enfrentam problemas sérios de falta de dinheiro e má administração

A passos de tartaruga, uma dezena de cooperativas habitacionais está vencendo dificuldades como a falta de financiamento e infra-estrutura e construindo 85 edifícios em Águas Claras.

O número, entretanto, representa pouco mais de 10% do total de 600 prédios projetados para o local e que deverão abrigar no futuro 160 mil pessoas.

A maior parte das cooperativas ainda espera obter crédito para financiar as obras ou tem pendências com a Terracap, a empresa do GDF que vendeu os terrenos.

Situada a 20 minutos da Rodoviária do Plano Piloto, Águas Claras foi idealizada, em 1992, como opção de moradia para a classe média — empurrada cada vez para mais longe do Plano, por causa da especulação imobiliária.

Sonho — O projeto chamou a atenção das pessoas que sonhavam com a casa própria e o sistema de cooperativas parecia ser a melhor solução para comprar imóvel.

“Mas ninguém estava preparado para administrar uma cooperativa. Quem conseguiu, venceu pela insistência e teve que trabalhar muito”, afirma o presidente da Cooperativa dos Servidores do Senado Federal, João Adolfo do Couto.

Quando o problema não é falta de financiamento, é de desvio de recursos, como aconteceu com a antiga direção da Cooperativa de Servidores do Governo do Distrito Federal (Cooperserv).

A diretoria foi afastada, pela Justiça, em 1994, sob suspeita de desviar nada menos do que R\$ 3 milhões. “Se isso não tivesse acontecido, não haveria débito com a Terracap”, lamenta o atual presidente da Cooperserv, Miguel Tokarski.

Caixa — Para tocar as obras, ele espera conseguir um financiamento de R\$ 250 milhões com o grupo financeiro National Wealth Finance, de Hong Kong, e o aval da Caixa Econômica Federal, na operação.

“Os servidores não têm salário suficiente para pagar as obras de seu próprio bolso durante a construção. Precisam de um prazo maior”, justifica Tokarski.

Outra Cooperativa que depende de financiamento é a dos jornalistas, que também está em débito com a Terracap.

De olho na imagem negativa de Águas Claras, a Organização das Cooperativas do Distrito Federal (OCDF) foi à luta. Conseguiu que a Terracap refinanciasse os terrenos e está promovendo convênios entre as entidades bem e as mal sucedidas.

A Cooperativa dos Servidores da Justiça Federal (Cooperjus), por exemplo, tem credibilidade e mais interessados do que apartamentos disponíveis. E está se agrupando com outras três cooperativas, a Coahbita, a da Saúde e a dos policiais civis.

Desistência, outro problema

A longa espera das cooperativas por financiamentos que não chegam, atrasam obras e deixam muita gente desanimada. A desistência do plano é a fórmula encontrada por muitos para fugir do problema.

Só que a situação, às vezes, fica ainda mais difícil. Na hora de receber a devolução do valor pago à cooperativa, a palavra de ordem, novamente, é a espera.

O funcionário do Banco do Brasil Climaco Cesar de Souza está esperando desde dezembro para receber os R\$ 3,3 mil pagos à Cooperativa dos Comerciantes.

Ele fez o plano, em fevereiro de 1994, por meio da Promorada (incorporadora de imóveis). Queria comprar um apartamento de três quartos, em Águas Claras. “Já concordei em perder 30% do que paguei. Mas, até agora nada”, afirmou.

Lote — Luiz Carlos Nunes Oliveira, casado, com dois filhos, não vê a hora de deixar o lote que ocupa junto com a mãe, em Taguatinga, e mudar-se com a família para um local próprio.

Mas de nada adiantou a oferta de um apartamento de dois quartos, feito pela Promorada, em 1993. Ele, agora, quer a devolução de R\$ 3 mil que foram pagos.

A diretora da Promorada, Avelirudes de Almeida Gomes, conhecida como dona Branca, diz que as devoluções serão feitas a partir de março, quando as cooperativas fazem o balanço de suas contas do ano anterior. “Mas isso é com as cooperativas, não é comigo”, esquivou-se.

Ela diz estar vendendo unidades apenas de duas cooperativas, atualmente, a Águas Claras e a Brasília. “Mesmo assim, só para preencher o lugar de desistentes”, frisou.

Disputa com Taguatinga

Os 160 mil habitantes de Águas Claras, por enquanto, ainda fazem parte apenas de estatísticas futuras. Não há nenhum morador por lá. Mas a disputa política do lugar já começou.

A placa com a inscrição *Águas Claras, cidade inteligente*, na Estrada Parque Taguatinga, foi pichada duas vezes.

“Escreveram no lugar: bairro de Taguatinga. Pintamos de novo e tornaram a pichar”, reclama o presidente da Cooperjus e diretor da OCDF, José Raimundo Lopes.

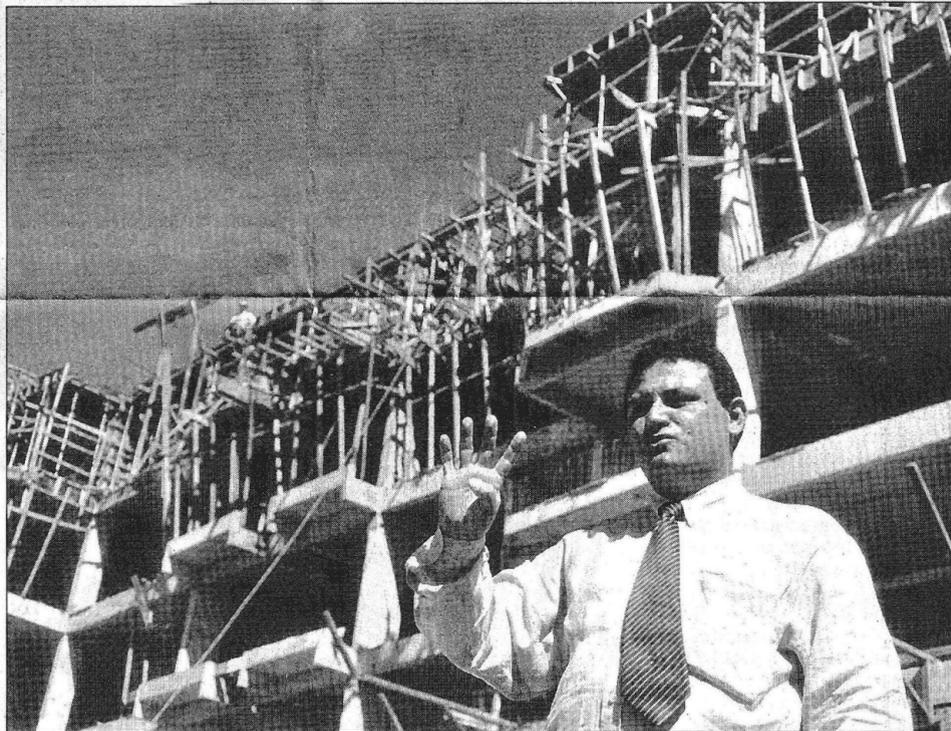
Lopes, que já foi candidato duas vezes a deputado distrital pelo Partido Verde, culpa a Administração Regional de Taguatinga, pelas pichações. Ele afirma que Águas Claras é uma cidade e deve ter administração própria.

Polêmica — “Ninguém da regional pichou”, nega o administrador José Lima Simões. Mas ele é enfático quando o assunto é a disputa de Águas Claras: “Não há polêmica. É um bairro de Taguatinga”.

Tanta discussão, além do poder político, esconde também as cifras em jogo. Na região de Águas Claras, à beira da Estrada Parque, estão situadas quatro concessionárias de veículos importantes, a Taguauto (VW), CVP (Fiat), Cavesa (Ford) e Orca (Chevrolet).

“Taguatinga poderá perder a arrecadação de impostos destas empresas”, explica o presidente da Coopersefe, José Afonso do Couto.

Além disso, perderá o IPTU de Águas Claras, que este ano já representou R\$ 2 milhões, lembra Couto. “Essa quantia deveria ter sido revertida em obras de infra-estrutura de Águas Claras”.



José Raimundo, da Cooperjus: convênio com outras cooperativas é a solução para ajudar quem está em dificuldades

EM CONSTRUÇÃO

Cooperativa/Construtora	Número de Edifícios
Cooperativa Habitacional dos Servidores do BRB/Cobral	03
Cooperativa do Sindivarejista/Smaff	01
Cooperlejis/Polígono	06
Cooperativa dos Servidores do Ministério da Fazenda/Vega	01
Cohab-Saúde	09
Cooperativa Habitacional Bandeirantes/Pallissander	02
Cooperativa Habitacional Aurora/Pallissander	02
Cooperativa de Pequenos Empresários Coomepha/Pallissander	03
Cooperativa Habitacional dos Servidores da CEF/Master	09
Cooperativa Habitacional dos Servidores do Senado Federal/MB Engenharia	09
Cooperativa Habitacional dos Gráficas/WR Engenharia	01
Cooperativa Habitacional dos Servidores da Justiça Federal/Pallissander	08
Cooperativa Habitacional dos Servidores da Justiça do DF/Pallissander	06
Construtec - edifício comercial	01
Shopping Center Golden Mall/CCV Engenharia	01
Edifício Multiempresarial/Pallissander	01
Cooperativa Habitacional Santa Clara/Pallissander	10
Cooperativa Habitacional Nova Projecção/Pallissander	02
Cooperativa Habitacional dos Médicos/Caenge	03
Encol	01
J.Roriz	01

PS.: Somente têm financiamento as cooperativas de funcionários do BRB, Cooperlejis e Sindivarejista. As demais estão construindo com recursos próprios ou com financiamento direto das construtoras.

Cidade não tem infra-estrutura

A falta de infra-estrutura urbana é um dos empecilhos ao desenvolvimento de Águas Claras. A existência de rede de água, por exemplo, é pré-condição para obter financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

Ela foi iniciada, mas a conclusão depende da aprovação de um empréstimo de R\$ 35 milhões junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Os recursos deverão ser utilizados também na rede de esgoto.

Muitas construtoras tiveram que comprar e transportar água para o canteiro de obras no início das construções. Agora, a maioria delas já construiu poços artesanais.

A central e a rede de telefones instalados em Águas Claras foram bancados por 12 cooperativas habitacionais. A rede elétrica e o metrô foram obras do governo.

Ainda para este ano, José Roberto Bassul Campos, presidente da Terracap, promete o asfaltamento das duas principais avenidas de Águas Claras.

Mas o acesso à muitas ruas deve continuar ainda complicado, principalmente em épocas de chuva, o que dificulta o acesso de caminhões.

Todo cuidado ainda é pouco

Comprar imóvel de uma construtora ou associar-se a uma cooperativa para conseguir a própria moradia, são coisas muito diferentes.

O alerta é do presidente da Cooperativa do Senado Federal (Coopersefe), José Afonso Jácomo do Couto.

No caso de uma construtora, as regras do comprador e vendedor são muito claras. Há um contrato a ser cumprido por ambas as partes.

Um precisa pagar o valor do imóvel, nas datas de vencimento. O outro deve construir de acordo com o que foi determinado.

Um cooperado, que é o associado de uma cooperativa, “precisa acompanhar todo o processo de construção. Mas, antes de tudo, terá que saber quem são as pessoas da diretoria da entidade e se foram eleitas dentro dos parâmetros legais”, avisa Couto.

Estatuto — Convém, portanto, examinar atas de assembleias e o estatuto da cooperativa.

Outro cuidado importante é verificar se o terreno onde o prédio será construído está quitado e se as obras estão em andamento.

Se nada disso se confirmar, é necessário ver o que está havendo de errado.

A Organização das Cooperativas do Distrito Federal (OCDF) pode ser uma boa fonte de consulta.

Se não houver lá nenhuma reclamação contra a cooperativa, é um bom sinal. O telefone da OCDF é 321-2866.

A Organização das Cooperativas não tem poder de fiscalização. Mas acompanha o trabalho das cooperativas e pode prestar assessoria jurídica aos cooperados.

