

Falta de infra-estrutura atrapalha crescimento de ^{DF-}Águas Claras

Menos de 15% dos empreendimentos previstos foram concluídos, o que afasta investimento das grandes construtoras

Marina Oliveira
de Brasília

Seis anos depois de seu lançamento, Águas Claras possui menos de 15% das projeções previstas concluídas. A falta de infra-estrutura urbana no local e o baixo nível de investimentos nessa área, por parte do governo, têm afastado as grandes construtoras, tornando o desenvolvimento do setor muito lento. Segundo o deputado Paulo Octávio (PFL-DF), presidente da Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário (Ademi), as obras necessárias não foram feitas, inviabilizando a entrada das incorporadoras maiores.

"O gabarito vertical com 12 andares é muito interessante, a área também, mas sem infra-estrutura adequada fica difícil vender as unidades", observa o



Paulo Octávio

presidente da Ademi. Mesmo assim, sua empresa, a Paulo Octávio Investimentos, em parceria com a Via Engenharia, realiza um grande empreendimento, o Taguatinga Shopping, de olho no mercado consumidor de Águas Claras, hoje estimado em 8 mil pessoas.

Segundo Jäder Barbosa, subadministrador de Águas Claras, o asfaltamento e a rede de esgoto são os últimos gargalos da infra-estrutura no setor. Em termos de fornecimento de água, telefone e energia elétrica, haveria capacidade para atender a todos. Das 17 quadras concluídas no local, apenas duas têm asfalto e nenhuma dispõe de iluminação. Barbosa garante que até o final deste ano, pelo menos mais seis quadras receberão pavimentação e a luz deverá vir em seguida.

A rede de esgoto também es-

taria totalmente executada, mas ainda não está funcionando. Falta terminar a estação reservatória para levar os dejetos até o Lago Sul, onde serão tratados. "Em julho, ficará tudo pronto, com capacidade para atender uma população de 25 mil habitantes", garante o subadministrador de Águas Claras. Atualmente, um caminhão fossa da Companhia de Água e Esgoto de Brasília (Caesb) apanha o esgoto em dias intercalados. "Os moradores não pagam a mais por isso e não há qualquer inconveniente do ponto de vista prático", enfatiza Barbosa.

Promessa

Apesar desses problemas, existem evidências de valorização imobiliária no local. A própria Terracap tem aumentado, nos últimos oito meses, o preço mínimo das projeções colocadas em licitação, em, pelo menos, 35% e foi tudo vendido.

Segundo Antônio Bartasson, gerente executivo da Câmara de Valores Imobiliários (CVI), há um ano o preço do m² construído em Águas Claras variava entre R\$ 800 e R\$ 900, hoje a mesma área custa entre R\$ 1.000 e R\$ 1.100, para o apartamento pronto. (Cont. Pág. 8)

Falta de infra-estrutura atrapalha crescimento...

DF - *Águas Claras*

Marina Oliveira
de Brasília

(Continuação da Primeira Página) →

"Na planta, esses imóveis vendem por 35% a menos, porque existe um risco embutido no investimento porque a maior parte das projeções está com cooperativas ou pequenas construtoras, com problemas para financiar e tocar as obras", explica Bartasson.

O gerente executivo da CVI diz que o fato de as construções caminharem lentamente, pela falta de capital das cooperativas

(donas de 80% dos terrenos vendidos no setor), acaba não chamando a atenção do consumidor.

Expectativa

As construtoras que apostaram no desenvolvimento de Águas Claras têm uma visão diferente do mercado. Segundo Enius Muniz, um dos donos da Conbral, dona de 14 construções no local, 90% de todos os empreendimentos lançados foram comercializados. O valor dos apartamentos, de dois, três e

quatro quartos, varia entre R\$ 75 mil e R\$ 150 mil. "Com a inauguração do metrô e a instalação da universidade do Objetivo na cidade teremos uma valorização ainda maior", aposta Muniz.

A Caixa Econômica Federal também tem recebido um número maior de pedidos de financiamento por parte das cooperativas de Águas Claras. Até o momento, dez projeções, receberam linha de crédito da Caixa, totalizando R\$ 40 milhões. Segundo Eugênio de Paula, gerente de mercado do banco, existem

mais oito propostas em análise.

O maior problema das cooperativas até então era conseguir colocar a documentação necessária em ordem. A Caixa só avalia empréstimos contendo uma análise completa do projeto e com a ficha da construtora para um levantamento do risco da operação. "Realizamos reuniões com os dirigentes das cooperativas e também faremos seminários para orientá-los sobre como procurar linhas de crédito direcionadas para o setor de habitação", conta de Paula.