



Os prédios do bairro tem gabarito maior que os do Plano Piloto, podendo chegar até 20 andares. Atualmente, 43 edifícios estão habitados e outros 69 estão em construção e devem ser urbanizados

Projeto de R\$ 20 milhões consolida Águas Claras ^{DF}

Nos próximos doze meses, serão licitadas 200 projeções do bairro que virou uma excelente opção de moradia próxima ao Plano Piloto

O Governo do Distrito Federal (GDF) está iniciando um projeto de valorização do bairro de Águas Claras. Os investimentos programados pelo GDF são de R\$ 20 milhões e devem ser realizados nos próximos 12 meses. Serão licitadas parte das 200 projeções naquela região, com valor médio de R\$ 400 mil, pertencentes à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap). Num bairro onde deveriam morar 160 mil pessoas, hoje vivem 10 mil.

As obras previstas pelo governo incluem a construção do viaduto da Estrada Parque Taguatinga (EPTG) e a duplicação da avenida Vicente Pires. Também estão previstas a construção do balão de acesso à Águas Claras, da ligação do bairro com o Guarará, a conclusão das redes de água e esgoto, além das obras para concluir a implantação da iluminação pública e pavimentação.

A revitalização do bairro inclui ainda a construção de calçadas, a implantação do projeto de programação visual e sinalização, execução do projeto do parque ecológico (com 520 mil m²), melhoria da limpeza urbana e coleta de lixo. O projeto prevê também a criação de um posto de segurança e de um posto de saúde.

O mercado, porém, fica receoso, apesar do projeto de desenvolvimento de Águas Claras. A oferta dirigida dos terrenos residenciais garantiu a exclusividade de compra para as cooperativas habitacionais. Segundo a Organização das



Márcio Edvandro Machado

Cooperativas do Distrito Federal (OCDF), só existem 60 das 89 organizações criadas para a ocupação dos 301 lotes residenciais - nove delas negociam dívidas para não perder os imóveis.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (Sinduscon), Márcio Edvandro Machado, propõe que as cooperativas devolvam à Terracap parte dos terrenos. "Isso aceleraria o processo de ocupação de Águas Claras, atraindo as construtoras. Desse modo, o bairro estaria consolidado em cinco ou seis anos", afirma. Machado lembra que as construtoras e incorporadoras têm uma série de encargos que não incidem sobre as cooperativas.

O projeto de revitalização de Águas Claras é elogiado pelo presidente do Sinduscon. "É a política mais correta para valorizar o bairro", comenta. A concorrência com as cooperativas, no entanto, intimida as construtoras. Investimentos em Águas Claras estão fora dos planos da Paulo Octavio e da Via Engenha-

ria, duas das maiores construtoras brasileiras.

"As cooperativas não têm capacidade econômica para tocar muitos dos empreendimentos do bairro. Há, inclusive, um desvirtuamento do papel delas, que muitas vezes constroem sem uma demanda caracterizada, vendendo os apartamentos restantes a preço de custo", critica Machado.

Atualmente, há em Águas Claras 43 edifícios habitados e outros 69 em construção. Os empreendimentos podem ter mais de 20 andares - no Plano Piloto, por exemplo, o limite para prédios residenciais é de seis andares. Essa mudança em Águas Claras permite a economia de um terço com elevadores. Significa também um custo menor da cota ideal de terreno para cada imóvel.

A Conbral, construtora e incorporadora, encontrou uma solução para investir em Águas Claras. As cooperativas contratam a empresa para executar a obra e também conseguir o financiamento. Embora instituições como a Caixa Econômica Federal e o Banco de Brasília emprestem o dinheiro diretamente aos futuros proprietários, a análise do risco do crédito é feita com base no cadastro da Conbral.

Os bancos fazem ainda uma exigência: 60% dos apartamentos precisam ter dono, antes mesmo da construção. A empresa se oferece para bancar os 40% restantes, que passam para sua propriedade. Essa transação reduz o risco do empreendimento e traz lucro para a empresa.