

# Erro e solução para Águas Claras

José Wilson Silva Corrêa\*

**D**ecidida a construção do Metrô de Brasília, que ligaria o Plano Piloto a Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, passando pelo Guará, percebeu-se o imenso vazio existente entre o Guará e Taguatinga. Era, então, necessário buscar o adensamento para esta área a fim de se viabilizar economicamente o novo transporte de massa.

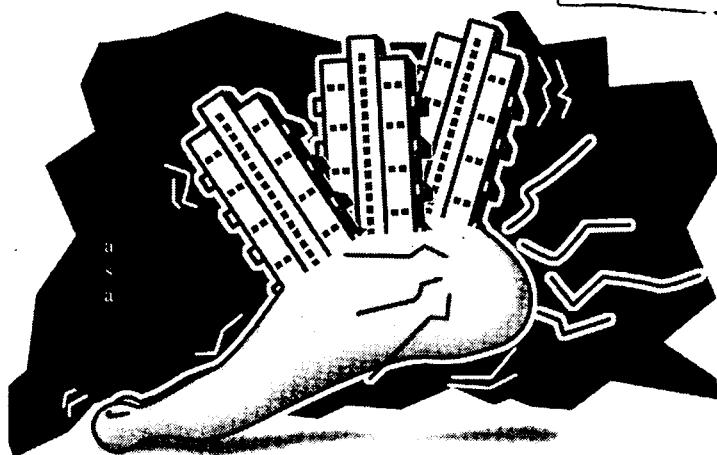
Acertadamente o GDF confiou ao Dr. Paulo Zimbres, um dos maiores urbanistas do País, a tarefa de uma proposta urbanística integrada para essa área. Das pranchetas do Dr. Zimbres surgiu o projeto de Águas Claras, com a expectativa de equacionar simultaneamente: a viabilização do metrô, moradia da classe média e geração de empregos e renda.

Devidamente legalizada, a nova área, composta de lotes para construção de edifícios com gabarito diferenciado em relação ao Plano Piloto - o que permitiria aos arquitetos soluções mais criativas para os prédios, tornando o bairro moderno e aprazível -, a Terracap tomou as providências para iniciar a comercialização dos lotes.

Mas o governo de então, equivocadamente, entendeu que deveria limitar a participação nas licitações a Cooperativas Habitacionais, tendo ainda oferecido a possibilidade de financiamento para a construção por meio do BRB. E aqui residiu o grande erro de Águas Claras. Não se pode passar por cima de conceitos como a da oferta e procura, ou do mercado, nem tampouco alijar a iniciativa privada de qualquer empreendimento do gênero, mormente desse vulto.

Não havia cooperativas habitacionais no Distrito Federal que atendessem à classe média. No entanto, para apagar-se à oportunidade oferecida pelo GDF, de uma hora para outra o mercado se viu diante de um grande número de cooperativas, promitentes compradoras de lotes no novo bairro, mas sem cooperativados, ou seja, sem demanda prévia formada.

É oportuno lembrar que o Cooperativismo é regulamen-



tado pela lei 5764/71 que estabelece: "As cooperativas são sociedades de pessoas com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas à falência, constituídas para prestar serviços aos associados".

Houve uma deturpação do verdadeiro cooperativismo. As tais cooperativas - incorporadoras travestidas - instalaram-se no mercado, concorrendo deslealmente com o segmento imobiliário legalmente constituído, anunciando seus produtos como se imobiliárias fossem, usando recursos dos associados para pagamento de mídia, enfim, subvertendo totalmente o processo cooperativo.

Enquanto perdurar a competição desleal das cooperativas, a indústria imobiliária formal não tem como empreender em Águas Claras. Esta está comprometida com o cumprimento das regras do mercado, com a geração de empregos e com o crescimento da produção, necessitando obter lucro nos seus negócios, enquanto aquelas não recolhem impostos, não têm compromisso com qualidade e lucro e não estão sujeitas à legislação de proteção ao consumidor.

Dentro de um sistema cooperativo sério e fiel à sua proposta - lembre-se dos Incoops - são requisitos básicos para a estruturação de um empreendimento habitacional: a formação do grupo a partir da opção do terreno, a elaboração de um anteprojeto do futuro prédio, uma estimativa orçamentária, uma demanda fechada e, além disso, uma lista de reserva para garantir a reposição de eventuais desistentes, sem prejuízo dos demais.

Somou-se a tudo isto a retirada do BRB que não financiou a construção dos prédios.

Diante do quadro colocado é fácil entender-se as razões da não consolidação do bairro.

Com foco na necessidade dessa consolidação os incorporadores de Brasília, responsáveis pelos empreendimentos de sucesso locais, também responsáveis por geração de renda, emprego e impostos, uma vez que não empreendem em condomínios irregulares, reunidos na Comissão da Indústria Imobiliária do Sinduscon-DF decidiram por encaminhar ao governador uma proposta de aquisição de um pacote de 80 terrenos em Águas Claras, entendendo que, além do aporte de recursos da operação, a movimentação do mercado impulsionaria a viabilização do bairro.

A proposta, que foi positivamente acolhida pelo governo, trazia em seu bojo o pressuposto de que os preços dos terrenos seriam aqueles que vinham sendo praticados no mercado, mas não foi o que aconteceu.

Entendeu a Terracap que deveriam ser eles elevados a outro patamar, e assim o fez, tendo obtido resposta negativa do mercado quanto ao número de lotes comercializados.

Estabeleceu-se aí uma situação de aparente confronto entre as partes e que deve, para o bem de todos e, principalmente de Brasília, ser esclarecido e eliminado.

A não participação dos empresários nas licitações dos terrenos de Águas Claras parece soar à Terracap como represália pela não disponibilização do Setor Noroeste, enquanto esta não disponibilização parece também soar aos empresários como elemento de pressão para que eles empreendam em Águas Claras.

Daí surgiram várias en-

trevistas e matérias veiculadas na imprensa local, nas quais as partes se posicionam e se agridem sem resultados práticos. É necessário que se ponha um ponto final nesta história e que se caminhe na busca de soluções que contemplam a todos.

Na verdade, os empresários devem entender que a função da Terracap é buscar a maior rentabilidade para suas terras enquanto esta deve também compreender que os empresários buscam o mesmo para seus empreendimentos.

Em nenhum momento foi dito por nós incorporadores que Águas Claras seria inviável. Se assim fosse não seríamos, hoje, proprietários de um grande número de terrenos no local. Pelo contrário, entendemos que se trata de excelente projeto urbanístico, local aprazível, enfim, com todas as condições de sucesso. Não existe a figura da represália até porque nenhum empresário abriria mão da realização de lucros, se possível, por conta de represália. O que há, na verdade, é a nossa total falta de condição de competição com as cooperativas.

Urge que as partes busquem racionalmente patamares de preços para os terrenos em Águas Claras, condizentes com o mercado, de modo a viabilizar a comercialização dos mesmos e benefício de todos: governo, incorporadores, comércio, compradores e trabalhadores. Paralelamente é importante que se invista no projeto do Setor Noroeste que se apresenta como uma grande opção habitacional para a classe média alta e que pode, perfeitamente, ser desenvolvido em paralelo com Águas Claras.

Se cada segmento da cadeia produtiva, seja do governo ou do setor privado, cumprir bem seu papel, será muito mais fácil encontrar um denominador comum que atenda ao conjunto de nossa sociedade. Temos a certeza de que o bom senso vai prevalecer em benefício do interesse maior da sociedade brasiliense. No entendimento está a solução para Águas Claras.

\*Vice-presidente do Sinduscon-DF.