

Habitação pela metade

Valéria Feitoza
Da equipe do *Correio*

A licitação do Setor Noroeste, prevista para o fim deste ano pelo presidente da Terracap, Eri Varela, vai bater de frente com o Estatuto da Cidade, a lei federal que estabelece as regras para o desenvolvimento urbano no país. Sancionado no ano passado após uma década de tramitação no Congresso Nacional, o estatuto determina que novos empreendimentos imobiliários só devem ser lançados quando os já existentes estiverem concluídos. O Noroeste, porém, vai surgir sem que o Plano Piloto e outros bairros, como Águas Claras, tenham sido totalmente ocupados.

“O Distrito Federal é a única unidade da federação que ainda não pôs em prática os mecanismos previstos pelo Estatuto para diminuir o déficit habitacional da classe média”, critica o arquiteto José Roberto Bassul, ex-presidente da Terracap e membro da Comissão de Políticas Públicas do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), seção DF.

O Estatuto dá ao poder público o direito de dobrar o valor do IPTU de terrenos ociosos a cada ano, até atingir o limite de 15% sobre o preço de mercado do imóvel. A medida vale para regiões consideradas estratégicas para o desenvolvimento dos municípios. Se em cinco anos depois de notificado pelo poder local o proprietário da área não der início à construção do empreendimento, a área poderá ser desapropriada.

Só no Plano Piloto, segundo especialistas, há 80 projeções vazias, que poderiam servir como opção de moradia para pelo menos 3,8 mil famílias. Elas estão nas mãos de universidades e órgãos federais. Em Águas Claras, os 150 prédios existentes hoje — entre habitados ou em construção — re-

MEMÓRIA

Noroeste sem estudo ambiental

A primeira tentativa de implantação do Setor Noroeste pelo GDF foi no primeiro semestre de 2000. O empreendimento, no entanto, foi suspenso pela Justiça por causa de uma ação civil pública das promotorias de Defesa do Meio Ambiente (Prodem) e da Ordem Urbanística (Prourb).

O Ministério Público queria obrigar o GDF a realizar novo Estudo de Impacto Ambiental (EIA) por causa de uma alteração no projeto original do bairro. Inicialmente previsto para abrigar 40 mil

pessoas em 300 hectares, o Noroeste foi ampliado para ter 100 mil habitantes em 800 hectares, sem que para isso fosse feito estudo de soluções técnicas para garantir o abastecimento de água da região. Por duas vezes, o GDF e a Terracap foram derrotados na Justiça e obrigados a realizar o novo EIA.

A previsão de licitação de lotes para o final deste ano, anunciada pela Terracap, alarmou a direção regional do Ibama no DF, que tem de se pronunciar sobre a questão ambiental. “Até agora não recebemos nenhum pedido de licença de instalação do empreendimento. Mas até o fim do ano teremos tempo de analisar tudo com cuidado”, afirma a diretora do Ibama/DF, Eulália Machado.

SÓ NA PROMESSA

Segundo Eri Varela, o Distrito Federal tem hoje 100 mil famílias sem casa própria. E recebe outras cinco mil por ano. Pela média nacional, 15% delas pertencem à classe média e classe média-alta. Águas Claras foi criada há dez anos como opção para aliviar parte dessa demanda — a da classe média-baixa. Mas a grande aposta das construtoras sempre foi o Setor Noroeste, voltado para os moradores de maior poder aquisitivo.

“Antes de falar em expansão de oferta, é preciso ocupar o que está ocioso”, defende Bassul. Mas a visão da Terracap, dizem os especialistas, é comercial. “Quando ela (Terracap) fala em consolidação, refere-se à venda dos terrenos, não à construção em si”, analisa o diretor da Comissão de Valores Imobiliários (CVI) do DF, Antônio Bartasson.

Localizado entre a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e as quadras 900 da Asa Norte, o setor terá 22 superquadras, com 11 blocos de seis andares. A expectativa é de que se-

jam vendidas quase 250 projeções imobiliárias no local, além do comércio, equipamentos urbanos e áreas de lazer. A Terracap deve investir cerca de R\$ 80 milhões na urbanização do setor.

Enquanto isso, Águas Claras espera pela consolidação. “O bairro foi uma reivindicação popular, mas não decolou por um erro de planejamento”, avalia o diretor do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Luiz Cláudio Nasser. A venda de lotes para cooperativas que não tinham recursos para tocar as obras, e a falta de infra-estrutura são, segundo ele, os fatores que impediram Águas Claras de se desenvolver.

Há um ano, o governador Joaquim Roriz impôs às grandes construtoras do DF — que pressionavam pelo lançamento do Setor Noroeste — a condição de que investissem em Águas Claras como prioridade. Só depois da consolidação do bairro viria o Noroeste. “As empresas responderam bem. Quando o governo licitou os terrenos lá, elas compraram. Mas a infra-estrutura não veio na mesma intensidade”, reclama o diretor da Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Marcelo Carvalho.

Até hoje, os acessos viários definitivos de Águas Claras não existem. Assim como o viaduto de ligação com Taguatinga, rede de águas pluviais e iluminação pública. “Quem é que vai construir num lugar sem infra-estrutura?”, reclama Marcelo. Eri Varela justifica que “as obras de infra-estrutura serão feitas à medida em que os prédios forem construídos”. Nesse ritmo, o lançamento do Noroeste em 2003 será impossível. “Se a intenção é mesmo consolidar Águas Claras, talvez seja o caso de deixá-la reinar sozinha este ano”, opina Luiz Cláudio Nasser.



**CONSTRUTORAS
RESISTEM EM INVESTIR
EM ÁGUAS CLARAS. O
ARGUMENTO É DE QUE
FALTA INFRA-ESTRUTURA**