

Muita gente em pouco espaço

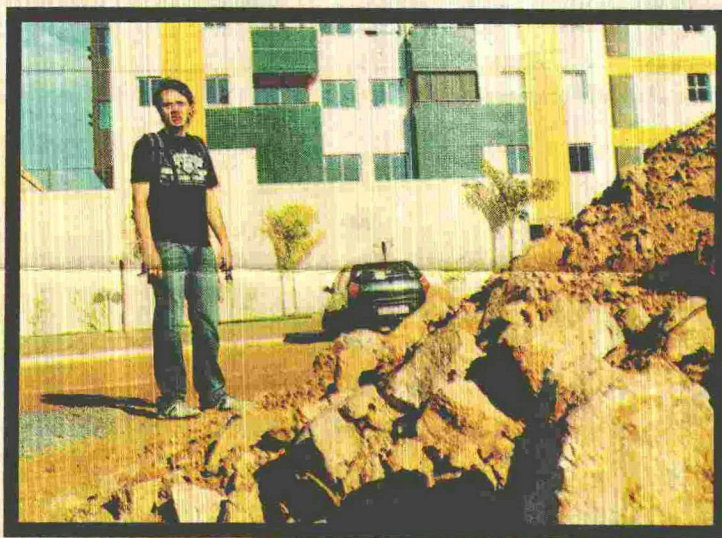
RENATO ALVES E
LUCIANA NAVARRO

DA EQUIPE DO CORREIO

Fotos: Edilson Rodrigues/CB



CERCA DE 40% DAS RUAS DE ÁGUAS CLARAS SÃO DE TERRA: VIAS DESNIVELADAS E ESBURACADAS QUE LEVANTAM POEIRA NA SECA E ESPARRAMAM LAMA NA CHUVA



ALEX OLIVEIRA PAGOU R\$ 130 MIL POR IMÓVEL QUE FICA EM RUA SEM ASFALTO



USUÁRIOS DE ÔNIBUS COMO MARIA DOMINGAS NÃO TÊM ABRIGO NAS PARADAS

O número de habitantes de Águas Claras deve dobrar em quatro anos, quadruplicar até 2010 e chegar a 225 mil em 2030. Nessa projeção, feita pelo Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais (Neur) da Universidade de Brasília (UnB), ela será a região administrativa com maior adensamento populacional ou seja, com número de habitantes por hectare em todo o Distrito Federal.

Dentro de 24 anos, o setor terá 255 habitantes por hectare — área equivalente a um campo de futebol. Na mesma época, a segunda região mais povoada, o Cruzeiro (que começou a ser ocupado em 1958, e tem pouca área verde), terá 157 moradores por hectare. Vizinha a Águas Claras, Taguatinga deverá ter uma proporção de 75 por um. “Fizemos a projeção em cima de um cenário conservador, com taxas de fecundidade e migração em queda”, explica a professora Ana Maria Nogales, coordenadora do Neur.

A professora afirma que, para evitar o caos, as melhorias na urbanização de Águas Claras têm que acompanhar o crescimento populacional. “Senão, ficará inviável”, alerta. O levantamento do Neur foi concluído no ano passado e serve de base para elaboração do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) do Distrito Federal, feito pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), que deveria ficar pronto este ano, mas a discussão está atrasada. Ele definirá o uso e ocupação do solo pelos próximos oito anos, quando deverá ser revisto.

As regras de ocupação, no entanto, podem ser alteradas por leis distritais. Foi o que aconteceu com Águas Claras em 1999. Até então, os prédios deveriam ter no máximo 12 andares. Hoje podem atingir 25. O projeto urbanístico original foi desfigurado. Além de edifícios menores, ele previa a construção de 27 praças, estacionamentos ao longo da linha do metrô e calçadas largas para a circulação de pedestres.

As mudanças no ordenamento, que preocupam especialistas e moradores pioneiros, faz a alegria das construtoras e imobiliárias. Com a alteração no tamanho dos prédios, a cidade que deveria abrigar 160 mil habitantes poderá ter 250 mil — aumento de 56%. A região é considerada o maior canteiro de obras do Brasil. O setor tem 230 prédios habitados e 170 em construção. Segundo o

administrador da cidade, Valdeci Machado, há mais 400 obras a serem iniciadas. Essa expansão é que permitirá a Águas Claras crescer em ritmo acelerado, mesmo com as taxas de nascimento e migração em queda no DF.

Desvalorização

Falta de iluminação pública, poucas ruas pavimentadas e inexistência de sinalização ainda mantêm os preços dos imóveis baixos em Águas Claras. “Tenho consciência que paguei mais barato aqui do que no Plano Piloto por causa das deficiências”, admite Alex

Oliveira, dono de um apartamento em Águas Claras, com três quartos, 100m², que lhe custou R\$ 130 mil.

Com muita oferta de apartamentos e infra-estrutura ainda precária, os preços dos imóveis na cidade estão bem distantes daqueles praticados no Plano Piloto. Segundo do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), o metro quadrado de um imóvel no Sudoeste é vendido, em média, por R\$ 4 mil. Em Águas Claras, esse preço cai para R\$ 2,2 mil.

Presidente da Comissão Imobiliária do Sinduscon, Júlio César Peres, acredita que seja natural que o Sudoeste tenha imóveis mais caros por conta da proximidade do Plano Piloto. Porém, ele acha que a diferença de preço entre o metro quadrado das duas áreas deveria ser menor. “Os preços dos imóveis

de Águas Claras têm um potencial de crescimento de 30% a 40% nos próximos dois anos, basta que a infra-estrutura seja concluída”, diz.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Luiz Carlos Attié, aposta em valorização dos preços entre 10% e 12% no próximo ano, desde que as melhorias de asfalto, acesso à cidade e sinalização sejam implementadas. “Ainda é o melhor lugar para investir em imóveis, mas não está em um momento bom porque a qualidade de vida dos moradores está prejudicada pelas obras”, explica.

O administrador de Águas Claras concorda que a cidade precisa de obras de infra-estrutura, mas não acredita que a falta de asfalto, iluminação e estacionamento dificulte as vendas dos imóveis. “O governo está fa-

zendo o possível para sanar os problemas e a cidade deve estar concluída em, no máximo, três anos”, garante. Segundo ele, as obras são feitas de acordo com a conclusão dos prédios. “Para os edifícios que estão prontos, queremos terminar as obras o mais rápido possível”, promete.

O asfalto para parte das vias não pavimentadas de Águas Claras e para outras cidades pode sair do Programa Pró-Moradia, do governo federal. O Palácio do Buriti negocia R\$ 179 milhões com a Caixa Econômica Federal (CEF). O dinheiro seria liberado em uma parceria com o Governo do Distrito Federal (GDF), que desembolsaria outros R\$ 18 milhões para obras de urbanização. O secretário de Infra-estrutura e Obras, Maurício Canovas Segura, diz que o acordo entre a CEF e o GDF deve sair no segundo semestre.

PALAVRA DE ESPECIALISTA

PLANO E CONTRAPLANO

PAULO MARCOS PAIVA DE OLIVEIRA *

Águas Claras, cidade criada em função do transporte de massa, principalmente do metrô, lida desde algum tempo com o problema sério de estar sendo desconfigurada com a chancela pública em função de abrigar cada vez mais o carro. É um contra-senso que estamos tendo que engolir goela a baixo. Já tolerar, nem tanto. Vale ao menos espremer. A sua população e todos os cidadãos que se sentem responsáveis pelos destinos do DF podem e devem fazê-lo.

O plano original previa gabarito máximo de 12 andares. As pressões e contrapressões imobiliárias permitiram a construção de torres de até 25 andares. A lei do solo, criada para controlar a ocupação desmesurada, aqui foi usada para aumentar ainda mais a captação de recursos.

Puro artifício vivaldino em detrimento da qualidade de vida presente e futura. Presente porque está adiando sem prazo o término da cidade, uma vez que se permite construir muito mais em cada lote. E futura porque a densidade aumentada traz demanda por mais redes de infra-estrutura.

Alguém já tentou abrir uma janela no 10º andar de um prédio de Águas Claras? E como será o 25º andar? Sim, porque é sabido que é maior a velocidade do vento quanto mais alto se está em relação ao solo.

Os dois primeiros pavimentos ocupados primordialmente hoje pelas garagens vedam e diminuem substancialmente a ocupação por comércio e serviços, desse modo, trazendo para o nível do pedestre grandes paredes cegas que fazem das edificações verdadeiras masmorras. Ah, mas a desculpa mais freqüente é que o lençol freático está muito à flor do solo e torna as garagens muito mais caras. Ora, se aumentar o número de pavimentos permite aumentar o ganho por lote, por que não se exigiu ao menos a feitura de garagens nos subsolos, mesmo encarecendo por conta do lençol freático?

* Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UnB, arquiteto, mestre em planejamento urbano, doutorando em arquitetura