

# A Dubai dos brasileiros

CEDOC/JOSEMAR GONÇALVES/16.08.2008

Quem alardeia que São Paulo passa por um bom imobiliário nunca antes visto, desfilando números de lançamentos e valorizações, talvez não saiba apontar direitinho no mapa onde fica a cidade de Águas Claras. Tudo bem, não é nenhum pecado – mesmo quem mora em Brasília, a menos de dez quilômetros dali, também não saberia até poucos anos atrás.

Mas o desconhecido município na região metropolitana da capital federal, criado em 1992 apenas para servir de passagem do trem urbano, é hoje um dos maiores canteiros de obras da construção civil brasileira. E serve também como um dos melhores exemplos de como a expansão imobiliária está mudando a olhos vistos a paisagem de dezenas de cidades.

Águas Claras tem hoje cerca de 60 mil moradores em 808 hectares, quase 400 edifícios prontos, 120 sendo erguidos e espaço para dobrar de tamanho. É uma pequena Dubai, no Oriente Médio, símbolo da construção desenfreada, ou um pedacinho da pujança asiática em pleno Distrito Federal. E não é única. Seja em Natal (RN), Palmas (TO), Nova Lima (MG), Goiânia (GO), Porto Velho (RO), Vitória ou Vila Velha (ES), a especulação das construtoras cria bolhas de euforia e recorde de lançamentos por metro quadrado.

"O crédito farto fez com que o boom se espalhasse", diz o diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Luiz Paulo Pompéia. "Com a abertura do capital, as construtoras foram buscar terrenos mais baratos fora do eixo Rio-São Paulo." Números não faltam para provar o

**"O DF não é diferente do resto do País. O alto poder aquisitivo atraiu muitas empresas"**

REJANE YUNG, SUBSECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

fenômeno. Em Porto Velho, por exemplo, há três prédios em construção para cada prédio pronto. Em Goiânia, são 200 prédios. Já em Natal, foram emitidas no ano passado 330 licenças de construção, 700% a mais do que em 2006.

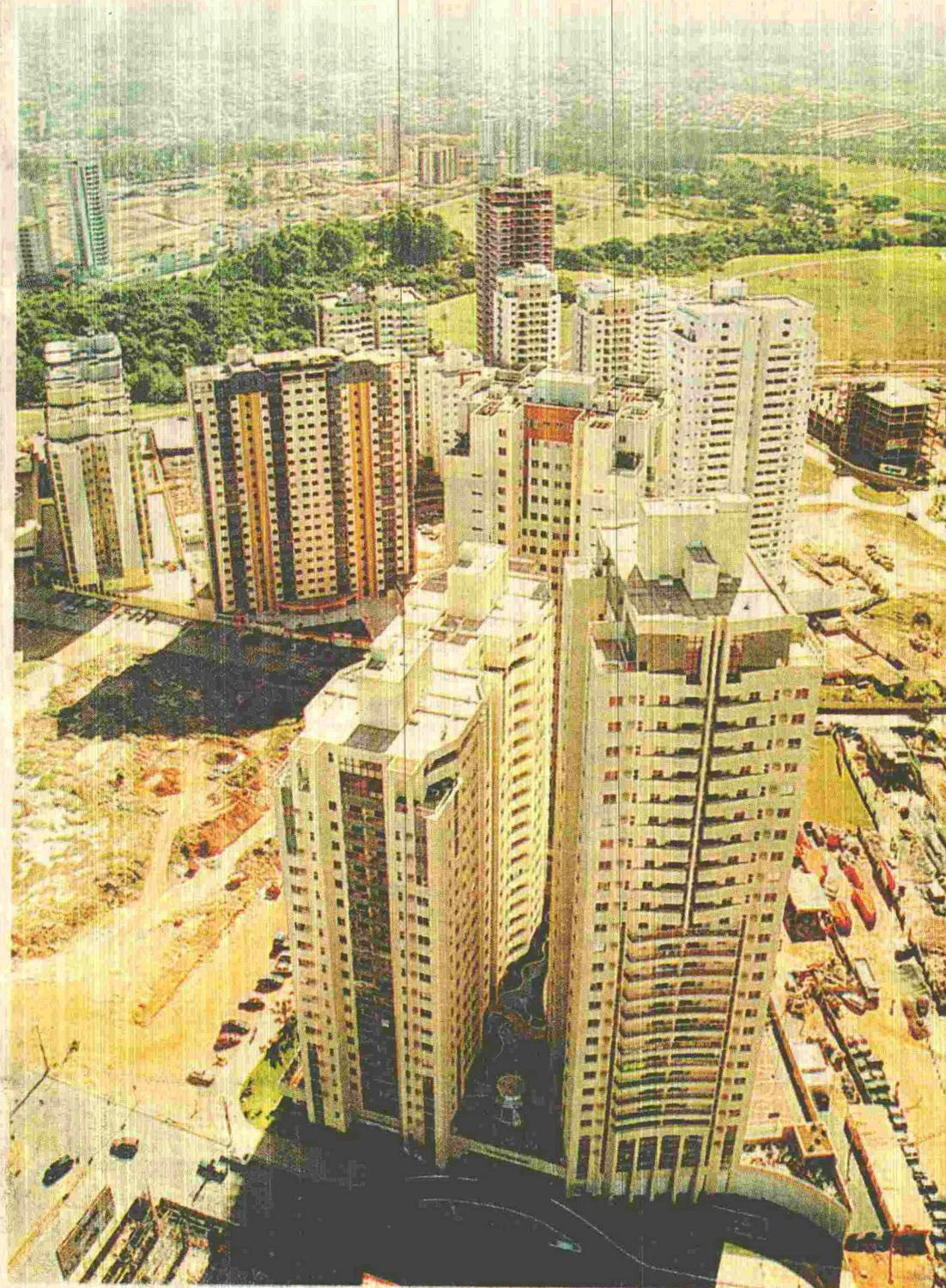
Águas Claras chama a atenção pelo paredão de espigões de concreto armado, formando uma cortina de pedra que destoa dos riscos arquitetônicos "ras-teiros" planejados para Brasília por Lúcio Costa e Oscar Niemeyer. Diante da demanda por moradia de classe média e da ausência de novos espaços para construir apartamentos no Plano Piloto, a cidade acabou se transformando em palco do grande boom imobiliário cangango. Parafrazeando o poeta Fernando Pessoa, Águas Claras virou o tipo de cidade que "primeiro estranha-se, mas depois entra-na-se".

Em um ano, o metro quadrado em construção passou de

R\$ 2,2 mil para R\$ 3,8 mil, mesmo com enorme quantidade de apartamentos à venda, em torres que têm cerca de 20 andares. A aposta agora passou dos simples dois e três quartos para quatro quartos e condomínios tão completos que parecem clubes. A explicação para esse boom vem do que acontece no Plano Piloto. Com apartamentos nas áreas mais nobres de Brasília – as Asas Sul e Norte e o setor Sudoeste – ultrapassando os R\$ 5,5 mil o metro quadrado, Águas Claras terminou por se tornar a melhor opção para a classe média brasileira.

E, como toda cidade que cresce demais, Águas Claras enfrenta problemas típicos da urbanização. Até o ano passado, praticamente não havia sistema de esgoto. Algumas ruas, abertas para construção de mais prédios, ainda se mantêm sem asfalto. Não há escolas públicas ou postos de saúde.

Mas o que mais incomoda os moradores é o trânsito. A cidade fica a apenas 20 quilômetros do Plano Piloto, uma distância pequena para qualquer grande metrópole como São Paulo. No entanto, nos horários de pico, a viagem até o centro pode durar mais de uma hora. "O boom imobiliário acontece no País e o Distrito Federal não é diferente. Ao contrário, o poder aquisitivo aqui é alto, atraiu muitas empresas. A cidade cresce", diz Rejane Yung, subsecretária de Planejamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. "O plano viário ainda não está instalado, mas temos de apostar também em um plano de transporte coletivo para convencer a classe média a deixar o carro em casa"



■ ÁGUAS CLARAS É HOJE UM DOS MAIORES CANTEIROS DE OBRAS DO PAÍS, COM 120 PRÉDIOS EM CONSTRUÇÃO