

Especulação destrói sonho de comunidade em Brasília

Rangel Cavalcanti



Em dois blocos, na Superquadra Sul 309, moram os Senadores enquanto durarem seus mandatos

Brasília — A especulação imobiliária impediu que Brasília, 15 anos depois de sua criação, viesse a se tornar uma nova sociedade comunitária, em que todos tivessem as mesmas oportunidades de morar, divertir-se e trabalhar; surgiram as diferenças de classe e de bairros in-existent no projeto e na idéia dos seus construtores.

No início, a cidade não parecia uma comunidade convencional. Contínuos e motoristas residiam nos mesmos blocos dos Senadores e Deputados, enquanto outros simples servidores tinham como vizinhos altos dignitários nacionais e estrangeiros. Na escola, o neto do Presidente da República convivia com filhos de simples trabalhadores.

A pressão

Não havia praticamente nenhuma construção particular em Brasília. O Governo tomou a si a tarefa de erguer a cidade, e surgiram os prédios públicos — o primeiro dos quais foi o Palácio da Alvorada; depois, vieram os blocos residenciais, casas de comércio, áreas de lazer, escolas, hospitais e os clubes. A distribuição de apartamentos, pelo sistema de cotas para cada órgão federal, era feita aos funcionários transferidos; logo depois, eles adquiriam os imóveis, a preço baixo, com financiamento longo e ainda sem a correção monetária. Muitos hoje pagam menos de Cr\$ 100,00 mensais pelos apartamentos de luxo que receberam.

A pressão imobiliária começou, ajudada pela falta de condições econômicas e financeiras de grande parte dos moradores da Capital, nos seus primeiros dez anos de vida. Vieram as cidades-satélites, com aumento da oferta de casas de tipo mais popular. Im-

pedidos de conservar os apartamentos de luxo, de pagar o Imposto Predial, de mobiliá-los decentemente e até mesmo de suportar as despesas de condomínio, a grande maioria dos pequenos servidores começou a mudar-se do Plano-Piloto, ou ficava nos seus blocos mais humildes, do tipo JK, que o noticiário jocoso da época dizia terem apenas janela e kitchenette. Os paratamentos de luxo eram vendidos a preços altos e, com o dinheiro, o proprietário comprava uma casa popular, aplicando a diferença em negócios, comprando táxis para trabalhar ou, depois, depositando no Sistema Financeiro de Habitação para garantir uma renda mensal elevada.

Lucros altos

Muita gente comprou apartamento de três quartos por Cr\$ 20 mil e, anos depois, os vendeu por Cr\$ 400 mil. A compra de uma casa no Guarará, uma das cidades-satélites mais próximas de Brasília e que oferece melhores condições para habitação, era feita até pouco tempo por Cr\$ 50 mil, dando assim um capital extra ao servidor que se mudava. Alguns especuladores compraram muitos desses imóveis para revendê-los.

As quadras do plano-piloto, notadamente as compostas por blocos de seis pavimentos, se supervalorizaram. Estabeleceu-se o processo habitual de seleção econômica dos moradores e as duas asas que formam a cidade reúnem hoje uma população que tem uma das maiores rendas *per capita* do país. As escolas mudaram, os clubes também e o comércio tornou-se sofisticado. Para atender a essa nova clientela, empresários, altos funcionários, senadores, deputados, diplomatas etc., surgiram os co-

légios privados de alto nível e as escolinhas de quadra, que geralmente oferecem apenas cursos para crianças, e não proliferaram em todas as quadras, como estava previsto.

Divisão

Os clubes comunitários, dos quais só dois chegaram a funcionar, e para servir apenas a quatro superquadras cada um, não tiveram prosseguimento, enquanto se desenvolvia uma cadeia dessas entidades, todas privativas de associados, mediante a venda de títulos patrimoniais. Muitas lojinhas das entrequadras, nas áreas mais valiosas, hoje são *boutiques* de alto luxo.

As duas asas

Hoje, o Plano-Piloto de Brasília está dividido em dois bairros, a Asa Sul e a Asa Norte. A primeira, por ter sido instalada mais rapidamente, tem os melhores blocos de apartamentos, comércio farto, hospitais, colégios e está quase totalmente urbanizada; e tem à disposição, sem falha, todos os serviços essenciais — luz, telefone, água, esgotos, pavimentação e policiamento. Já a outra, ainda com 75% por construir, atravessa dificuldades de toda sorte. A maior parte das quadras ainda se assenta no barro, as ruas não estão todas pavimentadas e há precariedade dos serviços, desde a iluminação até o transporte.

Por isso, embora equidistantes do centro da cidade, que é a Estação Rodoviária, e de todo o complexo administrativo, um imóvel na Asa Sul vale às vezes 50% mais que na Norte, tanto para compra quanto aluguel de apartamentos idênticos. Os terrenos da Asa Norte são quase todos propriedade de órgãos públicos, que ali pretendem construir apartamentos

para seus servidores, mediante ocupação funcional.

Construção lenta

A dominação das projeções (são os terrenos para a construção de blocos de apartamento) pelo serviço público parou quase completamente a atividade das empresas privadas do ramo. Hoje são raros os blocos à venda, enquanto surgem a cada dia quadras inteiras para residência de funcionários, que não poderão comprar os imóveis. Houve redução na oferta e uma automática elevação de preços. Um apartamento que no início do ano passado custava Cr\$ 300 mil, na Asa Sul, não é encontrado hoje por menos de Cr\$ 600 mil.

Para o Sr Marcelo André, diretor da empresa administradora de imóveis Adimco, uma das maiores de Brasília, a tendência é de aumento constante nos preços de venda e aluguel de apartamentos. Não havendo volume suficiente de construções para comercialização, o mercado se limita aos imóveis construídos, que são vendidos quando os donos se mudam ou constroem casas no lago. Em matéria de aluguel, a situação se agrava mais. Centenas de pessoas estão inscritas na Adimco em busca de um apartamento para morar e não o encontram. O aluguel mensal de um apartamento de 3 quartos e dois banheiros é em média de Cr\$ 4 mil, além das taxas de condomínio. E cada dia chega mais gente para morar na Capital, sem as garantias do funcionário graduado, que recebe do Governo a moradia funcional.

Vinculação ao cargo

Milhares de apartamentos no Plano-Piloto são vinculados ao cargo dos seus ocupantes. A Câmara e o Senado, que sofriam

o problema de financiar, a cada quatro anos, residência para os novos parlamentares, resolveram construir apartamentos funcionais para eles. Hoje, toda a Super-Quadra Norte 302 é ocupada pelos deputados, enquanto a 309 Sul tem três blocos onde moram todos os senadores. Concluído o mandato, eles entregam os imóveis aos novos eleitos, que pagam uma taxa de Cr\$ 500 por mês pela ocupação.

Apesar dessa intensa procura, agora mesmo o Governo construiu uma superquadra inteira, com 500 apartamentos, que começam a ser ocupados. O IBDF tem vários apartamentos de luxo num bloco da SQS 309, alguns dos quais estão fechados há mais de um ano. São privativos de chefes do primeiro escalão, que, em alguns casos, não pagam nada pela moradia. Outros menos graduados arcam com as despesas de luz, telefone, água e condomínio enquanto uma terceira categoria paga taxa mensal de ocupação, apenas.

Buscando melhora

O agravamento do problema habitacional provocou uma decisão do Governo de construir 8 mil casas e apartamentos para servidores públicos, que serão distribuídos pelo DASP, dentro de critérios rigorosos. Uma nova cidade vai surgir em Brasília, numa grande área verde próxima ao Jardim Botânico, desta feita com características convencionais, com esquinas, ruas comuns e sem a rigidez de uniformização que atualmente torna Brasília uma cidade monótona. As casas terão cores e estilos de construção diferentes e até mesmo praças como as existentes por todo o país estarão no projeto.

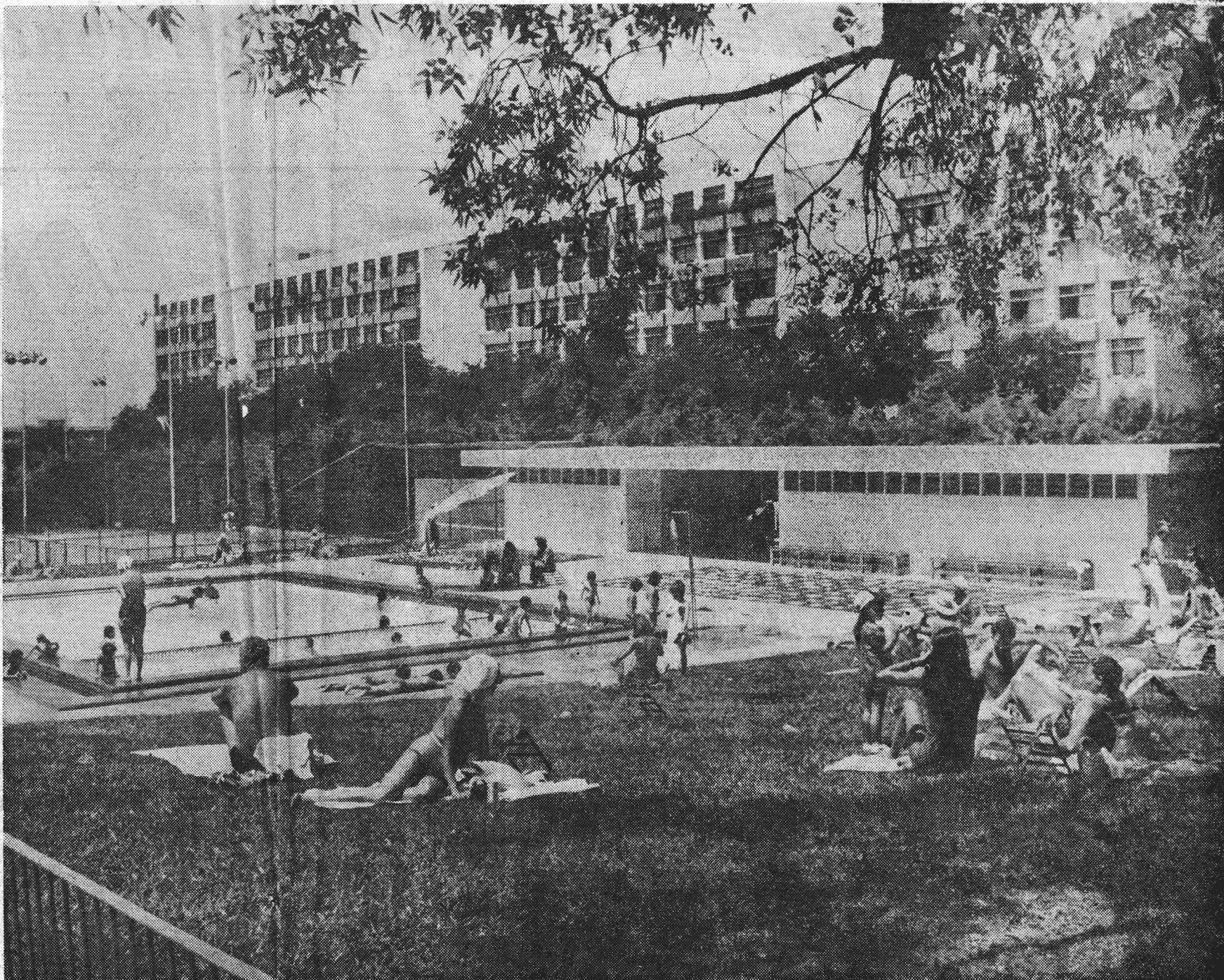
Os financiamentos pela Caixa Econômica são abun-

dantes e em 10 dias um processo é despachado, mas a maior parte dos compradores adquire casas e apartamentos no Guarará, no Cruzeiro e em outras cidades-satélites, onde os preços dos terrenos são menores, assim como os custos de construção, já que no Plano-Piloto a disponibilidade é pequena.

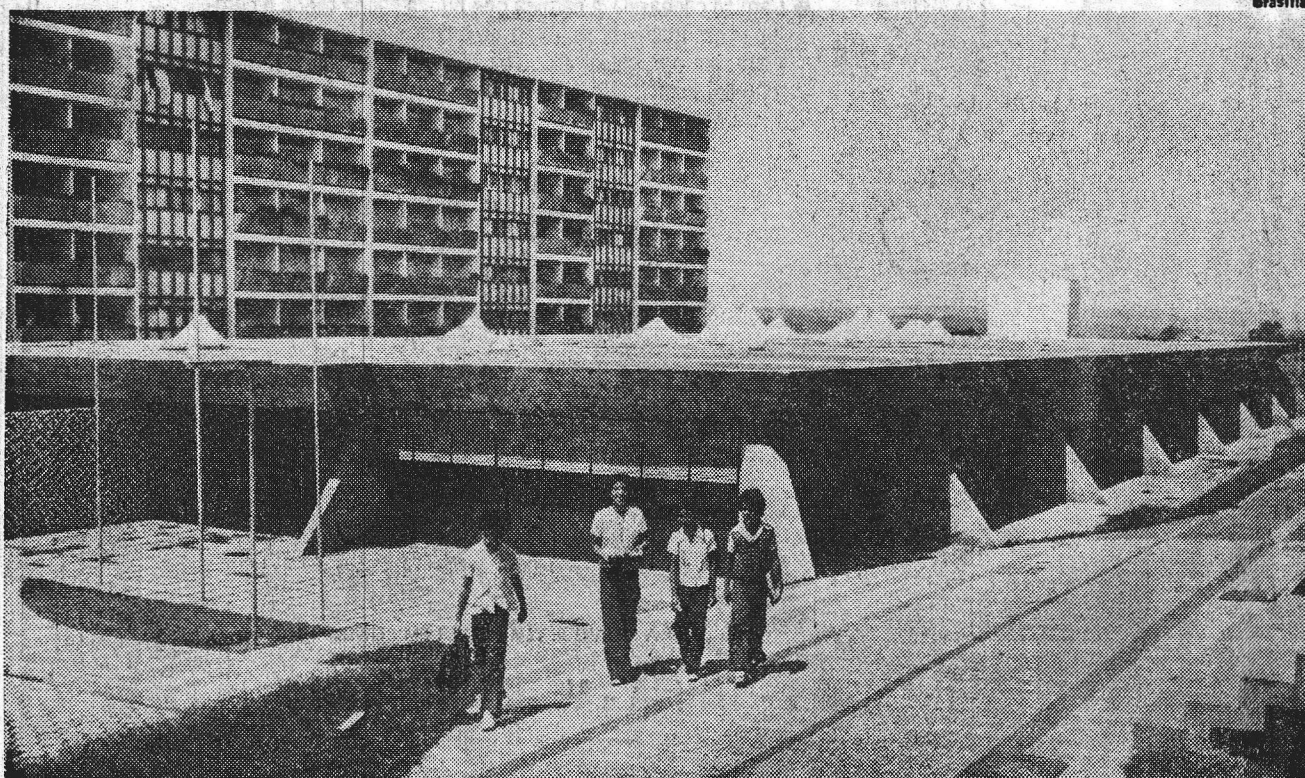
Solução secreta

A solução para o problema está sendo estudada em sigilo pela Comissão Nacional de Planejamento Urbano, ligada ao Ministério do Planejamento. A idéia que está sendo trabalhada, e sobre a qual não se faz qualquer revelação, é a da criação de várias cidades no planalto, circundando Brasília, além do projeto de criação da cidade de Interlagos, junto a lagos a serem formados pelo represamento de rios na periferia do Distrito Federal. Até que essas cidades venham a ser planejadas e construídas, o trabalho é sigiloso, para evitar que o anúncio da sua localização estimule um novo surto de especulação imobiliária que iria prejudicar a finalidade de sua criação.

Ao contrário de Brasília, as futuras cidades periféricas poderiam ter parque industrial mais amplo, como forma de assegurar emprego e evitar que se tornem apenas num aglomerado de dormitórios, exercendo pressão sobre a Capital do país. A futura Empresa Brasileira de Transportes Urbanos também se integrará ao projeto, mas aguarda ainda a sua própria criação oficial. Até lá, dizem os dirigentes de empresas imobiliárias e construtoras, cada dia se tornará mais difícil para os que se transferem para Brasília encontrar um apartamento para alugar ou comprar. E os preços continuam em permanente elevação.



Os "clubes de vizinhança" não passaram dos projetos que imaginaram Brasília como cidade comunitária. À beira do lago, o que existe hoje são os clubes privados e os seus sócios proprietários



No plano original, cada quadra teria uma escola. Os grandes colégios privados alteraram este equilíbrio, concentrando-se somente em áreas valorizadas



Toda uma superquadra, na Asa Sul de Brasília, está sendo ocupada pelo DASP que ali constrói um conjunto de apartamentos para seus funcionários