

Cidade
ESTRUTURAL

Avança a especulação imobiliária

Imóveis na área de 154 hectares próxima a Brasília estão ficando cada dia mais caros

Lia Kunzler

O investimento em infra-estrutura na Cidade Estrutural está causando um efeito inesperado na área que é considerada uma das maiores favelas do Brasil. Com a legalização dos lotes e a construção da rede de esgoto e água, a área está se tornando um novo foco de especulação imobiliária no DF. O efeito é notado com mais frequência na entrada da cidade, onde o asfalto foi colocado primeiro e a criminalidade é menor devido à instalação do único posto policial.

A Estrutural está localizada às margens da DF-095 e ocupa uma área de 154 hectares. Além da pobreza e da violência, a cidade apresenta outros problemas que depreciam os terrenos. O maior deles é que a cidade não é considerada, oficialmente, uma área urbana. A destinação só será oficializada com a aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). Ou seja, as construções e os terrenos ainda são irregulares.

A cidade também apresenta um dos maiores índices de criminalidade do DF e Entorno, além de apresentar infra-estrutura precária. Ainda existe um duto de gás da Petrobras que passa na entrada da satélite.

Mesmo com todos esses impedimentos, os moradores da Estrutural começam a ser assediados para venderem os lotes por preços atrativos. Maria Clara Ribeiro foi uma das primeiras a ganhar a escritura do lote, no governo de Joaquim Roriz, mas decidiu se mudar para Samambaia no início deste ano. Nem chegou a anunciar a casa, como é de praxe. Um amigo, ao ficar sabendo que a casa dela estava à venda, deu o lance de R\$ 60 mil. Ela recebeu outras ofertas e acabou vendendo o imóvel por R\$ 70 mil.

O valor da venda não é comum para a cidade. Mas o imóvel de Maria Clara reúne características que o valorizaram. A casa fica em frente ao posto policial, além de a rua já estar quase asfaltada por completo.

— Quem comprou minha casa ia morar em Samambaia, mas disse que resolveu fazer um investimento a longo prazo. Além disso, disse que valia a pena ficar mais perto do Plano Piloto e a meio caminho de Taguatinga — disse a empregada doméstica.

Cotação em alta

As razões para a valorização são claras: a Estrutural está a 20 minutos da Esplanada dos Ministérios, ou seja, é bem localizada. Além disso, a cidade terá melhorias sensíveis em menos de um ano. O PDOT terá que ser votado ainda em 2008 e o GDF promete regularizar a situação dos moradores. A infra-estrutura sofrerá mudanças até junho de 2010, quando o governo promete terminar o asfaltamento das ruas, a construção de redes de água e esgoto para todas as casas e a drenagem pluvial.

Ao todo, estão sendo investidos cerca de R\$ 125 milhões na Estrutural. O montante é um dos maiores do DF, sendo superado somente pelo dinheiro gasto em Ceilândia e Planaltina — área que compreende a Vila Vicentina, Mestre D'Armas e Arapoanga.

Além do saneamento básico, o GDF está investindo em um centro de ensino, um hospital e um complexo de esporte chamado de Vila Olímpica. Toda essa melhora é sentida tanto pelos que desejam se mudar para a cidade quanto pelos próprios moradores.

Leocides da Silva mora na Estrutural há quase dez anos. Ele mu-



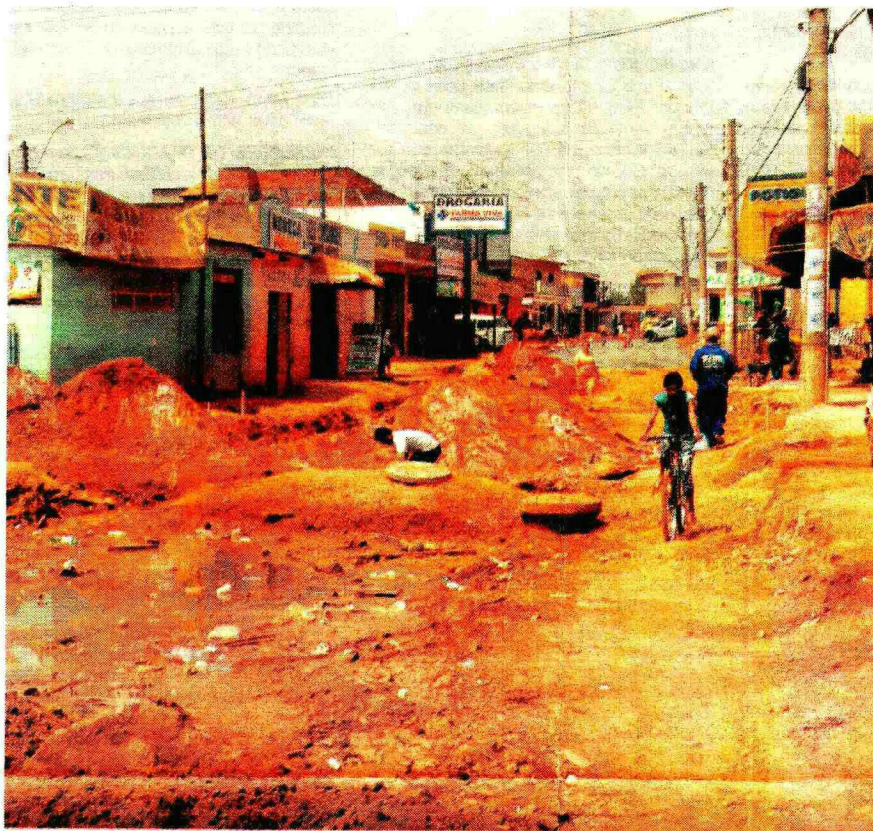
Marcos Brandão

“ Quem comprou minha casa ia morar em Samambaia, mas disse que valia a pena ficar mais perto do Plano Piloto e a meio caminho de Taguatinga

Maria Clara Ribeiro, ex-moradora da Estrutural

“ Tendência é que os moradores abram mão da localidade, tendo em vista que um imóvel poderá chegar a custar R\$ 200 mil em cinco anos

Ana Maria Valentim, agente imobiliária



OBRAS — Investimento em infra-estrutura e no combate à criminalidade atraem interessados em morar na Estrutural, sobretudo nas casas que ficam na entrada da cidade, que é considerada uma das maiores favelas do país

dou-se para uma chácara que comprou por apenas R\$ 300. Há cerca de dois meses, recebeu uma proposta de um interessado que queria desembolsar R\$ 20 mil pelo terreno de 100 metros quadrados.

— Eu não saio daqui por nada nesse mundo. Com esse dinheiro eu vou ter que morar muito longe e aqui está ficando muito bom. Mas é uma valorização que a gente não esperava — explica o chacareiro.

Profissionais da área concordam que essa valorização é um movimento natural do mercado. Segundo Ana Maria Valentim, agente imobiliária, o Distrito Federal carece de locais próximos de Brasília que possam ser habitados. Ela garante que, se a pressão por novos setores continuar, as áreas da Estrutural devem ser ainda mais valorizadas.

— Os moradores poderão ficar lá, mas com os preços subindo, a tendência é que abram mão da localidade, tendo em vista que um imóvel poderá chegar a custar R\$ 200 mil em cinco anos. A esperança é que o local vire um novo Guarã, com moradias para a classe média — explicou.

Cidade começou como uma invasão

Com uma população estimada de 35 mil habitantes, a Estrutural começou como uma invasão em torno do lixão que funciona desde 1960. Durante os anos 90, a satélite teve o maior crescimento, mas o local demorou para receber a destinação urbana, porque estudos técnicos condenavam a utilização da área como um conglomerado urbano. O local foi considerado impróprio para habitação, por se tratar de área de depósito de lixo e estar próxima ao Parque Nacional de Brasília.

Em fevereiro de 2002, foi publicada a Lei Complementar nº 530, que declarava a área da Estrutural como Zona Habitacional de Interesse Social e Público, estabelecendo uma faixa de separação de 300 metros entre o assentamento e o Parque Nacional de Brasília.

No dia 19 de abril de 2004, foi realizada audiência pública para divulgação do Estudo de Impacto Ambiental para a área da Vila Es-

Inicialmente, estudos técnicos condenavam a utilização da área para habitação

trutural que, dentre as suas recomendações, fixava a população atual, desde que fosse executado um plano radical de reurbanização e fossem tomadas medidas de controle ambiental, como a desativação do aterro sanitário e a criação de uma zona tampão entre o assentamento e o aterro, reduzindo a pressão sobre o Parque Nacional de Brasília.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente já estabeleceu as diretrizes para a ocupação. Entre uma das condições de habitação, o plano determina que a cidade não pode mais crescer ho-

rizontalmente. Ou seja, a área que ocupa atualmente deve permanecer igual nos próximos anos, se não houver pressões imobiliárias para o crescimento. O cinturão que separa a área do parque permanece a mesma.

A cidade, assim que regularizada pelo PDOT, ainda precisará de outras diretrizes. A secretaria determinará a altura máxima das edificações e onde será permitida a construção de prédios e casas. Assim, a única possibilidade de crescimento seria a construção de prédios.

O crescimento desordenado preocupa o governo. O Parque Nacional de Brasília é uma das áreas ambientais mais antigas e mais importantes do DF. São 30 mil hectares, onde existem espécies da fauna e flora ameaçadas de extinção. No parque também ficam as represas de Santa Maria e Torto, responsáveis por cerca de 30% do abastecimento de água potável de Brasília.