

Crescimento ao longo dos trilhos

O metrô está mudando o cenário das cidades no DF. Áreas perto das estações, principalmente em Samambaia e Ceilândia, são as novas fronteiras do desenvolvimento

» LUÍSA MEDEIROS

Brasília já é uma metrópole. E como acontece em qualquer grande cidade, o crescimento urbano tende a acompanhar os eixos do sistema público de transporte. As pessoas buscam, entre outros motivos, morar em lugares onde mais facilmente pode-se pegar o ônibus ou o metrô. É uma das soluções para não ter que encarar o mar de veículos que a cada dia inunda as ruas do Distrito Federal. Investir em imóveis cuja localização está próxima ao corredor de transporte estimula a valorização das áreas. Faz o governo criar políticas prevendo infraestrutura e ocupações nos vazios urbanos e esquentando o mercado imobiliário.

O fenômeno do crescimento das cidades pode ser visto claramente ao longo das duas linhas do metrô de Brasília. O trecho segue uma linha comum da Asa Sul até Águas Claras. Na estação que leva o nome da cidade, há a bifurcação que leva o passageiro a Samambaia ou Ceilândia. Leva também o desenvolvimento a essas áreas. Prédios recém-construídos e em construção viraram parte da paisagem da linha do metrô de Samambaia, a 25 km de distância do Plano Piloto, que promete ser o grande polo construtivo do DF.

“Os imóveis de Samambaia valorizam de 20% a 30% por ano. Além da proximidade com a linha do metrô, é uma cidade cuja infraestrutura está evoluindo. É hoje a segunda região com maior número de construções em andamento no DF. Só perde para Águas Claras”, afirma o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-DF), Adalberto Valadão, salientando que o mercado já está de olho na expansão do metrô. Segundo ele, uma das razões principais para o aumento na procura por imóveis foi a melhoria na facilidade de crédito e financiamento para os compradores.

Financiamento

Responsável pela execução de quatro empreendimentos em Samambaia, a construtora e incorporadora Habitar está há apenas dois anos no mercado e investiu todas as fichas na região administrativa. Um dos prédios está sendo erguido bem às margens da linha do metrô, na QN 108. Para a gerente de empreendimentos, Camila Pinheiro de

Oliveira, o transporte é um forte fator de escolha para o cliente: “A cidade tem muitos terrenos disponíveis, está em expansão e tem a facilidade do metrô”. O público-alvo é de pessoas de classe média baixa, que moram em casas e querem comprar apartamentos, além dos recém-casados. Outro atrativo: o financiamento da Caixa Econômica Federal, pelo programa Minha Casa Minha Vida.

O crescimento urbano de Samambaia nas proximidades da linha do metrô foi visto da janela do apartamento da analista administrativa Eliana dos Santos, 30 anos. Ela se mudou para o prédio ao lado da Estação de Furnas logo que casou, em 2006. Antes, morava em Ceilândia. “Comprei o imóvel na planta porque era perto do metrô. Quando cheguei aqui, não tinha luz nem asfalto na rua. Três anos depois, temos comércio, transporte integrado e até uma minifeira. Não imaginei que iria crescer e mudar tanto”, comenta.

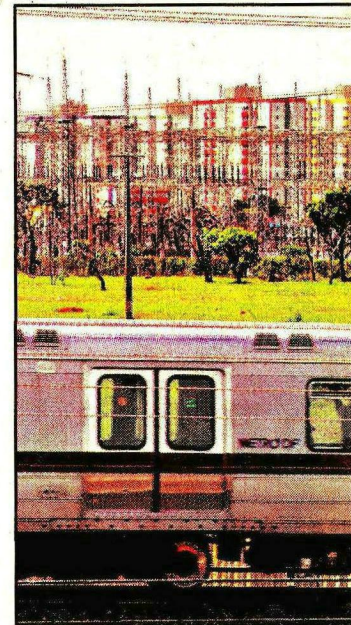
Área de lazer

A melhor parte do desenvolvimento, porém, foi a valorização do imóvel dela. O apartamento de dois quartos, comprado por R\$ 60 mil, hoje vale R\$ 120 mil. “Estou pensando em vendê-lo e comprar outro perto daqui que tem área de lazer”, diz Eliana.

A vendedora Márcia Tomé, 29, dá exemplo de como a rotina pode ficar mais ágil com o uso do metrô. Ela trabalha no Setor Comercial Sul e todos os dias vai almoçar em casa, na QNN 14 de Samambaia. “Tenho duas horas de almoço e gasto uma para ir e voltar. Se me organizo, consigo ver minhas filhas em casa. Nunca poderia fazer isso de carro”, relata.

Em Ceilândia, depois de 16 anos de espera, a linha do metrô trouxe prosperidade para os proprietários de imóveis da via N1, que fica ao lado direito no sentido Estação Terminal. Moradora há 30 anos da QNN 6, a dona de casa Dorineide Delmiro da Silva diz que a casa onde mora valorizou muito e que não tem intenção de vendê-la. “Hoje está custando uns R\$ 100 mil. O aluguel também subiu e tem até uns prédios sendo construídos ao longo da linha”, diz. Na cidade mais populosa do DF, ainda predominam as casas na paisagem, mas começa-se a ver um ou outro conjunto de edifícios em terrenos que antes estavam vazios.

Fotos: Monique Renne/CB/D.A Press - 29/9/09



Metrô em Samambaia: a cidade só perde para Águas Claras em número de construções em andamento, a maior parte delas às margens dos trilhos



Dorineide mora em Ceilândia e comemora a valorização da casa

» Projetos

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma) elaborou planos urbanísticos para as novas áreas de Ceilândia e Samambaia a serem ocupadas com a chegada do metrô. Confira:

» Samambaia

Projeto para as quadras 100 ímpares (localizadas depois da Estação Terminal Samambaia, ao longo da linha de Furnas) e do Subcentro Oeste, que será implementado ao redor da futura Estação 35. Hoje a área de 49 hectares está em grande parte desocupada.

População estimada: 11.981 habitantes

Número de casas: 1.002

Número de apartamentos: 2.471

Área para prédios com salas comerciais e de serviço: 148.252 m²

» Ceilândia

O projeto revitaliza o centro da cidade na região próxima à linha do metrô. As intervenções vão desde a Estação Metropolitana até as estações previstas no plano de expansão do sistema de transporte.

Áreas destinadas:

888.734m² para prédios residenciais

133.526m² para uso institucional

412.092m² para áreas e centros comerciais

148.008m² para atividade industrial não poluente

97.313m² de espaços livres privados

174.699m² de espaços livres públicos

População estimada: 43.294 habitantes

» Valores do metro quadrado

» Em Samambaia	R\$ 3 mil
» Em Ceilândia	R\$ 3,5 mil
» Em Águas Claras	R\$ 4 mil

Fonte: Ademi-DF