

Cooperativas voltam a investir em Águas Claras

Rogério dy la Fuente
de Taguatinga.

Depois de praticamente três anos de calmaria, pipocam lançamentos de prédios residenciais em Águas Claras, o bairro de Taguatinga projetado para ser uma cidade autônoma de 160 mil habitantes acomodados em 36 mil unidades residenciais. Até mesmo empresas de distribuição de TV a cabo aproveitam as oportunidades de negócio proporcionadas pelo *boom*.

A Cooperativa Habitacional do Pessoal da Caixa Econômica Federal (Coopercef) entregou um prédio de 48 apartamentos na última sexta-feira. A Cooperativa Habitacional dos Servidores da Educação (Coopheduc) passou o mês de janeiro anunciando a retomada das construções e oportunidade para investir no imóvel próprio. E o crescimento não pára. A Cooperativa Habitacional do Setor Gráfico (Coopergraf) programa para os próximos quinze dias o lançamento publicitário do Con-



José Zago

domínio das Cores, um conjunto de prédios residenciais de alto luxo.

Segundo os administradores das cooperativas, o motivo para a retomada no ritmo das obras é a melhoria da infra-estrutura do local. A Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap) investiu em Águas Claras, nos últimos três anos, um total estimado em R\$ 10 milhões. "Quando este governo assumiu, Águas Claras era apenas uma miragem. Agora está se transformando em uma realidade", declara o presidente da Terracap, José Roberto Bassul. (Cont. Pág. 3)

Cooperativas voltam a investir em Águas Claras

Rogério dy la Fuente
de Taguatinga
(Continuação da Primeira Página)

O primeiro investimento da agência, da ordem de R\$ 6 milhões, foi no asfaltamento e colocação de meios-fios nas principais avenidas do setor - Castanheira e Araucária - e já está concluído. Até o final de fevereiro, serão locados mais R\$ 307 mil em obras de drenagem pluvial. Por convênio, foram repassados recursos para empresas como a Novacap, CEB e Caesb, para os demais empreendimentos de infra-estrutura. Um dos convênios, firmado com a CEB no valor de R\$ 1,8 milhão, viabilizou as obras de instalações de energia elétrica na quadra 301, nas avenidas Sucupira, Araucária, Jacarandá, e Castanheira.

"Durante muito tempo, o discurso da falta de infra-estrutura atrapalhou o desenvolvimento de Águas Claras. Agora as necessidades da cidade são basicamente maior segurança e atividade comercial para prover os moradores", afirma o presidente da Coopercef, José Roberto Dias.

Cidade do futuro

O prédio entregue pela Coopercef aos proprietários na última sexta-feira não deve nada, em termos de opções, para os chamados edifícios inteligentes. "Tem 48 apartamentos de três quartos, com garagem coberta, é dotado de gás encanado, tem instalação elétrica aterrada e elevadores controlados eletronicamente", propaga José Roberto. A grande novidade do prédio, entretanto, é o sistema de segurança. A cooperativa fechou um contrato com a TV Filme, distribuidora da TVA em Brasília, e instalou uma antena coletiva, assegurando que todos os moradores tenham TV por assinatura. "O sistema de segurança é ligado aos decodificadores e as câmeras da portaria transmitem o sinal pelo canal 58. Assim, o morador pode ver quem é o visitante que pede para ir a sua casa", conta o gerente comercial da TV Filme, Gilberto Azevedo.

Este tipo de sistema, que a empresa explora há seis meses, já funciona em dez edifícios entregues de Águas Claras. "Temos uma série de contratos fechados com construtoras e cooperativas em Águas Claras. Esta é também uma das formas de aumentarmos o índice de assinantes que temos em alguns prédios", informa Azevedo.

O presidente da Coopercef acredita que em dois anos a cidade terá uma característica completamente urbana. "Vejo pelo nosso exemplo. Estamos obtendo um financiamento de R\$ 22 milhões junto à CEF para a construção de 11 prédios. Assim que o dinheiro for liberado, em 18 meses os edifícios serão entregues", declara José Roberto. O financiamento, denominado demanda carteirizada pela CEF, é concedido aos cooperados, mas administrado pela cooperativa. Ele tem uma taxa de juros de 12% ao ano e um prazo médio de 48 meses para pagamento.

Mídia para crescer

Boa perspectiva também tem a Coopergraf, que em 15 dias lança o Condomínio das



Adalberto Valadão

Cores, um conjunto de três prédios residenciais em um terreno de oito mil m², na quadra 203 de Águas Claras. "Estamos investindo na diferença de tamanho dos nossos apartamentos para os demais. Serão verdadeiras mansões suspensas", propaga o presidente da cooperativa, José Zago. Realmente, as metragens são bastante diferentes das usuais. Os apartamentos de dois quartos medem 176 m² e os de três e quatro quartos têm a metragem de 227 m² e 312 m², respectivamente.

Atualmente há apenas 25 empresários do setor gráfico participando da cooperativa e Zago acredita que o investimento em mídia poderá proporcionar o crescimento das adesões e impulsionará as vendas dos apartamentos. "Há espaço para pelo menos mais 90 cooperados. Certamente a propaganda despertará o interesse pelo negócio", afirma ele, que estima a conclusão dos edifícios em 48 meses.

Falta muito

Nem tudo são flores na cidade do futuro. Em decorrência dos inúmeros assaltos a canteiros de obras e operários, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (Sinduscon), Adalberto Cléber Valadão, pediu ao secretário de Segurança Pública do Distrito Federal, Roberto Aguiar, a tomada de providências. "Os canteiros de obras têm sido vítimas de verdadeiras quadrilhas, que põem em risco tanto a vida dos operários, quanto o patrimônio investido por cooperados e construtoras", afirma Valadão.

Para exemplificar a insegurança ele cita o caso da Construtora Vega e das cooperativas habitacionais Casefibra, Coopefaz, Coopehart e Coheb assaltadas, entre o dezembro de 1997 e janeiro deste ano.

Outro problema sério é das cooperativas inadimplentes junto à Terracap. Segundo informação da assessoria de comunicação da empresa, hoje elas são 12, com um montante de dívida estimado em R\$ 9 milhões. Em 1995, quando começou a renegociação das dívidas dos terrenos, eram 25 inadimplentes com um débito de R\$ 18 milhões.

Um dos casos graves é da Cooperativa Habitacional dos Servidores Públicos (Cooperserv). Ela tem 47 projeções, mas pagou apenas três à Terracap. A informação obtida na cooperativa é que se tenta a liberação de um empréstimo contraído junto ao Banco de Londres para efetuar o pagamento dos terrenos e não perdê-los. A Terracap, entretanto, move uma ação judicial para reaver as projeções. Sem o dinheiro apurado com a venda dos terrenos, não é possível fazer mais investimentos em infra-estrutura.