

TERRAS

DF - cidade

Regularização da invasão da Estrutural e dos condomínios provoca aumento do preço dos lotes e alimenta indústria da especulação imobiliária, que expulsa população mais pobre para a periferia. Valorização é bem recebida pelos moradores

Agora é esperar para ter lucro

Tarciano Ricarto e
Rovênia Amorim
Da equipe do Correio

São cinco mil barracos, de madeirite e tijolo à mostra, amontoados em ruas esburacadas. A água para cozinhar e tomar banho é suja. Vem de caminhões-pipa que abastecem os tambores enferrujados. A única melhoria urbana é a luz que o governo do Distrito Federal mandou colocar há dois anos.

Mas o cenário de pobreza da invasão da Estrutural está perto do fim. Com a regularização aprovada pela Câmara Legislativa na última quarta-feira, o futuro previsível da favela é entrar no jogo da especulação imobiliária. Outras ocupações de baixa renda, como Riacho Fundo e Candangolândia, viraram bairros de classe média depois que a infra-estrutura chegou.

O destino provável da Estrutural é se tornar mais um capítulo na história da especulação das terras no DF. A expectativa da regularização provoca a valorização. "A terra fica cara em qualquer favela regularizada. Isso porque as famílias de bai-

xa renda precisam de dinheiro e entram também no esquema da troca", afirma o geógrafo Aldo Paviani, pesquisador da Universidade de Brasília (UnB) e especialista na ocupação urbana no DF.

Os moradores da invasão, empolgados com a regularização, ainda não se deram conta de quanto a área será valorizada futuramente. Há um ano, a fa-

mília do vaqueiro José Miranda pagou R\$ 300 por um lote de seis metros de frente. "O preço também incluiu a madeirite do barraco", conta. A mulher dele, a costureira Maria Amélia Nascimento, comemora a regularização e garante que não deixa o local. Ao menos, agora. "Tem que ser muito dinheiro para tirar a gente daqui", afirma.

A especulação já nasceu com Brasília. O primeiro erro, segundo o pioneiro Ernesto Silva, foi não desapropriar todas as terras do Distrito Federal. Na época das desapropriações, ele era secretário da Comissão de Localização da Nova Capital. Estudo da Secretaria de Assuntos Fundiários aponta que apenas 65% das antigas fazendas foram compradas. "O que ficou nas mãos dos antigos donos virou terreno fértil para a especulação e o Governo do Distrito Federal não pôde mais fazer um plano de utilização da terra", explica.

As consequências fo-

DESAPROPRIAÇÕES SUPERFATURADAS

Existe outro tipo de especulação, também danosa ao patrimônio público, que não passa pela regularização de assentamentos e condomínios: as desapropriações superfaturadas. A Corregedoria-Geral da União, numa investigação preliminar, encontrou indícios dessa prática na Terracap e pediu que fossem revistos todos os contratos de desapropriação assinados pela empresa desde 1991. Em 1994, por exemplo, a Terracap pagou para a empresa Vale do Simental R\$ 19 mil por hectare de terra em um lugar onde o preço não passava de R\$ 3 mil.

Paulo de Araújo



MIRANDA E AMÉLIA PAGARAM R\$ 300 POR UM LOTE NA ESTRUTURAL. AGORA, DIZEM QUE SÓ VENDEM POR MUITO DINHEIRO

ram desastrosas. A terra foi retalhada de forma clandestina. Os lotes irregulares, vendidos a preços baixos, eram um negócio de risco para quem comprava, mas lucrativo para quem vendia. A ocupação descontrolada provocou um caos urbano. Áreas que não poderiam ser adensadas viraram setores habitacionais. E a criação de assentamentos para remover favelas no Plano Piloto e nos seus arredores extinguiu rapidamente locais de futura expansão urbana.

A política habitacional do

governo é clara quanto a isso. Simplesmente não há lugar para novas cidades no DF. O pouco espaço que ainda poderia ser ocupado terá de ficar desabitado para não desequilibrar ainda mais o meio ambiente. Além do mais, os terrenos em áreas urbanas (dentro das próprias cidades) estão perto do fim. Depois de quatro décadas de usos e abusos, a Companhia Imobiliária do DF (Terracap) administra o final do estoque de terrenos.

Não há quase mais nada para se vender nas áreas nobres, co-

mo Plano Piloto, Lago Sul e Norte — primeiros alvos da especulação imobiliária. Os terrenos livres para adensamento nas cidades mais carentes, como Recanto das Emas e Samambaia, são utilizados para atender a população inscrita nos programas habitacionais de baixa renda.

■ COLABOROU SAMANTA SALLUM

LEIA MAIS SOBRE
A ESPECULAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO
DF NA PÁGINA 18