



Cristiane Lima
cristiane.lima@opopular.com.br

CIDADES

Obras do BRT mudam cenários e valores de imóveis em Goiânia

Obras avançam e alteram percepção de moradores e comerciantes sobre intervenção em diferentes regiões. Corredor completo só deve ser entregue no segundo trimestre do próximo ano



24/05/2021 - 21:25



Diego Rodrigues, 38 anos, proprietário de academia na Avenida Goiás Norte, no Setor Urias Magalhães: ele reclama de transtorno para estacionar (Foto: Diomício Gomes/O Popular)

As obras do BRT (sigla em inglês para ônibus de trânsito rápido) em Goiânia avançam e mudam a realidade comercial dos imóveis das avenidas e das ruas próximas do seu trajeto. Na Região Norte, moradores já comemoram a valorização das casas. Já na Região Sul, comerciantes temem perdas, já que as mudanças implicaram na redução de espaço para estacionamento para os clientes. Especialistas garantem que estas são mudanças importantes para a mobilidade urbana e que os benefícios serão observados quando o projeto estiver concluído, o que só deve ocorrer no segundo trimestre do ano que vem, segundo planejamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura (Seinfra).

O BRT tem impactos diferentes nas regiões por onde passa. Apesar de ser uma obra não finalizada, na Região Norte os moradores e comerciantes comemoram a intervenção, principalmente considerando que ela melhorou o acesso à região.

O motorista de aplicativo João Vieira Cruz, de 48 anos, é morador do Jardim Balneário Meia Ponte e acredita que, caso não fosse essa intervenção, a região continuaria com problemas sérios de trânsito. "Ainda temos muito a melhorar, mas você já pensou se essa obra não passasse por aqui? Ainda teríamos vias estranguladas, excesso de carros e uma periferia ainda mais abandonada."

Ele se lembra de quando foi morar na região, há doze anos. "Já mudou muito e acredito que quando este BRT estiver, de fato, em funcionamento para o cidadão, vai melhorar muito." Ele utiliza o corredor finalizado recentemente na Região Norte diariamente. "Vai ser muito bom, vai melhorar ainda mais o valor dos imóveis. Mas o melhor disso tudo será o acesso ao transporte. Com um sistema adequado e funcionando bem, mais gente pode deixar o carro em casa, ter um custo baixo para atravessar a cidade."

Preço

O comerciante João Quirino de Alencar, de 68 anos, tem uma mercearia no Urias Magalhães, perto da Avenida Goiás Norte. Ele diz que já está cansado e que estava esperando a valorização da região para conseguir se mudar para uma chácara. "Há seis anos eu pensei em vender e ir embora e me ofereceram R\$ 300 mil. No começo deste ano o corretor veio aqui e avaliou em R\$ 480 mil. Vou esperar essa pandemia passar e vou tentar vender por R\$ 520. Acho que vale, e se o BRT estiver funcionando, pode ser até mais caro, hein?!", conta animado.

Continue lendo

Mais lidas

- 1 Obras do BRT mudam cenários e valores de imóveis em Goiânia
- 2 Arqueólogos da obra do BRT descobrem estruturas históricas no subterrâneo d...
- 3 Irmãos são presos suspeitos de esfaquearem homem que teria matado...
- 4 Covid: Goiânia oferta mais 2,9 mil consultas gratuitas para disponibilizaç...
- 5 Prefeitura de Goiânia promete entregar quatro grandes obras em 2021

por enquanto não tivemos nenhuma melhora comercial. Aliás, temos muitas preocupações porque os veículos usam essa pista em velocidades altíssimas e é muito perigoso. Vez ou outra vemos acidentes por aqui”, relata ela.

Empresário do segmento imobiliário, Ademir Silva, da Conectiva Imóveis, entende que essas mudanças são essenciais para o desenvolvimento da cidade. “É um caminho sem volta.” Ele acredita que, com o crescimento e o desenvolvimento natural, a tendência é que as moradias sejam “empurradas” para a periferia. Essas alterações impactam diretamente na quantidade de carros nas vias, congestionamento nas vias de acesso. “Ter um transporte adequado é extremamente relevante porque um carro leva um, dois. O ônibus leva 40 pessoas.”

Silva diz que não tem dúvidas sobre os diferentes impactos que são gerados para a população. “Mas geralmente o morador vai ficar feliz e o comerciante pode sair insatisfeito.” Ele se lembra das alterações realizadas na T-63 em 2013. “Disse naquela época e repito agora. Essas mudanças são indispensáveis e o comerciante precisa se reinventar, se adaptar para se manter.” Ele ainda comenta que grandes centros que já investem neste modelo, em metrô e outros sistemas para o transporte coletivo, têm as maiores valorizações ao redor de vias como a do BRT. “Para quem mora, do ponto de vista de grandes centros, estar perto de linhas de transporte público é mais valorizado. Quando a cidade tiver transporte à altura da população, essas regiões terão preferência para moradia.”

Setor Sul

Comerciante há seis anos na Rua 90, Cláudio Silva Duarte, de 52 anos, reclama do estreitamento da via. “Antes já era difícil para um cliente estacionar, agora ficou impossível.” Ele teme perder ainda mais mercado. “As pessoas não querem parar na esquina e vir andando. Se não pararem aqui na porta, vão embora. Pode ver a panificadora aqui do lado. Tem um estacionamento gigante, mas as pessoas querem estacionar na calçada. Com a pandemia, nosso comércio quase fechou e não sei mais o que fazer para continuar pagando minhas contas.”

Soluções precisam ser distintas

Mestre em Transportes pelo Programa de Pós-Graduação em Transportes, o arquiteto e urbanista Fernando Camargo Chapadeiro destaca que uma obra como o BRT sempre é bem vinda, ainda mais porque valoriza e ganha tempo para as viagens do transporte coletivo. Mas ele diz que uma obra como esta precisa ser executada com cuidado. “Ela passa por regiões distintas que merecem soluções diferentes. Se não tiver esse olhar cuidadoso, pode trazer problema e prejuízo”, diz. Isso impacta diretamente nas relações das pessoas com a via e os equipamentos públicos instalados.

Chapadeiro também é presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás (CAU-GO) e destaca que a Região Norte não tem qualidade de transporte, então o olhar dessas pessoas vai ser positivo. “Intervenções quando bem pensadas fazem isso.” Ele também diz que é compreensível o olhar de moradores e comerciantes da região sul que são contrários às mudanças já implantadas. “Ali já existia um corredor que estava defasado, mas a intervenção foi pouco cuidadosa quando pensamos na execução. Especialmente pelas idas e vindas do projeto, interrupções, fazem com que as pessoas possam olhar com descrédito, com suspeição.”

Dono de uma academia no Urias Magalhães, Diego Rodrigues investiu na construção do empreendimento, inclusive de um lote ao lado para servir como estacionamento para os clientes. Ele reclama da forma com que a obra das calçadas está sendo executada. “Não tivemos nenhum aviso antecipado sobre a obra para nos programarmos. Quando chegaram, já começaram a quebrar tudo. Fui conversar com um engenheiro sobre o rebaixamento do acesso ao estacionamento, que não consta no projeto e ele sequer olhou pra mim.” Depois que o serviço foi concluído, ele diz que terá de refazer.

A reclamação do empresário ainda se estende. “Uma fiscal disse que eu deveria colocar piso tátil. Comprei os blocos e no dia seguinte um operário disse que eles instalariam. Então porque ela disse que eu deveria instalar? Eu comprei os materiais e levei prejuízo pela falta de comunicação.” Vizinhos da academia também reclamam da execução da obra, que não segue um padrão da calçada.

carros na Avenida Quarta Radial, Cléber Rocha Sousa, de 41 anos, diz que “herdou” a loja do pai, que desistiu de continuar trabalhando depois que as árvores da via foram cortadas para passar o BRT. “Ele ficou muito triste, já estava cansado e não quis continuar. Foi morar na chácara no início da pandemia.” Cléber diz que até hoje as reclamações do pai vão desde a proibição de estacionamentos na rua até a demora para retomada. “Ele fala que não vai ver essa obra pronta.” Cléber comenta que o valor da locação dos imóveis comerciais teve redução por conta da pandemia e acredita em um possível aumento quando os serviços de transporte iniciarem. “Vai ser péssimo para nosso negócio da região, que é voltado para carros. Mas se a gente analisar, a Avenida Anhanguera, muitos comércios deste mesmo perfil seguem lá. Então é difícil prever.”

Chapadeiro diz que a falta da participação dos moradores nas tomadas de decisões também acabou interferindo negativamente para a sensação de pertencimento. “Este tipo de obra é bem visto porque teoricamente teriam custo e tempo de execução curto. Mas no caso do BRT, uma obra que se arrasta há tanto tempo, essas vantagens se perderam.”

Comércios terão de se adaptar ao novo

O empresário do ramo imobiliário, Ademir Silva entende que imóveis comerciais também tendem a ter valorização depois que a obra estiver pronta. “Por enquanto é transtorno, problema, reclamação, mas com o tempo as pessoas verão que as mudanças foram necessárias e importantes.” Ele ainda entende que comerciantes precisarão de adaptações para continuarem funcionando. “Para quem perdeu estacionamento, pode recuar a obra para manter as vagas ou pensarmos, enquanto cidade, na necessidade de estacionamentos públicos, mas neste caso a discussão envolveria a Prefeitura.”

Ademir Silva ainda diz que, na primeira etapa, antes da entrega das obras, quem sofre é o comerciante. “A obra espanta o cliente, muda a rotina, mas o comerciante pode observar a demanda do novo cliente que terá maior fluxo ali, como o do transporte por exemplo.” Ele cita novamente a Avenida T-63, que depois da intervenção para priorizar o transporte público, passou a abrigar lojas com porte maior e outros perfis de clientes e formas de atendimento. “Vai ser um período difícil, mas em cinco ou seis anos a cidade terá uma nova realidade de transporte, de acesso e de mercado, tanto imobiliário quanto nas regiões afetadas pelo BRT.”

O empresário analisa que as mudanças já estão acontecendo, não apenas nos modelos de transporte. “A nova geração não quer carro. Mobilidade tem que ser pensada como um todo. Pode ser assim: a pessoa pega o ônibus perto de casa, para em uma praça e pega uma bicicleta compartilhada e continua o percurso. Volta de Uber. A gente pode pensar no primeiro momento que (a implantação do BRT) prejudicou. Em médio prazo o mercado se reinventa e em longo prazo vemos que este é o caminho certo.”

Silva ainda destaca que o importante neste momento é integrar regiões que são afastadas fisicamente com modelos que facilitem a vida na cidade, seja para o morador da periferia, quem está no centro ou quem é comerciante. Para ele, este é o momento de tirar o carro da rua, mesmo que isso mude a realidade comercial de imóveis para mais ou para menos, quando o assunto é comercial. “O conselho ainda é para se reinventarem.”

Serviço não impacta em valor de venda

Presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás (CAU-GO), Fernando Chapadeiro comenta que os transtornos não são suficientes para prejudicar o valor venal de um imóvel porque são transtornos que passam. “Mas se não tiver o que chamamos de precisão, não teremos uma obra que atenda a cidade, para quem essa obra deveria ter sido pensada e executada. Uma coisa é o projeto e a outra coisa é a execução. Tinha de se pensar mais em como essas intervenções impactam na vida das pessoas.”

região vai ter um impacto diferente e isso precisa contar desde o planejamento, mas especialmente na execução.”

O urbanista ressalta que, com a ampliação do prazo para a entrega, seria necessário diagnosticar se a obra planejada ainda atende às necessidades da cidade porque ainda teria tempo para alteração. Gerente de uma loja de lubrificantes localizada no Setor Urias Magalhães, Douglas Rocha Gomes, de 30 anos, concorda com a intervenção, mas também diz que a obra não foi informada. “Talvez se tivessem um pouco mais de planejamento e informação, as pessoas teriam um olhar diferente sobre esses transtornos que precisamos passar.”

Relembre

O BRT foi lançado em 2015 com previsão para ser executado em 20 meses. Em 2017, problemas burocráticos e de documentação suspenderam a obra por quase um ano, que terminou com repasses federais bloqueados. Em 2018 o trabalho foi retomado, mas a previsão de entrega foi ampliada. Primeiro falou-se em 2019, depois 2020, 2021 e agora a expectativa é que fique pronta, segundo a Secretaria de Infraestrutura da capital, em 2022. O trecho no centro da cidade ainda precisa de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) para ter continuidade.

O BRT Norte-Sul tem extensão de 21,7 quilômetros e foi dividido em dois trechos: o trecho 1, do Terminal Isidória até o Terminal Cruzeiro do Sul, em Aparecida de Goiânia, e o trecho 2, do Terminal Recanto do Bosque, passando pela Praça do Trabalhador, Praça Cívica, Praça do Cruzeiro e chegando até o Terminal Isidória.

A Seinfra informou que no trecho 2 está sendo executado a pavimentação entre a Rua 1 e a Praça Cívica, no sentido norte-centro e da Praça Cívica até a Avenida Anhanguera no sentido centro-norte, e esses trechos estão interditados. Próximo segmento será a Praça Cívica, que é o último da região a ter obras. A pasta também informou que estão sendo executados os terminais Isidória e Perimetral, o Viaduto da Perimetral, além de calçadas com acessibilidade, e pavimentação na Avenida Goiás. Este trecho tem 83% da obra concluídos.

Já o trecho 1 tem 10,4% da obra executada, que segue paralisada aguardando solução do remanejamento de uma rede de fibra óptica e reintegração de posse de áreas invadidas na Avenida Rio Verde. A atual previsão repassada pela Seinfra é de entrega no segundo trimestre de 2022, podendo estender conforme prazo de solução das pendências citadas.

Escolha seu assunto favorito.

- Destaques do Impresso Edição de Domingo Podcast Giro 360
- Política por Fabiana Pulcineli Economia Goiana

Newsletter

CAU

secretariageral@caugo.org OK

Navegue pelo assunto:

[Cidades](#) [BRT](#) [Obras](#) [Valorização](#) [Imóveis](#) [Goiânia](#)

Leia também:

POLÍTICA

Gustavo Mendanha intensifica movimentações de olho nas eleições de 2022

ECONOMIA

Maxxi Atacado inaugura a sua primeira loja em Goiânia

NOTÍCIAS

Conselheiro do TCM de Goiás admite que pediu aposentadoria por pressão política

Comentários