

URBANISMO

Metro quadrado do Noroeste custará de 25% a 50% a mais do que em Águas Claras, mas será inferior ao valor cobrado no Sudoeste

Adauto Cruz/CB/11.2.05



O SETOR HABITACIONAL NOROESTE OCUPARÁ UM TERRENO DE 150 HECTARES ENTRE O FINAL DA ASA NORTE E O PARQUE NACIONAL DE BRASÍLIA

Área bem valorizada

DARSE JÚNIOR

DA EQUIPE DO CORREIO

A aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA-Rima) do Setor Habitacional Noroeste animou o mercado imobiliário da capital. Representantes do Sindicato das Indústrias de Construção Civil (Sinduscon) e do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) estimam que os 250 prédios residenciais previstos para serem erguidos entre a Asa Norte e o Parque Nacional de Brasília vão provocar reflexos comerciais em toda a cidade. Pela estimativa de especialistas do setor, o valor do metro quadrado do novo bairro ficará entre R\$ 2,5 e R\$ 3 mil no início. O preço é inferior ao cobrado no Sudoeste, em torno de R\$ 3,8 mil, e superior ao de Águas Claras, de aproximadamente R\$ 2 mil.

A variação dependerá, entre outros fatores, da velocidade de consolidação da infra-estrutura. "Se o governo acelerar a pavimentação das ruas, calçadas e a construção dos equipamentos públicos, o mercado reage bem e o preço abaixa", comenta o presidente da Comissão Imobiliária do Sinduscon e conselheiro da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Júlio Cesar Peres. Ele lembra que a oscilação segue a lógica da lei da oferta e procura. "Se o ritmo das obras no novo bairro for acelerado, cresce a quantidade de imóveis e o preço diminui", explica Peres.

Pela estimativa da Comissão Imobiliária do Sinduscon, o custo das áreas destinadas à construção dos blocos residenciais deve ser 40% mais baixo que os preços cobrados no Sudoeste, onde o último lote vendido pela Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), um terreno de 900 metros quadrados, custou R\$ 11 milhões. "A região ficou supervalorizada porque o governo implantou a infra-estrutura gradualmente. Temos convicção de que o erro não será repetido", acredita Peres. As primeiras obras do novo setor devem começar no segundo semestre do próximo ano. Em entrevista ao Correio, em junho, a

presidente da Terracap, Maria Júlia Monteiro, afirmou que 2006 será o ano do Noroeste.

Ambientalistas questionam a necessidade da criação do novo setor habitacional, mesmo depois da comissão interinstitucional, formada por seis representantes da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Semarh) e quatro do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama), ter aprovado o EIA-Rima do empreendimento. "Existem diversos apartamentos e casas vazias no DF. Águas Claras, por exemplo, ainda não está consolidada. Não é preciso devastar mais o meio ambiente", critica a diretora do Fórum das ONGs Ambientais do DF, Dolores Pierson. Atualmente existem cerca de 100 prédios em construção em Águas Claras.

Anúncios

O último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) aponta que existem 50 mil imóveis ociosos na capital. De acordo com o presidente do Creci, Luiz Carlos Attiê, o dado não representa a realidade da oferta da capital. "Apartamentos desocupados não estão necessariamente disponíveis. Muitas vezes, o dono não deseja alugar ou vender o espaço", comenta. Para Attiê, é preciso analisar as necessidades do mercado. "Existe um déficit de moradia para a classe média. E o Noroeste resolverá esse problema", afirma. Pelos dados do Creci, dos 8 mil anúncios de aluguel registrados nos finais de semana, só 1% é dirigido à classe média.

Attiê destaca que os públicos das duas regiões são diferentes. "Os empreendimentos não concorrem. O novo bairro não atrapalhará a consolidação de Águas Claras", comenta. Ele acredita que o Noroeste seguirá a tendência do Sudoeste quando estiver concluído, com os prédios prontos e as ruas asfaltadas. "Muitas famílias deixam o Lago Norte e o Lago Sul quando os filhos saem de casa para ir morar num apartamento luxuoso. Esse é um fluxo constante", afirma.

Jair Teixeira/Divulgação



“
EXISTE UM DÉFICIT DE MORADIA PARA A CLASSE MÉDIA. E O NOROESTE RESOLVERÁ ESSE PROBLEMA
 ”

Luiz Carlos Attiê, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Água reaproveitada

Os prédios a serem erguidos no Setor Habitacional Noroeste terão de seguir as normas e restrições ambientais para as novas edificações. De acordo com o presidente do Sinduscon-DF, Júlio Cesar Peres, as incorporadoras já se preparam para utilizar o que existe de mais moderno no novo bairro de luxo. Entre as novidades está o reaproveitamento das águas da chuva.

Armazenada em um reservatório do bloco, a água receberá tratamento básico antes de ser redistribuída para o condomínio. Para evitar contaminação, a água será utilizada somente para tarefas em que não há contato direto com os moradores, como nas des-

cargas dos banheiros ou na limpeza das áreas comuns. Outra inovação prevista para o Noroeste é o uso da energia solar junto com o aquecimento a gás para esquentar a água dos apartamentos.

Todas os prédios terão de respeitar a lei que trata da individualização da cobrança de água. As tubulações dos blocos serão adaptadas de maneira a possibilitar a instalação de um hidrômetro para cada apartamento. "Todas as medidas seguem as mais modernas tendências mundiais de preservação do meio ambiente. A idéia é reduzir ao máximo o consumo de energia e de água nos edifícios", explica Júlio Peres. (DJ)