

Ponte valoriza lotes no Lago Sul

Especulação imobiliária já promoveu uma alta de preços de até 60%

Maísa Moura
de Brasília

A construção da terceira ponte do Lago Paranoá, entre as quadras 24 e 26 do Lago Sul, já se refletiu no mercado imobiliário da região. Desde que o anúncio da criação de um novo acesso ao Lago Sul, região que tem o metro quadrado mais caro de Brasília, alguns lotes - próximos ao local - já se valorizaram em 60%. A expectativa é que até a conclusão da obra - programada para o segundo semestre do próximo ano - é que os preços fiquem até 20% mais altos.

Na avaliação do consultor da Câmara de Valores Imobiliários (CVI) do Distrito Federal, Antônio Bartasson, a maior parte da valorização já aconteceu, resultado da especulação imobiliária. Bartasson diz que os terrenos chamados "ponta de picolé" - situados nas QLS que se estendem até às margens do lago - já têm preços bem próximos às das quadras 8 e 10, uma das áreas mais valorizadas no Lago Sul.

Tráfego

Prova dessa especulação é o grande número de lotes - situadas nas quadras anteriores e posteriores ao acesso à terceira ponte - colocados à venda e o movimento de obras - comerciais e residenciais - que estão sendo edificadas no local.

"O investidor residencial é mais cauteloso, mas o comercial tem que se antecipar e chegar na frente. Mesmo porque a oferta de terrenos comerciais é menor. Por isso, os investimentos já estão sendo feitos", acrescenta Bartasson.

Uma das imobiliárias que es-



Flávia Nebel

É grande o número de lotes à venda e o movimento de obras nas quadras próximas à construção da nova ponte

tá oferecendo terrenos nas quadras vizinhas à nova ponte é a Aguiar de Vasconcelos. Há 21 anos no mercado imobiliário do Distrito Federal, a Aguiar tem lotes na QL 24 e no conjunto 7 da QL 22, avaliados respectivamente em R\$ 450 mil e R\$ 200 mil. De acordo com o diretor da imobiliária, Edvaldo Aguiar de Vasconcelos é inegável a alta de preços dos terrenos originária da construção do novo acesso - mais rápido e fácil - às quadras. Mas ele acredita que o preço final dependerá de como ficará o fluxo de veículos depois que a ponte estiver concluída.

"Nos últimos anos, os preços dos lotes nas quadras 24 e 26 praticamente dobraram. Mas acredito que chegamos ao limite. Os preços ainda não atingi-

ram aos dos lotes mais caros nas quadras 8 e 10. A ponte valoriza os terrenos, mas pode restringir essa valorização à medida em que transformar um local tranquilo em uma região muito movimentada, com muito tráfego", diz Vasconcelos.

Tranquilidade

Ele afirma que a abertura do novo acesso - que será bastante usado por moradores dos condomínios no final do Lago Sul - poderá beneficiar mais e também os imóveis nas quadras iniciais. "Com a nova ponte, o trânsito no início do lago ficará mais tranquilo, o volume de carros transitando nos trechos até a quadra 14 será menor porque será desviado", justifica.

Quem também aposta que o valor dos terrenos não deve dar maiores saltos é o proprietário da Faria Imóveis, Marco Aurélio Farias. Detentor de terrenos naquela área em sua carteira de imóveis, Farias não tem dúvida de que a terceira ponte beneficiou donos de terrenos na região, mas aposta que a valorização dos condomínios foi maior. "Existe muita especulação, mas o fato é que os terrenos estão 50% mais caros, principalmente nas quadras 26 e 28. Segundo ele, um lote de 800 m² na QL 28 está hoje avaliado em R\$ 160 mil. Na QL 26, o preço pode chegar a R\$ 200 mil e na QL 24, os terrenos estão sendo vendidos, em média, a R\$ 250 mil.