



Terrenos e imóveis nas quadras próximas à ponte agora estão supervalorizados. Até nos condomínios e cidades próximas, o valor de casas e lotes subiu assustadoramente

Valorização à vista

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Ponte JK, que será inaugurada hoje, não encerra o ciclo de expansão e valorização das áreas situadas no final do Lago Sul. A tendência é que o movimento de ocupação do local cresça ainda mais, principalmente depois da regularização dos condomínios construídos em áreas públicas, prevista para o próximo ano.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Luiz Carlos Attié, afirma que o final do Lago Sul tem grande potencial de expansão. "Brasília vai se desenvolver muito para o lado de lá. E a terceira ponte apressa esse processo", diz, referindo-se às regiões de São Sebastião e Paranoá.

A terceira ponte do Lago Sul era apenas uma idéia quando, há 20 anos, começou a movimentar as expectativas do mercado imobiliário. Naquela época, os terrenos localizados no final do Lago Sul já chamavam atenção pela beleza da área e pela tranquilidade do local. "Há 20 anos, um terreno ali poderia ser comprado por US\$ 2 mil a US\$ 3 mil", lembra a corretora de imóveis Isabel Sotomayor.

Hoje as imobiliárias já negociam lotes de 800m² nas QI 25, 26 e 27 por até R\$ 300 mil. Segundo Esmeraldo Dall'Oca, proprietário da Dall'Oca Negócios Imobiliários, os preços começaram a subir no início do ano. "Houve uma evolução de 30% no valor dos imóveis", diz. Em janeiro de 2002, o corretor negociava uma casa seminova de 600m², construída com bom padrão de qualidade, por R\$ 720 mil, ou R\$ 1.200 o metro quadrado. Com a Ponte JK concluída, a casa passa a valer R\$ 900 mil.

Dall'Oca, no entanto, nega que os preços dos imóveis explodiram. "Há uma idéia errada sendo difundida de que os preços dobraram. Tem muita gente especulando em 50%, mas há uma escassez de recursos no mercado", afirma. Segundo ele, entre os preços anunciados e os negociados há uma certa diferença. "Não há comprador para um imóvel valorizado em 50%. Digo que a evolução se limitou a 30%."

30%
é quanto, em média, evoluíram os preços dos imóveis nos condomínios e nas QI 25, 26 e 27 do Lago Sul, desde o início deste ano

R\$ 300 MIL
é o preço máximo de um terreno de 800m² nas QI 25, 26 e 27. Há dois anos, o lote valia R\$ 150 mil

R\$ 900 MIL
é o preço de uma casa de 600m² no final do Lago Sul construída com bom padrão de qualidade em terreno de 800m². Há dois anos, a mesma casa valia R\$ 720 mil

Mas o corretor admite que, com a ponte em pleno funcionamento, os preços devem aumentar. "A ponte trará grande valorização para a região", prevê. Um exemplo imediato é o crescimento da procura por aluguéis. "Hoje, as casas no final do Lago Sul são alugadas com mais rapidez", afirma.

Wellington Orany Bezerra, proprietário da Imobiliária do Lago, há 20 anos no mercado, relata experiência semelhante sobre a valorização dos imóveis. "Com o início das obras da ponte, houve um aumento de 30% no valor dos imóveis", afirma. Segundo Wellington, não se compra mais nenhum terreno no final do Lago Sul por menos de R\$ 250 mil. "Há dois anos vendi uma casa na QI 25 por R\$ 250 mil. A mesma casa estou vendendo hoje por R\$ 360 mil. A diferença é que antes ela ficava 20 quilômetros de distância da Rodoviária. Hoje, fica a apenas seis", exemplifica.

O corretor de imóveis diz que os preços dos lotes nos condomínios irregulares evoluíram muito. Há quatro anos, a Imobiliária do Lago construiu sete casas no condomínio Ville Montagne, atrás da QI 27. Na

época, cada lote foi avaliado em R\$ 25 mil. Hoje, cada terreno vale R\$ 80 mil. E não vai parar por aí. Com a regularização da área, afirma Wellington, a região fica mais valorizada. "A tendência é que os preços aumentem", acrescenta ele.

REGULARIZAÇÃO IMINENTE

No último dia 5, o presidente da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), José Gomes Pinheiro, anunciou para o próximo ano a venda de 22 condomínios construídos em áreas públicas. A medida abrange os condomínios situados no final do Lago Sul, nos setores habitacionais Jardim Botânico (São Sebastião), São Bartolomeu (Paranoá) e Dom Bosco (Lago Sul). Será regularizado um total de 1.712,38 hectares.

Segundo Attié, presidente do Creci, a Ponte JK "simboliza um novo marco de participação imobiliária por parte do governo do Distrito Federal". Ao regularizar os condomínios, explica ele, o GDF acaba com as ocupações clandestinas e busca receitas para ter condições de desenvolver infraestrutura no local.

Attié estima que os recursos arrecadados com a regularização dos terrenos recompensarão os gastos com a construção da terceira ponte. Além disso, segundo o presidente do Creci, o GDF lucrará com uma nova fonte de arrecadação de impostos. "O governo terá condições de desenvolver uma boa infraestrutura como, por exemplo, prover a área de saneamento básico", avalia. O processo de regularização, segundo o corretor, passa a ser mais um motivo de valorização dos imóveis.

O proprietário da Imobiliária do Lago lembra ainda que o local atrairá o comércio. "A área certamente será incrementada com o comércio", diz. Wellington conta que há inclusive um projeto de construção de um shopping center na QI 25.

A corretora Isabel Sotomayor acredita que, com a ponte em pleno funcionamento, os preços devem explodir. "Quando as pessoas perceberem na prática os benefícios da ponte, vão pagar fortunas para morar ali", avalia. "O local é privilegiado pela beleza, pela tranquilidade e, agora, pela curta distância em relação ao centro. Isso caracteriza as áreas nobres", explica.

Isabel, no entanto, chama a atenção para um risco: o da superocupação habitacional. "Em dez anos, os moradores do final do Lago Sul podem voltar a ter novos problemas de engarrafamento e de segurança. Aí, o local perde qualidade de moradia", teme ela.

TURISMO

A chegada da Ponte JK estimulou o administrador do Paranoá, Valfredo Perfeito, a realizar um projeto de turismo para a região. Valfredo criou um conselho para estudar as potencialidades do local para este setor e planeja inserir o Paranoá no circuito nacional de turismo. O administrador quer, inclusive, melhorar o aspecto da cidade para incentivar as visitas.

"Temos aqui cachoeiras, uma aldeia indígena, um sítio arqueológico e várias fazendas", destaca. A idéia é incentivar a iniciativa privada a investir no local, com o estabelecimento, por exemplo, de hotéis fazenda. "Além de valorizar a região, a ponte vai encurtar a distância. O Paranoá será a cidade mais beneficiada com essa nova passagem sobre o lago", diz o administrador.