

Imóvel vale mais em Águas Claras

Estudo do Sindicato da Habitação do DF revela que apartamentos chegam a superar em R\$ 10 mil os do Guará. Liberdade nos projetos das áreas comuns e infraestrutura explicam a diferença

» JULIA BORBA

Os apartamentos em Águas Claras estão mais valorizados. De acordo com levantamento do Sindicato da Habitação do Distrito Federal (Secovi), os imóveis de dois quartos superam os do Guará. A diferença média entre eles é de R\$ 10 mil. Enquanto isso, os demais preços no mercado de vendas estão praticamente estáveis, desde novembro. As opções mais caras no Distrito Federal continuam no Plano Piloto, nas asas Sul e Norte, onde imóveis residenciais de três quartos valem, em média, R\$ 850 mil. A segunda área mais encarecida, nesta categoria, é o Guará, embora a média das ofertas não ultrapasse a metade desse preço.

As imobiliárias sustentam que essa discrepância entre os dois valores é justificada pela oferta reduzida de imóveis no centro da capital federal e pela alta procura. A disputa de preços mais equilibrada, portanto, fica a cargo das regiões administrativas mais próximas do Plano, como Águas Claras, Cruzeiro, Guará e Sobradinho. O professor de planejamento urbano Benny Schzasberg, da Universidade de Brasília, acredita que o crescimento dessas áreas e a proximidade entre algumas delas podem levar ao nivelamento dos preços.

Na opinião dele, Águas Claras e Guará, que hoje se alternam no quesito valorização, podem ser as primeiras a chegar a esse equilíbrio. "Águas Claras ganhou muito com o metrô e com a proximidade de Taguatinga, que tem o comércio estruturado. Enquanto isso, o Guará, mais antigo, tem a oferta de serviços consolidada. Ainda que, de um lado, os prédios novos ofereçam mais modernidade, os padrões são semelhantes e os preços devem se equiparar em algum momento."

Mas o diretor da imobiliária Mgarzon, Fabrício Garzon, acredita que a venda de apartamentos

Cadastro positivo

O cadastro positivo é o oposto dos cadastros existentes hoje: em vez de listar os clientes que não pagaram pontualmente suas dívidas, listaria aqueles que cumpriram seus compromissos em dia. O PL foi vetado pelo ex-presidente Lula em 31 de dezembro. O Ministério da Justiça pretende promover um amplo debate para a elaboração de um novo projeto sobre o tema, a ser encaminhado futuramente ao Congresso.

estejam no topo da lista. Elas ocupam 26% do total de propriedades postas à venda, seguidas pelos apartamentos de três quartos, 25%; dois quartos, 21%; quatro quartos, 12%; e um quarto, 8%.

Na hora de alugar, o perfil muda. Quininetes e outros apartamentos pequenos são os mais desejados, refletindo o maior dinamismo desses imóveis. De acordo com o Sindicato da Habitação, esses inquilinos, na maioria das vezes, planejam permanecer por pouco tempo. Nem por isso, os famosos quarto e sala são baratos. O preço do metro quadrado vai de R\$ 30 a R\$ 36, ou seja, os aluguéis vão de R\$ 750 a R\$ 1.800. Na Asa Sul os preços tendem a ser superiores aos que são cobrados no Sudoeste e na Asa Norte.

A oferta para locações também é distinta. Dos mais de 3,7 mil na categoria de residenciais vagos, 36% são quininetes; 16% são apartamentos de dois quartos; 15% têm três quartos; 12%, quatro quartos; e 6%, um quarto.

Distante dos lucros obtidos pela valorização dos imóveis, cerca de 360 mil pessoas estão inscritas na fila de espera por um terreno no DF, contando com a sorte e com os programas do governo. Esse número equivale a 15% da população do DF. Nos últimos quatro anos, apenas 5.188 inscritos na fila da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF foram beneficiados. Se esse ritmo for mantido, serão necessários 277 anos para zerar a lista — isso ignorando as novas inscrições. De acordo com o Ministério das Cidades, o déficit habitacional do DF é de 105.296 moradias. Esse número coloca o DF no sexto lugar do ranking das cidades mais carentes de habitação. Para calcular o índice, os técnicos incluem a coabitação familiar — que se caracteriza pela convivência de várias famílias na mesma moradia por falta de opção; o comprometimento de mais de 30% da renda mensal familiar com aluguel, no caso daquelas que ganham até três salários mínimos; e o adensamento excessivo dos domicílios.

105.296

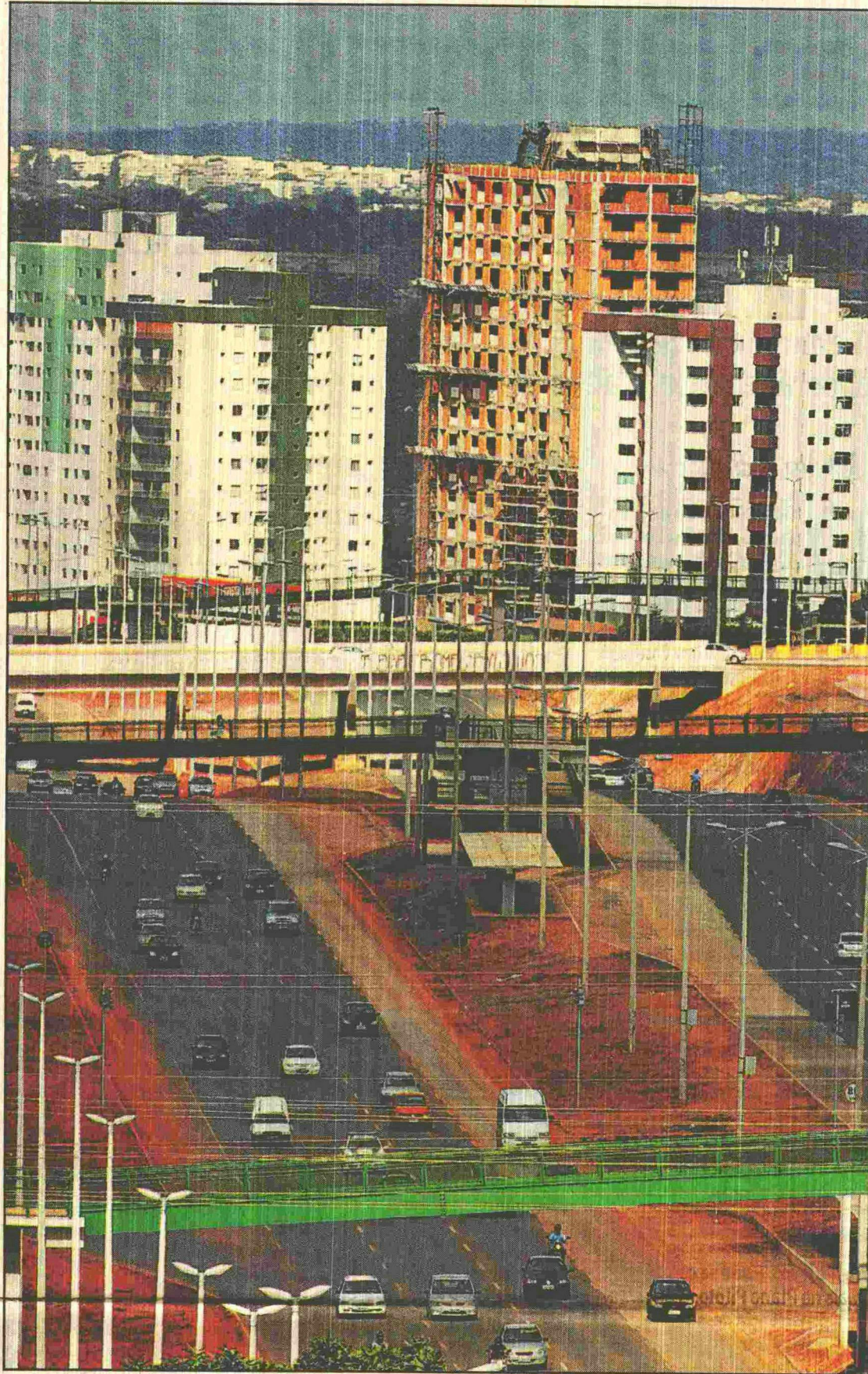
Total de moradias necessárias para zerar o déficit habitacional no DF

em Águas Claras deve seguir uma valorização diferenciada. "Os projetos têm mais liberdade para trabalhar as áreas comuns. Por isso, tenho visto à disposição dos consumidores produtos melhores, mais arrojados, com arquitetura mais moderna. Além disso, os problemas de infraestrutura e o de trânsito da EPTG estão sendo resolvidos aos poucos, o que torna a oferta mais atraente."

Casa própria

Enquanto os preços de terrenos e dos imóveis têm constantes alterações, o sonho da casa própria dos brasilienses tem perfil delineado. Apartamentos de três e dois dormitórios são preferidos por 23% e 20% dos pretendentes, respectivamente. A disponibilidade real para venda segue padrão parecido, embora as casas

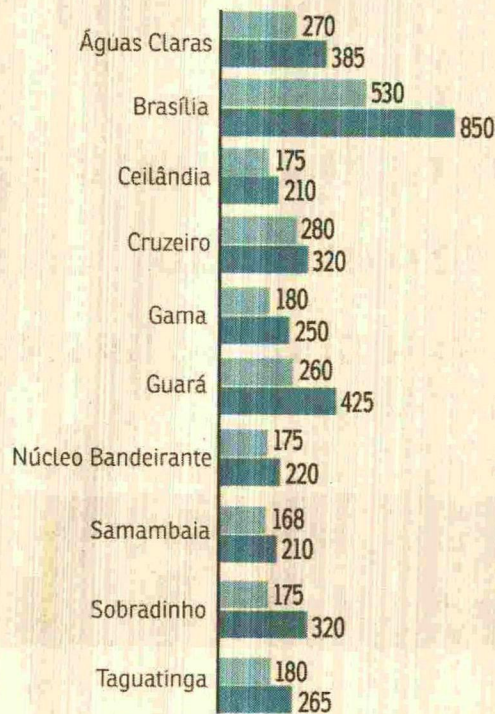
Carlos Silva/Esp. CB/D.A Press



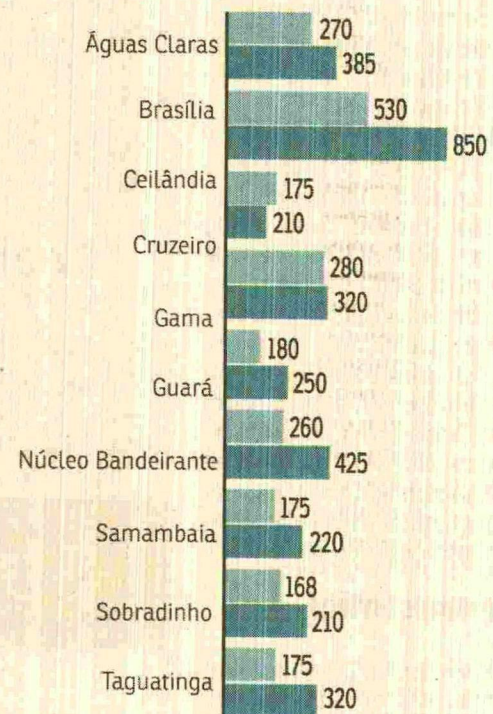
Águas Claras: proximidade com o Metrô e projetos arquitetônicos mais ousados favorecem à elevação do preço

Variação

Valor mediano de apartamento (em mil R\$)



Valor mediano do aluguel de apartamento por cidade (em R\$)



Fonte: Secovi-DF

Editoria de Arte/CB/D. A Press