

# Supervalorização de imóveis é prejudicial ao desenvolvimento

A terra, como uma quantidade física, tanto no Distrito Federal como em qualquer outro centro urbano, se encontra praticamente imutável. São passíveis de alteração apenas as forças urbanísticas. No entanto, o uso econômico e social que o homem faz dos terrenos tem mudado dentro de um processo altamente dinâmico. A ocupação de maneira inadequada do espaço físico e a falta de providências disciplinares do crescimento urbano, atualmente, têm agravado a expansão dos núcleos urbanos, refletindo negativamente na vida econômica e social.

Para a maior parte da população do DF, o aumento no preço dos terrenos, causado pela queda da Bolsa de Valores em 1972, iniciando-se um "boom" imobiliário, onera mais do que beneficia. Para o proprietário, a valorização de sua propriedade é puro lucro teórico, até que seja efetuada a venda. Por outro lado a valorização dos terrenos causa uma elevação no preço de quase tudo que ele necessita comprar: supermercados, posto de gasolina, cinema etc. O aumento nos preços e taxas que esses estabelecimentos pagam pelo espaço físico necessário ao seu funcionamento, onera o consumidor.

Em última análise, a alta verificada no mercado imobiliário do Distrito Federal veio conflitar com a política anti-inflacionária do Governo, bem como dificultar a consolidação de Brasília, uma vez que os preços proibitivos dos terrenos limitam as construções privadas, fazendo os órgãos

governamentais os quase únicos iniciadores.

Nos últimos anos, o órgão anteriormente responsável pela política imobiliária do GDF atuava dentro de um processo corretivo, limitando-se a responder às necessidades do momento, omitindo-se quanto à elaboração de um programa para atendimento de demanda futura. Este procedimento gerou uma crise na oferta de terrenos, dando lugar a uma supervalorização e favorecendo as "invasões" nas cidades-satélites e em áreas não loteadas. Outro fato que teve consequência negativa foi a inadequada ocupação do espaço físico. Brasília foi ocupada inadequadamente, contribuindo para a criação de disparidades setoriais e agravamento da problemática urbana.

A correção da atual situação seria feita através de uma programação, que visaria a equiparação de densidade populacional dos setores localizados no Plano Piloto, e o incremento da oferta com a ampliação de loteamentos existentes e criação de novos loteamentos, metas do plano de ação da Terracap.

Quanto ao comportamento futuro do mercado imobiliário, vários fatores deverão sustentar a demanda no atual nível: 1. A faixa etária de 18 a 24 anos vem crescendo a uma taxa elevada e o número de casamentos tem aumentado consideravelmente; 2. A taxa de ocupação dos edifícios tem ultrapassado 90%; 3. A ampliação e dinamização dos programas do BNH; 4. A política econômica do governo

assegurando um ambiente favorável à atividade comercial; e. 5. Intensificação da transferência dos órgãos federais para Brasília.

Face a esses fatores, devemos esperar uma atuação reguladora da Terracap, para que se crie um mercado imobiliário mais racional, bastando para isso atuação mais ativa e que tenha em vista o acelerado desenvolvimento de Brasília.

## ATIVIDADES DA TERRACAP

No que diz respeito à alienação de imóveis, a Terracap realizou apenas 34 operações em 1973. O baixo volume das vendas foi motivado pelo fato da Terracap vincular a aprovação das alienações à existência de infra-estrutura e equipamento comunitário realizado pela Novacap. Outro fator que correu para o pequeno volume de transações imobiliárias foi a inexistência de normas reguladoras para a venda de imóveis localizados nas cidades satélites, onde a demanda foi acentuada e cujo atendimento ressolveria também, em grande parte, os problemas urbanísticos, sociais e econômicos.

Quase a totalidade das demarcações no Distrito Federal foi efetuada pela Terracap, assim como a criação de loteamentos principalmente em Taguatinga onde providenciou os registros de diversas áreas, destacando-se o Setor de Oficinas H (norte), Setor de Oficinas E (sul) e o Setor de Oficinas SIA.