



Algumas das superquadras entregues na Asa Norte têm apartamentos funcionais e considerados de alto padrão

Brasília não tem mais onde construir no Plano Piloto

Brasília (Sucursal) — Já não há onde construir em Brasília e nem a Terracap nem a Codebrás possuem hoje terrenos para erguer novos prédios no Plano Piloto, cuja área está saturada de edifícios construídos ou com lotes prometidos para construção.

A saturação do Plano Piloto se traduz em aluguéis cada vez mais elevados, que superam até mesmo os salários de altos funcionários. Um deles, o Embaixador José Jobim, responde na Justiça por abandono de apartamento alugado na Superquadra Sul 402, com débitos atrasados que montam a Cr\$ 1,2 milhão.

RELATÓRIO

O diretor da Coordenação de Desenvolvimento de Brasília, Sr. Amantino Marreco, encaminhou ao Ministro do Planejamento, Sr. Reis Veloso, relatório da situação que vive o órgão. Criado para fazer construções, não pode cumprir seu objetivo, pois não há onde construir.

A Codebrás receberá, no orçamento de 1975, Cr\$ 350 milhões para aplicar na construção de residências. Não é dinheiro que lhe falta. É área para comprar. A Terracap — uma companhia criada no Governo passado apenas para vender terrenos sem preocupação de aplicar o produto da venda — também já não vende mais lotes no Plano Piloto. Os terrenos que ainda não vendeu já comprometeu com órgãos da administração indireta que pretendem efetuar sua transferência para o Distrito Federal.

Mas nem todos conseguiram comprar. O Dentel, por exemplo, quer vir para Brasília mas não consegue terreno para construir um ou mais prédios para abrigar seus funcionários.

— Em outra cidade — queixa-se o Sr. Amantino Marreco — um problema de expansão urbana poderia ser resolvido com incorporação de áreas não utilizadas. Mas em Brasília isso não ocorre. O crescimento está restrito aos condicionamentos da cidade.

Conhecedora do problema, a Terracap vem agindo como uma empresa de fins lucrativos. Vende, ou vendeu, a quem pagou mais. A venda irregular de terrenos a uma empresa particular — Construtora Encol — em detrimento dos órgãos públicos interessados comprometeu tanto a Administração do ex-Governador Hélio Prates da Silveira, que até hoje suas contas não foram aprovadas, na Comissão do Distrito Federal, do Senado. Os preços dos terrenos vendidos pela Terracap são mais elevados que os custos da construção. O Grupo Executivo da Implantação da Política de Transporte, por exemplo, adquiriu na Superquadra Norte 402 uma projeção por Cr\$ 2 milhões e o prédio que construiu custou Cr\$ 1 milhão 60% mil.

Denomina-se projeção, em Brasília, um lote de Superquadra para construção de edifício. Uma Superquadra composta por 11 projeções, ou seja, comporta 11 prédios de apartamentos.

UMA NOVA BRASÍLIA

A solução do caso de Brasília só tem uma direção no entendimento de todos os órgãos que querem construir e do próprio Governador do Distrito Federal, Sr. Elmo Serejo: construir uma nova cidade-satélite com boa infraestrutura e bons prédios para atrair a classe média, que, no Plano-Piloto, já não tem onde morar. O Ministro do Interior, Sr. Rangel Reis, manteve

encontro com o Governador para tratar do assunto e há um acordo governamental quanto à iniciativa. Resta apenas escolher o local. Entre os estudos que foram feitos — o mais técnico dos quais executado pela Companhia para o Desenvolvimento do Plano Piloto (Codeplan) — indicam duas áreas para o desdobramento de Brasília: uma vizinha ao Catetinho, construção rústica onde o ex-Presidente Juscelino Kubitschek fez seus primeiros despachos em Brasília antes da construção do Palácio do Planalto, e outra no final da Asa Norte, na direção da Cidade-Satélite de Sobradinho. Os problemas de construção, tanto num local quanto noutro, dizem respeito ao despejo de esgoto, pois o Lago Paranoá, que acolhe os detritos de todo o Plano-Piloto e das cidades-satélites, vem apresentando sintomas graves de poluição e não comportaria a descarga de mais uma cidade.

A Codebrás faz três tipos de construções: prédio de apartamento funcional, residência para venda a servidores públicos e obras por convênio. No momento executa, por convênio, construções para o TCU, IBC, Banco Central, IBGE, INCRA, IAA e IPEA. Estuda convênios com o Departamento Nacional de Portos e Vias Navegáveis — que conseguiu comprar terrenos — e com a Sunamam. A Codebrás entregará em 1975 duas superquadras inteiras na Asa Norte (SQN 304 e 106), ambas com apartamentos funcionais considerados de alto padrão. Esses serão os últimos.

Depois, não há mais programação de obra nem para venda nem para construção de prédio funcional, pois não existem mais projeções à venda. As obras por convênios ainda podem ser executadas nos casos em que a autarquia já tenha, por providência, comprado terreno em Brasília. Quem não comprou não compra mais.

O reflexo dessa situação é óbvio: os elevados preços dos aluguéis. O apartamento mais barato do Plano Piloto, construção antiga, na Quadra 409 Sul, constituído de sala e quarto, é alugado por Cr\$ 1 mil 200. Não há nada mais barato na cidade.

ESTABILIDADE PASSAGEIRA

Até assim, o mercado de compra, venda e aluguéis de

apartamentos experimenta uma acomodação, depois da alta ocorrida nos últimos três anos, um verdadeiro boom imobiliário.

— O entendimento dos corretores de Brasília — especialmente, à transferência, de uma só vez, das embaixadas — do Banco Central. Os diplomatas estrangeiros receberam uma espécie de ultimato do Governo, o qual anunciou que não acreditaria-os perante o Itamarati após setembro de 1974, caso não viessem para Brasília. A maioria veio à última hora e pagou, pela mudança, o preço que lhe foi cobrado pelos corretores e pelos oferecedores de "residência luxuosa no lago, esplanada para embaixada", anunciada nos jornais locais em português, inglês e francês.

O Banco Central transferiu seus funcionários de 1971 em diante, mas só no mês passado concluiu as obras dos luxuosos apartamentos de três e quatro quartos para abrigá-los. Nos três últimos anos esses funcionários ficaram em apartamentos alugados, pagos pelo Banco.

Com a entrega dos apartamentos construídos pelo Banco Central a seus servidores e com a acomodação dos aluguéis pagos pelas embaixadas os preços dos imóveis em Brasília estabilizaram-se. Mas essa estabilidade manteve os valores altos atingidos até meados deste ano.

Em alguns casos, a alta artificial dos aluguéis, associada à recessão financeira deste ano, perturbou o mercado.

— Só este ano — afirma o corretor Aloisio Gonçalves, proprietário de uma das maiores imobiliárias de Brasília — seis inquilinos fugiram da cidade e dos compromissos que firmaram comigo.

Um deles — segundo afirma, mostrando a ação judicial que move para cobrança de débito — é o Embaixador José Jobim, desaparecido em julho de Brasília com a dívida de dois meses de aluguéis atrasados e uma conta telefônica com débito superior a Cr\$ 5 mil.

O Sr. Aloisio Gonçalves também enfrentou problemas este ano com a Embaixada do Marrocos. Um diplomata desse país deixou o apartamento por ele alugado com dois meses e 10 dias de atraso. Meses depois, o corretor conseguiu reaver parcialmente o débito sem recorrer

à Justiça — última instância a que os corretores acorrem no caso de dívidas de diplomatas estrangeiros. Deu-se por feliz com o que o diplomata marroquino lhe pagou, ainda que fosse aquém do débito real.

No momento, o Senador Eurico Resende tenta obter na Embaixada do Paquistão, para a qual alugou sua luxuosa residência na Superquadra Sul 107, indenização pelo estado em que ficou o imóvel depois que os diplomatas saíram. O contrato estabelecia que a residência deveria ser devolvida tão limpa quanto foi recebida.

NOVA MENTALIDADE

Apesar de ter sido, durante muitos anos, fator de estímulo para a especulação imobiliária em Brasília, o Congresso Nacional não contribuirá desta vez para alteração do mercado. Isso porque tanto a Câmara quanto o Senado abandonaram a política de venda de imóveis aos parlamentares — que os obrigava a novas aquisições para venda sempre que o Congresso se renovava — e substituíram-na por uma política de residência funcional. O imóvel funcional pertence ao patrimônio da União e só pode ser usado pelo parlamentar durante seu mandato.

Por força das eleições, 159 deputados estão deixando a Câmara, e 209 estão chegando. A Câmara passará a ter 364 deputados. Por providência, construiu mais um prédio com 48 apartamentos, que se somarão aos 312 que já possuía, perfazendo 360 residências. Dessa forma, só quatro parlamentares não disporão de apartamento — um número mínimo que não chega a preocupar a Câmara.

O único problema que nunca foi enfrentado pela Câmara será reaver as chaves dos imóveis ocupados pelos deputados que perderam o mandato. Segundo a 4a. Secretaria da Câmara — responsável pela parte de apartamentos funcionais — as chaves têm que ser entregues até 30 dias após o mandato, que, oficialmente, expira a 31 de janeiro. Muitos se anteciparam, como o Deputado Euripedes Cardoso de Meneses, o primeiro a devolver o imóvel. Outros pediram prorrogação do prazo de ocupação. Quem decidirá será o MDB, que em fevereiro receberá a 4a. Secretaria da Câmara e todos os seus problemas.



Amantino diz que Codebrás não cumpre sua meta porque não há onde construir