

A construção civil caminha para Taguatinga

O futuro imobiliário do Distrito Federal está em Taguatinga, para onde estão voltadas todas as atenções das incorporadoras e construtoras. No Plano Piloto são poucos os terrenos disponíveis, mas segundo o empresário Paulo Octávio, é uma das áreas que ainda oferece opções para investimentos.

— Brasília não atravessa grandes crises porque existe falta de imóveis. Como a maioria das áreas desocupadas pertence a instituições governamentais, entre elas a Terracap, que coloca poucos imóveis em licitação, a procura é e sempre será maior que a oferta. Hoje, no Plano Piloto, é quase impossível a aquisição de apartamentos, tanto na Asa Sul quanto na Asa Norte.

Para Paulo Octávio, os poucos lançamentos são com preços altíssimos “não por culpa das construtoras, mas devido à fração ideal de terrenos, que influi muito no preço da venda do imóvel”. Ele afirma, porém, que o mercado imobiliário do DF ainda é um dos melhores do País, exatamente por causa do excesso de procura.

— Atualmente — acrescenta — como o Plano Piloto está carente de áreas para construção nós não temos nada para vender. Então o melhor mercado para investimentos hoje é Taguatinga.

Lá estão sendo feitos prédios com 11 pavimentos, elevadores, acabamento muito bom, o que representa uma nova opção.

Segundo o empresário, o pouco que existe em áreas residenciais desocupado está na Asa Norte, mas pertence à Universidade de Brasília e à Caixa Econômica. Caso essas instituições viessem a vender para a iniciativa privada, isto representaria mais oito ou nove novas quadras.

Ao defender Taguatinga como futuro para o empreendimento imobiliário, Paulo Octávio argumenta que a cidade tem crescido 12 por cento ao ano, representando mais 150 mil habitantes, ou sejam, 20 mil moradias. Admite, no entanto, que aquela cidade-satélite só teria condições de comportar uma demanda de dois ou três anos, devendo o governo, a partir daí, encontrar novas fórmulas de expansão.

Sem relacionar o lago como uma área privilegiada, o empresário afirma que o local é de difícil acesso a qualquer pessoa, uma vez que, segundo ele, “um terreno está em torno de dois milhões e poucas pessoas têm recursos para construir uma casa”.

Segundo Paulo Octávio, a falta de imóveis não significa que o Plano Piloto te-

nha chegado ao final em termos de empreendimentos. Pode-se mudar a mentalidade da cidade. Ela foi projetada para ter um número determinado de habitantes. Não existe, em sua opinião, interesse tanto por parte do governo estadual como federal, em transformar Brasília numa metrópole. “Por isso sempre existiu uma redeia, uma contenção. Nossos administradores não se interessam em incentivar o crescimento de Brasília”.

Para ele, o projeto de Oscar Niemeyer é muito rígido, porque não permite, em determinadas quadras, a elevação do gabarito; ou seja, o aumento de andares.

— Existem aqui no Plano Piloto prédios com seis andares, quadras com 11 prédios e outras com edifícios com apenas três andares. Então não se fugiu a isso. Eu acho que infra-estrutura é um negócio muito caro, mas vemos muitas quadras com capacidade para um número maior de unidades, temos, com isso, a possibilidade de aumentar um pouco o gabarito de alguns prédios, caso viessem a ser construídos.

Quanto à expansão do Asa Norte através de construções verticais nas quadras 700, o empresário admite esta possibilidade, mas a longo prazo. Ele vê pouca

chance de crescimento futuro no Guarã que, em sua opinião, já está todo ocupado.

Paulo Octávio critica a decisão da Caixa Econômica de estabelecer o limite de financiamento para aquisição de imóveis: “existe uma procura de apartamentos muito grande, mas falta de financiamento. Então eu acho um contra-senso a CEF fazer uma avaliação dos imóveis abaixo do valor, porque o interessado pode dispor de um valor maior do que o estipulado por ela”.

Segundo o empresário, dificilmente os financiamentos da Caixa proporcionarão a aquisição de apartamentos no Plano Piloto. Se isso acontecer será apenas para apartamentos de quarto e sala, ou então unidades de dois quartos, rias de prédios em condições ruins.

— Apesar de ser difícil estipular preços de apartamentos, porque temos que levar em consideração a área construída, localização do imóvel, conservação, etc. Possó estimar os seguintes preços: “Quatro quartos de 10 a 30 milhões e três quartos, de 5 a 15 milhões e de dois quartos o preço varia entre 4 a 10 milhões. Já o preço de quarto e sala está entre 3 a 6 milhões de cruzeiros”.