

# está de olho na Asa Norte

deral vende as suas projeções para desafogar o setor

LUCIANO SUÁSSUNA  
Da Editoria de Cidade

A insólita visão de dois cavalos pastando na grama lateral do eixinho de baixo (L) na altura da SQN 213, às 5h de sexta-feira passada — somada ao susto do quase atropelamento de um terceiro cavalo que atravessava a pista 20 metros adiante — reflete, além da lucidez do motorista (que conseguiu evitar o acidente), a precária urbanização da Asa Norte.

A não construção das cercas de 210 projeções residenciais existentes nas superquadras norte, das quais 95 por cento pertencem a órgãos ligados direta ou indiretamente ao Governo federal, é a responsável por essa situação e, principalmente, pelo alto valor dos aluguéis em Brasília.

Destas 210 projeções, aproximadamente 70 pertencem à Universidade de Brasília, 40 à Caixa Econômica Federal, 30 ao Ministério da Administração e 20 ao Incra. "Os proprietários devem vender estas projeções em lotes de 20 unidades", recomenda Wigberto Tartuce, 38 anos, 16 de Brasília, presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi).

Para ele, este tipo de venda evitaria a atual especulação porque as empresas entrariam no jogo de livre mercado. "Estamos navegando nas raias do absurdo", reclama, ao comentar o preço pelo qual a Caixa Econômica vai vender cada uma de um total de seis projeções: Cr\$ 4,5 bilhões.

## INFLAÇÃO

O preço de uma projeção, que chegou a representar 10 por

cento do Valor Geral de Vendas (VGV) em 1973, antes do primeiro grande boom imobiliário, é responsável hoje por 35 por cento do custo total de um prédio. "E, mesmo assim, não há terrenos à venda", indigna-se Tartuce. Por isso, a partir de 1983, o ritmo da construção civil não tem sido o mesmo dos anos anteriores. As obras iniciadas em 83 terminaram e, desde então não se constrói mais nada.

As consequências são várias. Inicialmente, houve um aumento no número de apartamentos por prédio. A Encol, por exemplo, chegou a fazer 24 apartamentos por prédio em 1973. Em 75 a relação cresceu para 48. Em 76/77 este número foi para 60. Em 78, 72 apartamentos por prédio. Em 79, no último bloco da Asa Sul, construiram-se 96 apartamentos. E, finalmente, de 1980 para hoje, os prédios têm 120 ou 144 apartamentos.

Como o tamanho das projeções continuou o mesmo (10x80 ou 800 metros quadrados), é óbvio que foi reduzido o tamanho dos apartamentos. "Ainda vou vender um apartamento com um espeto de churrasco, para que a empregada possa apanhá-lo e sabonete que cair no chão quando estiver tomando banho", ironiza Wigberto Tartuce.

Outra consequência é o exorbitante valor dos aluguéis. Há apartamentos de dois quartos, na Asa Sul, alugados por Cr\$ 2,5 milhões mensais. Quem não tem condições de pagar este preço tem, como única alternativa, a migração para as cidades-satélites. "Isto está gerando uma tensão social e um aumento nas despesas com transporte", diz Tartuce.

## SOLUÇÕES

As soluções para estes proble-

mas são simples. A primeira, evidentemente, seria a venda das projeções do Governo em lotes de 20. Além disso, é necessário reduzir os custos financeiros. A taxa de abertura de crédito que era de 3 por cento do empréstimo total há dois anos, passou para 9 por cento. Tartuce sugere, então, uma saída mais polêmica: "Acho que é preciso repensar Brasília, levantando o gabarito dos edifícios. A verticalização dos prédios diminuiria os gastos com elevadores e caixa de escadas, barateando em cerca de 15 por cento o custo da construção".

Outra proposta, menos polêmica, mas que igualmente descomprimiria o mercado imobiliário e reduziria os custos de moradia, é a criação da Área Octogonal Norte, a exemplo da similar Sul. "Precisamos aproveitar a infra-estrutura já existente", afirma Tartuce, ao desconsiderar a criação imediata desta área. Finalmente, seria necessário que o valor do terreno não excedesse 20 por cento do custo total da construção: "Afinal, esta é a porcentagem máxima que a Caixa considera na hora de financiar".

Na verdade, a polêmica em torno das projeções da Asa Norte e do gabarito dos edifícios está apenas começando. Um Plano Piloto que não pode crescer funciona como uma represa que não consegue dar vazão ao volume de água que entra. O processo migratório, aliado ao crescimento natural da população, não para de despejar novos habitantes. Se não se aumentar, em algum momento, a capacidade da barragem, fatalmente haverá um estouro. As consequências, evidentemente, recairão sobre os mais fracos.

# Mercado imobiliário

Construtores querem que o Governo Faz

Foto: FRANCISCO GUALBERTO