

Novo bairro poderá baratear os imóveis

A construção de 183 blocos residenciais nas Superquadras Sudoeste (SQSW) poderá, ainda este ano, estabelecer o equilíbrio entre oferta e procura de imóveis no Distrito Federal, barateando em cerca de 25 por cento o preço final das unidades domiciliares. A licitação do bairro, idealizado pelo urbanista Lúcio Costa no projeto Brasília Revisitada, que ocorrerá em abril próximo, abre a perspectiva de comercialização de apartamentos, já no próximo semestre, no sistema de "aquisição na planta".

Segundo o incorporador Gil Pereira, "tudo vai depender da forma como a Terracap vai proceder à licitação; se através de um pacote de projeções, o que determinaria a redução dos valores dos terrenos, ou em doses homeopáticas". Nesse último aspecto alerta quanto à possibilidade de o preço mínimo a ser estabelecido permanecer na atual faixa do mercado, o que em nada alteraria o custo da obra. A empresa ainda estuda as especificações do edital — não se sabe se buscará maior captação de recursos ou o barateamento através da quantida-

do parâmetros aprovados pelo Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente (Cauma), em sua última sessão, permitem uma definição quanto ao padrão dos blocos. Cada superquadra (em um total de nove, com prédios de seis pavimentos) comportará 11 edificações e um total de 798 domicílios — uma média de 72 apartamentos por unidade. Essa estrutura é a mesma apresentada pelos projetos executados na Asa Norte, a partir de 1980, destinados exclusivamente à classe média que perdia espaço em zonas mais valorizadas da cidade.

SEMELHANÇA

Pereira salientou que a criação do bairro, e o consequente aumento de oferta de imóveis, estabilizaria o mercado por um prazo máximo de dois anos, trazendo ao Distrito Federal preços e cenário semelhantes aos de outras metrópoles. Disse acreditar que as projeções serão suficientes para atender tanto aos grandes incorporadores e construtores quanto aos pequenos grupos do setor. "Isso, na hipótese de a Terracap liberar os lotes em quatro ou cin-

co licitações, liquidando o processo em um ano".

Quanto aos obstáculos revelados pela Caesb, que indica uma saturação no abastecimento de água, e que inviabilizaria qualquer projeto de expansão habitacional, disse que o prazo de execução da obra "chegaria junto" a modificações no serviço. Afirma que a proposta de duplicação do sistema do Rio Descoberto, que prevê uma nova adutora para adequar o fornecimento, possibilita deslanchar o Plano de Lúcio Costa. Até 1991, a companhia teria condições de garantir os recursos e concluir os trabalhos.

A licitação em larga escala, ou seja, especificando a compra de superquadras inteiras e não das projeções, recebe a condenação do presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção DF, José Roberto Bassul. Para ele, ao restringir o processo às grandes empresas, a Terracap estaria auxiliando a formação de um cartel imobiliário, excluindo o projeto pequenos incorporadores. Gil Pereira, no entanto, prevê que haverá espaços para todos, com as instituições menores utilizando reserva de capital para aquisição de lotes isolados.