

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 quantidade.

Os parâmetros aprovados pelo Conselho de arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente (Cau-ma), 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 seriam 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 do 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.