

Em Brasília, área de 1,16 mil m² é vendida por NCz\$ 4,6 milhões

por Sérgio Garschagen
de Brasília

A Universidade de Brasília (UnB) vendeu ontem por NCz\$ 4,606 milhões uma área de 1.164 metros quadrados na zona Norte da cidade. O comprador do terreno foi a empresa Wigbert Tartucci Marketing e Edificações Ltda., que venceu a licitação disputada por outras dez grandes incorporadoras com interesses na capital. O preço mínimo pedido pela UnB foi de NCz\$ 2 milhões.

Para o presidente da empresa, Wigbert Tartucci, ex-diretor de Marketing da Encol, o preço a ser pago em três prestações é "irresponsável" alto e "inflacionador" do mercado imobiliário da capital, no momento carente de áreas residenciais. Em 45 dias, a empresa pretende lançar oficialmente um edifício de 72 apartamentos com quatro quartos, para atender a um segmento social com poder aquisitivo mais alto, tendo em vista a impossibilidade de um lançamento destinado à classe média. "Isso porque os apartamentos começarão a ser vendidos, devido ao alto preço do terreno, por um preço-base proibitivo", calcula Tartucci.

Na avaliação do diretor regional da Encol, Marcus Vinicius Souza Viana, o preço pago pela Tartucci "é o dobro do valor mais alto pago pela Encol até o momento", mesmo levando-se em conta que a última aquisição de terreno da Encol na área residencial de Brasília tinha ocorrido em novembro último e que os valores foram corrigidos. A Encol ofereceu

NCz\$ 4,180 milhões e o seu lance ainda foi inferior ao do grupo OK, que atingiu NCz\$ 4,4 milhões. Para Souza Viana, o lance da Encol atingiu o patamar máximo da incorporadora no mercado brasileiro. Esse teto baseia-se no custo da chamada "fração ideal" a ser rateada entre os compradores de apartamentos para abater o custo do terreno. Segundo Souza Viana essa fração não pode ultrapassar NCz\$ 50 milhões para cada apartamento.

Tartucci afirmou, entretanto, que, embora o preço fosse realmente alto, as ofertas das demais concorrentes eram uma garantia de que ele não tinha feito um negócio ruim. Afinal, para um mercado onde não há ofertas essa foi a primeira licitação deste ano — a previsão sombria da maioria dos incorporado-

res é de que nos próximos dois anos a procura será cada vez maior, o que já explica a renhida disputa pela área da Universidade.

Souza Viana lembrou ainda que a Encol lançou 980 apartamentos, nos últimos três anos, no Plano Piloto. Levando-se em conta um prazo médio de dois anos para se entregar um imóvel, o diretor da Encol concorda com o agravamento da situação em Brasília, onde um apartamento de três quartos, sem garagem, situado em quadras menos nobres, já é vendido a NCz\$ 150 mil.

TERRENOS DA UNIÃO

A Encol fez um levantamento do número de áreas pertencentes ao governo e situadas em pleno Plano Piloto. São 253 terrenos, sendo 78 pertencentes diretamente à União, 43 nas

mãos da UnB, 40 pertencentes à Caixa Econômica Federal, 32 à Sociedade Habitacional de Interesse Social (SHIS), órgão do governo local), 20 ao Banco do Brasil e 11 ao Ministério da Aeronáutica. Oito outros órgãos, como Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social possuem também terrenos vazios. Por essa razão, Souza Viana critica o anúncio do governo local em lançar uma nova asa residencial no setor Sudoeste da cidade, em uma área com capacidade para nove superquadras.

"A soma das áreas pertencentes aos órgãos públicos e autarquias é três vezes maior que a futura asa Sudoeste e essas áreas, em locais nobres, já contam com toda a infra-estrutura, como água, luz e telefone e galerias pluviais."