

Sudoeste alivia o déficit de imóveis

Com a adoção de uma sistemática de licitação mais democrática, onde não apenas as grandes empresas de construção, como também as de menor porte, os consórcios de pessoas físicas e as cooperativas, participam de maneira equilibrada, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) pretende diminuir a especulação no mercado do DF. As primeiras 83 projeções do Setor Sudoeste foram vendidas 40 por cento abaixo do valor praticado nas Asas Norte e Sul, e pulverizaram-se entre vários compradores, impedindo o monopólio.

Esse preço é na verdade, o real, comenta o presidente da Terracap, Humberto Ludovico. A intensa procura pelos imóveis do Plano Piloto, que de longe ultrapassava qualquer tentativa de oferta, impulsiona índices de reajustes acima do aceitável. Na luta contra a especulação, a classe média viu-se diante da necessidade de se transferir para a periferia do Distrito Federal.

As cidades-satélites também cresceram de forma rápida e em pouco tempo a realidade de um pagamento muito além do valor da mercadoria tornou-se uma condição cotidiana. Os imóveis para alugar ficaram aquém do número necessário e mais uma

vez o leque de opções mostrou-se desproporcional, na relação preço/produto, mais ainda nos bolsos.

Bastou que a Encol, primeira construtora a colocar à venda seus imóveis no Setor Sudoeste (ainda na planta), oferecesse os apartamentos a um preço mais acessível — 47 por cento abaixo do mercado — para que a demanda reprimida aflorasse em cascata. Não foi preciso nem duas semanas de propaganda. Em dez dias, os 192 imóveis foram adquiridos. E um terceiro prédio, antes mesmo de ser anunciado oficialmente, já tem compradores para 20 por cento de suas 96 unidades.

O diretor da Encol, Marcus Vinícius Viana, demonstra a satisfação com o Setor Sudoeste: "Ele está trazendo um benefício muito grande para o mercado imobiliário do DF, democratizando a participação das empresas em Brasília com a entrada das de menor porte", comenta. Uma opinião que poderia parecer demagógica ganha respaldo a partir de uma análise simples. "Não adianta ser maior se a especulação torna os investimentos impraticáveis".

PROJEÇÕES

Hoje a Terracap não dispõe de nenhuma projeção nas Asas

As 143 projeções que ainda restam deverão entrar no mercado a partir de janeiro de 90, em licitações feitas pela Terracap.

Norte e Sul. Todas encontram-se sob domínio da Universidade de Brasília (UnB) e da União. Sem terrenos para oferecer e regular a relação com a demanda, a companhia assistiu ao crescimento dos preços dos imóveis sem condição de reverter o quadro. O Setor Sudoeste devolveu à empresa o trunfo para virar o jogo.

Ludovico explica que os valores das projeções do Sudoeste remuneraram a Terracap e estão ao alcance do poder aquisitivo da classe média. Mas não é somente a chance de mudar-se para um local dentro do Plano Piloto que reanima essa parcela da população. Os preços dos demais imóveis também começaram a diminuir.

Tal realidade, aliás, já era prevista por Marcos Viana, que cita como exemplo o caso de "Goiânia". O lançamento de terrenos naquela capital ultrapassava em muito os de Brasília. Habitações de nível superior às construídas no Plano Piloto custam assim bem menos. A explicação para a discrepância passa novamente pela retenção das projeções. "A UnB só vende quando há interesse dela e o GDF não tem o que colocar no mercado. Ficamos sem opções".

O vice-governador, Wan-

derley Vallin, é outro a apostar no Setor Sudoeste para desaquecer o mercado. "Não tenho dúvidas de que o preço dos imóveis em Brasília já caiu bastante". O mesmo não considera o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis no DF, Paulo Baetta. Para ele o preço do metro quadrado construído em Brasília é muito alto, principalmente porque grande parte da matéria-prima vem de outros estados.

EFETIVAÇÃO

Uma cláusula do contrato de licitação obriga aos adquirentes das projeções do Setor Sudoeste a construção dos edifícios em um prazo máximo de 30 meses. As primeiras, adquiridas em agosto deste ano, têm até fevereiro de 1992 para entregar os apartamentos. O cálculo de Ludovico, no entanto, direciona para uma efetivação das residências ainda em 1991. A infraestrutura provisória para as obras (água e energia elétrica) já está instalada, o que também colabora para o início imediato do processo.

Ludovico confirma, ainda, que dentro de 12 a 18 meses a infraestrutura definitiva estará concluída.