

Sudoeste já reduz preços do mercado

A primeira avaliação das empresas que atuam no mercado imobiliário de Brasília demonstra que o Setor Sudoeste determinará uma nova relação entre imóveis e preços na cidade. Enquanto o alto custo das projeções das asas Norte e Sul condicionam a venda dos apartamentos a cifras que não condizem na maioria das ocasiões com a qualidade do empreendimento, a recém-criada área residencial oferece meios para reverter esse quadro.

O presidente do Grupo OK, Luiz Estevão de Oliveira Neto, apresenta-se como defensor da tese. "O Setor Sudoeste foi um passo importantíssimo para viabilizar uma moradia de bom padrão no Plano Piloto com custos mais baixos", salienta. O diretor da Encol, Marcus Vinícius Viana, destaca, ainda, a boa localização do setor — em frente ao Parque da Cidade — e conclui afirmando que "será o melhor lugar para se morar em Brasília".

Apesar de considerar o Sudoeste como um passo inicial na intenção de resolver o problema habitacional no Plano Piloto, o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Brasília,

Paulo Baetta, não comunga do mesmo otimismo quando a ênfase recai sobre o custo final dos empreendimentos: "O preço do metro quadrado construído na cidade é muito alto, principalmente porque a matéria-prima vem de outros estados". Ele aponta também o gabarito dos edifícios, que estabelecem um número pequeno de apartamentos, para reforçar a análise.

Por tratar-se de prédios horizontais, de seis pavimentos no máximo, os custos ficam mais elevados. É o que esclarece, ainda, Viana, embora discorde que a matéria-prima tenha tanta influência no preço final. Assim também avalia o vice-governador Wanderley Vallim, com larga experiência no ramo: "O valor do metro quadrado construído é mais ou menos o mesmo em todos os estados. Eu não tenho dúvidas em afirmar que o Setor Sudoeste já fez o preço dos imóveis cair em Brasília".

Segundo Luiz Estevão, a realidade difere um pouco do que afirma Vallim. Ele ressalta que não existem imóveis à venda no Plano Piloto, e sem produto para oferecer os preços mantêm-se

estáveis ou sobem. "Eu calculo que tenhamos hoje um déficit de 15 mil residências só no Plano Piloto. O Sudoeste surge como uma maneira de desafogar a procura, mas não é o suficiente para resolver o problema", comenta.

ALUGUEL

Quando o assunto é aluguel, nem mesmo a expansão residencial provocada pelo Sudoeste diminui a preocupação dos empresários. O diretor da Encol, Marcus Viana, mostra-se desanimado e responde que "só a mudança da Lei do Inquilinato poderia voltar a estimular o investidor a aplicar nos imóveis para aluguel".

Luiz Estevão faz uma análise mais regional. Levando em consideração o período de dois anos, tempo necessário para que o Setor Sudoeste comece a ser habitado, ele traça um paralelo com o crescimento do Plano Piloto, e chega a uma conclusão pouco animadora: "Os apartamentos da área talvez não consigam ser suficientes para atender a esse aumento populacional".

A culpa da realidade pintar-se pouco animadora, no entanto, o presidente do Grupo OK retira da atual administração. Um planejamento habitacional deveria ter sido realizado há anos atrás, e mesmo que o governador Joaquim Roriz quisesse, comenta ele, não teria meios de montar a infra-estrutura adequada para uma expansão imediata do Plano Piloto. As vias de acesso, redes de água e esgoto, conclui, demandam recursos e tempo que o GDF não possui.

NOVAS CASAS

Mudanças significativas surgirão por intermédio das novas maneiras de morar no Plano Piloto. A grande densidade de residências, localizadas nas asas Norte e Sul, será dividida com outros setores. Além do Sudoeste e Nordeste, que formarão uma segunda asa de Brasília, de menores proporções, o lago Paranoá conviverá com espaços diferentes de ocupação. Nas proximidades da barragem do Paranoá ficarão as asas Nova Sul e Nova Norte, sendo a segunda de dimensão maior.

Alguns empresários calculam em 15 mil o déficit total de residências apenas no Plano Piloto. O Sudoeste suprirá parte desta carência
