

Mansões valorizam o Cruzeiro Velho

Casas totalmente reformadas, no Setor Nobre, com até cinco quartos e piscinas, podem custar até US\$ 150 mil

VÂNIA RODRIGUES

Mansões, sobrados e casas de dois pavimentos tornaram o Cruzeiro Velho uma área valorizada. Das 1 mil e 695 casas na satélite, cerca de 160 já foram reformadas ou estão em obras, especialmente para serem ampliadas. Outras 180 foram construídas recentemente no chamado Setor Nobre — quadras 10 e 12 — seguindo as novas normas de edificações para o Cruzeiro, Plano Piloto e Setor Sudoeste, que permitem dois pavimentos, subsolo e a utilização de 100% de área construída. Estas casas, que têm até cinco quartos e piscina, custam, em média, US\$ 120 a US\$ 150 mil, o mesmo preço de uma residência modelo HP3 na Asa Norte ou Sul.

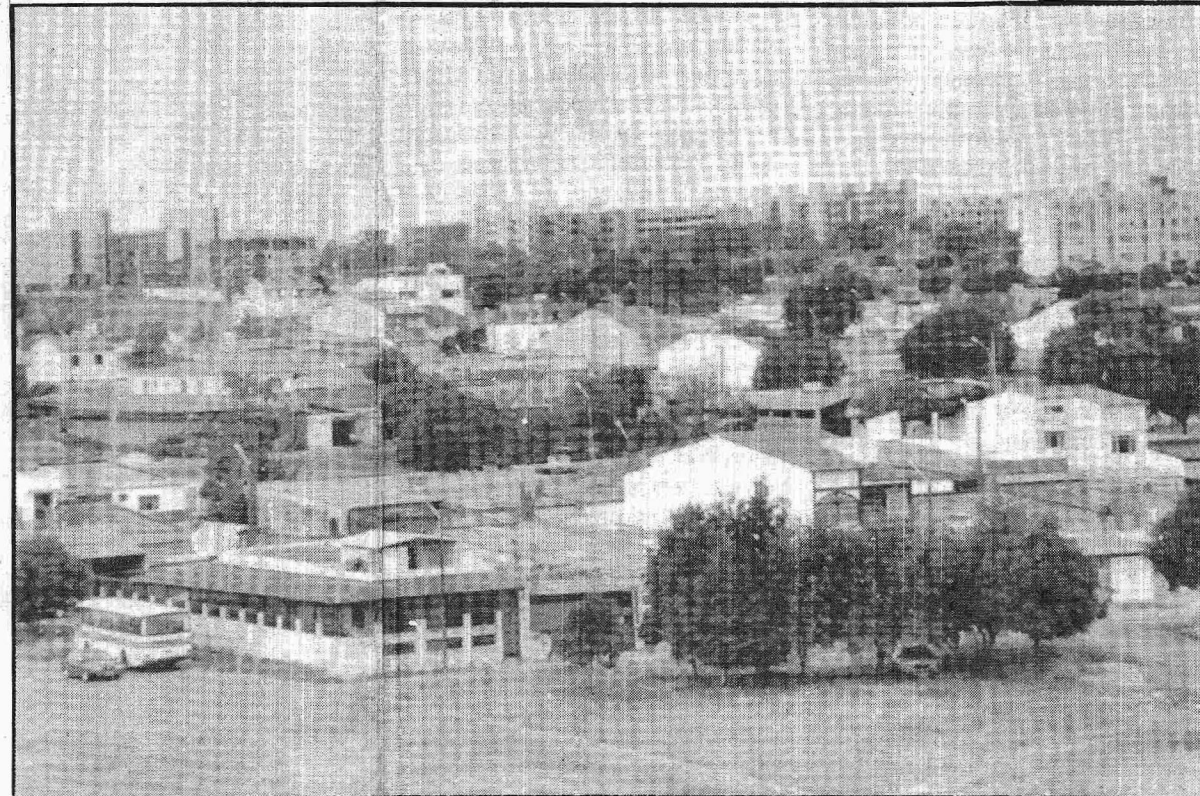
Os imóveis mais valorizados, na opinião do avaliador da Bolsa de Valores e corretor de imóveis Eraldo Moll, são os das quadras 10 e 12 que ficam voltadas para o Eixo Monumental. "São casas boas, espaçosas e bem próximas ao centro de Brasília", explica. Moll disse que por causa disso, está havendo grande procura por terrenos neste setor. O diretor da Divisão de Fiscalização de Obras e Posturas da Administração do Cruzeiro José Urlei, disse que existem apenas cinco lotes vazios. Os demais ou já estão habitados ou em construção.

A saída para quem quer espaço, conforto e beleza é comprar uma casa tradicional, que custa de US\$ 30 a US\$ 40 mil, e reformá-la. "Estas residências são simples e

geminadas, mas dá para ser transformada em dois pavimentos, o que aumenta consideravelmente a área construída", aconselha José Urlei. Foi o que fez Tácio Morbeck Mesquita que morava no Cruzeiro em imóvel funcional e, agora, como proprietário da casa, já pensa em fazer modificações, como construir o segundo pavimento.

Reforma — Para obter autorização de reforma, o interessado deve comparecer à Administração Regional para uma consulta prévia, onde recebe todas as orientações e é solicitada a documentação necessária. "É preciso apresentar um projeto de reforma ou construção explicando como será as modificações, que, em hipótese alguma, podem ferir o Código de Edificações", diz José Urlei. Segundo ele, o número de pedidos de reforma é grande e a expectativa é de aumento

Urlei disse que são poucas as obras do Cruzeiro Velho que são embargadas. "Geralmente as pessoas seguem as nossas recomendações e cumprem as normas de edificações". Somente um percentual pequeno excede, especialmente invadindo área pública. Isso ocorre praticamente só nas quadras 10 e 12, que não têm casas geminadas. Neste caso, as obras são paralisadas até que as correções sejam feitas. Outro caso de embargo, mas em número pequeno, é o de reformas sem projeto aprovado pela administração. "As obras ficam paradas até que o proprietário nos apresente o projeto para aprovação.



Das 1.695 casas do Setor Nobre, 160 já foram reformadas ou estão em obras de ampliação

Casas antigas fazem contraste

O Cruzeiro Velho, com as modificações das normas de edificações, passou a ser também a cidade dos contrastes. Na mesma quadra, mansões e sobrados se contrapõem às tradicionais casas geminadas, construídas ainda na década de 60. O diretor de Aprovação e Elaboração de Projetos da Administração, José Mário Braga, explica que nas quadras 5, 6, 8 e 10, onde predominam as residências funcionais das Forças Armadas, os moradores não podem reformar as casas. "A lei é bem clara e só permite reforma para o proprietário dos

imóveis, o que automaticamente impede os funcionários do Exército e da Marinha de realizar qualquer melhoria", ressalta.

As casas funcionais do Cruzeiro são de dois quartos com dependência de empregados. Têm de 57 a 75 metros quadrados e um só pavimento. Estas moradias representam cerca de 13% do total de casas do Cruzeiro Velho, embora apenas 121 (7,5%) tenham o "habite-se" da Administração.

Eraldo Moll, corretor de imóveis e avaliador da Bolsa de Valores, diz que

só não houve supervalorização de todos os imóveis por causa destes contrastes. "Por melhor que seja, a casa ou o sobrado perde na avaliação se é vizinho a pequenas casas velhas". Moll acrescentou que nestas circunstâncias, uma casa boa, de quatro quartos, está avaliada em US\$ 50 ou US\$ 60 mil, dependendo do tipo de construção. "A diferença é grande para o setor nobre, onde não tem casas geminadas e onde as mansões estão localizadas a uma distância maior das residências tradicionais", constata. (V.R.)

Ana Araújo

Mudança trouxe mais conforto

A família do estudante Pablo Carlos Oliveira foi uma das muitas que trocou o Plano Piloto pelo conforto e pela beleza das casas do Cruzeiro Nobre. Pablo morava na Asa Sul em uma casa modelo HP3 e atualmente reside em uma das mansões com piscina na satélite mais próxima do Plano Piloto. "A grande diferença é que aqui temos um jardim e não vivemos sufocados como acontecia nas casas geminadas da Asa Sul", comemora o estudante. Pablo acrescentou que, no tamanho, as duas são semelhantes. Ambas têm cinco quartos, cozinha e área de serviço. Na nova casa, porém, foram ampliados uma sala e um banheiro.

O estudante Ismar de Freitas também é um dos novos moradores do Setor Nobre. Ele já residia no Cruzeiro. "Antes a gente morava na quadra 6, em casa geminada. Felizmente tivemos oportunidade de vir para uma casa maior", diz. Ismar só lamenta a falta de uma piscina, mas acrescenta que no lote ainda tem um espaço que provavelmente será transformado em piscina. "É só ter um pouquinho de paciência, não se pode ter tudo de uma vez", admite. Ismar e Pablo gostam do Cruzeiro e só acham que deveria haver um pouco mais de segurança". (V.R.)