

Imóveis fora do Plano Piloto viram atração

» DIEGO AMORIM

Os olhares de quem investe em imóvel na capital federal não se concentram mais somente no Plano Piloto. Gente jovem, preocupada com o futuro e estimulada por um mercado superaquecido, descobriu nas cidades do Distrito Federal e Entorno um nicho próspero. É cada vez maior o número de pessoas que compram terrenos para construir kits ou adquirem apartamentos prontos para alugar em regiões periféricas. Quem não pode desembolsar R\$ 8 mil por metro quadrado no badalado Noroeste, por exemplo, paga quatro vezes menos longe do Plano e colhe resultados igualmente animadores. O economista Roberto Piscitelli encara o fenômeno com ceticismo e classifica como medíocres esses investimentos (veja Palavra de especialista).

As imobiliárias estimam que 20% dos imóveis vendidos atualmente no DF são do chamado segmento econômico, cujo valor do metro quadrado não passa de R\$ 2,5 mil. Com a escassez de terrenos livres em Brasília, as grandes construtoras direcionaram seus investimentos para cidades do DF e Entorno, com destaque para Samambaia, Ceilândia e Taguatinga, além de Valparaíso e Aguas Lindas, em Goiás. O lançamento de empreendimentos voltados para as classes C, D e E despertaram o mercado para localidades até então desvalorizadas e provocaram, este ano, um boom imobiliário nos arredores da capital. Essa mudança de foco começa a ter reflexos.

A facilidade de financiamento, as baixas prestações e, principalmente, a vontade de ter um negócio rentável fizeram o empresário Charles Augusto da Silva, 24 anos, comprar seu primeiro imóvel em maio deste ano. O lugar escolhido foi Ceilândia. Na época, ele pagou R\$ 2,2 mil pelo metro quadrado, que hoje vale R\$ 2,7 mil. "Em cinco meses, ganhei 22%", calcula. Se tivesse aplicado o mesmo valor na poupança, a rentabilidade do investimento de Charles não chegaria a 3%. "Não tenho bala na agulha para comprar no Noroeste ou no Sudoeste, mas acho que é um bom começo. Vou pagando baratinho, devagar e daqui a pouco passo pra frente", planeja.

Conta para o inquilino

Em muitos casos, os compradores conseguem cobrir as taxas do financiamento com as prestações pagas pelos inquilinos. Na avaliação do presidente da Associação dos Dirigentes de Mercado Imobiliário do DF (Ademi-DF), Adalberto Valadão, investir fora do Plano é uma tendência natural. "Não é que seja melhor negócio, é porque simplesmente as pessoas começaram a observar os nichos e a se adaptar a eles", comenta. Com o mercado fervendo, o preço de imóveis nas cidades do DF e do Entorno tende a aumentar nos próximos anos. "A procura muito alta faz com que os preços subam, é normal. E eles estão subindo. A hora de investir é agora", avalia.

Para o vice-presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do DF (Creci-DF), Getúlio Romão Campos, o "maremoto imobiliário" de Brasília se espalhou pelas cidades vizinhas. De acordo com ele, há lista de espera de gente disposta a comprar terrenos em Taguatinga e em

Fotos: Ronaldo de Oliveira/CB/D.A Press



Charles da Silva, sem meios para comprar no Sudoeste ou Noroeste, decidiu ingressar no mercado imobiliário com a aquisição de um apartamento em Ceilândia

Valparaíso, por exemplo. "Não temos conseguido atender a demanda. Está faltando para quem quer", garante Campos, antes de destacar: "Os donos de imóveis das cidades do DF e Entorno têm entendido a dinâmica do mercado e está ficando difícil encontrar quem queira vender. As pessoas não querem mais porque perceberam que poderiam estar se desfazendo de uma coisa boa".

A advogada Grazielle Diniz Marques, 28, não perdeu tempo e considera que fez um bom investimento. Este mês, deu entrada em uma quitinete de 37 metros quadrados perto de onde será construída a nova estação de metrô do Guará. O financiamento está aprovado pelo banco. Falta apenas assinar o contrato. O imóvel custará R\$ 140 mil. Com esse valor, ela não conseguiria nada no Plano. "Achei um apartamento de 27 metros quadrados no Sudoeste por R\$ 183 mil", compara. Segundo ela, não faltam interessados para alugar o imóvel. "Pensei em comprar algo que fosse rentável, mas se algum dia eu resolver me mudar, já vou ter um apartamento pronto", cogita.



Grazielle Marques diz que adquiriu uma quitinete no Guará, um empreendimento rentável e que, no futuro, também poderá usar

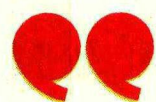
Palavra de especialista

Retorno da aplicação é medíocre

"Eu vejo isso (o avanço dos investimentos em imóveis nas cidades do DF e Entorno) com muito ceticismo. E há também um pouco de caráter de bolha nessa história. Muitas pessoas de classe média investiram, por exemplo, em Águas Claras, apostando no futuro, e hoje têm dificuldade de se desfazer dos imóveis e recuperar o dinheiro aplicado. Há uma certa histeria em torno desses lançamentos cheios de propaganda fora do Plano Piloto. O indivíduo precisa avaliar bem as opções e as perspectivas. Investir em imóveis é um hábito

que o brasileiro adquiriu por causa dos 40 anos de inflação, mas não é algo comum em países mais desenvolvidos. O mercado de Brasília tem suas peculiaridades, pode dar certo em alguns casos. Mas a aplicação em imóveis é, em geral, uma aplicação medíocre do ponto de vista da rentabilidade. Muita gente esquece que não é fácil administrar um imóvel e que a relação com os inquilinos costuma ser complicada. Além disso, muitos, ao invés de lucrar, fazem dívidas por conta da alucinação em torno desse tipo de investimento."

Roberto Piscitelli,
economista, professor da
Universidade de Brasília (UnB),
ex-presidente do Conselho
Regional de Economia do
Distrito Federal



Com o fim da distribuição desenfreada de lotes, o governo deixou de ser um concorrente nessas regiões, o que fez esse segmento crescer ainda mais

Marco Antônio Demartini,
diretor-executivo Grupo
Lopes Royal