

Imóveis próximos ao metrô são valorizados

Luís Cláudio Alves

Os imóveis localizados ao longo da linha do metrô do DF começam a dar sinais de supervalorização em função da proximidade com o meio de transporte em implantação. O fenômeno atinge imóveis comerciais e residenciais situados em todos os pontos por onde o metrô passará, com ênfase maior nas cidades-satélites de Águas Claras, Taguatinga, Ceilândia e Samambaia. A facilidade de locomoção da população a partir da inauguração do novo transporte é apontada como a principal causa da valorização.

O mercado imobiliário local já identificou esta tendência e aposta em ganhos ainda maiores após a entrada em operação do metrô, prevista para abril do próximo ano. A valorização em alguns casos chega a mais de 400 por cento. De acordo com um levantamento da coordenação do metrô, um lote situado na quadra QNN da Ceilândia, às margens da futura linha, que custava cerca de Cr\$ 20 milhões, apenas um mês após o início da obra saltou para Cr\$ 80 milhões.

O coordenador-adjunto do metrô do DF, engenheiro José Gaspar de Souza, explica que essa tendência de valorização foi verificada também em outras cidades brasileiras. "A região de Vila Mariana, em São Paulo, ficou supervalorizada e cobçada pelo comércio depois da implantação do metrô. O mesmo se repetiu nas linhas Norte/Sul e Leste/Oeste do metrô paulista. No Rio, áreas da Tijuca e de Botafogo também se valorizaram por causa da implantação do metrô", disse ele.

O mercado imobiliário e o próprio GDF já se preparam para aproveitar esta valorização. O GDF, dono de boa parte dos terrenos ao longo do trajeto do metrô, encontrou mecanismos para aproveitar esta valorização. O melhor exemplo é a construção da cidade de Águas Claras, que terá o metrô como o seu principal eixo. Além de resolver o problema de falta de habitação da classe média, a nova cidade renderá novos recursos em função da venda de projeções.

Os planos do GDF incluem ainda a utilização de terrenos próximos às estações do metrô nas satélites para a implantação de centros comerciais. O terreno localizado ao lado da estação nº 31, próximo da subestação de FURNAS na altura da QR 122 em Samambaia, está destinado a abrigar o centro urbano da satélite. O local abrigará um centro comercial com supermercados,

escritórios, lojas e terminal de ônibus. O terreno será licitado pelo GDF, mas a destinação já está decidida no plano de ocupação de Samambaia.

Pólos — "As estações do metrô, especialmente nas satélites, servirão de pólos indutores para o desenvolvimento de atividades comerciais", prevê o engenheiro José Gaspar. A reportagem do **CORREIO BRAZILIENSE** percorreu todo o trajeto do metrô para conferir a previsão. Há sinais de valorização à vista para os imóveis comerciais da área central do Plano Piloto, sobretudo para salas e lojas no Setor Comercial Sul e Galeria dos Estados que, por estarem localizados próximos à estação central, terão seu fluxo de pessoas multiplicado. O metrô parece não influenciar na valorização dos imóveis residenciais da Asa Sul.

Saindo da Asa Sul, o novo foco de valorização é em torno da estação que terá ao seu lado a nova Rodoviária de Brasília, em frente ao ParkShopping e ao Carrefour. Este ponto vai facilitar o acesso de consumidores ao comércio daquela área. A linha do metrô prossegue por entre o ParkShopping e o Carrefour, contorna o Parque do Guarã e tem nova estação ao lado da feira, para alegria dos feirantes. O trajeto segue paralelo a linha da transmissão de FURNAS até chegar a área de Águas Claras, onde todos os terrenos serão valorizados com o metrô.

No meio de Águas Claras, a linha se bifurcará. Um ramal seguirá para o centro de Taguatinga e o outro irá em direção a Samambaia passando por Taguatinga Sul. Os imóveis do centro de Taguatinga devem receber influência positiva do metrô. Desse ponto, o VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) parte para Ceilândia. Está prevista a construção de um Centro Metropolitano entre o estádio Serejão e as QNL, com escritórios, restaurantes, **shopping** e outras atividades. Em Ceilândia (ao longo da via N 1) e Samambaia (da QR 104 a QR 122), os imóveis passarão por um processo de supervalorização motivado pela facilidade de acesso.

De acordo com os dados do metrô do DF, o tempo de viagem da estação central (ao lado da Rodoviária do Plano) a partir do novo transporte cairá de 1h20 para 31 minutos até Samambaia e para 40 minutos até o último ponto de Ceilândia. "O metrô surge para oferecer facilidade de transporte para mais de 70 por cento de pessoas que vivem no DF", destaca Gaspar.

FOTOS: PAULO BARROS



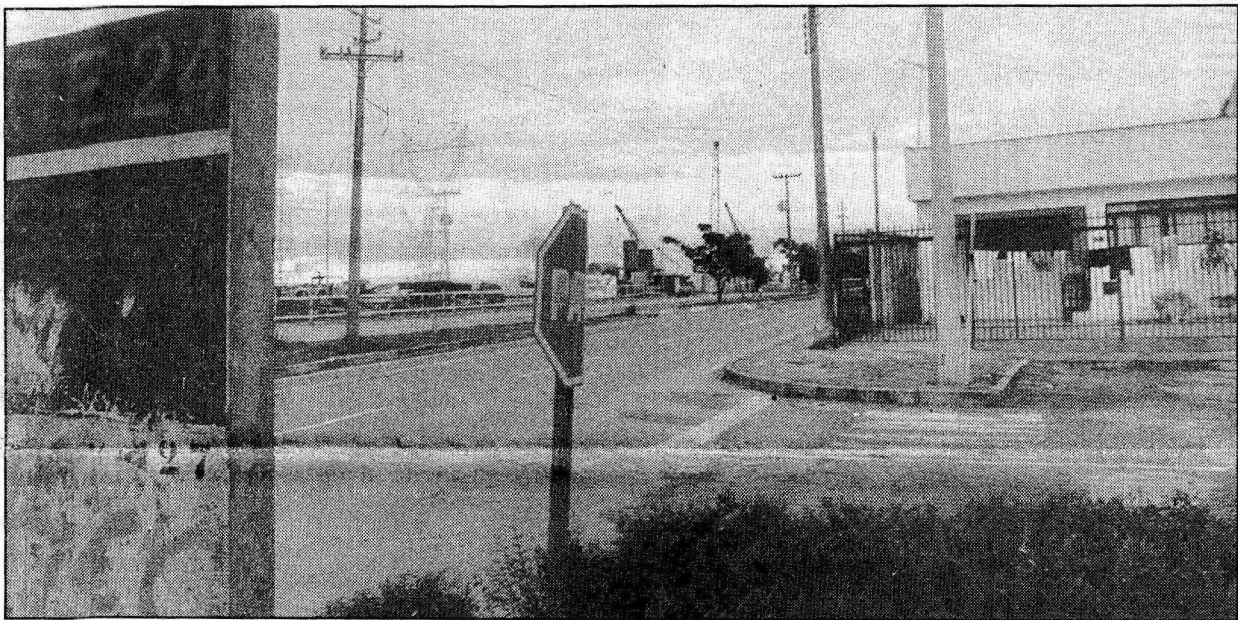
Os donos de imóveis, como em Taguatinga Centro, esperam uma grande valorização com a conclusão das obras do metrô

Fase de obras não desvaloriza

Ao contrário do que aconteceu em outros estados, a fase de obras do metrô não causou desvalorização nos imóveis próximos às frentes de trabalho. "Como a maior parte dos terrenos ao longo do percurso pertence ao GDF e o nível de transtornos foi bastante reduzido, a desvalorização praticamente não aconteceu, diferente do que aconteceu no Rio, por exemplo", informou o coordenador-adjunto do metrô/DF, José Gaspar de Souza.

Na Asa Sul, a fase de obras, embora cause alguns transtornos inevitáveis para este tipo de empreendimento, não chegou a influenciar negativamente os aluguéis e os preços dos imóveis. Nas cidades-satélites, o panorama se repete. Com exceção de alguns desvios no trânsito, que dificultaram o acesso a alguns pontos em Taguatinga, a obra pouco influenciou no dia-a-dia das cidades-satélites.

Área Nobre — Alguns mora-



As casas localizadas no Guarã I e II também poderão se tornar um negócio atraente

dores das quadras 100 e 200, da Asa Sul, área nobre de Brasília, futuros vizinhos de sete estações do metrô, temem que seus imóveis sejam desvalorizados a partir da inauguração da obra. Eles alegam que o acesso facilitado pode

agravar a segurança da área nobre, tornando seus apartamentos mais vulneráveis. O engenheiro José Gaspar acha essa alegação sem fundamento. "Pelo contrário, cada estação do metrô contará com efetivo de segurança pró-

prio, que também servirá para inibir a ação de marginais."

José Gaspar não acredita na desvalorização desses imóveis embora reconheça que a influência do metrô será menor nesta área.

Creci acredita em bons negócios

Investir em imóveis localizados próximos das estações do metrô pode ser um bom negócio para a classe média. O conselho é do presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do DF (Creci), Pedro Correia Dias, que prevê grande valorização de terrenos, casas e áreas comerciais nos locais por onde a linha do metrô passará. Ele acha que o GDF deve aproveitar os seus terrenos ao longo do metrô em atividades comerciais. Segundo ele, esses imóveis serão supervalorizados.

Para Pedro Correia, a facilidade de acesso vai promover grande valorização em residências e comércio situados ao longo da linha do metrô, principalmente nas satélites. Ele informou que o mercado ainda não detectou especulação imobiliária nessas áreas.

De acordo com a avaliação de Correia, o investimento em imó-

veis localizado nos arredores das estações do metrô tem tudo para se tornar um negócio atraente. "Com o metrô, a classe média tende a alterar seus hábitos, passando a usar menos o carro e mais o metrô. Isso deve provocar reações positivas no mercado imobiliário", argumentou.

Sindimóveis — O presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do DF (Sindimóveis), Heraldo Cunha Moll, também aposta na valorização dos imóveis ao longo da linha do metrô. Para ele, a implantação do metrô funcionará como um fator de diminuição das distâncias entre as satélites, o que seria benéfico para o mercado imobiliário. Ele acredita, no entanto, que os apartamentos da Asa Sul próximos ao metrô podem sofrer algum tipo de restrição no mercado. "Ainda é cedo para saber até que ponto haverá essa restrição, isso é algo que o mercado só responderá mais tarde", analisou ele.



A estação do SCS, que receberá milhares de passageiros, poderá influenciar no preço dos imóveis

Águas Claras é um exemplo

O melhor retrato da influência positiva do metrô no setor imobiliário do DF é a construção da cidade de Águas Claras. A cidade terá a linha do metrô como seu eixo de ocupação, tal qual os eixos traçados por Lúcio Costa orientaram a ocupação do Plano Piloto. O GDF não teve problemas para desocupar a área onde passará o metrô e nascerá a nova cidade. Quase todo o terreno era concessão de uso dada pelo próprio governo, o que facilitou a recuperação das terras. O projeto urbanístico de Águas Claras foi montado para valorizar o metrô e preservar o meio ambiente.

Na opinião do presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do DF (Creci), Pedro Correia, o nascimento de Águas Claras por si só já representa valorização imobiliária provocada pelo metrô. O novo meio de transporte passará por toda a cidade. Seis estações estarão em pontos estratégicos, com grandes lojas, empresas e comércio ao seu redor. O projeto prevê ainda a criação de um setor para indústrias não-poluíntes, áreas para grandes supermercados, um setor hoteleiro, dois grandes parques, 21 metros quadrados de área verde por habitante, 500 mil metros quadrados de área para **shopping center**, escolas básicas perto das quadras residenciais e local para universidades.

Trajetos — Todo o trajeto do metrô terá uma extensão de 40 quilômetros. A linha ligará a Rodoviária do Plano Piloto às cidades-satélites de Ceilândia e Samambaia, passando por Guarã, Águas Claras e Taguatinga. Serão 33 estações divididas entre plataformas ao nível do solo, subterrâneas e terminais que farão a integração com as linhas de ônibus.

Áreas mais influenciadas

ASA SUL
* Quadras comerciais e residenciais da 102 a 116
* Quadras comerciais e residenciais da 202 a 216

GUARÃ
* Área da nova Rodoviária (em frente ao ParkShopping)
* Quadras próximas à Feira do Guarã
* Proximidades da QE 22
* Casas, prédios e comércio no Guarã I e II

ÁGUAS CLARAS
* A própria cidade nascerá a partir do Metrô

TAGUATINGA SUL
* Proximidades das quadras QSD e QSE

TAGUATINGA CENTRO
* Ao redor da Praça do Relógio
* Quadras centrais

TAGUATINGA NORTE
* Proximidades das quadras QNL

CEILÂNDIA
* QNN 1 a QNN 21
* QNM 1 a QNM 22

SAMAMBAIA
* QR 104 a QR 122
* Arredores da QN 122

Fonte: Coordenação do Metrô/DF