

Criada há 20 anos, a cidade passou por grandes transformações. Deixou de ser um espaço da classe D e se tornou atraente para empresários e investidores

Nos primeiros 15 dias de 2010, a Administração Regional liberou alvarás para a construção de 30 prédios com mais de 10 andares



Samambaia, o paraíso das imobiliárias

» DANIEL BRITO

Samambaia, criada em 1989 para erradicar as invasões no Plano Piloto, tornou-se uma alternativa para o mercado imobiliário do Distrito Federal. Em 20 anos, a cidade deixou de ser uma espaço para a classe D para se tornar uma nova Águas Claras para as construtoras. Somente neste ano, a Administração Regional concedeu alvarás para 30 prédios com mais de 10 andares, outros 14 empreendimentos têm habite-se e há 20 pedidos de construção em análise.

O boom imobiliário na cidade ocorreu por exclusão. Com os preços estratosféricos do Noroeste e a superlotação de Águas Claras, a região com espaço e infraestrutura suficientes para comportar grandes condomínios de prédios residenciais era exatamente Samambaia. São 102 quilômetros quadrados de área e nem metade dela está ocupada. A parte sul da cidade é onde se concentra o maior número de obras. A maioria delas com data de entrega prevista a partir de 2011.

A localização estratégica na saída sul do DF valoriza os imóveis em Samambaia. São três estações de metrô em funcionamento, mais duas projetadas em uma possível expansão, e acesso fácil a duas das principais rodovias federais (BR-060 e BR-040) que cortam o DF. Na última quinta-feira, a Terracap

licitou 38 lotes de destinação residencial e 20 foram adquiridos por grandes construtoras.

Um apartamento de três quartos, com 71 metros quadrados em condomínio fechado, com área de lazer, está sendo vendido na planta por R\$ 170 mil. O metro quadrado em Samambaia está em torno de R\$ 2 mil a R\$ 3 mil.

Valorização

O valor do metro quadrado de Águas Claras está entre R\$ 4 mil e R\$ 4,5 mil e os poucos lotes sem obras são de propriedade da iniciativa privada, o que pode fazer esse valor aumentar. Estão no Plano Piloto e no Setor Noroeste os espaços mais caros do Distrito Federal: até R\$ 9 mil.

Bancário

Até bem pouco tempo atrás, morar Samambaia era muito mais barato. O bancário Marcelo Borges Lopes, de 30 anos, por exemplo, pagou R\$ 90 mil em um apartamento de 55 metros quadrados. “Vi o crescimento da região e resolvi investir. Ali tem metrô, a sede do GDF ficou mais próxima (em Taguatinga), a UnB está com campus nas satélites (Ceilândia



No Condomínio Via Tropical, com previsão de entrega no fim de 2011, 85% dos imóveis foram vendidos. Cada unidade de 61 metros quadrados não sai por menos de R\$ 140 mil

e Gama) também”, enumera Marcelo. Hoje ele tem três imóveis em Samambaia e cada um está avaliado em R\$ 150 mil.

O curioso é que, em pesquisa divulgada em 2006 pela Secretaria Nacional de Segurança Pública (Senasp), Samambaia era a terceira cidade do Brasil com o maior número de ocorrência de roubos no Brasil, atrás apenas de Taguatinga e de Fortaleza. A estatística está longe de

intimidar os investidores.

O Condomínio Via Tropical, da Via Engenharia, tem entrega prevista para novembro de 2011, mas 85% das unidades já têm dono. Um apartamento de 61 metros quadrados e dois quartos não sai por menos de R\$ 140 mil. Segundo alguns corretores consultados pelo Correio, as facilidades do condomínio são idênticas tanto em Samambaia quanto em Águas Claras ou no Guará.

Empreendimentos

A Apex Engenharia, por exemplo, tem sete empreendimentos residenciais em Samambaia atualmente, cinco dos quais têm mais de 10 andares. O mais novo é o Vila Borghese, com duas torres e 270 unidades, de 45 metros quadrados cada, com um valor inicial de R\$ 120 mil e entrega para daqui a dois anos. “Nós sempre acreditamos no

potencial de Samambaia”, comemora Fabrício Aroeira, diretor comercial da Apex. “Sentimos, a partir de 2007, que o mercado do DF poderia absorver essa demanda. Porque não são só as pessoas de Samambaia que estão procurando empreendimentos aqui”, diz. Ele acredita que a chegada de grandes construtoras vai valorizar ainda mais os imóveis na região.

Pelo menos sete grandes construtoras do Distrito Federal delimitaram área, armaram barracão e colocaram homens para erguer mais um condomínio. A Brasal Incorporações vai lançar em fevereiro um empreendimento com três torres de 18 pavimentos cada, totalizando 472 apartamentos de até 70 metros quadrados. “Anos atrás, diríamos que Samambaia era uma cidade para morar. Hoje, já podemos garantir que é um bom investimento”, diz Luiz Henrique Martinez, gerente comercial da Brasal. “A cidade está virando uma pequena metrópole e se aproxima cada vez mais do Plano Piloto. O caminho do desenvolvimento no Distrito Federal está para aquele lado”, prevê.

Luiz Flávio Barros, gerente de comercialização da Terracap, compartilha o mesmo entendimento do gerente da Brasal. “Depois que todos os lotes de Samambaia forem ocupados, a expansão seguirá rumo a Santa Maria”, avisa sem dizer a data, citando cidade próxima, margeada pela BR 040 e próximo da divisa sul com Goiás.