

Especial **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA**

Plano e operações vão transformar desenho da cidade

Prefeitura quer aprovar diretriz para uso do solo no início de 2014 e mercado vê leis de ação urbana como indutor de desenvolvimento

ESPECIAL PARA O ESTADO

O presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes, diz que o desenvolvimento imobiliário em torno das vias de transporte coletivo deve ter efeito imediato a partir da aprovação do Plano Diretor. A intenção da Prefeitura é resolver essa questão até o início do ano que vem.

“As demais regiões, que são chamadas de áreas de remanso, dependerão do estoque de outorga onerosa da cidade”, afirma Bernardes. A próxima revisão de outorgas só será divulgada na nova lei de uso e ocupação do solo, que deve ser aprovada no prazo de dois anos após a vigência do plano de diretrizes.

Até lá, o mercado deve buscar, como regra geral, os distri-

tos com maiores estoques definidos pela lei de zoneamento atual, de 2004, diz o economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci. Saúde, Jabaquara, Moema, Itaim Bibi, Tatuapé, Penha e Perdizes são os únicos distritos paulistanos com mais de 100 mil metros quadrados de outorgas disponíveis.

O comportamento dos incorporadores, porém, não deve se

restringir a esses dados. Regiões nos distritos de Moema e Perdizes, por exemplo, apresentam dificuldades para os empreendedores na formação de terrenos. Outras, como o Brooklin, no distrito do Itaim, são regidas por operações urbanas, instrumentos urbanísticos de qualificação para as microrregiões.

Para profissionais do mercado imobiliário, as operações urbanas serão importantes indutores de crescimento. Três delas devem movimentar o mercado nos próximos anos, com atrativos e perfis diferentes.

A recém-sancionada Operação Água Branca, na zona oeste, terá o maior volume potencial de empreendimentos porque deve oferecer maior quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs), que realizam o papel das outorgas nessas regiões.

Outros locais com intervenções há mais tempo, com as operações Centro e Águas Espraiadas, continuarão a ser vetores, mas apresentarão expansão de forma mais moderada.

“O centro e a zona oeste são a

Centro tenta encontrar a rota da revitalização

● O processo de recuperação da região central coloca a área como uma das principais para os lançamentos, afirma José Roberto Federigh, da imobiliária Brasil Brokers. “O desenvolvimento vai continuar ocorrendo por causa da Operação Urbana Centro e da infraestrutura que já existe”, diz. A legislação urbanística da região, que se tornou destino de

projetos compactos nos últimos anos, permite que empreendedores ergam prédios cuja área construída seja equivalente a até seis vezes o tamanho dos terrenos.

Além desse atrativo, os investimentos em habitação do programa Casa Paulista catalisarão as transformações no centro expandido, diz Paulo Takito, da Urban Systems. Formatado como parceria público-privada, o projeto tem como objetivo acrescentar 20 mil novas moradias à região, aliando às edificações conceitos urbanísticos em moda atualmente, como as fachadas ativas.

bola da vez para o mercado imobiliário em São Paulo, embora a zona sul nunca deixe de ser interessante por conta do tamanho de sua área e potencial”, diz o gerente de Inteligência de Mercado da Cyrela São Paulo, José Rafael Zullo.

No longo prazo, os bairros cortados pelo Rio Tietê também serão destino de muitos lançamentos, afirma o diretor

da Urban Systems Brasil, Paulo Takito. “O Arco do Futuro é um projeto que está sendo definido, pensando São Paulo pelos próximos 30 anos. No curto prazo, não vai gerar nada”, diz.

A Prefeitura faz concorrência entre 15 consórcios para a definição do projeto urbanístico que irá transformar as margens do rio na extensão das zonas oeste, central, leste e norte.

Zona oeste é o novo polo de transformações

Do ponto de vista imobiliário, a Barra Funda e a Lapa serão as principais áreas beneficiadas pelas transformações urbanas, de acordo com Paulo Takito, diretor da Urban Systems.

Entre os dois bairros estão os limites da Operação Urbana Consorciada Água Branca, cuja lei foi sancionada pelo prefeito Fernando Haddad no início do mês. “Agora, a operação já está pronta e deve acontecer, de fato, nos próximos dois anos”, declara Takito.

Expectativa. Por enquanto, na opinião do diretor de incorporação da Esser, Nick Dagan, o clima por lá é de expectativa com os detalhes do projeto. Segundo ele, ainda há insegurança para a aquisição de terrenos na região porque a Prefeitura não definiu quais áreas serão desapropriadas para a requalificação das vias locais.

“Precisamos disso para trabalhar mais fortemente, porque a operação tem uma rede de melhoramentos viários muito extensa”, diz Dagan.

As oportunidades na zona oeste não se restringem ao novo instrumento de política urbanística. Segundo Takito, a Lapa apresenta grande potencial de crescimento, porque vai se tornar um polo ferroviário.

Projeto. Por lá, passarão a linha 6-Laranja do metrô antes de seguir para a zona norte de São Paulo e futuros ramais da CPTM ligando a capital ao interior do Estado, como o projeto do trem de média velocidade do governo estadual.

Mesmo os bairros mais consolidados também terão expansão, argumenta o porta-voz da joint-venture Alfa MDL, Fernando Sellos. “A linha 6-Laranja é muito interessante porque passa por bairros como Perdizes e Pompeia, que ainda têm terrenos.”

A empresa Alfa MDL tem como foco os empreendimentos de alto padrão, com forte atuação na zona oeste.

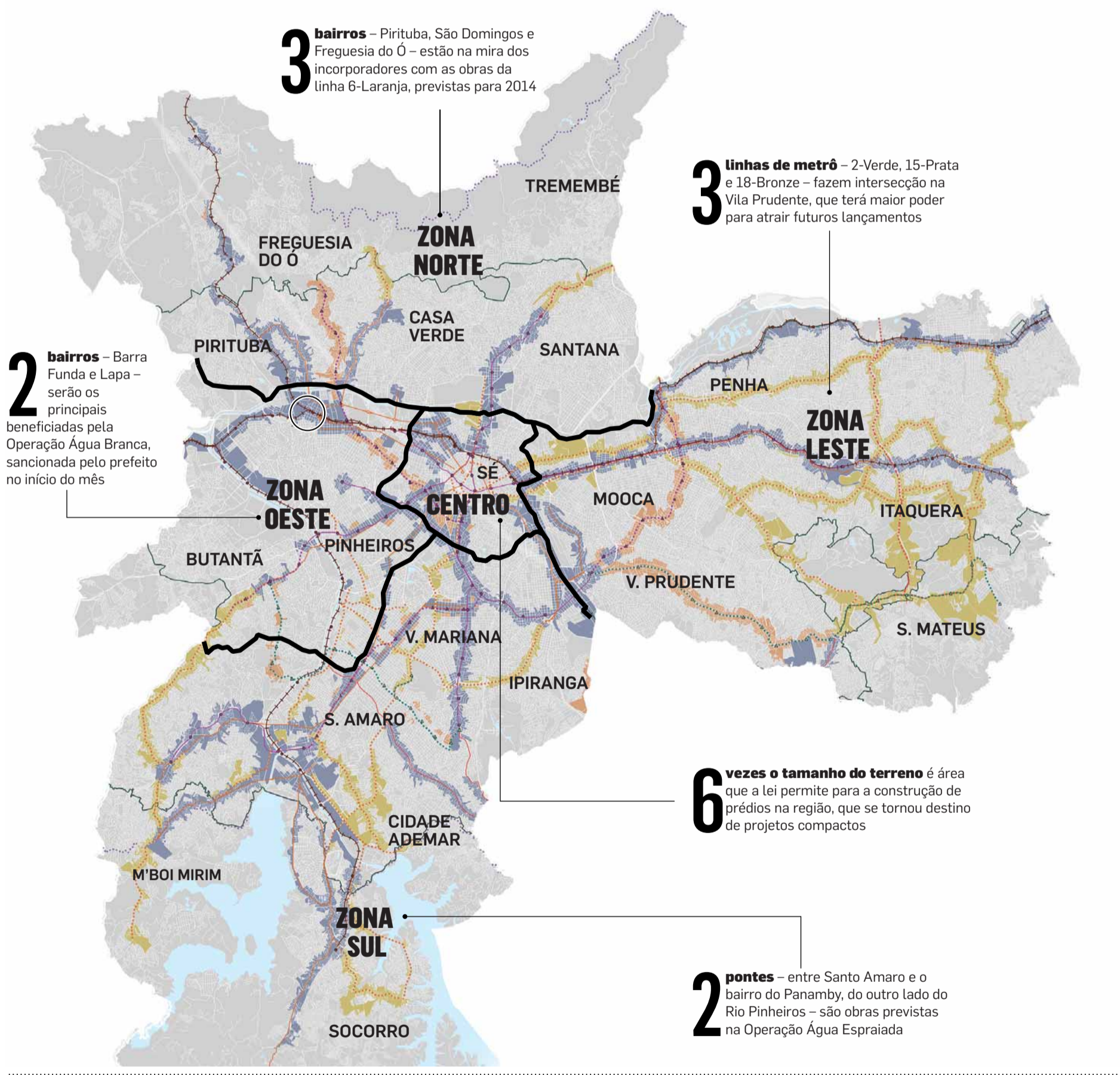
NO HORIZONTE

● Linhas de metrô e trens, além de corredores de ônibus, orientam a expansão

■ CORREDORES DE ÔNIBUS OU LINHAS DE METRÔ E TREM JÁ EXISTENTES

■ NOVAS LINHAS DE METRÔ PLANEJADAS

■ NOVOS CORREDORES DE ÔNIBUS PLANEJADOS



Leste da capital ganhará mais infraestrutura

Intervenções públicas darão impulso ao mercado na zona leste. Para Nick Dagan, da incorporadora Esser, o Polo Institucional de Itaquera, que prevê melhorias no sistema viário e equipamentos como rodoviária e parque tecnológico, torna o bairro alvo de lançamentos.

“Há um padrão mais econômico naquela região”, avalia. A visibilidade dada ao distrito pela Copa do Mundo – já que a nova arena do Corinthians será palco de abertura do evento em

2014 – também teria ajudado o desenvolvimento. Bairros como a Vila Prudente, na intersecção das linhas 2-Verde, 15-Prata e 18-Bronze do metrô, terão maior atratividade, segundo pesquisa da Lopes sobre futuros lançamentos.

O entorno da Avenida Sapopemba, no curso do monotrilho rumo à Cidade Tiradentes, e a região da Vila Carrão, no caminho de futura expansão prevista para a linha 2, serão outros polos de crescimento regional.

Bairros do sul esperam por série de obras

Bairros no perímetro da Operação Águas Espraiadas continuarão atraentes para o mercado. A maioria dos Cepacs na região já foi adquirida pelos empreendedores, diz a diretora geral de atendimento da Lopes em São Paulo, Mirella Parpinelli, mas nem todo estoque foi realizado. “Ainda devemos ver lançamentos.” Projetos residenciais, segundo ela, acompanharão a oferta de escritórios.

Os principais investimentos em infraestrutura previstos pa-

ra a região, por meio da operação urbana, ainda não saíram do papel: recursos da venda de Cepacs devem ser colocados, por exemplo, na construção de um parque linear na Avenida Jornalista Roberto Marinho, no prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e na construção de duas pontes entre Santo Amaro e o Panamby, do outro lado do Rio Pinheiros. O metrô também deve demorar dois anos para entregar a maior parte das obras em duas linhas na região.

Área norte terá apoio de trilhos na periferia

A linha 6-Laranja do metrô, com obras previstas para o início de 2014, colocou bairros tradicionalmente pouco atraentes para o mercado imobiliário na mira dos incorporadores.

De acordo com especialistas, a rede metroviária pode fazer com que consumidores dessa região com renda em ascensão deixem de priorizar localidades do outro lado do Rio Tietê.

Na opinião do gerente de Inteligência de Mercado da Cyrela

São Paulo, José Rafael Zullo, os bairros de Pirituba, São Domingos e Freguesia do Ó são os com maior destaque no momento – todos eles com perfil mais econômico de produtos.

No futuro, se o projeto Arco Tietê se mostrar viável, as regiões no entorno do curso d'água também passarão por valorização.

● **Às margens do Tietê**

30 anos

é o horizonte que o diretor da Urban Systems projeta para o Arco do Futuro. “No curto prazo, porém, não vai gerar nada”