

Especial **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA**

Zona norte terá maior valorização com linha 6

Previsão é de que preço do metro quadrado suba 30% e continue em alta por 5 anos

Larissa Feria
ESPECIAL PARA O ESTADO

Com um dos Índice de Desenvolvimento Humano (IDHs) mais baixos da cidade de São Paulo, de 0,769, o bairro Brasilândia deve sofrer uma verdadeira transformação nos próximos anos com a chegada de uma estação da linha 6-Laranja do metrô.

O início das obras está previsto para o primeiro semestre do ano que vem, mas o anúncio de que o bairro seria beneficiado aguçou o interesse das construtoras, que já estão investindo na região. E demanda é o que não falta. As 238 unidades do Aquarela 1 e 2, da Itaplan, foram vendidas pela Lopes em 120 dias. Com apartamentos de 47 a 58 m² e preço médio de R\$3,2 mil o metro quadrado, os empreendimentos fizeram parte do programa federal Minha Casa, Minha Vida, que dá subsídios para compradores de baixa renda. “Vendemos tudo de julho a novembro do ano passado”, diz Cyro Naufel, presidente da Itaplan.

Gatilho. Mais carentes de transporte público e infraestrutura, os bairros da zona norte serão os mais valorizados pelos 15,9 quilômetros da linha 6-Laranja. Segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), o preço do metro quadrado deve subir 30% e continuar se elevando por até cinco anos após a inauguração das es-

● **Âncora**
“Proximidade com metrô hoje é uma âncora de vendas maior do que uma varanda gourmet”
Luiz Paulo Pompéia
DIRETOR PRESIDENTE DA EMBRAESP

tações, já que a chegada do metrô atrai outros investimentos para o bairro.

“Todo esse eixo ainda é pouco verticalizado. Toda vez que uma linha é desenhada, há uma procura crescente por terrenos e um aumento significativo de lançamentos”, afirma João Henrique, diretor de atendimento da Lopes. “O início das obras é o gatilho da valorização, que vai aumentando à medida que as obras vão avançando. As construtoras vão investir nessas regiões e a tendência é de elas mudarem de cara”, garante o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes.

Freguesia. Bem mais desenvolvida do que a Brasilândia, a Freguesia do Ó ficará ainda mais verticalizada e atrairá o interesse de uma classe média que não consegue arcar com o preço do metro quadrado do outro lado da Marginal Tietê.

O condomínio Matriz, da Even, já está praticamente todo vendido. São apartamentos de 64 a 69m², de dois e três dormitórios, na Rua da Bica, próximo à Igreja Matriz.

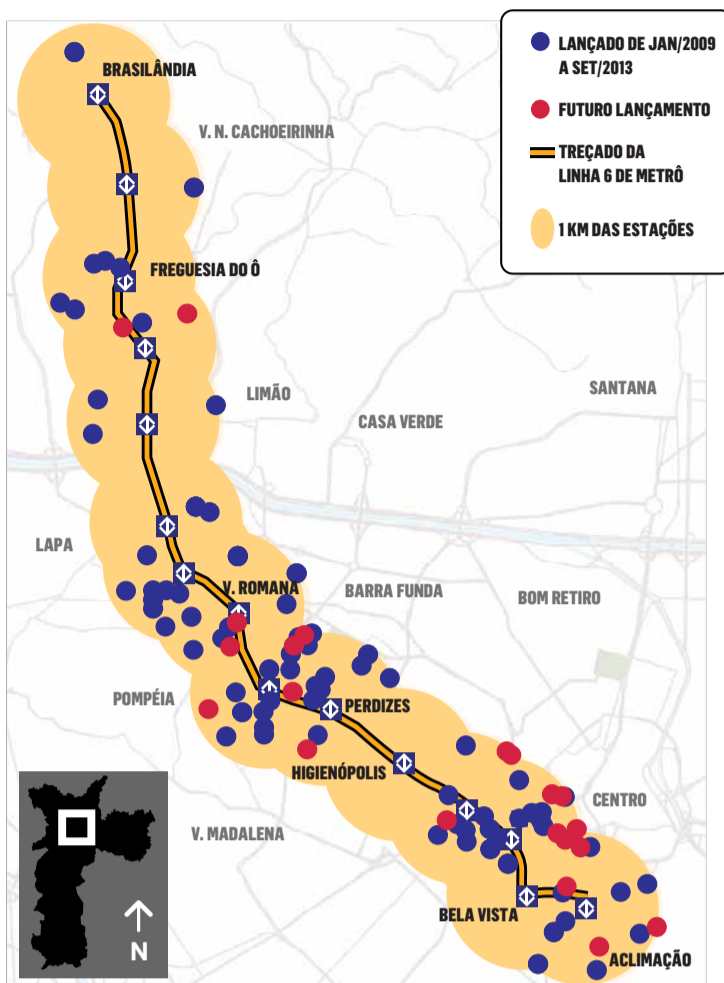
A Tecnisa também já vendeu boa parte do condomínio Viverde, na Avenida Petrônio Portela. Lançados em julho de 2012, os apartamentos de três quartos medem 81m² e custam R\$ 489 mil. A Lopes também comercializou três lançamentos na Freguesia do Ó.

Assim como Brasilândia e Freguesia do Ó, a Vila Cardoso e Vila Penteadão também devem chamar a atenção das construtoras e sofrer uma transformação por conta da passagem da linha 6-Laranja. “A proximidade com o metrô hoje em dia é uma âncora de venda maior do que uma varanda gourmet, sauna ou piscina”, compara Luiz Paulo Pom-

ATRAÇÃO PELOS TRILHOS

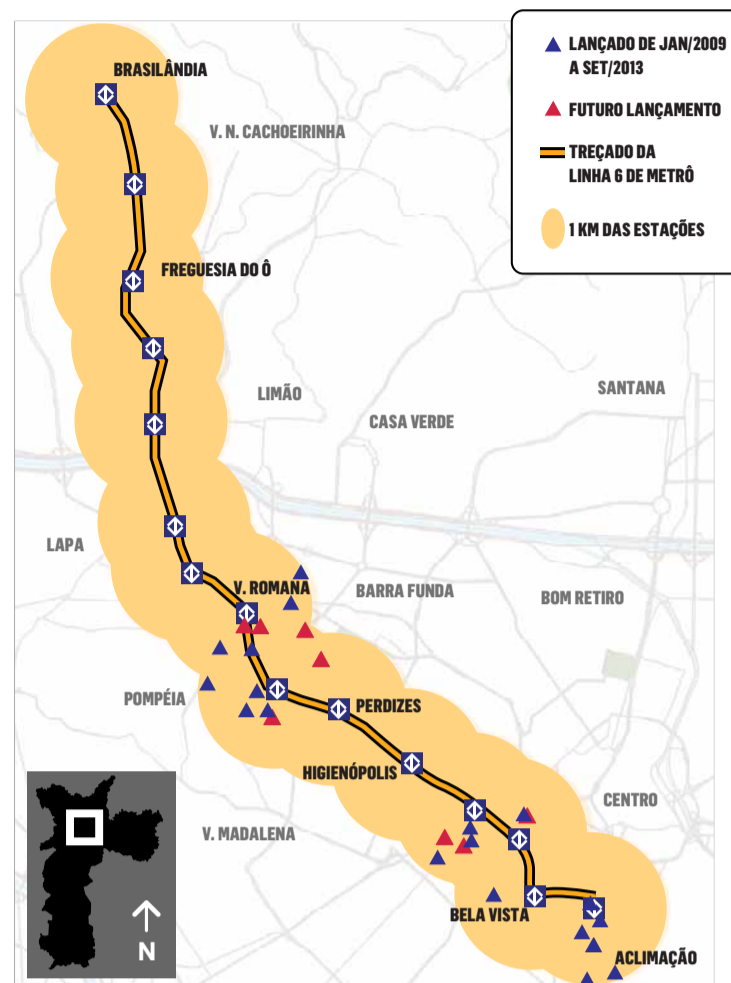
● Empreendimentos previstos para o entorno da linha 6

Residenciais



FONTE: LPS INTELIGÊNCIA DE MERCADO

Comerciais



INFOGRÁFICO/ESTADÃO



FILIPE ARAÚJO/ESTADÃO

Brasilândia. Previsão de que metrô atraia lançamentos para o bairro da zona norte

peia, diretor presidente da Embraesp. Sabendo disso, a busca por terrenos nessas regiões já começou.

Segundo estudo da Lopes, 63% dos futuros lançamentos residenciais estão em um raio de até 1 km do metrô. No caso dos empreendimentos comer-

ciais, esse número sobe para 80% e, para hotéis, é de 100%.

De janeiro de 2009 a setembro de 2011, a Lopes participou do lançamento de 100 empreendimentos residenciais, 23 comerciais e um hotel nos bairros que serão cortados pela linha 6 do metrô. Desses, 59,

19 e um, respectivamente, foram lançados de janeiro de 2011 a setembro deste ano. Há ainda 21 prédios residenciais e oito comerciais previstos para sair até 2015. “Todo mundo busca facilidade de acesso e uma estação de metrô próxima, tem um valor muito grande”,

diz João Henrique, da Lopes

A valorização nos bairros se dá por conta de dois vetores, o público e o privado. No caso, o metrô é um meio de transporte de massa eficiente e induz à elevação dos preços dos imóveis. Após a sua conclusão, há um investimento privado, que valoriza ainda mais a região. “Depois há a valorização natural em função do que foi implantado no bairro por conta do metrô”, afirma o presidente do Secovi-SP.

Público. Os lançamentos nessas regiões devem atrair um público jovem, que precisa de uma mobilidade maior e está comprando o primeiro imóvel. São compradores na faixa etária entre 30 e 40 anos. “Normalmente, quem procura imóveis perto do metrô são jovens e casais que buscam uma boa localização e tem estilo de vida mais prático”, afirma Marcelo Dzik, diretor de incorporação da Even.

O perfil desses imóveis costuma ser de dois a três dormitórios, com pelo menos uma vaga de garagem. São apartamentos menores, mas que estão bem localizados e dispõem de ampla oferta de serviço.

Metro quadrado chega a R\$ 13 mil em áreas nobres

A linha 6-Laranja vai passar por bairros que já estão bem consolidados, como Perdizes, Higienópolis, Pacaembu e Bela Vista. Nesses, de acordo com a Embraesp, dificilmente o valor do metro quadrado vai subir além do atual patamar, que varia de R\$ 10 mil a R\$ 13 mil. Um dos motivos é a oferta menor de terrenos

para erguer novos prédios.

No entanto, o diretor das incorporadoras Alfa Realty e MDL Realty, Fernando Séllos Leão, acredita que há espaço, sim, para valorização nessas regiões para imóveis de médio a alto padrão. “Nos últimos dois anos tivemos valorização de 25% a 30%. Com o metrô e o

novo plano diretor, acredito em mais 25% de valorização em 2014 para quem investir em diferencial e boas plantas”, diz.

Segundo ele, ainda há terrenos disponíveis nessas regiões, mas é preciso garimpar. “São casas antigas, difíceis de comprar. É preciso comprar de oito a dez. Dá trabalho e demora.”

● **Perspectiva**
“Nos últimos dois anos houve valorização de 25% a 30%. Com metrô e novo plano diretor, acredito em mais 25% de valorização”
Fernando Séllos Leão
DIRETOR DA ALFA REALTY

Além disso, por serem mais centrais e mais caros, os imóveis lançados nesses bairros costumam ser menores, de um dormitório ou studio, e atraem moradores que preferem uma boa localização ao espaço.

“Muitos compradores são investidores, que alugam esses apartamentos para estudan-

tes”, afirma João Henrique, diretor de atendimento da Lopes. Solteiros e casais com até um filho também buscam comodidade e, muitas vezes, abrem mão da vaga de garagem.

A Even deve lançar até o final deste ano dois empreendimentos no caminho da linha 6-Laranja. Próximos à futura estação Higienópolis/Mackenzie, o Edifício London terá apartamentos de 48 m², com um dormitório e uma vaga.

Linha terá 15,9 km de extensão e deverá estar pronta em 2020

Valor do investimento previsto na construção desse trecho é de R\$ 9,6 bi. Início das obras é previsto para 2014

● **Sob a terra**
15
É o número de estações planejadas para a linha 6-Laranja do metrô

27
É o tempo em minutos previsto para percorrer toda a extensão da entre Brasilândia e Liberdade

Os 15,9 km da linha 6-Laranja vão ligar a Brasilândia, na zona norte, à Liberdade, na região central. Quando as 15 estações estiverem prontas, em 2020, o trajeto poderá ser percorrido em 27 minutos.

A assinatura do contrato com o Consórcio Move São Paulo, formado pelos grupos Odebrecht, Queiroz Galvão, UTC e pelo Fundo Eco Realty, deverá ser feita até o final deste ano e as

obras estão previstas para começar já no primeiro semestre de 2014.

O contrato valerá por 25 anos, sendo seis para implantação da linha e 19 anos para opera-

ção e manutenção, e prevê uma bonificação caso a obra seja entregue antes do prazo.

O valor do investimento é de R\$ 9,6 bilhões, sendo que R\$ 8,9 bilhões são divididos entre o governo do Estado (50%) e o consórcio (50%).

Parceria. A Parceria Público-Privada (PPP) da linha 6 do Metrô é a primeira de uma série de contratos que o governo paulista pretende assinar até 2014, afirmou o secretário de Planejamento do Estado de São Paulo, Júlio Semeghini, durante o anúncio do consórcio vencedor, no dia 6 de novembro.

Mais de 400 imóveis estão no caminho do traçado. O custo do



CLAYTON DE SOUZA/ESTADÃO

Higienópolis. Moradores reagiram à estação do metrô

processo de retirada de moradores e comércio é de R\$ 700 milhões e será arcado somente pelo governo do Estado.

O consórcio poderá entregar o projeto por trecho e a expecta-

tiva é que o primeiro – entre a Brasilândia e Água Branca – fique pronto em quatro anos.

‘Gente diferenciada’. Conhecida como linha das universida-

des, por passar nas proximidades de instituições de ensino como PUC, Faap, Mackenzie e FMU, a linha 6 causou polêmica depois de uma moradora de Higienópolis declarar, em 2011, que o metrô levaria “gente diferenciada” ao bairro.

Os moradores do bairro fizeram abaixo-assinado contra a estação. Em reação, internautas convocaram pelo Facebook o Churrasco da Gente Diferenciada, em protesto contra a declaração. O projeto, porém, foi modificado e a estação prevista para ser na Avenida Angélica foi parar nos arredores do estádio do Pacaembu. O Metrô nega que a mudança tenha sido motivada por pressão dos moradores da região de Higienópolis.

A linha 6 fará integração com as linhas 7 e 8 da CPTM, na futura estação Água Branca; Linha 4, na futura estação Higienópolis-Mackenzie; e Linha 1, na estação São Joaquim.