

Especial **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA**

# Vila Prudente pega carona no metrô e vira líder no ano

Em 12 meses, bairro lança 2.749 apartamentos ultrapassando o Tatuapé com 2.570, que ainda é o vencedor disparado no triênio

**Herado Vaz**  
ESPECIAL PARA O ESTADO

Com 2.749 apartamentos oferecidos na planta em 12 meses, a Vila Prudente conquistou a liderança em lançamentos na zona leste, desbancando o Tatuapé, o tradicional campeão, que parou na marca de 2.570 unidades entre outubro de 2012 e setembro deste ano, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Prestes a receber o monotrilho da linha 15-Prata, com a inauguração do trecho Vila Prudente-Oratório, o bairro passa por transformação desde a abertura da estação Vila Prudente na linha Verde, em agosto de 2010.

“Metrô na porta gera valor agregado”, afirma o diretor de novos negócios da Abyara Brasil Brokers, Tiago Castro. Ele explica que a expansão do mercado da zona leste é um fato consumado, mas, “especificamente, a Vila Prudente só começou a ser explorada mais recentemente”.

**Salto.** Neste ano, o bairro deu salto de 175% em lançamentos. Foram 1.685 apartamentos nos nove primeiros meses contra 613 unidades de janeiro a setembro de 2012. O In São Paulo, com oito fases e valor geral de vendas (VGV) de R\$ 575 milhões, que será construído em um terreno de 57 mil m<sup>2</sup>, foi a mola propulsora da expansão.

O empreendimento – da construtora Atua, joint venture da incorporadora Yuni com a construtora Econ – é vendido pela Abyara. Na sua carteira, também há o Estações Mooca, que, apesar do “sobrenome”, fica na Vila Matilde, na Rua Maria Daffré. Ambos foram lançados em agosto, mas têm características diferentes.

O Estações Mooca, com o metro quadrado na faixa de R\$ 7 mil, tem padrão superior ao do In São Paulo, que “no máximo” chegou a R\$ 5,5 mil por m<sup>2</sup>, diz Castro. “Existe diferença qualitativa entre os terrenos e os dois projetos, o que acaba refletido no preço.”

Localizado em área demarca-



**Para o alto.** Mais acessível, bairro atrai empreendimentos populares e de médio padrão

da para zonas especiais de interesse social (Zeis), o In São Paulo tem como alvo um público com limitação de renda. “Já lançamos sete fases, entre agosto e outubro, e vendemos 90%”, declara ele. Cada conjunto tem dois blocos, com apartamentos de um a três quartos, de 35m<sup>2</sup> a 65m<sup>2</sup>. As 16 torres somam 2.312 habitações.

O Estações Mooca oferece apartamentos de dois e três dormitórios, com 45 m<sup>2</sup> – preço a partir de R\$ 323 mil – e 59 m<sup>2</sup>.

Seu CEP é da Vila Prudente, mas está “na divisa da Mooca”, diz Castro. “A Mooca reputa melhor preço e conceito.”

Castro também afirma que “o preço cresceu demais na Vila Prudente”. Ele fala em mais de R\$ 7 mil por metro quadrado nos melhores locais. “Três anos atrás, era cerca de R\$ 5 mil.”

**Muito caro.** Alessandra Calefo, diretora da incorporadora You, Inc, afirma que os terrenos estão muito caros. “A zona leste

tem muita demanda, mas em 2014 não teremos nenhum lançamento na região por causa da alta valorização dos terrenos”, diz. “Os preços de venda não acompanharam essa subida.”

A You, Inc fez 12 lançamentos este ano, sendo dois na zona leste: o You, Penha, de dois e três dormitórios, e o You, Offices Ibitirama, na Vila Prudente, lançado ontem. Serão 180 salas comerciais de 30m<sup>2</sup> a 392 m<sup>2</sup>, na esquina da Rua Ibitirama com a Indaíá, ao lado do metrô e da futura estação do monotrilho.

“O eixo de crescimento, sem dúvida, é ao redor do metrô”, diz Alessandra. “É investimento na certa, tem demanda e agrega valor.” É seu segundo lançamento do gênero: o outro foi o You Metropolitan, complexo misto, com salas comerciais e apartamentos na mesma torre, em dezembro de 2011 no Tatuapé.

**Triênio.** Pesquisa de mercado da Abyara mostra a supremacia do Tatuapé quanto ao resultado acumulado em 36 meses. Foram 4.105 apartamentos entre julho de 2010 e junho deste ano (veja gráfico ao lado).

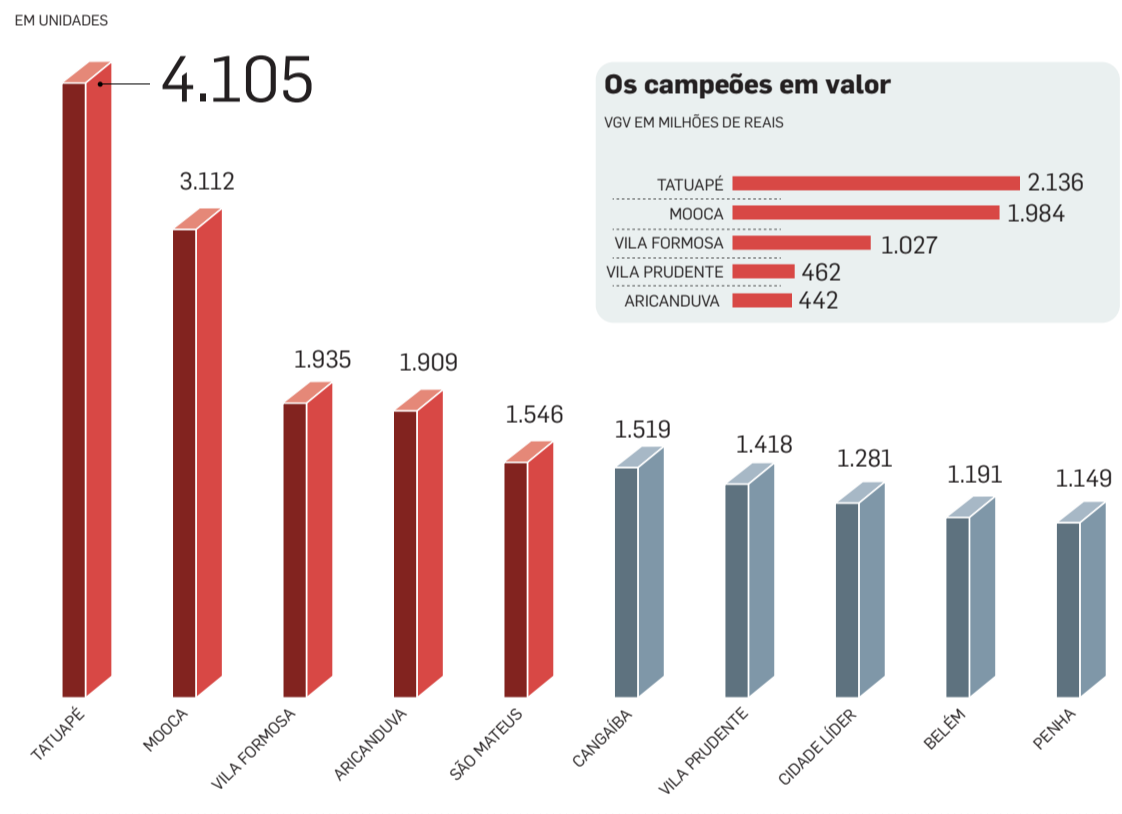
Alessandra diz que existe muita oferta no Tatuapé. “Os terrenos ficaram muito caros e, consequentemente, o preço também. Com tanta oferta, caiu a velocidade de vendas.”

Segundo ela, os terrenos subiram 20% a 30% em um ano, dependendo da localização. “O preço médio do m<sup>2</sup> no Tatuapé vai de R\$ 7,5 mil a R\$ 8 mil. Se fizesse novo empreendimento teria de vender a R\$ 9 mil.” Alessandra diz que a queda nos lançamentos na região, apontada no painel de mercado da Lopes, é consequência dos altos valores dos terrenos: “Há menos lançamentos do que nos anos anteriores.”

## TATUAPÉ É O CAMPEÃO DO TRIÊNIO

De julho de 2010 a junho de 2013, bairro tem mais lançamentos e maior abaya de vendas

### Os bairros com mais lançamentos



FONTE: REPORT ABYARA - JULHO/2010 A JUNHO/2013

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

## Zona leste recebe 299 novas torres no período de três anos

Queda no número de empreendimentos não impede alta no valor do metro quadrado cobrado na região

A zona leste lançou 159 empreendimentos, com 299 torres e 25.843 apartamentos entre outubro de 2010 e setembro deste ano, segundo o painel de mercado da Lopes. A queda foi de 17% no número de torres e de 8,8% nas unidades lançadas em comparação com a pesquisa anterior, também de três anos, mas fechada em março de 2013.

O valor geral de vendas (VGV) se manteve em R\$ 9,5 bilhões. O ticket médio, porém, subiu 10%, atingindo R\$ 368 mil, com alta de 7,3%, em média, no preço do metro quadrado, que subiu para R\$ 6.740.

“Ocorreu concentração de lançamentos nos principais bairros”, diz João Henrique, diretor de atendimento da Lopes, citando Tatuapé, Mooca e Vila Prudente. “São bairros nobres, o que aumentou o preço geral.”

Na divisão por segmentos, foram lançados 99 empreendi-

mentos nas categorias popular e econômico (62%), com preços até R\$ 399 mil, e 38 de médio padrão (24%). Os 22 condomínios verticais de alto e altíssimo padrão (14%) custam, respectivamente, a partir de 700 mil e acima de R\$ 1,5 milhão.

João Henrique divide a zona Leste em “camadas”. Na primeira, “estão os mais desejados”, que são Tatuapé, Mooca e Vila Prudente. “Numa segunda camada, vêm Jardim Anália Franco, Vila Formosa e Vila Carrão.”

O Jardim Anália Franco lidera o ranking do metro quadrado mais caro, com R\$ 8.280. “De pequena extensão, o bairro tem como principais atrativos o Parque Ceret e o shopping Anália Franco. Lá, existem apartamentos de altíssimo padrão, com seis suítes e mais de 600 m<sup>2</sup>.”

Na divisa com bairros vizinhos, há outros tipos de apartamento. “São compactos de um ou dois dormitórios, voltados para os clientes ou recém-casados mais sofisticados. A imagem elitizada domina o local.”

A grande maioria (73%) dos apartamentos da zona leste tem até 69m<sup>2</sup>. “Nessa faixa, existem studios e compactos, de



**Anália Franco.** Metro quadrado mais caro da zona leste

### SOBE E DESCE

**Em queda**  
Menos 6% nos lançamentos: de 169 para 159 empreendimentos

**Cai 17% o número de torres:** de 361 para 299

**Recuo de 8,8% em unidades lançadas:** de 28.336 para 25.843

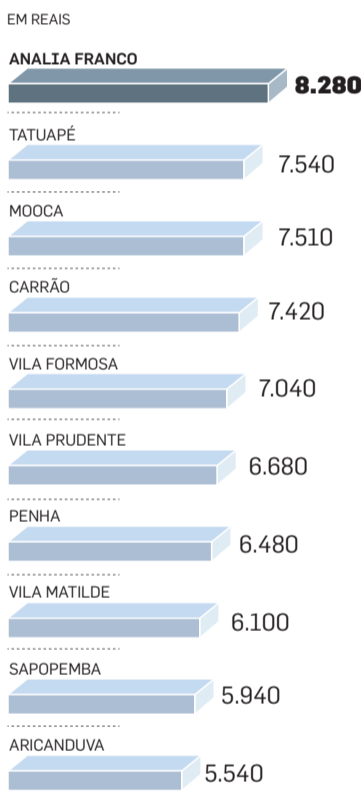
um ou dois dormitórios, lançados em regiões bem valorizadas”, diz ele, citando o Tatuapé, onde o m<sup>2</sup> dessas unidades “vai de R\$ 8 mil a R\$ 8,5 mil”.

Um mês atrás, a Gafisa lançou o Square Tatuapé, com uma torre comercial e outra residen-

## ANÁLIA FRANCO TEM MAIOR PREÇO

Tatuapé é vice e Vila Prudente vem em 6º lugar entre os dez mais

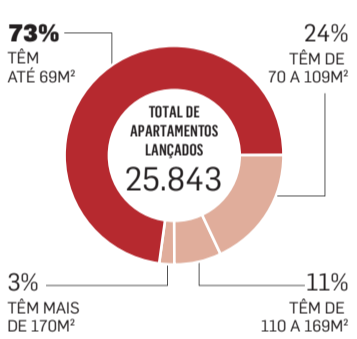
### Ranking do m<sup>2</sup> mais caro



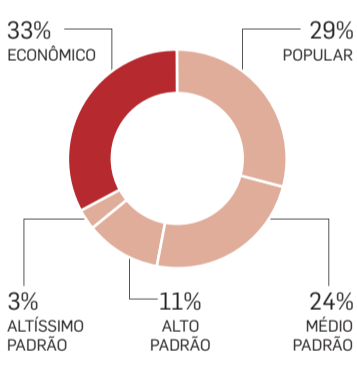
\*Segmentos: popular até R\$ 199 mil; econômico de R\$ 200 mil a R\$ 399 mil; médio de R\$ 400 mil a R\$ 699 mil; alto de R\$ 700 mil a R\$ 1,5 milhão; altíssimo acima de R\$ 1,5 milhão

FONTE: PAINEL DE MERCADO LOPES - OUTUBRO/2010 A SETEMBRO/2013

### Divisão dos lançamentos por área privativa



### Divisão por segmentos\*



\*Segmentos: popular até R\$ 199 mil; econômico de R\$ 200 mil a R\$ 399 mil; médio de R\$ 400 mil a R\$ 699 mil; alto de R\$ 700 mil a R\$ 1,5 milhão; altíssimo acima de R\$ 1,5 milhão

FONTE: PAINEL DE MERCADO LOPES - OUTUBRO/2010 A SETEMBRO/2013

dadezinha do interior. Chamou atenção de construtoras, que saíram em busca de terrenos. O comércio e outras atividades cresceram. Hoje, em frente à estação Vila Prudente, se vê a construção de uma faculdade, a linha do monotrilho, ao lado do terminal de ônibus, o You Office Ibitirama e dois futuros lançamentos comerciais, além de novos edifícios residenciais.

“O Tatuapé tem estrutura parecida com Moema, oferece de tudo no bairro”, diz. “Mooca tem estrutura completa e localização estratégica, perto do centro e acesso ao litoral.” A Vila Prudente se liga com o Ipiranga, na zona sul, e a região do ABC. “Nesses bairros, é inevitável a valorização e alta de preços.”

**Recorde.** O recorde de lançamentos na zona leste ocorreu em 2011, com 10.124 apartamentos, que serão entregues nos próximos dois anos. João Henrique descarta que isso possa afetar futuros projetos. “A sequência de obras entregues traz novos moradores, o bairro melhora sua estrutura. Se tem uma padaria, aparece outra. Surgem restaurantes e escolas. Mais pessoas criam mais demanda, é uma sinergia positiva.”

A Helbor vai lançar o Origem Tatuapé, na Avenida Celso Garcia, na Vila Carrão. Terá apartamentos de dois e três quartos, com 77 e 100 m<sup>2</sup>. “É um empreendimento de médio para alto padrão”, diz Marcelo Bonanata, diretor da Helbor.

## Custo permite financiar imóvel pelo SFH

Neste ano, o único lançamento da Brookfield na zona leste foi o Flores Parque do Carmo, em Aricanduva, com 673 unidades residenciais. O valor geral de vendas (VGV) é de R\$ 130 milhões. “Isso representou 20% do VGV do ano da unidade São Paulo da empresa”, diz Ricardo Laham, diretor de negócios da Brookfield.

A empresa vai lançar, em 2014, empreendimento com salas comerciais de alto padrão no Jardim Anália Franco. Laham afirma que a zona leste é estratégica para a empresa.

Cerca de 70% dos empreendimentos na região, segundo ele, são predominantemente residenciais de classe média, dentro do limite do Sistema Financeiro da Habitação, com dois e três dormitórios.

**Projeto.** Milena Grah, diretora de atendimento regional São Paulo da Rossi, diz que seu último lançamento na zona leste foi o Itapeti, em julho de 2012. “Temos projeto em fase de aprovação na Mooca, previsto para 2014.” O Rossi Itapeti, com VGV de 106 milhões, tem duas torres de apartamentos com quatro dormitórios, de 209m<sup>2</sup> a 318m<sup>2</sup>. “É para classe média e média alta”, afirma ela.