

Nova São Paulo

seguirá transporte e áreas de intervenção

Com o conceito de **aproximar** as novas moradias dos eixos comerciais, seja pelo **esgotamento** do paulistano de enfrentar o trânsito, seja por incentivo oficial, **os corredores** de transporte público e as operações urbanas passam a ser, cada vez mais, indutores do desenvolvimento do **mercado** de imóveis da **capital** paulista, com efeitos sobre **cidades vizinhas** do ABCD



DANIEL TEIXEIRA/ESTADÃO

Comerciais. Conjuntos se erguem ao lado da estação Morumbi

Douglas Botelho
ESPECIAL PARA O ESTADO

Com o ideal de uma cidade mais integrada, mista e confortável no horizonte, os vetores de crescimento do mercado imobiliário paulistano têm como objetivo aproximar as novas moradias dos eixos comerciais – seja por pressões dos consumidores, seja por imposições legais para o desenvolvimento urbano.

Algumas decisões importantes na política municipal traçarão com mais clareza, nos próximos meses, as manchas de expansão dos lançamentos. O novo Plano Diretor Estratégico (PDE) do município, atualmente em discussão no Legislativo, tem como uma de suas principais bandeiras o adensamento imobiliário em torno das vias de transporte coletivo, como as linhas de trem e de metrô, além dos corredores de ônibus. Essa orientação deve levar empreendimentos para todas as regiões paulistanas.

Potencial construtivo. A proposta da Prefeitura, se aprovada nos termos em que foi apresentada à Câmara Municipal no fim de setembro, permitirá a ampliação do potencial construtivo de terrenos a até 150 metros dos corredores de passagem ou dentro de um raio de 450 metros em torno das estações.

Não haverá nesse perímetro um limite de estoque de outorgas onerosas – instrumento que permite o aumento da capacidade de verticalização de terrenos mediante o pagamento contra-

partidas para a Prefeitura.

Além dos 113 quilômetros de corredores de ônibus já existentes em São Paulo, a gestão de Fernando Haddad (PT) tem como meta a construção de outros 150 km até o fim de 2016.

As novas vias se concentrarão principalmente nas zonas sul e leste, ligando bairros periféricos, como o Itaim Paulista, a regiões centrais do município. Somada a esse fator, a Operação Dá Licença para o Ônibus, promovida pela Prefeitura de São Paulo, já implantou cerca de 270 km de faixas exclusivas para os coletivos.

Rede. Entre os meios de transporte sobre trilhos, o metrô realiza obras em quatro linhas e dará início a outras duas em breve – com essas intervenções, a rede metroviária passará dos atuais 74,3 quilômetros para mais de 100 quilômetros em 2014.

A linha 4-Amarela, entre a Vila Sônia e a região da Luz, e a linha 5-Lilás, entre Santo Amaro e a Chácara Klabin, passam por ampliações.

Já as linhas 17-Ouro e 15-Prata, com sistemas de monotrilho, abrem caminho para os trens na zona sul e na zona leste. A primeira delas ligará o Aeroporto de Congonhas às linhas 1-Azul, 5-Lilás, 9-Esmeralda (essa da CPTM) e 4-Amarela quando concluída; a segunda conectará a Vila Prudente à Cidade Tiradentes, com integrações com as linhas 2-Verde e 10-Turquesa.

No início do mês, o governo estadual também anunciou o consórcio vencedor da licitação para a construção da nova linha 6-Laranja do metrô.

As obras têm previsão de início no primeiro semestre e devem ser concluídas em 2020, inicialmente ligando a estação São Joaquim, na região da Aclimação, à Brasilândia, na zona norte.

Outro edital, da linha 18-Bronze, deve ser lançado em breve, levando os trens da rede metroviária pela primeira vez para fora dos limites da cidade, até as cidades do ABC, na região metropolitana de São Paulo.

A Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) tem outras duas obras de expansão em execução. Uma delas levará mais ao sul a linha 9-Esmeralda, que hoje conecta o Grajaú à cidade de Osasco. A outra será um canal entre a estação Engenheiro Goulart, na Linha 12-Safira, ao aeroporto de Guarulhos.

Localização. Com tantas obras em andamento, o mercado se mostra ativo. Um estudo realizado pela imobiliária Lopes indica que 63% dos lançamentos residenciais em desenvolvimento em São Paulo, ou 251 projetos, ficam a até um quilômetro de linhas de metrô em funcionamento ou em projeto. Entre os empreendimentos comerciais, o percentual é de 82% da oferta futura, que corresponde a 46 edifícios. Já entre os seis novos hotéis, 100% estão nessas condições.

A demanda dos consumidores, além das determinações legais e da vontade dos incorporadores, também preza pela boa infraestrutura. Uma pesquisa promovida pela imobiliária Brasil Brokers com 1.773 pessoas em sete Estados brasileiros mostra que 47% da

“Os maiores vetores de crescimento na zona sul estão entre o Brooklin e Santo Amaro, além da região ao redor da linha 5-Lilás e do monotrilho”

JOSÉ RAFAEL ZULLO
DA INTELIGÊNCIA DE MERCADO DA CYRELA

“Depois de ser sancionada no início deste mês, a Operação Urbana Água Branca já está pronta e deve acontecer, de fato, nos próximos dois anos”

Paulo Takito
DA URBAN SYSTEMS

amostra procuram apartamentos com dois dormitórios e decidem a compra, em primeiro lugar, pela localização do empreendimento. Preço e diferenciais das áreas comuns do lançamento figuram na segunda e na terceira colocações, respectivamente.

Operações urbanas. Além da esperada definição do novo Plano Diretor Estratégico da capital e do aumento da malha ferroviária, as operações urbanas como a Água Espraiada e a recém-sancionada Água Branca, na região da Barra Funda, darão impulso ao crescimento de diferentes regiões da capital.

O gerente de Inteligência de Mercado da Cyrela, José Rafael Zullo, diz que os maiores vetores de crescimento na

zona sul estarão entre o Brooklin e Santo Amaro, além das localidades no entorno da linha 5-Lilás do metrô, que avançará pelo Campo Belo e Moema em direção à Chácara Klabin, e do monotrilho, que seguirá pela Roberto Marinho, passando pelo aeroporto e, no futuro, pelo bairro do Jabaquara.

Para o gerente comercial da incorporadora Tiner, Bruno Robles, a maior facilidade de acesso promovida por todas essas intervenções também dará impulso a regiões tradicionalmente fabris mais ao sul de Santo Amaro. A empresa lançou em Interlagos o megaprojeto de desenvolvimento Villa Terrara e ainda detém, por ali, um terreno de 150 mil metros quadrados onde planeja desenvolver um grande projeto misto.

Tradição. Por outro lado, as regiões de desejo na zona leste, caso da Mooca e do Tatuapé, ainda devem manter destaque, na avaliação de representantes do mercado. O bairro de tradição italiana ainda tem espaço para crescer, na medida em que abriga áreas com baixa densidade de residências, tradicionalmente ocupadas por fábricas.

José Roberto Federighi, da imobiliária Brasil Brokers, acredita no potencial de revitalização da região central da capital por causa da Operação Urbana Centro e também em decorrência da infraestrutura do local.

Veja o que as regiões da capital têm de atrativo para o mercado de imóveis
Pág. H6

100 quilômetros de transporte sobre trilhos será a extensão da malha em 2014, segundo previsão do Metrô, e construção de mais 150 km de corredores de ônibus é a meta da Prefeitura da capital