



Dulce. Mais de 50 anos morando em Higienópolis

# Grife e tamanho valorizam o imóvel usado

Higienópolis, na região central capital, oferece apartamentos espaçosos com valor médio do m<sup>2</sup> competitivo em relação a outras áreas nobres

Edilaine Félix

“Vim morar aqui em 31 de março de 1964, mas já vivia em Higienópolis, na Rua Bahia. A região já tinha glamour e tradição. Quando entrei no prédio, e também no apartamento, foi amor à primeira vista: um imóvel muito amplo, pé direito alto, tinha até banheiro no banheiro de empregada”, conta Dulce Therezina Ramos Viveiros, de 77 anos.

Residente em um dos edifícios assinados pelo conceituado e idolatrado construtor João Artacho Jurado, o Cinderela, que foi inaugurado em 1956, Dulce conta que, na época em que comprou o apartamento, não buscava especificamente um conjunto com grife, mas já conhecia e admirava o charme do prédio de pilastras rosa.

De acordo com Dulce, nos anos 1950 e 1960, os palacetes reinavam no bairro, mas já começavam a dividir espaço com os arranha-céus, muitos deles de arquitetos renomados. “Os casarões foram sumindo. A vida foi ficando mais corrida, as famílias optando por morar em apartamentos até para ter mais segurança”, afirma.

Embora goste de lembrar do tempo em que o bairro era tomado por casarões, ela confessa que adora o rumo que a área to-



Desejado. Detalhes do hall de entrada de edifício assinado por João Artacho Jurado

mou, com muitos colégios, faculdades, transporte público, comércio, serviços e um shopping center.

“Ainda é um bairro tranquilo, sossegado, conheço todo mundo. Eu tenho uma relação de amor com Higienópolis, são mais de 50 anos aqui e para mim este é o melhor dos bairros.”

Na opinião do diretor comercial da Coelho da Fonseca, Sérgio Hamer, Higienópolis oferece diversidade de produtos – atendendo desde o público jo-

vem e solteiro até o recém-casado e familiar de alto padrão, com tipologias variadas.

No último ano, o bairro recebeu apenas um novo empreendimento, com 152 unidades, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), mas Hamer ressalta que a oferta por imóveis prontos na região é alta. O motivo? “A identidade e característica do bairro, que atrai a comunidade judaica, pessoas do interior, artistas, intelectuais, a procura

sempre existe.”

O diretor da Coelho da Fonseca ressalta que, em razão da falta de lançamentos e dos preços altos de terreno na cidade de São Paulo, Higienópolis segue na preferência de muitos paulistanos. Segundo ele, os imóveis do bairro não tem grandes problemas de liquidez.

“Entre os bairros nobres, é o que tem os preços mais atrativos e competitivos para imóveis antigos”, diz Hamer.

Para o superintendente de

## Sem lançamentos, usados mantêm apelo de venda

● No último ano, a cidade de São Paulo recebeu 57.723 unidades residenciais, ao preço médio de R\$ 7.336,28 o metro quadrado, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Nesse período, o bairro de Higienópolis, região central da capital, recebeu apenas 152 unidades em um único empreendimento, ao custo de R\$ 8.975,86 o metro quadrado. Enquanto Higienópolis recebeu 152 unidades no último ano,

Perdizes, na mesma área, lançou 647 unidades, ao custo de R\$ 12.045,26 o preço médio do metro quadrado. Também nas redondezas, o bairro de Pompeia, lançou 138 novas unidades, por R\$ 10.662,84 o metro quadrado, e o Jardins – com características semelhantes, recebeu 155 unidades, ao preço de R\$ 19.135,94 o metro quadrado, mais que o dobro de Higienópolis.

Nos últimos 10 anos, Higienópolis foi o responsável por apenas 554 novas unidades, ao preço de R\$ 8.105 a média do metro quadrado. No mesmo período capital paulista recebeu 539 mil unidades, ao preço de R\$ 4.255,83 a metragem média.

grife e a possibilidade de reformar e modernizar.

Em relação ao preço, o executivo diz que os imóveis do bairro estão dentro do preço médio do mercado, entre R\$ 9,5 mil e R\$ 10 mil o metro quadrado.

“Quem procura imóvel em Higienópolis, quer em Higienópolis. Podemos até oferecer em Perdizes, Pompeia, mas a metragem mais econômica e a falta de grife, presente nos imóveis dos anos 1940 e 1950, não dá o frisson de Higienópolis”, ressalta.

### ● Nos arredores

152

Foi o total de unidades residenciais lançadas no bairro de Higienópolis no último ano, segundo dados da Embraesp. No mesmo período, a capital paulista recebeu 57.723 novas unidades

R\$ 8.975,86

Foi o preço médio do metro quadrado dos residenciais lançados em Higienópolis no último ano. Na cidade de São Paulo, o preço médio do metro quadrado ficou em R\$ 7.336,28

136 m<sup>2</sup>

Foi a metragem média dos imóveis lançados em Higienópolis nos últimos 10 anos. No mesmo período, os apartamentos de 4 dormitórios tinham 423 metros quadrados, em média

R\$ 7.250

É o preço do metro quadrado de um apartamento comercializado no Edifício Prudência em Higienópolis, projeto da década de 1950 do arquiteto Rino Levi, com paisagismo de Burle Marx

R\$ 12.045,26

Foi o preço médio do metro quadrado no bairro de Perdizes, nas proximidades de Higienópolis, de imóveis residenciais lançados no último ano, de acordo com dados da Embraesp

R\$ 10.662,84

Foi o valor médio do m<sup>2</sup> dos lançamentos na Pompeia, também nos arredores. Com características semelhantes a Higienópolis, o bairro de Jardins tem o m<sup>2</sup> mais elevado, R\$ 19.135,94

# Preço e assinatura são os atrativos do bairro

Interessados em morar em Higienópolis querem desfrutar dos edifícios que foram projetados por artistas reconhecidos

Imóveis projetados por renomados construtores e arquitetos, nos anos de 1940, 1950 – como João Artacho Jurado, João Batista Vilanova Artigas, Carlos Cascaldi, Adolf Franz Heep –, que estão espalhados pelas ruas e avenidas do bairro de Higienópolis, são alguns dos chamarrizes da região.

“Esses imóveis atraem um público de artistas e de arquitetos que querem morar em empreendimentos projetados por seus mestres”, diz o superintendente da Abyara Brokers, Jorge Af-

fonso Silva Mendes.

De acordo com Mendes, o tipo de planta também é outro destaque do local. Os imóveis antigos são bem maiores que os novos e muitos compram porque encontram o tipo ideal de planta, com grife e a possibilidade de reformar e modernizar.

Em relação ao tamanho dos imóveis, enquanto a média do metro quadrado dos imóveis na cidade de São Paulo, nos últimos dez anos foi de 79 m<sup>2</sup>, no bairro de Higienópolis a metragem média dos residenciais foi de 136,52 metros quadrados.

Vale destacar que, os imóveis de quatro dormitórios em Higienópolis atingiam a média de 423 metros quadrados e na capital paulista era de apenas 168 m<sup>2</sup>.

Em um proporção menor, mais ainda na dianteira, no últi-

mo ano a metragem média dos apartamentos de Higienópolis foi de 69 metros quadrados, contra 64 da capital paulista.

Para a proprietária da imobiliária ZAC, Ana Paula Zacharias, Higienópolis é o bairro ideal para quem quer viver em apartamentos grandes, espaçosos, com janelões e pé direito alto.

“Um exemplo é o Edifício Prudência, tombado pelo Patrimônio Histórico, um projeto da década de 1950 do arquiteto Rino Levi, com paisagismo de Burle Marx. O metro quadrado neste prédio está à venda por R\$ 7.250”, destaca Ana Paula.

Quando o objetivo é morar em Higienópolis, Ana Paula concorda com o superintendente da Abyara e diz que os interessados no bairro não estão preocupados com vagas de garagem ou



Perto do centro. Áreas verdes, apartamentos grandes, e total infraestrutura ao redor

área de lazer, querem o charme e o estilo dos imóveis da região, o. “Os moradores buscam esse diferencial”, afirma.

A proprietária da ZAC destaca também que o bairro tem pre-

ços e metragens mais acessíveis que, por exemplo, Jardins, Perdizes e Pacaembu e até que regiões com construções mais novas e modernas, como Itaim Bibi e Vila Olímpia, na zona sul.

“Higienópolis é uma joia para, com imóveis que são verdadeiras pérolas em um bairro completo, para quem procura apartamentos especiais, em prédios antigos”, diz.