

Reportagem de capa

Baixo Augusta recebe mais lançamentos

Público-alvo são investidores e singles, que são atraídos para a região por ela estar próxima à Paulista e oferecer vida cultural e diversão

Gustavo Coltri

Depois de uma leva de empreendimentos em ruas como Paim e Frei Caneca, a região do baixo Augusta, no centro da capital de São Paulo, voltou a ser alvo de lançamentos imobiliários. Desta vez, concentrado na sua via mais famosa. Também há opções depois da Praça Roosevelt, no entorno da Rua Avanhandava.

Em duas semanas no mercado, o Universo Augusta, projeto da incorporadora B/Sinco, na altura do número 475, já vendeu 20% das 144 unidades. A maior parte delas mede 22,5 m², algumas com vagas na garagem e outras sem. Há unidades a partir de R\$ 249 mil.

Outro imóvel que está sendo vendido na região é o VIP Augusta Exclusive Home, do grupo Esser. Ele tem 170 estúdios de 29m² a 34m². O preço médio do metro quadrado é R\$ 13,5 mil.

Para atrair o público jovem, a Esser investiu em serviços e estruturas diferenciadas. “O Vip Augusta Exclusive oferece serviço de concierge, limpeza, personal trainer e dog walker. Além disso, todos os estúdios têm tomadas de USB, fechadura de biometria e área de lazer na cobertura e interna”, diz o diretor comercial da Esser, Fábio Souza.

A empresa tem outro empreendimento em fase de conclusão na rua. A previsão de entrega do Capital Augusta é para esta semana. O imóvel dispõe de apartamentos de 39 e 55 m², com um e dois dormitórios.

A Gafisa também tem um breve lançamento na região. Batizado de Augusta, o prédio fica na rua de mesmo nome, entre as vias Costa e Antonia de Queiroz. O empreendimento terá unidades de 34m² a 41m². Mais perto do centro, na Rua Santo Antonio, a incorporadora BKO lança neste fim de semana, o BKS. O empreendimento terá 263 unidades. A maioria delas de 24m² a 28 m². Todos são estúdios e há ainda algumas unidades de 18 m².

Na Rua Avanhandava está sendo feito um retrofit. O Studio Avanhandava, comercializado pela imobiliária Lopes, tem unidades de 25m² a 39 m².

Projeto da incorporadora Cyrela, previsto para chegar ao mercado no primeiro trimestre, o InSPired, com saídas para a Rua Álvaro de Carvalho e Avenida 9 de Julho, tem 132 unidades. A maioria de 41m² a 47m².

Segundo o diretor de novos negócios da Abyara Brokers, Thiago Castro, o BKS se destaca pelas cores na fachada e pelo design mais arrojado. Já o InSPired pode agradar quem prefere uma estética mais sóbria.

Castro diz que o preço do metro quadrado na região varia de R\$ 10 mil e R\$ 10,5 mil.

Público - De acordo com especialistas do mercado imobiliário, o consumidor da região é dividido entre investidor-poupador e o público single. “Eu acredito que 60% dos compradores são investidores, interessados em alugar o imóvel. A locação na região gira em torno de R\$ 2,5 mil. O restante, 40%, são jovens que procuram estúdios e gostam da região, ou pessoas que trabalham e estudam por ali”, diz o diretor co-



Oferta. À esquerda, perspectiva da fachada do InSPired e, à direita, imagem do VIP Augusta Exclusive Home, que serão vendidos na região.



FOTOS: DIVULGAÇÃO

mercial da Esser.

Castro, da Abyara Brokers, concorda com Souza. “Acho que o investidor é o nosso grande público, porque ele sabe que há demanda por locação na re-

gião. E a valorização está ligada diretamente ao potencial de se ter um rendimento com o aluguel. Já o público que opta por morar lá é mais alternativo.”

Castro ainda acredita que o

Baixo Augusta é a área do centro que mais recebeu lançamentos. Desde 2006 até 2014, a região contabilizou 23 prédios.

“Esse pedacinho é muito famoso no centro por estar próxi-

mo da Avenida Paulista, de teatros e cinemas. O que gera interesse dos compradores.”

Gilson Hochman, presidente da GHI Negócios Imobiliários, também acredita que o poten-

Novo cenário
“O mercado investiu no outro lado da Augusta durante muito tempo e, somente há alguns anos, percebeu que há infraestrutura no centro”

Miro Quintaes
DIRETOR DA LOPES

cial da região é o lazer. “Tem gastronomia, shopping, cinema e teatro. São entretenimentos que atraem o público.”

Além disso, ele aposta na valorização do bairro. “Se a pessoa comparar os preços dos empreendimentos que estão sendo lançados no centro com de bairros mais consolidados, como Itaim e Vila Olímpia, vemos que ainda há espaço para valorização, já que os valores da região central são bem inferiores.”

Segundo Miro Quintaes, diretor de atendimento da Lopes, esses lançamentos acentuam uma mudança no perfil da vizinhança, que se iniciou há aproximadamente cinco anos.

“O mercado investiu no outro lado da Augusta durante muito tempo e somente há alguns anos percebeu que há infraestrutura no centro e que as pessoas gostam de morar lá. Ainda encontramos algumas lojas feias, mas os terrenos estão sendo comprados e o cenário deve mudar.” / COLABOROU MÁRCIA RODRIGUES

Sua casa própria, com rapidez e simplicidade.

Crédito Imobiliário Bradesco A alegria é sempre igual. Só muda o endereço. Fale com seu Gerente Bradesco ou ligue 0800 273 3486 e conquiste a chave do seu sonho.

Fone Fácil Bradesco: 4002 9022 / 0800 570 0022
SAC - Alô Bradesco: 0800 7014 8383
SAC - Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvirdoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Bradesco
Tudo de BRA para você.

Na Bela Vista, oferta supera 3 mil unidades

A Bela Vista deu início ao forte movimento de lançamentos, registrado nos últimos anos, que depois se espalhou pela região central. No período de outubro de 2010 a outubro de 2014, a região recebeu 17 novos empreendimentos, totalizando 3.002 unidades com um, dois e três dormitórios. Os dados são da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp).

A maioria dos apartamentos ofertados pelas construtoras e incorporadoras no período (1.915) tinha um dormitório.

Os imóveis com dois dormitórios aparecem em segundo lugar no levantamento, totalizando 1.055. As unidades com três quartos tiveram apenas 32 lançamentos. Não foram ofertados apartamentos com quatro dormitórios no período.

O preço médio do metro quadrado de um apartamento comercializado nesses quatro anos foi de R\$ 8.623,72. Já o valor médio de um imóvel foi de R\$ 412.437,00.

Ainda de acordo com a Embraesp, no mesmo período, outro bairro da região central, a Consolação, recebeu nove empreendimentos, somando 1.433 unidades. A maioria com um dormitório (1.248). Os apartamentos com dois quartos totalizaram 185. O preço médio do metro quadrado dos imóveis comercializados na região foi de R\$ 12.487, chegando ao valor médio de cada apartamento de R\$ 467.031./M.R.

Fácil acesso faz morador trocar Moema por Centro

Imóvel comprado inicialmente como investimento atraiu gerente em razão das facilidades do local

O gerente de vendas Ramiro Luz, de 33 anos, comprou um apartamento de 50 metros quadrados do empreendimento Mood, da incorporadora Cyrela, na região do Baixo Augusta, no Centro da capital, como in-

vestimento. Na época, acreditava no potencial de valorização do bairro para conseguir algum rendimento.

Mas por considerar a localização de fácil acesso – ele trabalha no bairro Pinheiros e, antes de se mudar, morava em Moema, na zona sul – resolveu morar no imóvel.

“Morando nesta região é possível ir para todo lugar, já que há metrô e linhas de ônibus para toda a cidade, além de ter acesso às principais vias da cidade.

Entre elas as avenidas 9 de Julho, 23 de Maio e Tiradentes. Outro ponto positivo é a possibilidade de se fazer praticamente tudo a pé e dispor uma gama enorme de serviços 24 horas.”

Apesar de não estar satisfeito com a limpeza urbana da região, o gerente de vendas acredita que os futuros lançamentos imobiliários podem reverter este cenário em breve.

“O que dá para perceber é que esses empreendimentos que estão sendo lançados no centro vão contribuir para a melhoria da região. São prédios com um nível de conforto e um design que, até pouco tempo, você encontrava somente em lugares mais distantes.”



ALEX SILVA/ESTADÃO

Qualidade. Para Ramiro Luz, novos prédios têm conforto e gama de serviços importantes