

Imóvel criado antes do Plano Diretor é opção

SUMARÉ e VILA MADALENA ainda têm edifícios com unidades em oferta que dão direito a mais de uma vaga na garagem

A limitação no número de andares dos edifícios em alguns pontos deve tornar os apartamentos mais raros e disputados

DE SÃO PAULO

Novas regras do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprovado em 2014, causam mudanças em projetos imobiliários na zona oeste.

A nova norma limita a possibilidade de mais de uma vaga na garagem para as futuras construções. Essas restrições fazem com que os empreendimentos aprovados antes do Plano se tornem uma boa oportunidade.

O edifício Oka, por exemplo, fica na rua Girassol, a cerca de 600 metros da estação Vila Madalena do metrô e tem cinco vagas de garagem por unidade. O Medley, na rua Cayowaa, no Sumaré, está a 250 metros da mesma estação e tem até três vagas para cada unidade-padrão.

Para Denis Fernandez, da incorporadora Brookfield, um dos atrativos desses bairros é justamente a facilidade de transporte. "A mobilidade acaba se impondo para o consumidor na hora de buscar um imóvel", diz ele.

IMPACTO

Com o novo modelo, as pessoas teoricamente estarão próximas do trabalho ou te-

EFEITO COLATERAL

Moradores temem forte verticalização ao longo de corredores de transporte, como no Sumarezinho



NO RAIO DE 400 M A 600 M DE METRÔ, TREM E MONOTRILHO
... prédios terão comércio na porta
... o tamanho médio de apartamentos deve ser 80 m²
... a maioria dos prédios deverá ter 1 vaga de garagem por unidade

20% DO TERRENO
É quanto cada empreendimento com mais de 40 mil m² deverá doar para uso público, sendo no mínimo 15% dedicados às áreas verdes

60% DE VALORIZAÇÃO
É o máximo previsto pelo sindicato do mercado imobiliário para imóveis sob as novas regras

rão acesso mais fácil por transporte público, e em tese usarão menos o carro, explica o presidente do Secovi-SP (sindicato do setor imobiliário), Claudio Bernardes.

Bernardes considera que haverá grande impacto tanto para os moradores que não estão acostumados com edifícios mistos (comercial e residencial) quanto para o construtor, que arcará com custos maiores.

Os projetos de imóveis aprovados após o Plano devem respeitar limite de altura ou de garagem, dependendo do local onde estiverem.

No miolo dos bairros, por exemplo, os prédios devem ter no máximo oito andares mais o térreo.

Já no raio de até 600 metros ao redor das estações de metrô e até 300 metros a partir dos eixos de corredores de ônibus, já que a vaga passa a

contar como área construída, os apartamentos com mais de uma garagem se tornam muito mais caros. Também há incentivo para comércio na porta e presença de moradia e serviços na mesma torre.

VERTICALIZAÇÃO

A viabilidade de muitos desses modelos ainda é discutida a partir das características de cada bairro. Mas alguns moradores temem que

eles gerem uma verticalização desordenada em trechos ainda tranquilos de locais como Perdizes, Sumaré, Lapa, Pompeia e Alto da Lapa.

Nas imediações da estação Vila Madalena do metrô, no Sumarezinho, a construção de prédios no lugar de casas tende a gerar impacto direto no bairro e nos vizinhos Sumaré e Vila Madalena — ainda majoritariamente ocupados por casas.

Moradores de Perdizes, região que já sofreu uma intensa verticalização nas últimas décadas, também temem um novo surto de construções ao longo dos corredores exclusivos para ônibus localizados nas avenidas Sumaré e Francisco Matarazzo.

"O que precisamos agora é de incentivo para infraestrutura", defende Eutálio Rodrigues da Silva, da Sociedade Amigos de Perdizes.

OSOM AO REDOR

Made in Brazil

Eu Não Sou de Memphis

Eu não sou de Memphis, mas gosto de um rock / Eu sou de Pompeia, a barra da cidade / Cantamos muito rock, pra todos ouvirar / O rock de São Paulo, fácil de escutar

CRECI J 21581
lello@imóveis
especialista em imóveis

Agora é a hora
para comprar o seu imóvel.

Confira as ofertas do nosso Feirão de Oportunidades. Aproveite, é por tempo limitado!



APTO PINHEIROS
De: R\$990.000 Por: R\$848.000
2 dorms, 1 vg, 130m²Pau,
Ref: 133969 - F: 3060.6800



APTO PERDIZES
De: R\$ 1.050.000 Por: R\$997.500
3 dorms(2 ste), 1 vg, 140m²Pau,
Ref: 16867 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS
De: R\$980.000 Por: 930.000
3 dorms (1 ste), 1 vg, 109m²Pau,
Ref: 131338 - F: 3060.6800



APTO PERDIZES
De: R\$1.150.000 Por: 1.000.000
3 dorms (1 ste), 2 vgs, 127m²Pau,
Ref: 45575 - F: 3879.7933



APTO PERDIZES
De: 1.200.000 Por: R\$ 1.100.000
2 dorms(1 ste), 2 vgs, 100m²Pau,
Ref: 142408 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS
De: 883.000 Por: R\$ 838.000
3 dorms, 1 vg, 96m²Pau,
Ref: 140639 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS - R\$ 950.000
3 dorms, 1 vg, 120m²Pau,
claro, aragado, coz, planejada.
Ref: 134011 - F: 3060.6800



SOBRADO PINHEIROS - R\$ 1.600.000
3 dorms (1 ste), 3 vgs, 213m²Pac,
churrasq, piso em porcelanato.
Ref: 143236 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS - R\$ 975.000
3 dorms (1 ste), 2 vgs, 84m²Pau,
ensolarado em ótima localização.
Ref: 141368 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS - R\$ 1.050.000
3 dorms, 1 vg, 136m²Pau,
amplo, ensolarado e silencioso.
Ref: 139838 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS - R\$ 867.000
1 dorm, 1 vg, 57m²Pau, 1 sacada.
novo, varanda gourmet.
Ref: 16414 - F: 3060.6800



APTO PINHEIROS - R\$ 950.000
3 dorms, 1 vg, 103m²Pau,
reformado, em ótimo estado.
Ref: 140343 - F: 3060.6800

A Lello não para de crescer. Conheça as 2 mais novas filiais.

Pinheiros

Rua dos Pinheiros, 521
Tel: (11) 3060.6800

Berrini

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1748
Tel: (11) 3045.9846

Rede Lello de Vendas de Imóveis Prontos

Jardins - R. Estados Unidos, 716 3888.1944

Vil Nova - R. Inhambu, 339 5053.8895

Itaim - R. Clodomiro Amazonas, 128 3279.3050

Vi Mariana - R. Domingos de Moares, 3014 5593.3336

Perdizes - R. Alm. Pereira Guimarães, 349 3879.7933

Mooca - Av. Paes de Barros, 950 2797.7500

Pq da Mooca - R. Juventus, 443 2185.4355

Tatuapé - R. Apucarana, 1406 2090.3055

Norte - Av. Nova Cantareira, 1269 2281.3400

ABC - R. das Figueiras, 133 4469.0577

Bertioga - Praia de Boracéia (13) 3312.1366
(e demais localidades)

Acesse nosso site: www.lelloimoveis.com.br