

Reportagem de capa

Barra Funda é a primeira fronteira do “novo Tietê”

Além da boa localização e da oferta de terrenos, distrito da zona oeste será beneficiado por iniciativas públicas nos próximos anos

Gustavo Coltri

Os arredores da Marginal Tietê entrarão, nos próximos anos, nos radares dos incorporadores, beneficiados por dois projetos públicos atualmente em discussão com a sociedade. O Arco Tietê e a nova Operação Urbana Água Branca trarão edifícios para as zonas oeste e norte de São Paulo, segundo especialistas. E a Barra Funda já desponta como o polo das transformações que se avizinham.

Desde 2010, o distrito recebeu 3,6 mil unidades residenciais, algumas bem próximas da marginal, como as do empreendimento Meridian Barra Funda, da PDG Realty. Lançado no ano passado, o empreendimento ocupa um terreno de 12 mil m² no entorno do antigo Playcenter e está com 70% de suas unidades vendidas. O metro quadrado dos apartamentos de três e de quatro dormitórios está avaliado atualmente em cerca de R\$ 8,5 mil.

“A Barra Funda tem muitos terrenos, fácil acesso às duas marginais e uma proximidade com bairros nobres, como Pompeia, Perdizes e Pacaembu”, diz o diretor comercial da empresa, Eduardo Telles.

Bem próximo desse complexo, a incorporadora Esser lançará em agosto o residencial P.H.D., com unidades de um e de dois dormitórios. A empresa também tem por ali, na Avenida Marquês de São Vicente, o empreendimento Design Offices Tower, com salas comerciais partindo dos 37 m².

A Marquês de São Vicente tem sido, aliás, o grande vetor para o desenvolvimento imobiliário do distrito. Desde janeiro de 2010, apenas três empreendimentos residenciais e um comercial estiveram distantes dessa via (veja o mapa).

“Acreditamos que ela será uma futura Berrini, em virtude dos grandes lançamentos naquele trecho, com eixos de crescimento para os lados comercial e residencial. Quando se tem essa combinação, a região evolui. Quanto mais gente, mais infraestrutura para atender a demanda”, diz o diretor de atendimento da imobiliária Lopes, João Henrique.

O Jardim das Perdizes, fruto da parceria entre a PDG e a Tecnisa, deve transformar a porção da avenida no Parque Industrial Tomaz Edison, a oeste do viaduto Pompeia. O novo bairro planejado oferecerá, no futuro próximo, a maior parte das

unidades residenciais na região – até o momento, um terço das torres previstas no projeto foram apresentadas ao mercado.

“Lançamos primeiro apartamentos maiores e vendemos muito bem. Agora lançamos unidades menores, de 79 m² a 108 m², um pouco mais caras, na faixa dos R\$ 9 mil por metro quadrado. E, na semana de lançamento, vendemos 70%”, diz o diretor executivo técnico da Tecnisa, Fabio Villas Bôas.

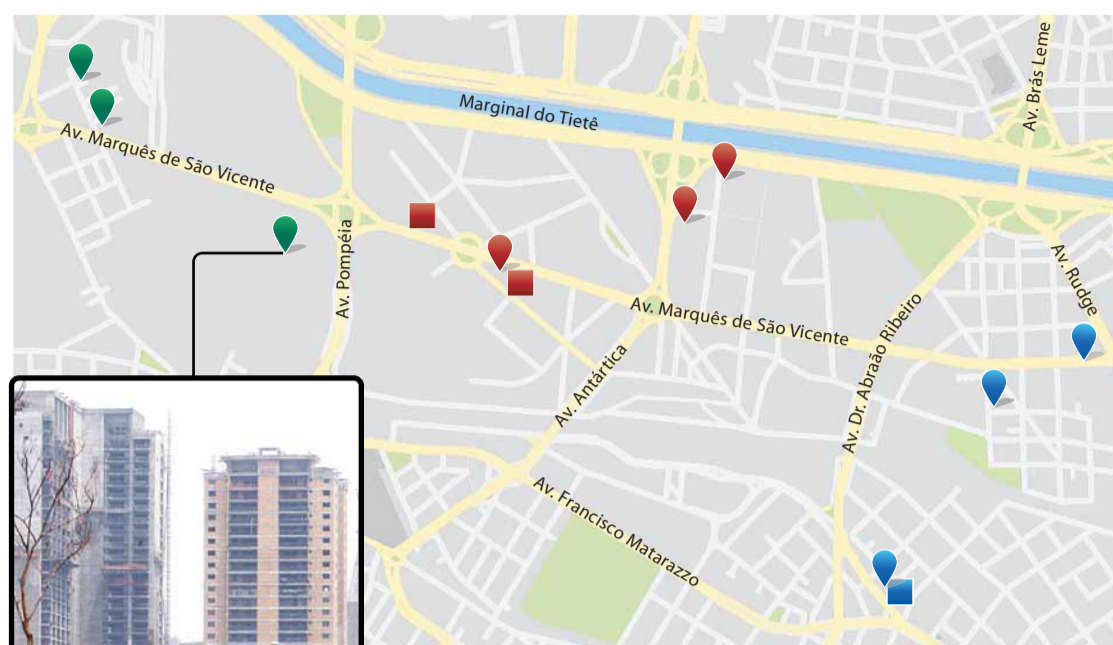
Até o início do ano, o Jardim das Perdizes dará início ao lançamento de um hotel, de salas comerciais e de um prédio corporativo. Os demais, acredita Villas Bôas, estarão de acordo com a nova legislação para a

área. “A intenção da Prefeitura é aprovar a Operação Urbana ainda neste ano. A partir daí, haverá uma lacuna de uns dois meses sem lançamentos, e o mercado cairá matando.”

Uma das propostas da nova lei é a ocupação mista (veja abaixo), característica do lançamento LED Barra Funda, da OR-Odebrecht, que terá hotel, mall, salas comerciais e residências. Lançado no fim de 2012, há hoje oferta de 40% salas comerciais no conjunto e um residual de quartos de hotel. “A nova Barra Funda terá muito emprego, prestação de serviços e transporte”, diz o diretor regional da empresa para São Paulo, Paulo Aridan Mingione.

ONDE ESTÃO OS EMPREENDIMENTOS

● Lançamentos no distrito da Barra Funda de janeiro de 2010 a abril de 2013

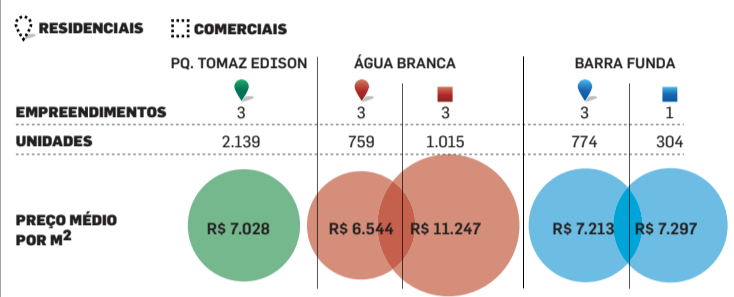


Sozinho, o Jardim das Perdizes concentrou 19,8% das unidades lançadas no período

FONTE: EMBRAESP

Oferta

Distribuição dos projetos por zona de valor



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRADESCO, PRESENÇA LADO A LADO PARA VOCÊ REALIZAR O SONHO DA CASA PRÓPRIA.

Financiamento de até 80% do valor do imóvel, 30 anos para pagar, análise de crédito rápida e documentação simplificada. Fale com seu Gerente. Para mais informações ligue 0800 273 3486.

Crédito Bradesco. Presença lado a lado para você realizar.

Crédito sujeito a aprovação. Condição exclusiva para aquisição ou construção de imóveis por pessoas físicas. As condições podem ser alteradas a qualquer momento. O prazo de pagamento é de até 30 anos, com o primeiro pagamento devido no prazo de 12 meses após a data de entrega das chaves. O prazo de validade do financiamento não poderá ultrapassar 80 anos e seis meses na data da contratação.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Falas: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br
twitter @Bradesco
Curtir Facebook.com/Bradesco

Bradesco 70 anos

Projetos prometem mudar o aspecto das margens do rio

Nova Operação Urbana está sendo avaliada pela Câmara Municipal e Arco acaba de encerrar fase de gestões da sociedade

Sirlene Farias

ESPECIAL PARA O ESTADO

O Arco Tietê, parte do plano urbanístico prometido pelo prefeito Fernando Haddad no Arco do Futuro, e o Projeto de Lei 505/2012, que modifica a Operação Urbana Água Branca, criando a Operação Urbana Consorciada Água Branca, ainda não estão em prática, mas prometem alterar a paisagem na Marginal.

“Em cinco anos, as pessoas começarão a ver as mudanças no aspecto Barra Funda”, diz Fabio Villas Bôas, da Tecnisa, a respeito do instrumento de incentivo a ser implementado entre

as avenidas Santa Marina e Abraão Roibeiro, margeando o rio mais famoso da cidade.

Já Paulo Aridan Mingione, da OR-Odebrecht, espera que o mercado descubra localidades promissoras na zona leste e do outro lado do Tietê, na zona norte. “E a Barra Funda será um centro de conexões”, diz.

O adensamento da Barra Funda é uma das premissas da nova operação, que está em fase de discussão no legislativo municipal. Ela tem o objetivo de atrair, até 2015, 60 mil moradores para uma região que, por muitos anos, foi dominada pela atividade industrial. Hoje, o distrito apresenta 25 moradores por hectare, enquanto Santa Cecília, logo ao lado, comporta cerca de 200 no mesmo espaço.

Aliada à construção de passeios mais largos, cicloviárias e uma passarela para bicicletas e

pedestres que ligará a região ao Limão e à Casa Verde, a localização incentiva que os moradores optem por deixar o carro em casa e possam se locomover por meio de transporte público, pedalando ou mesmo a pé.

A mobilidade não motorizada também é incentivada pela adoção de prédios com “fachada ativa”, empreendimentos que apresentam, no térreo, estabelecimentos comerciais, evitando o deslocamento de moradores à procura de serviços.

O diretor de legislação urbana do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Eduardo Dellamanna, acredita que este é um ponto que deve ser revisto no texto do PL. “Em cidades como Curitiba e Brasília, que adotaram essa ideia, boa parte desses espaços estão ociosos”, diz.

Outra novidade refere-se à introdução do Certificado de Po-



Atual. Cenário deve mudar

tencial Adicional de Construção (Cepac), valores mobiliários emitidos pela prefeitura utilizados como pagamento de contrapartida para outorga onerosa. Ou seja, trata-se de um mo-

do para que se construam empreendimentos acima dos limites máximos permitidos pela lei de zoneamento. Com a introdução do Cepac na Operação Urbana Consorciada Água Branca, o número de apartamentos oferecidos pelas incorporadoras pode subir, embora muitos estejam atrelados à chamada “tipologia incentivada”.

O Projeto de Lei prevê que 40% dos novos empreendimentos ofereçam unidades de até 45m², o que diversificaria a oferta de apartamentos na região e atingiria públicos com diferentes níveis de renda.

Contudo, o urbanista e coordenador do curso de arquitetura e urbanismo do Centro Universitário Belas Artes, Enio Moro Junior, afirma que o projeto se assemelha “mais a uma ilha de excelência que expulsa os atuais usos e moradores, em

Região recebeu 13,3 mil imóveis desde 1996

Na região onde ficam os limites da antiga Operação Urbana Água Branca, de 1995, que tinha o objetivo de ocupar terrenos de forma sustentável e de resolver alguns gargalos locais, os distritos da Barra Funda e da Lapa, na zona oeste, receberam 66 empreendimentos residenciais entre 1996 e junho deste ano, alcançando um total de 13,3 mil unidades no período.

Os dados fazem parte de um estudo desenvolvido pela Lopes Inteligência de Mercado a pedido do Estado e revela que o valor geral de vendas (VGV) total verificado nas duas regiões, corrigido, fica próximo da cifra dos R\$ 6,5 bilhões.

De acordo com o levantamento, o bairro da Lapa cresceu de maneira estável durante todo o período e, até este ano, acumulou 2,6 mil unidades lançadas. O crescimento na Barra Funda, em contrapartida, teve picos em 2007 e 2010, com 2.115 e 2.592 unidades, respectivamente, distribuídas em 19 novos empreendimentos. Durante todo o período analisado, a Barra Funda recebeu 10,6 mil novas unidades residenciais.

Os valores na Barra Funda também se destacam em comparação aos praticados pelo mercado no bairro vizinho. Entre janeiro de 2007 e junho deste ano, o preço do metro quadrado por lá subiu 107%; na Lapa, elevação foi de 78%, segundo a pesquisa da Lopes.

vez de estabelecer políticas claras de inclusão”. O PL aponta que 15% do que for arrecadado com a operação serão destinados à construção de habitações de interesse popular, para as quais já há terrenos reservados.

“O projeto adiciona à lei a obrigatoriedade de que parte dos recursos arrecadados seja utilizada para a construção de habitações de interesse social”, explica Ros Mari Zenha, integrante do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Segundo ela, o caráter social da iniciativa deve resultar também na urbanização de favelas, inclusive além do perímetro da operação.

Arco. A Prefeitura recebeu até sexta-feira sugestões de representantes da sociedade civil para o projeto do Arco Tietê. Em uma mês, a administração municipal promete analisar as propostas que recebeu na fase de chamamento para, então, elaborar um edital de licitações.