

Especial **MERCADO IMOBILIÁRIO**

Parque Global.
Complexo com VGV de R\$ 8 bilhões



FOTOS/DEVULGAÇÃO

Misto na marginal fecha tripé de gigantes

Megaprojetos terão 50 torres residenciais e comerciais, hotéis e mais 2 shoppings em SP

Heraldo Vaz
ESPECIAL PARA O ESTADO

Mais de meio milhão de metros quadrados é o palco de três megaprojetos desenvolvidos paralelamente em São Paulo. Parque Global, Jardim das Perdizes e Parque da Cidade somam valor global de vendas (VGV) de R\$ 17 bilhões.

Serão construídas 50 torres residenciais, de salas comerciais e lajes corporativas, cinco hotéis e mais dois shoppings na zona sul. A entrega está prevista para o horizonte de 2020.

O trio aposta no conceito que integra uso comercial, residencial e serviços, mix que virou tendência. Até o fim de novembro, o mercado ganha mais cinco lançamentos multiuso: Square Tatuapé, Urbanity e o novo complexo "quatro em um" da Odebrecht Realizações Imobiliárias (leia box ao lado), além do Mundial São Bernardo e o Trilogy, também na região do ABC.

"As pessoas querem praticidade e diminuir o tempo de deslocamento entre o trabalho, o lazer e o local onde moram", diz o diretor de negócios da Gafisa, Octavio Flores – a empresa lançou no último fim de semana o Square Tatuapé, na zona leste. "Esse modelo se tornou tendência por reunir tudo o que elas precisam fazer no dia a dia."

Em pré-vendas, o Parque Global terá, em sua primeira fase,

cinco torres com 672 apartamentos de alto padrão. "O VGV é de R\$ 1,5 bilhão", diz Luciano Amaral, diretor de incorporação da Benx, empresa do grupo Bueno Netto, responsável pelo empreendimento.

O presidente da Related Brasil, Daniel Citron, parceira do Bueno Netto, vê "certa coincidência" no fato de dois projetos – o próprio Global e o Jardim das Perdizes – ficarem viáveis para venda no mesmo ano. "Mas são histórias que se iniciaram sete a dez anos atrás."

Localizado entre o complexo Cidade Jardim e o Parque Burle Marx, "é um minibairro autossustentável", diz Amaral. "Tem semelhanças com os outros dois projetos, mas o diferencial é o porte do shopping, com 60 mil m² de área bruta locável."

O lançamento sai em novembro. "São cinco torres em terreno de 44 mil m². Uma para cada lote de 9 mil m², quase uma quadra padrão de São Paulo, que tem 100 por 100." Os apartamen-

● Dimensão e valores

60 mil m²

É a área bruta locável do shopping center que o grupo Bueno Netto planeja construir na terceira fase do Parque Global, que também terá hotel, torres residenciais e comerciais



Jardim das Perdizes. Previsão de 30 torres, cinco delas comerciais, e VGV de R\$ 5 bilhões



Parque da Cidade. Hotel, shopping, torres comerciais e residenciais, com VGV de R\$ 4 bilhões

tos, de 133 m² a 317 m², custam de R\$ 1,5 milhão a R\$ 4 milhões.

Amaral conta que "o conceito mixed use" estreia na próxima fase: no primeiro semestre de 2014. Serão duas torres com escritórios, salas comerciais e lajes corporativas; um prédio residencial, com unidades de 45 a 90 m²; e dois hotéis com 530 quartos.

"Na terceira fase, teremos um shopping, agregado à linha 17-Ouro do metrô", diz, ao comparar sua obra com o porte do

Morumbi Shopping, também na zona sul. "Vamos agregar serviços, alimentação e lazer, e cinemas, teatro e restaurante."

O incorporador aposta na valorização do empreendimento, com VGV total de R\$ 8 bilhões. "É o que acontece em toda região ao redor de shopping center. Aqui será maior ainda", prevê. "Estamos no vetor de crescimento, que chegou à Marginal Pinheiros e, a partir do complexo Cidade Jardim, migrará para o outro lado do rio."

O Jardim das Perdizes, lançado pelo Tecnisa em março, também é um bairro planejado. "Serão 30 torres, das quais cinco de salas comerciais", diz o diretor da incorporadora, Fabio Villas Bôas. O terreno de 250 mil m², na Barra Funda (zona oeste), foi comprado em 2007. Além de 10 torres residenciais lançadas, haverá prédios comerciais, um

hotel e comércio.

O VGV é de R\$ 5 bilhões. Com área verde de 50 mil m², o bairro terá um parque aberto ao público. Villas Bôas prevê entregar tudo em "sete ou oito anos".

Foram lançados 933 apartamentos, de dois, três e quatro dormitórios, com áreas de 79 até 283 m². "Os maiores custaram de R\$ 8 mil a R\$ 8,2 mil por m²", diz. "Para revenda, já passou de R\$ 9 mil." Nas unidades menores, o m² saiu por R\$ 9 mil no lançamento. "Hoje vale R\$ 10 mil, e 80% de tudo já foi vendido."

Pesquisa pós-venda mostra que principal motivo de compra foi ser um bairro planejado, seguido pela localização e o parque.

A terceira ponta do tripé é o Parque da Cidade, da Odebrecht Realizações Imobiliárias, lançado em setembro de 2012 na região da Avenida Doutor Churci Zaidan, zona sul, on-

Odebrecht lança '4 em 1' na zona sul da capital paulista

Paulo Aridan Mingione, diretor da Odebrecht Realizações Imobiliárias, prepara para novembro o lançamento do Praça São Paulo, com 30 mil m². "Terá um balanço diferente do Parque da Cidade e vocação residencial", diz, destacando que "pouco mais de 50% será voltado às unidades residenciais, que representam 25% no empreendimento vizinho".

Seguindo o conceito de cidade compacta, que reúne trabalho, moradia, lazer e serviços sem necessidade de grandes deslocamentos, terá uma mesma torre funcionando para quatro tipos de uso: Novotel, com 209 quartos, 100 salas comerciais, 157 apartamentos residenciais e um mall com 16 lojas. Apesar de conjugadas, cada área desse bloco será independente (com entradas e saídas específicas), para manter a privacidade dos usuários.

Ao todo, serão sete torres – três residenciais e três de escritórios corporativos, além da "4 em 1" – integradas por uma praça de 3.600 m². O valor geral de vendas (VGV) é de R\$ 1,3 bilhão.

Na torre mista, usuários contarão com serviços pay-per-use, como arrumação e lavanderia, manutenção, personal trainer, serviços de sapataria e costura.

O novo complexo multiuso está localizado a 600 metros do Parque da Cidade. Aridan espera que haja sinergia entre os dois projetos, com moradores do Praça São Paulo usando serviços do Parque da Cidade e vice-versa.

de haverá um hotel 6 estrelas. "É uma parceria com a rede Four Seasons", afirma o diretor regional da OR para São Paulo, Paulo Aridan Mingione.

Com 450 metros de frente para a Marginal Pinheiros, o projeto tem cinco torres corporativas, uma de salas comerciais, dois prédios residenciais, um shopping de 22 mil m² de área locável, além do hotel. O VGV estimado é de R\$ 4 bilhões.

"Estamos no eixo de desenvolvimento corporativo", diz Aridan, citando o vetor que veio do centro, passou pelas avenidas Paulista, Faria Lima e Berrini até chegar à Churci Zaidan. "Em 1982, o Shopping Morumbi era a última fronteira da cidade." Para ele, mesmo após décadas, a região ainda é muito residencial e tem necessidade de mais entretenimento e serviços.

O hotel, que deve ficar pronto em 2016, e o shopping fizeram parte da primeira fase. Aridan conta que uma torre corporativa foi vendida para a Previ. A construção de mais três está "sob a demanda do mercado".

No lançamento do prédio com 612 salas comerciais, um ano atrás, "vendemos 99% de tudo", diz. Com área média de 40m², cada escritório saiu "por R\$ 13,5 mil a R\$ 14 mil" o m².

Em 2014, devem ser lançadas duas torres com 399 apartamentos. Com um parque de 22 mil m², o complexo será aberto ao público. A expectativa é que 65 mil pessoas circulem diariamente pelo local. Aridan aposta no fluxo contínuo de gente como fator de atração para investidores.

Excesso de oferta traz o risco de 'mico' para investidor

Se empreendimento for interrompido, cai o valor do imóvel e, depois, há queda maior por falta de liquidez, diz especialista

Conceito e quantidade são questões diferentes, afirma Mauro Peixoto Oliveira, consultor adjunto da Embraesp, especializado em planejamento urbano e marketing imobiliário. "Pode-se trabalhar com o conceito correto mas, se a oferta for demais, haverá problemas lá na frente."

Ele defende o conceito multiuso como "oportuno e bem-vindo" e lança metáfora do "burgo bem balanceado": "Na idade

Média, o sapateiro morava em cima e trabalhava embaixo."

Megaprojetos divididos em fases têm longa maturação. Quem investe no começo pode obter maior lucro quando tudo ficar pronto, mas pode ficar com o mico na mão se houver fatura de lançamentos no mercado. Para o diretor da Embraesp, Luiz Paulo Pompéia, esse é o maior risco do investidor. "No primeiro momento, ocorre redução de valor e, depois, uma queda maior por falta de liquidez."

Em relação ao Jardim das Perdizes, Pompéia acha "otimista" a previsão de entregar tudo até 2020. "O número de apartamentos é grande. Os primeiros tiveram sucesso expressivo, mas o

ritmo está mais lento e as vendas podem cair nos próximos lançamentos." A Barra Funda, segundo ele, ainda tem muita indústria: "Isso contamina o projeto."

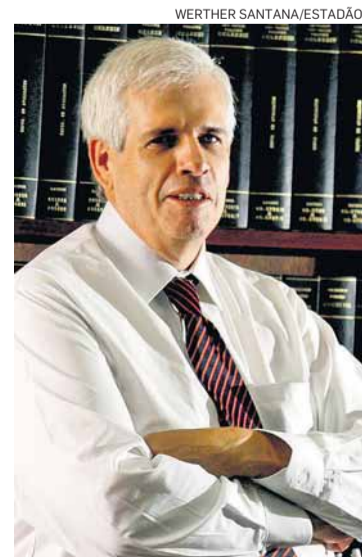
O Parque Global, entre a ponte Morumbi e a João Dias, "é mais bem dimensionado", com blocos residenciais, prédios comerciais, hotel e shopping", diz. "É verdadeiramente multiuso."

Pompéia vê o Parque da Cidade com a melhor localização dos três, "dentro do Brooklin", e considera o hotel Four Seasons "boa âncora". Mas acha que o risco pode ser "uma concentração de torres comerciais", com escritórios de porte significativo.

Mauro Peixoto concorda com Pompéia. Nos últimos qua-

tro anos, segundo ele, houve grande oferta de salas pulverizadas em São Paulo, sob a bandeira de que a falta de mobilidade da cidade motivaria muitas pessoas a trabalharem perto de casa. "O dentista, por exemplo, dá preferência à conveniência de localização do seu cliente, e não a dele. Se conseguir conciliar as duas coisas, está ótimo", diz.

Para Peixoto, um poupador que comprou três saletas, pensando em usar uma, revender com lucro ou alugar as outras, deve se lembrar que "o preço em planta é um derivativo", não existe o bem real. "Após entrega das chaves, se não vender nem alugar, vai entrar em desespero quando receber a quarta cota do



Pompéia. Venda perde ritmo e muitas torres comerciais

condomínio", avalia. "Aí, toca o preço abaixo, e não interessa quanto ele pagou, porque o investimento começa a ser negativo."

No Global, ele vê um conceito correto de uma "cidade compacta com intensidade populacional e de área construída ancorada em sistemas de transporte sobre trilhos ou ônibus em canaleta". Mas vê problema: se a linha 17-Ouro do metrô, que vai do Jabaquara ao Morumbi, demorar para chegar até o lado leste do Rio Pinheiros vai ser um gueto. "A cidade compacta saudável não pode se constituir em uma ilha, precisa estar integrada."

Quanto ao Parque da Cidade, ele questiona a viabilidade de mais um shopping; já existem seis na zona sul. "Fica perto do Shopping Morumbi e também do Market Place, cujo retorno do investimento não ocorreu."