

Reportagem de capa

‘Novo’ Brooklin está mais alto e estiloso

Bairro aproveita incentivos da Operação Urbana Água Espreada e torna-se reduto de imóveis de alto padrão com arquitetura arrojada

Gustavo Coltri e Juliana Diógenes
ESPECIAL PARA O ESTADO

O Brooklin, na zona sul de São Paulo, bem que poderia estar em uma crise de identidade, tamanha a dimensão de transformações pelas quais passou nos últimos anos. As incorporadoras chegaram com força a essa região, levando modernidade e ousadia a ruas tradicionalmente tomadas por casas.

Desde 2006 até agosto deste ano, o bairro recebeu 5.397 novas unidades, quase um terço delas com até 50 metros quadrados, de acordo com levantamento da imobiliária Abyara Brasil Brokers. Ainda há estoques em empreendimentos lançados nos últimos três anos por lá, a maior parte das ofertas também com metragens compactas (veja mais detalhes ao lado).

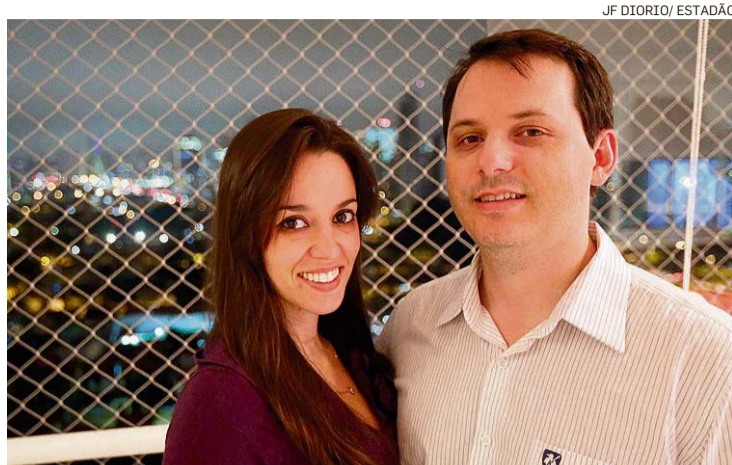
Dados apurados pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) mostram que, desde 2010, quando a atividade do mercado se intensificou, 26 dos 31 projetos colocados à venda na região estavam nas imediações da Avenida Jornalista Roberto Marinho, entre as avenidas Santo Amaro e Engenheiro Luís Carlos Berrini. Nesse período, 2.325 imóveis tinham até um dormitório.

“É um bairro privilegiado: tem fácil acesso à Marginal Pinheiros e ao Aeroporto de Congonhas, possui muitos shoppings, está perto dos eixos corporativos na Berrini e na Avenida Doutor Chucuri Zaidan e tem o apelo de mobilidade com o metrô (em obras)”, diz o diretor de novos negócios e comercial da Abyara Brasil Brokers, Thiago Castro.

Segundo ele, o desenvolvimento da região acompanhou a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac) da Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Pelos custos elevados desses papéis e pela valorização dos terrenos locais, prevaleceram os empreendimentos com padrão elevado e valores agregados. Os novos edifícios têm altos investimentos em arquitetura, com obras de arte na fachada e até propostas de criação coletiva, como o Follow, da Gafisa.

Avaliação. Para o presidente da Associação dos Empreendedores e Moradores do Brooklin, Ademar Távora, que mantém um escritório na região há nove anos, as transformações no bairro são positivas, mas ele considera importante que o crescimento ocorra de maneira planejada, com investimentos em transporte público e preservação das áreas mais tranquilas. “O Brooklin sempre foi misto. A região entre as avenidas Santo Amaro e Vereador José Diniz é mista. Se atravessarmos a Vereador, o bairro se torna estrita-

● **Rumos**
“Ainda há muito para crescer no Brooklin Novo. No Brooklin Velho, a tendência é de mudança num prazo longo”
Paulo Samia
COO DA IMOVELWEB



Morando. Vista e possibilidade de andar a pé motivam casal

mente residencial. E, se formos para baixo da Santo Amaro, tirando o corredor da Rua Joaquim Nabuco, também.”

Nas áreas onde a verticalização é permitida, o COO do site de ofertas Imovelweb, Paulo Samia, acredita que haverá qualificação maior na oferta de serviços para atender ao novo público com alta renda – o complexo Habitarte, por exemplo, terá um mercado St Marche no térreo. “Ainda há muita coisa para crescer no Brooklin Novo, e a tendência é da busca de novas áreas. No Brooklin Velho, a tendência é de uma mudança mais intensa num prazo longo”, diz.

O médico Ricardo Morando, de 40 anos, sente na pele as transformações do bairro. Ele viveu no Brooklin até os 14 anos

e, há três meses, está de volta. Mora com a mulher, Luciana, e o filho, Guilherme, em um imóvel amplo de um edifício entre a Avenida Jornalista Roberto Marinho e a Avenida Morumbi. “A estrutura de serviços é bacana, só falta uma boa padaria. Quem montar uma vai se dar bem, porque só há uma opção do outro lado da Avenida Morumbi.”

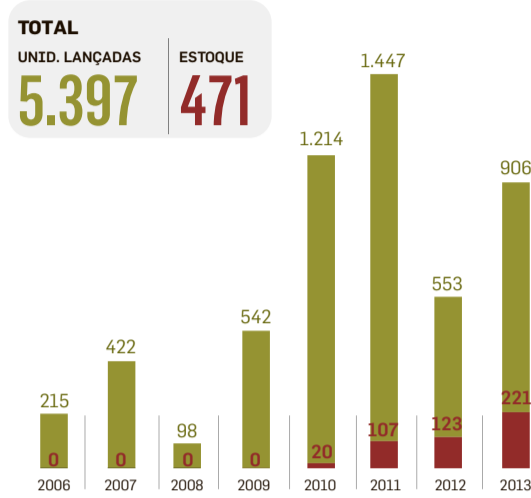
Entre as vantagens de sua escolha ele destaca uma vista privilegiada para a Ponte Estaiada e a possibilidade de fazer compras ou de levar o filho à escola sem usar o carro. Por outro lado, diz que tem de conviver com a poeira e o barulho das obras do entorno (nos novos prédios e em função do monotrilho). “Estamos pagando um pouco o preço”, conta.

MERCADO

● Brooklin transforma-se em polo de atração para unidades compactas

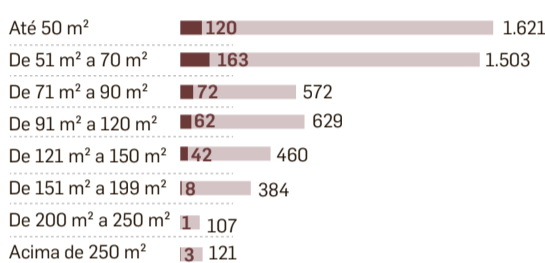
Lançamentos

EM NÚMERO LANÇAMENTOS ESTOQUE



Metragem da área útil

EM NÚMERO LANÇAMENTOS ESTOQUE



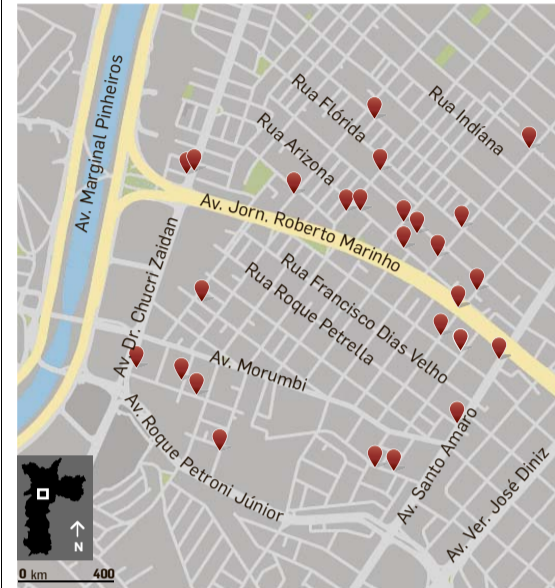
FONTE: ABYARA BRASIL BROKERS E EMBRAESP

Preço por metro quadrado

EM REAIS

Até 50 m²	12.439
De 51 m² a 70 m²	12.324
De 71 m² a 90 m²	11.091
De 91 m² a 120 m²	10.993
De 121 m² a 150 m²	9.865
De 151 m² a 199 m²	10.753
De 200 m² a 250 m²	11.652
Acima de 250 m²	9.165

Concentração de novos projetos desde 2010



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

PODE ENTRAR QUE O SONHO É SEU.

Crédito Imobiliário Bradesco

SIM

Simple e rápido.

Fale com seu Gerente ou ligue 0800 273 3486.

WMCAN/BRADESCO

Crédito sujeito a aprovação.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
 SAC - Alô Bradesco: 0800 704 8383
 SAC - Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
 Ouvidoria: 0800 727 9933
 bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Público família também é alvo de lançamentos

O Brooklin está destinado a ser um bairro jovem e moderno, com unidades compactas que atendam ao público do corredor corporativo paulistano, mas não somente. De acordo com a diretora geral de atendimento da imobiliária Lopes, Mirella Parpinelli, os próximos lançamentos no bairro, com imóveis amplos, também atenderão ao público familiar.

Estão previstos para os próximos meses a venda de novos empreendimentos das incorporadoras Even, Cyrela e Brookfield na região com o maior aquecimento imobiliário local, entre as Avenidas Santo Amaro e Engenheiro Luís Carlos Berrini -Doutor Chucuri Zaidan. As metragens amplas são produtos típicos dos padrões mais elevados – embora o segmento mais alto do mercado imobiliário não fique restrito apenas aos apartamentos grandes.

De acordo com Mirella, o valor do metro quadrado nos imóveis com maior metragem varia entre R\$ 10 mil e R\$ 11 mil. Para os novos compactos – há previsão de projetos das incorporadoras Barbara Empreendimentos e Participações e Queiroz Galvão –, os preços chegam a superar os R\$ 12 mil.

Apesar de salgado, esse patamar ainda é sensivelmente mais baixo do que o praticado em regiões valorizadas de São Paulo, como Moema, onde os lançamentos são mais escassos e cada metro quadrado custa, em média, R\$ 16 mil. /G.C.

Falta de estrutura viária prejudica casas na região

- ◆ Ruas com zoneamento estritamente residencial convivem com tráfego intenso de veículos dos trabalhadores locais

À medida que o mercado de apartamentos cresceu no Brooklin, a situação dos proprietários de casa piorou. “Há quatro anos, aqui era diferente. Com o boom imobiliário, a estrutura do bairro está ficando

sucateada. O bairro não vai suportar quando todos esses prédios ficarem prontos. Daqui a pouco, vai haver congestionamento na porta dos edifícios”, diz Gleyser Santana, de 42 anos, que é proprietário da imobiliária The Place Imóveis. Ele trabalha na região há 14 anos.

Santana conta que vias tranquilas do bairro com zoneamento estritamente residencial tornaram-se rotas de fuga para o tráfego da região, margeada por uma série de edifícios corporati-

vos nas avenidas Luís Carlos Berrini e Doutor Chucuri Zaidan, tirando o sossego dos moradores. “Hoje, para passar pela Rua Portugal em direção à Avenida Morumbi é preciso enfrentar trânsito intenso”, diz.

As dificuldades de circulação entre as principais vias de escoamento do Brooklin têm reduzido a atratividade dos imóveis unifamiliares.

De acordo com Santana, antigos moradores da região têm procurado apartamentos nos arredores como alternativa para se livrar do barulho sem a necessidade de deixar a região. A sensação de segurança também tem levado residentes para os empreendimentos verticais.

O bairro convive ainda com o assédio das incorporadoras e com um ambiente especulativo, de acordo com o profissional. “Existem algumas zonas de preservação cultural (com restrições à verticalização), e é difícil explicar para que tem imóvel nessas regiões que o metro quadrado do terreno não vale tanto quanto o das áreas para incorporação.” Em negociações com as empresas, cada unidade de área por lá poderia chegar a R\$ 9 mil.

Para quem tem intenção de morar no Brooklin, Santana diz que o metro quadrado de terreno varia de R\$ 2,9 mil a R\$ 3,5 mil. Já o preço por metro quadrado de área construída varia entre R\$ 800 e R\$ 1.800./G.C.



Situação atual. Ruas acanhadas convivem com espigões

HÉLVIO ROMERO/ESTADÃO