
MORAR

O valor do Morumbi

Um bairro que dispensa apresentações – assim é o Morumbi. Localizado na zona sul da cidade, foi conquistando adeptos ao longo do tempo e, expandido, abriga áreas como Panamby, Real Parque, Vila Andrade. Mas, independentemente do nome dado, a chamada para compra, venda ou localização diz que se trata do Morumbi. Com mansões e apar-

tamentos de todos os tamanhos e metro quadrado abaixo da média de bairros com estrutura semelhante, tem atrativos para diversos públicos. Embora, os moradores valorizem as ruas arborizadas e a possibilidade de concentrar as atividades do dia a dia na região, problemas de segurança e trânsito são destacados como os aspectos negativos. **/PÁG. 12**



DIVULGAÇÃO/MARQUES CONSTRUTORA

Verde e preço são destaques do Morumbi

Tranquilidade e agito permeiam a região, que oferece principalmente empreendimentos voltados para famílias, com dois e três dormitórios

Edilaine Felix

A combinação de ruas tranquilas, infraestrutura de comércio e serviços, preço atrativo do metro quadrado e área verde faz do Morumbi, zona sul da cidade, o espaço ideal para quem busca um estilo de vida mais familiar. No entanto, determinar os limites do bairro não é fácil nem para os moradores: Panamby, Real Parque, Vila Andrade, Jardim Leonor, Jardim Guedala e Cidade Jardim, são áreas no entorno que já foram “incorporadas” pelo mercado e pelos paulistanos ao Morumbi.

A empresária Luciana Pimentel, de 48 anos, é moradora do Panamby há nove anos e afirma: “Estou com a vida ajeitada no Morumbi. Só saio daqui se for para o interior de São Paulo.”

Luciana encontrou em seu condomínio características que lembram a vida tranquila no interior. “De manhã, há passarinhos cantando, já vi picapau e João-de-Barro na reserva que tem aqui dentro. O local é muito arborizado e um grau centígrado mais fresco do que outras regiões da cidade.”

Casada e mãe de dois filhos, ela consegue ter toda sua rotina no bairro. Os filhos estudam em colégios no Morumbi e, no condomínio, a família faz atividades físicas como ginástica e aulas de tênis. “Aqui dentro temos restaurante, academia, salão de festas, quadras e, nos arredores, encontro comércio e outros serviços. É aconchegante e gostoso morar aqui”, diz.

Luciana, no entanto, destaca dois pontos negativos na região: trânsito e segurança. Segundo ela, os congestionamentos estão cada vez maiores. E conta que já perdeu uma hora para rodar apenas dois quilômetros. Com relação à segurança, ela confessa que tem medo de caminhar pelas ruas do bairro em razão de furtos e assaltos que ocorrem por lá. Ainda assim, não pretende mudar de bairro.

A região deve receber nos próximos anos a Estação Morumbi (Linha 4 – Amarela do metrô) e a Estação Panamby (Linha 17-Ouro), o que vai ampliar a oferta de transporte público. “Precisamos mesmo de outras opções por aqui. Eu gosto da ideia do metrô na região”, comenta Luciana.

Líder. Segundo o diretor de desenvolvimento da Fernandez Mera, Marcelo Moralles, o Morumbi é responsável por 80% dos negócios da imobiliária. “O bairro lidera em volume de vendas e em lançamentos e continua crescendo”, diz. Para ele, um dos motivos de o bairro ser desejado é o preço do metro quadrado. De acordo com Moralles, a região tem valor de metro quadrado abaixo do praticado em áreas próximas como Brooklin, Campo Belo e Chácara Santo Antônio, em média R\$ 6 mil.

“O Morumbi ainda tem status, além de vida própria, com shoppings, escolas, hospital, parques. E a chegada do metrô deve melhorar e levar mais mo-

Morador destaca oferta de serviços, escolas e hospitais

● “Eu moro no melhor lugar, o Real Parque”, diz o engenheiro civil Walter Melillo, de 48 anos. Morador da região há 40 anos, ele conta por que escolheu continuar vivendo no Morumbi.

“Eu acho que é o melhor bairro, não tenho vizinho barulhento, é mais arborizado e mais fresco dois graus centígrados do que a média da cidade. É estritamente residencial, sem movimento de passagem, sem boates, com ruas tranquilas e a possibilidade

para a região.”

O executivo lembra que o bairro ainda tem áreas com muitas casas – nas proximidades do Estádio do Morumbi e do Real Parque, local que o zoneamento não permite erguer empreendimentos verticais. Ele destaca, porém, que a procura por casas – para compra e locação – não é frequente, em consequência dos problemas de segurança. “A concentração é de apartamentos de dois e três dormitórios, mas a região possui imóveis do tipo estúdios (compactos) até os de quatro dormitórios”, afirma.

Para Moralles, a região do Morumbi ainda deve se manter em alta por longos anos, pois além do preço, que segundo ele não deve sofrer grandes alterações,

de deslocamento sem enfrentar a Avenida Giovanni Gronchi”, diz.

Para o engenheiro, hoje as pessoas não procuram o bairro pelo status – que foi mais forte em outras épocas. Ele acredita mais na questão da qualidade de vida.

De acordo com Melillo, o Real Parque “sofre menos” com a, segundo ele, deficitária infraestrutura viária e de transporte público da região.

No entanto, ele afirma: “Aqui eu tenho comércio, serviços, escolas, hospitais. Meus filhos estudam na região e eu não preciso cruzar a ponte para as atividades do dia a dia, posso contar com a estrutura do bairro. No meu prédio não fica apartamento vago”.

recebe melhorias na infraestrutura. “Não passamos um dia aqui na Fernandez Mera sem fechar negócio no Morumbi”, diz.

Lançamentos. Em março deste ano foram colocadas à venda 2.555 unidades residenciais na cidade de São Paulo, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais (Embraesp).

Desse total, o Morumbi recebeu um lançamento, distribuído em 68 unidades de dois dormitórios e 72 de três dormitórios, com preço médio do metro quadrado avaliado em R\$ 5.890,69, segundo a Embraesp.

Nos últimos cinco anos, recebeu 101 lançamentos, 14.986 unidades. Foram 1.075 de um dormitório, 6.182 de dois dormi-

tórios, 5.823 de três quartos e 1.906 apartamentos de quatro dormitórios, ao preço médio de R\$ 5.270,26 o metro quadrado.

Para o superintendente comercial da Brookfield Incorporações, Carlos Eduardo Fernandes, o valor do metro quadrado está estabilizado na região, que oferece muitas oportunidades e áreas com vistas privilegiada da cidade.

“É um bairro referência na zona sul da cidade, atende bem a classe média e alta. E devido à oferta de terreno e com a chegada do metrô a região ainda deve se valorizar muito”, diz.

Segundo Fernandes, o Morumbi tem espaço para crescer, é uma região com boa procura, além de ser estratégica para quem tem vida profissional na região da Berrini, por exemplo.

Segurança. Um dos pontos negativos abordados pelos moradores do Morumbi é a segurança do bairro. Dados da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo mostram que nos três primeiros meses deste ano a cidade registrou 40.671 roubos.

A 34ª Delegacia de Polícia (Morumbi) marcou 601 ocorrências e na 89ª (Portal do Morumbi) foram 475 registros de roubos no primeiro trimestre.

As ocorrências de roubo de veículos nos meses de janeiro, fevereiro e março deste ano somaram 13.868 na cidade. Na delegacia do Morumbi foram 159 registros e 81 ocorrências no Portal do Morumbi.

● **Panorama**

14.986

Unidades foram colocadas à venda no Morumbi nos últimos cinco anos, de acordo com dados da Embraesp

R\$ 5.270,26

Foi o valor médio do metro quadrado no bairro, nos últimos cinco anos

6.182

Unidades de dois dormitórios foram lançadas nos últimos cinco anos no bairro

5.823

Apartamentos de três dormitórios foram colocados à venda no bairro nos últimos cinco anos

68

Unidades de dois dormitórios, foram lançados no Morumbi no mês de março deste ano

72

Apartamentos de três dormitórios, foram colocados à venda no mês de março deste ano

R\$ 5.890,69

Foi o valor médio do metro quadrado na região no mês de março deste ano, segundo levantamento da Embraesp

ARREDORES

● A região do Morumbi



INFOGRÁFICO/ESTADÃO



Luciana. "No condomínio temos restaurante, academia, salão de festas, quadras. É aconchegante e gostoso morar aqui"

SOSSEGO

‘EU GOSTO DE PASSEAR PELO BAIRRO’

Publicitária é fã do bairro onde mora e acaba de comprar um imóvel na região com o namorado

A publicitária Thaissa Costa, de 25 anos, é natural de Belém (Pará), está em São Paulo desde 2011 e sua primeira residência na cidade foi no Morumbi. “Já gostei do bairro logo de cara”, conta.

Desde então, ela morou por dois anos no Sumareziinho, e há cerca de um ano está de volta ao Morumbi. “Moro com o meu namorado, que tem um apartamento aqui e adoro este sossego.”

De acordo com ela, o namorado, Daniel, comprou o imóvel há seis anos. Ele trabalhava no Brooklin e encontrou no Morumbi a melhor relação custo-benefício.

Entre os encantos do bair-

ro, a publicitária destaca a característica predominantemente residencial, as ruas tranquilas, sem muito movimento de carros e de bares, mesmo nas proximidades de avenidas movimentadas e congestionadas como a Giovanni Gronchi e a Doutor Guilherme Dumont Villares.

‘Interior’. No ponto onde reside, Thaissa diz que há paz de uma cidade do interior. “Eu ainda consigo passear com cachorro pela minha rua e por outras próximas daqui”, completa.

A questão da segurança e da falta de transporte público são os destaques negativos apontados pela publicitária.

Em relação à infraestrutura da região, Thaissa afirma que há



Thaissa e Daniel. Compra de apartamento no Morumbi, onde já moram, ocorreu por acaso

comércio, serviços e um hipermercado a duas quadras do seu edifício. “Eu gosto de passear pelo bairro, conhecer alternativas de caminhos, ver as mansões, mas não fazemos muito isso a noite, temos medo.”

Durante um dos passeios pelo bairro, Thaissa e Daniel decidiram entrar em um estande de

venda de um empreendimento na rua Doutor Luiz Migliano. “Entramos para ver, sem nenhuma pretensão e saímos de lá com um apartamento comprado”, conta a publicitária.

O novo imóvel será entregue em 2016, mas é maior do que o atual e atenderá às necessidades do casal. “Há vista para uma

reserva florestal que poderei ver da minha janela.”

Oferta x público. A Marques Construtora e Incorporadora está no mercado há 35 anos e seu foco é a região do Morumbi. “Investimos em uma região que cresce, que tem demanda de terreno e custo atrativo do metro

quadrado”, diz o gerente de marketing e vendas, Vitor Marques.

De acordo com o executivo, aproximadamente 80% dos empreendimentos da companhia são voltados para um público com renda mensal familiar que varia entre R\$ 5 mil e R\$ 10 mil e que está adquirindo o seu primeiro imóvel.

Os demais 20% têm renda mensal familiar entre R\$ 15 mil e R\$ 20 mil e quer um apartamento maior, de quatro dormitórios, com tamanho médio de 130 m².

Em 2013, a construtora lançou quatro empreendimentos, totalizando 675 apartamentos e R\$ 180 milhões em valor geral de vendas (VGV). O preço médio do metro quadrado é R\$ 6,5 mil, dentro da média de mercado.

“Tem oferta e público interessado no bairro do Morumbi e o preço do metro quadrado ajuda na comercialização dos imóveis. A chegada do metrô e das novas pontes na Marginal Pinheiros vão melhorar muito a região e até valorizar o preço do metro quadrado do bairro”, acredita Marques.