

# Morumbi, Perdizes e Campo Belo puxam lançamentos

No acumulado dos cinco primeiros meses de 2014, regiões nas zonas sul e oeste da capital lideraram ofertas de novas unidades

Gustavo Coltri

A cidade de São Paulo recebeu 8.947 unidades residenciais entre janeiro e maio deste ano, segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), e algumas regiões da capital se destacaram no mercado de lançamentos – cada uma, claro, com uma característica.

A ampla zona de valor do Morumbi foi a líder de unidades graças aos lançamentos de maio. A região da zona sul foi alvo de quatro empreendimentos no mês – só o Misti Morumbi, da Cyrela Brazil Realty, concentrou 198 imóveis. No ano, reuniu 821 produtos ao todo.

Por lá, a maior parte das novas unidades têm três dormitórios, responsáveis por 42,3% da quantidade ofertada, ou dois dormitórios, com 41,7% do total colocado à venda na região. As proximidades do Shopping Jardim Sul são o principal vetor de crescimento da vizinhança e atrai os compradores especialmente pelo preço, mais baixo do que os encontrados do outro lado do Rio Pinheiros.

O Inspire Morumbi, da Marques Construtora, é um exemplo típico dos produtos oferecidos no Morumbi. O edifício reúne 160 apartamentos, com dois ou três dormitórios e metra-

gens variando dos 55 metros quadrados aos 91 m<sup>2</sup>. “Ele foi lançado em 24 de maio e teve 50% das unidades vendidas no dia do lançamento. Hoje, estamos chegando aos 70%”, diz o diretor de marketing da empresa, Victor Marques. “O valor do metro quadrado, em R\$ 6,5 mil, está ajudando”, completa.

**Compactos.** A zona de valor de Perdizes, que considera, segundo a Embraesp, também as ruas próximas da Avenida Francisco Matarazzo, foi outra protagonista de 2014 – e com uma proposta compacta. A região recebeu no ano até o último mês de maio 544 produtos, 67,6% com até um dormitório.

Um importante lançamento da localidade foi o Attitude Home, projeto misto do Grupo Esfer que teve todas as unidades compactas vendidas no primeiro final de semana. Puxado para cima pelos residenciais pequenos, o preço médio de tabela em Perdizes foi avaliado em R\$ 12.888 por metro quadrado.

De acordo com a diretora geral de vendas e de lançamentos da imobiliária Coelho da Fonseca, Fátima Rodrigues, os residenciais mais típicos de Perdizes são os apartamentos amplos. “Mas as unidades pequenas, perto do Metrô, têm sido

um sucesso.” O bairro, segundo ela, tem um preço bem definido e, pela escassez de terrenos, há poucas oportunidades para os compradores interessados em novidades. No entanto, uma região vizinha, o Parque Tomas Edson, vive uma grande movimentação em função do megaprojeto Jardim das Perdizes.

Terceira zona de valor com mais lançamentos em 2014, o Campo Belo tem no aumento de infraestrutura e de mobilidade urbana um alicerce para o seu desenvolvimento imobiliário. A região teve 532 unidades residenciais ofertadas no ano, com destaque absoluto para as unidades de até um dormitório, com 81,4% do total de imóveis

colocados à venda.

“Essa é a 2ª grande opção natural para o público de Moema e do Ibirapuera. É um bairro com calçada largas, bom para caminhadas, e vai ser muito ajudado por causa do metrô (a linha 5-Lilás, que terá uma estação por ali) e do monotrilho (na Avenida Jornalista Roberto Marinho)”, diz a diretora geral de atendimento da imobiliária Lopes em São Paulo, Mirella Parpinelle.

Ela acredita que o Campo Belo deva dar opção, no futuro, para as unidades pequenas principalmente no entorno dos eixos de mobilidade – o texto do novo Plano Diretor Estratégico quer incentivar o adensamento nessas áreas. De outro lado, Mirella ressalta a falta da oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) no distrito. Esses papéis são negociados pela Prefeitura nas áreas de Operações Urbanas, permitindo a ampliação do potencial construtivo dos terrenos.

## TOP 5

● Áreas de São Paulo com mais imóveis lançados até maio

ZONA DE VALOR	UNIDADES	DESTAQUE
1º Morumbi	821	3 dorm.
2º Perdizes	544	1 dorm.
3º Campo Belo	532	1 dorm.
4º Vila Maria	483	3 dorm.
5º Vila Olímpia	404	1 dorm.

FONTE: FMI/RAFI/SP

## Vila Maria e Vila Olímpia também no topo

As duas últimas zonas de valor paulistanas com o maior número de unidades lançadas neste ano beneficiaram-se de ações pontuais dos incorporadores, na opinião do vice-presidente de comercialização da imobiliária Abyara Brasil Brokers, Bruno Vivanco. Segundo ele, elas se destacaram pelo baixo número de imóveis na planta colocados à venda até o período – o resultado acumulado de 2014 é 14% mais baixo do que o de 2013.

A Vila Maria, quarta colocada com 463 unidades, teria sido muito influenciada por projetos com um grande número de imóveis. A região foi destino de dois empreendimentos no período – o Clube Jardim Vila Maria, da Even, e o Sunset Home Vila Maria, da Charles Cambur. “A Vila Maria tem normalmente poucos lançamentos, e metro quadrado dela é vendido por, no máximo, R\$ 7 mil”, diz.

Com mais renda, a Vila Olímpia, quinta colocada no acumulado do ano, com 404 apartamentos, teve grande oferta de unidades compactas. Do total colocado à venda por lá em três projetos, todos os produtos tinham até um dormitório.

“São studios para investidores, e existe uma percepção do mercado de que já há muita oferta desses produtos”, diz. Segundo ele, as vendas dos compactos estão ruins. “Há potencial para lançamentos, mas tem de existir oportunidades.” O preço de metro quadrado na região não passa dos R\$ 15 mil. /G.C.



**Avanço.** Vizinhança no Shopping Jardim Sul tornou-se vetor de crescimento imobiliário