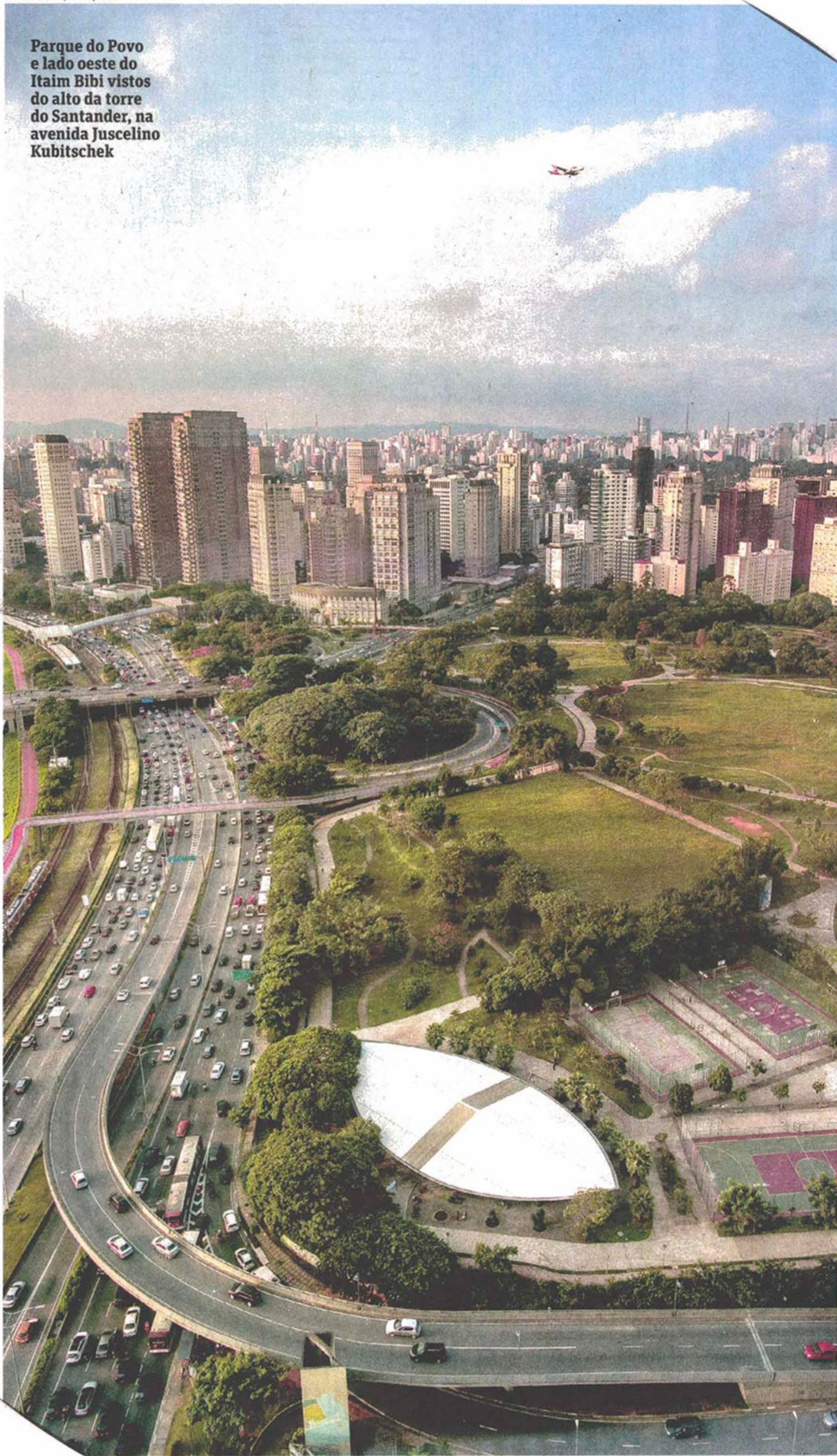


# INVESTIMENTO certo

Imóveis de alto padrão no Itaim registram valorização de 14,5% em um ano, em média; mercado se mantém mesmo com poucos lançamentos

Bruno Santos/Folhapress

Parque do Povo e lado oeste do Itaim Bibi vistos do alto da torre do Santander, na avenida Juscelino Kubitschek



TONI SCIARRETTA  
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

Destoando do restante da cidade de São Paulo, os bairros de Itaim e Vila Olímpia (zona oeste), que ficam em meio ao maior centro financeiro do país, se mantiveram resistentes à retração no mercado imobiliário — com poucos lançamentos de prédios residenciais em 2016.

Os preços dos imóveis não só permaneceram entre os mais altos da cidade (em média, R\$ 17.160 o metro quadrado) como subiram. Nos empreendimentos mais bem sucedidos — aqueles que já venderam mais da metade dos apartamentos — houve uma valorização de 14,5% em pouco mais de um ano, segundo a consultoria Geoimovel.

A prospecção de terrenos e o projeto de novos empreendimentos também continua. Muitos até já estão pré-aprovados, aguardando apenas um melhor momento da economia para serem lançados. Neste ano, apenas um novo empreendimento, de quatro dormitórios, foi anunciado na região.

Quem tinha dinheiro na mão conseguiu fazer bons negócios tanto com os proprietários de apartamentos usados quanto com as incorporadoras, que analisam propostas caso a caso, segundo os corretores. Mas não houve descontos elevados, como ocorreu no Morumbi, outro bairro nobre da zona oeste.

“O Itaim e a Vila Olímpia são mundos completamente diferentes do restante da cidade. Lá tem outro padrão de imóveis e de público. Quem vai para a região costuma ganhar com a crise porque tem dinheiro aplicado”, afirma Celso Amaral, diretor da consultoria Geoimovel.

## VALORIZAÇÃO

As incorporadoras e os moradores preveem mais valorização no bairro. O novo Plano Diretor, que restringe o número de vagas nas garagens e fomenta a verticalização nas áreas bem servidas por transporte público, deverá encarecer ainda mais os imóveis gigantesco.

Esse é o foco dos projetos em andamento das incorporadoras Cyrela, Lindenberg, Even e Yuni, aprovados com base na antiga lei de zoneamento. Depois de anos apostando em microapartamentos para solteiros e casais sem filhos, essas construtoras se voltaram para imóveis grandes de alto padrão.

É o caso do empreendimento Cyrela Yoo, com design do arquiteto francês Philippe Starck. Avaliados em R\$ 7 milhões, os imóveis têm mais de 250 m<sup>2</sup> e devem ser entregues em 2019.

Com o preço elevado e várias unidades à venda, a ex-

pectativa é que os apartamentos compactos só voltem a ser lançados a partir de 2018.

De acordo com a Geoimovel, o preço de apartamentos de um dormitório na rua Quatã, na Vila Olímpia, chegou a cair até 18,4% em três anos.

## NOVA CARA

No quadrilátero entre o parque do Povo e as avenidas Faria Lima, Cidade Jardim e Juscelino Kubitschek há pelos menos seis empreendimentos residenciais na fase de fundação que ainda não foram lançados.

Quem passeia pelo bairro vê os terrenos já limpos de demolições recentes. A maioria dos canteiros de obras vai se transformar em prédios residenciais com apartamentos a partir de 150 m<sup>2</sup>, na faixa de R\$ 4 milhões. A entrega está prevista a partir de 2019, de acordo com as incorporadoras, que ainda não definiram quando será o lançamento oficial.

O que desperta mais curiosidade é o edifício que ocupará o espaço do antigo restaurante Bar des Arts, na rua Pedro Humberto. O empreendimento deve ter uma torre de 16 andares, com apartamentos de 500 m<sup>2</sup>, vista de quase 270 graus para o parque do Povo, Faria Lima e marginal Pinheiros. Os preços devem chegar a R\$ 10 milhões.

**77%**

dos domicílios do Itaim Bibi estão localizados em prédios, contra 28% da cidade de SP

**14,5%**

foi quanto valorizou em pouco mais de um ano, em média, o metro quadrado dos empreendimentos que já venderam mais da metade dos apartamentos no Itaim

**7,86%**

foi quanto aumentou o preço do m<sup>2</sup>, em pouco mais de um ano, nos edifícios que ainda têm mais da metade de imóveis disponíveis

## DESCONTOS

Incorporadoras baixam preços para vender

**- 8,4%**

foi a redução no valor do m<sup>2</sup> do empreendimento Tate Real Parque, de quatro dormitórios, no Morumbi, desde que foi lançado, em novembro de 2013

## MERCADO RESISTENTE

Itaim segue valorizado apesar de apartamentos vagos

LOCALIDADE	PREÇO MÉDIO DO M <sup>2</sup> DISPONÍVEL, EM R\$	IMÓVEIS VAGOS	PERCENTUAL DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS
Itaim	17.190	1.509	21
Morumbi	9.970	150	19
Média de SP	10.360	30.852	20

Fonte: Geoimovel e Amaral e D'Ávila Avaliações