

Mercado explora novas fronteiras

Incorporadoras investem no entorno dos bairros mais desejados da capital, criando 'ilhas de prosperidade' para conciliar a demanda e a escassez de terrenos livres

Por Imóveis de Valor
28/07/2023 00h01 - Atualizado há um mês



De olho no vizinho: áreas adjacentes aos bairros mais badalados da capital, como Indianópolis e Moema, têm atraído o interesse das empresas para o lançamento de produtos em meio à escassez de terrenos na cidade — Foto: MINT STUDIOS /DIVULGAÇÃO

A escassez de terrenos para incorporação no coração dos bairros mais desejados pelo mercado imobiliário de São Paulo — aliada às determinações do zoneamento urbano — tem levado as empresas do setor a explorar novas fronteiras. São endereços nas bordas ou em áreas adjacentes às localidades que guardam oportunidades de negócio e promessa de valorização exponencial do metro quadrado no curto prazo.

“É uma tendência: seja pela falta de espaço ou pela legislação, temos visto o surgimento dessas ‘ilhas de prosperidade’ em quase toda a cidade”, analisa Marcello Romero, CEO da Bossa Nova Sotheby’s.

Para o executivo, “ilhas” no entorno do Itaim, de Moema e da Vila Nova Conceição deverão receber em breve uma nova safra de lançamentos de alto padrão. “Por conta disso, essas regiões deverão viver uma escalada de preços nos próximos anos”, avalia.

A Rua Afonso Braz reflete bem essa percepção. Tradicional endereço comercial no limite da Vila Nova Conceição com Moema e Vila Olímpia, hoje recebe empreendimentos residenciais que têm atendido ao desejo do público por imóveis novos no bairro.



A Rua Afonso Braz, no limite da Vila Nova Conceição, ganha novos projetos, como o DDC, da R/Vazbek Incorporadora: oportunidades nas bordas — Foto: BOSSA NOVA SOTHEBY'S/DIVULGAÇÃO

“Como a Vila Nova já está consolidada e tem baixa expectativa de lançamentos, as pessoas buscam oportunidades nas bordas, como na Afonso Braz. No futuro, a rua poderá se tornar um endereço ‘cool’ de moradia na cidade”, projeta Romero.

Superverticalizada, Moema também é um desafio para as incorporadoras, e muitas delas têm encontrado em Indianópolis, um bairro vizinho, oportunidades para fazer o lançamento de novos produtos. É o caso da Constrac, que lança em agosto, na esquina das avenidas Ibirapuera e Indianópolis, o Hive: projeto moderno de uma e duas suítes, assinado pelo escritório de arquitetura FGMF.

“O terreno é exclusivo e tem vista permanente para o Parque das Bicicletas e o Clube Monte Líbano”, afirma Valter Chammas Filho, diretor da incorporadora. “Ainda assim, as unidades terão um custo mais acessível do que as de áreas semelhantes que ficam em frente ao Ibirapuera”, comenta.

Na fronteira oposta de Moema, as vias mais tranquilas do Brooklin crescem em oferta de lançamentos de alto padrão. Na Rua Santo Arcádio, por exemplo, a Eztec constrói o Arkadio: apartamentos para morar ou “long stay”, com projeto do designer internacional Carlos Ott. Com VGV de R\$ 460 milhões, o empreendimento tem o metro quadrado avaliado em R\$ 15 mil.



No Butantã, o River South tem boa relação custo/benefício na comparação com similares em Pinheiros, bairro vizinho — Foto: SZKODVILGAÇÃO

“É uma equação que reúne o valor do terreno versus o potencial de retorno, de acordo com o que pretendemos oferecer aos compradores”, diz Tello Totaro Jr., superintendente de Incorporação da Eztec, sobre a escolha do endereço no bairro. Segundo o executivo, análises positivas sobre a oferta na região e o perfil do público comprador embasaram a decisão de investir no Brooklin.

Também por lá, a Nortis Incorporadora lançou neste ano o ISA Brooklin: edifício com 32 pavimentos e duas coberturas duplex, assinado pela Spol Architects. “É uma região de ótimo potencial de valorização, próxima aos grandes centros financeiro e econômico da cidade e com uma demanda não atendida por novos empreendimentos de altíssimo padrão”, afirma Lucas Tarabori, diretor Comercial da companhia.

Desde 2009 investindo no bairro, a Stan Incorporadora está por trás de empreendimentos icônicos do Brooklin, como o HabitarTE. “O residencial ocupa uma quadra inteira de 20 mil metros quadrados e se tornou um vetor de desenvolvimento da região”, explica Fábio Koren, diretor Comercial da Stan. Além da valorização dos imóveis — o HabitarTE foi lançado em 2013 por R\$ 10 mil o metro quadrado e hoje tem revenda por R\$ 22 mil —, Koren destaca a heterogeneidade de público que vive no bairro, gerando uma demanda por produtos mais diversos.

“No mês que vem, por exemplo, vamos entregar o Trends, um projeto para quem está começando a vida. É uma oportunidade para que as pessoas que trabalham no Itaim possam comprar um imóvel perto do trabalho, já que o preço é mais baixo”, diz o diretor.



Piscina de 25 metros no rooftop, quadra de tênis oficial e conceito assinado por Carlos Ott no Arkadio: sofisticação em alta no Brooklin — Foto: SZKODVILGAÇÃO

PINHEIROS-BUTANTÃ

Na Zona Oeste da cidade, o Butantã é o exemplo mais bem-acabado dessa tendência: satélite do cobiçado bairro de Pinheiros, a localidade tem oferta de imóveis novos em franca expansão de valor.

A SDI Desenvolvimento Imobiliário fincou sua bandeira ali em 2008, com o empreendimento Pinheiros One (ex-sede da Odebrecht em São Paulo), às margens do Rio Pinheiros. Na sequência, a empresa adquiriu os terrenos adjacentes para desenvolver novos projetos, surfando na oportunidade de oferecer imóveis de qualidade e preço acessível a curta distância do centro financeiro da Avenida Faria Lima.

O mais recente deles, River South — um condomínio de uso misto com 112 apartamentos e entrega prevista para dezembro de 2025 —, já está com 70% das unidades vendidas. O valor do metro quadrado residencial é de R\$ 18 mil.

“Na comparação com outro empreendimento nosso, o White 2880 Rebouças, em Pinheiros, a diferença é de R\$ 6 mil a menos”, diz Dario Abreu Pereira Neto, sócio-diretor da SDI. “O comprador está percebendo essa chance, valorizando a região e acelerando a velocidade de vendas dos empreendimentos no Butantã nos últimos anos.”