



ANDERSON CHALIRAS

## 34

### Imóveis

As quitinetes cotadas a mais de 1 milhão de reais mostram a que ponto chegou a valorização do mercado na capital (na foto, a Vila Nova Conceição, bairro com o metro quadrado mais caro)

## 30

### Saúde

A cidade ganha a primeira casa do país para crianças com câncer em estágio terminal

## 42

### Exposição

Projeto retrata 160 moradores e frequentadores do Bom Retiro, como a secretária Andreia Miranda (foto), e estampa ampliações gigantes nos muros do bairro

## 48

### Noite

Festas fazem sucesso tocando clássicos dos anos 90, que incluem desde o rock do Nirvana até os sambas do É o Tchan



TRUÍTA MIRANDA

Siba toca em pré-Carnaval gratuito no centro



LUCAS LIMA

## Seções

- 6** Veja São Paulo Recomenda
- 15** A Opinião do Leitor
- 18** VejaSaoPaulo.com
- 19** No Tablet
- 20** Seja o Crítico
- 22** #vejasp no Instagram
- 24** Mistérios da Cidade
- 26** Memória
- 28** Terraço Paulistano
- 41** Paulistano Nota Dez
- 46** Bichos
- 52** As Boas Compras
- 130** Ivan Angelo

## Roteiro da Semana

- 58** Restaurantes
- 66** Vinhos & Cia.
- 68** Bares
- 74** Comidinhas
- 76** Crianças
- 79** Baladas
- 79** Especial
- 80** Exposições
- 84** Teatro
- 92** Dança
- 94** Shows
- 98** Cinema
- 108** Salas de Cinema



# Cada vez menores e mais caros

A valorização de casas e apartamentos na capital variou de 20% a 25% no ano passado e já existem quitinetes de 1 milhão de reais **Angela Pinho**

No início da década de 90, apartamentos que custavam acima de 1 milhão de reais na cidade eram produtos de construtoras de alto padrão, como a Adolpho Lindenberg, que reuniam o máximo de luxo e área útil que um imóvel em São Paulo poderia comportar. Desde então, a régua do patamar do olimpo imobiliário da capital subiu muito. A inflação e, principalmente, a forte valorização do mercado nos últimos anos estão por trás do fenômeno. Atualmente, endereços de dois ou três dormitórios de edifícios localizados em vários bairros superam essa cotação: Mais recentemente, até quitinetes entraram na mesma faixa de preço. Sim, isso mesmo. Na Avenida Brigadeiro Faria Lima, por exemplo, uma unidade de 35 metros quadrados localizada no 1º andar do F.L 4300, edifício residencial com previsão de entrega para maio, está sendo oferecida por 1,1 milhão de reais: No mesmo prédio, uma opção “mais em conta” sai por 940 000 reais. “Isso se explica pela localização, pelo projeto diferenciado e pelo fato de que o imóvel já estará todo mobiliado”, afirma Eduardo Lima, proprietário da NPI Negociação Personalizada de Imóveis, que cuida

da comercialização desses produtos. Em 2012, Lima vendeu três unidades do local para o publicitário Marco Scabia, com tamanhos diferentes. A de 35 metros saiu por 514 000 reais. “No começo, ele ficou assustado com o valor. Mas, se tivesse deixado o dinheiro render no banco, hoje estaria chorando”, compara o corretor.

As quitinetes milionárias são o novo símbolo da escalada do mercado imobiliário da cidade. Com exceção de uma alta de apenas 7% em meio à crise mundial de 2008, desde 2007 o preço das casas e apartamentos novos sobe por aqui a taxas de dois dígitos. Com isso, uma propriedade comprada por 400 000 reais há sete anos vale hoje mais de 1 milhão de reais. Isso equivale a uma evolução de 172%, quase o triplo do rendimento da poupança.

Em 2013, quando o setor imobiliário esperava alguma retração devido à freada econômica do país, o negócio continuou em alta. Enquanto o PIB nacional deve fechar o período com um índice de crescimento em torno de 2%, o valor do metro quadrado dos imóveis novos em São Paulo cresceu 20% e o dos usados, 25%, de acordo com dados



## Ultracompactos

Alexandre Frankel, dono da incorporadora Vitacon, em apartamento decorado de 23 metros quadrados na Vila Olímpia — o imóvel será lançado em março, por 400 000 reais. Para caberem todos os cômodos de uma casa, a cama é embutida na parede e a pia da cozinha fica embaixo da mesa do escritório. “As pessoas preferem cada vez mais abrir mão de morar em um lugar grande para perder menos tempo no trânsito”, afirma.





MARIO RODRIGUES

## Em alta *Onde o preço mais aumentou*

	Valor em 2009*	Valor em 2013*	Varição
Luz/Bom Retiro	1 889	6 137	<b>225%</b>
Sé	2 595	6 371	<b>145%</b>
República/Sta. Efigênia	2 299	5 503	<b>139%</b>
Consolação	3 655	8 679	<b>137%</b>
Vila Olímpia	4 630	10 927	<b>136%</b>
Jardim São Luís	2 310	5 222	<b>126%</b>
Jardim Paulistano	5 685	12 818	<b>125%</b>
Jaguare	2 780	6 266	<b>125%</b>
Itaim	5 030	11 212	<b>123%</b>
Raposo Tavares	2 099	4 658	<b>122%</b>

\*Em reais, por metro quadrado. Fonte: Fipe



do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi) e do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci). “A demanda continuou em alta graças a fatores como a manutenção do índice de emprego, a liberação da prefeitura para novos empreendimentos depois de um período de estagnação e a facilidade cada vez maior de obtenção de financiamentos”, afirma Claudio Bernardes, presidente do Secovi. Entre 2012 e 2013, o número de lançamentos passou de 28 500 para 33 200 unidades, um crescimento de 16%. No ano anterior, o segmento tinha sofrido uma queda de 25%.

Uma das tendências atuais do mercado é a regra do “quanto menor, mais cobiçado”. A comercialização de apartamentos de um dormitório na metrópole dobrou de 2012 para 2013. São produtos destinados a solteiros, divorciados e pessoas que querem investir a poupança em um imóvel. “Antigamente, os novos casais saíam à procura de espaços maiores na hora da compra, já pensando nos futuros filhos”, diz Mirella Parpinelle, diretora de atendimento da imobiliária Lopes. “Agora, a prioridade é a carreira, sobretudo para as mulheres.”

A designer Joara Mello, de 49 anos, é um exemplo de como as novas configurações familiares vêm transformando o mercado. Após se separar, em 2008, ela resolveu vender seu apartamento de 120 metros quadrados na Vila Nova Conceição e comprar dois com um terço do tamanho na Vila Olímpia. “Pretendo viver em um e alugar o outro”, conta. O prédio onde ela vai morar é da Vitacon, uma das incorporadoras especializadas em unidades “ultracompactas”. Em novembro do ano passado, a empresa lançou um empreendimento com unidades de 18 metros quadrados na Rua Quatá, que ficará pronto em 2016. Todas já foram vendidas, cada uma por 266 000 reais, ou 14 700 reais o metro quadrado. Para colocar os cômodos de uma casa comum ali, a empresa investiu em apetrechos como uma cama que pode ser embutida na



FOTOS MARIO RODRIGUES

parede, transformando o quarto em sala. Para Alexandre Lafer Frankel, dono da Vitacon, a redução de espaço é o preço a pagar para morar perto do trabalho. “Há muitos pais que preferem ficar uma hora a mais por dia em casa com o filho a ter uma mesa para oito pessoas que será usada poucas vezes por ano”, diz. O corretor Marcio Danti Macieira, de 44 anos, vê nesses pequenos apartamentos um atrativo filão de negócios. Ele costuma comprar imóveis e vendê-los depois de valorizados, mas pretende

### Um por dois

Após se divorciar, a designer Joara Mello, de 49 anos, decidiu trocar um imóvel grande na Vila Nova Conceição por dois pequenos na Vila Olímpia. Vai morar em um e alugar o outro. “Os locatários desse tipo de lugar costumam ficar menos tempo em casa, o que deteriora menos o imóvel”, diz.





### Susto com o mercado

Filipina criada nos Estados Unidos, a publicitária Nancy Paez escolheu morar no Brooklin, perto da agência onde trabalha. Ficou assustada com os preços. "Tenho vergonha de comprar algumas coisas aqui quando vejo quanto custam", conta.

ficar com o de 31 metros quadrados recém-adquirido por 434.000 reais na Vila Olímpia. "É uma região com muitos escritórios e frequentada por pessoas com alto poder aquisitivo, então dá para puxar para cima o valor do aluguel", explica.

Interessados em espaços amplos e preços competitivos têm optado cada vez mais por imóveis antigos. De acordo com levantamento da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), os quatro bairros que mais se valorizaram nos últimos cinco anos

estão na região central, área repleta de apartamentos com mais de 150 metros quadrados de área útil. É o caso da Luz e do Bom Retiro, onde o metro quadrado subiu 225% no período. O advogado Marco Aurélio Braga, de 30 anos, morava na Bela Vista e não estava procurando outro lugar até que conheceu por acaso um apartamento com pé-direito de 3,80 metros na Praça da República. Saiu de lá disposto a se mudar para o local. "Hoje, trabalho aqui perto, frequento bares e museus da região e quero deixar de

## No topo

Onde está o metro quadrado mais caro\*

Vila Nova Conceição 13 599

Jardim Paulistano 12 818

Itaim 11 212

Jardim Europa 11 091

Ibirapuera 10 938

Vila Olímpia 10 927

Jardins 10 400

Alto de Pinheiros 10 302

Moema 10 010

Vila Madalena 9 983

\*Preço em dezembro de 2013/FONTE: Fipe

depende do carro", conta. "O centro ficou mais atrativo por causa do aumento em outras áreas e porque estava com preços muito defasados", explica Claudio Bernardes, do Secovi. De fato, o metro quadrado a 5.503 reais na República é menos da metade do valor praticado nos locais mais caros de São Paulo, como os bairros no entorno do Parque do Ibirapuera. Além de mirarem um público com alto poder aquisitivo, eles têm cada vez menos terrenos disponíveis, o que inflaciona ainda mais o preço. "Demo-



## O que esperar de 2014

*As principais tendências do setor na capital*

### **Apartamentos menores**

Consumidores têm optado cada vez mais por morar perto do trabalho, mesmo que isso signifique ter menos espaço

### **Áreas comuns melhoradas**

Para compensar o aperto de imóveis pequenos, empreendedoras investem em adicionais como lavanderia e escritórios coletivos no térreo e coberturas

### **Zona Sul**

Com mais terrenos disponíveis e a futura Linha Ouro do metrô, a região continua com muitos lançamentos

### **Minibairros**

Condomínios gigantes com prédios comerciais e residenciais permanecem entregando unidades na Barra Funda, Brooklin e Campo Belo

### **Sem entrada para carro**

O novo Plano Diretor, que será votado neste ano, prevê incentivos a edifícios com poucas vagas de garagem, como a permissão para aumentar a área construída



ramos três anos para conseguir adquirir uma área em Moema”, afirma Eudoxios Anastassiadis, diretor da incorporadora Alfa Realty, que lançou em abril um empreendimento no local em parceria com a MDL.

Justamente por terem ainda uma quantidade considerável de terrenos desocupados, alguns bairros da Zona Sul devem concentrar grande parte dos futuros lançamentos. Estão previstos três megaempreendimentos com apartamentos, escritórios e comércio. São eles o Estação Gabrie-

le, no Campo Belo, o Habitarte, no Brooklin, e o Parque Global, entre o Shopping Cidade Jardim e o Parque Burle Marx. Ao todo, eles terão 1 155 novas unidades residenciais, que serão lançadas até dezembro. “O Brooklin pode ser o novo Itaim”, anima-se o corretor Lincoln Magnus, que comprou oito apartamentos no bairro como investimento.

A região sul da cidade vem se tornando mais atrativa devido à concentração de escritórios na Berrini e a obras como a Linha Ouro do metrô, que liga-

### **Investidor**

O corretor Marcio Danti Macieira, de 44 anos, acaba de comprar um apartamento de 31 metros quadrados. Pretende alugá-lo por 3 000 reais mensais e guardar o dinheiro em uma poupança para o filho. “É um tipo de produto muito procurado por executivos”, conta.



### Perto de tudo

O advogado Marco Aurélio Braga trabalha no centro e frequenta locais como os bares do Copan e a Biblioteca Mário de Andrade, mas não tinha pensado em se mudar para a região até se encantar por um apartamento na Praça da República com pé-direito de 3,80 metros. "Pretendo depender cada vez menos do carro", explica.



rá o Morumbi ao Jabaquara. Deve ganhar um fôlego maior com o novo Plano Diretor. A proposta em discussão na Câmara dos Vereadores prevê, entre outros pontos, incentivos para empreendimentos perto de estações de metrô e corredores de ônibus e para prédios com poucas vagas de carro na garagem. Foi no Brooklin que a publicitária Nancy Paez, filipina criada nos Estados Unidos, escolheu comprar um apartamento no ano passado. "O bairro é seguro, perto do trabalho e há muitas escolas nas redondezas", diz ela, que é

vice-presidente de atendimento da agência Wunderman. Na busca por um lugar para morar, Nancy se assustou com os preços. "Tudo relacionado a imóvel em São Paulo é caro, tanto o metro quadrado como a instalação dos móveis e a decoração. Tenho vergonha de comprar algumas coisas aqui quando vejo quanto custam", reclama.

Em janeiro, a Fipe registrou uma alta de apenas 0,7% no preço dos imóveis na capital, o menor índice desde 2008. "Os valores não devem cair, mas chegaram perto do limite",

acredita Eduardo Zylberstajn, coordenador do levantamento. Segundo os analistas do Secovi, os preços em 2014 vão evoluir ainda um pouco acima da inflação. "Os terrenos não estão ficando mais baratos e as pessoas continuam se casando, se separando e tendo filhos, o que gera demanda", diz José Roberto Federighi, da corretora Brasil Brokers. Nessa toada, o que soa absurdo hoje, como é o caso das quitinetes milionárias, poderá parecer algo absolutamente normal daqui a alguns anos. ■