

Áreas que valem muito acima da média em São Paulo

Imóveis Endereços valorizados

SP tem áreas que custam 6 vezes acima da média, diz pesquisa

— Enquanto a capital tem preço médio de R\$ 10,528 o m², em alguns bairros a cotação excede os R\$ 60 mil o m²

LUCAS ARRELA

Os bairros Jardim Europa, Pinheiros, Moema e Itaim Bibi concentram as ruas que têm os imóveis mais caros da cidade de São Paulo. Enquanto a média do município é de R\$ 10,528 por metro quadrado (m²), o maior preço registrado chega a R\$ 64,683 — um salto de mais de seis vezes na cotação, de acordo com levantamento da DataZap, feito a pedido do Estadão.

De janeiro a agosto deste ano, o endereço com imóveis mais caros da capital paulista foi a Rua Seridó, no Jardim Europa. Em segundo lugar aparece a Rua Frederic Chopin, em Pinheiros, com preço de R\$ 45,752, seguida pela Avenida República do Líbano, em Moema, com preço do m² a R\$ 41,307.

JOCKEY. Na Rua Seridó, perto do Parque do Povo, do Jockey Club e do Clube Pinheiros, um dos apartamentos anunciados para venda atualmente tem três quartos, cinco vagas de garagem, cinco banheiros e área de 410 m². O preço do imóvel é de R\$ 28 milhões, com condomínio de R\$ 9,500 e IPTU de R\$ 5 mil por mês.

“Houve descompasso de oferta e procura, o que aumentou muito os custos”

Cyro Naufel

Diretor institucional da Lopes

Segundo especialistas ouvidos pelo Estadão, o preço acima da média dos imóveis na cidade é resultado de uma combinação de fatores, como a localização privilegiada para dar acesso a diferentes regiões da cidade de carro, o acesso ao transporte público, as áreas comuns do condomínio, a proximidade a parques e shoppings, bem como desenvolvimento econômico do bairro.

Para a professora de economia do Insper Juliana Inhass, os preços altos de imóveis são resultado de correção monetária, inflação e uma alta geral nos preços dos imóveis em São

Paulo. “É muito natural que com aumentos de preço generalizados os proprietários de imóveis também irão repassar essa perda do poder de compra para o preço dos seus imóveis, evitando perder patrimônio”, diz Juliana.

O diretor institucional do Grupo Lopes, Cyro Naufel, pondera que houve falta de oferta de imóveis em São Paulo, o que contribuiu para uma elevação de preços. Segundo dados da FipeZap, o preço dos imóveis em São Paulo subiu 3,24% de janeiro a agosto e 5,36% em 12 meses, em média. “A subida da taxa de juros, os custos de construção mais altos do que o IPCA encareceram os imóveis em cidades como São Paulo. Houve descompasso de oferta e procura, o que aumentou muito os custos”, diz.

O levantamento da DataZap considerou preços de anúncios de casas e apartamentos (incluindo coberturas e casas em condomínio fechado) com finalidade residencial à venda nos portais Zap, Viva Real e OLX Imóveis. Vale notar que os dados não refletem necessariamente o valor pago pelos imóveis, uma vez que há tendência de que o valor de fechamento do negócio seja menor.

COMERCIAIS. As ruas mais caras para imóveis comerciais diferem das mais procuradas por moradias, embora fiquem em regiões próximas. De acordo com dados da Mbras, que considerou o valor de acordos registrados em cartórios de meados de 2021 até setembro deste ano, o maior preço foi verificado na Rua Oscar Freire.

“A Oscar Freire virou um shopping de alto padrão a céu aberto. A Avenida Europa se destaca por ser uma ligação entre a (avenida) Faria Lima e a Avenida Paulista. A (alameda) Gabriel Monteiro (da Silva) é um grande shopping de móveis e galerias. A Avenida Paulista é uma das mais clássicas de São Paulo”, diz Lucas Melo, diretor executivo da imobiliária Mbras.

O maior negócio registrado na Oscar Freire foi a venda de um imóvel com preço de R\$ 111,3 mil por m², com valor to-

tal de R\$ 44,5 milhões. O endereço é hoje da loja de referência da marca de óculos Chilli Beans. A Brigadeiro Faria Lima aparece em seguida, com uma transação de R\$ 106 mil por m², em valor total de R\$ 371 milhões, no endereço que hoje é do edifício corporativo Acqua. Já a Alameda Gabriel Monteiro da Silva ficou em terceiro lugar. Próxima à Oscar Freire, teve negócio fechado a R\$ 67,3 mil por m², em valor total de R\$ 3 milhões. O local tem hoje uma loja de referência da marca de calçados Asics. ●



Oscar Freire lidera o ranking dos endereços comerciais mais caros

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: Negócios Caderno: B Página: 5