

Demolições dão lugar a apartamentos de até R\$ 18 milhões no Itaim Bibi

— Sem terrenos para comprar, construtoras derrubam imóveis antigos e erguem no lugar prédios novos de alto padrão; valor das unidades compensa custo adicional

LUCAS AGRELA

O Itaim Bibi detém o posto de bairro mais caro de São Paulo, com o preço médio do metro quadrado de imóvel residencial a R\$ 17,5 mil, ante a média de R\$ 11 mil na cidade, segundo dados do índice FipeZap. Com uma alta acumulada em dois anos de 10%, o bairro se tornou atrativo às incorporadoras e às construtoras a ponto de ser comercialmente viável demolir prédios antigos para erguer novos projetos imobiliários de luxo.

A conta clássica do setor, de destinar 20% do valor do projeto para a compra do terreno e 50% para a construção, não se aplica aos empreendimentos do Itaim Bibi, onde o custo do terreno pode chegar a 30%. O que permite a viabilidade dos novos edifícios residenciais e o valor cobrado por metro quadrado em apartamentos no bairro. Novos projetos custam entre R\$ 40 mil e R\$ 55 mil o m², resultando em preço final entre R\$ 10 milhões e R\$ 18 milhões por unidade.

Empresas como Global Realty Brasil, SDI e IdeaZarvos têm projetos a partir de demolições no bairro. Além da proximidade a centros comerciais, o Itaim Bibi oferece uma vista mais livre do que na maior parte da cidade, devido ao zoneamento dos Jardins, que proíbe a construção de prédios altos. Segundo especialistas, além de fatores como localização, projetos assinados por arquitetos famosos e áreas de lazer completas, a vista da janela é um dos diferenciais buscados pelos compradores.

No empreendimento Orla Paulistana, da Global Realty Brasil, o terreno de 700 m² foi criado a partir da demolição de um antigo edifício comercial de oito andares. O novo prédio terá 16 andares, com um apartamento de 200 m² por andar, além de unidades menores que ficam nos andares mais baixos. As unidades grandes têm três suítes. Em média, os preços dos apartamentos maiores podem chegar a R\$ 11 milhões. O volume geral de vendas (VGV) é de R\$ 170 milhões.

“Esse tipo de projeto só cabe em bairros com os valores mais altos da cidade, como o Itaim

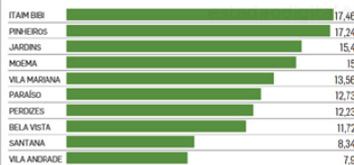


Prédio comercial sendo demolido no Itaim Bibi para dar lugar a um novo edifício residencial de luxo

BAIRROS COM IMÓVEIS MAIS CAROS DE SP

O Itaim Bibi tem posição consolidada como bairro mais caro da cidade

PREÇO MÉDIO DO M², EM MILHARES DE REAIS



FONTE: FIPEZAP/INAD DE 2024 / INFOGRÁFICO ESTRADA

Bibi e os Jardins. Dado o valor do m², a demolição é de 5% a 6% do valor do terreno. É algo muito marginal perto do custo de um retrofit, que já nasce manco em relação a hábitos da sociedade”, diz André Fakiiani, CEO da Global Realty Brasil. Fakiiani defende a ideia de que a demolição não é necessariamente algo negativo para a cidade, por se tratar da construção de um projeto mais adequado à realidade atual da população. “A demolição é vista como desconstrução da cidade, e não reciclagem e renovação. Há uma visão muito pejorativa disso. Pelo ponto de vista da sustentabilidade, a criação de entulho é maior no retrofit (reforma) do que na demolição.”

Segundo ele, hoje, a empresa que faz a demolição precisa apresentar um plano de gerenciamento de resíduos. “Ela faz um monitoramento do prédio e identifica o que e como pode reaproveitar os artigos da demolição”, afirma.

MIGRAÇÃO. Para o coordenador do curso de negócios imobiliários da FGV, Alberto Ajzenzal, a tendência da construção de novos prédios em bairros nobres da cidade é comum quando faz sentido comercial, mas pode levar os moradores gradualmente a outros bairros com preços mais acessíveis.

“A medida que o valor de m² sobe e não aumenta a construção de projetos na mesma pro-

porção, as empresas conseguem ter mais verba para terreno. Normalmente, o terreno não passa de 20% e a construção não passa de 50% do valor do projeto. Mas o preço do terreno no luxo passa dos 20%”, diz Ajzenzal.

No caso de comprar para demolir, afirma ele, a demolição acaba entrando no custo do terreno porque o m² é mais caro do que a média do restante da cidade. “Bem ou mal, isso renova os produtos imobiliários. Mas também pode gerar gentrificação (mudança no perfil da população, com aumento da renda)”, afirma.

O projeto da incorporadora SDI chamado Pinna 5109 está em desenvolvimento e deve ser lançado em 2027. O terreno de 1,8 mil m² foi criado com a aquisição de prédios comerciais da gestora imobiliária Telus. Em fase de demolição, dois prédios comerciais com 16 e 13 andares darão lugar ao novo edifício residencial.

O novo prédio, além de ser mais alto, com 32 andares, terá também quatro pisos no subsolo. Hoje, há apenas um. No total, o VGV do projeto é estimado em R\$ 500 milhões. O edifício terá unidades de 370 m², uma por andar, com preço médio de 50 mil o m², totalizando R\$ 18,5 milhões.

“A tendência é aumentar o número de demolições na cidade, porque é muito difícil criar terrenos como esse”, afirma a gerente comercial e de marke-

ting da SDI, Larissa Rodrigues.

TENDÊNCIA. O presidente executivo do Secovi-SP, Ely Wertheim, afirma que a renovação urbana, seja por demolição, seja por retrofit, é comum em grandes cidades no mundo todo e a tendência deve continuar em São Paulo para atender às demandas atuais de mercado que não são mais atendidas por prédios antigos.

“Esse movimento (de demolições) acontece em inúmeras capitais do mundo, como Nova York e Tóquio. São prédios que já cumpriram a função e hoje estão inadequados para a demanda. Isso ocorre por mudanças de comportamento e demandas das pessoas. Quando uma empresa encontra um prédio que pode passar por retrofit ou atualização, isso naturalmente acontece. O Itaim Bibi tem essa característica. É natural”

Apesar das alegações das empresas do ramo imobiliário sobre a dificuldade de comprar terrenos para projetos imobiliários no Itaim Bibi, Wertheim diz não acreditar que o motivo das demolições no bairro seja por falta de espaço. O especialista diz ainda que a maior oferta de imóveis no bairro pode desacelerar a escalada de preços na área.

Diferença

Custo do terreno no bairro corresponde a 30% do valor da obra, maior do que os 20% comuns no setor

De acordo com dados da Brain Inteligência Estratégica, o bairro do Itaim Bibi teve 7 entregas de novos edifícios nos últimos 12 meses até maio, em comparação com 7 no Jardim Paulista e 16 em Pinheiros. Segundo dados de março, o número de lançamentos de empreendimentos de super luxo na cidade foi de 28, sendo 6,3% do total do município.

“Não acho que é por falta de espaço. A renovação urbana de edifícios obsoletos casa com a necessidade de morar e trabalhar em bairros mais centrais e se locomover menos no dia a dia. É um processo natural de um imóvel que está obsoleto. Não tem relação com a falta de áreas para construção.”

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

Seção: Negócios Caderno: B Pagina: 8