

Sem metrô, mas com trem, Guaianases verticaliza com habitação popular

Distrito com muitos lançamentos imobiliários recentes tem também CEUs badalados

Área da extrema região leste já tem 110 mil habitantes e está crescendo

São Paulo

Como em tantos outros lugares do Brasil, o trem marcou a história do distrito de Guaianases, no extremo leste da capital. Mas os trilhos que chegaram na virada do século 19 e que servem hoje para conectar Guaianases ao Centro, agora por meio da CPTM, não levaram o metrô para lá cem anos depois, a despeito de promessas populistas.

Assim, Guaianases não partilha dos benefícios que a linha vermelha legou a Itaquera e a outros distritos ainda mais a oeste. Sua população, hoje de 110 mil almas, depende principalmente de trem e de ônibus para chegar ao trabalho.

Segundo o Mapa da Desigualdade de São Paulo de 2024, o tempo médio de deslocamento dos moradores de Guaianases é um dos maiores entre os habitantes da capital, 55 minutos. E tempo perdido é ruim para um lugar com expectativa de vida de 61 anos, uma das mais baixas da capital, segundo o Mapa. Vinte anos menor do que a de Pinheiros.

No entanto, o distrito passa por avanços em seu setor imobiliário, sendo um dos que mais se destaca nos extremos da cidade em número de lançamentos, 1.343 nos últimos 12 meses até agosto, de acordo com o Secovi.

É em torno da estação Guaianases da CPTM e do mercado público —agora com o Armazém Solidário da prefeitura—, que estão algumas de suas áreas badaladas. A Jalico, focada na região leste, tem a norte da linha ferroviária seu maior empreendimento da cidade, o Parque das Flores, um bairro planejado com cinco condomínios, três já entregues, em área de 115 mil m² no entorno do parque municipal Chácara das Flores, parque requalificado pela prefeitura há dois anos.

Embora o empreendimento esteja oficialmente no distrito de Lajeado, a Jalico —e o setor imobiliário de modo geral— trata toda a região como Guaianases.

Quando finalizado, o Parque das Flores contará com pouco mais de vinte torres e mais de 2.400 apartamentos. O próximo lançamento é o Dália, com unidades de 38 m², dois dormitórios e preços entre R\$ 220 mil e R\$ 235 mil.

Para Sergio Hadji Thomas, CEO da Jalico, o diferencial é a área verde do empreendimento, que ele considera quase como extensão do parque municipal. Outro destaque para o executivo é a tipologia dos apartamentos, "pouco maior do que a média da região".

A ubíqua Plano&Plano também está lá com o Plano&Guaianases, dois condomínios com três torres e 483 apartamentos, todos elegíveis para habitação social. Renée Silveira, diretora de incorporação, identifica um "enorme potencial na zona leste", onde a companhia atua desde 2007. "Tem ampla rede de serviços, comércio diversificado e facilidade de mobilidade. Mas essa que é a região mais populosa da capital ainda enfrenta um expressivo déficit habitacional", diz.

Guaianases é vizinho de Cidade Tiradentes, distrito que se notabilizou por possuir o maior contínuo de conjuntos habitacionais da América Latina. Os dois dividem uma inusitada atração comum, a pedreira Lageado, ativa desde o fim dos anos 1950.

O abismo que se formou com a escavação e comercialização de brita para a construção civil impressiona: tem mais de 150 metros de profundidade, algo como um prédio de 50 andares.

Nascido na região, o produtor de conteúdo Carlos Pires escreve sobre Guaianases para a Agência Mural, site jornalístico focado na periferia de São Paulo. Para ele, um dos locais mais interessantes da região é o CEU Jambreiro, que abriga o campo de futebol do Botafogo de Guaianases, um dos times de várzea mais tradicionais da cidade, fundado em 1955, quando Mané Garrincha jogava no Botafogo raiz. Já o CEU Dragão do Mar traz piscinas de água quente e um teatro-cinema.

Pires também destaca o Tobogã Centro Gastronômico, no Jardim Robru, e, a 500 metros de distância, a padaria que já foi raiz Estrela do Lageado.

<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2025/10/sem-metro-mas-com-trem-guaianases-verticaliza-com-habitacao-popular.shtml>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Folha de S. Paulo