

SP tem boom de pequenos imóveis em áreas nobres



— Foram 250 mil lançamentos em 6 anos; tendência atrai público com menos filhos, mais pets e diferenciado

SP vê boom de imóveis pequenos em áreas nobres



Um apartamento sob medida

Thais contratou até arquiteta para otimizar espaço. Compacto é um primeiro passo e atende seu momento atual.

PRISCILA MENGUE

Uma mudança de paisagem está em curso em bairros de classe média e média alta paulistana, e vai além da evidente verticalização. O comércio segue no nível da rua: não mais em casas adaptadas como lojas, mas no térreo de edifícios. Já entre novos apartamentos, uma das principais tendências é ser compacto: foram 250 mil lançamentos entre 2014 e 2020. Por outro lado, prédios corporativos, tão associados a São Paulo, estão mais raros, movimento que parte dos especialistas vê como sem volta.

Entre os endereços mais visados pelo mercado estão Jardins (região central), Pinheiros (oeste) e Vila Mariana (sul). A mudança tende a trazer novo perfil para a vizinhança – a exemplo do público de menos idade, solteiros e casais sem filhos, além de atrair mais comércio e serviços. Para grande parte dos novos moradores, é oportunidade de viver mais perto do trabalho e do centro – adquirir imóveis maiores em

bairros centrais fica inviável para jovens. Por outro lado, antigos moradores temem piora no trânsito e poluição sonora nas áreas, muitas que mantinham perfil mais residencial.

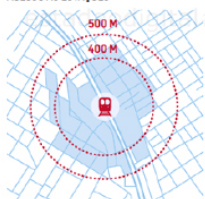
Houve boom de studios e apartamentos pequenos para as classes média e alta (até 45 m²), lançados sobretudo após 2019 e não concluídos, segundo levantamento de engenheiros e arquitetos da USP. Por isso e pelo fato de vários dos imóveis já entregues terem sido vendidos, mas ainda estarem sem morador, a transformação é sentida aos poucos. Com o fim do isolamento trazido pela pandemia, antigos moradores também citam maior sensação de insegurança, em meio à profusão de canteiros de obras pelas ruas. Para especialistas, a dúvida é se haverá adesão à moradia compacta ou se a expectativa será frustrada, com prédios cheios de apartamentos à espera de inquilinos.

A alta dos compactos é catalpuda por um decreto de 2016, relacionado à Lei de Zoneamento, que permite classificá-los como “não residenciais”. Independentemente ☺

Áreas de influência

Para reduzir grandes deslocamentos, Plano Diretor incentiva maior oferta de comércio, serviços e moradia no entorno de estações e corredores

TREM E METRÔ
ACESSO ÀS ESTAÇÕES



CORREDOR DE ÔNIBUS
EIXO DA VIA

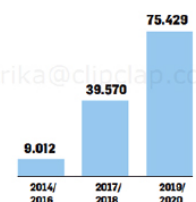


FONTE: PESQUISA DE MORILLO, LIMA, ARAÚJO, TONA E MEYER/USP E DIAGNÓSTICO DE APLICAÇÃO DO PDE 2014 - 2020/PMSP | ILUSTRAÇÃO: MARIFRONSER - INFOGRÁFICO: ESTAÇÃO

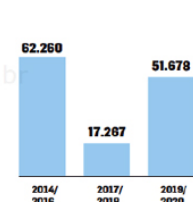
Lançamento de studios desde o Plano Diretor

Compactos lançados

PERTO DE ESTAÇÃO E CORREDOR DE TRANSPORTE

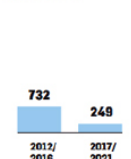


FORA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DO TRANSPORTE DE MASSA

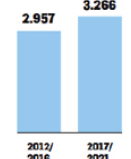


Novos empreendimentos em São Paulo

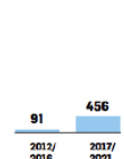
Uso não residencial



Uso residencial



Uso misto



de funcionarem como “serviço de hospedagem ou moradia” na prática, a categorização dá acesso a estímulos do Plano Diretor (de 2014) – as unidades podem não ser contabilizadas na área construída (ou seja, serem erguidas “de graça”, sem taxas geralmente cobradas) em alguns casos.

De 2016 a 2020, 64 edifícios “mistos” com quitinetes não residenciais e apartamentos residenciais foram lançados, diz o estudo da USP, orientado pelo professor João Meyer, com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). A conta não inclui imóveis “econômicos”, de até R\$ 240 mil, por vezes igualmente pequenos – desses, foram 211,1 mil lançados de 2014 a 2020. A maioria dos novos studios e microapartamentos se concentra em bairros nobres das zonas sul e oeste. Há ainda número expressivo em Santana (norte) e em parte da zona leste, especialmente Tatuapé. Cerca de metade fica no entorno de estações de metrô e trem e corredores de ônibus, áreas com incentivos legais para crescimento populacional.

A metragem reduzida é tendência em metrópoles estrangeiras, nas áreas mais valorizadas. Em 2021, vídeo de um morador de Nova York viralizou pelo tamanho da casa, em que a pia do banheiro era ao lado do balcão de cozinha. Neste ano, artigo no *The New York Times* trouxe a questão “Preciso mesmo de um banheiro?”, sobre a experiência do apartamento de tamanho satisfatório,

mas com o banheiro compartilhado. São Paulo, na prática, está longe desse quadro, por ter adensamento ainda considerado baixo.

‘CAIXA DE FÓSFORO’. Entre as incorporadoras, além dos estímulos do Plano Diretor, aposta-se em compactos para redistribuir vagas de garagem, que podem ser construídas sem cobrança de taxa adicional apenas se limitadas ao mesmo número de apartamentos. Por exemplo: vende-se o studio sem espaço para carro, e outra unidade, com mais dormitórios, fica com duas vagas.

Em termos de comportamento, as empresas falam em crescente público que mora só e de casais sem filhos, aberto a resolver demandas cotidianas em áreas comuns (como lavanderia e terraço) e viver a vizinhança mais ativamente, para os quais o tamanho não seria problema. Além disso, o formato é adaptável para a moradia de curta temporada (AirBnb), com metragem similar à de quartos de hotel.

A analista de inteligência de mercado Thais Carvalho, de 34 anos, está entre os que adquiriram um apartamento compacto. Há um ano, vive em 34 m² no Cambuci, região central. “Não tem como uma pessoa de classe média comprar o primeiro apartamento com 60 m² na região. É inviável”, justifica. Ela chegou a procurar opções na Sé, mas a possibilidade de não ter vizinhos fixos (só hóspedes de plataformas de curta locação) a afastou. Antes

de mudar, contratou arquiteta para otimizar espaço – a TV, por exemplo, pode ficar voltada tanto para o quarto (aberto com porta de correr) quanto para a sala.

A ideia é que o imóvel seja um primeiro passo e, em médio prazo, possa ser vendido para comprar outro, mas não necessariamente tão maior. Por residir sozinha, crê que o tamanho atual seja suficiente. “Se morasse com outras pessoas, aí não teria espaço para a privacidade, só no banheiro.”

A compactação impacta também imóveis com mais

Mapeamento da USP De 2016 a 2020, 64 edifícios com quitinetes não residenciais e unidades residenciais foram lançados

dormitórios. A gerente de vendas Ana Albinati, de 31 anos, mora com o marido em imóvel de 34 m², com 2 quartos, um convertido em escritório. Embora chame carinhosamente de “caixinha de fósforo” e opte por receber até cinco visitantes por vez, avalia ser suficiente. “No nosso prédio, tem gente com três filhos, com dois laboradores, nessas plantas.”

Studios e compactos de um quarto têm atraído especialmente investidores, ainda mais com a redução recorde dos juros de 2018 a 2020. São destinados, em grande parte, para aluguel. É o caso do engenheiro Renato Oliveira, de 47

anos, que adquiriu dois compactos em quatro anos, ambos para locação de longo prazo. “Procurei regiões nobres (Jardins) e próximas do centro.”

OFERTA E DEMANDA. João Meyer, da USP, reconhece a demanda para compactos, mas considera que está abaixo da oferta de lançamentos, mesmo contando moradia fixa e aluguéis de curta duração. “A vacância será enorme.” Ele avalia que a classificação desse padrão como “não residencial” deve ser revista. Na prática, parte das microunidades classificadas como “não residenciais” é vendida como moradia desde o início e pode até ser modificada posteriormente para ampliação da metragem.

“O mercado imobiliário essencialmente fez studios para estadia. Aumentou a oferta de imóveis residenciais, na verdade, que serão alugados para a pessoa morar. E esse não era o objetivo da lei (Plano Diretor), que era gerar mais emprego (perto da moradia)”, avalia. A lei está com o processo de revisão paralisado desde segunda, após decisão liminar considerar insuficiente a acessibilidade da plataforma digital criada pela Prefeitura.

Para Antonio Claudio Fonseca, professor de Urbanismo da Mackenzie, a proliferação de compactos também dialoga com a “mudança na cultura de morar na cidade”, que vê o espaço público como potência a ser aproveitada, e a queda de renda da população. “Já acontecia e se acredita que acelera muito nos próximos anos. É a retomada do episódio da década de 1940, com quitinetes.”

Para Nabil Bonduki, professor da USP que foi relator do Plano Diretor na Câmara, pode haver exagero das incorporadoras sobre os compactos, mas isso será regulado pelo mercado. “A diversidade de tamanho e de tipo de morador não é necessariamente ruim. O Copan (prédio na República, centro) tem de quitinete a quatro dormitórios, e todos acham maravilhosos”, afirma.

Pela quantidade de lançamentos de studios, a Setin chegou a devolver terrenos de empreendimentos que se pagariam apenas se incluíssem microapartamentos. Sócio-fundador da incorporadora, Antonio Setin considera que parte das empresas do setor tem implantado compactos onde não há vocação para o perfil. “O mercado foi induzido a fazer produtos assim, independentemente da vocação imobiliária”, aponta. “Apenas para existirem vagas de garagem.”

Também com parte dos empreendimentos voltados a esse setor, a Vitacon avalia que mais da metade do público-alvo da incorporadora é formada por solteiros, divorciados, “expatriados que vivem em

São Paulo” e casais que decidiram não viver juntos. “É um perfil menos filho, mais pet e mais público single. Uma coisa que veio para ficar”, descreve o CEO, Ariel Frankel.

Há também os insatisfeitos. Coordenadora do movimento Pró-Pinheiros, a publicitária Rosanne Brancatelli, de 59 anos, chama a verticalização avançada pelo Plano Diretor de “destruição da paisagem”, por envolver a demolição de casas e prédios. “Os problemas para o futuro serão enormes”, reclama, ao citar o possível aumento no trânsito. “São prédios imensos em ruas estreitas.” Já o Coletivo Pinheiros, com cerca de 70 comerciantes, fala que pequenos estabelecimentos têm sido substituídos por franquias diante dos aluguéis caros e da crise gerada pela pandemia.

“Tem de ter adensamento nessas regiões, tomando cuidado para não descaracterizar

“A diversidade de tamanho e de tipo de morador não é necessariamente ruim. O Copan tem de quitinete a quatro dormitórios, e todos acham maravilhosos. Tem hoje demanda para esse tipo de apartamento menor, de pessoas sozinhas, casais sem filhos.”

Nabil Bonduki
Professor da USP, foi relator do Plano Diretor na Câmara

áreas de interesse urbano, cultural”, diz Bonduki, que defende aproveitar mais a estrutura de transporte. “Não tem cabimento gastar bilhões em quilômetros de metrô, milhões por estação, e não ter retorno.”

CORPORATIVOS. Edifícios exclusivamente comerciais, por sua vez, perdem espaço. De 2012 a 2016, foram 732 novos empreendimentos, ante 249 nos cinco anos seguintes, diz o Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor lançado pela Prefeitura em abril. A queda é de 65%, abrange todas as áreas da cidade e foi iniciada antes mesmo da pandemia, segundo dados da Prefeitura.

Meyer aponta que esse setor depende de nichos de mercado e demandas mais concentradas geograficamente. “Imóveis corporativos, com alta tecnologia, sempre terão demanda”, diz. O levantamento identificou salto de 91 para 456 edifícios mistos lançados – 401% a mais em dez anos. Mas a distribuição é desigual. A alta foi de 1031% em bairros como Vila Mariana e Pinheiros, e não passou de 15% no entorno das estações de metrô mais ao sul da Linha 5-Lilás, como Giovanni Gronchi e Capão Redondo. ●

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

Seção: A Fundo Caderno: A Pagina: 32 e 33