

# Do popular ao luxo na mesma região

Comprador vai encontrar grande diversidade de apartamentos, dos antigos aos novos, dos grandes aos compactos

ANA CLÁUDIA CRUZ

A área central de São Paulo reúne bairros de características muito diferentes. Ao lado de regiões de classe média, outras com imóveis populares ou exclusivamente de escritórios e comércio, estão locais muito valorizados, com apartamentos de altíssimo padrão, como é o caso de Higienópolis.

Os tipos de imóveis também apresentam variação. Há desde quitinetes, em prédios antigos, a grandes apartamentos de luxo, com quatro suítes, ou modernos flats, com unidades de um dormitório e serviços de hotelaria. Em função dessa diversidade, o comprador vai encontrar preços diferentes, tanto no caso de imóveis novos como no de usados (*tabela ao lado*).

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), foram colocados à venda cinco novos empreendimentos na zona central; entre agosto de 1997 e janeiro passado. Um deles tem apartamentos de um dormitório e os outros, unidades de dois e três quartos.

A pesquisa da Embraesp mostra ainda que esses lançamentos têm preço médio de US\$ 79 mil, US\$ 95,8 mil e US\$ 73,6 mil, respectivamente de um, dois ou três dormitórios.

Apesar de muitos bairros centrais reunirem edifícios antigos e malconservados, alguns contêm áreas valorizadas. Um exemplo é a Bela Vista e Consolação, que, de um modo geral, têm apartamentos antigos, de um e dois dormitórios, mas que, em sua parte mais próxima da Avenida Paulista, possui imóveis maiores e de melhor qua-

OPÇÕES		
Algumas ofertas de imóveis usados		
Higienópolis	Consolação	
● R. São Vicente de Paula, 3 dorm., 1 vaga, 100 M2 de área útil, R\$ 130 mil. Capuano Imóveis.	● R. Frei Caneca, 2 dorm., 1 vaga, 75 M2 de área útil, R\$ 70 mil. Julio Bogoricin Imóveis.	
● R. Pernambuco, 3 dorm., 2 vagas, 1 vaga, 200 M2 de área útil, R\$ 110 mil. Capuano Imóveis.	● R. da Consolação, 2 dorm., 1 vaga, 135 M2 de área útil, R\$ 115 mil. Capuano Imóveis.	
● R. Itambé, 3 dorm., 1 vaga, 92 M2 de área útil, R\$ 110 mil. Capuano Imóveis.	● R. Bela Cintra, 3 dorm., 1 vaga, 135 M2 de área útil, R\$ 115 mil. Capuano Imóveis.	
● R. Da Veridiana, 3 dorm. (1 suíte), 2 vagas, 145 de área útil, R\$ 130 mil. Julio Bogoricin Imóveis.	● R. Bela Cintra, 2 dorm., 1 vaga, 62 M2 de área útil, R\$ 95 mil. Capuano Imóveis.	
● R. Piauí, 4 dorm. (1 suíte), 2 vagas, 380 M2 de área útil, R\$ 500 mil. Julio Bogoricin Imóveis.	● R. Bela Cintra, 4 dorm. (1 suíte), 2 vagas, 310 M2 de área útil, R\$ 350 mil. Julio Bogoricin Imóveis.	
● R. Rio de Janeiro, 3 suítes, 2 vagas, 270 M2 de área útil, R\$ 380 mil. Julio Bogoricin Imóveis.		
Bela Vista		
● R. 13 de Maio, 3 dorm., 1 vaga, 100 M2 de área útil, R\$ 110 mil. Capuano Imóveis.	● R. 13 de Maio, 3 dorm., 1 vaga, 130 M2 de área útil, R\$ 115 mil. Capuano Imóveis.	● R. 13 de Maio, 2 dorm., 1 vaga, 63 M2 de área útil, R\$ 70 mil. Capuano Imóveis.

Fonte: Capuano Imóveis: (011)825-6333; Julio Bogoricin Imóveis: (011)3068-8822

lidade. Outro exemplo é a parte do bairro da Liberdade na proximidades do Centro Cultural Vergueiro.

Mesmo no centro novo da cidade, os prédios de apartamentos próximos da Praça da República e na Avenida São Luiz são muito valorizados.

**Serviços** - Os empresários imobiliários já estão despertando para o fato de que o comprador também tem interesse nos bairros mais centrais e voltou a lançar na área.

Um exemplo é o novo Plano 100, da Rossi Residencial, colocado à venda recentemente, na Barra Funda (*leia mais na página 2*).

A excelente infra-estrutura urbana do centro é um dos fatores que têm feito aumentar a procura por imóveis e, em consequência, têm animado os empreendedores a lançar na região. Do ponto de vista de oferta de transporte coletivo, comércio e serviços, a área central é uma região privilegiada em relação ao restante da cidade.

Essa área da cidade concentra boa atividade cultural. Lá estão muitos teatros, cinemas, grandes hotéis, como Eldorado, Othon, Hilton e Ca'd'Oro, e restaurantes tradicionais, entre eles Dinho's Place, La Casserole, Terraço Itália, Rubaiyat, Almanara e Famiglia Mancini.

Além disso, toda essa área é bem servida de escolas, faculdades, supermercados

## Cresce procura por imóveis usados

No mercado de imóveis de terceiros o movimento de "volta" ao centro também é fácil de ser notado. De acordo com o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano, a procura

paço. "Quem quiser um endereço mais requintado terá de pagar mais." Capuano explica que, embora os apartamentos encontrados em Santa Cecília e Barra Funda, e também em Higienópolis, Bela Vista, Consolação e Liberdade,

santa Cecília e Barra Funda está crescendo.

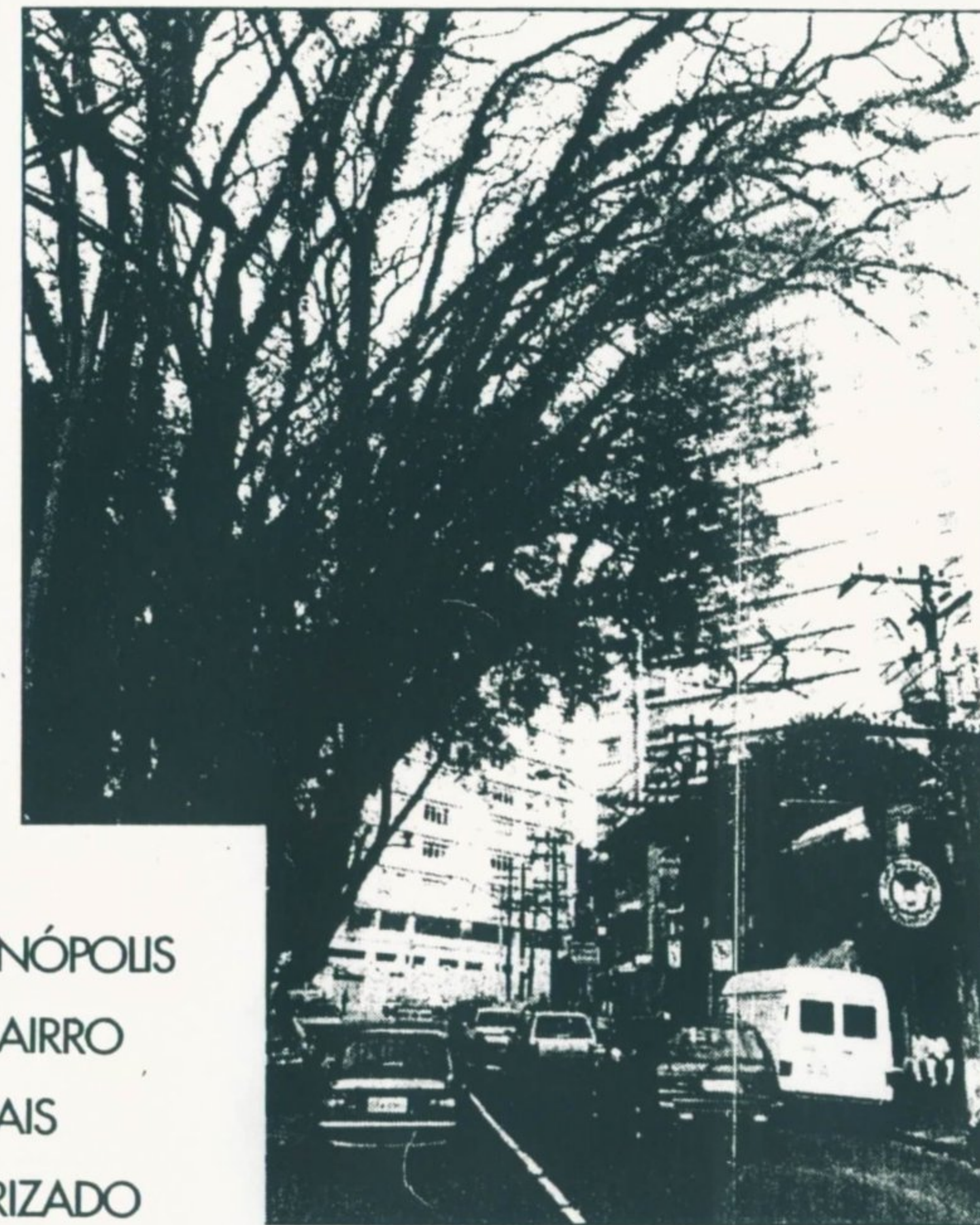
"Os consumidores estão procurando produtos mais baratos", afirma Capuano, que tem mais de 30 anos de experiência na comercialização de imóveis usados.

Segundo o empresário, hoje o consumidor está mais consciente de que tem de fazer uma opção pela escolha do endereço ou por um imóvel com mais es-

tem apenas uma vaga de garagem.

Capuano acredita que outros fatores devem contribuir com a renovação do centro. Um deles é a influência que regiões como Santa Cecília e Barra Funda recebem de Higienópolis.

O bairro está se desenvolvendo muito e acaba promovendo um efeito de onda em relação a seu redor. "É como se fosse contagiando as áreas próximas", explica.



Praça Vilaboim, em Higienópolis, é área de lazer do bairro, reunindo lojas e restaurantes badalados

Por exemplo, nas imediações da Rua Santa Efigênia estão as lojas de equipamentos de som e instrumentos musicais; na Av. Duque de Caxias estão as peças de automóveis; na Rua 25 de Março roupas e tecidos; na área da Rua XV de Novembro estão os bancos, bolsas e demais instituições financeiras, e na Rua da Consolação, as lojas de lustres e acessórios para iluminação.

A região central conta ainda com uma boa oferta de transporte coletivo. Há ônibus, metrô e trens interurbanos.

**HIGIENÓPOLIS**  
É O BAIRRO  
MAIS  
VALORIZADO

e hospitais. A região central conta também com algumas áreas que concentram o mesmo tipo de comércio ou serviços.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

\* Informações para incorporadores e industriais da construção civil \* Pesquisas e análises de mercado (estoques, liquidez, velocidade de vendas) e projeções. \* Estudos de: Vocação Imobiliária para terrenos; Oportunidade de Mercado para shoppings, condomínios, etc; Reconversão ou Reciclagem para imóveis decadentes. \* Programas de mercado para arquitetos e urbanistas...

**EMBRAESP**

Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio  
Rua Bahia, 1047 - São Paulo - SP  
Fone: (011) 214-0144 - Fax: (011) 214-5565