



Para a corretora Marialva Alvarez (acima), os preços dos terrenos no bairro ainda estão justos

A um passo da valorização

Depois do Paraíso, Moema e Vila Nova Conceição, o mercado caminha para a Vila Mariana

Manuela Carta

Depois do Jardim Paulista, Paraíso, Moema e Vila Nova Conceição, a Vila Mariana deve ser o próximo bairro de São Paulo atingido pela tendência de verticalização e de supervalorização. Pela sua própria localização, esse bairro vem recebendo a preferência natural dos que optaram por viver nos espigões da Zona Sul da cidade.

Embora a Vila Mariana seja um bairro antigo e de já ter vivido um boom imobiliário há mais de uma década, trata-se de uma área ocupada principalmente por casas e com grande potencial de crescimento.

Segundo o presidente da Embraesp - Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio -, Luís Antônio Pompéia, o principal ponto de valorização do bairro é a sua própria localização, central e ao lado de um sistema viário com boas ruas e avenidas de acesso, como as avenidas Rubem Berta e 23 de Maio, no limite do bairro com o Ibirapuera, a avenida Domingos de Moraes, no

limite com o Paraíso, e finalmente a avenida Sena Madureira, que cruza o bairro. A proximidade do metrô, do Parque do Ibirapuera e dos bairros nobres circunvizinhos, também é um fator relevante na componente de valorização. "Além de tudo isso, a Vila Mariana não tem os prédios decadentes e o trânsito tumultuado de muitos bairros paulistanos, como a Bela Vista, por exemplo", diz Pompéia.

Embora não existam mais terrenos vazios, o bairro tem um grande número de agrupamentos de pequenas casas erguidas em áreas excelentes para incorporações. O único problema, segundo Marialva Alvarez, corretora que atua na região, é na hora de comprar uma dessas residências. "Normalmente, os proprietários dessas casas moram aqui há muitos anos e se recusam a sair do bairro", comenta ela.

Ao longo dos anos, a Vila Mariana foi-se constituindo como um bairro de classe média. "Hoje, a Vila Mariana é absolutamente auto-

suficiente em termos de abastecimento, comércio e serviços, como escolas e hospitais", diz Marialva.

Segundo José Stefanos Gringo, superintendente da Ricci e Associados, empresa de engenharia que lançou três edifícios de apartamentos na Vila Mariana, em 1986, o bairro tem toda a infra-estrutura para atrair especialmente uma classe mais favorecida. "Toda a região próxima ao Ibirapuera e que eu reputo semelhante à Vila Nova Conceição, inclusive pela proximidade com o parque, deverá abrigar incorporações mais sofisticadas", diz Gringo.

Os prédios começam a chegar

Tanto para ele, quanto para Marialva, os maiores interessados pelo bairro deverão ser, ainda, os filhos dos antigos proprietários de residências no local, que estão constituindo suas próprias famílias e que não querem sair dali. "A Vila Mariana sempre teve uma mentalidade muito bairrista. Quem mora aqui há muitos anos, não quer sair", diz Marialva.

Segundo dados fornecidos pela Embraesp, foram lançados 45 prédios de apartamentos na Vila Mariana de janeiro a outubro de 86, sendo cinco deles constituídos por sala, quarto e um dormitório; dez