



Luiza Bracciolli/Angular



Luiza Bracciolli/Angular

**No Morumbi podem florescer condomínios, loteamentos etc., dizem Martins (à esquerda) e Kanazawa**

## A estrela sobe

*O Morumbi é o bairro com maior área livre em São Paulo e comportaria uma nova Alphaville*

*Manuela Carta*

Dentre todos os bairros existentes em São Paulo, o Morumbi, na zona sul, é o que oferece hoje o maior número de terrenos vazios disponíveis. Mais precisamente são 22 milhões de metros quadrados, segundo Raymundo Martins, um dos corretores que mais atua na área. "Se reuníssemos as áreas remanescentes de alguns bairros como Vila Nova Conceição, Jardins, Pacaembu e Chácara Flora, por exemplo, não teríamos nem 30% do que o Morumbi oferece em termos de espaço", diz ele.

Dados da Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – já confirmam, entretanto, a verticalização do bairro: em 86, houve aí 79 lançamentos. "No ano passado, o Morumbi respondeu por cerca de 12% dos lançamentos da cidade. Além de ser considerado o número um a nível de lançamentos, o Morumbi também bateu o recorde em unidades lançadas: 2.571", diz Luís Antonio Pompéia, presidente da Embraesp.

Depois da saturação dos Jardins e da Vila Nova Conceição, as únicas áreas realmente nobres com poten-

cial de valorização são, segundo Martins, o Morumbi, a Chácara Flora e o Alto da Boavista. "O problema dos dois últimos é que são bairros ainda distantes do centro", diz ele.

O grande diferencial entre o Morumbi e todos os demais bairros da cidade é que este já nasceu caracterizado por construções de alto luxo e essa é uma tendência que deverá continuar. "É no Morumbi que estão hoje os melhores empreendimentos da cidade", diz Pompéia.

### Olho na área total

É justamente por oferecer boas áreas, espalhadas por cerca de 40 loteamentos, que o Morumbi dispõe de preços igualmente bastante acessíveis. O valor do metro quadrado do terreno varia hoje entre Cz\$ 3 mil e Cz\$ 8 mil, dependendo da localização e da topografia. "Nos jardins, a fração ideal do terreno é três vezes mais cara do que uma cota no Morumbi", diz Martins. Oswaldo Marcucci, proprietário da imobiliária que leva o seu nome, garante: esses terrenos custam

vam um terço do que estão valendo hoje, antes da edição do Plano Cruzado, em fevereiro do ano passado.

Outro aspecto que valoriza a região é que, pela lei do zoneamento metropolitano, no Morumbi só se podem construir residências (Z1) ou incorporações que ocupem no máximo duas vezes a área do terreno. "A consequência dessas especificações garante incorporações em áreas maiores e, conseqüentemente, uma população mais diluída", observa Martins.

Para o presidente do Creci – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis –, Roberto Capuano, o coeficiente de aproveitamento baixo determinado pela lei do zoneamento faz do Morumbi o bairro onde existe a maior desproporção entre a área útil efetivamente ocupada pelo morador e a área comum a todos os condôminos. "Embora no Morumbi os terrenos sejam ainda baratos, o comprador deve estar atento ao que é área total e o que é área do apartamento em si. Os preços, no Morumbi são, muitas vezes, apenas aparentemente acessíveis em relação a outros bairros. Mas em termos de área útil aproveitável, são mais caros do que estes", diz Capuano.

Para Pompéia, em toda a região tende a ocorrer um adensamento populacional de alta qualidade, mas que fatalmente, a curto prazo, enfrentará restrições no tocante ao acesso ao bairro. "A nível de macroacesso, o Morumbi se liga ao