

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

JORNAL DA TARDE

"SEU IMÓVEIS"
SÃO PAULO - SP
06.10.97

Shopping center traz mudanças

EMPREENDIMENTO ALTERA O PERFIL DE OCUPAÇÃO DE ALGUMAS ÁREAS RESIDENCIAIS DA CIDADE E PODE TRAZER VALORIZAÇÃO

Welliton Moraes

A construção de empreendimento comercial em área residencial continua provocando polêmica em diversas regiões da cidade. Higienópolis, Tatuapé, Água Branca e Barra Funda estão entre os bairros onde hoje se discute essa questão. Em Higienópolis, a construção de um shopping center, como previsto, não deve provocar desvalorização dos imóveis residenciais. Profissionais do setor dizem que o bairro é um dos mais antigos da cidade e sua estrutura residencial está suficientemente consolidada para impedir mudanças no seu perfil de ocupação.

Em geral, a construção de um shopping center modifica boa parte da área ao seu redor. A movimentação dos consumidores que procuram o shopping, para compras ou diversão, deixa o trânsito mais carregado e eleva o nível de poluição.

A maior circulação de consumidores nas proximidades do shopping cria ainda outras necessidades, como a instalação de bares, restaurantes, caixas eletrônicos, além de diversas empresas prestadoras de serviço. São transformações que costumam elevar também o índice de violência nessas locais.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci-SP), Roberto Capuano, diz que, no caso de Higienópolis, não existe esse risco, porque o bairro é quase totalmente ocupado por prédios residenciais. O nível de verticalização da região é elevado e restam poucos espaços nos quais poderão ser instalados pequenos comércios e outras empresas pres-

tadoras de serviço. Na opinião de Capuano, a cotação dos imóveis residenciais do bairro deve permanecer inalterada após a construção do empreendimento.

O perfil de ocupação tende a mudar quando ainda existe um número significativo de casas e terrenos desocupados ao redor da área onde o shopping será construído. É o caso da Praça Silvio Romero, no Tatuapé, onde foi inaugurado um shopping center em abril deste ano, e da região próxima da estação Tatuapé do metrô, onde deve ser inaugurado outro shopping até o fim deste mês. Segundo Firmino Lúcio Júnior, diretor de Marketing da Lúcio Engenharia, a presença desses empreendimentos deve valorizar os imóveis localizados na região.

O coordenador do Conselho Técnico de Legislação Urbana do Secovi, o sindicato da habitação, Eduardo Della Manna, afirma que a melhora na infra-estrutura é o que mais contribui para a valorização imobiliária. Segundo ele, a ampliação da infra-estrutura do bairro, decorrente da construção do shopping, proporciona maior comodidade aos moradores do bairro, que, por conta disso, não precisam mais deslocar-se para outras regiões da cidade para contratar serviços ou fazer as compras. "Em alguns casos, tudo isso pode ser feito até a pé", comenta.

É essa maior comodidade, continua Della Manna, que pode promover até mesmo a valorização imobiliária nessas regiões. Ele descarta a possibilidade de desvalorização dos imóveis por causa da construção de shopping.



Local onde será construído o shopping no bairro de Higienópolis

Ricardo Telles/AE — 1/10/97

PROJETOS PARA ÁGUA BRANCA E BARRA FUNDA

Alterações radicais

O perfil de ocupação dos bairros da Barra Funda e da Água Branca, na zona oeste da cidade, deve começar a mudar radicalmente nos próximos anos. É que algumas áreas desses bairros serão beneficiadas pela Lei das Operações Urbanas, aprovada pela Câmara Municipal em julho deste ano. Em linhas gerais, essa lei permite que empresas construam empreendimentos imobiliários em determinada área além do que prevê a lei de zoneamento da cidade, desde que promovam benfeitorias no bairro.

O único projeto aprovado para a região até o momento é o da Ricci Engenharia. A empresa deve construir, até o fim do ano, um conjunto de prédios de escritório no terreno onde estava localizada a antiga fábrica Matarazzo, na Avenida Francisco Matarazzo, entre as Avenidas Sumaré e Pompéia. Estão em estudo ainda projetos para a construção de hotéis e centros de convenção.

O chefe do Departamento de Operações Urbanas da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), José Eduardo de Assis Lefèvre, considera que novos empreendimentos serão construídos no local no médio prazo e a infra-estrutura melhorada deve revitalizar também o mercado imobiliário nesses dois bairros da cidade.

Mudanças na área

O que de bom e de ruim a construção de um shopping center traz para a região

As positivas

- ▶ Amplia a infra-estrutura
- ▶ Aumenta o número de agências bancárias
- ▶ Atrai maior número de empresas prestadoras de serviços
- ▶ Traz maior comodidade aos moradores do bairro, que não precisarão mais deslocar-se para outras regiões da cidade para contratar serviços ou fazer suas compras

As negativas

- ▶ Pode elevar o índice de violência na região, por conta do aumento do número de pessoas que circulam na área
- ▶ O trânsito pode ficar mais carregado
- ▶ O nível de poluição pode aumentar
- ▶ O perfil de ocupação do bairro pode mudar de residencial para comercial

