

O ESTADO DE S. PAULO

"CLASSIFICADOS"
SÃO PAULO - SP
14.03.99

REPORTAGEM DE CAPA

Procura concentra-se perto das faculdades

Pinheiros e Bela Vista estão entre os bairros mais atraentes para estudantes que vêm morar na capital em imóvel alugado

ANA CLÁUDIA CRUZ

A proximidade com algumas das principais universidades e faculdades da Região Metropolitana de São Paulo, ou a facilidade de acesso até elas, transformam alguns bairros em verdadeiros pólos de atração para estudantes que vêm de cidades do interior ou de outros Estados.

Na capital, por exemplo, algumas das áreas que mais atraem os estudantes candidatos à locação são: Vila Mariana e Vila Clementino (zona sul), por causa da Universidade Federal de São Paulo (Escola Paulista de Medicina); Bela Vista (centro), em função da proximidade com a Escola de Administração de Empresas de São Paulo - Fundação Getúlio Vargas; Santa Cecília, Vila Buarque e Consolação (também no centro), próximos da Faculdade de Medicina da Santa Casa, da Fundação Armando Álvares Penteado (Faap) e da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

A grande procura por imóveis nessas áreas não chega a provocar aumentos nos valores de locação, de acordo com o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci-SP), Roberto Capuano. "O efeito imediato é que as unidades disponíveis são alugadas mais rapidamente que em outros bairros", explica.

A localização da Universidade de São Paulo (USP), no Butantã (zona oeste) provoca um efeito diferente no mercado imobiliário. A região mais próxima é uma Z-1, ou seja, área onde só é possível construir ca-



Faculdade de Medicina da USP (ao lado) e proximidade com a Cidade Universitária valorizam Pinheiros

sas, com residências de padrão médio alto e alto. "As áreas do bairro onde existem prédios de apartamentos com perfil para atender os estudantes não têm transporte fácil até a Cidade Universitária", explica o consultor da área imobiliária, José Roberto Dalcon.

Essa característica da região da USP acaba transformando Pinheiros (também na zona oeste) no bairro mais procurado. "Lá há várias linhas de ônibus para a universidade que facilitam a vida dos alunos", explica Dalcon. O fato de a Faculdade de Medicina da USP estar em Pinheiros também aumenta o interesse pelos imóveis locais.



Faap é uma das faculdades que atraem estudantes para a região central da cidade

nio (Embraesp), Luiz Antônio Pompéia. Segundo ele, há carência de empreendimentos projetados para atender os estu-

dantes e que sejam voltados para o mercado de locação. "A oferta desse tipo de moradia é muito comum em países da Europa e nos Estados Unidos", explica.

Segundo Pompéia, essa carência não se restringe à região de Perdizes: "Há falta desse tipo de projeto em praticamente toda a cidade".

Ele explica que, na Mooca (zona leste), as instalações da Universidade São Judas Tadeu estão integradas a um empreendimento comercial. Ou seja, a entrada da própria faculdade é feita por uma praça onde é possível encontrar lanchonetes, restaurantes e alguns serviços, como agências bancárias. "Esse tipo de coisa pode ser pensada unindo o estabelecimento de ensino a um empreendimento residencial", explica.

Tipo de imóvel - As unidades de um e dois dormitórios costumam ser as mais procuradas pelos estudantes que vêm de fora. "Normalmente eles contam com a ajuda dos pais para se manter na capital e dispõem de poucos recursos, por isso costumam dar preferência a imóveis menores, com aluguel mais barato", afirma o diretor da Planpar Imóveis, Paulo Nardi. Ele explica ainda que, nesses casos, os encargos com a locação - taxa de condomínio e impostos - também são menores.

Nardi observa que muitos desses jovens passam a maior parte do tempo dentro da faculdade e nos fins de semana voltam para suas cidades de origem, para visitar a família. "O imóvel é utilizado praticamente só para dormir e, assim, não é necessário um espaço grande", afirma, ressaltando que áreas menores têm a vantagem da manutenção mais fácil.

De acordo com Capuano, o maior interesse dos estudantes é por imóveis com valores de aluguel variando entre R\$ 400 e R\$ 600 por mês. "São unidades com áreas entre 35 m² e 60 m², onde moram de duas a quatro pessoas."

■ Mais informações na capa

MERCADO IMOBILIÁRIO

Informações para profissionais da indústria imobiliária: lançamentos, projetos aprovados, preços, condições de pagamento, áreas, localização... Estudos de Vocação Imobiliária; Estudos de Crítica para projetos específicos; Estudos de Reciclagem para imóveis decadentes; Consultoria de Mercado para arquitetos e urbanistas, etc. **EMBRAESP** - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. São Paulo, tel: (011) 214 0144; fax: (011) 214 5565; ou E-mail: embraesp@embraesp.com.br Mais informações? Visite nosso site <http://telembraesp.com.br>

Em Perdizes (zona oeste), a Pontifícia Universidade Católica (PUC) faz crescer a procura por imóveis nos quais dois ou mais estudantes possam morar. A oferta de residências que atendam às necessidades desse público, porém, é pequena na região, obrigando muitos alunos a morar em outros bairros, como a Pompéia, por exemplo.

"Na verdade, há grandes oportunidades de negócios para os incorporadores e construtores nas áreas próximas às grandes faculdades", explica o diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimô-