

FOLHA DE S. PAULO

"IMÓVEIS 1"
SÃO PAULO - SP
07.11.99

MAHARISHI TOWER *Especialistas dizem que é cedo para calcular valorização da região, mas os preços já são outros*

Especulação antecede os tratores

ALUGUEL Denúncia vazia cai ainda mais

free-lance para a Folha

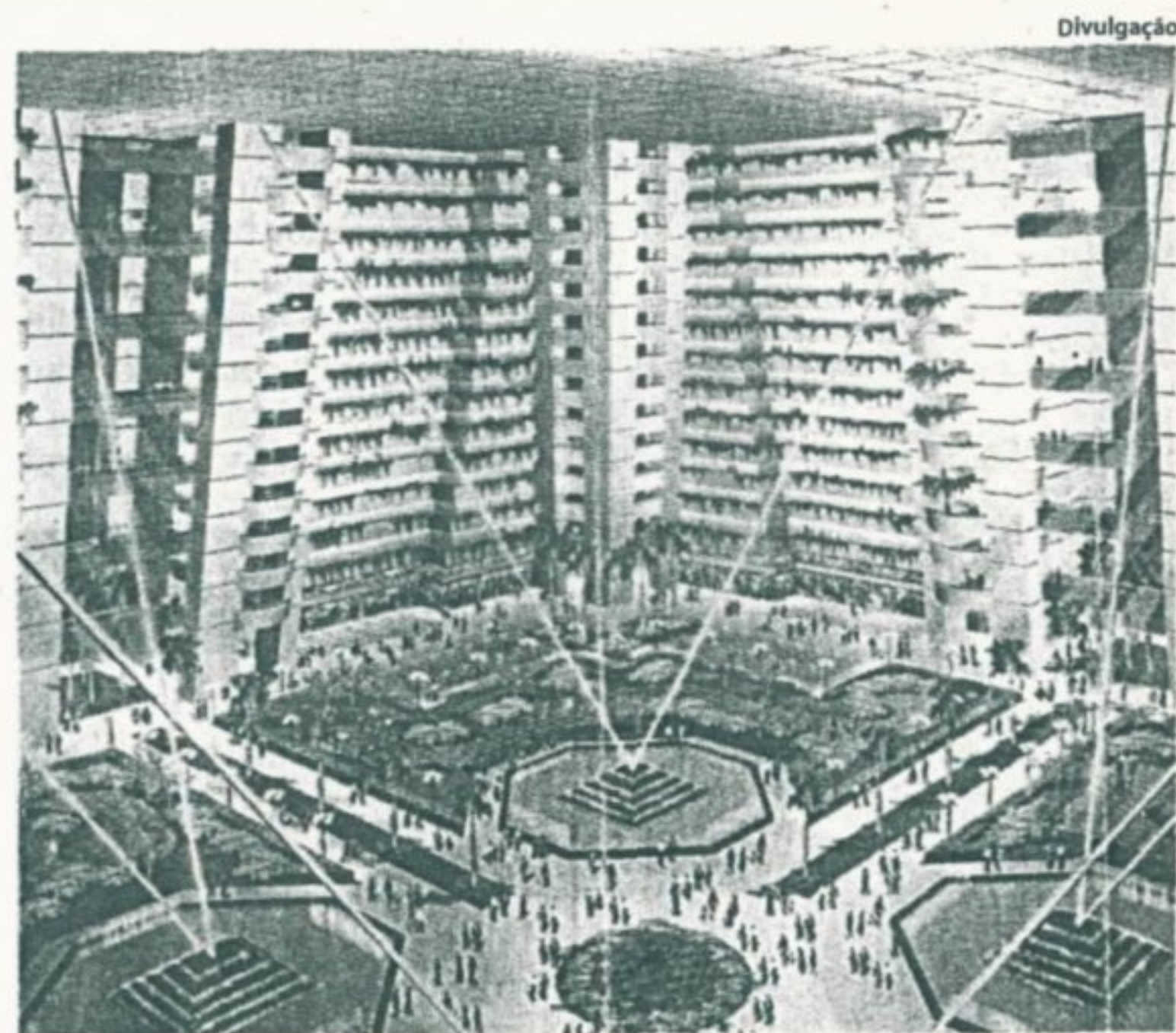
O número de ações de denúncia vazia (que permite ao proprietário pedir o imóvel alugado sem motivo), caiu de 94, em setembro, para 74, em outubro.

A variação do período corresponde a 21,28%. No acumulado deste ano, o volume de processos desse tipo chega a 964. Já a média mensal ficou em 96 ações por mês, a menor desde 1995.

Esses dados pertencem a uma pesquisa realizada pela Hubert Gebara. Para a empresa, as principais causas da redução das ações de denúncias vazias são recessão do mercado, desemprego, ameaça de inflação e grande oferta de imóveis.

Além disso, a sondagem destaca como fator contribuinte a queda acumulada dos aluguéis residenciais —em torno de 10%.

A pesquisa também mostra que as ações de despejo por inadimplência subiram 2,74% em outubro. Por outro lado, a média mensal deste ano (2.377) é a menor desde 1995 (3.329). (ALG)



Divulgação

Editoria de Arte/Folha Imagem

Acima, projeto para a área interna do Maharishi São Paulo Tower, edifício com 108 andares que pode ser construído na região do Pari, no centro da capital, caso o projeto seja aprovado pela Câmara

A área que deve ocupar o projeto do prédio mais alto do mundo



MONICA FAVERO
free-lance para a Folha

Investidores, proprietários e inquilinos estão mais atentos aos valores de venda e locação na região central de São Paulo. O motivo é o anúncio feito pelo prefeito Celso Pitta de que enviará à Câmara Municipal um projeto de lei para regulamentar a construção do Maharishi São Paulo Tower, do grupo Brasilinvest.

Se o projeto for aprovado, será iniciada a compra dos imóveis localizados na região.

A maioria desses imóveis é comercial. Mas há também casas e edifícios residenciais, como o lendário São Vito, que deverá ser derrubado.

Devido à compra dos imóveis, à grandiosidade do projeto e à preocupação do grupo —por enquanto informal— de recuperar e revitalizar as áreas degradadas próximas ao edifício, a especulação imobiliária já começou.

Prédio ocupará quase 70 quarteirões

free-lance para a Folha

Se fosse construído hoje, o Maharishi São Paulo Tower seria o prédio mais alto do mundo.

Seu projeto prevê 510 metros de altura —contra os 417 do World Trade Center de Nova York, idealizado pelo mesmo escritório de arquitetura do Maharishi.

A previsão é que o edifício tenha 108 andares, divididos por quatro torres interligadas. É mais do que

Valorização

Mas os especialistas garantem que os proprietários não devem ficar muito entusiasmados. Primeiro, porque os imóveis estão degradados e, portanto, não valem muito. E, segundo, porque as regiões próximas à construção serão valorizadas, futuramente, em 20% ou 30%, no máximo.

Segundo o consultor Rubens Arruda, da Appraisal, "ainda não houve nenhuma valorização no centro" por conta do empreendimento. Mas ele diz que, a longo prazo, a valorização é certa.

Para o consultor, "a longo prazo", significa esperar pela fase final da obra. "Nessa fase, a valorização poderá ser calculada."

Arruda afirma que, com a construção, as prováveis melhorias ao redor do prédio (nas vias públicas e nos sistemas de transporte, por exemplo) ajudarão a "puxar" os preços para cima. "Talvez a valorização ocorra mais por isso do que pelo prédio."

Exemplos anteriores

O presidente do Creci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo), Roberto Capuano, também aposta num futuro aumento de preços, mas acredita que ainda é muito cedo para calcular esses valores.

Além disso, ele afirma que é um erro esperar uma supervalorização e cita casos como a implantação do Metrô e da avenida Nova Faria Lima. "Esperava-se uma supervalorização nessas regiões, e isso nunca aconteceu", diz.

Apesar de os especialistas não apostarem na valorização imediata, o preço do m² na região do centro velho tem aumentado desde o primeiro anúncio feito pela Brasilinvest, em maio.

Mas, segundo o Datafolha, o aumento é inferior a 7%. A pesquisa mostra que os escritórios com metragens entre 50 m² e 100 m², vendidos em maio, custaram R\$ 564,21 o m². Hoje, imóveis equivalentes atingem R\$ 601,27.

o dobro da altura do Terraço Itália, edifício com o maior número de andares (47) da América Latina, também localizado no centro.

O prédio ocuparia somente 15% de uma área de 1,3 milhão de m² —e a proposta é que a área ao redor do prédio seja revitalizada e transformada num parque.

Para abrigar um empreendimento desse porte, uma área de cerca de 70 quarteirões deverá ser desocupada. A área comprometida

engloba a sede da prefeitura e o parque Dom Pedro 2°.

De acordo com um protocolo assinado pelo prefeito Celso Pitta em setembro, a prefeitura vai colaborar com o projeto, lembrando lotes, ocasionando eventuais desapropriações e alterando o zoneamento dessa área.

O projeto —com investimento de US\$ 1,65 bilhão— é dos grupos Brasilinvest e Maharishi Global Development Fund (MGDF).