



## A safra do Morumbi apenas começou

*Há muitos terrenos disponíveis e ainda é possível encontrar preços atraentes*

Isabel Campos

Nem sempre as opiniões coincidem no mercado imobiliário de São Paulo. Mas quando o assunto é a região do Morumbi, todos concordam: o potencial de valorização é incontestável. Os preços de seus terrenos, principalmente desde a decretação do Plano Cruzado em 1.986, estão em uma veloz escala ascendente. Porém ainda é possível adquiri-los por valores bastante razoáveis em vista do que poderão custar no futuro. Dois fatores garantem o seu sucesso: a localização e a falta de outras áreas livres em São Paulo.

A região do Morumbi está compreendida entre a Marginal do rio Pinheiros, a avenida Francisco Morato, a estrada de Campo Limpo e a ponte João Dias. O Morumbi está dividido basicamente em áreas de zoneamento um e dois. As zonas um, exclusivamente residenciais e caracterizadas na região por luxuosas mansões, tiveram sua ocupação iniciada na década de 60 e hoje encontram-se bem adensadas. A ocupação

que está ocorrendo agora é nas áreas situadas em zona dois, que permitem a construção de edifícios residenciais e comerciais. No primeiro caso, ocupando duas vezes a área do terreno e no segundo, apenas uma vez. É na zona dois onde estão as boas oportunidades de investimento, em termos de lotes edificáveis.

De acordo com Dolzonan da Cunha Mattos, diretor superintendente da Encol, na zona dois os preços de terrenos variam de US\$ 60 a US\$ 200 o metro quadrado. Um corretor de imóveis calcula que a média situa-se entre US\$ 110 a US\$ 160 por metro quadrado. Tudo depende da região, da localização e do tamanho do terreno, que deve ter no mínimo mil metros quadrados. Uma área em zona dois, mas voltada para uma zona um com certeza valerá mais do que outra com vista para Paraisópolis, a maior favela de São Paulo, cravada no meio do Morumbi.

O Real Parque, a Vila Suzana e as ime-

dições do Portal do Morumbi e da avenida Giovanni Gronchi são as áreas mais valorizadas. A Vila Andrade também já está despontando como área de grande valor, em função do shopping Jardim Sul, que está em construção. Nestas áreas convém estar atento aos preços, pois nem sempre compensa o investimento. Já existem alguns proprietários puxando as cotações: chegam a pedir US\$ 500,00 por metro quadrado.

Em julho, um empresário interessado em investir na Vila Andrade esteve na iminência de comprar alguns lotes por US\$ 200 o metro quadrado. Pesquisando melhor, acabou adquirindo terrenos com características semelhantes, no mesmo local, por US\$ 90,00 o metro quadrado. Na opinião de um corretor, o comprador, pelo menos no estágio atual, não deve pagar mais de US\$ 200 e ainda assim, só se for para adquirir um excelente terreno. De qualquer forma, as perspectivas de valorização são bastante animadoras. Muitos corretores acham que dentro de alguns anos o Morumbi alcançará preços semelhantes aos da região dos Jardins (Cerqueira César). Lá, o metro quadrado de um bom terreno pode oscilar entre US\$ 2 mil e US\$ 2,5 mil.

Outros profissionais, como Mattos, por exemplo, não vão tão longe, acreditando que a região atinja níveis de bairros como Moema e Campo Belo, onde o metro custa entre US\$ 200 e US\$ 500.

Os preços dos terrenos costumam ter um peso alto no valor final dos imóveis. Como os valores dos lotes estão crescendo, os dos apartamentos, logicamente, também deverão subir, como já vem acontecendo. Em 1988, a região do Morumbi foi a campeã, em São Paulo, na quantidade de lançamentos. Conforme dados da Embraesp, foram lançados 22 edifícios, com 3.032 apartamentos. Este ano, no primeiro semestre, ficou em segundo lugar, atrás de Santana,



O verde ainda predomina na região