

FOLHA DE S.PAULO



Moradia se aproxima do transporte em SP e arranha-céus surgem em áreas de casas na periferia

Após Plano Diretor, 33% dos lançamentos residenciais são nos eixos de transporte; apartamentos encolhem



26.abr.2021 às 23h15

 EDIÇÃO IMPRESSA (<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2021/04/27/>)

Artur Rodrigues (<https://www1.folha.uol.com.br/autores/artur-rodrigues.shtml>)

SÃO PAULO Há alguns anos, quando se olhava para o alto no bairro Cidade Patriarca, na zona leste de São Paulo (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/pelos-lados-e-para-o-alto-sp-cresce-60-em-area-construida-em-25-anos.shtml>), só se viam pipas no céu. Agora, elas dividem espaços com cada vez mais arranha-céus.

Após o Plano Diretor aprovado em 2014 (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/03/setor-economico-nao-pode-ser-privilegiado-em-revisao-do-plano-diretor-de-sp-dizem-entidades.shtml>), com incentivo para o adensamento ao longo dos eixos de transporte (<https://www1.folha.uol.com.br/poder/2020/11/aulas-pandemia-financas-e-plano-diretor-estao-entre-desafios-de-covas-para-2021.shtml>), os imóveis ficaram mais perto do metrô e corredores de ônibus. Algumas regiões da periferia paulistana onde praticamente só havia casas começaram a sentir mudanças em seu skyline.

Além dos bairros tradicionalmente cobiçados pelo mercado, a lista dos lugares que mais tiveram lançamentos residenciais verticais próximo dos eixos de transporte conta com distritos da periferia nas primeiras colocações, segundo dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

O distrito da Vila Matilde, onde fica a Cidade Patriarca, está em quinto lugar no número de lançamentos, quando se mede por metro quadrado. Está logo atrás de Pinheiros (zona oeste), Vila Mariana, Moema e Jardim Paulista (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/com-boom-em-bairros-ricos-predios-superam-casas-em-area-construida.shtml>), esses três na zona sul. O top 10 também traz outros distritos periféricos como São Lucas e Cidade Ademar.

O distrito da Vila Matilde é servido por três estações de metrô: Vila Matilde, Guilhermina-Esperança e Patriarca, todas na lotada linha 3-Vermelha, paralela à Radial Leste.

Naquela região, casinhas têm sido demolidas para virar empreendimentos (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/moradora-se-nega-a-vender-casa-para-construtora-e-fica-ilhada-por-predios-em-sp.shtml>) de tipos variados: desde aqueles com espaço de lazer, para público com maior poder aquisitivo, até microapartamentos em condomínios sem garagem.

Bastante arborizada, cheia de praças e com ruas largas, a Cidade Patriarca foi planejada seguindo parâmetros dos Jardins. As casonas com quintais, porém, ficaram cada vez mais caras e cobiçadas por construtoras.

Após boa parte da vida em uma casa com quintal naquele bairro, o operador logístico Tiago Soares, 39, mudou-se para um condomínio de apartamentos pequenos próximo do metrô Patriarca.

O imóvel anterior, uma casa espaçosa pertencente à família dele, acabou vendido e transformado em outro prédio pequeno. Na rua do empreendimento, outros quintais desapareceram para dar espaço a edifícios.

Em uma casa recém-demolida, é possível ver uma placa avisando sobre um lançamento, com dois dormitórios e lazer completo.

Soares diz que pretende voltar a morar em uma casa um dia, mas que no curto prazo há mais chances de mudar para um apartamento maior. “Hoje, eu moraria num apartamento maior com área de lazer. Seria melhor para minha filha e para a segurança dela”, diz.

Para corretores de imóveis da região, havia uma demanda reprimida por apartamentos com espaço de lazer e voltado a um público com maior poder aquisitivo naquela região, atrás de mais segurança e de pontos melhor localizados.

Os novos empreendimentos, muitas vezes, são procurados por pessoas de bairros mais distantes

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/hiperverticalizacao-chega-a-favelas-de-sao-paulo-onde-lajes-se-sobrepoem.shtml>) e com pior oferta de transporte público.

"A região um pouco mais afastada, como Guaianases, Itaquera, tem uma deficiência de apartamentos mais novos, com lazer melhor. E a renda per capita da região deu uma aumentada. Então são pessoas que já têm um imóvel mais antigo, e acabam querendo migrar mais para a frente [perto do centro]", diz Rodrigo Correa, 36, que trabalha como corretor na imobiliária JD, que atende a região.

"A pessoa consegue dar um salto de região, ter um imóvel com lazer, tecnologia melhor, localização melhor e próximo do metrô", completa.

Apesar da cobiça pelo metrô, as linhas de São Paulo, principalmente a 3-vermelha, demonstram sinais de saturação nos horários de pico. De manhã, nas estações da zona leste no período pré-pandemia, era comum haver filas ainda nas passarelas do lado de fora. E o corredor de ônibus previsto para a Radial Leste, que poderia ajudar a desafogar o transporte público na região, ainda não foi entregue.

Atrasos nas obras do transporte estrutural ocorreram na cidade toda, enquanto os lançamentos de unidades residenciais nos eixos passaram de 10% do total, em 2014, para 33%, em 2018, segundo informações da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Segundo o pesquisador Pedro Mendonça, do Labcidade, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, essa migração para os eixos foi desigual, sendo mais intensa nas regiões ricas da cidade. Mendonça pondera que na periferia, embora o adensamento perto da rede de transporte seja maior, também houve proliferação nos miolos dessas regiões, o que sinalizaria um efeito menos intenso do Plano Diretor e a possibilidade de outras dinâmicas imobiliárias envolvidas.

Dados da prefeitura confirmam que, nos bairros ricos, o boom próximo dos eixos foi maior. Pinheiros, Vila Mariana, Moema e Pinheiros concentraram 40% dos lançamentos verticais próximo do transporte (em m²).

Tomás Wissenbach, pesquisador do núcleo de desenvolvimento do Cebrap, explica que o Plano Diretor premia empreendimentos no eixo que usem o coeficiente máximo, ao mesmo tempo que limitou o aproveitamento de terrenos nos miolos dos bairros. "Eu avalio com positivo o fato de o Plano Diretor ter tido sucesso de fazer essa

indução [para os eixos de transporte], porque a transformação da cidade de forma mais concentrada é mais positiva do que [de forma] dispersa", diz.

Professora do Insper e pesquisadora do Cebrap, Bianca Tavolari diz que a ideia é que sejam implementadas também outras medidas no Plano Diretor além da atração de moradores para os eixos, incluindo melhoria do transporte e geração de empregos na periferia.

"A questão dos eixos vem acompanhada no Plano Diretor de polos de incentivos de empregos longe do centro, porque a ideia toda não é só aproximar a pessoa do transporte e manter o mesmo padrão territorial em que tenho grande parte dos empregos no centro e as pessoas morando nas bordas. A ideia também é evitar esse movimento pendular", diz.

Do total de unidades licenciadas nos eixos na cidade toda, 40% são destinadas a habitação de interesse social e habitação de mercado popular —o plano urbanístico também tinha como objetivo estimular esse tipo de moradia, embora as faixas mais pobres ainda muitas vezes fiquem abaixo da régua quando o assunto é renda para conseguir a casa própria.

Além de ficar mais perto do transporte, os imóveis também encolheram nos eixos

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/04/gestao-covas-estuda-frear-microapartamentos-e-promete-nao-desfigurar-plano-diretor-de-sp.shtml>). Esse é um assunto que a prefeitura quer discutir na revisão do Plano Diretor, prevista para este ano, conforme sinalizou o secretário municipal de Urbanismo, César Azevedo.

A aprovação de unidades habitacionais de até 35 m² nessas áreas teve crescimento de quase 500% (veja quadro) na comparação do período 2014-2018 com os quatro anos anteriores. No mesmo período, apartamentos entre 90 m² e 120² caíram 46%.

sua assinatura pode valer ainda mais

Você já conhece as vantagens de ser assinante da Folha? Além de ter acesso a reportagens e colunas, você conta com newsletters exclusivas (conheça aqui (<https://login.folha.com.br/newsletter>)). Também pode baixar nosso aplicativo gratuito na Apple Store (https://apps.apple.com/br/app/folha-de-s-paulo/id943058711?utm_source=materia&utm_medium=textofinal&utm_campaign=appletextocurto) ou na Google Play (https://play.google.com/store/apps/details?id=br.com.folha.app&hl=pt_BR&utm_source=materia&utm_medium=textofinal&utm_campaign=androidtextocurto) para receber alertas das principais notícias do dia. A sua assinatura nos ajuda a fazer um jornalismo independente e de qualidade. Obrigado!

ENDEREÇO DA PÁGINA

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/04/moradia-se-aproxima-do-transporte-em-sp-e-arranha-ceus-surgem-em-areas-de-casas-na-periferia.shtml>