

A descoberta DA PENHA

Com boom imobiliário tardio, bairro duplica número de lançamentos em quatro anos e ganha destaque na oferta de imóveis econômicos

Apartamento decorado do Minha Penha (abaixo), da incorporadora Cury, que tem 1.050 unidades a partir de R\$ 192 mil, com opções entre um e três dormitórios



COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

O bairro da Penha, na zona leste, bateu recorde de lançamentos em 2015, com a oferta de 754 unidades, número mais alto em 11 anos.

Isso é quase o dobro do registrado na região em 2011 — ano em que o mercado imobiliário estava aquecido —, embora ainda menor do que o registrado em outros locais da zona leste, como o Tatuapé.

O boom tardio tem explicação. Com uma economia estável, bairros mais valorizados e próximos ao centro, como o Tatuapé, saíram na frente. Agora, porém, com escassez de terrenos e preços mais altos, a solução que as incorporadoras encontraram para oferecer apartamentos com valores mais baixos foi investir em regiões mais afastadas.

“O cenário de instabilidade econômica criou esse fenômeno de crescimento nas vendas nos bairros mais afastados. E a tendência é que isso continue”, explica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi (sindicato da habitação).

Exemplo disso foi que a subprefeitura da Penha liderou em 2015 o número de autorizações para a construção de imóveis na cidade, segundo a prefeitura —ao todo, foram 452 autorizações.

“O mercado imobiliário da zona leste da capital passa por uma fase de expansão e o aumento foi puxado pelo distrito da Penha”, explica Renato Orfaly, gerente do Properati no Brasil.

Distante cerca de 15 quilômetros da zona central, a Penha tem preço quadrado médio de R\$ 5.431, de acordo com a consultoria Brasil Brokers. Para efeito de comparação, o vizinho Vila Carrão tem valor médio de R\$ R\$ 6.609, segundo o índice FipeZap.

Assim, a Penha passou a atender principalmente pessoas que já moravam no local, mas não tinham casa própria, ou que viviam em bairros vizinhos. “São famílias que necessitam do imóvel para morar e estão aproveitando as condições do mercado”, afirma Petrucci.

Além do preço mais em conta, o bairro conta com oferta de serviços e comércio, além de linhas de ônibus e estação de metrô.

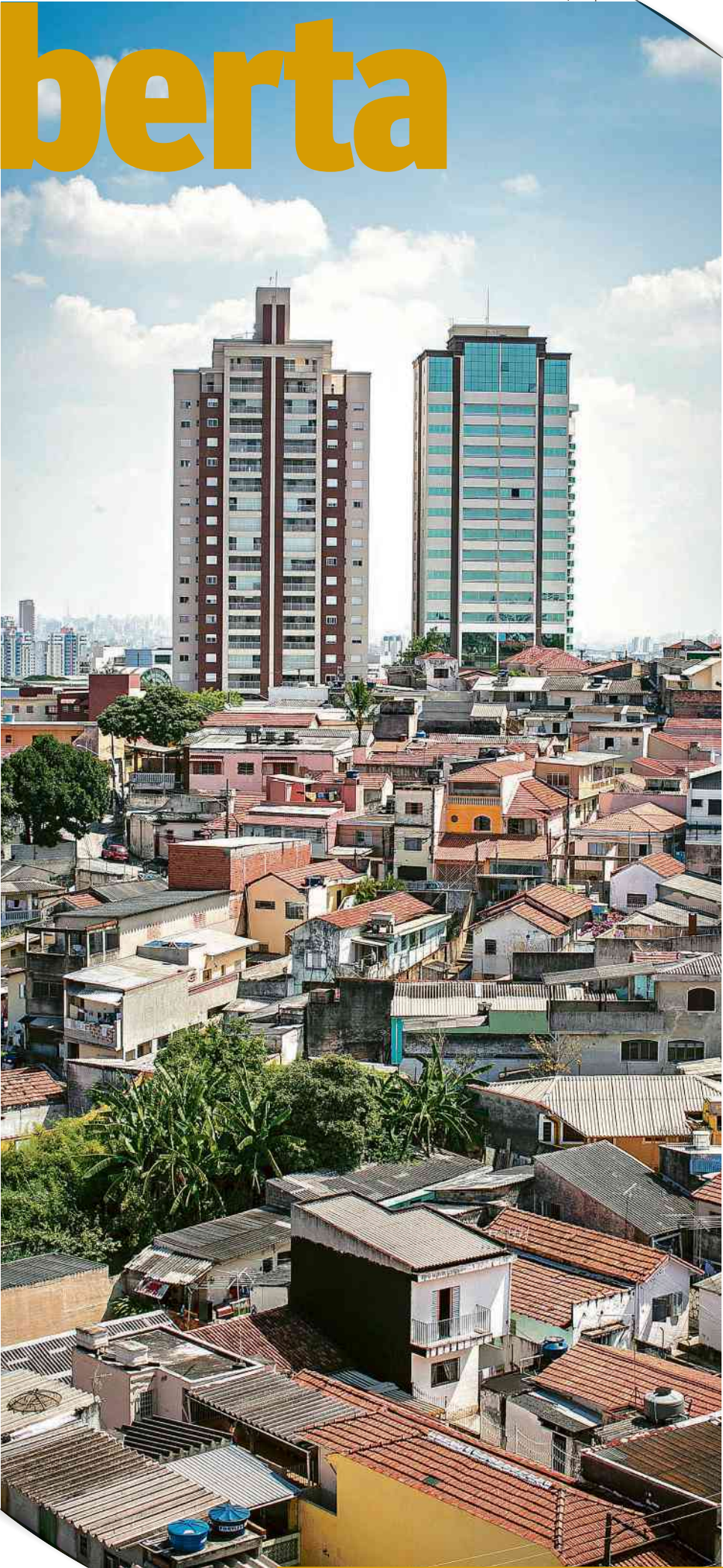
“O perfil dos compradores é de pessoas que já moravam na região e estão adquirindo o primeiro imóvel. É a segunda geração de famílias já instaladas na Penha. Esse é um dos bairros mais antigos e tradicionais de São Paulo”, explica Leonardo Raymundo, gerente comercial e de marketing da PDG, que entregou um empreendimento residencial no bairro no ano passado, o Fascino.

O condomínio representa o perfil do bairro. São apartamentos de dois e três dormitórios, com metragem de 52 m² a 62 m², área de lazer e fácil acesso à marginal Tietê e à rodovia Ayrton Senna.

João Henrique, diretor de atendimento da Lopes, destaca outras vantagens do local. “A Penha é uma região tradicional com características de interior, com centro bem definido e estruturado. O bairro tem vida própria e é defendido pelos moradores”, afirma Henrique.

“Minha família está toda aqui. Na Penha, tenho acesso a uma infraestrutura completa. Consigo ter as facilidades de cidade grande em um bairro que ainda lembra uma cidade do interior”, descreve a administradora Danielle Dalva Bacelar de Matos, 32, que é moradora da região há 10 anos. (CAROLINE SANTOS)

Fotos Bruno Santos/Folhapress



Vista do edifício You Penha (acima) e piscina do condomínio (abaixo); prédio tem 128 unidades com plantas de 2 e 3 dormitórios e metragem entre 49 m² e 66 m²; os preços estão na faixa de R\$ 300 mil

