

Vista aérea da Arena Corinthians, em Itaquera



ESTÁDIO É COMEÇO, MAS INSUFICIENTE PARA BOOM IMOBILIÁRIO EM ITAQUERA

Para especialista, apesar de mobilidade ter melhorado, falta investimento em segurança e infraestrutura

SANDRO MACEDO
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

De um lado, a imponente Arena Corinthians, estádio construído em Itaquera para a abertura da Copa de 2014. Do outro, uma crise econômica que se expandiu para o setor imobiliário. O duelo tinha cara de 0 a 0, mas a crise venceu —talvez nos pênaltis.

“O momento da entrega do estádio [em 2014] era o auge da queda do mercado. Estava afundando violentamente naquela época”, lembra Eduardo Schaeffer, presidente do portal Zap Imóveis.

Segundo dados do site, comparado o primeiro trimestre de 2014 ao deste ano, o valor médio do metro qua-

drado subiu de R\$ 3.700 para R\$ 4.280. “Em termos reais, se descontarmos a inflação, os imóveis estão mais baratos.”

Para Schaeffer, a mobilidade na área melhorou, “mas há uma questão de segurança e infraestrutura geral que não está bem resolvida.”

Schaeffer lembra do fenômeno que aconteceu no passado com o bairro Anália Franco. “Começou um boom de lançamentos, shoppings e prédios. Em Itaquera pode acontecer, mas está um pouco longe. Você teria que ter outros centros comerciais”, conta. Para ele, o estádio é um começo, mas há regiões mais próximas do centro que terão mais investimento imobiliário antes de Itaquera.

O portal também mostra que existe uma tendência de queda no número de compradores na região. Em 2014, 90% da demanda era para ofertas de venda (os outros 10%, de aluguel); o número caiu para 72% em 2017.

“Isso também tem a ver com a crise. O interessado não quer se comprometer com financiamento de longo prazo. Ele opta por aluguel.”

LUCRO

Foi a segurança, ou a falta dela, que fez Eugênia Castilho Lima, 37, vender sua casa no bairro, em 2015, apenas um ano depois da Copa.

Ela resolveu se mudar após o imóvel ser invadido duas vezes, a segunda, pouco de-

pois da arena ficar pronta.

Nascida e criada na Cidade Patriarca (também na zona leste), ela optou por Itaquera em 2008, após se casar —era o bairro do marido. A decisão teve motivação simples: “Não tinha dinheiro para a Cidade Patriarca.”

O imóvel de 92 metros quadrados custou R\$ 90 mil. Oito anos depois, a casa foi vendida por R\$ 300 mil, mais de 200% acima do investido. “A imobiliária queria que eu pedisse R\$ 340 mil, mas eu tinha pressa e baixei.”

Dona de um restaurante na “sua” Cidade Patriarca, Lima diz acreditar que foram as obras de mobilidade e não necessariamente o estádio, que valorizaram seu terreno, ain-

da que os fatos estejam interligados. “Fizeram túnel e passarela. Teve ampliação do shopping e manutenção de limpeza do esgoto, o que, aliás, foi abandonado”, diz ela, que hoje vive no Tatuapé.

Quem também aposta no bairro é a construtora Cury, com empreendimentos para a classe C, como o Parque do Carmo, que fica a cerca de quatro quilômetros do estádio. “O lançamento da primeira fase teve venda de 100%; a segunda, iniciada em abril, já está em 40%”, afirma Leonardo Mesquita, diretor de negócios.

O apartamento, com 40 metros quadrados, está no Minha Casa Minha Vida e custa a partir de R\$ 208 mil.

BAIRRO LIDERA VENDAS NA ZONA LESTE

Acesso fácil e preço do metro quadrado abaixo da média da região aquecem mercado na Penha

BIA BONDUKI
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

A zona leste tem um campeão: a Penha. Nenhum outro bairro da região vendeu tantos apartamentos em 2016. De acordo com levantamento da VivaReal/Geoimovel, foram 445 unidades comercializadas, contra 134 do Belém, destaque no ano anterior.

O índice de vendas no distrito está associado ao volume de lançamentos no ano de 2015: foram 754 unidades, um recorde para a região, segundo o mesmo estudo.

Outro fator é o preço: o metro quadrado na Penha de França (seu nome oficial) custa em média R\$ 4.704, abaixo dos vizinhos mais nobres, como Anália Franco (R\$ 8.621), e até da média da zona leste (R\$ 6.208).

Para Leonardo Mesquita, 37, diretor de negócios da construtora Cury, uma das vantagens do bairro é o fácil acesso ao resto da cidade. “Por estar próximo de avenidas grandes, como a marginal Tietê, e contar com o lazer do clube Esportivo Penha e do parque Tiquatira, ele se

torna um atrativo para novos compradores”, conta.

O perfil do novo morador que procura a Penha é de jovens casais, com entre 30 e 35 anos, em busca do primeiro imóvel, afirma Mesquita.

Em 2015, a construtora lançou o Mérito Penha, com apartamentos de 47,36 a 64,62 metros quadrados, com opção de um a três dormitórios e preço de R\$ 260 mil.

O condomínio inclui academia e churrasqueira, entre outros.

A preparadora técnica Rita Inez Costa Pereira, 59, é

moradora do bairro desde que nasceu e diz gostar da segurança na região.

“Minha rotina é feita de facilidades. Se quero ir para o metrô, há condução na porta da minha casa. Se busco comércio, posso encontrá-lo a poucos quarteirões de distância, no shopping Penha”, explica Pereira. “Meu bairro é maravilhoso.”

O cantor e compositor Itamar Assumpção (1949-2003), ilustre morador do bairro, cantava “Venha, que eu sou da Penha”. Faz muito sentido hoje, na zona leste.



Apartamento decorado do empreendimento