



Paz. Aurenice mudou-se de Higienópolis para o bairro da Penha com o marido, Carlos Severino, há 26 anos. 'Aqui é muito tranquilo, tenho tudo perto.'

● Perfil

75%

Foi o quanto cresceu o número de lançamentos na Penha de 2014 para 2015, acima da média da capital paulista, que caiu 10% no mesmo período, segundo dados da Embraesp

139

Empreendimentos residenciais verticais e horizontais foram lançados no bairro da Penha de janeiro de 2009 a março de 2016, dados da Embraesp

R\$ 4.853,76

É o preço médio do metro quadrado na Penha no ano de 2015, de acordo com dados da Embraesp

35,6%

Das pessoas que procuram uma unidade residencial para comprar no bairro querem o primeiro imóvel para morar, segundo estudo do Grupo Brasil Brokers

97%

Dos empreendimentos da Penha tem o perfil familiar, com unidades de dois e três dormitórios, de acordo com a Brasil Brokers

Com perfil familiar, Penha desponta no mercado imobiliário

Empresas do setor investem na região, que tem unidades com valor entre R\$ 250 mil e R\$ 350 mil e proximidade com o metrô

Caio Araújo
Cristian Favaro

ESPECIAL PARA O ESTADO

O bairro da Penha, na zona leste de São Paulo, tem chamado a atenção das empresas do mercado imobiliário. Tradicionalmente residencial e focado no perfil de consumidores familiares, o número de lançamentos na região subiu 75% de 2014 para 2015, acima da média da capital paulista, que caiu 10% no mesmo período, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp).

Na avaliação do vice-presidente comercial da Abyara Brasil Brokers, Bruno Vivanco, um dos motores desse crescimento é a tendência dos moradores nascidos e criados na Penha de não querer ir embora do bairro. Outro fator destacado por ele é a ampla estrutura de comércio, serviços e lazer, como o Parque Tiquatira, além da proximidade com o metrô, "o que a torna um ponto de desejo de migração", aponta o vice-presidente.

De acordo com as construtoras consultadas, os imóveis na Penha variam de R\$250 mil a R\$350 mil reais.

No contexto de desaquecimento de vendas pelo qual o mercado imobiliário passa, a Penha desponta como alternativa de custo intermediário na zona leste, visto que a oferta no bairro está acima da encontrada mais à leste, como Vila Matilde, Itaquera e Vila Curuçá, mas aquém das regiões mais próximas do centro.

"Qual é a menina dos olhos da zona leste? Anália Franco. De repente, esse é o desejo da pessoa, mas lá o metro quadrado é caro. A Penha é do lado, tem shopping, metrô e é mais barata. O cliente também não consegue comprar no Tatuapé, mas na Penha consegue", afirma Vivanco.

Tranquilidade. A professora Aurenice Costa trocou um apartamento em Higienópolis pela Penha para morar próximo ao bairro do marido, que é da Vila Matilde. Há 13 anos na mesma casa, Nice, como prefere ser chamada, não se arrependeu da escolha.

"Vou a pé ao Mercado Municipal da Penha e à Igreja (Basilica Nossa Senhora da Penha). Aqui é tranquilo, tenho tudo a mão." A calma e o tradicionalismo do bairro são seus grandes atrativos. O funcionário público Celso Paiva comprou no ano passado um sobrado próximo à Igreja Nossa Senhora da Penha, cartão postal do bairro. Nasci-

do e criado na Penha, ele sequer cogita morar em outro lugar.

"Não trabalho longe de casa, mas ainda que tivesse de atravessar a cidade, não me mudaria. Deve ser por que já criei um vínculo. Aqui, os vizinhos são meus amigos", conta.

Estudo. De acordo com levantamento Grupo Brasil Brokers,



Fixo. Paiva tem vínculos com o local. 'Não me mudo daqui'

entre os perfis que buscam um imóvel no bairro destacam-se os que desejam um espaço maior (43,3%) e os que querem sair do aluguel e morar no primeiro imóvel próprio (35,6%).

Segundo o estudo desde 2009 foram lançados 16 empreendimentos na Penha, distribuídos em 2.271 unidades, com Valor Geral de Vendas (GVV)

totalizou R\$ 581 milhões e o preço mediano geral de estoque neste período foi de R\$ 5.431 o metro quadrado.

A predominância é de apartamentos perfil família, de dois e três dormitórios, que corresponderam por quase a totalidade das unidades lançadas, 97% (2.187 unidades). A fatia restante 3% (60 unidades) é prove-

niente de apartamentos de quatro quartos, que possuem pouca representatividade nesta zona de valor, aponta o estudo.

O vendedor da construtora Lumiar, que tem foco exclusivo na incorporação e construção de empreendimentos residenciais voltados para a classe média, Rafael Betoni resalta que a procura por imóveis na região entre famílias com menor poder aquisitivo cresceu nos últimos cinco anos, mesmo diante da recente valorização. "Já foi mais barato, mas a Penha continua sendo uma opção acessível", afirma.

Por sua vez, o gerente de vendas da construtora Cury, Fernando Siqueira explica que moradores vindos de locais mais afastados da zona leste mudaram-se para a Penha com o intuito de se aproximar do trabalho, mas sem se distanciar da origem, onde mantêm vínculos familiares.

"São famílias jovens, de 25 a 40 anos, que procuram o primeiro imóvel. Compram para residir. Não têm a intenção de alugar ou vender em um futuro próximo", comenta Siqueira.

Mercado. Dados da Embraesp mostram que a região passou por um forte processo de valorização de 2010 para 2011, quando o preço do metro quadrado construído saltou de R\$ 2.957,22 para R\$ 4.586. O número representa um crescimento de mais de 55% e foi influenciado, sobretudo, pelo aquecimento do setor imobiliário - que teve impacto em toda cidade.

Apenas em 2015, a Penha recebeu 35 lançamentos, divididos em 763 unidades, sendo 603 de dois e 160 de três quartos, ao preço médio de R\$ 4.853,76 o metro quadrado.

De janeiro de 2009 a março de 2016, foram lançados 139 residenciais verticais e horizontais no bairro, em um total de 3.057 unidades, das quais 97% são de dois (1.964) ou três (1.029) dormitórios.



Tradição. Igreja Nossa Senhora da Penha é cartão postal e orgulho dos moradores