JOIAS VERDES

Veja como parques influenciam o valor de imóveis em áreas nobres de São Paulo

As pessoas estão trabalhando mais em casa. Esta é uma realidade da crise do novo coronavírus e que não deve mudar no cenário pós-pandemia. O mercado imobiliário está percebendo essa tendência. Com isso, possíveis compradores passam a valorizar ainda mais a infraestrutura da região onde desejam morar. E, de todos os benefícios, os parques estão no topo da lista.

A cidade de São Paulo tem 108 parques municipais urbanos, incluindo os lineares. Fora isso, existem áreas estaduais, como é o caso do parque Villa-Lobos. A imobiliária Bossa Nova Sotheby's e o Grupo Zap têm um estudo sobre essa influência de morar próximo a essas benditas áreas verdes. Entre os principais parques, sete se destacam: Ibirapuera, parque do Povo, Água Branca, Burle Marx, Trianon, Villa-Lobos e Severo Gomes.

Os monitoramentos realizados pelo Grupo Zap são compostos por dois conjuntos de atributos. O primeiro são as características do próprio imóvel. O segundo diz respeito aos predicados do endereço. Com um método estatístico, é possível estimar um preço de aluguel e venda do imóvel. Os modelos mais completos têm 70 variáveis. Entre elas, estão a contribuição da distância para o metrô, shopping centers, centros de emprego, estádios e, claro, parques.

RAIO-X DO MERCADO

A Bossa Nova Sotheby's mapeou imóveis a um raio de 1 km de distância daqueles sete parques paulistanos. O levantamento levou em conta o número de condomínios, anúncios, além dos valores de três *ranges* de imóveis: até 90 metros quadrados, entre 90 e 180 metros quadrados e acima de 180 metros quadrados.

Segundo o levantamento, o parque mais adensado é o Ibirapuera, com 1.297 condomínios, seguido pelo Trianon, com 729. Severo Gomes, com 44, e Villa-Lobos, com 54, são aqueles com o menor número de edifícios no seu entorno.

Na hora de comparar valores, o parque do Povo tem as médias de valores mais altas. Nas suas imediações, há 200 edifícios e os preços dos imóveis chegam a R$ 2,4 milhões (entre 90 e 180 m²) e R$ 7 milhões (entre 90 e 180 m²). Na região do Ibirapuera, os preços estão em R$ 1,6 milhão e R$ 4,3 milhões nos mesmos parâmetros. Porém, nas imediações do Ibirapuera está o imóvel mais caro, chegando a custar R$ 31 milhões.

Outros parques têm entornos com outras características. No caso do Burle Marx, existem pouquíssimos imóveis até 90 m² – apenas 6,8%. Por outro lado, a região do Severo Gomes tem somente 15% de imóveis com metragens superiores. Enquanto isso, Água Branca e Trianon apresentam aproximadamente 50% de anúncios de imóveis na faixa intermediária do estudo (entre 90 e 180 m²).

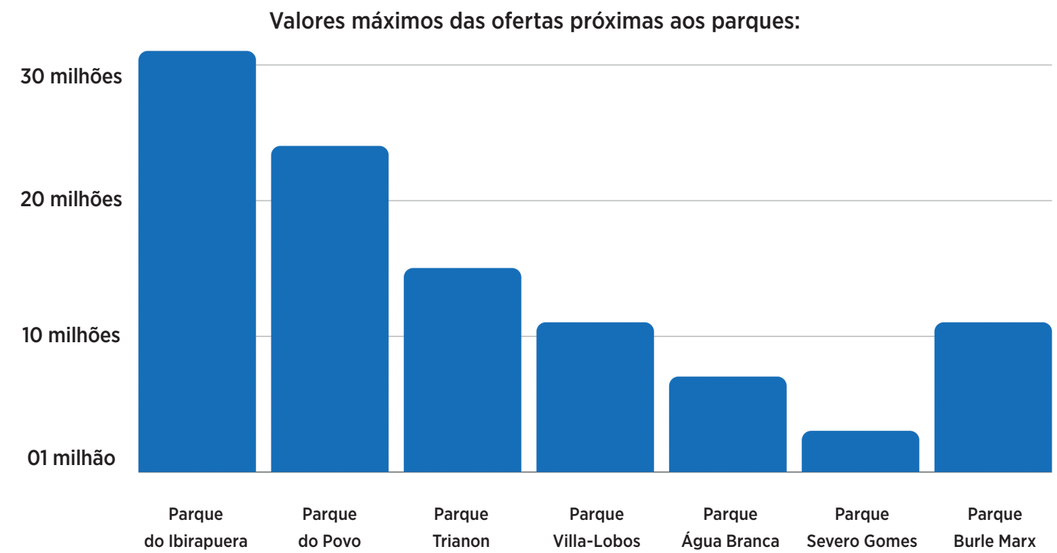
Numa nova comparação de valores, o preço médio de apartamentos entre 90 e 180 m² da região do parque da Água Branca está na casa de R$ 1,2 milhão, enquanto no Burle Marx está em R$ 913 mil. Nesse mesmo parâmetro, os preços chegam a R$ 1,1 milhão nas imediações do Severo Gomes e sobem para R$ 1,7 milhão próximos ao Trianon.

REGIÕES RENOVADAS

Marcello Romero, CEO da Bossa Nova Sotheby's, percebe transformações recentes nas áreas que circundam os parques. "Algumas regiões foram resgatadas", afirma. "O lugar onde hoje é o parque do Povo, por exemplo, era bem degradada. Hoje é uma das mais valorizadas." O parque, no entanto, necessitou de maturação. "O lugar demorou para se consolidar. Quando foi inaugurado, tinha uma vegetação muito jovem. Por isso, não tinha sombra. Hoje, está muito frequentado."

Romero avalia que os parques Burle Marx e Ibirapuera estão bem consolidados. "Mas o da Água Branca precisou de um tempo para tirar a imagem de parque de exposições, especialmente de agronegócio", conta. "Já o Trianon foi engolido pela cidade. Está mais para um lugar de passagem."

Segundo Danilo Igliori, economista-chefe do Grupo ZAP e *chairman* do DataZAP, a aproximação de 1 km de um parque gera um impacto positivo de 7,5% no valor do imóvel. Em alguns casos, chega a 8,5% e 9%. Pode também cair a cerca de 2%. Isso varia também de acordo com a localização do imóvel em relação ao parque. Depende da rua e de suas características. Se o lugar for de passagem, o impacto do parque no preço pode ser neutralizado. Numa região melhor, o valor do imóvel é impulsionado.



De acordo com os estudos do DataZAP, o parque Villa-Lobos impacta muito pouco o valor dos imóveis. "O lugar foi construído depois dos imóveis e essas moradias já estavam muito próximas", analisa Igliori. "Por isso, esse exercício de aproximação não gera muito efeito estatístico." No topo dessa lista de influência, estão Ibirapuera e parque do Povo.

Danilo Igliori lembra que parques geram valor, mesmo se não forem utilizados pelos moradores. "O morador pode nunca entrar no parque. Ainda assim, é importante para ele ter vista eterna para essa área verde", diz. Lazer, entretenimento, saúde, esporte e cultura compõem os outros atributos geradores de valor dessa proximidade de parque e moradia.

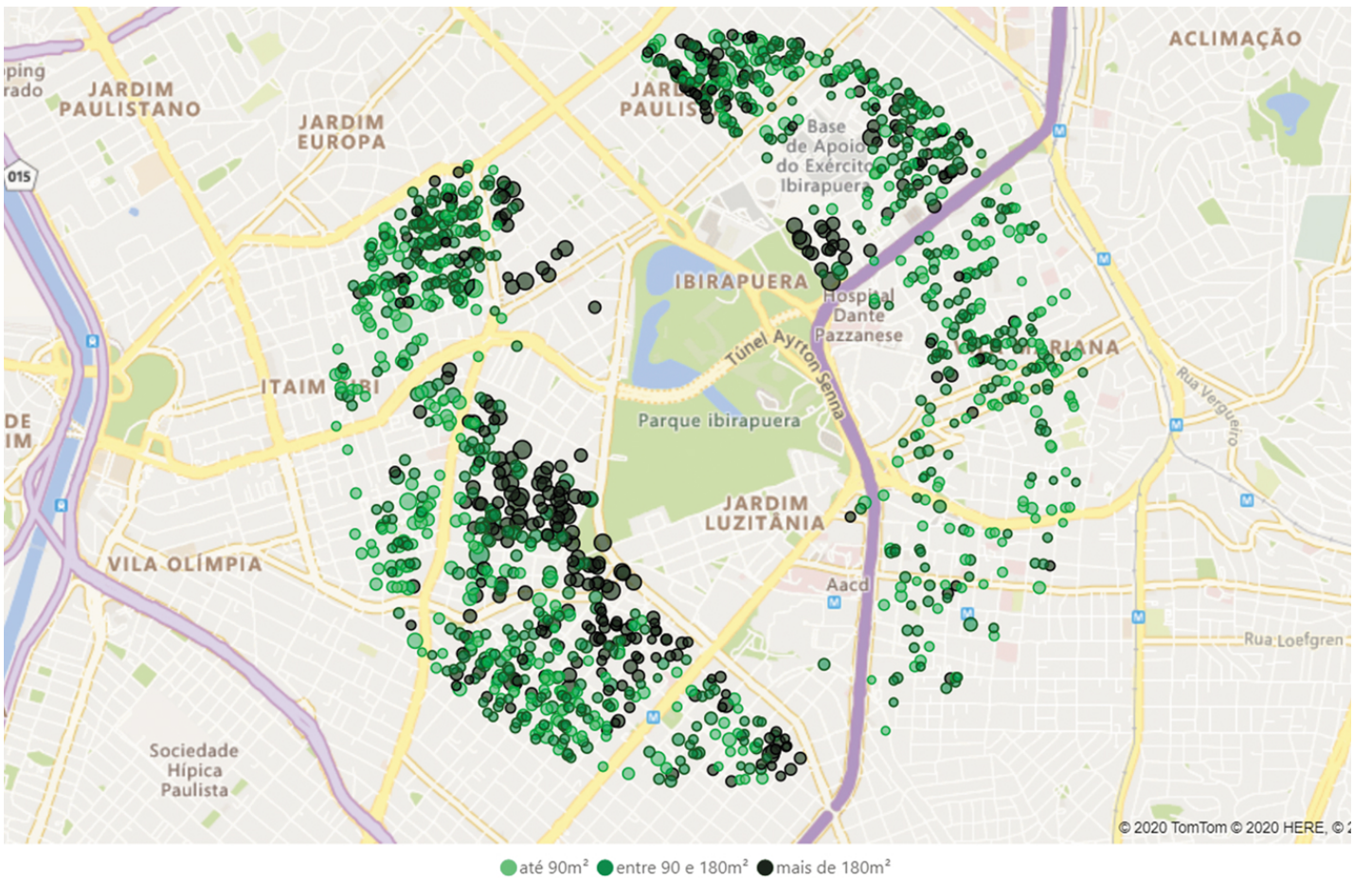
PELO MUNDO

Ao se avaliar a valorização de imóveis próximos a parques, é preciso citar o caso do Central Park, em Nova York. O caso foi emblemático porque o lugar era perigoso nos anos 1960 e 70 e se tornou um dos mais valorizados da cidade. A revitalização iniciada nos anos 1990 transformou até a relação da cidade com o parque. Outra área revigorada foi a do High Line Park. Uma antiga linha de trem se transformou em um parque elevado. Aliás, o mesmo princípio inspirou o projeto do futuro parque Minhocão.

Em cidades como Londres e Paris, todas as áreas próximas a parques são valorizadas. Isso se repete no Canadá e nos países escandinavos. "Não se trata apenas da valorização, mas da existência de uma estrutura institucional para preservação desses parques", afirma o *chairman* da DataZAP.

Para o economista, os parques estão inseridos em um movimento de reconquista dos espaços públicos. "Isso é bastante visível nas grandes cidades com repercussões nítidas no mercado imobiliário, inclusive porque as pessoas pensam em usufruir da cidade", diz.

As pessoas que optam por apartamentos ou casas menores têm isso muito mais em mente. O parque se tornou uma extensão da sua casa.



Mercado imobiliário próximo ao parque do Ibirapuera: 1.297 condomínios e 77.079 anúncios

FIQUE DE OLHO

Ao colocar a proximidade com um parque no topo de sua lista de desejos, o comprador irá encontrar boas opções de novos empreendimentos na cidade de São Paulo. O primeiro deles é o AR Ibirapuera, da JAL Empreendimentos. Localizado a 970 metros do Parque do Ibirapuera, o condomínio tem planta de 170 metros quadrados para apartamentos e 347 para a cobertura. Com três suítes, as moradias são amplas e contam com *livings* panorâmicos e terraço com a vista para o principal parque paulistano. O valor de base é de R$ 2,75 milhões, enquanto a cobertura chega a R$ 6,47 milhões.

Outro empreendimento de alto padrão merece destaque. É o HL 746, localizado na rua Pedro Humberto, no mesmo terreno do famoso restaurante Bar des Arts. A torre de 16 andares tem apartamentos de 500 metros quadrados e vista de 270 graus para a marginal Pinheiros, Faria Lima e parque do Povo. "O valor desses imóveis chegará a R$ 50 mil/metro quadrado. E ainda terá uma vista eterna para o parque", afirma Romero. Outro empreendimento importante é o On The Parc, da Cyrela. Ele estará entre o Ibirapuera e o parque das Bicicletas.

Para colocar na mesa de apostas um novo parque importante nas áreas nobres de São Paulo, o favorito será a Chácara do Jockey, inaugurado em 2016, na Vila Sônia. "Tem tudo para se tornar uma área valorizada, mas terá um tempo de maturação", prevê Romero. Entre os novos parques, o principal é o parque Augusta. A sua abertura foi adiada para dezembro deste ano. Ele já vai nascer cheio de expectativa. TP