

Por **Sérgio Quintella** e **Adriana Farias**

26 out 2018

Após anos de degradação, Avenida Rebouças tem expansão imobiliária

A avenida ganhará um “banho de loja” com a chegada de mais de 2 000 apartamentos e salas comerciais nos próximos meses



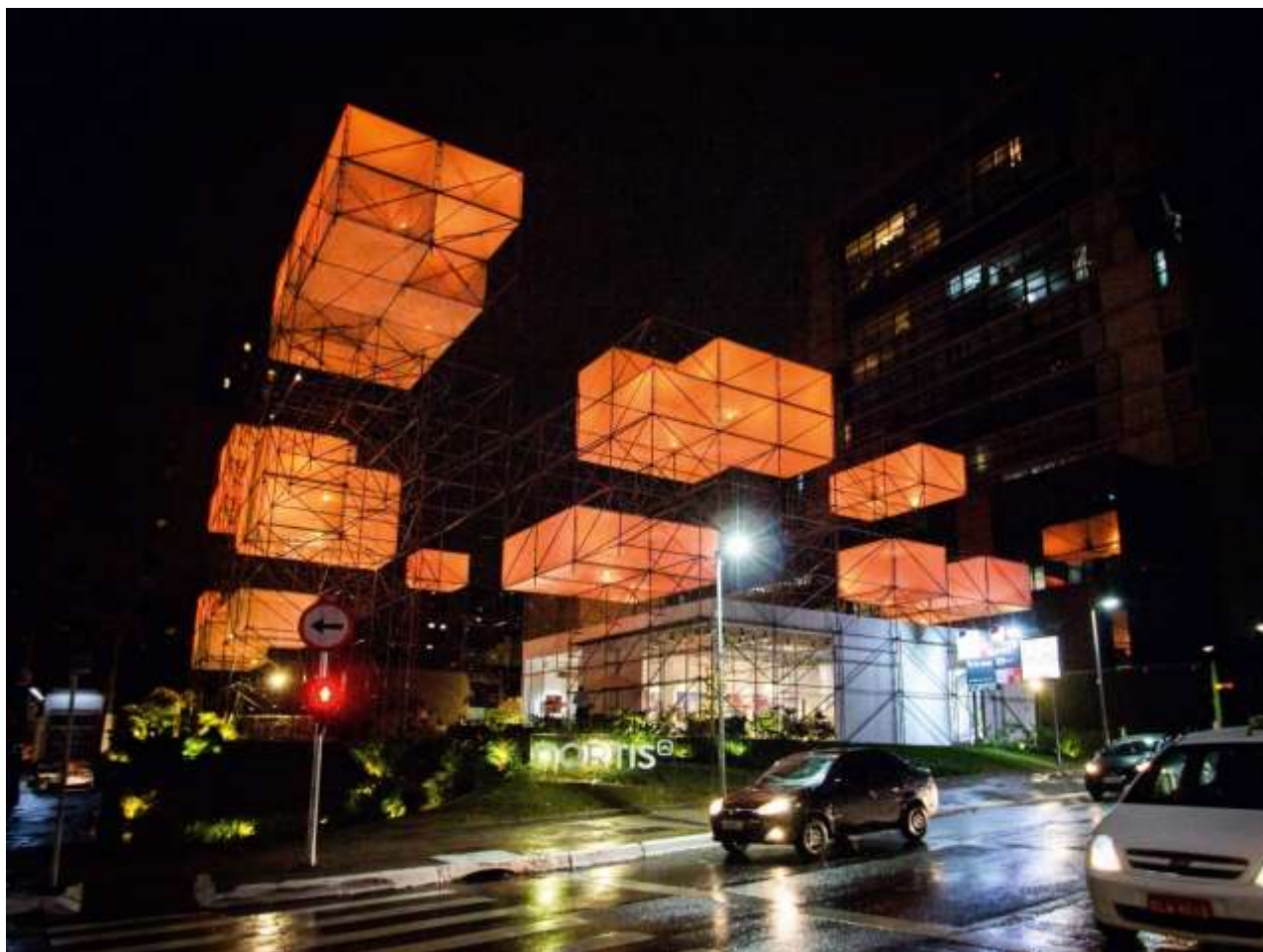
Ilustração de prédio que será construído: à espera de moradores jovens

Até poucos meses atrás, quem passava pela Avenida Rebouças, uma das mais movimentadas da cidade, deparava com dezenas de casas antigas em decadência, muitas ostentando plaquinhas de “vende-se” ou “aluga-se”. Agora, com uma nova leva de modernos prédios prestes a irromper nos ares, o pedaço, antes ocupado majoritariamente por imóveis que funcionavam em horário comercial, está na iminência de tornar-se um valorizado point sem hora para fechar.

Entre abril de 2017 e agosto deste ano, a prefeitura autorizou seis projetos de edifícios de uso misto, e no momento está analisando a documentação de outros dois. Desses, sete ficam no lado de Pinheiros e um no dos Jardins. Ao todo, serão mais de 1 700 apartamentos, 250 quartos de hotel ou flats, 25 lojas instaladas no térreo, além de dezenas de unidades de escritórios, um cinema e duas academias. Tudo entre os dois badalados bairros da Zona Oeste e no meio do caminho para os parques Ibirapuera e Villa-Lobos.



Ali, o metro quadrado não sai por menos de 16 000 reais, o dobro da média da metrópole. A mudança urbanística da região é um exemplo da concretização do Plano Diretor, de 2014, que estabelece uma série de benefícios às construtoras que erguem prédios em vias adjacentes aos sistemas de transporte — pertencentes à chamada Zona de Estruturação Urbana (ZEU).



Balões quadriculados de empreendimento: aprovação em menos de três meses

A Rebouças, além de receber dezenas de linhas de ônibus, ganhou neste ano a Estação Oscar Freire, da Linha 4-Amarela do Metrô. Em contrapartida ao benefício de poderem construir até quatro vezes mais que o permitido anteriormente nessas áreas, as empresas precisam cumprir diversas exigências, como trocar os muros por comércio no térreo e aumentar o espaço livre da calçada.

O número de vagas por unidade residencial, na maioria das vezes, não pode passar de um. “Um dos objetivos dessa lei é preservar o miolo do bairro e resguardar a memória desses territórios”, afirma o arquiteto e urbanista Fernando Túlio, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) em São Paulo.

Um dos primeiros empreendimentos a ganhar corpo, o Wide São Paulo está localizado entre as ruas Capitão Antonio Rosa e Dante Carraro. Em 4 600 metros quadrados de terreno serão erguidos um hotel da rede Hilton Garden Inn, com 170 quartos, um cinema com quatro salas (Cinemark), uma academia e quatro lojas no térreo, além de 339 unidades residenciais.

Com previsão de entrega em maio de 2021, os apartamentos medirão entre 29 e 130 metros quadrados, e o mais caro custa mais de 2 milhões de reais. Todas as unidades foram vendidas em apenas quatro meses. “Compramos o terreno há cinco anos pensando em fazer um projeto menor, mas, com a aprovação do novo Plano Diretor, elaboramos algo mais ousado para fazer jus ao que vai se tornar essa avenida no futuro”, diz Marcelo Bonanata, diretor de vendas da Helbor.

Com vista para o mar de vegetação arbórea tombada do bairro dos Jardins, o espaço terá 22 andares e área de coworking. “A Rebouças estava virando um cemitério de imóveis e agora ganhará vida com projetos que proporcionam interação com a cidade”, afirma o arquiteto Wilson Marchi, responsável pelo Wide.



Edifício com praça interna

Outras obras modernas prometem incrementar ainda mais o pedaço. Com dois empreendimentos aprovados pela prefeitura na avenida, a Vitacon vai construir 620 apartamentos — um terceiro condomínio será lançado no ano que vem. O mais adiantado deles fica na esquina com a Rua Capote Valente e tem entrega prevista para daqui a dois anos. O prédio terá 27 andares, com 331 unidades residenciais e comerciais que vão de 28 a 117 metros quadrados, a um custo médio de 820 000

reais cada uma. O espaço fornecerá uma série de serviços compartilhados, como horta, cozinha, coworkings, carros, bicicletas e patinetes elétricas. No 15º andar haverá uma piscina, spa, área para meditação e uma arquibancada para os condôminos contemplarem a cidade, em uma espécie de parque suspenso.

O segundo imóvel da Vitacon na região, na esquina com a Rua Oscar Freire, foi lançado na semana retrasada. Ali serão 404 apartamentos de 14 a 158 metros quadrados. “A demanda tem sido tão grande que já atingimos 98% de vendas”, diz o presidente da companhia, Alexandre Lafer Frankel, conhecido no mercado como “rei dos ‘apertamentos’”, em alusão aos microapartamentos que vem construindo pela cidade nos últimos anos. O menor deles, de apenas 10 metros quadrados (o tamanho de uma van), está em obras na Vila Buarque, no centro.

Outro empreendimento que está em fase de construção, pela incorporadora Nortis, chama atenção por dois motivos. O primeiro é o estande de vendas localizado na esquina com a Rua Cristiano Viana, decorado com andaimes e luzes de LED. À noite, tem-se a impressão de que os balões quadriculados e iluminados estão voando. A segunda razão é de ordem técnica. O projeto do condomínio, que terá 25 andares e apartamentos de 36 a 93 metros quadrados, chegou à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) em 6 de abril deste ano e foi liberado menos de três meses depois, graças ao recém-lançado programa Aprova Rápido.

Quando a documentação está em ordem e não há a necessidade de interferência de outros órgãos, como os ambientais, não existe motivo para a liberação demorar dois anos, como ocorria antes”, afirma a secretária Heloisa Proença. Completa a relação de novos prédios da avenida um empreendimento da construtora SKR, que terá acesso direto à Rua dos Pinheiros por meio de um jardim de 700 metros quadrados, e mais dois que ficarão próximos da Avenida Faria Lima, das empresas JFL e Nobe.

Por pertencerem à mesma Zona de Estruturação Urbana da Rebouças, outras ruas próximas, onde antes havia pouca ou nenhuma liberação para grandes construções, agora podem abrigar prédios maiores. Isso já é visto em vias como Melo Alves, Gabriel Monteiro da Silva e Chabad. Nessa última, as duas torres serão interligadas por um jardim aberto ao público em geral. “Vivemos numa cidade muito segregada, que, em nome da segurança, preferiu proteger os prédios com muros”, afirma o arquiteto Luis Felipe Aflalo Herman, da Aflalo/Gasperini.

A construção de edifícios mistos na região, além de alterar a paisagem antes dominada por casarões, vai atrair um novo perfil de moradores. “O público-alvo para esses apartamentos menores será formado por gente jovem, de 20 a 30 anos, solteira ou recém-casada”, prevê a corretora de imóveis Maria Valentina Caran, 29 anos, dez deles trabalhando com a mãe, Valentina Caran.

Um levantamento realizado pelo Grupo Zap mostra que 59% dos apartamentos terão apenas um dormitório e somente 7% das unidades possuirão três quartos. “Quase metade das ofertas (46%) será de residências com no máximo 35 metros quadrados”, afirma Sérgio Castelani, economista do Grupo ZAP. Outra mudança tem a ver com a mobilidade. Como 75% dos apartamentos contarão no máximo com uma vaga de garagem e 17% não terão direito a estacionamento, a tendência é que os novos habitantes utilizem a rede de transportes existente.

“A essência do Plano Diretor prevê que as pessoas, ao se mudarem para essas áreas, não sejam mais tão dependentes de automóvel”, afirma o arquiteto e urbanista Nabil Bonduki, um dos idealizadores, na Câmara Municipal, da legislação aprovada pela prefeitura em 2014, durante a gestão de Fernando Haddad (PT). “O desafio agora é que essa mesma tendência seja levada para outras avenidas da cidade, como a Santo Amaro (Zona Sul) e a Celso Garcia (do centro à Zona Leste).



Prédio com piscina no topo, na Rua Chabad, e edifício com deque no alto

Há um ano, VEJA SÃO PAULO apresentou uma reportagem que mostrava a grande quantidade de imóveis vagos na Rebouças. Em oito quarteirões localizados entre as avenidas Brigadeiro Faria Lima e Brasil, quarenta das 120 casas existentes nos dois lados da via estavam vazias. Hoje, contando-se a avenida inteira, esse número não chega a trinta.

Um dos motivos para a degradação da via foi a crise econômica a partir de 2014, que derrubou o mercado imobiliário. A segunda razão remonta a uma década atrás, quando da inauguração do Túnel Fernando Vieira de Mello. Na época, a passagem provocou um aumento significativo de tráfego, mas tirou a atratividade dos imóveis. “Aquele túnel foi o começo do fim da Rebouças”, opina o advogado Sérgio Marques da Cruz Filho, que cansou de pagar 4 000 reais mensais de IPTU de seu imóvel e mudou seu escritório para a região da Avenida Paulista há cerca de dois anos. “Dei graças a Deus pela mudança, mas quem tiver a paciência que eu não tive vai ver que a avenida voltará a ser o que foi um dia”, afirma.

A despeito da pujança urbanística que está prestes a viver, a Rebouças ainda apresenta alguns locais que não foram atendidos pelo Plano Diretor de quatro anos atrás e pela revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 2016. No lado dos Jardins (sentido Avenida Paulista), entre a Avenida Faria Lima e a Rua Estados Unidos, a resolução de tombamento pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) e o Zoneamento da área impedem a construção de edificações maiores do que as que estão ali, além da utilização unifamiliar — mesmo os sobrados maiores não podem ser subdivididos em duas ou três unidades de moradia.

O novo desafio agora é reordenar o setor adormecido pelo tombamento, que é fundamental para dar vida residencial e familiar à região mais plana”, prevê o vereador José Police Neto (PSD). Na vizinha Rua dos Pinheiros, um grupo de empresários quer aproveitar a onda de renovação e promover uma readequação no sistema viário, instalando bancos, eliminando vagas de estacionamento, ampliando as áreas livres das calçadas e facilitando a travessia dos pedestres.

“Estamos conversando com a prefeitura para que a rua vire um grande bulevar, com floreiras e espaço para estacionamento de bicicletas, mas sempre respeitando os carros que ali trafegam e os proprietários dos imóveis vizinhos”, diz o arquiteto Marcos Boldarini, um dos responsáveis pelo projeto piloto, que será instalado entre as ruas Joaquim Antunes e Cônego Eugênio Leite. A iniciativa será bancada por uma empresa privada, que doará oito áreas de conforto (sofás, pufes e vasos) e as tintas para a nova sinalização.

Inaugurada em 1916, a Avenida Rebouças recebe, nos períodos de pico, 4 000 veículos de passeio por hora. Nos corredores exclusivos, circulam 500 ônibus a cada hora. A via, uma das poucas da cidade que não possuem fiação aérea, tem 4 quilômetros de extensão e ganhou o nome em homenagem ao engenheiro negro e líder abolicionista André Rebouças, que participou da Guerra do Paraguai e projetou a estrada de ferro que vai de Curitiba ao litoral paranaense, no século XIX.

“É totalmente correto verticalizar as edificações em áreas dotadas de transporte de massa, de grande capacidade, com o cuidado de ofertar poucas vagas de estacionamento”, afirma o engenheiro de tráfego Sérgio Ejzenberg. “O resultado é que a nova população passará a fazer viagens menores a pé ou utilizando o sistema de transporte que está disponível a poucos passos da porta de casa.”

MAPA DE OBRAS > Onde serão os novos imóveis



*Desenhos dos prédios meramente ilustrativos

1. JFL 1 Realty Rebouças Participações
2. Nobe Empreendimentos e Participações
3. Empreendimento Wide São Paulo
4. SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários
5. Bons Ares Empreendimentos Imobiliários (incorporadora Nortis)
6. Vitacon 52 Desenvolvimento Imobiliário
7. Vitacon 51 Desenvolvimento Imobiliário
8. Praça Downtown Empreendimentos Imobiliários