

## BOAS OPORTUNIDADES



Ainda é cedo para medir se os empreendimentos que estão surgindo nos arredores de Pinheiros são reflexos das novas estações de metrô. É o que diz Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). "Por outro lado, deverá ocorrer uma liquidez maior, em relação a outras regiões alternativas de mesmo gabarito, em locais mais distantes, sem influência de estações de metrô", diz ele. O motivo é a própria oferta de transporte, oferecida pelo metrô, e aumento de demanda de serviços ou comércio gerado pela presença da nova estação. "Após o início da operação de uma estação, são necessários cerca dois anos para iniciar uma medição dos impactos gerados no mercado imobiliária local", destaca.

As estações têm gerado novas diversas oportunidades comerciais, segundo Pompéia. "As universidades, por exemplo, têm procurado locais próximo às estações facilitando o acesso dos alunos e eliminando a necessidade de estacionamentos. Também shoppings centers associados às estações são cada vez mais comuns, além de complexos administrativos, sedes de empresas e até mesmo centros empresariais vêm se instalando próximo às estações, inclusive do trem Metropolitano", conclui.

### TUCURUVI RECEBE 5º SHOPPING DE METRÔ

Até o final do ano, será entregue ao público paulistano shopping Tucuruvi, o quinto centro

de compras localizado junto a uma estação de metrô. O Shopping Metrô Tucuruvi é o segundo empreendimento da JHSF a aproveitar a localização junto a uma estação de metrô como uma das alavancas de sucesso – em 2001, a empresa inaugurou o Shopping Metrô Santa Cruz, na Vila Mariana. O próximo empreendimento com tal característica será o Shopping Bela Vista, em Salvador (BA), em área situada ao lado do terminal rodoviário e da estação de metrô local.

Apesar de contar com o próprio fluxo de usuário do metrô, a empresa ressalta que o Shopping Tucuruvi foi idealizado para atender a um fluxo maior de público atendendo às classes A e B, capacitando os moradores do Horto Florestal, Palmas de Tremembé, Serra da Cantareira, Jardim França, Tucuruvi, Santana, Jardim São Paulo,

O empreendimento terá 200 lojas distribuídas em quatro pisos, além de seis salas de cinema e aproximadamente 1200 vagas de estacionamento, sendo um piso descoberto e três pisos de garagem cobertos, totalizando 27 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) na primeira fase. Calcula-se uma média diária de 70 mil pessoas por dia e cerca de três mil carros diários para o novo shopping.

### VILA MADALENA

Por sua vez, a construtora Método Engenharia deverá aplicar R\$ 50 milhões na construção do shopping Vila Madalena. A empresa será responsável pela gestão da obra e administração do empreendimento. A unidade será construída em um terreno



**Shopping Tucuruvi: investidores apostam na garantia de frequência por conta do metrô e demanda crescente da região**



de 3,8 mil m<sup>2</sup> acima da estação, na esquina da avenida Heitor Penteado e rua Marinho Falcão. Serão cinco pavimentos, três subsolos, totalizando 23 mil m<sup>2</sup> de área construída. O projeto prevê uma praça cultural no terceiro piso, contando com ações sustentáveis para o reuso da água, utilização de técnicas para aproveitamento de iluminação natural e economia de energia. Com obras iniciadas em 2009, o empreendimento deve entrar em funcionamento em 2011.

O Shopping terá 6.500 m<sup>2</sup> de área para locação. A Método Engenharia foi selecionada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô) em um processo de concorrência pública. O con-

trato de direito de uso do espaço tem duração de 20 anos, com previsão de renovação para mais 20.

A conquista do contrato de desenvolvimento imobiliário do Shopping Vila Madalena recoloca a Método Engenharia na trilha dos investimentos em incorporação, modelagem estratégica que foi considerado o mais adequado para o projeto. "Estamos retomando os investimentos como incorporadora. É um passo importante na direção de fortalecer o nosso posicionamento no mercado, em linha com o plano de crescimento estabelecido para os próximos anos", diz Ferreira.