

# gente fina da zona leste

COMO OS AFLUENTES MORADORES DO ALTO TATUAPÉ MUDARAM A CARA DA REGIÃO  
E ALIMENTAM O BOOM IMOBILIÁRIO DE CONDOMÍNIOS E SERVIÇOS DE LUXO





A dona-de-casa Yurie Azenha, 39, que organiza divursas cadadas entre amigos na sua cobertura de 500m<sup>2</sup>



**E**nquanto a secretária serve o café da manhã, a psicóloga Maria Edith Cavalheiri, 51, aprecia a bela vista de sua cobertura, voltada para um parque, de uma das três sacadas do apartamento de 550 m<sup>2</sup>. Ao seu lado, duas cachorrinhas esparramam-se no amplo sofá de fibra natural. Em seguida, ela pega seu Mitsubishi, em uma das cinco vagas na garagem, e segue para a academia. Apesar de duas piscinas (uma aquecida) e da ampla sala de ginástica do condomínio, a psicóloga prefere mesmo o tititi das amigas de malhação.

Comecinho da tarde é o momento de Maria Edith ir às compras no bairro, atrás de um retoque interminável na decoração do imóvel, tinindo de novo, adquirido há apenas três meses. O cabeleireiro e maquiador da psicóloga tem um amplo salão bem concorrido pertinho de sua casa. Por conta da demanda crescente, só atende com hora marcada.

Não, ela não mora no Jardins, Morumbi ou Itaim. Nem em outro bairro badalado das zonas sul ou oeste de São Paulo. Maria Edith é “totalmente zona leste”. Escolheu >>



## RAIO-X

População estimada: **80 mil**

Área: **8,2 km<sup>2</sup>**

Ruas: **427**

Estabelecimentos: **4.055**

Hospitais: **4** (1 público e 3 privados)

Indústria de transformação: **369**

Construção civil: **90**

Comércio: **1.685** lojas (**1.472** varejistas e **213** atacadistas)

Serviços: **1.905**

Escolas: **24** (públicas) e **62** (particulares)

## ESPAÇOS CULTURAIS

Bibliotecas: **4**

Centro cultural: **1**

Galeria de arte: **1**

Museu: **1**

Salas de cinema: **15**

Salas de teatro: **4**

Salas de shows e concertos: **6**

## VALORIZAÇÃO MÉDIA DO M<sup>2</sup>

2000 R\$ 1.675

2001 R\$ 2.044

2002 R\$ 2.119

2003 R\$ 2.122

2004 R\$ 2.557

2005 R\$ 2.955

2006 R\$ 2.909

2007 R\$ 3.584

2008 R\$ 6.000\*

\* valor máximo no Alto Tatuapé

**Fontes:** Departamento de Estatística e Produção de Informação (Dipro) da Sempla (Secretaria Municipal de Planejamento) e Subprefeitura da Mooca



Interior da doceria Suave Sabor, na rua Antônio Camardo



Fotos Beatriz Teodoro/Folha Imagem



O cabeleireiro Wagner Ferrari, 48, em seu salão na rua Nestor de Barros

Minia do Carmo/Folha Imagem



Praca Marechal Rodrigues Ribas Junior



**Legenda**

- 1 Shopping Anália Franco
- 2 Parque Ceret
- 3 Hospital São Luiz
- 4 Colégio Agostiniano Mendel
- 5 Shopping Metrô Tatuapé
- 6 Shopping Boulevard Tatuapé



Objetos de decoração da loja Show de Cozinha, na rua Serra do Japú

viver no coração **efervescente** da região: o Alto Tatuapé. "Não sinto falta nem da Daslu", diz. "Hoje, é possível você encontrar tudo do bom e do melhor aqui mesmo."

Maria Edith é uma autêntica moradora da zele, como o bairro é carinhosamente tratado. Seu marido é um próspero industrial da região. Ela nasceu na Mooca, viveu 26 anos na Vila Prudente e agora curte o novo apartamento e o privilégio de estar cercada por uma variedade de lojas e serviços voltados para as classes Ae B.

Antes de se mudar para o Tatuapé, a psicóloga deu uma vasculhada em alguns imóveis no Morumbi. Achou que os prédios da zona sul ficam muito perto uns dos outros. Também bateu perna por Moema e pela Aclimação. Fez uma opção apaixonada pela zele. "Ainda existe preconceito das pessoas que moram em áreas bacanas contra a zona leste. Pura ignorância. E gente que não conhece as benesses de viver aqui", diz ela.

Maria Edith tem razão. Se há cerca de 20 anos, o Tatuapé sofria com a poluição provocada por chaminés enfileiradas desde a Mooca, hoje, o bairro se transformou em objeto de desejo de uma nova classe alta que vem emergindo ali mesmo e nos arredores.

Moradores que migraram da classe C para a B e já flertam com a A, como a professora Viviane Olímpio, 33. Com a mudança recente do padrão de vida, ela e o marido, o bancário Márcio Fiesa, 35, vão trocar a Penha pelo Tatuapé assim que o apartamento do condomínio que compraram ficar pronto. O casal pagou cerca de R\$ 3.000 pelo metro quadrado (leia quadro ao lado) de um apartamento de quatro quartos em um dos novos lançamentos na região.

Antes de fechar o negócio, o casal flertava com o bairro. "Adoramos os bares e restaurantes da rua Itapura", diz Viviane, referindo-se ao endereço onde se concentram lojas e bares descolados da região. "A Penha parou no tempo em termos de serviço."

**Condomínio clube**

O Alto Tatuapé, parte do bairro que se conecta ao Anália Franco, é o Alto de Pinheiros da zona leste, nas palavras de Luiz Paulo Pompéia, 55, diretor da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), especializada em consultoria imobiliária. De janeiro de 2005 a abril deste ano, 82 empreendimentos foram lançados naquela região, cerca de 10% de luxo. Os números são recordes.

Luxo ou superior, na zona leste, são apartamentos acima de 250 m<sup>2</sup> de área privativa, com no mínimo três vagas na garagem e três suítes, além de piscinas, quadras e salas de jogos, que ultrapassam R\$ 1 milhão. No caso de uma cobertura, o preço varia de R\$ 1,9 milhão a





R\$ 3,9 milhões. Mas pode chegar a R\$ 8 milhões, com condomínio de R\$ 6.000,00. Alto Tatuapé figura entre as dez regiões mais bem valorizadas do setor imobiliário.

Três fatores, segundo Luiz Paulo, ajudam a explicar essa demanda por imóveis no Tatuapé. Primeiro, houve um aumento de linhas de crédito para financiamento, aliada à recuperação de renda em tempos de economia estável. Outro componente é a oferta de grandes terrenos, antes ocupados por indústrias que deixaram a capital, ideais para a proliferação desses "condomínios clubes". Em terceiro lugar, o analista cita que havia uma demanda reprimida que ganhou corpo nos anos 80 e 90.

Responsável por pelo menos 20 edifícios de alto padrão no bairro, a construtora Hernandez é sinônimo do crescimento imobiliário de luxo no Tatuapé. A empresa prevê o lançamento de 12 novos projetos nesse perfil nos próximos cinco anos. "Não buscamos clientes fora da zona leste", avisa Lucimar Fernandes, 47, diretor da construtora e morador da região há 30 anos. Segundo ele, o foco da empresa são filhos dos moradores de São Mateus, Itaquera e Belém que enriqueceram e estão migrando para o Tatuapé.

Hoje, a expressiva maioria dos compradores de imóveis de luxo no bairro é formada por industriais, empresários e comerciantes da própria zona leste que mantêm um vínculo histórico e afetivo com a região. São paulistanos que têm familiares e amigos de longa data no bairro. E que viram seus negócios se expandirem por ali.

#### Lá também tem Chanel

O cabeleireiro Wagner Ferrari, 48, é um deles. Nascido no Tatuapé, ele queria trocar o apartamento onde mora, de 100 m<sup>2</sup>, por um maior. Inicialmente, pensou em comprar em Higienópolis (zona oeste). Quando se tocou que teria que cruzar uma boa parte da congestionadíssima Radial Leste diariamente, abortou a idéia. Acaba de comprar um apartamento de 250 m<sup>2</sup> a poucas quadras do seu salão, o Wagner Hair, o "MGT Hair Design" do Tatuapé.

Há 29 anos, Wagner trabalha no bairro. Por exigência de uma clientela cada vez mais sofisticada, o cabeleireiro contratou uma arquiteta, que atende aos VIPs do bairro, e deu uma repaginada no salão há um ano e meio. A frente ganhou jogos de vidro de 6 m de altura. Na entrada, um lustre de 2.000 pedras de cristal dá boas-vindas aos clientes.

Com 25 funcionários, Wagner atende 50 pessoas por dia, entre cortes, (R\$ 70) e maquiagens (R\$ 150). Foram elas que também exigiram cosméticos de marcas como Dior, Chanel e MAC. Wagner vai em outubro para Paris fazer um curso de cortes, tonalidades e tendências para



acompanhar a cabeça das clientes, que viajam com frequência para a Europa e EUA.

"Para a clientela do Alto Tatuapé, não adianta colocar à venda produto simples. Vai encalhar", diz a empresária Sueli Rutkowski, 55, da *Show de Cozinha*, versão local da *Spicy*, na parte nobre da rua Serra do Japi.

Dois anos e meio atrás, Sueli passou a ofertar mais produtos de grife para atender ao novo perfil que dá as caras hoje no Tatuapé. A loja de Sueli fica ao lado de revendas de carros importados. O que levou os nativos a apelidarem o local de uma versão ainda comedida da avenida Europa, tradicional ponto do comércio de importados nos Jardins. A loja da Hyundai, inaugurada neste mês, vendeu 65 unidades, na faixa de R\$ 100 mil, em apenas 17 dias. Em cinco anos, a vizinha BMW registrou um aumento de 60% nas vendas.

No segmento de beleza, a Onodera Estética, rede de clínicas com 43 unidades em oito Estados, exhibe crescimento acima da mediana zele. As três lojas da região tiveram, ano passado, faturamento 47% maior comparado ao de 2006. No período, a rede cresceu 18%.

O reflexo da entrada desses novos consumidores também surtiu efeito no setor alimentício. A doceria Suave Sabor, por exemplo, há dois meses trocou uma área de 120 m<sup>2</sup> por outra de 2.000 m<sup>2</sup>. Com o surgimento dessa clientela exigente, o comércio vai se moldando num ritmo frenético. Arua Itapura, a "Oscar Freire" do Tatuapé, vem apostando em grifes mais sofisticadas.

Mesmo assim não atende a todos. "No Anália Franco, só compro em caso de emergência. Prefiro o Iguatemi ou o Morumbi", diz a empresária Cristiane Mina, 27, que há 14 anos trocou uma casa no Carrão por um apartamento de 340 m<sup>2</sup>, um dos primeiros megacondomínios luxuosos do Jardim Anália Franco, antes de o shopping ser construído.

Cristiane ainda não se rendeu ao comércio local. "Não sei se não existem opções no bairro ou se é porque estou acostumada a ir para a zona sul." Para apagar tal impressão, o shopping Anália Franco prepara uma expansão de olho nessa clientela de luxo. Inaugurado em 1999 e com um fluxo atual de 15,5 milhões de pessoas/ano, ele vai ganhar uma terceiro piso e novas grifes.

### Seqüestros e churrasco

Mas nem tudo é glamour. O boom imobiliário trouxe cerca de 30 mil novos moradores nos últimos três anos. As duas principais vias de acesso à região, a Radial Leste e a marginal Tietê, vivem congestionadas.

E deve piorar. Nos próximos dois anos, 16 mil novos moradores devem estar circulando pelas ruas da Mooca e do vizinho Tatuapé, calcula Eduardo Odloak, subprefeito da região. Um dos projetos para amenizar o problema é o complexo viário Padre Adelino, que inclui a duplicação de uma área da Radial Leste e dois viadutos. As obras começaram em fevereiro. Mas a previsão de entrega, se cumprida, é somente para 2010.

Nas ruas do Tatuapé, já se assiste a congestionamentos mesmo fora do horário de rush. "Também não tem lugar para estacionar. Quando você vai a uma loja, alguém fica no carro à espera ou dando voltas", diz a hoteleira Karen Makiuti, 26. Os pais dela saíram do Butantã nos anos 80 para a Vila Matilde, na zona leste, onde viveram por sete anos. Deste setembro do ano passado, eles moram em um apartamento de 257 m<sup>2</sup> no Alto Tatuapé.

O pai da jovem, o empresário Eduardo Makiuti, 53, diz que a violência é outra preocupação, principalmente a relacionada a furtos de carros. "O seguro aqui é um dos mais caros de São Paulo", reclama. Dez anos depois de perder um dos sócios em um seqüestro seguido de assassinato, uma empresária do setor imobiliário, que não quis se identificar, ainda não se recuperou do

Na pág. ao lado, a empresária Cristiane Mina, 27, que mora num dos primeiros condomínios de luxo do Jardim Anália Franco; à esq., a dona-de-casa Beatriz Morillo, 59, que se mudou para um apartamento de 370 m<sup>2</sup> há três meses





A hoteleira Karen Makiuti, 26, e sua mãe, Helen, no terceiro imóvel no Tatuapé; à dir., o guitarrista do Sepultura, Andreas Kisser, 39, que critica a expansão do bairro

trauma: "Só ando de carro blindado e faço rotas alternativas para levar meus filhos ao colégio".

Pela ótica da polícia, porém, o número de ocorrências caiu nos últimos três anos. Segundo o delegado ítalo Miranda Júnior, do 30º DP, responsável pelo Tatuapé, em 2006 foram registrados 862 automóveis roubados, contra 608 no ano passado. Roubos comuns e qualificados, como são classificados os seqüestros, chegam a 406 até o dia 28 de maio -foram 1.009, em 2007, e 1.055, em 2006.

### Jeito de interior

Mas a característica que os moradores mais gostam de salientar quando se referem ao Tatuapé é o seu lado "interiorano". A dona-de-casa Beatriz Morillo, 59, três meses atrás, trocou um apartamento no Jardim Anália Franco por um de 370 m<sup>2</sup> no Alto Tatuapé. 'As amizades aqui são mais sinceras', acha ela. "Levamos uma vida parecida com a do interior", emenda Beatriz. A empresária Helen Makiuti, 48, concorda. "E somos bairristas com muito orgulho."

Na cobertura em que a dona-de-casa Yurie Atenha, 39, mora desde o final de 2006, há um espaço de lazer de 100 m<sup>2</sup> que se transformou no endereço dos churrascos com os velhos amigos do bairro, todos regados a chope claro e escuro servidos na própria chopeira do ambiente. A explicação dessa rede de amizade pode estar na origem do Tatuapé, que remonta à época da colonização de São Paulo, antes ocupado por ricas e enormes chácaras.

Um contraste com os arranha-céus de até 40 anda-

res que se espalham num ritmo frenético por ali. Embora circule junto aos novos ricos, Andreas Kisser, 39, guitarrista do Sepultura, é uma espécie de morador à moda antiga do bairro. Preferiu uma casa sem muito luxo aos novos empreendimentos milionários. "Eu me incomodo com a falta de planejamento. Não tem mais para onde expandir. O bairro não vai agüentar um processo desses", critica o músico.

Nascido em São Bernardo, Andreas foi parar no Tatuapé por causa da mulher Patrícia, 37. Conhecida até hoje como a neta do João Galinheiro, que andava com um caminhão de galinha pelo bairro, e do Mário Barbeiro, dono durante anos de uma barbearia na praça Silvio Homero, Patrícia acha graça do estilo de vida afetado da vizinhança. "A gente não liga para essas frescuras como o modelo do carro, as ruas onde todo mundo quer morar", diverte-se. "Como diz meu avô, é uma gente que corne chuchu e arrotta peru."

Ela não cogita deixar o Tatuapé: "Cresci junto com o bairro, a dona da papelaria é minha amiga, o cara que montou o depósito de água c amigo do meu pai. Não deixaria um lugar em que estão todas as minhas referências". Dono de um terreno em frente ao recém-inaugurado Hospital São Luiz, João Marinelli, 83, quase infartado com a proposta recente de uma construtora, de olho na valorização do ponto. "Foi em torno de B\$ 500 mil", diz sua neta Patrícia. Não se sabe até quando João Galinheiro vai resistir ao assédio c ao cerco imobiliário que mudou, definitivamente, a cara do Tatuapé.