Construção da arena, que vai abrir o Mundial de 2014, movimenta bairro e impulsiona investimentos imobiliários na Zona Leste de São Paulo

Os principais estádios paulistanos ficam em regiões da cidade já povoadas e desenvolvidas: é o caso do Palestra Itália, na Pompéia, do Morumbi e do Pacaembu, que já são parte do dia a dia dos bairros em que estão localizados. Isso não acontece com o novo estádio do Corinthians, anunciado na semana passada pela Confederação Brasileira de Futebol (CBF), Prefeitura e governo de São Paulo. A arena vai ficar em Itaquera, na Zona Leste, em um terreno ao lado da última estação de metrô da Linha 3 - Vermelha do metrô. E, como a região ainda está em formação, o setor imobiliário já está de olho nas oportunidades.

O presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), João Crestana, observa que o estádio vai valorizar a região desde que ele não se transforme em um "elefante branco", afirma.

"Mais do que um estádio, será uma arena e terá lojas. Existe o projeto de se construir uma escola técnica ali perto e até um pequeno prédio para escritórios. Isso é ótimo porque vai gerar empregos, levar qualidade de vida e valorizar a região", afirma.

Crestana calcula que o aumento de preços na região será maior do que o da média do mercado. Se o valor dos imóveis sobe, em média, 1,5% ao ano em relação a inflação, na região de Itaquera o crescimento poderá ser de até 3%, na média, graças à nova casa do Corinthians.

"Não pensaria duas vezes antes de vender"

Morador da Rua Valdemar Mancini, em Itaquera, o técnico em radiologia Valdemir Pereira da Silva não pensaria duas vezes para vender sua casa se recebesse uma boa proposta. Não que ele queira deixar o bairro onde vive desde que nasceu, mas como a presença de corretores é cada vez maior, Valdemir já está de olho nas oportunidades de negócios. "Se o terreno da minha casa valesse R$ 100 mil e eu recebesse uma proposta de R$ 200 mil, não pensaria duas vezes antes de vender", afirma o palmeirense de 33 anos, que vive a cerca de 300 metros do futuro estádio do rival.

"A região tem recebido investimentos. Em poucos meses teremos uma escola técnica ao lado de onde será o estádio. O bairro está valorizando muito, os corretores batem às nossas portas todos os dias. Acho que até a Copa de 2014 teremos mais valorização, mas e depois? Pode ser que tenhamos desvalorização", diz.

Não são só os moradores que estão de olho na valorização. De acordo com o gerente de incorporação da Atua Construtora, Hugo Louro, ela começa antes de a bola rolar. "Os imóveis e terrenos começam a chamar a atenção dos investidores já com a publicação da notícia de que ali haverá um estádio", diz.

Hugo observa que essa é uma oportunidade para transformar Itaquera e os bairros vizinhos. "O estádio tem a chance de alavancar a região", afirma.

O custo da obra

A Odebrecht investirá cerca de R$ 300 milhões na construção do estádio. A capacidade será entre 45 mil e 48 mil pessoas.

As 20 mil vagas restantes devem ser de arquibancadas tubulares, que serão desmontadas ao final. O Corinthians não investirá nem R$ 1.

Fonte: Diário de S. Paulo - SP