

# DIÁRIO DA REGIÃO

## SUPLEMENTO ESPECIAL

# REGIÃO NORTE

São José do Rio Preto | Domingo, 26 de maio de 2019

## REGIÃO REGISTRA CRESCIMENTO DE 18% EM 2018 EM RELAÇÃO AO MESMO PERÍODO DO ANO ANTERIOR

# UMA CIDADE DENTRO DE RIO PRETO

Avenida Fortunato Ernesto Vetorasso, uma das artérias viárias da zona norte

Leonardo Balducci  
leonardo.balducci@diariodaregiao.com.br

**D**os primeiros pontos comerciais da avenida Fortunato Ernesto Vetorasso até as últimas casas do Conjunto Habitacional Nova Esperança. A zona norte reflete o crescimento socioeconômico e a extensão territorial de Rio Preto, seja por meio do pujante comércio empreendedor ou por aqueles que escolheram a região para chamar de lar. O desenvolvimento dessa parte da cidade se multiplica pela demanda populacional e se distribui diante de suas principais artérias compostas de asfalto, que são formadas pelas avenidas Mirassolândia, Ernani Pires Domingues, Alfredo Antônio de Oliveira e Domingos Falavina.

Não é à toa que a zona Norte tenha se tornado uma das mais atrativas, tanto para moradores quanto para empreendedores. A região obteve um crescimento de 18% em 2018 em relação ao mesmo período do ano anterior, segundo dados divulgados pela Regional do Secovi-SP (Sindicato da Habitação). Entre os anos de 1990 e 2017, o espaço territorial do Norte da cidade de Rio Preto aumentou cerca de 161%, saltando de 30.588 metros quadrados para 80.050, em comparação feita por reportagem do Diário.

### Valorização do m<sup>2</sup>

O retrato deste crescimento também está ligado diretamente à valorização da região. De acordo com estimativa feita pelo Secovi-SP, o aluguel na zona Norte cresceu, aproximadamente, 62% nos últimos cinco anos. Já no período de 12 meses, a margem de aumento chegou aos 20%.

Só para se ter uma ideia, quem estava pensando em comprar um apartamento em

2014, tinha que desembolsar cerca de R\$ 2.100 por metro quadrado. Atualmente, o morador tem que investir, em média, R\$ 3.300 por metro quadrado no mesmo tipo de imóvel. No caso da compra dos terrenos, o preço médio do metro quadrado subiu de R\$ 160, em 2014, para R\$ 550, em 2019.

“É uma região que, proporcionalmente, o metro quadrado é mais barato que em outras partes da cidade e isso facilita a compra de terrenos e também o lançamento, principalmente, de edificações populares, com financiamentos do programa ‘Minha Casa, Minha Vida’ e imóveis em torno de 45 m<sup>2</sup>”, diz Alessandro Pereira Nadruz, diretor regional do Secovi-SP.

Um dos empreendimentos que modificou a estrutura de lazer e compras na região foi o Shopping Cidade Norte, que não somente valorizou os terrenos em seu entorno, mas também criou uma nova tendência em moradias.

“A partir do momento que a região começa a atrair empresas e melhorar o fluxo de dinheiro, as pessoas passam a alugar novos imóveis e, naturalmente, os preços sobem. Isso ocorreu, primeiramente, com a criação do centro de compras, o que fez com que os imóveis se valorizassem bastante. No entorno do shopping, vão surgindo novos negócios e oportunidades, o que atrai novas pessoas e, evidentemente, aumenta o preço dos imóveis”, explica o economista Hipólito Martins Filho.

Mas diferentemente do emaranhado de prédios do Centro e dos condomínios fechados das zonas Leste e Sul, os rio-pretenses que decidem morar na região Norte têm preferência em adquirir terrenos para construir a tão sonhada casa própria.

“Os rio-pretenses têm um perfil muito característico que é o de construir casas. Então,

muitos optam por loteamentos populares com 200 m<sup>2</sup> e as pessoas acabam edificando as casas, por isso existe uma preferência maior pela zona Norte”, diz Nadruz.

### Divisão geográfica

A atual zona Norte, como é conhecida pela maioria dos moradores, passou por uma reformulação em 2018 para se adequar à nova divisão geográfica de Rio Preto e integrar o projeto de desenvolvimento da cidade, impulsionado pelo novo Plano Diretor. Dessa forma, a região foi dividida em cinco zonas diferentes: Cidade da Criança (Vetorasso, Eldorado); Pinheirinho (Solo Sagrado); CEU (Santo Antônio e Parque Nova Esperança); Bosque (Vila Elmaz) e Talhado (Parques Residenciais Lealdade e Amizade).

Com essa nova repartição, o Plano Diretor e a Prefeitura de Rio Preto esperam fornecer melhores condições para direcionar os serviços, tanto na área da saúde e educação quanto nos setores de mobilidade e urbanização.

A criação dessas novas áreas sazonais também gera uma influência sobre a instalação de novos empreendimentos, como o Muffato Max Atacadista, o Atacadão, o Shopping Cidade Norte e, mais recentemente, o anúncio de uma loja Havan na região. “Uma empresa pensa a médio e longo prazo. Por isso, quando a Havan diz que vai para a zona Norte, ela está pensando em várias possibilidades”, diz o economista Hipólito.

Por se tratar de uma área que concentra grande parte da população rio-pretense, a demanda por consumo acaba aumentando e, consequentemente, o investimento de novos empreendimentos.

“A zona Norte é uma região da cidade que tem uma população muito grande. Em função desse fluxo de consu-

midores, a tendência é que o fluxo de consumo seja grande também. Como o Brasil estava passando por um processo de recessão, é evidente que as empresas comecem a se deslocar para as regiões em que exista uma melhor oportunidade para empreender”, explica Hipólito.

### Aumento populacional

Com um perfil predominantemente voltado para as classes C e D, um dos fatores que influencia a expansão da zona Norte é justamente a grande demanda residencial. De acordo com dados da Prefeitura de Rio Preto, as regiões que compreendem Pinheirinho, Cidade da Criança, CEU e Bosque concentram, aproximadamente, 217.710 pessoas e representam cerca de 50% do PIB (Produto Interno Bruto) da cidade.

Diante de uma melhora no cenário econômico, a tendência é de que as pessoas tenham mais disposição em investir no mercado imobiliário, por isso a região caminha para abrigar novos imóveis com as atividades da iniciativa privada.

“Em médio prazo, a zona Norte deve gerar mais empregos qualificados, atrair escolas técnicas, cursos superiores e agência bancárias. Então, a perspectiva é de se transformar em uma área com um poder de renda muito maior do que existe hoje. A região tem um fluxo de consumo muito bom por escala e a tendência é de se tornar uma das regiões mais importantes de Rio Preto em um período muito curto. Se os projetos do parque industrial, mobilidade urbana, o shopping e o lançamento de imóveis se concretizarem conforme o previsto, acredito que em um período de 10 a 15 anos, a zona Norte terá uma configuração totalmente diferente, e para melhor”, revela o economista Hipólito Martins Filho.

