

Reportagem de capa

Área comum mais enxuta ganha força nos edifícios

Por conforto e menor custo, lançamentos passam a priorizar menos itens de lazer

Gustavo Coltri

Há alguns anos, a marca de 50 itens de lazer era um diferencial para os empreendimentos imobiliários. Agora, a oferta mais comedida de espaços nas áreas comuns tem ganhado força no mercado de lançamentos, que, aos poucos, dá ao conforto o destaque antes conferido à multiplicidade de opções.

O Acervo Pinheiros, projeto de alto padrão da incorporadora Even atualmente em construção, reunirá em um terreno de cerca de 4,5 mil metros quadrados 12 itens de lazer, alguns integrados uns aos outros e todos com espaço de sobra. A academia do prédio, com 47 imóveis de 332 m² e duas unidades duplex, terá mais de 200 m².

Integrados, o salão de festas e o espaço gourmet ocuparão outros 400 m², e a brinquedoteca mais 90 m². “Tínhamos espaço para colocar o que quiséssemos no prédio, mas priorizamos o que seria efetivamente utilizado”, diz o diretor de incorporação da Even, Marcelo Dzik. Seguindo ele, o grande número de itens de lazer foi um modismo do mercado imobiliário, esgotado com os fracassos na operação efetiva dos condomínios (mais informações abaixo sobre a adoção das facilidades).

“Era mais um atrativo de marketing. Chegamos a ter um prédio com 70 itens de lazer. Lembro dos materiais de divulgação, dando destaque para isso”, completa a diretora de marketing da imobiliária Abyara Brasil Brokers, Paola Alambert. Ela se refere ao início da década passada, quando os condomínios-clubes se popularizaram.

Hoje, a baixa oferta de grandes terrenos na cidade de São Paulo dificulta o desenvolvimento de megacomplexos e limita as áreas destinadas ao divertimento nos residenciais, na

opinião do diretor de desenvolvimento da imobiliária Fernandez Mera, Marcelo Moralles. Em média, os incorporadores adquirem atualmente terrenos com cerca de 2 mil m², segundo ele – e um grande condomínio-clubes pode chegar a exigir dez vezes mais espaço.

Em um terreno de 873 m² na disputada região dos Jardins, a incorporadora You, Inc lançou este ano o edifício You, Jardim Paulista, focada no atendimento ajustado das demandas do público single – jovens, executivos e casais. Com studios de 27 m² a 31 m², o empreendimento possui, na prática, quatro itens de lazer – um salão de festas integrado a um espaço gourmet, um espaço fitness interno e externo, uma piscina e uma estação de bicicletas elétricas –, além de áreas que incluem serviço co-



Campeões de uso. Fitness ganha cada vez mais espaço nos novos empreendimentos imobiliários da capital paulista

mo laundry room e pet place.

“A pessoa que mora sozinha quer tudo mais fácil. O prédio tem de ter pay per use, concierge, e as áreas comuns devem trazer praticidade”, diz a arquiteta, Thais Fornazari, da You, Inc. Já o público familiar, diversificação pediria uma maior quantidade de espaços, de acordo com ela. Nesse sentido, destacam-

se áreas como as brinquedotecas e as quadras esportivas.

Razões. O diretor de atendimento da imobiliária Lopes, João Henrique, explica que a criação de áreas comuns nos prédios responde a três fatores: espaço disponível no terreno, perfil do usuário e de prioridades para o produto. “Com um

terreno, o incorporador se pergunta quantas torres ele vai construir ali. Feito isso, ele verifica quanto sobra de área na parte externa e interna e analisa o perfil do empreendimento. Ai, preenche os espaços.”

João Henrique acredita que a oferta de itens nas áreas comuns não supere, hoje, a marca de 20 facilidades. “O consumi-

dor tem se preocupado bastante com o conforto e a utilização. Os espaços nos condomínios têm de oferecer funcionalidade.” Além de desperdiçarem importantes metros quadrados para os moradores, os itens pouco utilizados podem onerar os condomínios com a necessidade de manutenção, na avaliação de administradoras condominiais.

Casa nova é tudo de BRA
Crédito Imobiliário Bradesco

A alegria é sempre igual. Só muda o endereço. Fale com seu Gerente Bradesco ou ligue 0800 273 3486 e conquiste a chave do seu sonho.

Fone Fácil Bradesco: 4002 8022 / 0800 570 0022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Bradesco
Tudo de BRA para você.



You, Jardim Paulista. Ambientes integrados

Salão de festas e piscina ampla são essenciais

- ◆ Tendência de redução das metragens deve estimular áreas para convivência dos usuários, segundo arquiteta

O salão de festas integrando ao espaço gourmet, as áreas de fitness internas e externas e uma boa piscina (de preferência, coberta) são os três elementos essenciais para a maior parte dos empreendimentos imobiliários

lançados atualmente na capital, segundo especialistas.

As demais áreas muitas vezes se adaptam às necessidades dos consumidores. A arquiteta Thais Fornazari, da incorporadora You, Inc, acrescentaria as quadras poliesportivas ao grupo dos espaços desejáveis nos empreendimentos familiares, bem como espaços de divertimento segmentado por idade como as brinquedotecas e os salões de jogos para adultos. Nos empreendimentos com-

pactos, as lavanderias e os lounges que incentivam a integração de moradores ganham protagonismo. A gerente de projetos da incorporadora Kallas, Gabriella Sayd, também cita os serviços pay per use e o de concierge como importantes.

Por outro lado, as salas de reunião ou de estudos também têm tido mais espaço. Na opinião de profissionais do mercado, aliás, esses dois itens tendem a se popularizar, como reflexo do processo de compactação dos imó-

veis na capital paulista.

Se algumas facilidades estão em alta, outras entraram em extinção. Comuns há dez anos, as lan houses condominiais e as salas de videogames foram descartadas pelas incorporadoras e deram lugar aos serviços de internet wireless nas áreas comuns. Outras dependências estão em processo de extinção, cada vez mais restritas no mercado, por não apresentarem apelo de uso, caso do espaço beauty e dos famigerados ofurôs. /G.C.



Baixa procura. Ofurôs são cada vez menos adotados

CLAYTON DE SOUZA/ESTADÃO - 26/05/2006