

# Metrópole



Depois da euforia Paulistanos já sentem saudades da Copa que nem acabou. Pág. A21

**Urbanismo.** Nova lei estimula mercado imobiliário a lançar empreendimentos multiúso, com lojas, estacionamentos e moradia na mesma torre; intenção é adensar eixos de transporte e eliminar 'espaços ociosos' na cidade, como garagens vazias durante o dia ou à noite

## Plano Diretor de SP incentiva prédios residenciais 3 em 1

Adriana Ferraz

Esqueça os atuais padrões seguidos pelo mercado em projetos residenciais. Se as regras definidas pelo novo Plano Diretor saírem do papel, São Paulo vai ganhar prédios multiúso, com lojas, estacionamentos e moradia em uma mesma torre. O "conceito 3 em 1" valerá para o entorno de estações de metrô e corredores de ônibus, onde a administração quer intensificar o adensamento populacional.

Com as novas diretrizes, o empreendedor terá incentivos financeiros para "fatiar" o projeto em três e alterar, assim, a divisão clássica prevista em quase todos os condomínios lançados nas últimas três décadas (veja mais na infografia). Com a instalação do comércio no térreo, por exemplo, as opções de lazer, como playgrounds e salões de festas, terão de ser distribuídas pelos demais pavimentos, valorizando o primeiro andar residencial, que será mais alto, e dando novo uso às coberturas.

O topo dos prédios poderá ser ocupado por academias e piscinas, como já acontece em alguns hotéis. O aproveitamento do subsolo se dará de forma completamente independente. Com o fim da obrigatoriedade de o construtor oferecer ao menos uma garagem por imóvel, as vagas poderão ser comercializadas sob outro parâmetro, a fim de reduzir os chamados "espaços ociosos" da cidade.

Relator do projeto de lei que criou o Plano Diretor, o vereador Nabil Bonduki (PT) explica que o termo é usado para caracterizar áreas construídas mal aproveitadas. "Hoje, temos garagens residenciais vazias durante o dia e cheias à noite. O inverso acontece nas garagens comerciais. Esse é o 'espaço ocioso' da cidade, porque é usado só em uma parte do dia. Mas uma garagem rotativa pode ser usada 24 horas", explica.

Para ser viabilizada, no entanto, Bonduki afirma que caberá ao prefeito Fernando Haddad (PT) fazer a regulamentação

dos edifícios-garagem. Ela é que vai dizer, por exemplo, se os moradores terão prioridade no acesso às vagas e o limite previsto para cada prédio.

Antes disso, Haddad precisa sancionar a lei aprovada no mês passado por 44 dos 55 vereadores. A expectativa é de que isso ocorra nos próximos dias. Com a lei em vigor, a Prefeitura espera que o mercado imobiliário proponha projetos de caráter misto, a fim de reduzir os deslocamentos na cidade e elevar a qualidade de vida da população.

**Perfil.** Em Pinheiros, na zona oeste, o quarteirão da Rua Fradique Coutinho, entre as Ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde, exemplifica o conceito multiúso defendido pelo governo. Tomada de prédios residenciais em ambos os lados, a quadra tem todo tipo de comércio e serviços no térreo, e com direito a estacionamento rotativo. Mercados, restaurantes, lojas de roupas e sapatos, livraria e até banco podem ser acessados pelos moradores a pé.

A maioria das torres foi construída nas décadas de 1960 e 1970, o que mostra que o conceito defendido pelo Plano Diretor aprovado há 13 dias não é novo. Quando o Edifício Kennedy, por exemplo, foi construído, em 1968, outras torres residenciais erguidas na região e em bairros como Higienópolis, República e Santa Cecília já seguiam o mesmo conceito.

Hoje, passados 46 anos, o edifício ainda exerce sua função multiúso, com uma loja e uma agência dos Correios no térreo e um estacionamento, no subsolo. "Meu pai era muito progressista. Foi ele quem construiu o prédio, para a família. Desde o início, os vários usos já foram pensados de forma independente e dá supercerto até hoje", diz o advogado Rubens Tofik.

A torre tem 23 apartamentos e cada um deles tem direito a uma garagem privada. Quem precisa de vaga extra pode buscar no próprio subsolo, onde o estacionamento comercial funciona normalmente até as 20 horas, sem qualquer relação com o prédio. As facilidades oferecidas são bem avaliadas por moradores antigos e novos, de acordo com Tofik, que diz não enfrentar dificuldades para alugar unidades vagas.

de de vida, segurança e convivência", diz.

Adriana cita as cidades de Santos e do Rio como exemplos. "Elas já têm a calçada como um espaço para várias atividades. São Paulo se fechou para dentro dos muros, para uma lógica condominial, individualista, focada no privado. E, para piorar essa situação, o poder público não criou condições, equipamentos para que houvesse a apropriação do espaço público. Mas, aos poucos, estamos percebendo uma oportunidade de virar isso do avesso."

Ao aproximar as ofertas de serviço da moradia das pessoas, a urbanista ressalta que não só os deslocamentos de carro serão reduzidos, mas as relações com a cidade também. "Quando o cidadão vira pedestre, cria-se vínculo, civilidade. São muito os benefícios dessa mudança." / A.F.

### Nova lei

O Plano Diretor é o conjunto de regras que organizam o crescimento da cidade, com validade de 16 anos

### Incentivos

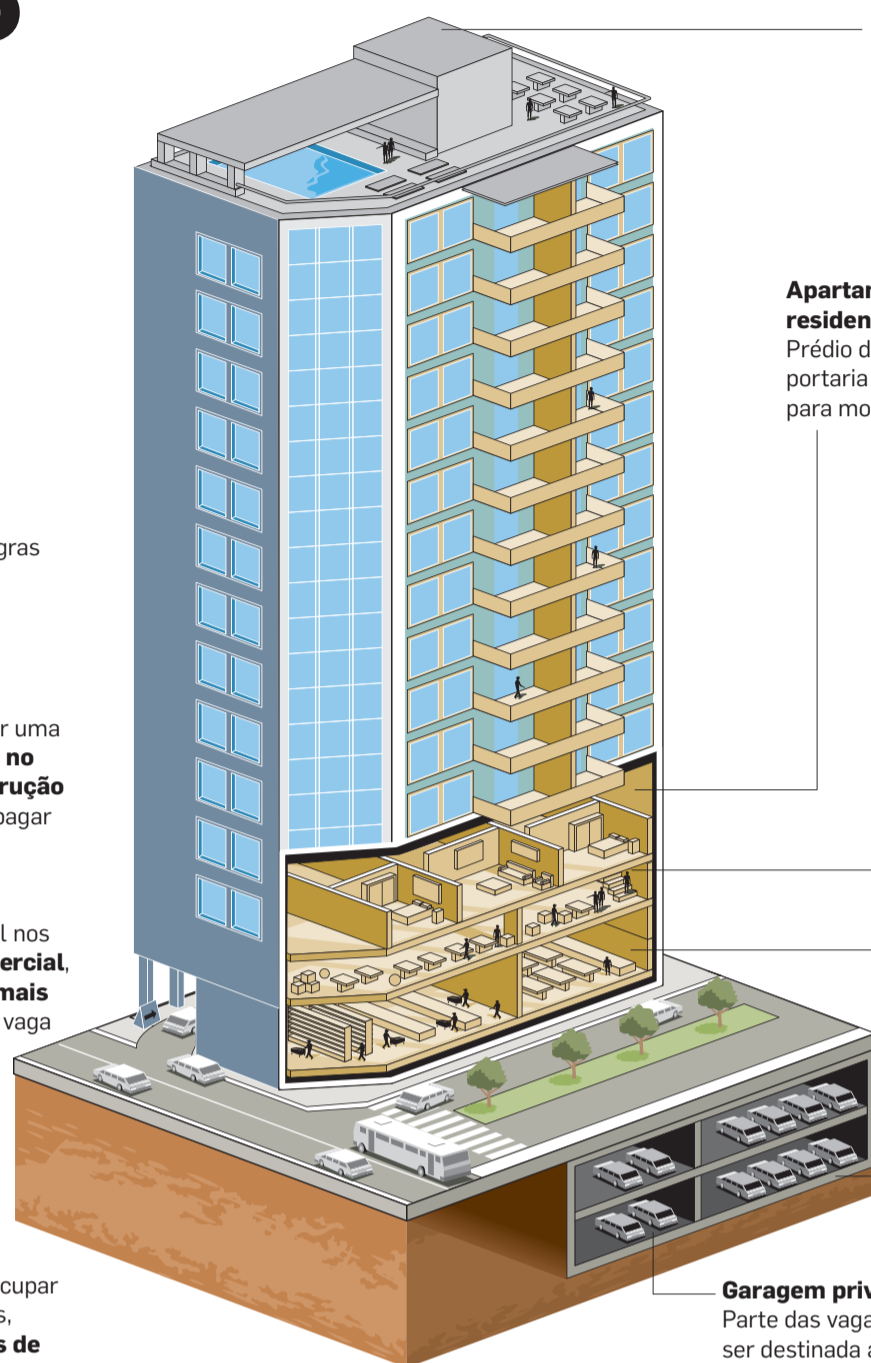
Empreendedor que aceitar projetar uma torre residencial com comércio no térreo terá o potencial de construção da área elevado por quatro, sem pagar a mais por isso

Ele ainda poderá fazer uma garagem por unidade habitacional nos subsolos e usá-las de forma comercial, já que o novo Plano Diretor não mais obriga o construtor a ofertar uma vaga por apartamento

As regras valem para os futuros lançamentos no entorno dos eixos de transporte – avenidas dotadas de estações de metrô e corredores de ônibus

Os novos edifícios ainda poderão ocupar o térreo com equipamentos sociais, como creches e pequenos postos de saúde e agências dos Correios

FONTE: PLANO DIRETOR/2014



**Cobertura**  
Espaço também pode abrigar áreas comuns dos moradores, como piscina e academia

**Apartamentos residenciais**  
Prédio deve ter portaria exclusiva para moradores

**Área de lazer**  
Com o comércio no térreo, salões de festas e demais áreas de lazer do prédio vão para o primeiro pavimento

**Comércio**  
Instalado no térreo, deve ter acesso livre aos pedestres. Equipamentos sociais, como creches, podem dividir o espaço com mercados e lojas

**Garagem comercial**  
Terá acesso independente do prédio e cobrança por permanência

**Garagem privada**  
Parte das vagas pode ser destinada aos moradores do prédio

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

Facebook.  
Curta a página do Metrôpole  
facebook.com/metropoleestadao

### 'Paulistano é conservador, mas quer experimentar'

● O paulistano está disposto a experimentar novas formas de tipologia, diz a arquiteta e urbanista Adriana Levisky. Ela afirma que o grande diferencial do Plano Diretor não é permitir o uso misto, que já existe na capital, mas estimular uma mudança de comportamento que gere novos espaços de convivência.

"O paulistano é um ser conservador nas suas aquisições, mas agora, com os estímulos trazidos pelo Plano Diretor, acredito que haverá interesse em se pensar novas formas de construir. O mercado está disposto a fazer essa experiência e a sociedade tem percebido que o patrimônio comum agrega valor, traz qualida-

# NESTE DOMINGO PREÇOS ESPECIAIS



55"  
LED  
3D

TV 55" LED 3D com conversor  
Acompanham 2 óculos  
10X R\$ 399,00  
sem juros\*  
R\$ 3.999,00

Cartão Pontofrio.  
Peça agora o seu e aproveite as vantagens.



EM ATÉ 10X SEM JUROS\* em todos os cartões.



A Via Varejo está com vagas abertas para profissionais com deficiência. Os candidatos deverão cadastrar o currículo pelo site [www.pontofrio.com.br/trabalheconosco](http://www.pontofrio.com.br/trabalheconosco)

Ofertas válidas no dia 13/7/2014 ou enquanto durarem os estoques.\*Condição exclusiva para os produtos anunciados. 20 peças por produto, exceto para produtos de saldo/mostruário. Não vendemos por atacado. Condição de pagamento: sem juros para financiamento em 10X no cartão de crédito, IOF não incluso. Sujeito a análise de crédito. Consulte outras condições de pagamento. Eventuais erros neste impresso têm preservado o direito de retificação. Fotos ilustrativas. As ofertas anunciadas não são válidas para a loja virtual [www.pontofrio.com.br](http://www.pontofrio.com.br) nem para o Televentas.

• 10.000 m<sup>2</sup> • Diversão e Tecnologia • Estacionamento Grátis Marginal Tietê entre as pontes do Piqueri e Freguesia.

acesse [pontofrio.com](http://pontofrio.com) | Televentas 4002