

## Uso misto

# COMÉRCIO NO TÉRREO FAZ MORADOR SER CLIENTE

Restaurante em Higienópolis segue normas do condomínio e atrai clientela de prédio

O Edifício Paqueta, construído na década de 1950 no melhor estilo modernista, ganhou cinco novos “moradores” em fevereiro. Diferentemente dos demais ocupantes dos 54 apartamentos, os sócios do Modi Gastronomia não passaram do térreo. Mas, apesar de não dividirem o mesmo elevador, os proprietários do restaurante, localizado em Higienópolis, região central da cidade, seguem as normas do condomínio e também a velha política da boa vizinhança.

Até agora tem dado certo. Pelo menos é o que afirma Daniella Angelotti. Para garantir o bom entrosamento com os vizinhos, ela e os outros sócios abriram mão de algumas facilidades que poderiam ofertar aos clientes, como valet na porta e área de fumantes na calçada. “Também não colocamos mesa e cadeiras do lado de fora e só usamos uma das portas a que temos direito”, diz.

O sucesso é resultado, segundo Daniella, de muita conversa. “Tudo é combinado. O adesivo que colamos na janela, por exemplo, com o nome do restaurante, teve

a aprovação do condomínio. O resultado é que quase todos os moradores são nossos clientes. A gente até brinca. Pergunta se eles pegaram trânsito no elevador para chegar.”

Paula Zemel, de 38 anos, é uma das clientes mais assíduas. Moradora do último andar, a arquiteta considera um privilégio morar em um prédio que tenha restaurante no térreo. “Espero que o Plano Diretor mude nossa cidade para melhor. Como moradora, sou super a favor, e como arquiteta, também. Sei das facilidades. Como não cozinhar, faço meus almoços com os amigos no restaurante. É muito prático. Só o café acaba sendo lá em casa”, diz.

O Modi Gastronomia é o quarto ponto comercial instalado no Edifício Paqueta. Quem ocupou o espaço por mais tempo foi um salão de cabeleireiro.

## ● Baixa adesão

**13** lançamentos residenciais, com comércio no térreo, foram lançados em São Paulo em 2013, segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Em 2012, foram 9.



**Integração.** Prédio erguido nos anos de 1950, em estilo modernista, já teve cabeleireiro, padaria e salão de beleza

“Minha avó nem lavava o cabelo em casa. Era só no salão”, lembra Paula. Uma distribuidora de vinhos e uma padaria, comandada pelo chef Olivier Anquier, foram os outros locatários.

**Harmonia.** Saber fechar as portas na hora certa, para não atrapalhar o sono dos moradores, é outra medida considerada essencial para manter a harmonia entre os usos residencial e comercial. Oferecer acessos exclusivos tanto para clientes como para moradores também é obrigatório. As portarias precisam ser distintas para a integração funcionar e, mesmo assim, há risco de haver problemas.

Em Perdizes, na zona oeste, os proprietários dos apartamentos construídos no cruzamento das Ruas Cardoso de Almeida e Caiubi convivem bem com o



**Fiel.** Entre as sócias, Sissi e Dani, Paula (c) é cliente assídua

funcionamento de uma farmácia, um salão de beleza e um café instalados no térreo dos edifícios. No entanto, sempre há reclamações. O corretor de imóveis Sérgio Gomes, de 66 anos, conta que soube de um vizinho que resolveu mudar de endereço por causa do café.

“Ele vivia no primeiro andar e dizia que o calor da cozinha deixava o imóvel quente. Era isso que o incomodava, mais do que o barulho”, diz. Segundo Gomes, quem compra um apartamento em um prédio com comércio no térreo deve se atentar para o perfil do estabelecimento. “Um café é bem diferente de um bar, especialmente no que diz respeito ao barulho, mas tem gente que não se acostuma.”/A.F.

**IS** Mais tecnologia por muito menos. Só o Pontofrio faz pra você.

Wi-Fi



- Câmera 2.0 MP
- Wi-Fi • Tela 7"
- Memória interna 8 GB
- Processador Dual Core™ 1.2 GHz
- Capacidade multitarefa

Android 4.2

SAMSUNG Tablet Samsung T110N

10X R\$ 49,90

sem juros\* à vista R\$ 499,00

573 litros

Frost Free

BRASTEMP Refrigerador Frost Free

- Iluminação LED
- Smart Ice
- Smart Bar

10X R\$ 319,90

sem juros\* R\$ 3.199,00 à vista



**Brastemp Inverse**  
O que você mais usa ao alcance das suas mãos.

Full HD

digital

3D

9,90

à vista

**pontofrio**  
viva a inovação

**MEGALOJA**  
na Marginal Tietê

3 0 5 0 seg. a sáb.: das 8h à 0h - dom.: das 8h às 20h

## Projeto também deve ampliar oferta de serviços públicos

Assim como o comércio, Plano Diretor prevê que equipamentos públicos, como creches e postos de saúde, ocupem o térreo

O conceito multiúso ainda pode, segundo o Plano Diretor, permitir que equipamentos públicos, como creches, escolas técnicas e postos de saúde, sejam incorporados a um projeto residencial de caráter social ou não. Nesse caso, assim como os estabelecimentos comerciais, a instalação dos equipamentos deverá ser feita no térreo, com possibilidade de se estender ao primeiro pavimento.

O modelo não é inédito. Em São Paulo, o Conjunto Habitacional Jardim Edite, erguido no lugar de uma favela na zona sul, serve de exemplo. O residencial, construído para abrigar famílias de baixa renda, tem caráter multiúso. No mesmo terreno, as torres residenciais dividem espaço com uma creche, uma Unidade Básica de Saúde

(UBS) e um restaurante-escola.

As famílias que ocupam as 252 unidades só precisam descer as escadas para ter acesso aos serviços públicos, reduzindo o número de deslocamentos pela cidade, uma das metas do Plano Diretor.

Com as novas regras, a expectativa da Prefeitura é de que não apenas os térreos de prédios populares recebam esse uso. O incentivo será dado a qualquer empreendimento que aceitar colaborar para a expansão da oferta de equipamentos públicos no Município, que sofre com a falta de terrenos para viabilizar, por exemplo, novas creches. São Paulo precisa abrir 128,5 mil vagas para crianças de zero a 3 anos, de acordo com o último balanço publicado pela Prefeitura.

Após construído, com incentivos financeiros, como a ausência do pagamento da outorga onerosa – taxa para construir acima do limite permitido –, os espaços podem ser alugados para o próprio Município ou para entidades conveniadas./A.F.



**Exemplo.** Jardim Edite, na zona sul, abriga UBS no térreo