

Reportagem de capa

Desejo dá a diretriz aos projetos das áreas comuns

Com limitação de espaço, incorporadores se adaptam às pressões dos compradores

Gustavo Coltri

Nem sempre belas ilustrações dos itens de lazer nos materiais de venda dos lançamentos se traduzem em espaços efetivamente funcionais para os moradores. Com restrições impostas pelos terrenos, pelos tipos de produtos e até pela legislação, os incorporadores consideram os desejos dos potenciais moradores e as necessidades de uso como parâmetros para o desenvolvimento dos condomínios.

O salão de festas e a academia, por exemplo, são essenciais em todos os novos edifícios da capital e, com características distintas, não podem entrar em conflito nos projetos. Segundo profissionais do mercado, eles costumam ser dispostos de forma que não tenham comunicação ou acesso diretos entre si – o que nem sempre é fácil de se obter, já que ambos muitas vezes ocupam áreas no térreo, no interior da torre.

A setorização dos itens é uma estratégia comum para se organizar os usos, segundo a arquiteta e gerente de desenvolvimento de produtos da incorporadora You, Inc, Thaís Todescato Fornazari. “Ela é muito importante. A academia tem de ficar próxima da piscina e dos banheiros”, explica. A regra de agregação valeria também para os itens dedicados às crianças e para os espaços sociais.

A característica dos itens, por outro lado, impõe medidas. Na opinião de Thaís, um bom salão de festas tem de oferecer aos condôminos, além de infraestrutura de banheiros, uma copa equipada com geladeira, fogão e micro-ondas. “É interessante ter uma pequena praça externa, além de integração com o espaço gourmet, que deve ter estrutura para ser usado de forma

• Ajuda
“A academia é a única área em que buscamos uma consultoria de empresas especializadas. Acho mais interessante porque ela é específica”
Patrícia Anastassiadis
ARQUITETA



independente”, diz. Já a proximidade do salão com a churrasqueira comum e com a entrada principal do empreendimento são bastante desejáveis.

As áreas para exercício físico ganharam espaço nos últimos anos, especialmente nos condomínios de uso adulto. Os novos edifícios têm, como regra, equipamentos multifuncionais para musculação, aparelhos para abdominais e, eventualmente, materiais para a prática de yoga, mas muitos parecem pecar pela falta de esteiras rolantes e de bicicletas ergométricas.

Alguns profissionais, como a arquiteta Patrícia Anastassiadis, responsável por todos os projetos da AlfaMDL, desenvolvem áreas de fitness só com o apoio de empresas especializadas. Ela diz também que o espaço da academia depende muito do projeto.



Quadra. Grandiosa ou mínima, mas sempre presente

“Se eu tiver um empreendimento com um fitness muito grande, vou ter de tirar espaço das demais áreas no térreo.”

Outros itens dedicados aos exercícios físicos e que merecem atenção são as quadras. A gerente de projetos da Kallas, Gabriela Sayd, diz que os espaços para a prática de tênis e squash não podem ser desenvolvidos fora das dimensões oficiais.

No entanto, as quadras poliesportivas acabam sofrendo as consequências de falta de espaço nos terrenos e, por isso, muitas vezes não têm padrões - na falta de uma área adequada, até as miniquadras são uma opção.

Gabriela acredita que espaços com 30 metros por 20 metros já sejam muito bem adequados para o uso recreativo. “Além disso, a quadra tem de estar afastada das unidades por causa do barulho e, se for coberta, ter um pé-direito de, pelo menos 8 m.”

Especie de moda no mercado, as piscinas de raia cobertas, próprias para treino, devem ter 25 metros de comprimento para serem confortáveis, na opinião do gerente de incorporação da Huma. Felipe De Geronne. Além das aberturas para a entrada de luz, ele ainda considera essencial uma área com acesso externo, dotada de espreguiçadeiras, para que as pessoas possam tomar sol.

As piscinas recreativas são também importantes e, na avaliação de profissionais do mercado, devem ficar isoladas do espaço destinado aos treinos e das piscinas para crianças.

Entre as atrações de lazer, as incorporadoras devem manter a sensação de espaço. O gerente de engenharia e incorporação da WZarzur, Rogério Atala, diz que, em corredores, pelo menos 1,20 metro são necessários para garantir o conforto dos usuários. “Na parte externa, não há uma regra específica, mas temos de tomar cuidado para não criar labirintos. É bom, por exemplo, que o salão de jogos fique perto da quadra e do playground”, diz Atala. Praças de convívio são também essenciais, segundo os especialistas.

ITEM A ITEM

• Academia
O fitness deve estar na porção mais reservada das áreas comuns, próximo da piscina e dos banheiros, mas distante dos espaços destinados a eventos

• Salão de festas
De preferência, o salão de festas deve estar localizado perto da entrada do condomínio para evitar a circulação de visitantes na área comum. Banheiros e uma copa são itens essenciais, e uma área externa para os visitantes é sempre bem-vinda. Além disso, é conveniente que ele fique ligado ou próximo do espaço gourmet

• Espaço Gourmet
Ainda que fiquem ao lado do salão de festas ou muito próximos a ele, o espaço gourmet e a área de churrasqueira devem contar com total infraestrutura para funcionarem de forma totalmente independente. Nesse quesito, destacam-se acessos autônomos e banheiros exclusivos

• Piscinas
Uma piscina para treino e uma recreativa são sempre interessantes, assim como as piscinas infantis no caso de empreendimentos perfil familiar. Além disso, áreas para banho de sol não podem ser esquecidas

• Quadra
O condomínio deve ter espaços para o lazer das crianças, como as quadras poliesportivas. Mesmo pequenas, especialmente quando estão próximas do salão de jogos e do playground, elas evitam que a garotada passe a usar espaços inadequados

Sua casa própria, com rapidez e simplicidade.

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 0022 / 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.

Além da estrutura, regras garantem boa utilização

- Segundo administradora, regramento para uso da academia e controle da circulação de visitantes em festas são essenciais

Depois da implantação dos condomínios, os espaços concebidos pelas incorporadoras são colocados realmente à prova, e os problemas começam a aparecer. E, muitas vezes, isso ocorre por falta de organização.

Segundo o diretor da administradora Habitacional, Fernando Fornícola, inicialmente as academias podem parecer pequenas, na avaliação de alguns moradores, porque não são dimensionadas para serem usadas por todos os condôminos ao mesmo tempo. “Em um prédio de 300 unidades, existem três ou quatro esteiras, e isso cria a impressão de que faltam equipamentos, mas se estabelecermos um regulamento para o uso, as pessoas se acostumam.

Profissionais do mercado consultados pela reportagem dão conta de que as áreas de fitness são desenvolvidos para que, no máximo, um quinto da comunidade faça uso dos equipamentos simultaneamente.

Fornícola chama a atenção também para o uso dos espaços de confraternização. Ele recomenda que, no momento da compra de materiais para o condomínio após a implantação, utensílios para o preparo de alimentos sejam adquiridos para o espaço gourmet, normalmente destinado para encontros mais casuais dos moradores.

“Para o salão de festas, pode ser interessante pensar um valor um pouco mais alto de aluguel, nada proibitivo, mas que evite o uso a toda hora.”

Controlar a circulação de visitantes é outro cuidado, segundo ele.

Na área das piscinas, o diretor da Habitacional pede especial foco na convivência. Ele diz que condomínios com divisão de áreas e equipamentos respeitando faixas etárias costumam apresentar menos problemas no relacionamento.

Desafio. Nos prédios novos, organizar alguns itens ainda é tarefa difícil. Fornícola diz que os espaços de coworking, que se tornaram comuns em produtos para o público single, por exemplo, não têm ainda padrões de uso para nortear as regras



Coworking. Novidade nos prédios, incógnita para a gestão