

Área de lazer dá o tom no mercado de Nova York

Edifícios em bairros como Bronx e Brooklin oferecem comodidade por preços acessíveis

C. J. Hughes
THE NEW YORK TIMES

Às vezes, não basta ser bonito. Para atrair compradores e mantê-los felizes, edifícios de luxo com frequência também procuram entreter seus moradores.

Muitas ofertas são julgadas, para melhor ou pior, pela amplitude e qualidade de suas amenidades – a academia de ginástica no subsolo de um condomínio exclusivo, ou quadras de tênis, piscinas e simuladores de golfe no valor de um acampamento de verão num condomínio novo em folha. Poder praticar tacadas de golfe diante de um grama de virtual pode não sair barato, se o morador tiver de pagar taxas adicionais ou encargos comuns inflados pelo privilégio. Mas exteriorizar o Arnold Palmer que existe em você pode ser menos caro do que se imagina.

Com tantos edifícios investindo em recreação no local, há

mais ofertas carregadas de regalias do que os compradores em potencial podem perceber, segundo uma pesquisa recente sobre apartamentos em oferta em Nova York no StreetEasy.com e NYTimes.com. E se os compradores estiverem dispostos a considerar o Bronx por uma sala de massagem, por exemplo, ou o Brooklyn por uma garagem robótica, eles poderão encontrar sua almejada amenidade por preços mais razoáveis.

Mas até mesmo em Manhattan se pode comprar um moradia com amenidades por menos do que essas propriedades tipicamente custam, e até por menos do que o preço de venda médio total, que era US\$ 1,9 milhão para apartamentos em condomínios usados no terceiro trimestre, segundo o Corcoran Group. Para apartamentos usados, o Corcoran situa o preço médio em US\$ 1,3 milhão. Mas você terá de procurar nas anti-

gas bordas industriais hoje em transição da ilha para encontrá-los. Aliás, numa jogada para fazer as pessoas considerarem essas bordas, os incorporadores com frequência enriquecem os extras de primeira linha.

“Ao que parece, a cada quarteirão que você se afasta do meio de Manhattan, mais amenidades lhe são oferecidas”, disse John W. Chang, um agente da Re/Max que oferece uma unidade de um dormitório no Atelier, um condomínio nos confins da rua 42 Oeste, com quadra de basquete privativa, playground e um ringue de patinação no gelo no telhado.

“A ideia parece ser criar uma mini-cidade com tantas amenidades que as pessoas sintam que nem precisam sair do prédio”, disse Chang.

Entretanto, nem todas as amenidades oferecidas são tão boas como são apregoadas. As ofertas às vezes sugerem que piscinas estão sob o mesmo teto quando estão, na verdade, a alguns quarteirões de distância. Expressões como “escalada na rocha” são, às vezes, meras iscas inseridas em anúncios online para gerar mais visitas em buscas quando não há um lugar para amarrar uma corda de escalada em quilômetros.

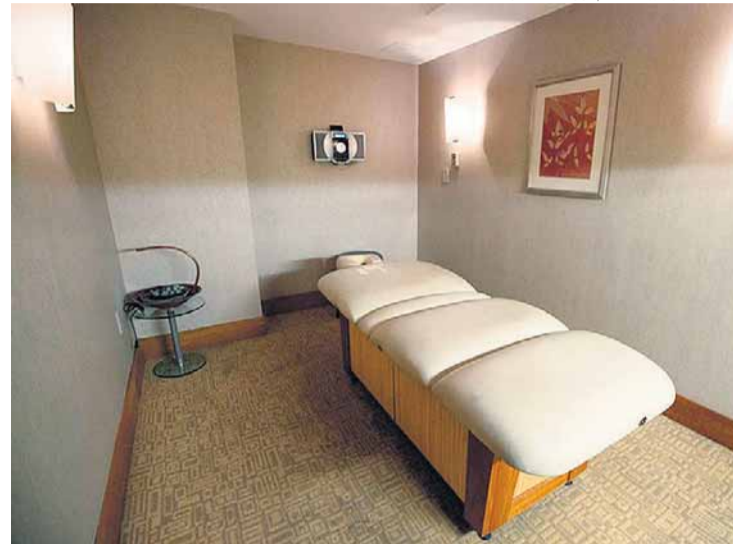
Mas se os compradores insistirem em fazer o nado de costas à distância de uma corrida de elevador de seus apartamentos, e não puderem pagar uma residência urbana multimilionária com piscina no telhado, existem possibilidades.

Relaxamento. Das mais de meia dúzia de amenidades no site da Halstead Property, a mais popular é “permite animais”, segundo funcionários da companhia, seguida de perto por “zelador permanente”.

Mas as amenidades mais in-



RUTH FREMSON/THE NEW YORK TIMES



Ao lado de casa. Simulador de golfe e sala de massagem

dulgentes com frequência não são listadas nas caixas de verificação fácil e podem requerer um pouco mais de persistência para serem encontradas, como massagens de relaxamento para aliviar o estresse diário.

No Skyview-on-the-Hudson, um condomínio de tijolos vermelhos dos anos 1960 na avenida Arlington em North Riverdale, Bronx, os moradores podem

atravessar o terreno até um clube privado onde uma sala de massagens os espera ao lado de uma academia. Embora as taxas de manutenção do condomínio cubram o uso da academia, as sessões de massagem são pagas por fora, geralmente numa base de US\$ 80, segundo a Elite Pool and Fitness Management, que dirige a instalação. Por US\$ 140 mil, um studio no Skyview esta-

va entre os apartamentos com acesso a massagem mais baratos à venda na cidade.

Para uma massagem que não requeira a saída do prédio e fica em Manhattan, os compradores poderiam estudar o Downtown Club, uma torre de apartamentos de 45 andares e 280 unidades na rua 20 Oeste, no distrito financeiro. O prédio já foi o Downtown Athletic Club e sede do Heisman Trophy e, segundo antigas plantas dos andares e fotos penduradas nos corredores, já teve quadras de squash, salas para jogos de damas e xadrez, e até um campo de golfe com minúsculas pontes e gramados.

Hoje, no sétimo andar, perto de uma grande sala de ginástica, há uma confortável sala de massagem equipada com aquecedor de toalhas e um sistema estereó para os que preferem ter seus ombros massageados ao som de ritmos New Age. Não são cobradas taxas para o uso das instalações. Mas os moradores têm de arcar com as taxas cobradas pelos massagistas.

As amenidades tendem a evoluir. Quando o prédio foi inaugurado, por exemplo, ele oferecia café da manhã de graça, o que já não ocorre, segundo Kevin Gelo, fundador da corretora imobiliária KG Properties de Nova York: “Às vezes as amenidades parecem uma boa ideia na época, mas não são tão aproveitadas como se esperava”.

Em fins de novembro, Gelo ofereceu um estúdio de canto no 44º andar do Downtown Club com cozinha com janela e vista da Estátua da Liberdade que rivaliza com as de um passeio de barco. Por US\$ 675 mil, a oferta estava entre as menos caras de cerca de 70 unidades à venda com acesso a sala de massagem em prédios usados em Manhattan, a mais cara delas em salgados US\$ 12 milhões.

FREE IMAGES



Em transição. Antigas regiões industriais de Manhattan concentram boas opções na ilha

Estacionamento ‘high tech’ está entre os novos atrativos

Prédios investem em garagens automáticas, onde robôs prometem reduzir problemas rotineiros dos usuários

Um estacionamento no local da garagem pode ser uma amenidade e tanto para alguns, ao menos até aparecer um amassado numa porta, ou esperas aborrecidas começarem a dificultar aquela saída rápida para fugir da hora do rush.

Esses donos de carros poderiam concluir que atendentes descuidados ou morosos estão solapando o valor de um espaço. A salvação parece estar à vista. Um punhado de edifícios novaiorquinos agora oferece garagens automáticas, onde robôs fazem o trabalho pesado.

O sistema mais barato no mercado da cidade no fim do mês passado estava na avenida DeKalb, 1619, Brooklyn, no condomínio LLofts, onde uma unidade com dois dormitórios e dois banheiros podia ser comprada por US\$ 749 mil. O estacionamento do LLofts, numa



Pacote. Moradores de apartamento de US\$ 4,8 milhões contam com valet mecanizado

garagem adjacente acessível de dentro do edifício, custará US\$ 138 mensais para os usuários.

As opções na ilha de Manhattan, por sua vez, incluem edifícios como o da rua Baxter, 123, em Chinatown, e, em breve, condomínios como os da rua 13 Leste, 12 (uma antiga garagem), e da rua 12 Leste, 17 (outra anti-

ga garagem), e da rua 57 Leste, 252, um projeto ainda na planta. Mas é preciso tomar cuidado com os termos: “automática” pode produzir ofertas com persianas automáticas.

Há também o One York Street, um condomínio perto da rua do Canal em TriBeCa, onde uma unidade com dois dor-

RUTH FREMSON/THE NEW YORK TIMES



mitórios e dois banheiros com terraço e acabamento de luxo como balcões de cozinha com tampo de vidro foi oferecido recentemente por US\$ 4,795 milhões por Janna Raskopf da Douglas Elliman.

Os carros entram na garagem do One York e numa plataforma circular que gira como um

toca-discos; os motoristas saem do carro e acionam o sistema de estacionamento, que eleva o veículo e o conduz até a vaga designada. O processo todo leva aproximadamente um minuto, e o motorista pode ver seu carro o tempo todo.

O aparato, porém, às vezes emperra de acordo com alguns que o usaram. E para ter uma vaga no One York, os compradores desembolsaram até US\$ 250 mil, segundo Raskopf, que cobra mensalmente cerca de US\$ 75. As tarifas de garagens na área custam cerca de US\$ 700, ela acrescentou.

Para a unidade de dois dormitórios no One York, o custo da vaga foi incluído, “porque é uma amenidade prática e fabulosa”, disse ela.

Esportes. Na corrida para dar aos prédios as melhores amenidades, as quadras de basquete saíram do frio para que os moradores possam se divertir o ano todo. Exemplos memoráveis existem em condomínios como o Edge em Williamsburg, Brooklyn, e Chelsea Stratus na rua 24 Oeste, Manhattan.

Outros edifícios oferecem quadras descobertas como os condomínios na rua William, 15, no distrito financeiro, e na rua 42 Oeste, 635, conhecido como Atelier, perto da West Sider Highway. A quadra do Atelier serve de quadra de tênis e fica perto de equipamento de escada e áreas de churrasco.

Tudo considerado, mais de 100 apartamentos no mês passado estavam oferecendo algum tipo de acesso a basquete no local, com o mais em conta deles, uma unidade com um dormitório, saindo por US\$ 180 mil no conjunto de condomínios da praça Foxwood em New Springville, Staten Island. O mais caro foi o andar 45º inteiro do Atelier, por US\$ 85 milhões.

Mas o Atelier contém também algumas das unidades adjacentes a quadras de basquete menos caras em Manhattan, incluindo a de um dormitório no 16º andar com um balcão de café da manhã e um banheiro de mármore oferecido no mês passado por US\$ 999.888 por Chang da Re/Max.

O Atelier tornou-se recentemente um dos primeiros edifícios da cidade a instalar seu próprio ringue de patinação de gelo. / **TEXTO DE C. J. HUGHES; TRADUÇÃO DE CELSO PACIORNIK**