

ADRIANA LEVISKY

*adriana@leviskyarquitetos.com.br



DIVULGAÇÃO

Um pacto necessário

Em busca de soluções para o crescente desafio da qualidade de vida em São Paulo, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE) – Lei 16.050, aprovada em julho de 2014 –, traz um importante conceito de fomento à construção do ambiente coletivo: a rua! Mais do que isto, aposta em um valor fundamental: o patrimônio público, o espaço coletivo, composto por rua, calçadas, praças, parques e equipamentos públicos e ocupado por pessoas, estas, por sua vez, capazes de estabelecer vínculo afetivo, constituir valor às relações, senso comum de direito ao coletivo.

O PDE propõe os “Eixos de Estru-

turação da Transformação Urbana”, situados ao longo de vias estratégicas da cidade dedicadas ao transporte público de massa, ou seja, corredores de ônibus e metrô. Nos eixos, permite-se um potencial construtivo maior do que em outras áreas da cidade, contanto que se cumpram certas regras urbanas como o adensamento habitacional, o que significa a oferta de maior número de apartamentos por metro quadrado. O conceito por trás desta regra está no aumento do número de pessoas usufruindo do transporte público de massa.

Adicionalmente, benefícios construtivos são oferecidos caso sejam adotadas soluções que privilegiem a construção de edifícios de uso misto. Ou ainda,

caso sejam criados empreendimentos com fachadas ativas e espaços de fruição pública para o acesso qualificado, a permanência e a passagem das pessoas por entre os empreendimentos, o que estimula um movimento saudável de cumplicidade entre público e privado e gera vitalidade para a cidade.

Edificações de uso misto, com lojas e restaurantes localizados no térreo e abertos para a rua, sem gradis, com pequenas praças e galerias no miolo das quadras são facilmente encontradas em cidades europeias e das Américas.

No Brasil, ainda tímidas, geram reações tais como: abrir o empreendimento para a rua? E a segurança? E a manutenção e limpeza dos espaços privados abertos?

Quem cuida? Se o espaço dá acesso ao público, por que está sendo mantido pelo privado? Elucubrações decorrentes do inusitado, em contraponto aos vícios do passado ou presente!

Em uma rápida reflexão sob a ótica de um urbanista, considero questões fundamentais: será possível concretizar espacialmente, e sem timidez, os conceitos de valorização do espaço coletivo desejados pelo PDE, na totalidade de uma cidade já extremamente construída, admitindo-se que grande parte dos eixos, nem sempre contínuos, estão localizados exatamente em áreas consolidadas? Serão os empreendimentos privados capazes de solitariamente atingirem o objetivo de transformação urbana proposto, sem a cumplicidade do Poder Público e da sociedade em geral? Tais conceitos serão efetivamente concretizados e absorvidos pela cultura local? Estarão as ações e políticas públicas caminhando no mesmo sentido, coerência e tempo previstos pelo PDE?

O Plano de implantação dos corredores de ônibus está associado à gestão e integração com uma rede de transporte metropolitano? Há um plano de implantação de áreas verdes para que este ocorra de maneira condizente com as áreas de adensamento? Há um plano de ex-

pansão de equipamentos de saúde e educação coerente com a previsão de adensamento proposta e suas metas de implantação?

Caso o transporte coletivo não seja implantado e operado em rede, o risco de este plano não atingir um de seus principais objetivos é bastante grande! O mesmo pode-se dizer das demais infra estruturas propostas!

Estaremos todos empenhados em construir de fato uma cumplicidade entre o ente público e o privado para que se possa construir um valor comum ao redor do patrimônio coletivo, dado que não há isonomia entre os direitos e deveres públicos e privados? Trata-se de reflexão complexa e manipulação de dados quase invisíveis! Mas sem enfrentar esta questão, sem firmar um pacto necessário, o risco de não ser livre, respeitoso, justo e generoso ganha musculatura! Façamos uma revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo consciente e responsável!

*VICE-PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA (ASBEA) E CONSELHEIRA DO CONSELHO BRASILEIRO DA CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL

Nova York lança microapartamentos pré-fabricados

Para permitir a construção, a prefeitura alterou regras de zoneamento e de densidade que limitavam tamanho do imóvel a espaço não inferior a 37m²

Natalie Shutler

THE NEW YORK TIMES

Para muitos nova-iorquinos solteiros, a tirania de viver num espaço pequeno, ou pior, compartilhado, é muito familiar. E com o número de solteiros aumentando, a demanda por esses espaços é inevitável.

Entre no My Micro NY, o primeiro conjunto de microapartamentos na 27th Street, 335, com 55 unidades de 24 m² a 33,4 m². Os estúdios começarão a ser alugados neste verão por valores em torno de US\$ 2.000 a US\$ 3.000 mensais. My Micro NY são unidades modulares pré-fabricadas erigidas no Brooklyn Navy Yard e estarão prontas nesta primavera. Os apartamentos se compõem de quitinete, banheiro acessível a cadeira de rodas, pé direito de mais 2,5 metros e grandes janelas. E para a vida se tornar mais palatável num espaço pequeno, os locatários terão acesso a uma unidade que pode ser usada como depósito e espaços comuns espalhados por todo o prédio.

Para permitir a construção do conjunto, a prefeitura teve de rever as atuais regras de zoneamento e de densidade que limitavam os apartamentos a um espaço não inferior a 37 metros quadrados.

O projeto está sendo observado com interesse pelos incorporadores e pelos defensores de uma política habitacional, e não só por causa da construção modular. Para estes últimos, a construção de mais microapartamentos pode abrir espaço para habitações a preços mais razoáveis. E um número cada vez maior de unidades dedicadas a pessoas solteiras pode contribuir para baixar os preços dos aluguéis na cidade, ao passo



Montagem. Trabalhadores constroem a estrutura de um apartamento modular em um armazém no Navy Yard Brooklyn

que apartamentos de dois a quatro quartos ficariam disponíveis para famílias. Os solteiros que procuram apartamentos maiores para dividir com ou-

Quitinete

US\$ 3 mil

É o preço médio do aluguel dos microapartamentos na 27th Street, 335, em Nova York, com 55 unidades de 24 m² a 33,4 m². O My Micro NY são unidades modulares pré-fabricadas no Brooklyn Navy Yard e estarão prontas na primavera

tras pessoas podem ter ajudado a inflar o mercado de locações, uma vez que a renda combinada dos companheiros de apartamento se torna maior do que a de uma família.

Alguns incorporadores têm uma ideia semelhante, das “microsuítes”, que são apartamentos um pouco maiores do que o limite legal, digamos com uma área de cerca de 46 metros quadrados – mas que abrigaria dois ou três indivíduos solteiros em quartos separados, minúsculos.

Se os nova-iorquinos conseguirem viver (e felizes) em um espaço menor do que 37 metros quadrados não está em questão-

muitos – já vivem assim. Microapartamentos foram construídos antes de aprovadas as leis sobre zoneamento em 1987 na cidade. Existem cerca de três mil com metragem inferior a 37m² só em Manhattan, segundo Jonathan J. Miller, presidente da Miller Samuel, empresa de consultoria e avaliação imobiliária.

Kelli Okuji, 27 anos, estudante da Universidade Columbia, vive em um deles, um apartamento recém-reformado de 29m² no Greystone, um antigo hotel construído em 1923 no Upper West Side que transformou seus quartos em unidades de aluguel. Okuji ocupa uma das

26 unidades, cada uma com acabamentos e instalações de luxo, uma cama Murphy embutida na parede e acesso a uma ampla variedade de comodidades, incluindo uma academia de ginástica e um lounge na cobertura.

“O que me atraiu foi o fato de viver sozinha”, disse Okuji que é de Aptos, Califórnia. “Morava num apartamento com três outras jovens e como vivi ali durante oito anos desde que entrei na faculdade, queria ter meu próprio espaço.” O aluguel é de US\$ 2.600 por mês, portanto Kelli sabia que não iria economizar muito para comprar a privacidade que necessita para concluir seu

mestrado em administração e assuntos internacionais.

Ela também foi atraída pelo design do apartamento. “Fiquei realmente impressionada com a maneira como tudo está configurado. Acho excelente a cama embutida; abre realmente o espaço”, disse ela.

Os aparelhos domésticos miniatura atendem às necessidades de uma pessoa. “A lavadora de pratos parece uma gaveta normal e o mini-fogão pode ser usado como micro-ondas. O único inconveniente é o tamanho do banheiro; a banheira é minúscula. Mas ter as comodidades que o prédio oferece é uma vantagem a mais.”

De fato, as comodidades podem ser chave para o sucesso destes minúsculos apartamentos. “Elas se tornaram muito mais importantes para as pessoas, à medida que os apartamentos ficaram menores”, disse Cliff Finn, vice-presidente executivo de novas incorporações na Douglas Elliman, agente de locações para o Greystone. “São uma extensão da habitação. As pessoas estão dispostas a sacrificar o espaço se tiverem outros lugares para ir.”

Muitas das novas torres que surgiram em Brooklyn e Queens também atraem os locatários com opcionais extra e espaços comuns. A empresa que projetou o My Micro NY, a nArchitects, inseriu espaços comunitários, incluindo estúdios, pequenos jardins, sala de ginástica e uma lavanderia, além de espaço para guardar bicicletas e objetos pessoais que não cabem no apartamento. O edifício está sendo construído pela Monadnock Development e a Lower East Side People’s Mutual Housing Association. / TRADUÇÃO DE TEREZINHA MARTINO

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

• O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis

Variação do índice de venda

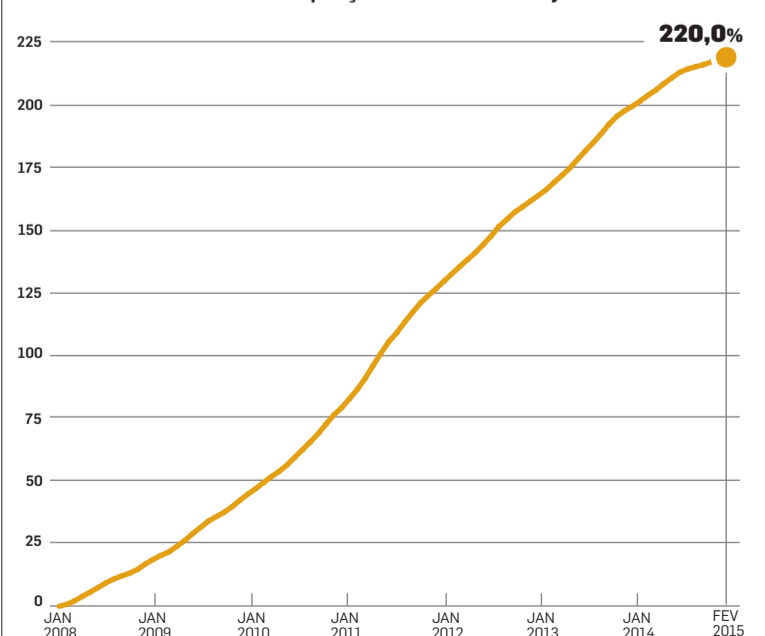
(fevereiro/2015, EM PORCENTAGEM)

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
ÍNDICE AMPLIADO*	0,2	0,6	5,9	n/d
ÍNDICE LOCAÇÃO	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,6	1,0	7,0	39,4
Belo Horizonte	0,3	0,7	8,5	28,5
Brasília	-0,5	-0,1	0,2	6,3
Campinas	0,5	0,8	8,6	n/d
Contagem	0,4	1,1	4,9	n/d
Curitiba	-0,5	-0,5	1,5	n/d
Florianópolis	-1,3	-0,5	1,2	n/d
Fortaleza	-0,3	1,2	7,9	36,9
Goiânia	-0,1	0,4	12,5	n/d
Niterói	-0,8	-0,9	6,0	n/d
Porto Alegre	-0,3	-1,0	2,5	n/d
Recife	0,0	0,6	5,5	34,7
Rio de Janeiro	0,3	0,6	5,8	39,8
Salvador	-0,3	0,6	6,4	27,3
Santo André	0,3	0,4	6,4	n/d
Santos	0,3	0,3	2,7	n/d
São Bernardo do Campo	0,5	0,9	7,3	n/d
São Caetano do Sul	0,2	0,6	5,4	n/d
Vila Velha	0,4	1,2	8,4	n/d
Vitória	1,1	2,1	12,1	n/d

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
ÍNDICE AMPLIADO*	n/d	n/d	n/d	n/d
ÍNDICE LOCAÇÃO	0,5	0,5	2,0	n/d
São Paulo	0,6	1,0	2,1	n/d
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	0,4	1,0	9,7	n/d
Campinas	0,4	0,8	2,4	n/d
Contagem	n/d	n/d	n/d	n/d
Curitiba	-1,1	-5,0	-6,2	n/d
Florianópolis	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Goiânia	n/d	n/d	n/d	n/d
Niterói	n/d	n/d	n/d	n/d
Porto Alegre	0,3	-0,5	1,2	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	0,5	0,6	1,5	n/d
Salvador	0,1	2,6	-0,8	n/d
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d
Santos	-0,4	-0,8	3,6	n/d
São Bernardo do Campo	1,0	1,7	-1,9	n/d
São Caetano do Sul	n/d	n/d	n/d	n/d
Vila Velha	n/d	n/d	n/d	n/d
Vitória	n/d	n/d	n/d	n/d

Valorização em São Paulo**

Porcentual de aumento do preço de venda desde janeiro de 2008



Obs.: n/d = não disponíveis. *Representa o FipeZap Ampliado, que considera 20 cidades no País. **São Paulo, venda, número de quartos indiferente.

FONTE: FIPE E ZAP

INFOGRÁFICO/ESTADÃO