

PANORAMA IMOBILIÁRIO

Empresas planejam 'reinvenção' do produto

Plano Diretor ainda gera dúvidas, e Secovi finaliza estudo sobre as novas diretrizes

Heraldo Vaz
ESPECIAL PARA O ESTADO

Mesmo depois de nove meses, o Plano Diretor da capital tem problemas com a interpretação de seus mecanismos. Conceitualmente, as diretrizes para desenvolvimento da cidade nos próximos 15 anos recebe elogios. Mas as restrições das novas regras são alvo de críticas.

O presidente do Secovi-SP, Claudio Bernardes, fala em reinvenção do mercado com o novo modelo de ocupação urbana. Para ele, o adensamento ao longo dos eixos de transporte tornou mais caro o potencial de construção. "Vai aumentar o custo de produção", diz, citando também as regras para apartamentos menores com, no máximo, uma vaga de garagem.

O Plano Diretor restringiu o potencial construtivo e aumentou a outorga onerosa – que permite construção de área acima do coeficiente básico até o limite máximo de cada zona. As empresas podem construir duas vezes o tamanho do terreno dentro dos bairros e quatro vezes

● **Novo modelo**
"Em vez de muro e portaria na frente, haverá área de fruição, com comércio no térreo e uso misto na torre"
Claudio Bernardes
PRESIDENTE DO SECOVI-SP

junto aos corredores de ônibus e estações de metrô. Também incentiva erguer prédio três em um, com moradia, escritórios e estabelecimentos comerciais.

Não haverá mais essa estrutura com muros e portaria na frente, afirma Bernardes. Existirá área de fruição pública, com acesso ao comércio, e um espaço para segurança na entrada residencial, separado dos estabelecimentos na mesma torre. "Isso delinea um novo produto imobiliário", diz, enfatizando que o custo para atender a essas condições precisa ter preço final que caiba no bolso do cliente. "Essa é a equação quando falamos de reinvenção", explica.

Em vigor desde agosto passado, o plano tem problemas para ser implementado, diz Bernar-

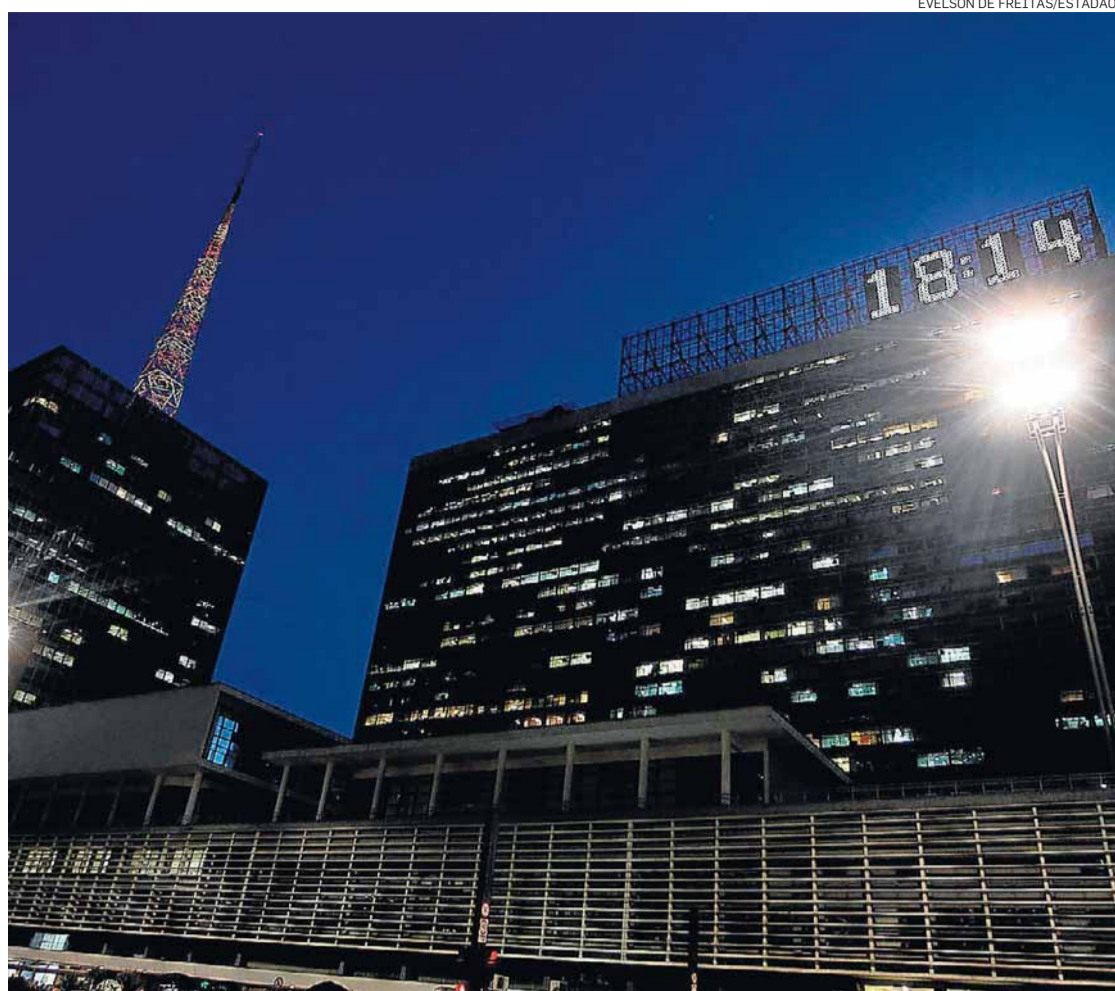
des, informando que vai sair um decreto regulamentador para esclarecer dúvidas na aplicação das regras. "Com isso, talvez, comece a haver projetos encaminhados para aprovação." Segundo ele, há estoque de projetos já aprovados com base na legislação anterior. "As empresas estão segurando os lançamentos em função da situação econômica do País e porque houve arrefecimento nas vendas do setor."

O aumento da outorga pressiona o preço do terreno, "um dos insumos mais caros do empreendimento", avalia Bernardes. Para contrabalançar, há incentivos, que podem reduzir esse valor, como alargar a calçada, áreas de fruição e comércio no térreo, a chamada fachada ativa.

O presidente da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (Asbea), Eduardo Nardelli, elogia a substituição do edifício monofuncional pelo multiuso, com residência, comércio e serviços. Do ponto de vista conceitual, segundo ele, o plano é bem contemporâneo.

"Contempla fachadas ativas, o que inverte a possibilidade de ter condomínio com tanto muro", afirma. "Tem a cota de solidariedade, que oferece parte do terreno à cidade, para usufruto do cidadão." Pode ser um jardim ou lugar para as pessoas ficarem. "Converte um espaço privado para uso público", diz, explicando, que a área continua fazendo parte da propriedade, mas é aberta ao público. "É positivo." Para ele, ponto negativo do plano é o fato de ser excessivamente detalhado, com muitas regras.

"É surreal tamanha restrição desse Plano Diretor", critica o diretor da Realton, Rogerio Santos. Os incorporadores, segundo ele, vão descobrir caminhos dentro da lei para criar mais vagas de garagem." O imóvel vai ficar mais caro", prevê. "Empreendimentos aprovados com a lei anterior serão mais valorizados em relação aos novos."



EVELSON DE FREITAS/ESTADÃO

Símbolo. O Conjunto Nacional, na Paulista, é um marco dos projetos com fachada ativa

Desconto na outorga para construções sustentáveis

Obras sustentáveis poderão ter desconto na outorga onerosa, afirma o diretor do Green Building Council (GBC) Brasil, Felipe Faria, referindo-se ao instrumento que permite construir acima do coeficiente básico fixado para ocupação do terreno. Ele diz que as negociações com a Prefeitura começaram em dezembro. "Em paralelo, há a discussão de um projeto de lei tratando de incentivos fiscais para edificações verdes."

O GBC certificou 82 edificações com selo Leed (Leadership in energy and environmental design) e recebeu 135 pedidos de registro. Essa chancela é um sistema internacional adotado em 150 países. Nos últimos sete anos, o Brasil somou 944 empreendimentos registrados e 216 certificados. Prédios comerciais são predominantes, com 40% em ambos os casos: 370 e 88, respectivamente.

Eficiência energética e uso ra-

cional de água são pilares de obras sustentáveis. Faria estima economia de 30% em energia e até 40% na conta de água.

Na questão da outorga, a expectativa é de que haja diferenciais para prédios verdes. O texto da nova lei de zoneamento, que será encaminhado à Câmara, já tem proposta de incentivos para projetos com certificação ambiental, diz ele.

De acordo com Faria, deve ser criada uma cota ambiental, com práticas relacionadas à maior permeabilidade do solo e aumento da cobertura vegetal. "Para maximizar a ocupação do terreno, a empresa que respeitar a cota ambiental poderá ter desconto na outorga", explica.

Ecologie

UM LUGAR EXCLUSIVO PARA QUEM SABE VIVER

Encantador, cercado de natureza e pertinho de São Paulo.
ECOLOGIE RESIDENCIAL ITATIBA,
cada detalhe foi pensado para inspirar um novo modo de viver.

Venha conhecer: ecologieititiba.com.br
facebook.com/ecologieresidencialititiba

TERRENOS DE ALTO PADRÃO A PARTIR DE 400m²

Foto da reserva florestal ao lado do empreendimento

dj.blog.br

Informações:

(11) 3888-3000ecologieititiba.com.br

#paraquemsabeviver

Estande de Vendas no localRod. Romildo Prado,
KM 13,5 - Itatiba / SP**ECOLOGIE
RESIDENCIAL
ITATIBA**Coordenação de Vendas,
Marketing e Intermediaçãowww.coelhofonseca.com.br

Membro

78 72 mil lotes
anos comercializados

Construção e Incorporação

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
itvempresendimentos.com.br

Lotamento registrado sob Matrícula mãe 046683 no Registro de Imóveis de Itatiba. Todas as perspectivas são meramente ilustrativas. Acabamentos, quantidade de mobiliário e equipamentos serão entregues conforme Memorial Descritivo disponível. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico aprovado. Coelho da Fonseca. R. Estados Unidos, 209 - São Paulo - SP - Tel. (11) 3888-3000 - CRECI J-961 - SECOVI 1191.