

PANORAMA IMOBILIÁRIO

Associação defende diversidade de projetos

Arquitetos veem tendência de variedade de estilos e incorporadora aposta em empreendimentos assinados por profissionais de renome

Heraldo Vaz
ESPECIAL PARA O ESTADO

Plantas flexíveis e diferentes tipologias no mesmo prédio, com destaque para fachadas de desenho único, assinado por arquitetos de renome. Esta é a receita do presidente da incorporadora IdeaZarvos, Otavio Zarvos, que defende a boa arquitetura como base do seu negócio. “Fazemos um produto economicamente viável que seja bom para agradar o investidor, o morador e a cidade”, declara. “Esse é o nosso tripé.” Segundo ele, o instrumento fundamental é um bom projeto. Questões básicas são a ventilação cruzada, a iluminação natural e a estética do prédio, que vai ser atemporal.

“O prédio será bonito por décadas ou centenas de anos”, afirma, ao garantir que a qualidade do material usado na fachada vai envelhecer bem. O principal, na sua opinião, é se apoiar num bom projeto de arquitetura. “Esse é o maior diferencial.”

Ele também cita outros pontos como a dimensão dos quartos e do espaço para armários, para “evitar fazer algo pequeno

demais que a pessoa só descobre quando mudar para lá”.

Fundada há 10 anos, a empresa trabalha com plantas flexíveis e tipologias diferentes.

“Sempre tivemos unidades com mix de tamanhos no mesmo prédio”, conta. “Nosso comprador potencial tem como característica o nível cultural, não é o dinheiro.” Por isso, segundo ele, o mesmo prédio vai atrair o mesmo nível cultural.

No início, era totalmente flexível, com planta personalizada para cada comprador. “Restringimos, porque gera atraso das obras e aumento de custos”, explica, ao comentar que agora trabalha com o limite de três plantas diferentes.

Variedade. “O grande estilo do momento é não ter um estilo”, diz o presidente da Associação Brasileiras dos Escritórios de Arquitetura (Asbea), Eduardo Sampaio Nardelli, ao falar sobre tendências arquitetônicas. “É preciso ter a variedade.”

Questionado sobre o desenho atual das fachadas, Nardelli, afirma que, antes, o desejo máximo era ser espelho umas



DIVULGAÇÃO/IDEAZARVOS

das outras. “A homogeneidade que se vê na cidade é até irritante”, critica. “Hoje, não se quer mais isso e se trabalha com variedade.”

Para ele, existe uma produção de muito boa qualidade, embora não corresponda à média, que é mais baixa.

Uma tendência que surge é ter fachadas diferenciadas, afir-

Diferença
“As grandes capitais do mundo já foram construídas faz muito tempo. São Paulo, até 40 anos atrás, tinha rua de terra na Vila Madalena”
Otavio Zarvos

PRESIDENTE DE INCORPORADORA

ma o presidente da associação, enumerando opções. Além das ventiladas, há enorme variedade com acabamento cerâmico.

“Tem até fachada autolimpante”, diz, apontando o avanço da tecnologia que permite isso quando chove.

O papel da arquitetura é fundamental. Nem sempre prevalece os melhores conceitos. “Não

por culpa dos arquitetos, mas por culpa da voracidade do mercado, que busca referências não necessariamente na arquitetura”, diz. “O consumidor é fator determinante, mas quem interpreta, muitas vezes, os desejos do consumidor não é o arquiteto, mas o seu contratante.”

Pontos cardeais. Nardelli dá um exemplo, comparando dois tipos de localização. Se fizer um edifício voltado para o lado oeste, a fachada vai receber sol direto. Ela não pode ter os mesmos desenho e materiais da concepção de uma fachada virada para o sul, que não bate sol.

“Se puser vidro virado para o oeste, então, o edifício está condenado a um consumo de energia brutal para conseguir equilibrar o conforto térmico no seu interior”, explica.

São questões importantes que devem ser consideradas no projeto, amarrando sustentabilidade com o consumo de energia, por exemplo. Ele diz que as fachadas passaram a ser pensadas, com mais recursos, novos materiais e possibilidades de simulação de desempenho.

A busca por um bom desenho e impacto visual

O presidente da Asbea, Eduardo Sampaio Nardelli, acha que a situação melhorou muito em relação ao passado recente. “Incorporadores agora buscam um bom desenho”, diz.

Nardelli destaca o corredor

corporativo da Avenida Faria Lima como palco de obras de grande impacto visual. No edifício Pátio Malzoni, do escritório Botti Rubin, o desenho é marcante, e um “desafio bastante interessante” foi preservar a ca-

sa bandeirista no vão entre as torres. “Uma proposta ousada que quebra paradigmas.”

Na Marginal Pinheiros, Nardelli cita o Rochavirá, do escritório Aflalo & Gasperini. Além de tudo, na sua opinião, é grande exemplo sustentabilidade.

Equívoco. Para o arquiteto e urbanista Jaime Lerner, que foi prefeito de Curitiba, o setor imobiliário precisa “sair de dentro

dos muros” e conviver mais com a cidade. Ele participou do Summit Imobiliário Brasil 2015, realizado neste mês pelo Estado em parceria com o Secovi.

Lerner criticou a “maneira equivocada” como o mercado imobiliário é pensado e afirmou que país subdesenvolvido é o que “compra como maior novidade o obsoleto”. Após listar itens já comuns em condomínios – playground, varanda gour-

met, sala kids, espaço fitness –, disparou: “Parem com isso.”

O incorporador Otavio Zarvos faz comparação entre São Paulo e grandes capitais do mundo. Na sua opinião, as grandes metrópoles já foram construídas faz tempo.

A diferença é que São Paulo até 40 anos atrás tinha rua de terra, “aqui mesmo na Vila Madalena”, diz Zarvos, referindo-se ao local da sede da IdeaZar-

vos. “São Paulo está num estágio primário.” Para ele, isso afeta a indústria imobiliária, por-

que muitos moradores da cidade não entendem direito como viver numa metrópole. “A gente está em fase de transição, passando de uma cidade que era uma coisa e vai ter que ser outra.” Segundo Zarvos, o mercado imobiliário também não sabe direito como oferecer produtos a essas pessoas.

Inovação
Transparência
Valor78 anos
72 mil lotes comercializadosNO NOSSO NOME,
O NOSSO SIGNIFICADO

Desde 1937, a ITV Empreendimentos Imobiliários atua no mercado com a certeza de oferecer a seus clientes, loteamentos de sucesso, que proporcionam liberdade para viver e a confiança do melhor investimento.

Inovação que permite à ITV ir cada vez mais longe, transparência na relação com clientes, fornecedores e parceiros, e valor de reconhecimento da marca, faz com que a empresa conquiste cada vez mais números: são 78 anos de existência, 72 mil lotes comercializados e 8.814.000 m² em terrenos de expansão futura.

Conheça a história da ITV: itvempreendimentos.com.br

Uberlândia: Av. Getúlio Vargas, 869 / MG - Fone: (34) 3230-7600

São Paulo: Av. Eng. Luís C. Berrini, 716, 2º and./ SP

Belo Horizonte: Avenida do Contorno, 8289 - 3º and./ MG



EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS
www.itvempreendimentos.com.br

