

# O céu é o limite. Literalmente

A realidade dos arranha-céus de Santos inaugura novas formas de morar e de se relacionar com a própria Cidade - a partir das alturas

SUZANA FONSECA

DA REDAÇÃO

Cada vez mais verticalizada, Santos já vem se deparando com uma realidade bastante comum nas grandes cidades: prédios com mais de 30 andares e altura superior a 100 metros.

Mas a rotina pode ser um pouco mais interessante para quem vive nas nuvens. Ainda mais se for de frente para o mar. Porém, é preciso estar com o bolso preparado. Porque morar lá em cima pode custar mais caro. Quem já se acomodou no último andar, contudo, garante que vale a pena.

A variação dos preços depende de uma série de fatores. Entre eles, da face em que está o apartamento, do número de vagas na garagem - e se são fixas ou livres -, se o edifício possui hall exclusivo ou dividido com outro morador, entre outros.

Porém, considerando apartamentos com as mesmas condições, a cada 10 andares, o valor sobe, em média, 10%. E esse percentual pode ser ainda maior - depende do luxo do empreendimento.

Na avaliação de Iná Quintas Castaldi, diretora técnica da Vértice Construtora - responsável pelo prédio mais alto de Santos atualmente, o Itaúba -, os empreendimentos que vêm surgindo apresentam projetos mais bonitos. "Você pode trabalhar com a plástica de maneira mais agradável".

NO ALTO

A advogada Sabrina Cruz Paulino, de 36 anos, é a privilegiada proprietária da cobertura triplex de 156 metros quadrados do Condomínio Jardim Itaúba, na esquina da Floriano Peixoto com a Rua Rio Grande do Norte, na Pompeia.

Desde maio, ela mora no 38º andar. "À noite, venta bastante. Teve um domingo que foi um dia de terror. Ventava muito. Por pouco não caiu tudo dentro da sala e não quebraram-se os vidros".

Mas a vida acima dos 100 metros do chão tem lá suas vantagens. "É um sossego, uma tranquilidade. Não tem barulho. Da minha cama, parece que estou dentro do mar".

Sabrina conta que as noites são ainda mais bonitas. "Dá para ver o Morro da Nova Cintra, o Santa Terezinha. Da cobertura, dá para ver o Porto e os navios ao longe".

NUVENS E NAVIOS

A empresária Juliana Bauer Fonseca Machado, de 33 anos, também tem o privilégio de viver perto das nuvens, em um apartamento de 194 metros quadrados. Ela mora no 33º andar do Edifício Cap Ferrat, atrás da Igreja do Embaré, desde julho de 2011.

No começo, a empresária tinha medo de tanta altura. "Não conseguia nem chegar perto do parapeito da sacada. Mas agora, acostumei", conta.

"Um dia, eu estava na varanda conversando com minha mãe pelo telefone e vi uma nuvem se aproximando. De repente, ela encobriu tudo, não dava para enxergar mais nada", lembra.

Além da bela vista da praia, Juliana também tem uma visão privilegiada do Porto. Tanto que costuma acompanhar a saída dos navios de cruzeiro, no verão. "Parece que eles estão passando no meio da Cidade".

O AVIÃO É O LIMITE

Como a legislação municipal não impõe uma altura máxima para as construções, o céu pode ser o limite. Ou, dependendo da região da Cidade, os aviões, já que o Comando Aéreo Regional (Comar) define até onde os prédios podem chegar. A causa é a proximidade da Base Aérea de Santos, em Guarujá.



A vista da cobertura do Itaúba, o mais alto edifício de Santos, no Pompeia: são 120 metros, a partir da rua



## Privilégio

**"Minha mãe adora ficar na mesa de jantar vendo o mar. Parece que estamos em um navio"**

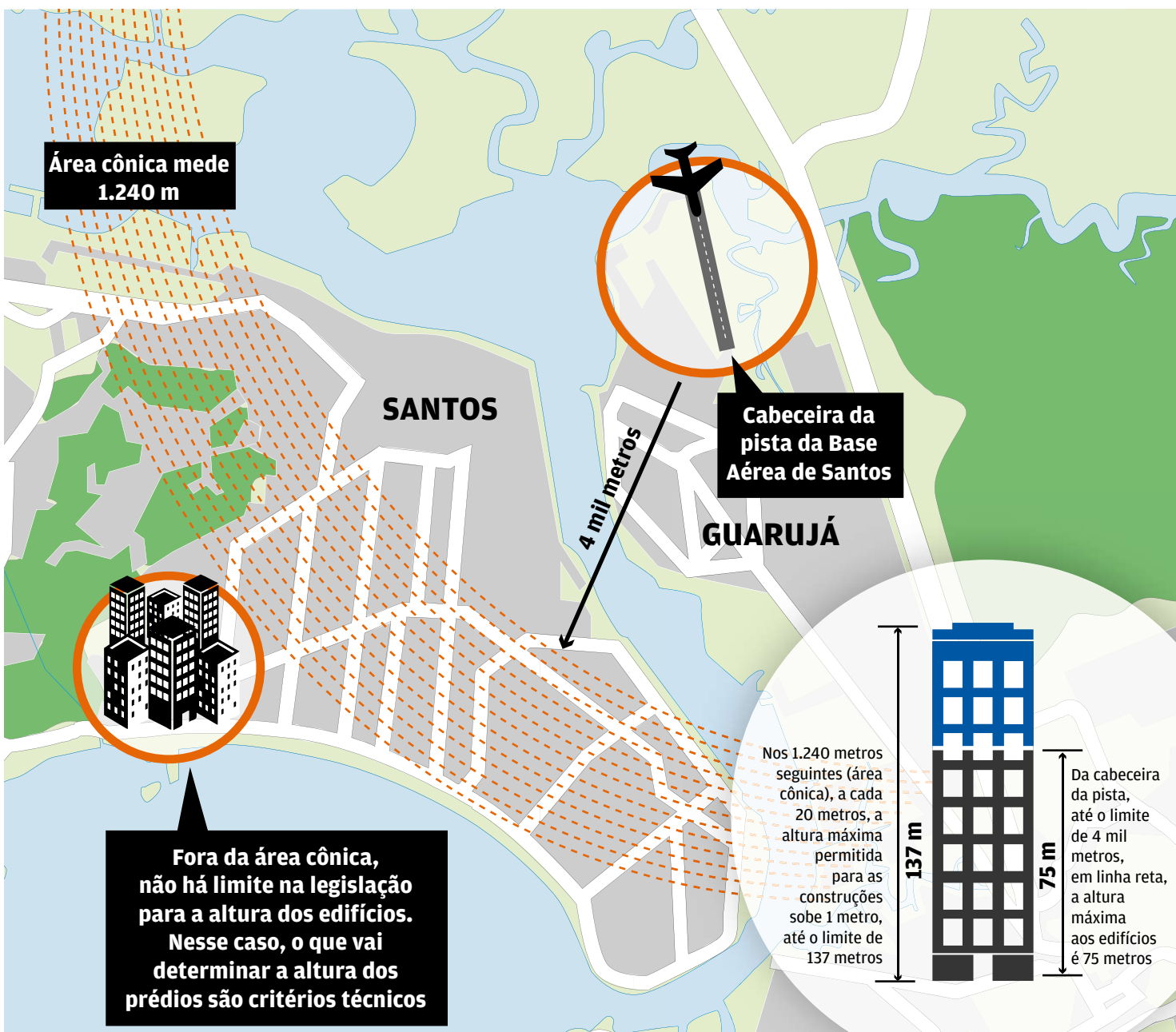
Juliana Bauer Fonseca Machado, empresária

## O melhor

**"No CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) temos o pessoal da construção civil e já iniciamos uma conversa no sentido de que não percamos no horizonte o desejo de qualificar as construções para o melhor da Cidade"**

Nelson Gonçalves de Lima Junior, Secretário de Desenvolvimento Urbano de Santos

## Pela Base Aérea



Uma área cônica estabelecida pelo órgão divide a Cidade em setores que ditam a altura dos prédios. Saindo da cabeceira da pista da base aérea, em um raio de 4 km, o limite é de 75 metros.

A partir daí, os próximos 1.240 metros são divididos em faixas de 20 metros, em que o teto dos edifícios vai aumentando um metro, até o máximo de 137 metros, na orla. Fora da área cônica, não há limites legais. O que determina a altura são critérios técnicos.

## Secretário crê em repensar perfil das torres

Secretário de Desenvolvimento Urbano de Santos, Nelson Gonçalves de Lima Junior lembra que já estão em curso as discussões de revisão do Plano Diretor, que devem reavaliar a presença das grandes torres na Cidade.

"Pessoalmente, minha leitura é assim: existem situações em que um prédio, sozinho, de boa qualidade técnica e estética, po-

de ser um referencial. Em contrapartida, têm alguns prédios que justamente vão na contramão disso. Esteticamente, não têm nenhum valor, arquitetonicamente, menos ainda", afirma.

Fora do campo da estética, uma outra preocupação da Administração é com os percentuais que estabelecem o tamanho das construções.

"Esse adensamento da ilha é

algo que tem de ser pensado. Hoje, um dos maiores reflexos dessa corrida imobiliária é a dificuldade do trânsito. Não é preciso fazer nenhuma avaliação técnica. Basta sair do ponto A ao ponto B e pensar o tempo que levava para fazer isso há 10 anos", destaca.

Outra consequência da existência de torres cada vez mais altas diz respeito a um dos

## O conceito da 'caixinha de fósforo de pé'

A lei que levou os prédios santistas às alturas é a 312, de 1998, que trata de alteração das regras de ocupação do solo. Antes da nova legislação, na orla, por exemplo, houve um tempo em que os prédios não podiam ultrapassar os 17 ou 18 andares. Posteriormente, esse limite foi fixado em 14 andares.

Mas foi só depois da lei de 1998 que o panorama mudou mesmo. A primeira grande novidade foi a introdução de um percentual máximo de ocupação dos terrenos. Na orla, é de 40%. Ou seja, em um lote de mil metros quadrados, por exemplo, a base da construção não pode ultrapassar os 400 metros quadrados.

Por outro lado, o chamado coeficiente de aproveitamento possibilita uma relação mais livre entre a área do terreno e a altura do prédio. Assim, nesse mesmo lote de mil metros quadrados da orla, a área construída pode ser de cinco mil metros quadrados. O resultado dessa conta são edifícios mais altos e mais estreitos.

"Mas o volume que estamos construindo é o mesmo (de antes da lei)", explica a diretora técnica da Vértice, Iná Loureiro Quintas Castaldi.

Para ilustrar, Iná usa a metáfora de uma caixa de fósforo: antes, com a restrição da altura, os prédios eram construídos como se a caixa estivesse deitada. "Quando liberou, pegamos a caixinha e colocamos em pé".

A mudança trouxe vantagens para os moradores, segundo ela: maior circulação de ar, incidência de sol, distância em relação aos prédios vizinhos e mais privacidade.

"As pessoas acabam tendo vantagens inerentes ao projeto: ao invés de fazermos 10 apartamentos por andar, fazemos três ou dois. Com isso, também temos áreas como banheiros e cozinhas com maior ventilação. A qualidade de morar se torna melhor", afirma.

Outra mudança é em relação aos espaços comuns. "O prédio tem que ter uma área de lazer mínima, com piscina e quadra, área de fitness e um lugar para receber os amigos, já que os apartamentos são pequenos".

LIMITAÇÕES

Por outro lado, segundo o diretor regional do Sindicato da Construção Civil (Sindus-Con), Ricardo Beschizza, os prédios mais altos exigem uma fundação mais profunda - o que encarece a obra.

"Em volume de concreto, o que é gasto em uma fundação mais profunda é praticamente o mesmo que é gasto na construção (do edifício)".

Apesar de gastarem mais, as construtoras também acabam tendo um retorno maior. "Os apartamentos mais altos vão subindo de preço", reconhece Beschizza. "Normalmente, os que vendem mais rápido são os mais altos".

maiores bens do santista: a orla e o sol. Com a longa sombra dos prédios altos, a incidência dos raios pode ficar prejudicada.

"Na face Sul (a Serra do Mar está na Norte) o sol vem muito pouco, mais de manhã e no fim da tarde. Em contrapartida, ele faz a curva por trás dos prédios, que fazem sombra na faixa de areia", explica o secretário. "Em que pese ainda existir grandes edifícios, temos uma condição de ventilação que se pode considerar satisfatória".