



Conforto e sofisticação de frente para o mar

Vista, serviços pagos e até 'lounge luau' são diferenciais dos lançamentos no litoral

Gustavo Coltri

Os novos empreendimentos imobiliários no litoral paulista têm no mar um grande aliado, mas também procuram valorizar seus próprios encantos. De um lado, eles se beneficiam da posição geográfica privilegiada e buscam priorizar o contato dos usuários com a natureza. Por outro, especialmente se utilizados para veraneio, procuram garantir conforto mesmo quando o dia não é de praia.

“A pessoa vai para o litoral para descansar e, ao mesmo tempo, ter a liberdade para usufruir a cidade”, diz a gerente de projetos da incorporadora Kallas, Gabriela Sayd. A companhia prepara ainda para este mês o lançamento do edifício Mirante 360, em Santos, com 180 unidades de um, de dois ou de três dormitórios. A área útil privativa dos apartamentos varia de 47 metros quadrados a 102 m².

Todos os itens de lazer do Mirante – lounge, salão de festas, fitness outdoor, academia e piscina – localizam-se no topo do residencial, uma solução comum nos empreendimentos santistas para evitar o encarecimento dos projetos, já que os terrenos da cidade impõem maiores dificuldades de construção. Sem utilizar o térreo para o convívio de condôminos, a opção das empresas é investir em áreas comuns mais tradicionais, aproveitando a paisagem. O Mirante 360, por exemplo, ficará a 100 metros da praia.

“Não ter uma grande quantidade de itens está atrelado ao valor do condomínio. Como é uma segunda residência, o número de áreas de uso coletivo

pode impactar no custo”, diz o sócio-diretor da unidade de negócios da imobiliária Lopes no litoral e no interior do Estado, Paulo Pinheiro.

Os chamados condomínios-clubes não são, contudo, inviáveis em Santos, segundo o executivo. Alguns projetos, como o Way Orquidário, da incorporadora Cyrela Brazil Realty e com unidades de dois e de três dormitórios, possuem mais de 30 opções de lazer nas áreas comuns. Pinheiro explica que o oferecimento de espaços coletivos tem como objetivo garantir a tranquilidade dos pais enquanto os filhos se divertem fora da praia. Outra intenção seria a de viabilizar atividades para os moradores em dias chuvosos.

Alguns empreendimentos inclusive mimetizam o ar praiano, mesmo localizados um pouco mais afastados do mar. O Rossi Mais Santos, projeto incorporadora Rossi na Vila São Jorge, possui, entre seus espaços comuns um “lounge luau” – basicamente uma área aberta e cheia de bancos circundando uma pequena lareira.

No chão. A companhia lançou também, dessa vez bem perto da areia, o condomínio de casas Rossi Reserva Enseada, no Guarujá. “Procuramos dar para o empreendimento uma cara de resort. Ele tem um deck de frente para o mar, e utilizamos no paisagismo espécies tropicais que já existiam na região”, explica a diretora da regional São Paulo da Rossi, Milena Grahl. A arquitetura prioriza também elementos de madeira e pedra.

Todas as 86 unidades do residencial possuem uma pequena



Ofertas. Terraço do Mirante 360 (à esq.), área comum do Rossi Reserva Enseada (à dir.) e fachada Unlimited Ocean Front (abaixo)



varanda com churrasqueira. Há ainda, no projeto, diferenciais como um mirante e vagas para jet ski. Os imóveis possuem dois ou três dormitórios, com áreas entre 83 m² e 132 m².

Outro grande empreendimento de casas fica no litoral norte, mais especificamente na praia de Maresias, em São Sebastião. Atualmente em construção em um terreno de 80 mil metros quadrados, o Maraê Exclusive terá imóveis de 151 m², com três suítes. Entre seus diferenciais, ele oferecerá quadra de tênis, pista de caminhada,

serviços de praia, campo de futebol society e sala de massagem.

De acordo com a diretora de marketing da imobiliária Abyara Brasil Brokers, Paola Alambert, algumas cidades do litoral norte colocam barreiras para a verticalização, por isso oferecem mais opções de casas e de edificações baixas. “Em Santos, chegamos a lançar um condomínio de casas nos últimos anos, mas é difícil porque os terrenos são escassos. No Guarujá, a maioria dos novos empreendimentos imobiliários é vertical, embora existam alguns predi-

nhos”, explica.

A maior parte da oferta no litoral, segundo Paola, tem dois ou três dormitórios, em geral com metragens mais amplas do que as encontradas na capital. Um lançamento na cidade de Itanhaém, no litoral sul, exemplifica bem essa tendência. O residencial tem apartamentos de dois dormitórios com 77 m² e de três dormitórios, com 100 m². Na cidade de São Paulo, as unidades dessas tipologias lançadas em 2013 têm, em média, 58 m² e 88 m², respectivamente, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp).

Serviços. Outro movimento crescente nos novos imóveis na praia é o oferecimento de serviços avulsos em edifícios de perfil familiar – esse tipo de facilidade encontra, em São Paulo, espaço principalmente em condomínios voltados para o público single, com unidades de metragens mais compactas.

Em Santos, os proprietários no Unlimited Ocean Front, da incorporadora Yuny, poderão, por exemplo, programar a limpeza das unidades, realizar a destinação de compras em um supermercado instalado no térreo do edifício, contratar trabalhos de lavanderia e até serviços de quarto. O empreendimento foi lançado no ano passado e tem, atualmente, disponíveis unidades de 77 m² e 132 m².

A gestão patrimonial é outra facilidade oferecida neste e em outros imóveis de alto padrão. O serviço, fornecido internamente, permite que a unidade seja colocada para locação quando os proprietários – muitos deles investidores – desejarem.

Gastos dos edifícios praianos aumentam durante o verão

● Os condomínios no litoral têm as mesmas obrigações legais que qualquer outro no País, mas possuem algumas particularidades de gestão. “Dependendo da fachada do prédio, pode haver um custo maior para a manutenção, em função da maresia. Alguns condomínios também contratam um ou outro trabalhador na área de limpeza ou de segurança no momento das férias”, explica o Hubert Gebara, diretor do Grupo Hubert.

A chegada das férias de verão costuma ocasionar ainda o aumento dos gastos condominiais com água, especialmente nos edifícios mais antigos e sem sistemas de individualização de água, de acordo com o presidente do Sindicato das Empresas Administradoras de Bens e Condomínios de Santos e Região (Seabens), Horácio Prol Medeiros, também empresário do setor.

“Temos um prédio na nossa carteira em que a conta de água é de R\$ 4 mil durante o ano. E, no verão, chega a 12 mil.” Para evitar sustos, Medeiros recomenda a formação de um fundo equivalente a até duas vezes o orçamento mensal do edifício.

Além disso, o presidente do Seabens diz ser importante trabalhar no cadastro prévio dos visitantes não habituais e na orientação deles com relação às regras do condomínio. Essa tarefa poderia ser exercida, por exemplo, pelos zeladores. /G.C.

Decoração deve priorizar facilidade de manutenção, dizem especialistas

Para evitar o mofo, designers de interiores adotam uso de tecidos sintéticos ou mais leves nos sofás e cortinas

O imóvel no litoral usados apenas para veraneio exigem de seus proprietários alguns cuidados na decoração. Peças mal escolhidas podem se deteriorar rapidamente em cidades próximas ao mar, com ar muito úmido. Além disso, as unidades passam boa parte do ano desocupadas e nem sempre contam com a ventilação adequada.

A arquiteta e designer de interiores Teresa Simões, atualmente com dois projetos no litoral norte, evita ao máximo os objetos com peças de ferro. “Procuramos componentes de alumínio e costumamos usar até para-

DENTRO DE CASA

Limpeza

Escolha móveis que sejam de fácil manutenção. Lavagens com muita água devem ser evitadas porque a grande umidade do ar no litoral pode favorecer o surgimento de mofo

Ventilação

Portas com treliças e aberturas para ventilação também são bem-vindas para combater a proliferação de fungos. Não deixe a unidade fechada por muito tempo

fusos de bronze ou de latão para que eles durem mais.”

A especialista não recomenda a adoção de tecidos muito grossos em cortinas e sofás, pois são facilmente afetados pe-

lo mofo. “É preferível usar tecidos sintéticos, com manutenção mais fácil. Utilizo também linho bem aberto”. Com materiais mais leves, um pano úmido já seria suficiente para higienizar a mobília da casa.

Nos quartos, Teresa tem bastante preocupação com os armários, que podem facilitar a proliferação de fungos quando não ventilados. “Sempre incluo tomada no guarda-roupas para a colocação de um desumidificador. E uso portas vazadas, com treliças, para facilitar a circulação de ar”, diz. Ela também lembra que a periódica abertura das portas e janelas do imóvel ajuda a evitar o surgimento de maus cheiros durante o ano.

A também designer de interiores Leila Libardi procura instalar cortinas de rolo com proteção ultravioleta nas unidades onde faz intervenções, pro-

tegendo os itens de decoração do sol impiedoso do litoral. As fibras sintéticas, com custo mais baixo, também ajudariam a livrar os móveis das intempéries do clima para a praia. “Elas têm uma boa manutenção e podem ser usadas em peças decorativas tanto dentro quanto fora da unidade.”

As fibras são muito utilizadas nos imóveis da praia, mas, se naturais, não resistem à chuva e ao sol por longo período. “Se você deixar uma cadeira ou espreguiçadeira na piscina, o tempo de duração das peças vai ser menor. Em alguma varanda protegida com persiana, é até possível usar a fibra natural, que é o sonho de todo mundo porque é mais bonita”, explica.

Aspecto. As cores mais claras nas paredes e na mobília são mais solicitadas pelos clientes, segundo Leila. “Hoje, há pessoas que gostam de cores mais escuras dentro dos imóveis, mas ainda há a preferência pelo uso de cores mais claras, com menos mobiliário pela sala e ambientes mais arejados.”



Mobília. Mesas e cadeiras com fibra natural não devem ficar sob o sol ou a chuva