

DIVULGAÇÃO/IDEAIXARVOS

O casamento do conforto com comerciais

Novos projetos imobiliários dão prioridade a áreas de convivência, oferecem serviços e estimulam atividades físicas dos ocupantes



Natingui. Com terraços e jardins, prédio valoriza luz e ventilação naturais

Gustavo Coltri

Trabalhar em uma salinha comercial não significa estar privado de conforto, pelo contrário. Os novos projetos reúnem um pouco do que há de melhor nos empreendimentos corporativos e até no residenciais para a criação de ambientes adequados a pequenas e médias empresas e a profissionais liberais.

As áreas comuns dos comerciais transformaram-se em grandes espaços de convivência, muitas vezes servidos com wi-fi. O empreendimento Praça Pamplona, da incorporadora Brookfield e com conjuntos partindo dos 32 metros quadrados, tem, por exemplo, um bosque de 2 mil m² e diferenciais como um centro social e cultural. “De uns cinco anos para cá, houve uma mudança de postura no mercado. Antes, simplesmente se pensava que um empreendimento comercial deveria ter uma portaria e as salas. Hoje não. As empresas viram que devem criar facilidades nos edifícios”, diz o superintendente comercial da empresa, Carlos Eduardo Fernandes.

Em alguns projetos, as áreas de lazer estão bem acima das nossas cabeças. O pré-lançamento Gatel, uma parceria da R. Yazbek Participações e da Rofor Incorporadora, com salas de 42 m² ou mais, terá um *rooftop* — ou uma cobertura sofisticada com lounge, bar e até um mirante para a zona sul da capital.

Internamente, itens pouco usuais podem surpreender. O edifício Thera Office, da incorporadora Cyrela Brazil Realty, oferece até academia e espaço *beauty* nas áreas comuns. Outros projetos buscam priorizar a funcionalidade dos trabalhadores. “Muitos empreendimen-



DIVULGAÇÃO/OR

tos têm oferecido o sistema de *pay per use* (os serviços pagos). Há opções de gestão patrimonial, entrega *delivery*, aulas de idioma e até *concierge*”, diz o diretor de desenvolvimento de produto da imobiliária Abyara Brasil Broker, Fabio Cataldi.

Na zona Oeste, o lançamento LED Barra Funda, da OR - Odebrecht Realizações Imobiliárias, terá em seu edifício comercial um *business center* com sala de reunião e serviços de escritório, além de pacotes avulsos para a limpeza e manutenção dos conjuntos, com metragens variando entre 34 m² e 75 m². O prédio integra um complexo de uso misto com residências, uma edificação hoteleira e uma

● **Só em 2013**

2.228

É o número de conjuntos comerciais lançados este ano na cidade de São Paulo, de acordo com a Embraesp. Eles estão distribuídos em 22 empreendimentos e têm, em média, 49,16 m²

pequena alameda comercial voltada ao atendimento da comunidade dos condomínios.

O diretor regional da OR para São Paulo, Paulo Aridan Mingione, diz que os complexos *mixed use* permitiram levar aos edifícios comerciais grande parte das facilidades antes restritas aos corporativos. Os dois mercados geralmente coexistem nos novos empreendimentos imobiliários, graças à possibilidade de conjugação de vários conjuntos comerciais em lajes.

O desenvolvimento dos projetos leva em conta essa versatilidade dos prédios e oferece algumas sofisticadas para as pequenas salas. Hoje, lançamentos de padrão mais elevado possuem infraestrutura para que conjuntos pequenos possam ter forros modulares para a passagem de sistemas de ar-condicionado e pisos elevados.

A configuração básica dos imóveis também inclui espaços, pelo menos, para uma copa compacta e áreas aptas para a construção de um segundo sanitário. “Alguns prédios têm varandas, que podem ser espaços

LED. Lançamento na Barra Funda terá espaço para lojas em complexo



DIVULGAÇÃO/ADOLPHO LINDENBERG

Win. Na zona sul, prédio terá bicicletário e vestiário na área comum

destinados para o descanso dos funcionários”, diz diretora de serviços corporativos da imobiliária Herzog, Simone Santos. Essa estratégia é, inclusive, radicalizada em alguns edifícios.

Externo. Na Vila Madalena, o edifício Natingui Corujas, da incorporadora Idea!Zarvos, tem três andares, grandes janelas, amplos terraços e jardins para seus escritórios, com, pelo menos, 114 m². “Trabalhar com a janela aberta e sem a necessidade de acender a luz deveria ser uma condição para todos os empreendimentos. Na Vila Madalena, mais ainda”, diz o fundador da empresa, Otavio Zarvos.

Além da arquitetura arrojada, com muita madeira, um dos diferenciais do projeto é o oferecimento de um bicicletário e de um vestiário para os ocupantes. Essa, aliás, tem sido uma tendência para os edifícios comerciais. O pré-lançamento Win Work Ibirapuera, da Adolpho Lindenberg, também terá um espaço para bikes. Com salas de 63 m² ou mais, o edifício fica próximo do Parque do Ibirapuera.

‘Selos verdes’ põem foco no bem-estar dos espaços

● A sustentabilidade pouco a pouco também avança para os empreendimentos de salas comerciais. Os dois principais selos à disposição no País, o Aqua e o Leed, também oferecem certificações para esses imóveis.

De acordo com a arquiteta Elaine Suzuki, da Inovatech Engenharia, o Aqua, que tem 20 edifícios em certificação, leva em conta os confortos térmico, acústico, visual e olfativo do imóvel e aspectos de saúde, como a qualidade do ar e a condição de saneamento dos ambientes internos, além de critérios de eficiência.

O uso de vidros de alta performance na fachada podem garantir, por exemplo, a passagem da luz, sem aquecer as salas. Com essa medida, caem os gastos com iluminação artificial e com sistemas de refrigeração.

Os projetos devem usar mantas acústicas nos pisos e nas paredes para evitar que os sons se propaguem para os vizinhos. O uso de alvenaria também deve ser pensado de forma a garantir bom controle de temperatura, sem prejudicar a vista da região. Além disso, o ar-condicionado deve permitir a renovação do ar, e é recomendável um sistema de coleta seletiva de resíduos.

Itens como mobiliário são analisados em certificações como Leed for Commercial Interiors (CI), presente em 19 imóveis no País. A entidade Green Building Council (GBC) tem ainda disponível para os empreendimentos comerciais o selo Leed Core & Shell (C&S), para as fachada e as áreas comuns. Hoje, 46 projetos estão certificados na categoria.

Os cuidados com a mobília incluem a adoção apenas de madeira certificada e de materiais com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis, segundo o diretor técnico e educacional do GBC Brasil, Marcos Casado.

Decoração dá último toque para ambiente de trabalho adequado

Arquitetos buscam criar áreas de descompressão para funcionários, onde eles podem relaxar ou fazer reuniões informais

◆ Ainda que um edifício comercial procure proporcionar ambientes confortáveis e saudáveis para seus usuários, é dentro dos conjuntos que as pessoas passa a maior parte do dia, por isso, a decoração e a disposição dos móveis é essencial.

A arquiteta e designer de interiores Débora Aguiar procura, em seus projetos, valorizar ao máximo a iluminação natural,

criando, sempre que possível, espaços abertos e com farta vegetação, capazes de tornar mais aconchegantes os ambientes.

“Para imóveis menores, procuramos permitir a flexibilização das áreas. Colocamos painéis que podem fechar e isolar os espaços ou interligar e unificá-los”, diz. Em empresas maiores, ela monta salas de reuniões e espaços mais descontraídos, onde os funcionários podem relaxar ou realizar encontros profissionais mais informais.

Débora considera importante garantir o isolamento acústico das salas e também desenvolver os projetos com pisos elevados e forros modulares no teto,

facilitando as mudanças da disposição das mobílias, de preferência ergonomicamente confortáveis. O limitador para as escolhas da arquiteta nos projetos é o orçamento dos clientes.

De acordo com o também arquiteto Maurício Queiroz, com forte atuação em escritórios, hoje os monitores em LED permitem mais liberdade na organização de computadores e permitem que as equipes em escritórios um pouco maiores possam ter contatos próximos durante o trabalho. “Uma pessoa de frente para outra, separada por uma divisória baixa, pode trabalhar em conjunto”, diz.

Ele gosta de dar prioridade a



DIVULGAÇÃO/DÉBORA AGUIAR

Organizado. Arquiteta usa painéis para flexibilizar uso de áreas pequenas

espaços abertos nos projetos que desenvolve, mas diz respeitar a característica da empresa e o perfil dos trabalhadores. “No meu escritório, o pessoal de projeto, mais criativo, precisa de tranquilidade. Então, separado da parte de atendimento em

que as pessoas fazem ligações o dia todo. E a parte financeira é toda fechada por vidro por causa da questão dos valores.” Ele também considera importante criar áreas de descompressão para os funcionários.

O bem-estar pode depender

de detalhes, segundo Queiroz. Enquanto uma divisória alta pode ser conveniente para um trabalhador que precisa de concentração, pode ser fonte de isolamento para outro dependente da comunicação com os colegas mais próximos. **J.G.C.**