

Reportagem de capa

Imóvel ideal de variados tipos e tamanhos

Integração de ambientes, flexibilidade de layout e de uso e eliminação de espaços “perdidos” caracterizam plantas dos novos edifícios

Gustavo Coltri

Com tanta variedade de produtos no mercado, nem sempre é fácil escolher qual é a planta mais funcional e confortável. Por isso, é imprescindível ficar atento aos detalhes dos projetos imobiliários expostos nos estandes de venda.

A configuração básica das plantas aproxima a porta da rua da cozinha e da área de serviço – áreas de trabalho e com maior produção de ruídos. No outro extremo, localizam-se os dormitórios, cômodos íntimos e com maior necessidade de silêncio. Interligando as dependências, há áreas de circulação.

“Procuramos evitar os corredores no imóvel, porque acreditamos que estes sejam espaços perdidos, mas temos de priorizar a privacidade em todos os sentidos no apartamento”, diz a gerente de projetos da incorporadora Kallas, Gabriela Sayd.

Ela divide as plantas em dois tipos principais: as compactas, normalmente voltadas para o público single ou de famílias jovens, e as amplas, com perfil familiar mais estruturado. “A integração é uma premissa que adotamos”, conta Gabriela.

No Blend Vila Mariana, por exemplo, lançado na zona sul da capital, um banheiro com duas entradas liga a sala a um dormitório, permitindo que ora seja usado como lavabo, ora como elemento de suíte.



IMAGENS/DIVULGAÇÃO

nas a cozinha e o banheiro por alvenaria, e permite que o dormitório seja separado da sala por uma parede de drywall.

As possibilidades de mudanças na configuração das plantas dependem do processo construtivo. Em geral, prédios econômicos priorizam métodos industrializados, mais econômicos e sustentáveis, embora muitas vezes com restrições para a derrubada de paredes. Os cuidados com insolação e ventilação não são, no entanto, desprezíveis nesses projetos.

Segundo a gerente de produto da incorporadora Tenda, um

projeto bem pensando valoriza os espaços como os dormitórios e a sala e não desperdiça áreas com circulação. Ela lembra que o desenvolvimento dos empreendimentos respeita as legislações municipais para obras, além das diretrizes da nova Norma Brasileira de Desempenho de Edificações.

Ainda que os corredores estejam em baixa nos projetos, a circulação não pode ser negligenciada. A arquiteta Patrícia Anastasiadis procura reservar cerca de 70 centímetros para a passagem. “Isso já faz diferença. É muito comum a preocupação

do mercado com o comprimento da sala, mas, às vezes, se esquece da largura”, conta.

Elá assina o projeto do residencial Madero Pompeia, lançamento da AlfaMDL na zona oeste. Na sala da unidade 151 m², procurou integrar a adega aos espaços de jantar e estar e à sacada, onde é possível acomodar duas mesas e um sofá em “L”. Os dormitórios do apartamento também chamam a atenção, com janelas de 1,55 metro cujo parapeito fica a 60 cm do chão. “Se o caixilho for pequeno, o projeto pode ter 500 m², e a planta vai parecer ruim”, diz.

Extremos. No Huma Klabin (à esq.), varanda garante luz e ventilação. No Camille (à dir.), corredor liga dormitórios a espaços de trabalho



Luxo. No altíssimo padrão, as palavras de ordem são dependências amplas e bem definidas. De acordo com o gerente comercial da Porte Construtora, com forte atuação do Jardim

Anália Franco, os dormitórios dos edifícios da empresa têm, ao menos, 12 metros quadrados, suficientes para a colocação de armários grandes. A suíte master dos empreendimentos tem ainda um closet independente e um banheiro grande o bastante para acomodar duas pias, vasos e chuveiros.

Edifícios como o Camille Residencial, com unidades de 280 m², possuem também um corredor para ligar apenas as áreas de serviço aos dormitórios. “Se alguém tiver de ir para os quartos, não precisa passar pela sala”, exemplifica Vargas.

Pequenos. Nos apartamentos menores, muitas vezes studios, a aglutinação dos espaços é uma orientação mais do que desejável. Ela deve refletir a praticidade necessária para morador, sem desperdiçar os espaços ou prejudicar as aberturas, capazes de prover o imóvel de luz natural e de ventilação.

De acordo com o diretor da Huma Desenvolvimento Imobiliário, Rafael Rossi, os projetos compactos devem ter um equilíbrio entre a profundidade do apartamento, ou seja, a projeção das paredes em direção ao interior da edificação, e a largura da unidade, com acesso ao exterior. “Se o imóvel for muito profundo, ele pode ter problemas de iluminação”, diz.

A menor unidade do edifício Huma Klabin, com 44 m², tem 6,2 metros de profundidade por 6,5 metros de largura, totalmente ocupados por uma varanda. O terraço faz divisa diretamente com a sala e o dormitório, conjugados, mas também serve como fonte de luz para a cozinha americana e o banheiro, localizados no fundo do imóvel. O apartamento não possui área de serviço, mas o prédio oferecerá uma lavanderia coletiva.

A cozinha e as demais áreas molhadas dos apartamentos, por necessitarem de infraestrutura hidráulica, normalmente ficam próximas umas das outras nas plantas. No entanto, não podem, segundo Rossi, se transformar em obstáculos para a mudança de layout da unidade.

“A flexibilidade é um aspecto muito desejável. Se colocarmos um banheiro no meio do caminho ou um pilar entre a sala e o quarto, o cliente não pode derubar a parede inteira.” O apartamento da Huma separa ape-

Crédito Imobiliário Bradesco.

Presença lado a lado para você realizar o sonho da casa própria.

Financiamento de até 80% do valor do imóvel, 30 anos para pagar, análise de crédito rápida e documentação simplificada. Fale com seu Gerente. Para mais informações ligue 0800 273 3486.

Crédito Bradesco. Presença lado a lado para você realizar.

IM Rio 2016 | Todos os direitos reservados.

Crédito sujeito a aprovação. Condição exclusiva para aquisição ou construção de imóveis por pessoas físicas. As condições podem ser alteradas a qualquer momento. O prazo de validade do contrato é de 60 meses. O prazo de carência do financiamento não poderá ultrapassar 60 meses e seis meses na data da contratação.

Y&R

Rio 2016 **Rio 2016**
ANOS PARALÍMPICOS

PATROCINADOR OFICIAL

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
 SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
 SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
 Ouvidoria: 0800 727 9933
 bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Bradesco **50** anos

Eficiência e conforto dão o tom nos sustentáveis

Boa divisão de uso entre os ambientes, janelas amplas e flexibilidade de layout com baixo impacto diferem prédios verdes

O conforto, as boas condições para a saúde dos usuários e a boa utilização dos recursos naturais são algumas das principais diretrizes das plantas sustentáveis, segundo o consultor em sustentabilidade na constru-

ção civil Luiz Henrique Ferreira, da Inovatech Engenharia. “O bom dimensionamento das aberturas é importante para se garantir iluminação e ventilação, que permitem economia de energia.” A área das janelas, diz ele, devem ter 10% da área total de cada dependência.

Ferreira considera adequados os apartamentos sem corredores escuros e com todas as dependências com acesso ao exterior – nem sempre algo possível. Ele ressalta, no entanto, a

eficácia de exaustores nos banheiros sem janelas

O especialista não vê problemas na compactação dos imóveis desde que a definição dos espaços não crie a sobreposição de usos. Nesse sentido, ele aponta a cozinha, pelos seus aromas e sons, como a dependência mais problemática.

Os maiores pecados dos projetos, segundo Ferreira, dizem respeito à propagação de ruídos e à gestão de resíduos da unidade. O primeiro problema decorreria mais de caixilhos inadequados e da pequena espessura das paredes do que da efetiva disposição dos cômodos.

O segundo erro dos novos imóveis seria a falta de um espa-

ço dentro do apartamento para o depósito intermediário de lixo. “É algo muito simples, mas, depois que o projeto está avançado, é difícil reservar um espaço para isso”, conta.

Complementares. O método construtivo do imóvel e a altura pé-direito são outros elementos de sustentabilidade nos imóveis, além da planta. A chamada construção seca, que reúne sistemas como o drywall, permite mudanças de layout com baixa utilização de insumos e pouca sujeira. Já o vão livre do chão ao teto é importante para a sensação de bem-estar na unidade. “O ideal é um pé-direito acima de 2,80 metros”, diz./G.C.



FELIPE RAU/ESTADÃO

Cozinha. Local para depositar lixo é muitas vezes esquecido