

Reportagem de capa

Renovada, 'fachada ativa' já é realidade na capital

Demanda, localização e bom uso prometem sucesso nos novos lançamentos com lojas

Gustavo Coltri

Uma das bandeiras do novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, as chamadas "fachadas ativas" já enfeitam a paisagem da cidade há algum tempo, às vezes como bons casos de integração das edificações com o tecido urbano, outras como espelhos da degradação de certas regiões paulistanas. E, desde já, elas vêm ganhando força no mercado imobiliário local, mas com particularidades em relação às experiências do passado.

No texto de lei atualmente em discussão na Câmara Municipal, as fachadas ativas são definidas como a "exigência de ocupação da extensão horizontal das fachadas por uso não residencial, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos".

Em outras palavras, elas correspondem a uma faixa de lojas no térreo dos edifícios, já presente, por exemplo, em condomínios emblemáticos da cidade como o Conjunto Nacional e em prédios antigos da região central – em geral, bem menos glamourosos. Na nova lei, a Prefeitura quer torná-las áreas não computáveis para o potencial construtivo dos empreendimentos como uma medida de incentivo aos incorporadores.

A falta de demanda e a utilização inadequada desses espaços com atividades que produzam muito barulho ou sujeira nas ruas podem ser um dos principais problemas do comércio no térreo dos residenciais e, por isso, são combatidos nos novos empreendimentos por meio de restrições de uso e estudos prévios de ocupação.

De acordo com o diretor de incorporação da Brookfield, Jo-

sé de Albuquerque, uma das premissas para a instalação das fachadas ativas é de que os condomínios sejam suficientemente grandes para fornecer público ao comércio local no longo prazo – também por essa razão, os complexos mistos, com ampla circulação de pessoas, seriam produtos propícios. "Se for um empreendimento médio, as lojas não se sustentam", diz.

Além disso, a localização do edifício tem de ser favorável ao desenvolvimento de atividades comerciais. No prédio Atelier Mozaik, por exemplo, com seis lojas, a Avenida Professor Francisco Morato é seu o polo produtor de demanda, na condição de um dos principais corredores de transporte na zona oeste da capital paulista.

Para o diretor de desenvolvi-



Vocação. Conjunto de estabelecimento na base do Atelier Mozaik será voltado para a Avenida professor Francisco Morato

● Vizinhança
"Nos estandes de vendas dos lançamentos, os clientes querem que o empreendimento traga facilidades para eles"

João Henrique
 DIRETOR DE ATENDIMENTO DA LOPES

mento da imobiliária Abyara Brasil Brokers, Fabio Cataldi, as novas áreas – para onde o mercado imobiliário se desloca – também costumam aceitar bem o comércio. "Muitas vezes, elas não têm uma grande infraestrut-

"Existem parâmetros jurídicos orientando o uso dessas lojas. Colocamos restrições a alguns serviços"

José Rafael Zullo
 GERENTE DE INTELIGÊNCIA DE MERCADO DA CYRELA SÃO PAULO

tura e precisam de padarias, farmácias no começo", diz.

Os lançamentos com fachada ativa priorizam o direcionamento de uso dos espaços do térreo, tornando-os úteis para os moradores. "Nos estandes,

os clientes querem que o empreendimento traga essas facilidades para eles", diz o diretor de atendimento da imobiliária Lopes, João Henrique.

Para reduzir as chances de erro, as incorporadoras costumam contratar consultorias especializadas na instalação de pontos comerciais e, partir de estudos de viabilidade e de possibilidades, sugerem alguns usos e restringem outros, de acordo com o gerente de inteligência de mercado da Cyrela São Paulo, José Rafael Zullo. Atividades indesejadas, como baladas, por exemplo, são vetadas

formalmente na convenção do condomínio. Já as úteis, como lojas de conveniência, cafés e lavanderias, são estimuladas.

"É mais interessante também fazer as entradas das lojas e da parte residencial separadas", acrescenta Zullo. A empresa trabalha com o conceito de fachada ativa em dois empreendimentos. O Thera Faria Lima Pinheiros, em fase inicial de construção, terá um mercado no térreo, e o edifício Mood, com entrega prevista para o início de 2014, terá um pequeno centro comercial independente do acesso aos apartamentos.



Mood. Pequeno mall com entrada independente

PODE ENTRAR QUE O SONHO É SEU.

SIM

Simple e rápido.

Fale com seu Gerente ou ligue 0800 273 3486.

WMCANN | BRADESCO

Crédito sujeito a aprovação.

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

Opção é ponto pacífico entre especialistas

Conceitualmente, as fachadas ativas são hoje consenso entre urbanistas como instrumentos de promoção de um relacionamento mais harmônico entre edifícios e a cidade, na opinião do arquiteto Milton Braga, do Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (Urbem).

"Estamos combatendo a cidade setorizada e o prédio monofuncional, com um grande muro ou uma grade com jardim, portanto, a alternativa é o próprio comércio. E, como as nossas calçadas são pequenas, é muito bom que haja uma integração", diz Braga.

Outras alternativas podem contribuir para a valorização do espaço público, caso das praças privadas de acesso público. A incorporadora Huma, por exemplo, tem essa como uma das premissas de seus lançamentos. No Huma Klabin e em um breve lançamento no Itaim Bibi, ela dedicou parte do terreno do prédio para um jardim ligado à rua. "Assim, melhoramos a experiência do pedestre, e a rua fica mais agradável", diz o fundador da empresa, Rafael Rossi.

Ele conta que a medida vem sendo bem aceita pelos compradores, mas reclama da falta de incentivos públicos para as áreas verdes. "Nos Estados Unidos, uma lei amplia o potencial construtivo de prédios que têm na frente praças com bancos e bebedouros. Poderíamos ter algo parecido, e a hora de cobrar, com essa discussão do Plano Diretor, é agora." /G.C.

Mau uso pode fazer das facilidades um problema

- ◆ Portas de metal que blindam o interior de lojas e sujeira contribuam para
- ◆ a sensação de abandono na região central

À noite, algumas ruas da velha Barra Funda, no centro expandido de São Paulo, mal lembram as vias movimentadas de comércio vistas sob a luz do sol. Por lá, oficinas de carros, brechós, lavanderias, farmácias e lojas de

materiais para construção convivem com restaurantes populares nas manhãs e tardes. Depois do entardecer, o que se vê naquela região é um conjunto de portas metálicas na entrada de prédios com calçadas sujas de papéis e cigarros varridos sem cuidado para fora dos bares, criando ambientes escuros e bem pouco amigáveis para os pedestres ou moradores.

Essa é uma das faces nefastas da falta de cuidado nas atividades comerciais no térreo dos

prédios antigos da capital. De acordo com o vice-presidente de assuntos legislativos e urbanismo metropolitano do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Ricardo Yazbek, o sucesso ou o fracasso das fachadas ativas depende de uma série de aspectos culturais, econômicos e sociais da cidade.

"Mesmo com cuidados, é difícil garantir que sempre uma região vai ser boa. Pode ser que, com o passar dos anos, haja um empobrecimento da área. Há muitos anos, por exemplo, a Rua Conselheiro Crispiniano era um lugar de lojas de alto padrão, mas, por alguma razão, essas populações começaram a migrar de lá", diz. Hoje, a via é

um centro de comércio popular ao lado do Theatro Municipal.

Outro potencial problema pode ser o excesso de oferta comercial na região, segundo ele. "Se houver muitos empreendimentos com lojas na mesma rua, pode ser que haja espaços vazios demais. Então, os proprietários podem baixar os custos de locação e atrair ocupantes que vão deteriorar a área."

Yazbek não é crítico do conceito das fachadas ativas, pelo contrário: ele acredita que elas podem criar novas relações de integração, fruição e dinamização da cidade. "Imagine o Conjunto Nacional todo murado na Avenida Paulista..."

Medidas podem atenuar os

possíveis problemas, de acordo com o arquiteto Milton Braga, do Instituto Urbem. Uma delas é a oferta de alguns pontos comerciais com atividade ininterrompida, dando vida às ruas durante as noites. Outra é o uso de vitrines com portas vazadas e levemente iluminadas para aumentar a sensação de segurança.

Harmonia. A aposentada Maria Augusta Mota, de 64 anos, é síndica desde 1998 de um condomínio sobre um shopping de móveis na Rua Teodoro Sampaio e não se incomoda nem um pouco com os vizinhos. "Eles são bem organizados, e a entrada para os apartamentos é bem separada." /G.C.



Barra Funda. Movimentada de dia, suja e escura à noite