



DIVULGAÇÃO/ALFAMD

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

Nos modelos, praticidade ou aconchego

Os apartamentos decorados nos estandes de venda transparecem, na estética, os desejos do público-alvo dos empreendimentos. Nos bairros nobres, ganham duas características principais. De acordo com a arquiteta Chris Silveira, do escritório Claudia Albertini & Chris Silveira Arquitetos: ou eles são práticos e arrojados ou amplos e acolhedores.

Ela diz que os modelos de studios e apartamentos pequenos valorizam muito elementos brancos, espelhos e acabamentos com detalhes pretos ou prateados. "Usamos revestimentos mais frios e realizamos apenas algumas intervenções com madeira para dar um ar mais humano. Utilizamos cadeiras com design mais arrojado e adotamos lona ou sarja." Nos apartamentos de perfil familiar, ela procura priorizar o bege nas paredes e não ousa demais nas mobílias. A madeira aqui é um elemento importante, e os tecidos em couro e linho seriam muito bem aceitos. "Ele precisa ser aconchegante."

Para uma metrópole diversa, alto padrão ganha faces distintas

Projetos nobres mudam de feição de acordo com o tipo de público, a linha arquitetônica da incorporadora e a característica da região

Gustavo Coltri

Um empreendimento de alto padrão enfrenta, seja qual for a região nobre de São Paulo em que estiver, um desafio enorme para atender bem seu público-alvo, tão exigente quanto endinheirado. Por isso, a sofisticação e a elegância são marcas em todos os lançamentos das áreas consolidadas da cidade. A feição do requinte, no entanto, passa longe da uniformidade.

A identidade visual dos edifícios pode variar de acordo com a linha estética adotada pelas empresas, o tipo de empreendimento e a característica de ocupação da região. Os lançamentos com perfil familiar não se confundem na Pompeia ou em Moema. E, mesmo no Brooklin, um prédio de apartamentos compactos é bem diferente de outro vizinho mais espaçoso.

De acordo com o sócio-diretor da Elite Brasil Inteligência Imobiliária, Mauricio Eugênio,

as áreas mais valorizadas de São Paulo possuem dois tipos básicos de imóveis: os compactos com até 50 metros quadrados e os apartamentos com metragem acima de 150 m².

"Os compactos têm design, acabamento e uma linguagem muito jovem. É onde a cidade acontece. Os residenciais maiores buscam terrenos tranquilos e exclusividade, têm muita segurança e permitem integração do terraço à sala de estar, quadra coberta e muita segurança."

As regiões no entorno do corredor corporativo paulistano – que inclui as avenidas Brigadeiro Faria Lima, Presidente Juscelino Kubitschek, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Doutor Chucrri Zaidan – são muito abertas aos apartamentos menores e, conseqüentemente, à modernidade. Os lançamentos Habitarte, uma parceria das incorporadoras Stan e Yuny, tem, por exemplo, arquitetura assinada pelo escritório Aflalo & Gasperi-

ni, também responsável por edifícios de escritórios na cidade, e conta com uma gigantesca obra de arte na fachada.

"O público do Brooklin é do mercado financeiro, cosmopolita e que está antenado no trabalho", diz a diretora geral de atendimento da imobiliária Lopes, Mirella Parpinelli. Ela acredita que o bairro, alvo de uma série de lançamentos nos últimos anos, seja uma extensão natural da Vila Olímpia e do Itaim, onde os empreendimentos se colocam como símbolos urbanos.

A medida que a distância para as áreas corporativas aumenta, o estilo dos empreendimentos também muda. O bairro do Campo Belo, assim como Moema, seu vizinho ainda mais nobre, tem espaço principalmente para projetos mais sóbrios de unidades amplas, embora ainda com arrojado estético.

O lançamento Araguari 561, da incorporadora Alfa MDL, tem arquitetura contemporâ-



FOTOS: DIVULGAÇÃO

Estilosos. Habitarte, na zona sul, terá obra de arte na fachada. Design (abaixo), na zona oeste, abusa das cores



nea, com grandes varandas retangulares e gradis de vidro. "A decoração do prédio também é mais clean e mais cosmopolita. Moema é um bairro mais aberto para receber pessoas de fora do bairro", diz a diretora de marketing da Alfa Realty, Cintia Valen-

te. "É um público diferente do comprador de nossos produtos lançados em Perdizes, que já é morador daquela região."

Na zona oeste, as diferenças entre as áreas nobres são mais evidentes, mesmo a pequenas distâncias. Perdizes, com me-

nos terrenos à disposição, é caracterizado por torres altas e de estética mais ou menos ousada.

O vizinho Pompeia, em função de restrições impostas pela lei de zoneamento, tem edifícios mais baixos, também com perfil familiar, e em contato mais próximo com as ruas arborizadas da região. As restrições de altura se repetem no Alto de Pinheiros, densamente ocupado por casas.

Mais próximos da Vila Madalena, no entanto, os novos empreendimentos começam a ganhar ares descolados, bem mais ao gosto de artistas e intelectuais. Além de fachadas com cores vibrantes – o lançamento Aurtoria Madalena, da Alfa MDL, é, por exemplo, bordô –, as áreas comuns valorizam elementos de arte, como bibliotecas com curadoria de editoras famosas. Não há esbanjamento de luxo, porém.

A incorporadora Even deve lançar em setembro o residencial Design Alto de Pinheiros, na Rua Natingui. O edifício, com studios e apartamentos de dois dormitórios, abusa de cores quentes nas fachadas e no topo do edifício. O espaço da churrasqueira, na área comum, também tem um aspecto de container laranja, cujo portão, basculante, abre verticalmente.

A arquitetura contemporânea é marca da Even, segundo o diretor da empresa, Mauricio Bello, mas pode variar de intensidade de acordo com o perfil da região. A companhia lançou recentemente, na zona oeste, os empreendimentos Acervo Pinheiros, com unidades amplas, e o Linea Perdizes, com compactas.

Mais baratos, Tatuapé e Morumbi são opção fora do eixo central

Propostas são, em geral, menos arrojadas do que de regiões corporativas, mas oferecem unidades a preços mais acessíveis

Áreas tradicionalmente nobres, como os Jardins, Vila Nova Conceição, parte de Pinheiros e Moema, são elegantes, mas oferecem poucas oportunidades para as empresas lançarem novos produtos imobiliários. Nos últimos anos, áreas adjacentes a esses bairros tornaram-se nobres, caso do Brooklin, na zona sul, e das Vilas Anastácio e Leopoldina, na oeste.

Algumas localidades paulistanas também criaram seus espaços de alto padrão, embora não fossem extensão natural da São Paulo mais tradicional. Do outro lado do Rio Pinheiros, por exemplo, o Morumbi se consolidou como um reduto na região sudoeste da capital e, mais re-

centemente, passou a oferecer ofertas para o público classe A em áreas como Panamby, com preços mais acessíveis. Segundo a Embraspa, o metro quadrado lançado em 2013 no bairro custa R\$ 6 mil; no Brooklin, está em R\$ 11 mil.

O aspecto dos novos edifícios daquela margem do Pinheiros é, na maior parte, menos moderno do que nas regiões corporativas. Eles possuem, no entanto, terrenos para empreendimentos familiares mais aconchegantes e espaçosos. O estoque de outorga onerosa no Morumbi – que permite a maior verticalização dos empreendimentos mediante a compra do direito na Prefeitura, está esgotado –, o que pode indicar a escassez de novos projetos para essa área no futuro próximo.

Outras regiões nobres fora do eixo tradicional são o bairro do Tatuapé, com metro quadrado valendo, em média, R\$ 7 mil, e parte da Mooca, na zona leste.



DIVULGAÇÃO/PORTE

Alto. Edifício no Tatuapé chama a atenção por altura e elementos de luxo nas áreas sociais da unidade

De acordo com o diretor da Porte Construtora, Marco Antonio Melro, o público de alto padrão dessa região é local e faz questão do luxo. "Ele é mais parecido com Moema do que com a Vila Madalena. O luxo na Vila é considerado brega."

O Montalcini Residencial, com 31 andares e varandas arredondadas, tem, por exemplo, mármore botticino nas áreas sociais dos apartamentos de ao menos 200 m². "Agora, estamos também levando arquitetos novos para a região."

Valor médio do metro quadrado chega a R\$ 14 mil

O preço de um metro quadrado no Jardim Paulista custa, em média, R\$ 14.560, o maior de São Paulo entre os lançamentos imobiliários realizados na cidade entre janeiro de 2010 e julho deste ano, de acordo com levantamento da Lopes Inteligência de Mercado. Houve neste bairro, extremamente verticalizado, cinco novos empreendimentos, com 63 m² em média. Os preços proporcionalmen-

te mais elevados ficam também em regiões nobres muito densas, caso da Vila Nova Conceição e de Moema, na zona sul.

O valor mais baixo por metro, segundo a pesquisa, fica no Tatuapé, a R\$ 6.440. O Campo Belo figura logo em seguida, com metro quadrado avaliado em R\$ 8.540. No valor total, contudo, o bairro da zona sul é menos acessível. As unidades custam, em média, mais de R\$ 1 milhão.

LANÇAMENTOS CLASSE A

ZONA DE VALOR	Nº DE EMPREEND.	ÁREA ÚTIL	PREÇO POR M ²
Anália Franco	3	128	R\$ 10.500
Brooklin	24	72	R\$ 9.225
Campo Belo	15	119	R\$ 8.540
Jardim Paulista	5	63	R\$ 14.560
Moema	7	210	R\$ 13.920
Perdizes	24	116	R\$ 10.780
Pinheiros	14	82	R\$ 9.410
Tatuapé	28	87	R\$ 6.440
Vila Madalena	12	113	R\$ 11.410
Vl. N. Conceição	5	118	R\$ 13.160
Total	137		