



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 metragens acima de 150 m<sup>2</sup>.

"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-

## 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 Embrasp, 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 m<sup>2</sup>. "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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 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               |
| <b>Total</b>     | <b>137</b>      |           |                          |