

## Uso misto e apês compactos devem predominar em SP com Plano Diretor

14/06/2015 - 01h30 | DOUGLAS GAVRAS  
DE SÃO PAULO

 Compartilhar  97  192  Ouvir o texto

Quem busca um imóvel em São Paulo deve estar atento aos efeitos do Plano Diretor, aprovado em julho do ano passado, sobre os lançamentos –tanto em relação à configuração dos projetos quanto ao preço das unidades.

Nos corredores de transporte, os novos apartamentos precisam ser compactos e ter menos vagas de garagem. No miolo dos bairros, a maioria dos empreendimentos deve ter até 28 metros de altura (o equivalente a um prédio de oito andares, além do térreo).

### Leia também:

[Previsão de lançamentos em São Paulo piora e recuo deve chegar a 25%](#)

Na prática, para contornar essas limitações, as construtoras optam por projetos que misturam moradia e comércio em um mesmo prédio (modelo incentivado no Plano).

A estratégia visa ampliar o leque de clientes e tomar o negócio viável financeiramente.

Em relação aos preços das unidades, o Secovi-SP (sindicato do mercado imobiliário) estima elevação de 25% a 60%, dentro e fora dos eixos.

A perspectiva, no entanto, é que o reajuste maior recaia sobre as unidades em miolos de bairro, por serem maiores e com mais vagas de garagem. A tendência é que sejam projetos de alto padrão, com menos unidades.

Isso não quer dizer que o comprador precise correr para adquirir uma unidade com as regras antigas –mais de uma vaga de garagem perto do metrô ou acima de oito andares no meio do bairro, por exemplo. O setor estima que até 2016 os projetos aprovados antes do Plano tenham unidades disponíveis à venda, além da opção de usados.

### POSSIBILIDADES

Os apartamentos serão compactos e com serviços, como lavanderia, nos espaços comuns. As áreas de lazer estarão no terraço do edifício, liberando o térreo para lojas e espaços abertos. Ou uma torre recuada abrigará piscina e quadra esportiva no topo da área comercial do condomínio.

Essa deverá ser a configuração predominante dos empreendimentos aprovados a partir do Plano Diretor atual de São Paulo.

O documento estabelece, por exemplo, o estímulo a prédios de uso misto nas áreas consideradas eixos de transporte –aquelas a 150 metros em tomo de corredores de ônibus ou no raio de até 600 metros de estações de metrô ou trem.

“Os projetos devem, cada vez mais, contemplar imóveis menores e funcionais, com soluções para o cotidiano”, diz Oliver Gorham, diretor de novos negócios das incorporadoras Alfa Realty e MDL.

O Plano prevê ainda incentivos às empresas que constroem empreendimentos com a chamada “fachada ativa”, com áreas para o comércio e criação de espaços de uso público –terrenos particulares abertos à população.

Segundo Gorham, as regras do Plano Diretor estimulam empreendimentos mais criativos. Ele observa que, ao mesmo tempo, cada projeto tende a ser mais complexo, à medida que a construtora terá que avaliar a demanda por unidades residenciais na região e o tipo de comércio compatível com o lançamento.

De acordo com as construtoras, o uso múltiplo desses imóveis pode fazer com que os projetos se tornem viáveis (se paguem e sejam rentáveis), por contemplarem pontos comerciais e residenciais, e as empresas dependerem menos de um tipo de produto.

Para Josué Lucianelli Júnior, gerente de lançamentos da construtora e incorporadora Even, os projetos devem se empenhar em atender famílias que buscam praticidade.

Segundo ele, os empreendimentos mistos acabarão por substituir os chamados "condomínios-clubes" —que concentravam serviços na parte interna, com frentes muradas e ocupando quadras inteiras.

"Quando uma região tem o uso misto consolidado, não é preciso pegar o carro o tempo todo. A necessidade de locomoção diminui naturalmente", afirma Lucianelli.

Desestimular o uso de carros é justamente uma das metas com o novo Plano. Daí a intenção de ter mais pessoas morando onde o transporte coletivo é mais farto e o limite de uma garagem por unidade nessas áreas.

## MAIS CAROS

Apesar de enxergar oportunidades com o uso misto dos empreendimentos, as empresas alegam que é preciso convencer o comprador a mudar hábitos e querer morar em imóveis bem localizados, mas com uma vaga, ou a pagar mais por apartamentos no meio dos bairros.

Mirella Parpinelli, diretora-geral de atendimento da imobiliária Lopes, pondera que os imóveis que surgirão a partir do Plano Diretor atual ainda esbarram em problemas da vida real, como o transporte público precário.

Para ela, o mercado de usados vai se valorizar, e o comprador que não quiser se adequar aos novos projetos vai preferir reformar um apartamento antigo, que seja bem localizado e com mais de uma vaga de garagem, mesmo que perca as vantagens de um imóvel novo.

Editora de Arte/Editora de Arte

## AS MUDANÇAS NO MEIO DOS BAIRROS

### COMO ERA

#### ALTURA

Antes da aprovação do Plano Diretor, era comum ver lançamentos com mais de 20 andares no meio de um bairro

#### LIMITE DE CONSTRUÇÃO

Em algumas regiões, era possível construir o dobro da área do terreno sem pagar a chamada outorga onerosa

#### PLANTAS

Os miolos de bairro competiam com espigões e lançamentos parecidos com aqueles próximos aos corredores de transporte



### COMO FICA

#### ALTURA

Com o limite de 8 andares —a não ser em vias já verticalizadas—, os prédios terão menos unidades e serão disputados por quem quiser mais vagas de garagem

#### LIMITE DE CONSTRUÇÃO

Como só poderão construir duas vezes a área do terreno pagando por isso, haverá menos imóveis nesses locais

#### PLANTAS

Por falta de opção, lançamentos com unidades maiores e com mais vagas de garagem devem migrar para o miolo dos bairros



Ilustração: Ana Carolina Oliveira