

Prédios com no máximo 10 andares se multiplicam em São Paulo

[Clique aqui para ver a notícia no site](#)

(Não Assinado)

Escassez de terrenos e inviabilidade de dobrar área construída em alguns bairros dá origem a condomínios visualmente mais amigáveis

Basta um olhar mais atento pelos bairros de Perdizes, Lapa, Vila Romana e Pompeia para notar uma crescente mudança no padrão dos lançamentos imobiliários da região. Lado a lado com antigos espigões, começam a surgir prédios mais baixos, de no máximo 10 andares, visualmente muito mais amigáveis ao não agredir o olhar perto das árvores que ainda fazem parte da paisagem.

Sem abrir mão de boa infraestrutura de lazer nas áreas comuns, esse modelo vem se multiplicando pela cidade devido à escassez de grandes terrenos e à demanda ainda existente por imóveis novos.

Mas, principalmente, pela impossibilidade das construtoras de multiplicar o potencial construtivo dos terrenos em algumas áreas da cidade, como Lapa, Mooca, Morumbi, Jaguaré, Ipiranga e Cambuci, onde o estoque de outorgas onerosas - instrumento pelo qual a prefeitura libera maior uso do espaço aéreo do terreno - está praticamente esgotado.

Mais: 13 dicas para ganhar espaço em casa

"De acordo com o Plano Diretor atual, um terreno de 1 mil m², por exemplo, pode ter até 2 mil m² de área privativa construída (isto é, duas vezes a sua metragem) dependendo da região. Mas com a compra de uma outorga é possível construir até três vezes o tamanho do terreno, sem ultrapassar o limite de altura permitido pelo zoneamento", explica Marcelo Morales, diretor de desenvolvimento de produtos da Fernandes Mera.

O que, na prática, significa verticalizar ainda mais a cidade e adensar mais famílias em um mesmo endereço.

A saída para não perder o investimento ou onerar os imóveis acima do valor de mercado vem sendo simples, seguir a tendência dos apartamentos com metragens reduzidas e desenhar plantas de 30 m² a 60 m², voltadas a jovens casais sem filhos ou solteiros. Como fez a construtora Marques, no condomínio Studio 38, recém-lançado na Vila Andrade com 76 unidades de 38 m².

"Está cada vez mais difícil encontrar terrenos de 3 mil m² na cidade, principalmente nos bairros que já estão muito verticalizados", garante Vitor Marques, gerente de marketing da empresa.

Ainda assim, há quem aposte em unidades maiores, de até 300 m². Caso da cobertura do edifício Madero, empreendimento da joint-venture Alfa Realty e MDL, na Vila Pompeia, cujas unidades padrão têm 150 m², voltada ao público disposto a pagar pela exclusividade de ter pouco mais de 30 vizinhos, por mais que isso possa onerar não só o preço do total do imóvel como a mensalidade do condomínio.

"Esse modelo não é exatamente tendência, mas tem seu público. Tanto que 75% das unidades foram vendidas no lançamento", afirma Cintia Valente, diretora de marketing da Alpha Realty.