

Imóveis

PARA ANUNCIAR
(11) 3855.2001

Prédios de uso misto ganham destaque na era da mobilidade

Lançamentos conectam o uso residencial ao comercial, com hotel, consultórios e lojas no mesmo condomínio

Aramis Meriti II
ESPECIAL PARA O ESTADO

Alguns dos mais icônicos prédios de São Paulo são condomínios com unidades comerciais e residenciais. O Copan, na Avenida São Luís, e o Conjunto Nacional, na Avenida Paulista, são exemplos de edifícios marcantes não só pela arquitetura, mas pela multifuncionalidade. Essa proposta de uso misto nunca saiu totalmente de cartaz na cidade, mas nos últimos anos vêm chamando a atenção das incorporadoras, que preparam lançamentos.

Em parte, elas são estimuladas pelo Plano Diretor de 2014 e também pela demanda das regiões, por conta da mobilidade numa cidade do tamanho de São Paulo. O Plano Diretor de 2014, com a finalidade de estimular a descentralização da capital, deu vantagens às incorporadoras que destinassem 20% dos edifícios para uso não-resi-

dencial. Em áreas próximas do metrô, por exemplo, elas não pagam a outorga onerosa (custo para poder construir além do coeficiente permitido por lei) da parte usada para comércio e serviços nas construções mistas. “A mobilidade é uma das razões para o Plano Diretor incentivar o uso misto. Mas há uma falha para este conceito funcionar, que é o problema do transporte público”, diz Carlos Borges, vice-presidente do Secovi-SP (sindicato da habitação).

Não há dados que determinem se cresceu ou não o número desses imóveis nos últimos anos, já que as informações de licenciamento não especificam o que é um prédio de uso misto. Mas o fato é que as construtoras estão de olho no filão, combinando residência com escritórios, hotel, consultório e lojas.

Pelo menos seis lançamentos com o conceito ocorreram no último ano ou estão planejados até 2020. A incorporadora SKR tem três projetos em andamento que aliam torres residenciais com lojas no térreo, nas zonas oeste e sul da capital. Outro mixed use é o Cidade Matarazzo, do grupo Allard, em construção nas proximidades da Av. Paulista, que vai reunir hotel, flat, salas corporativas e serviços.

Em março deste ano, a incor-



Projetos.

Acima, o Core Pinheiros, da You; ao lado, o Ibirapuera by You, da Cyrela

“A GRAÇA DA CIDADE É O ENCONTRO. O FATO DE HAVER DIFERENTES POSSIBILIDADES EM UM MESMO LUGAR SÓ TENDE A SER VALORIZADO

Cristiane Muniz
URBANISTA, DIRETORA DA ESCOLA DA CIDADE

poradora You lançou seu segundo mixed use, depois de um hiato desde 2011, quando lançou o primeiro edifício do tipo no Tatuapé, zona leste. Desta vez, o Core Pinheiros terá serviços voltados à saúde com salas para clínicas e um espaço de exames do Hospital Albert Einstein.

Na torre comercial, haverá também um hotel, para complementar o conceito “home, hotel & health”. “Nesse modelo, os médicos trazem os pacientes do hospital para o consultório para fazer cirurgias. Com o hotel junto, os familiares podem se hospedar ao lado”, diz o sócio-fundador da You, Abrão Muszkat. “Faltava espaço para

clínicas na região.”

Essa também é a aposta da Cyrela com o Ibirapuera by You, na zona sul, em que moradias de alto padrão dividirão condomínio com um “medplex”, complexo de clínicas com auditório, salas de reunião e local para pequenos procedimentos cirúrgicos. E também da Cyrela o Thera Faria Lima, mixed use entregue em 2016.

Conexão. O fato de os condomínios de uso misto permitirem mais espaços comuns para a sociedade é o que torna este tipo de empreendimento saudável, na opinião da urbanista e diretora da Escola da Cidade, Cristiane Muniz. “A graça da cidade é o encontro. O fato de haver diferentes possibilidades em um mesmo lugar só tende a ser valorizado.”

Por outro lado, se os condomínios se fecham só para os moradores, o conceito é desvirtuado, diz. “Se for como um bairro fechado, acho que tem um prejuízo para todos: para quem vive fora, que não pode acessar aqueles serviços, e para os moradores, que só ficam ali dentro e deixam de conhecer outros lugares.”

Do ponto de vista dos construtores, a modalidade ainda está se aperfeiçoando. Há casos em que se constrói salas comerciais apenas pela não aplicação da outorga onerosa, sem o formato ser bem integrado à finalidade residencial. “Temos situações de ganha-ganha. Mas é cedo para analisar se o modelo deu certo. A estratégia de venda é diferente para a parte não-residencial, é preciso investir em segurança e iluminação. E a sociedade também tem de se acostumar”, analisa Carlos Borges, do Secovi-SP.