

tudo imóvel

DIÁRIO DO GRANDE ABC

edição 61 - ano 6 - novembro 2011

& *Decoração*



Nada de apartamento nas alturas

São muitos os prós
e contras de morar
no primeiro andar

Botão 1 do elevador

Em tempos de arranha-céus, megaempreendimentos com mais de 20 andares, com vistas espetaculares, na maior parte das vezes com sacadas gourmet, há contingente significativo que não abre mão de morar bem próximo do chão. Tem gente que opta por morar no primeiro andar do edifício por diversos motivos. Prós e contras para ficar no andar nº 1 e ficar bem pouco tempo no elevador são vários. É tudo uma questão de gosto e bolso.

Gosto porque, de fato, tem os que resistem a imóveis em prumadas altas, porque não se sentem confortáveis em olhar na sacada em um vigésimo andar, por exemplo. Além disso, sabe que um simples apagão pode dar uma enorme dor de cabeça para quem tem de subir dezenas de degraus. Sem energia elétrica, descer do prédio para buscar uma simples pizza pode, sim, ser um tormento. Bolso porque esses imóveis mais baixos são mais em conta. Em média, apartamento no primeiro andar pode sair até 20% mais barato do que o imóvel no último andar.

Há, evidentemente, pontos negativos, como o barulho vindo das ruas e o incômodo de estar próximo de áreas de lazer dos edifícios. Silêncio, definitivamente, não é o que procura quem opta por esse andar. Ainda assim, a procura é grande. O que importa, isso sim, é estar de bem em casa.

DIÁRIO DO GRANDE ABC

Fundadores

Edson Danilo Dotto (1954-1997),
Maury de Campos Dotto,
Fausto Pires e Angela Pyge

Diretor-presidente

Rosari Maria Pinto

Diretor-superintendente

Maury de Campos Dotto

Diretora-geral

Lidiane Fernandes Pinto Soares

Diretor

Everson Robles Dotto

Diretor de Redação

Lola Nicolás

Diretor Comercial

Francisco Bittli

Coordenação de Marketing

Claudia M. R. Zebor,
Marcelle Brandão,
Josiene Abrão



Edição

Lola Nicolás e Sérgio Vierra

Editor de Arte

Eder Marini

Diagramação

Alexandre Elias e Raui R. Silva

Capa

Celso Luiz

Tratamento de Imagens

Angelo Barma

Studio

Daniela M. Cruz, Guilherme Albino
e Thais de Costa Portojá

Coordenação de Operações Publicitárias

Josiene Abrão

Paginação de Anúncios

Eduardo Pinheiro

Departamento Comercial

Anelís Moraes, Claudia Cristina Carvalho,
Jorge de Oliveira, Lucas Miller, Manuel A. Soden,
Marcelo Taddei, Marcia Martins e Thais Leão

Sede: Rua Calceolares, 952 - Santo André, São Paulo
CEP: 09295-000 - Telefone: RABX 4435-8100
São Paulo: Rua Vergueiro, 3.153
8º andar - sala 54 - Vila Mariana - Tel.: 5084-4575

índice

8 Primeiro andar
Imóveis são mais
baratos e têm
público cativo



12 Plantas
Verde em casa
requer dedicação
e muito cuidado

14 Cesso
Recurso deixa
imóvel mais clean
e satisfeito



16 social
Lançamento de
São Caetano atrai
público seletivo

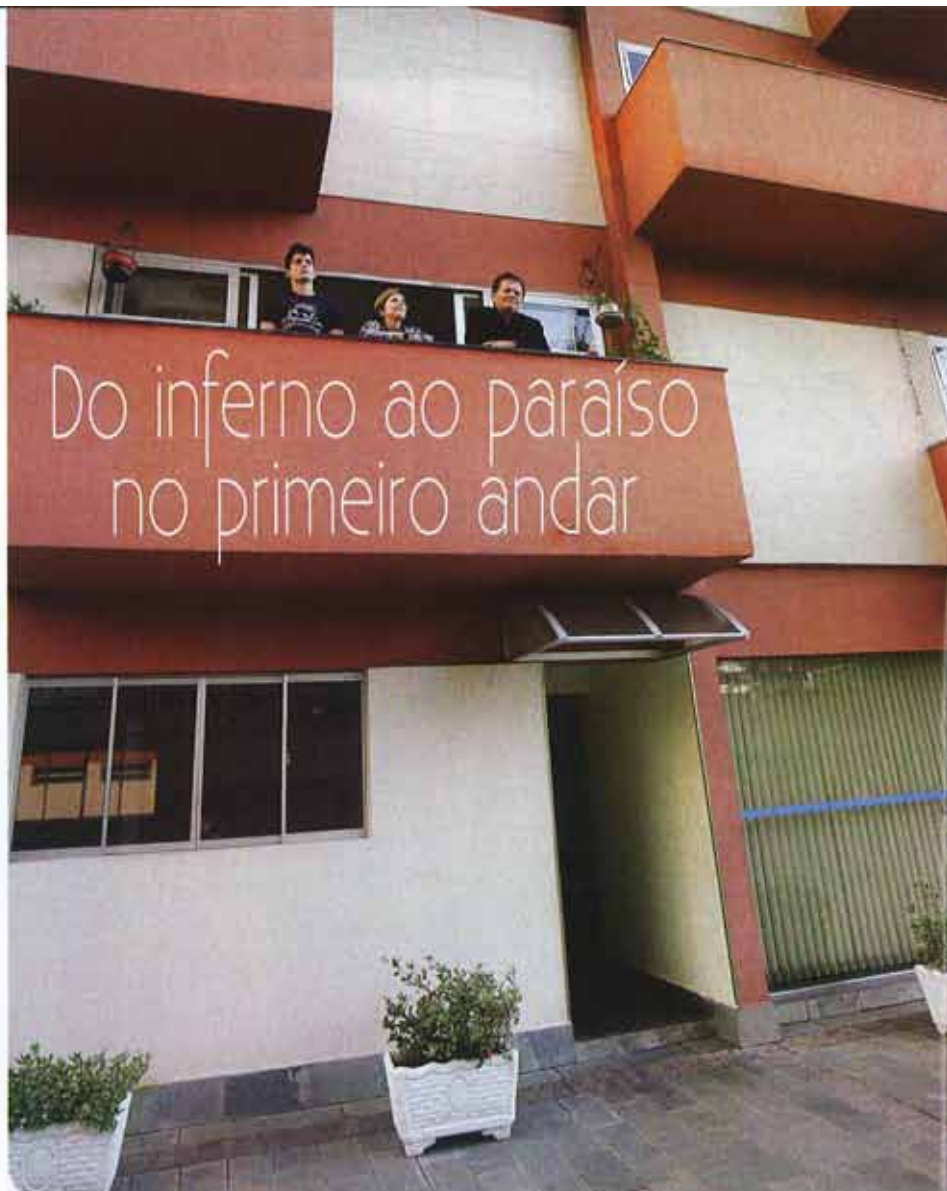
▶ perto do chão

Alexandre Melo

A cordar e abrir as janelas do apartamento no primeiro andar e se deparar com a praça arborizada do condomínio ao invés da visão acinzentada da rua. Garantir área mais agradável aos moradores dos andares baixos, que normalmente não relatam boas experiências, está entre as estratégias das empresas para valorizar os imóveis. Erguer o prédio com pé direito duplo e distanciar a área de lazer dos pavimentos estão entre as iniciativas.

Por enquanto, essas estratégias são aplicadas apenas em empreendimentos de médio e alto padrões, cujos compradores são mais exigentes. Nesses residenciais, o pé direito tem altura média de 7 metros, fazendo com que o primeiro andar fique em altura proporcional ao segundo ou terceiro, conforme o projeto da incorporadora. A ideia é afastar desses apartamentos os equipamentos que causam dor de cabeça como playground, piscina e quadra.

O barulho da casa de máquinas do prédio, os carros manobrando na garagem, a algazarra da criança são as queixas da professora Dayse Macedo Kanasi, 36 anos, moradora do primeiro andar de um



Cabo Luz

edifício no bairro Baeta Neves em São Bernardo. Como a construção é antiga, a proximidade com a rua causa impressão de que os ruídos externos estão acontecendo no apartamento. “Como o imóvel é virado para uma escola infantil, sei

até o nome dos alunos mais bagunceiros”, brinca.

Há alguns anos, Dayse morou no 11º andar do mesmo prédio, onde o sossego reinava. Mas nem tudo é dor de cabeça. Entre as vantagens de morar no primeiro andar é não depender do elevador ao sair e chegar em casa. Quando precisa sair rápido com sua filha, Érika Mayumi, de seis meses, a escada é a melhor opção. Mesmo com queixas, ela receberá no fim do ano as chaves do apartamento que comprou no bairro Saúde, na Capital, localizado justamente no primeiro andar. A justificativa: “o pé direito é bem mais alto e deveremos ter mais tranquilidade”.



Divulgação

Mais em conta

Entre as vantagens que os compradores de imóveis no primeiro andar têm está o valor. Segundo o delegado regional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Alvarino Lemes, a diferença em relação aos demais pavimentos chega a 20%. Isso significa que em um lançamento com 15 andares, os que estão a partir do oitavo são mais caros que os demais. Se eles custam, por exemplo, R\$ 265 mil, os andares mais baixos poderão valer R\$ 192,4 mil. "Por serem mais baratos, geralmente são os que acabam primeiro. O mesmo não acontece com o aluguel e o condomínio, que são cobrados de maneira uniforme dos proprietários, independentemente do andar."

A diretora da Piazza Brasil Imóveis, Valéria Corrêa, salienta que o primeiro andar é vantajoso no momento da compra, mas sofre desvalorização na venda. A executiva diz que normalmente os moradores desse piso são cativos devido ao valor mais baixo ou pela preferência pela facilidade de estar próximo ao térreo. "Quando um empreendimento está no processo de comercialização, o valor divulgado do imóvel é o intermediário. É importante ficar atento, pois na maioria dos prédios, os andares inferiores têm direito a apenas uma vaga na garagem."

Para tornar mais atrativa os andares baixos, a GMK Incorporadora aposta no paisagismo e na separação com divisas áreas como churrasqueira, salão de festas e piscina. O diretor de operações, Rodrigo De Santi, pondera que con-

forme o terreno dá para fazer um projeto que deixa o condomínio com nível superior à rua. "A intenção é proporcionar privacidade com uma visão agradável ao futuro morador. O térreo e o primeiro andar estão deixando de ser o patinho feio dos novos prédios", afirma.

De Santi explica que nos empreendimentos com padrão econômico, a diferença de preço

entre os pavimentos baixos e altos não é superior a 10%. Entretanto, a situação muda quando o produto tem como foco o consumidor de classe média, visto que o valor fica até 20% mais baixo. Ele destaca que os interessados a viver nos andares mais altos estão dispostos a gastar mais para ter uma vista melhor e ficarem distantes de possíveis barulhos.



Novo atrativo

Se o primeiro piso tem o estigma de barulhento, no térreo a intimidade dos moradores é praticamente nula, devido ao fluxo de pessoas na área comum do condomínio. Também para facilitar a venda e valorizar esses imóveis, as construtoras estão desenhando projetos com quintal, que chegam a dobrar a área útil do apartamento. A diretora da Piazza Brasil relata que a procura por apartamentos com essa configuração é crescente. "Alguns lançamentos tem área interna de 50 m² mais quintal de 50 m²."

Claudio Pizz

O lado positivo da história



Assim como existem compradores e investidores que não dispensam imóveis nos andares superiores ou cobertura, muitos também dão preferência para o primeiro andar. O gestor de negócios são-bernardense Francisco Gomes Pereira, 60 anos, vive há 25 anos em apartamentos e não troca o primeiro andar por nada. "Não é por causa do valor, mas a comodidade de não demorar para buscar pizza na portaria e levar as compras para casa."

Pereira abomina lugares altos e a proximidade do bairro Chácara Inglesa com a Rodovia Anchieta causa incômodo, mas somente para os que vivem nos pavimentos superiores. Ele afirma que mesmo estando próximo da rua, a janela antirruído não permite que os barulhos externos cheguem dentro de casa.

Na opinião da aposentada Anna Maria Mariano, 71 anos, sair na sacada para olhar o movimento na avenida sem sentir tontura é o principal benefício. Moradora da região central de Diadema, ela não esconde a predileção por esse tipo de apartamento. "Se a energia elétrica acabar posso subir e descer pela escada sem fazer esforço", pondera. Para Anna Maria, o prédio é silencioso e as crianças que moram lá são bem educadas, não fazem muito barulho.

Entre os empreendimentos de alto padrão, o diretor da incorporadora AK Realty, Marco Antonio Ferreira Canaes, destaca que equipamentos como academia, quadra de squash e piscina são instaladas em pisos inferiores, como subsolo, para não incomodar os moradores do primeiro andar, apesar do pé direito nesses empreendimentos ser normalmente duplo. "Fazer a quadra de esportes em lugares mais afastados também pode garantir mais tranquilidade", afirma.