

Implantação de sucesso

A disposição das torres (ou da torre) no empreendimento pode fazer toda a diferença na venda. Garantir uma boa ventilação, vista permanente, saídas eficientes é um trabalho cada vez mais difícil

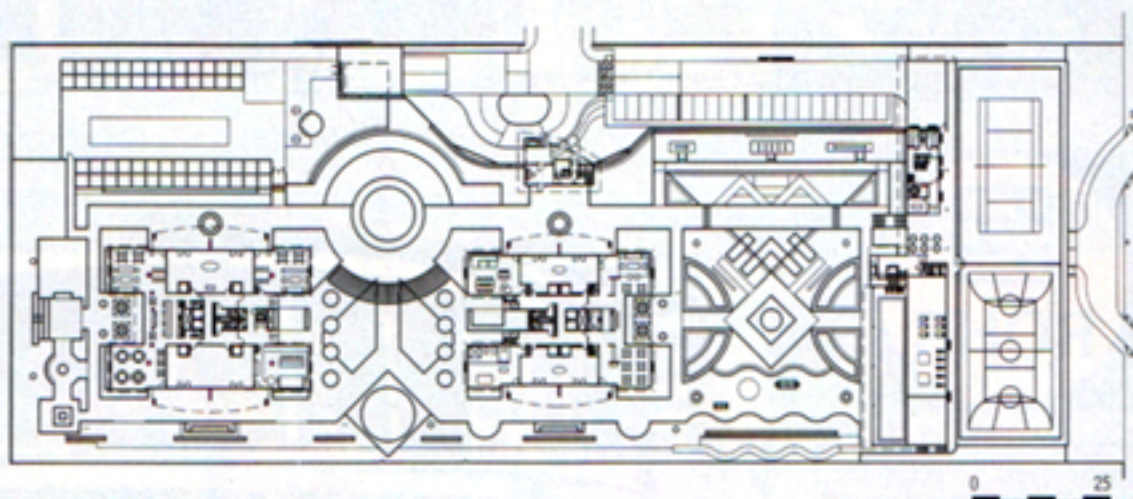
O êxito de um produto imobiliário não se dá apenas pelo poder de vendas, mas também pela sua usabilidade. Ou seja, o quanto a edificação realmente é eficiente. Um item de projeto importante para garantir o funcionamento do edifício é o estudo de implantação, que além de valorizar o empreendimento, resolve muitos problemas.

Para que a implantação tenha um impacto positivo, deve propiciar salubridade e segurança ao empreendimento, atender às exigências de legislação, assim como às expectativas e necessidades dos usuários. Se as edificações forem distribuídas adequadamente no terreno, o edifício atenderá mais facilmente às demandas dos usuários.

É unânime, entre os profissionais de projeto, que as principais dificuldades encontradas no planejamento da implantação estão nas restrições legais – recuos, coeficiente de aproveitamento e projeções mínimos exigidos –, físicas e topográficas da locação. Os profissionais que, em primeira instância, devem observar a legis-



A implantação desse empreendimento tira partido dos dois eixos de vista permanente



Empreendimento: Acervo

Alto de Pinheiros

Local: São Paulo

Arquitetura: TrieArquitetos

O complicador desse empreendimento de alto médio padrão, com quatro apartamentos por andar, era o lençol freático, que inviabilizava a construção de dois subsolos. No entanto, a incorporadora arriscou lançando o produto com menos vagas: duas ou três por apartamento (o normal são quatro ou cinco vagas). A implantação ortogonal tirou partido dos dois eixos de vista permanente entre os volumes, mas aqui não foi possível pensar muito na insolação por causa da tipologia e do número de apartamentos. O maciço e o recuo de 28 m com a Marginal do Rio Pinheiros blindam o ruído proveniente da via.



Torres desalinhadas e afastadas para preservar vista para a rua

lação encontram uma verdadeira colcha de retalhos.

Na falta de grandes lotes, a área incorporada é constituída pela junção de diversas pequenas propriedades, que são demolidas criando o sítio em sua forma definitiva. “São terrenos, na maioria das vezes, irregulares e com solos desfavoráveis”, descreve o engenheiro Marcos Velletri, diretor técnico e de qualidade do Secovi (Sindicato da



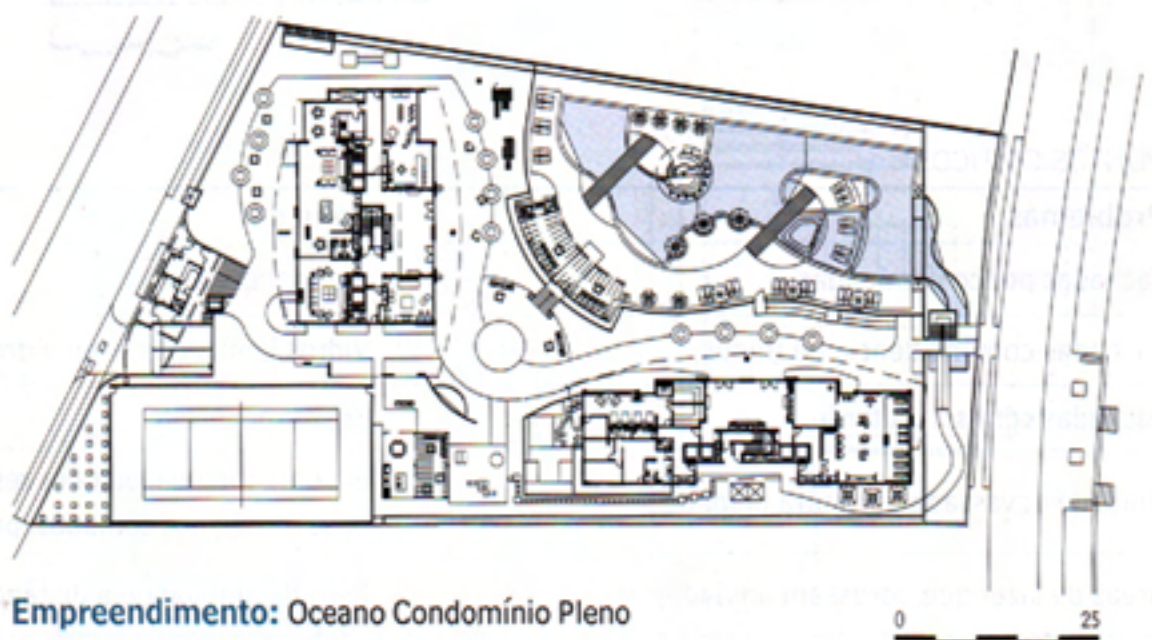
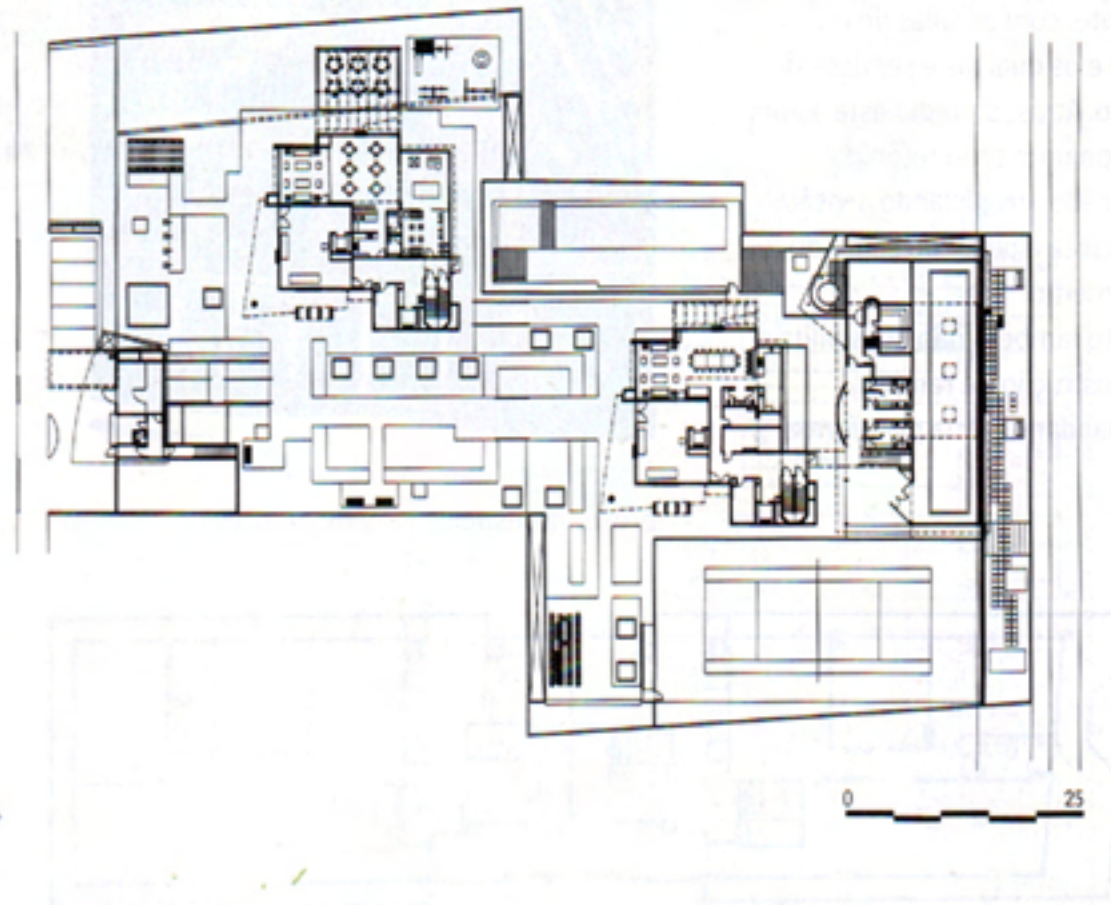
Para preservar a vista para o mar, torres na ortogonal voltadas para o lazer

Empreendimento: Essenza

Local: São Paulo

Arquitetura: TrieArquitetos

Esse case exemplifica implantações com poucas torres como nos empreendimentos classe média alta. Com a frente voltada para uma rua tranquila e os fundos para a via mais movimentada do bairro de Pinheiros, o projeto posicionou as duas torres afastadas, propiciando vista para ambas. Aqui, apartamentos e piscina são beneficiados pelo posicionamento na face norte.



Empreendimento: Oceano Condomínio Pleno

Local: Guarujá (SP)

Arquitetura: TrieArquitetos

O desafio do projeto das lajes-tipo estava totalmente relacionado à implantação, uma vez que o principal chamariz do empreendimento era a vista para o mar. No entanto, o terreno se fechava em relação à rua. A solução foi colocar as duas torres na ortogonal e voltadas para o lazer.

Empreendimento:

Condomínio Conde de Taunay

Local: Rio de Janeiro

Arquitetura: Sergio Conde Caldas

Construção: Concal

No terreno havia uma árvore nobre e de grandes dimensões, o Pau Real, e não poderia ser retirada. O projeto preservou o exemplar, integrando-o aos apartamentos por um recorte na implantação. Para garantir a melhor vista e insolação aos apartamentos foram locados um na frente e o outro no fundo do lote, com as salas de um lado e os quartos e serviços de outro. Atrás, o prédio está acima de conjunto arquitetônico tombado, propiciando a visão da Gávea a partir do segundo pavimento.

O lote também não possibilitava a construção de rampas, demandando uma plataforma.



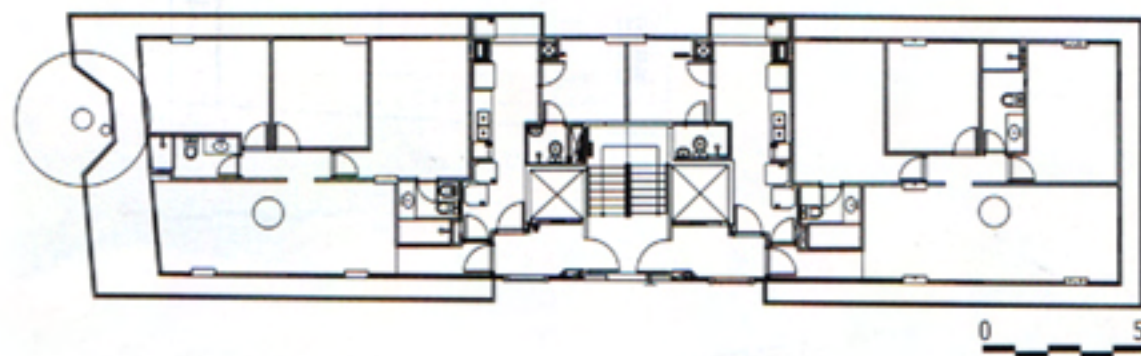
A sacada é "quebrada" para preservar espécie rara de árvore

Habitação de São Paulo). "O arquiteto tem que ser criativo diante dessas novas regras do jogo", reflete o arquiteto Paulo Segall, da Trie Arquitetos.

Quando o terreno é pequeno e o empreendimento de melhor padrão, o cuidado com a implantação é maior e começa na fase de intenção do projeto. O arquiteto participa dessa etapa fazendo a análise da locação, levantando as restrições legais e quais as viabilidades físicas do empreendimento. "Nesse momento, discute-se qual a tipologia e a qualidade das unidades", diz Segall.

"Principalmente em São Paulo, onde os terrenos são caros, a não utilização máxima do potencial construtivo pode inviabilizar o empreendimento", enfatiza o diretor do Secovi. Por outro lado, "o consumidor de classe média alta está pagando mais por conceitos diferenciados", alega o arquiteto Sergio Conde Caldas. Para resolver as restrições e as adversidades, muitos projetos também valorizam o empreendimento garantindo maior funcionalidade aos edifícios e não apenas aproveitando a área. É o caso dos prédios que se diferenciam pela eficiência energética.

Aspectos psicológicos, como as vistas dos edifícios, por exemplo, nem sempre são disponíveis, costumam ser ótimas estratégias de vendas em cidades muito ocupadas. Propiciá-las ao usuário é um dos



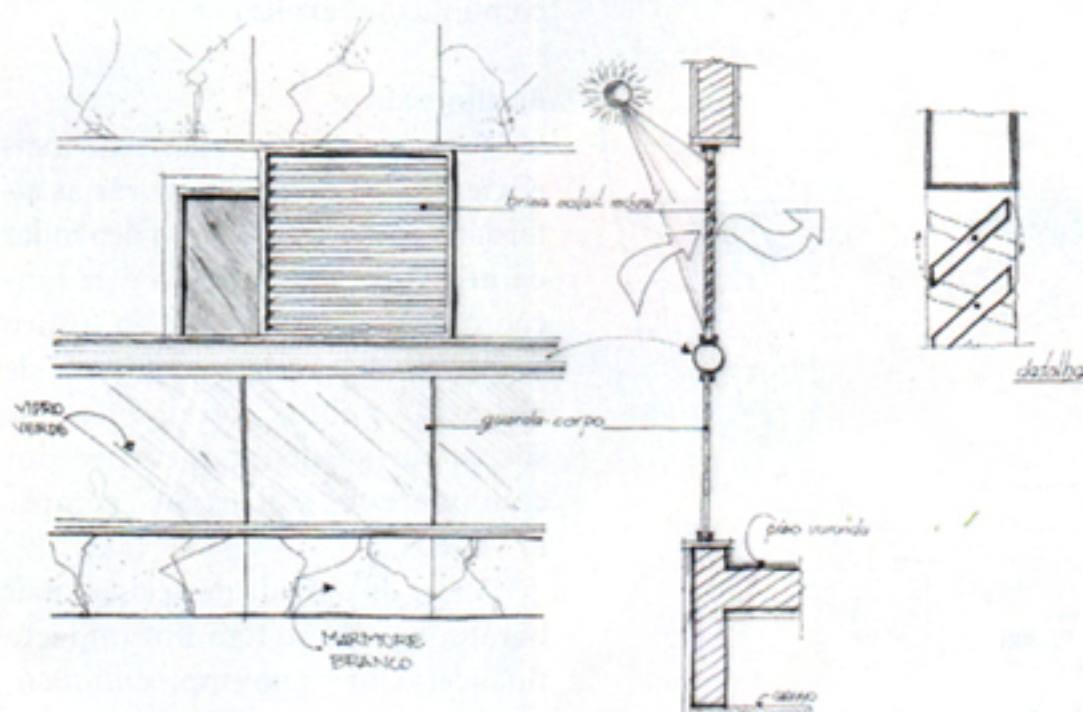
PONTOS CRÍTICOS

Problemas	Soluções
Fachadas pouco iluminadas	Aumentar vãos
Fachadas com incidência de ruídos	Vidros laminados e/ou vidros duplos
Fachadas com sol da tarde	Brises móveis
Unidade devassada por outra unidade	Em uma varanda, pode-se resolver o problema com uma jardineira ou um brise móvel; nos cômodos, privacidade e ventilação são fundamentais
Áreas de lazer que devassam unidades	Pérgula ampliando a distância visual
Espaços de lazer sem demanda	Mude o uso de acordo com o estudo de demanda
Impossibilidade de se projetar uma rampa de acesso	Instalar uma plataforma específica
Cruzamento de pedestres com veículos	Adequar o projeto paisagístico e o de programação visual para minimizar o problema, usando cercas vivas, árvores, paginação no piso e programação visual



Empreendimento: Condomínio Conde Versailles
Local: Rio de Janeiro
Data de construção: em construção
Projeto: Sergio Conde Caldas
Construção: Concal
 Para controlar a incidência de sol à tarde nos quartos, o projeto recorreu aos brises móveis e articulados, acoplados ao guarda-corpo das sacadas.

Brises acoplados aos guarda-corpos para controle da luminosidade



maiores desafios para os arquitetos que, cada vez mais, quebram a cabeça em busca de soluções inovadoras.

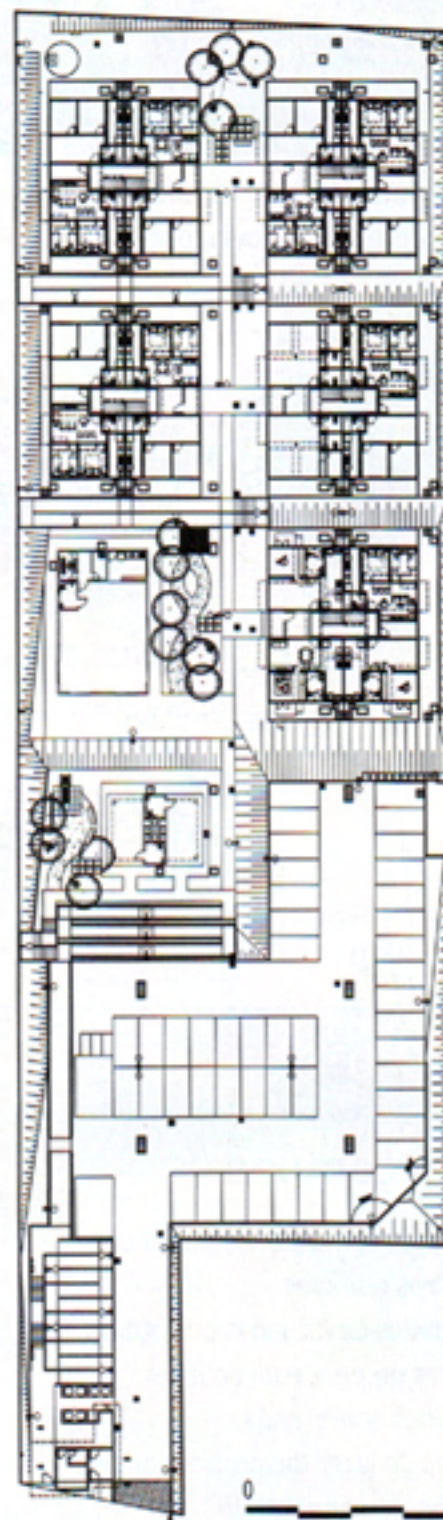
A legislação ambiental também tem feito os projetos mudarem para se adequarem às circunstâncias naturais do meio. Hoje, o profissional é obrigado a pensar na implantação segundo a presença de árvores ou espécies protegidas que não podem ser retiradas, gerando soluções inovadoras e criativas.

Baixo padrão

O resultado satisfatório da implantação nos empreendimentos fo-

cados na baixa renda depende muito do custo. E deve ficar claro que ele será absorvido pelos compradores. Por isso, em geral, eles são viabilizados em função da quantidade de unidades, o que demanda áreas maiores, em geral, disponíveis na periferia das cidades. De acordo com o engenheiro civil Raphael Grigoletto, da Griffa Engenharia, nesse tipo de produto, "é um desafio implantar diversos blocos residenciais, estacionamentos, lazer, setores técnicos e administrativos, e ainda integrar a funcionalidade de cada um". >>

Empreendimento: Parque Ipê Life
Local: Mauá (SP)
Projeto de arquitetura: Taba Arquitetura
Construção: Construtora Tenda
 Esse projeto é um exemplo de empreendimento popular, com garagens no térreo, evitando grandes custos de contenção. A distância entre as torres é mínima. O projeto contempla as rampas para garantir acessibilidade.



Típico empreendimento popular com garagens no térreo e distância mínima entre as torres



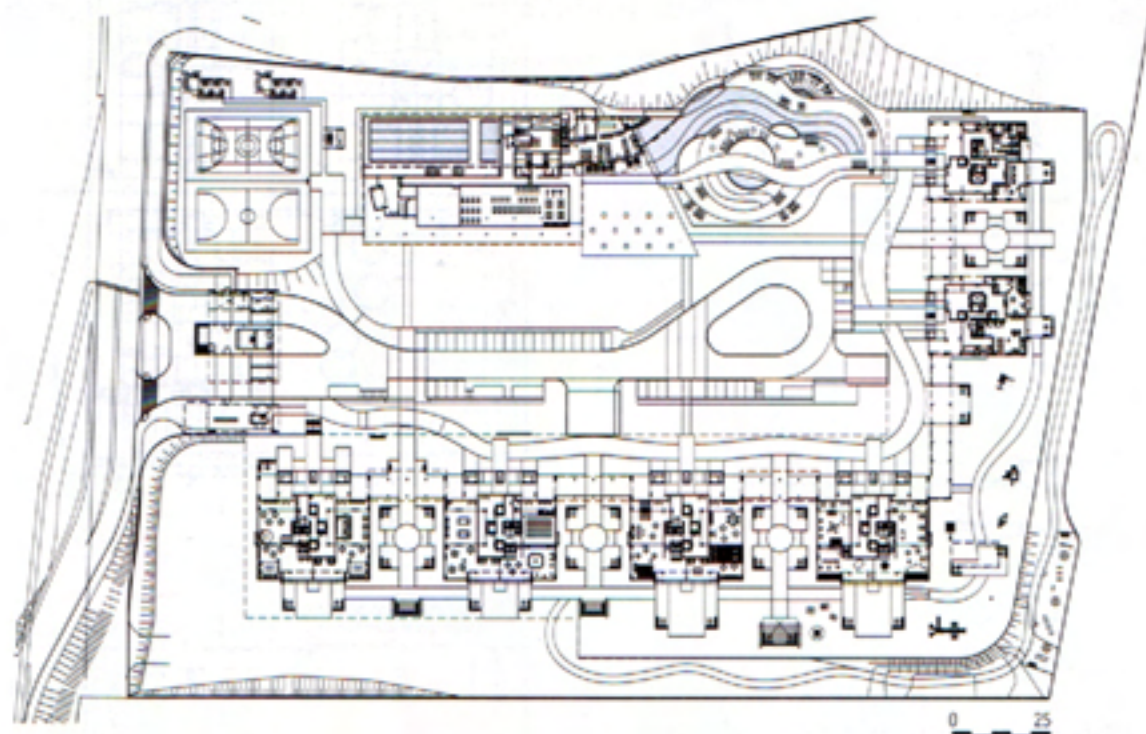
Paisagismo minimiza os ruídos provenientes da rodovia logo ao lado

Empreendimento: Espaço Raposo

Local: São Paulo

Arquitetura: Trie Arquitetos

Esse projeto recorreu ao paisagismo para minimizar o impacto da circulação viária motorizada e ao relevo para conter o ruído da rodovia Raposo Tavares. As torres, que se abrem para o grande parque, foram implantadas com 19 m de distância entre si, garantindo vista a todos os apartamentos. A implantação evitou o uso de contenção, utilizando apenas gabiões no muro lateral direito. As garagens foram semienterradas, aproveitando a declividade do relevo, de forma a assegurar duas vagas por apartamento.



Erros comuns

- Edifícios sombreados por encostas ou por outros edifícios
- Unidades devassadas por outras unidades ou pela área de lazer
- Piscinas sombreadas
- Áreas de lazer desproporcionais ao tamanho do condomínio
- Falta de acessibilidade
- Vagas de garagem menores do que estipulado em lei

Aqui, priorizam-se os aspectos que trazem maiores benefícios e envolvam menos gastos. Devido ao tipo de terreno disponível, por exemplo, dificilmente esses empreendimentos têm estacionamento em subsolo, o que dificulta a sua locação. Assim, a maior parte das áreas livres é usada para a garagem, sobrando uma porção para o lazer. Em compensação, em nome da viabilidade, vários empreendimentos “possuem unidades no térreo”, exemplifica Caldas.

Segundo o arquiteto, outra questão a ser levantada sobre os produtos para o público de baixa renda é que muitos incorporadores trabalham com padrões de lâminas projetadas para trazer eficiência e reduzir os custos da obra. “Eles são repetidos em diversos terrenos, o que dificulta a conciliação dos aspectos favoráveis de cada um.”

Para Velletri, não pode haver diferença na hora de pensar a implantação de um empreendimento, não importando o padrão que for. Questões básicas como insolação e ventilação, que garantem a salubridade do imóvel e são obrigatórias por lei, nunca devem ser desconsideradas no projeto. A acessibilidade é outro ponto inquestionável: “Seja por rampas, seja por plataformas, qualquer edificação deve promover entrada e saída, e o acesso a qualquer dependência a toda comunidade”, explica.

As alternativas

Para se obter a implantação mais eficiente é válido levantar várias alternativas. As decisões vão depender da necessidade do projeto e da função que se pretende dar ao futuro espaço. “Uma coisa é um edifício de um órgão público, ou de interesse social, outra é de um incorporador com interesses comerciais”, compara Velletri.

A fase de tomada de decisão mais barata, e onde se tem um impacto financeiro maior no empreendimento, é justamente a fase de projeto. “Portanto, é mais que prudente gastar todo o tempo do mundo nessa fase”, justifica o engenheiro Raphael Grigoletto, da Griffa Engenharia, do Grupo Trifan, contando que, para encontrar a solução ideal de certo projeto, a empresa chegou a desenvolver 20 estudos de implantação.

No entanto, Segall afirma que em 90% dos casos volta-se para a primeira implantação. O que conta mesmo nessa etapa (e em todas) é a contratação de profissionais competentes e preparados para encontrar a melhor solução. <<

Silvana Rosso