

ESPECIAL PUBLICITÁRIO PRODUZIDO POR  GLAB.GLOBO.COM

MORARBEM

Seja pela legislação, seja pelo formato do terreno, os prédios horizontais vêm ganhando as ruas da cidade. Em bairros como Gávea, Jardim Oceânico, Leblon e Lagoa, as incorporadoras assumem o desafio de construir residências de alto padrão que tenham valor de mercado mesmo com poucas unidades. Diversos fatores contribuem para tornar ainda mais difícil um bom resultado, mas, ainda assim, quem circula pela Zona Sul pode constatar que os “baixinhos” estão em tudo.

Para as construtoras, a empreitada começa na captação do terreno, que pode significar até 70% do preço final das unidades nos bairros com restrições de gabarito. É o caso da Gávea, onde a legislação permite apenas quatro pavimentos de qualquer natureza, com altura máxima de 12 metros, medidos a partir da cota de soleira da edificação.

Vencida a primeira etapa, a maratona para erguer um prédio horizontal continua na fase da obra em uma área rodeada de vizinhos e sem espaço muitas vezes para armazenar material. É exatamente o que acontece no Cora, que a Inti Empreendimentos Imobiliários constrói naquele bairro.

— A Gávea é um local já consolidado, com terre-



Soluções originais. O Haus terá apenas 16 apartamentos para driblar os limites legais.

ITEN/OPDIVULGAÇÃO

PADRÕES DIFERENTES

No Jardim Oceânico, os baixinhos também fazem sucesso. A Itten Incorporadora, que já desenvolveu ali o Singular e o Oceânico, está lançando o Haus, com 16 unidades, no bairro onde a legislação só permite dois pavimentos e meio.

— É cada vez mais difícil encontrar dois, três terrenos disponíveis juntos, o que nos obriga a tornar as construções mais horizontais. O desafio é criar padrões diferentes sem a possibilidade da verticalização. A construção de um prédio de muitos andares permite variações na fachada e na tipologia dos apartamentos. Nos horizontais, isso é bem mais difícil. Mas o mercado vem encontrando muitas soluções originais — explica o sócio da Itten Eduardo Cruz.

Diretor da JB Imóveis, João Batista de Andrade diz que os prédios horizontais fazem sucesso junto ao público, mesmo que custem mais caro por conta do número reduzido de unidades que comportam. Ele está lançando o Varandas, com apenas dez apartamentos, na Praia do Pepê, na Barra da Tijuca.

— Esses prédios baixinhos ficam muito bonitos e são valorizados no mercado. Eles fazem diferença no conjunto arquitetônico da cidade.

Os ‘baixinhos’ se multiplicam nos bairros da Zona Sul

Com restrições construtivas em muitas regiões da cidade, construtoras apostam na horizontalidade dos projetos

nos espremidos, o que pode causar uma relação um pouco conflituosa com os vizinhos, pois, obviamente, ninguém gosta de obra no seu quintal — explica o sócio diretor da incorporadora, André Kiffer.

Ele ressalta ainda que, às vezes, a obra que seria de rápida execução demora mais tempo pela dificuldade logística de não ter como armazenar todo o material necessário no próprio canteiro.

Com tantos obstáculos, as construtoras valem-se da criatividade para dar conta do recado. O próprio Cora, com 18 unidades, abusa do verde e dos varandões na fachada para garantir integração com o

ambiente. E o Parque Sustentável da Gávea, um projeto da Mozak, aposta na harmonia com o entorno para respeitar o gabarito e abrigar três blocos de apartamentos. Oito arquitetos desenvolveram os projetos de fachada, inspirados pelas ruas do bairro.

— O Parque Sustentável está em um ambiente integrado à natureza, e acredito que o próprio gabarito do prédio mais baixo “conversa” com esse conceito. Além disso, a horizontalidade nos permitiu tomar partido dos extensos rooftops e proporcionar aos moradores uma área de lazer privativa com mais de oito mil metros quadrados — diz a gerente de Projetos da construtora, Clarissa Grinstein.