

# Planta livre para fazer do seu jeito

A flexibilização do projeto, que era tendência no início da década, vira realidade de mercado cada vez mais abrangente em São Paulo

Lilian Primi

Na próxima quarta-feira, a empresa MaxHaus entrega as chaves do empreendimento que inaugurou a linha de condomínios com “arquitetura aberta”, no Morumbi: cada unidade tem 70 metros quadrados totalmente livres, apenas o banheiro vem pronto. A partir da entrega das chaves, cada proprietário desenha o apartamento do seu jeito, com ou sem o apoio da construtora, utilizando divisórias em gesso acartonado. Há possibilidade de comprar mais de uma unidade e juntá-las.

A linha, lançada em 2008, já tem outros nove condomínios em construção na cidade e foi viabilizada pela adoção de um sistema construtivo alemão. “Chama-se sistema de forma trepante, em que a estrutura tem um pilar interno, onde está a prumada de água e esgoto”, explica o diretor de operações, Andreas Aoerbach. As paredes externas sustentam a edificação, o que permite a criação de grandes vãos livres.

Essa possibilidade, de alteração da planta em um mesmo condomínio, era apenas uma tendência no início da década, mas tornou-se realidade de mercado nos últimos anos, em função da demanda, e facilitada pela boa oferta de crédito. “A flexibilização é realidade em praticamente todo o mercado, mas onera o processo em até 20% em determinados casos, pois impede a economia de escala”, diz o membro do comitê de Tecnologia e Qualidade do Sindicato da Indústria da Construção de São Paulo (SindusCon-SP), Fernando Correa.

O sistema utilizado pela MaxHaus não chega a impedir a construção em escala, já que as alterações serão feitas depois da entrega das chaves. “Nosso preço é o de mercado”, garante Aoerbach.

Segundo o diretor, um apartamento já desenhado com a configuração de dois quartos e todos os acabamentos propostos pela construtora – de alto padrão e com sistemas de automação – fica em R\$ 15 mil o metro quadrado.

Correa diz que existem muitas formas de flexibilizar as plantas. Há, por exemplo, opções como um empreendimento da Cyrela, que oferece unidades com dois, três e quatro dormitórios na mesma torre, outros compostos por mais de uma torre com tipologias diferentes ou ainda alterações simples, como a eliminação de paredes ou transformação de um ambiente.

**Valor.** “Essa possibilidade, de duas ou três alterações, está em nossos empreendimentos de valores mais baixos, em torno de R\$ 250 mil. Oferecemos também possibilidades maiores nos empreendimentos de alto padrão”, conta o diretor da Lucio Engenharia, Firmino Lucio.

O DNA Pinheiros, por exemplo, custa entre R\$ 500 mil a R\$ 700 mil e oferece cinco opções de plantas, que também podem ser modificadas. “Os tamanhos variam de 57 a 84 metros quadrados e podem ter um ou dois dormitórios. É possível também transformar duas unidades em uma”, explica. O sistema construtivo é o convencional. A solução foi posicionar as prumadas e pilares nas divisas das unidades.

Em outro empreendimento, o Camp Life, a construtora ofereceu 324 unidades e 72 opções de plantas no lançamento. “Quando terminamos de vender, tínhamos 101 plantas diferentes”, conta Lucio.

“Os valores são altos porque se trata de um empreendimento de alto padrão. O aumento de custo em função da flexibilização da planta é de só 5%”, diz. A construtora mantém uma equipe apenas para gerenciar as alterações no canteiro de obras.

Na Incorporadora Stan, a novidade no que diz respeito à flexibilização é a abertura dessa possibilidade também em empreendimentos para a classe média. “Sempre oferecemos essa proposta, porém em condomínios de alto padrão. Agora, isso se tornou viável também para a classe média”, diz a diretora de incorporação da empresa, Leila Jacy.

Os próximos três lançamentos da Stan oferecem mais de uma opção de planta, com o preço médio de mercado. No empreendimento da Barra Funda, por exemplo, ficará em R\$ 5 mil o m<sup>2</sup>.



DANIEL TEIXEIRA/AE

Porta aberta. Apartamento do MaxHaus Morumbi, da forma como será entregue na quarta-feira; à direita, espaço do banheiro



MARIANA ORSI/DIVULGAÇÃO

## Opinião

### FRANCISCO SEGNINI

ARQUITETO

“A planta livre não é um assunto novo. Começou com o Le Corbusier nos anos 30, quando fala da estrutura independente da vedação. Isso cria a planta flexível, que irá caracterizar a arquitetura moderna no Brasil”



**Variabilidade.** Do alto, a partir da esquerda, versões gourmet, esportiva, para executivos e artistas no DNA Pinheiros