

Alto estilo

Morar com arte

Design contemporâneo em empreendimentos abre mais um nicho no animado mercado imobiliário

Por Maria da Paz Trefaut

Quem passa pela esquina da rua Girassol com a ladeira Tim Maia, na Vila Madalena, em São Paulo, vê apenas um tapume metálico, vermelho e moderninho, diferente dos habituais. A planta do edifício nem sequer está pronta. Sabe-se que terá oito apartamentos com 460 m² de área útil, projetados por Isay Weinfeld. Talvez sobrem dois para venda, os outros já estão reservados. O preço: R\$ 4,5 milhões.

O prédio terá a mesma filosofia de alguns outros, coloridos e contemporâneos, que, de uns anos para cá, começaram a chamar a atenção na paisagem urbana da zona oeste da cidade. O incorporador Otávio Zarvos, um dos futuros moradores e o maior investidor nesse tipo de arquitetura, que surge em oposição ao "neoclássico", mira o cliente que prefere um prédio de autor a uma cópia qualquer.

"Aqui, o cara moderno não tem o que comprar. No Brasil, o design está presente em tudo, menos no

mercado imobiliário", afirma o empresário. "Em outros países, o luxo gera investimentos nos arquitetos mais importantes do mundo. Em São Paulo, a maior cidade da América Latina, ainda se constroem castelinhos. Infelizmente, estamos anos atrás."

Que há mercado consumidor, não resta a menor dúvida. Em seis anos, a IdealZarvos, sua empresa, entregou oito prédios e tem 15 em andamento. Quase todos vendidos. O faturamento de R\$ 150 milhões em 2010 tem previsão de R\$ 250 milhões para este ano. O preço dos apartamentos é similar ao dos neoclássicos ou semelhantes.

Além de contratar profissionais - goste-se ou não de seus projetos - egressos das melhores faculdades do país, Zarvos defende um uso de espaço mais adequado aos tempos modernos. Uma de suas premissas é a de que os moradores do mesmo edifício não precisam ter o mesmo perfil, por isso há apartamentos de diversos tamanhos, que fogem da padronização.

"São pessoas com o mesmo nível cultural, mas misturamos famílias, gays, gente mais velha", explica.

O marketing da IdealZarvos também é outro. Nada de terraço gourmet ou espelho d'água com carpas. Salão de ginástica, piscina e uma sala pequena para as reuniões de condomínio resumem a parte social. Já entre as áreas comuns, como muitos apartamentos são pequenos, os projetos contemplam lavanderia coletiva e vestiários para empregados, onde há chuveiros e armários com chave. Pensados para o morador do século XXI, quando é cada vez mais raro ter domésticas que dormem em casa, eles preferem utilizar um espaço tão caro (em média R\$ 9 mil o metro quadrado) para aumentar a sala ou o closet.

É muito cedo, no entanto, para dizer que esse tipo de arquitetura é uma tendência na cidade. Para Marcelo Ferraz, dono da Brasil Arquitetura, as pessoas e a cidade pagam muito caro por tratar arquitetura ->

Detalhes da fachada e do interior do prédio da incorporadora IdealZarvos projetado pelo escritório Tryphtique





Da esquerda para a direita: prédio Fidalga 772, da IdealZarvos, projetado pela Andrade Morettin; projeto da Brasil Arquitetura, em Porto Alegre; e o interior do prédio da MaxHaus, no bairro do Campo Belo, em São Paulo

como tendência e não como algo permanente. "O que vejo em algumas dessas novas edificações é um bom uso do espaço, com orientação (sol, ventilação, luminosidade). Isso não é moda, é boa arquitetura", afirma ele, cujo escritório acaba de projetar um edifício em Porto Alegre, com vista para o Guaíba.

Ferraz lembra, ainda, que até a inauguração de Brasília, o Brasil tinha uma grande tradição na área. "Até os anos 60, 70, havia uma arquitetura exemplar, que pode ser vista em bairros como Higienópolis, em São Paulo, e Copacabana e Ipanema, no Rio. Depois é que vieram as torres de vidro, esses monstros que pegam sol por todos os ângulos. Uma cópia da arquitetura americana totalmente inadequada para nosso clima e nociva para a cidade."

A grande questão é saber se hoje as pessoas começam a perceber que existe diferença entre uma arquitetura e outra. Entre projetos que pensam a cidade, a vizinhança e têm

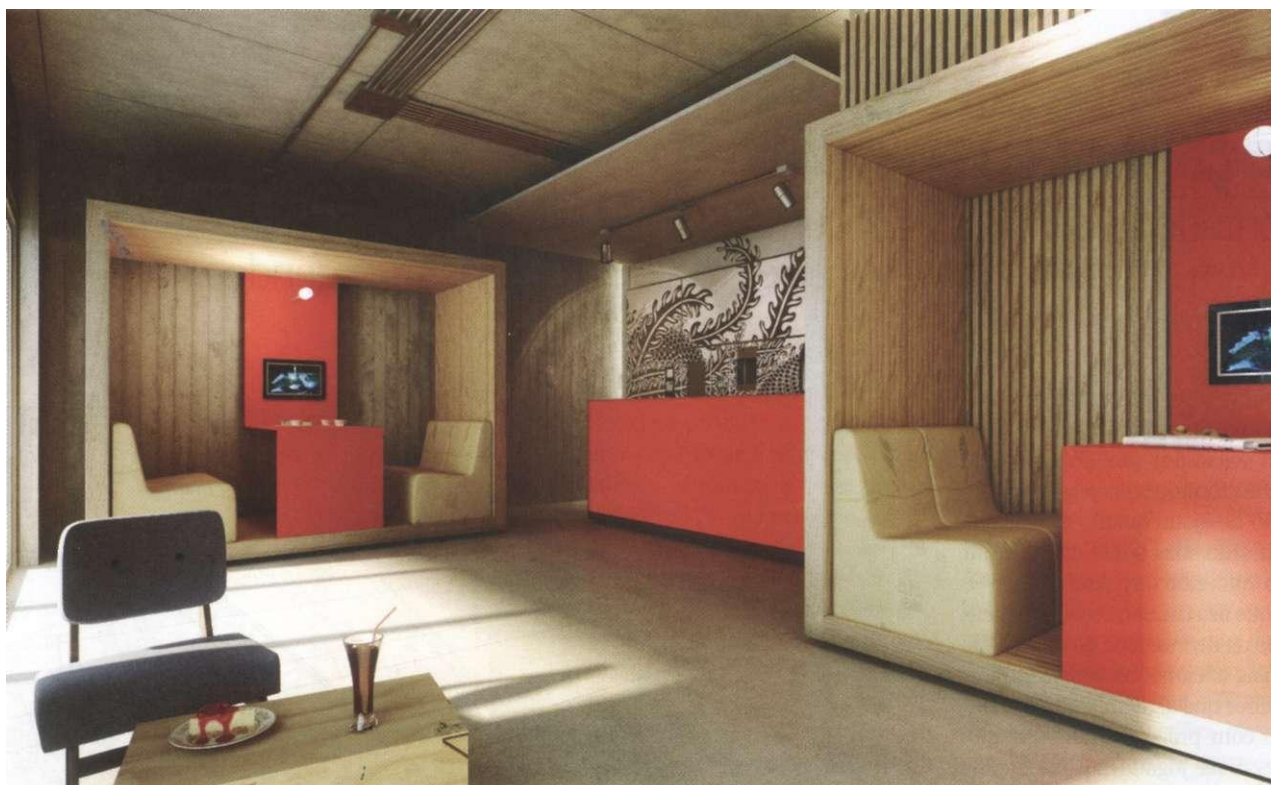
com ela uma relação urbanística, frente a outros, feitos em série. Na opinião de André Vainer, formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP e parceiro de Lina Bo Bardi em alguns projetos, não há uma mudança de padrão, apenas um nicho localizado de um ou outro empresário com uma visão mais aberta, que se destina a um público muito restrito. "É coisa para milionário moderninho", diz. "Não é para classe média alta, é para alta burguesia. É um luxo descolado, um tipo de arquitetura consumida pelos ricos porque agrega valor cultural. Quantas pessoas que colecionam arte contemporânea têm ligação com arte e não com especulação? Com a arquitetura acontece o mesmo."

Menos ousado nas palavras, Vinícius Andrade, um dos sócios da Andrade Morettin Arquitetos Associados, também reconhece que todos esses projetos são para a elite. Ele e o sócio desenharam quatro edifícios para a Idea! Zarvos e assinam

outro para a incorporadora americana Tishman Speyer, que atua no Brasil de forma tradicional e, agora, decidiu investir num projeto residencial mais arrojado na Vila Olímpia, que está em fase de venda.

"Depois do edifício Aimerê 1749 (São Paulo), o primeiro que fizemos para a Zarvos, bastante gente veio nos procurar. Só que depois de um pouco de conversa, quase todos acharam que o mercado ainda não está preparado para projetos desse tipo", conta Andrade. "Nós dependemos da abertura das incorporadoras: os arquitetos chegam na última hora, quando quase tudo está definido. E, nos últimos anos, a expressão da arquitetura tem negado toda a nossa herança, mundialmente aclamada."

Mas se existe a marginalização de um grupo de arquitetos, o boom imobiliário em cidades como São Paulo, Salvador (BA) ou Fortaleza (CE), que cresceram exponencialmente, teve a participação de grandes escritórios. A questão é o que o



mercado absorve e vende. Segundo especialistas, o que os incorporadores buscam sempre é a certeza da venda. Seja com o neoclássico, resquício dos apartamentos de Adolpho Lindenberg, típicos da década de 70, ou com os "neomodernos", que têm uma cara inexpressiva e se caracterizam pelas varandas arredondadas com cozinha gourmet.

Além da Zarvos, outra incorporadora que investiu em design contemporâneo é a MaxHaus, criada pelo engenheiro José Paim, que em dois anos e meio já entregou dois mil apartamentos em 27 edifícios, localizados em bairros variados, do Campo Belo ao Tatuapé, em São Paulo. "Luxe não é a nossa proposta. Oferecemos design e tecnologia para o mercado jovem, para quem está cansado dos produtos tradicionais, pobres em arquitetura e conceito", afirma.

De acordo com Paim, o público da MaxHaus tenta fugir dos produtos uniformizados, feitos para a massa. A construtora oferece uma plata-

forma aberta, como se fosse um loft, passível de ser adequada a diversas soluções. Há kits de dois ou três dormitórios, com um número de banheiros também variável, que podem ser escolhidos pela internet. Conforme o formato, um apartamento de 70 metros quadrados varia de R\$ 250 mil a R\$ 700 mil, dependendo do bairro.

Dizendo estar antenado com um público jovem de cabeça e não necessariamente pela faixa etária, Paim afirma que oferece apenas mais uma possibilidade num mercado em transformação. O neoclássico vai continuar? "Claro, tem gente que gosta de achar que mora em Paris."

Como o mercado imobiliário é geralmente refratário ao novo, há pouquíssimos escritórios de arquitetura que conseguem boas posições sem se submeter ao padrão. Um deles é o Triptyque. Formado por quatro jovens que estudaram juntos na Escola de Arquitetura de Belas Artes de Paris, eles têm escritório em São

Paulo e na capital francesa, onde trabalham em projetos públicos. Entre os sócios Greg Bousquet, Olivier Raffaelli e Guillaume Sibaud, apenas Carolina Bueno é brasileira. Mas eles escolheram o Brasil porque buscavam "um espaço de expressão, onde pudessem ser atores".

Muito otimista com o momento arquitetônico que o país vive, o quarteto acaba de ganhar dois concursos de alcance popular. Em um deles, para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), vão definir novas tipologias de moradias sociais. O primeiro núcleo será na Água Rasa, em São Paulo. No fim do ano passado, também foram escolhidos para o projeto "Morar Carioca", da prefeitura do Rio, que prevê a urbanização de favelas. Neste mês, começam a atuar com uma equipe multidisciplinar em Bangu, zona oeste do Rio, com mil domicílios. Algo que, verdadeiramente, pode mudar a paisagem das cidades.