



TIAGO QUEIROZ / ESTADÃO

Condomínio que fica a cerca de duas quadras da Cracolândia tem uma piscina na cobertura

Guarita é blindada e carro de app ganha 'esconderijo'

Os novos condomínios do centro incluíram a preocupação com a segurança na arquitetura dos projetos. Os prédios já nascem com guaritas blindadas e "esconderijos" para carros de aplicativos. Também são criadas diferentes formas de acesso para moradores, visitantes e entregadores.

As guaritas blindadas são comuns nos novos endereços para facilitar a atuação dos agentes de segurança em caso de invasões ou tentativas de assalto. Estão presentes, por exemplo, nos dois empreendimentos da Setin na Praça da República, tanto em um prédio com estúdios quanto no endereço que está em construção, com acabamento de alto padrão e unidades com valores em torno de R\$ 1,5 milhão. Essas salas possuem vidros, portas e passagens protegidos. "A proteção se inicia na portaria. Se o porteiro sabe que está protegido e está orientado a acionar a polícia ou os zeladores e empresas de segurança, ele evita a invasão", diz Gutto Pinesi, presidente da Câmara de Blindagem Arquitetônica da Associação Brasileira de Blindagem.

O nível de proteção balística mais vendido hoje tem vidros mais espessos que os comuns, com cerca de 38mm (ou 3,8cm), específico para a linha arquitetônica e capaz de suportar, segundo os fabricantes,

disparos de todas as pistolas de mão até a Magnum 44. Pinesi compara essas características ao nível de proteção de um carro blindado.

No condomínio Helbor Urban Resort, em Santa Ifigênia, a blindagem está presente até na porta e gaveta de passagem de objetos. Ali, a fachada é completamente fechada, com vidros escuros que não permitem ver o interior do edifício.

Mercado de proteção Especialista aponta crescimento de 25% no mercado de blindagem residencial no último ano

"Aprendemos a ter cautela ao circular na região, evitando expor celular, cartões e documentos pessoais. Dentro do nosso prédio, onde a vigilância é mais efetiva, encontramos mais conforto e segurança", afirma a síndica Daniela Caetano, de 44 anos, mais de um terço deles vividos na região.

As guaritas ou salas de segurança são tratadas com discrição pelas equipes. O Estadão não conseguiu autorização para mostrar o interior dessas salas, só o lado externo. Pinesi estima um crescimento de 25% no mercado de blindagem residencial em São Paulo só no último ano.

ACESSO. Além das guaritas superprotegidas, os prédios dedicam atenção especial ao acesso dos visitantes. No Today Centro, na Rua Brigadeiro Tobias, que oferece apartamentos de 1 ou 2 quartos, a clausura foi "projetada com especial atenção", de acordo com Hubert Carvalho, diretor de Incorporação da Canopus. No caso dos prédios da Setin, são três clausuras: uma para o morador, outra para os serviços de delivery e uma adicional para visitantes. "São entradas diferentes, para diferentes tipos de uso", diz Eduardo Pompeio, diretor de Incorporações.

A preocupação com a segurança orienta até mudanças estruturais. Os três lançamentos que a incorporadora Mundo Apto prevê para o centro nos próximos meses, em Praça da Sé, Avenida Rio Branco e Parque Dom Pedro, têm áreas recuadas na entrada do prédio para quem chega com carros por aplicativo. É um espaço mais seguro para estacionar, evitando que o morador ou visitante fique exposto quando desce do carro. Também busca trazer maior segurança para os próprios motoristas. "Nosso perímetro recebem barreiras físicas, como muros e gradis, além de iluminação com sensores de presença", diz Luiz Armando Fairbanks, CEO da Mundo Apto. ●

nesta equação quem compra os imóveis no centro como investimento para locação, por exemplo. Segundo Pompeio, da Setin, grande parte dos compradores da marca (de 60% a 70%) tem esse perfil.

INFRAESTRUTURA. Para o mercado imobiliário, os atrativos são a infraestrutura urbana e também incentivos fiscais. A Prefeitura isenta a cobrança de outorga onerosa (valor pago pelo empreendedor para construir além do permitido) na República e na Sé. Além disso, o limite máximo de aproveitamento dos terrenos pode ser até 6 vezes a área – na cidade, esse limite é de 2 a 4 vezes.

Professor de Planejamento Urbano da USP, Nabil Bonduki afirma que o avanço de unidades residenciais no centro foi um dos objetivos dos Planos Diretores de 2002 e 2014, dos quais foi relator na Câmara. Ele alerta para a necessidade de mais unidades de habitação de interesse social (para famílias com até 6 salários) e de mercado popular. Segundo o Plano Municipal de Habitação, o déficit habitacio-

nal na capital é estimado em 369 mil domicílios. "Os condomínios residenciais não deveriam excluir ou dificultar a oferta de prédios menores para famílias de baixa renda."

A Prefeitura diz monitorar 36 prédios ocupados na região. Há uma proposta de intervenção em dez edifícios para transformá-los em moradia popular. O Edifício Prestes Maia é o primeiro a ser reformado, com mais de R\$ 76 milhões previstos para a obra.

Novos residenciais Nos últimos três anos, centro teve a maior alta de lançamentos (40,5%), só atrás da zona oeste (90%)

A Secretaria de Segurança Pública, por sua vez, diz que o fluxo de usuários de drogas está sendo monitorado pelas forças de segurança. Na terceira semana de junho, diz a pasta, houve redução nos casos de roubo (31%) e furto (4%) em Campos Elísios e Santa Cecília, na comparação com o mesmo período do ano anterior. ●

13°

CURSO ESTADÃO DE JORNALISMO ECONÔMICO

25 VAGAS GRATUITAS

INSCRIÇÕES: 10/7 A 10/8
ENTREVISTAS: 21/08 A 24/08

QUEM PODE PARTICIPAR
JORNALISTAS RECÉM-FORMADOS (2020, 2021, 2022) OU NO ÚLTIMO PERÍODO DO CURSO EM 2023, DE TODAS AS FACULDADES DO PAÍS

DIVULGAÇÃO DOS SELECIONADOS: 29/8
PERÍODO DO CURSO: 11/9 A 8/12

INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES:

REALIZAÇÃO

PARCERIA

PATROCÍNIO

REALIZAÇÃO: ESTADÃO DE JORNALISMO ECONÔMICO. PARCERIA: AGÊNCIA ESTADO. PATROCÍNIO: FGV EESP (FUNDAMENTO DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS EMPRESARIAIS), JBS, MERCADO PAGO.



Urbanismo

Cracolândia não impede alta de prédios residenciais no centro de SP

— Condomínios que surgem na região oferecem atrativos como piscina, espaço pet e academia, apesar do aumento de crimes e degradação no entorno

.....
GOÑALO JUNIOR
.....

Distante duas quadras da concentração atual de usuários de drogas da Cracolândia, o analista de sistemas Maurício Nogueira, de 44 anos, aproveita o horário de almoço para dar um mergulho na piscina da cobertura do prédio. O condomínio Helbor Urban Resort fica na Praça Julio Mesquita, esquina das Ruas Aurora e Conselheiro Nébias, no centro.

Apesar da recorrência dos roubos e do espalhamento dos dependentes químicos, a região tem visto a chegada de novos condomínios residenciais. A oferta imobiliária com áreas gourmet, academias e espaços pet atrai novos moradores, mas também reforça contrastes com o entorno. “Comecei a pedir mais comida por entrega, para não ter de sair à rua e correr risco de ser assaltado”, diz Nogueira, que trabalha remotamente.

Uma longa crise econômica agravada pela pandemia é o pano de fundo do aumento dos crimes, da população em situação de rua e da multiplicação das placas de “vende-se” e “aluga-se” nos imóveis da região. Também aumentaram várias formas de moradia precária, como cortiços e ocupações.

Essa realidade, porém, convive com o avanço do mercado imobiliário. Desde janeiro de 2020, são 8.727 novos apartamentos entre R\$ 240 mil e R\$ 500 mil, conforme o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi). Além dessas, há 7.575 unidades de até R\$ 240 mil, na esteira da Minha Casa, Minha Vida, programa federal que facilita o financiamento de imó-

veis a famílias de baixa renda. Nos últimos três anos, a região central foi a que teve a maior alta de lançamentos (40,5%), só atrás da zona oeste (90%), ainda segundo o Secovi.

Há obras de ao menos 20 prédios em Bela Vista, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé. A oferta é diversificada: estúdios compactos, de 16 m², convivem com apartamentos com 1, 2 e até 3 dormitórios no mesmo empreendimento. Os mais amplos têm cerca de 117 m².

MOTIVOS. Entre os motivos para escolher a região estão o custo-benefício, o acesso rápido à rede de transporte, ao comércio e a serviços públicos. Outros compradores são aqueles interessados em ter um imóvel para alugar ou investir.

Além da localização, as opções de lazer sem sair de casa foram decisivas para que Lucas Soares, de 34 anos, trocasse Barueri (SP) pelo Setin Downtown Nova República, na Praça da República. Cada um dos 330 estúdios, de 19 m² a 43 m², sai por cerca de R\$ 570 mil. “Eu conhecia um pouco do centro da cidade por ter feito trabalhos anteriores na região. Já sabia dos problemas. Mas foi amor à primeira vista quando vi as fotos e a estrutura do prédio.”

Esse é um dos oito prédios que a incorporadora Setin lançou no centro desde 2011. O espaço tem áreas como um mirante no 14.º andar, com vista para a Praça da República. Segundo Eduardo Pompeo, diretor de Incorporação da Setin, o centro não é mais uma aposta do mercado, mas um nicho imobiliário consolidado. “Mas não existem tantos imóveis pa-

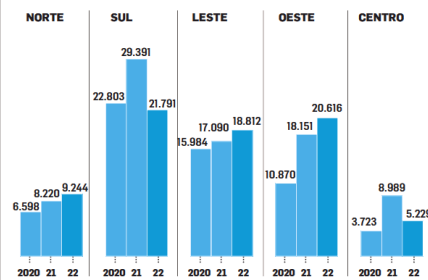


NOVOS LUGARES PARA MORAR

Lançamentos de unidades residenciais na cidade de São Paulo

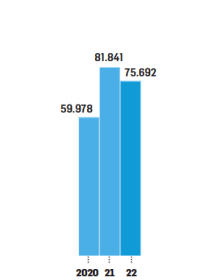
Domicílios

EM UNIDADES RESIDENCIAIS



Cidade de São Paulo

EM UNIDADES RESIDENCIAIS



FONTE: SECOS/SP / INFOGRÁFICO: ESTADO

ra verticalizar”, diz.

A procura por apartamentos maiores motivou a empresa a lançar outro prédio ao lado. Com áreas de até 117 m², o edifício tem unidades de cerca de R\$ 1,5 milhão. Segundo o Secovi, a oferta de imóveis do tipo

(com preço superior a R\$ 900 mil) também avançou no centro, mas em ritmo menor. Foram lançados 268 apartamentos dessa faixa desde 2020.

Embora considere positiva a valorização das áreas centrais a partir das ofertas de mora-

dia, Matheus Casimiro, professor de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie, destaca que os espaços são pequenos e acomodam solteiros ou um casal. “Isso delimita o público das áreas centrais.” Também é preciso colocar