

ARQUITETURA

São Paulo pode repetir experiência de Nova York

Arquiteto norte-americano afirma que transformação de prédios de escritórios em imóveis residenciais pode melhorar o centro da capital

Ana Cláudia Cruz
de São Paulo

A região central de São Paulo poderá repetir a experiência iniciada na área sul de Manhattan na década de 60, quando antigos edifícios comerciais começaram a ser convertidos em residenciais. O trabalho se voltou também para a preservação de imóveis com valor histórico e arquitetônico há muito desocupados e acabou dando origem a um novo estilo de moradia, longe de modernidade, os chamados lofts. Foi responsável por revitalizar uma área da cidade que estava degradada. Para o arquiteto norte-americano Joseph Pell Lombardi, um dos pioneiros nesse trabalho, o centro da capital paulista tem todos os requisitos para seguir o mesmo caminho, tais como boa infraestrutura e um conjunto de prédios com qualidade arquitetônica e valor histórico que não deve ficar sem uso.

"Em muitos aspectos, São Paulo tem similaridades com outras cidades, onde o centro econômico se mudou para outras áreas e a parte antiga, com bonitos edifícios do século 19 e início do século 20, ficou vazia, com consequente desvalorização imobiliária", afirma. O arquiteto está no Brasil para o lançamento de um empreendimento da Stan Desenvolvimento Imobiliário e da Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo, do qual participou como consultor. Na quarta-feira ele visitou edifícios do centro para dar um parecer a respeito da possibilidade de repetir na capital o processo nova-iorquino. Um negócio que pode ser bem rentável: um loft de 100 m² em Nova York chega a custar US\$ 1 milhão.

O diretor da Stan Stefan Neuding Neto diz que a empresa estuda a possibilidade de comprar alguns imóveis no centro para restaurar, adaptar os espaços para moradia e depois comercializar. "Ainda não sabemos se já chegou o momento para fazer isso em São Paulo, mas está nos nossos planos."

Para o arquiteto norte-americano,

esse deve ser o caminho natural para a revitalização da área central da capital. O arquiteto, graduado também em preservação histórica, é responsável por diversos projetos que colaboram para dar novo uso a edifícios localizados em distritos da região sul de Manhattan, o equivalente ao centro de São Paulo, e que ficaram vazios conforme as empresas foram se mudando.

Ele explica que transformar imóveis comerciais em residenciais é uma saída comum em grandes cidades. "É difícil dotar os prédios de escritórios antigos de toda a tecnologia moderna que uma empresa precisa para funcionar, mas é fácil transformá-los em residenciais", explica. Lombardi afirma que o conceito básico do trabalho que realizou em Nova York era justamente o de atrair as pessoas de volta para os bairros antigos, oferecendo moradia de qualidade a um preço baixo.

Com essa ideia na cabeça, o arquiteto acabou por se especializar num novo estilo de morar que se transformou em grande sucesso. Os prédios antigos, construídos para uma ocupação comercial, têm algumas características que os tornaram atraentes para a moradia: o pé-direito é mais alto, assim como as janelas maiores, para garantir uma boa circulação de ar e forte

iluminação natural. Foram projetados numa época em que não havia sistemas de ar-condicionado e nem grande disponibilidade de energia elétrica.

Os apartamentos eram destinados a jovens profissionais. Para garantir preços mais baixos, Lombardi entregava as unidades habitacionais sem acabamento. "Com isso eu reduzia o meu risco como empreendedor, já que o investimento era menor", informa o arquiteto. Ele explica que hoje o perfil dos compradores das unidades mudou. São pessoas mais velhas, inclusive casais com filhos, que querem os apartamentos com bom acabamento. Além disso os preços explodiram. No momento, por exemplo, ele está restaurando um antigo imóvel, cuja cobertura foi comprada por US\$ 8 milhões pelo cantor Lenny Kravitz.

Lombardi conta que começou este trabalho na década de 70, com a compra de um prédio de 1909, com 33 andares. "Paguei US\$ 25 mil pelo Liberty Tower e assumi a hipoteca", informa. Depois de concluída a obra de restauração e requalificação, o prédio ficou com 90 apartamentos. Uma unidade de 100 metros quadrados hoje custa cerca de US\$ 1 milhão. O arquiteto já reciclou 130 edifícios que somam perto de 5 mil apartamentos. ■



• Lombardi, criador do conceito do loft em Nova York, ao lado do maquete do Grand Loft, empreendimento está em lançamento em São Paulo

Loft tem modelo local

São Paulo ganhou, em 1998, uma "versão" dos lofts norte-americanos. Em Nova York, onde surgiram esses apartamentos, correspondem a antigos imóveis comerciais que foram adaptados para o uso residencial. Em meio disso, têm áreas grandes, pé-direito alto e grandes janelas. No Brasil, são novos prédios de apartamentos, projetados com essas características.

As incorporadoras Stan e Bolsa de Imóveis são pioneiras nesse tipo de produto. Juntos lançaram, há três anos, o Loft São Paulo I. Agora as empresas estão lançando o Grand Loft, localizado no Itaim, zona sul de São Paulo. O investimento é de R\$ 15 milhões. As unidades variam de 147 a 330 metros quadrados e o pé-direito tem 4 metros, sem mezanino, como nos primeiros. Os preços variam de R\$ 440 mil a R\$ 1,5 milhão.

O projeto, do arquiteto João Armentano, contou com a consultoria do arquiteto norte-americano Joseph Pell Lombardi, maior especialista em lofts de Nova York. A unidade será entregue com banheiro e cozinha e fica a cargo do proprietário definir a divisão interna. "Como as paredes internas não são estruturais, podem ser transferidas", explica Armentano.

Lombardi, no Brasil para isso, acredita que esse tipo de produto, apesar de não ser um loft original, pode ser um primeiro passo para se chegar à produção dele. "Como não há a cultura da reciclagem aqui, esses lançamentos podem familiarizar o mercado local com o estilo", afirma. ■

(AGC)