

cidade	jornal	data veiculação
S. Paulo	O Estado	10 FEV. 87
	assunto	
14- Grande Destaque		

# A VIDA NO ALTO DA CIDADE

Espaço livre, jardim, silêncio, piscina... Tudo em um apartamento de cobertura.

Um dia de sol, calor insuportável. Do trânsito, nem se fala: bagunça total. Adriana finalmente chega em frente ao prédio, localizado em uma das poucas ruas tranquilas lá do bairro do Bixiga, onde mora. Passa pelos portões de segurança e pelo porteiro. Chega o elevador e a viagem em direção ao sossego começa: aquela pequena caixa que a toda hora leva os moradores para cima e para baixo tem vidros que dão visão para a rua. Lentamente ele vai subindo e a bagunça fica cada vez mais longe. Os prédios diminuem, o barulho vai sumindo até que, em certo momento, o silêncio se torna quase absoluto.

Adriana faz parte de uma das famílias privilegiadas que moram em cobertura. Uma cobertura enorme. É fácil esquecer que se está dentro de um apartamento. Tem hall de entrada, sala de visita, sala com lareira, sala de jantar. Quatro dormitórios, cozinha, área de serviço, quarto de empregada (pequeno como sempre) e muitas janelas que permitem visualizar o céu. Tudo isso no "pisso". Uma escada leva a mais duas salas, bar, sauna, banheiro e uma pequena cozinha. Uma porta de vidro leva ao jardim e à piscina, outra, lá atrás, conduz a um pequeno terraço. Que tal um mergulho ou então ficar olhando as pessoas lá embaixo, todas apertadinhas? E à noite, que tal ficar vendo as estrelas ou admirando o perfil da Serra da Cantareira e as luzes dos outros edifícios piscando?

— A vista é belíssima. É a Manhattan Paulista. Sabe, é como se fosse a extensão da nossa chácara. Tanto que meu marido até descobriu a jardinagem depois que viemos morar aqui — explica a mãe dela, Suely Jubran. Ela resume o que é morar em uma cobertura: "Só traz vantagens, o conforto da casa e a segurança que as casas já não oferecem".

Ter jardim, piscina, churrasqueira, poder olhar para longe — para Adriana está ótimo: "Só saio para ir para outra cobertura", diz a menina. Ela conta que dá até para fazer festas sem incomodar muito os vizinhos. "Minha irmã sempre traz amigos. E o rock pode tocar alto. Além do mais, fica tudo bem dividido: os jovens em cima e os velhos lá embaixo."

## Vantagens

Privacidade, espaço, sentir-se em casa mas com segurança. Estes são os fatores que levam as pessoas a procurar moradias deste tipo, define Roberto Capuano, da Capuano Imóveis e Engenharia. E segundo ele, a procura é bem alta. Roberto conta que antes acontecia o contrário: quem morava no último andar era o zelador; as famílias preferiam o térreo. É que naquela época o último andar sempre apresentava problemas como vazamentos. Mas, lembra Roberto, "subir" começou a ser uma tendência que se acelerou nos últimos 15 anos. A partir de então as técnicas se aperfeiçoaram e, além disso, hoje todo mundo tem medo de dormir com a janela próxima à rua. Tanto que os sistemas de segurança a cada dia



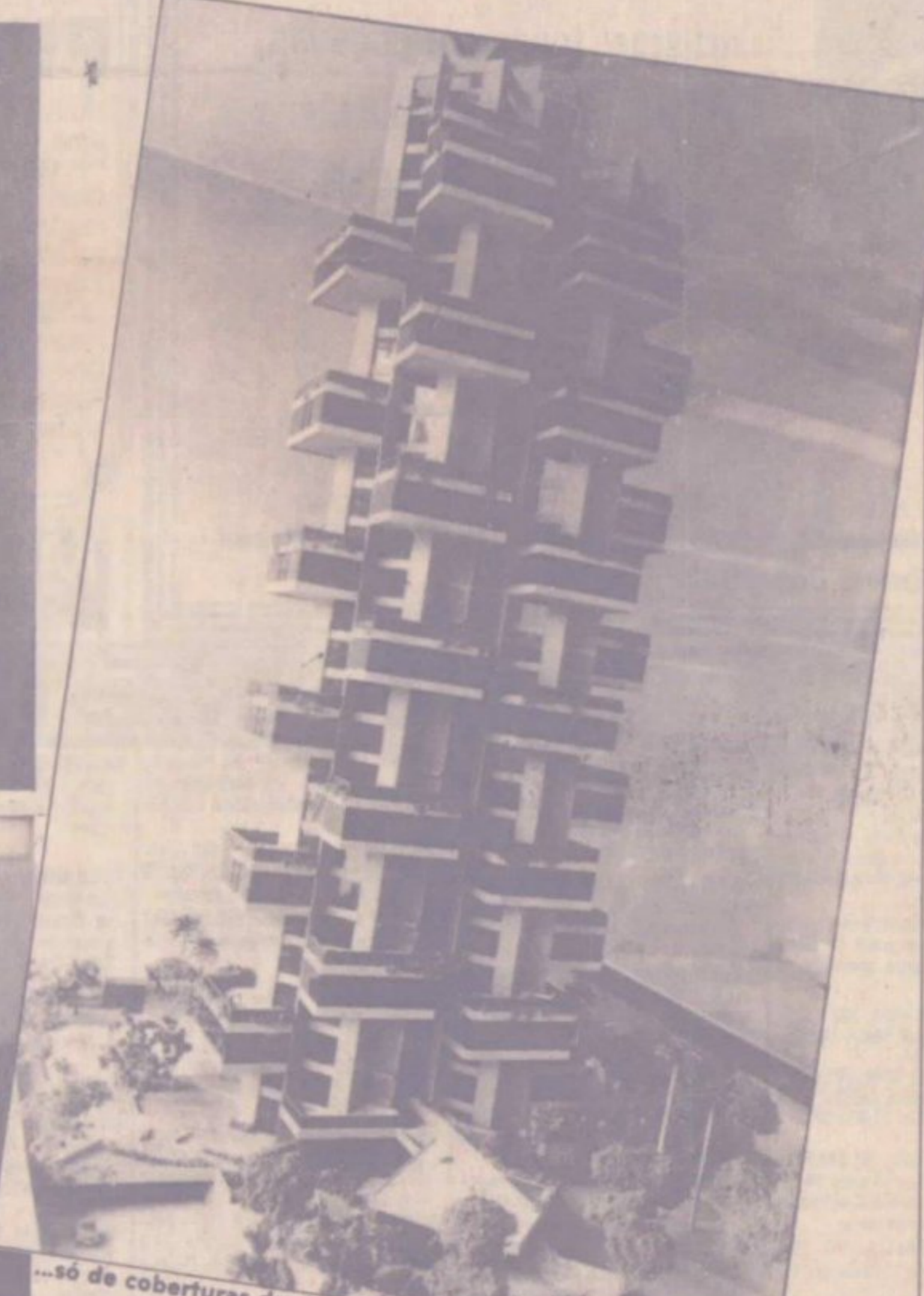
Márcio e Bernadette no Morumbi



Nas coberturas, conforto.



Alcindo e seu prédio...



...só de coberturas duplex.

se sofisticam mais: câmeras externas, portões eletrônicos, muitos porteiros.

Privilegio de rico? Na opinião de Capuano, não. É que, como ele diz, há coberturas de todos os tipos. Tudo dependerá da localização e de sua dimensão. "Um enorme prédio de apartamentos modestos, certamente terá uma cobertura mais barata. Ou então uma no oitavo andar, rodeada de edifícios mais altos, também terá um valor menor", justifica.

O bairro também influirá nos preços. Assim como nos Jardins, conforme estima Capuano, o preço de venda de uma cobertura pode girar em torno de Cz\$ 50 milhões, no Itaim, Moema, Campo Belo e bairros considerados como "novos" poderão ser encontradas até por Cz\$ 1,5 milhão. A diferença de preços entre um apartamento comum e uma cobertura, segundo estudos de sua imobiliária, varia entre 10% e 20%.

A Esquema Imóveis tem opinião diferente da de Capuano: morar em cobertura é privilégio de rico, sim senhor. Uma das avaliadoras desta imobiliária explica que há as grandes coberturas, as intermediárias e as pequenas. Mas todas são caras e acessíveis apenas para quem possui alto poder aquisitivo. As primeiras, segundo a Esquema,

são para classe "A" mesmo. Alto luxo: entre os 500 ou 600 metros quadrados de área útil há — só para falar "lá de fora" — jardim, piscina, churrasqueira, deck, sauna. No jardim dá até para plantar árvores frutíferas. Se forem alugadas — o que é difícil, pois quem compra quer morar lá —, a Esquema calcula que, nos Jardins, por exemplo, custarão entre Cz\$ 200 e Cz\$ 300 mil. As "intermediárias" custarão por volta de Cz\$ 150 mil. Diminui o preço e, lógico, diminui o espaço: "Só tem uma pequena área livre com um pequeno jardim. Talvez uma pequena piscina". E as coberturas "pequenas" — normalmente duplex ou triplex — são alugadas por até Cz\$ 80 mil. Nelas ainda cabe um jardimzinho. Segundo estimativas da Esquema, este tipo de cobertura é procurada principalmente por "descasados".

## Olhando estrelas

Um deles é Aloisio Christian, comandante do barco "Fugitivo" (conquistou o Campeonato Brasileiro de Veleiros de Oceano, em novembro último). A primeira opção quando se desquitou foi morar em um flat "um BNH de luxo", como ele mesmo diz. Não deu certo. Aloisio admite que é mais prático. Mas também acha que é muito "impessoal, solitário". E o fato de ter que deixar a chave na portaria to-

do dia não lhe agradava nada. Tira-va sua privacidade.

A experiência durou um mês. Tempo suficiente para o comandante encontrar um belo duplex no último andar de um edifício na disputada rua da Consolação. A equação ideal, segundo ele: "sentir-se em uma casa, com comodidade, segurança, prazer e, principalmente, espaço". Aloisio continua: "Eu procurava mesmo era céu, espaço aberto. À noite ponho a cadeira lá fora e fico olhando as estrelas. Ou então deitado na rede aqui dentro. Não me sinto apertado entre as paredes".

A cobertura — duplex onde o comandante mora — e acolhe os amigos que estão "em crise matrimonial" — tem dois quartos, uma pequena cozinha e área de serviço, banheiro e sala. Aparentemente um apartamento comum. As janelas, inclusive, mostram outros prédios. Mas basta subir uma escada em espiral para chegar à sua "casa": tem lareira, banheiro, com banheiro, um belo terraço. O telhado é de telhas mesmo. Igualzinho a uma casa. E o terraço é cercado por pinheiros e azaléias. Para ele, que já morou em cobertura no Rio de Janeiro, ali é a Ipanema Paulista: "Olho lá embaixo e a Consolação me parece um rio verde. É uma trilha só de copas de árvores. A

única chateação é o barulho dos carros".

Seu irmão Márcio, a cunhada Bernadette e a cachorrinha Afroditte também moram em uma "pequena" cobertura lá no Morumbi. O "pisso" é bem amplo. Duas das paredes ostentam grandes janelas que permitem ver a cidade de qualquer ângulo. A janela da cozinha apresenta também um bela visão. E o andar superior é todo ocupado pelo quarto e banheiro do casal. Também não houve economia de janelas. "Desde a banheira dá para ver as estrelas e as luzes da cidade." Do outro lado, uma porta de vidro, dá saída para uma varanda, acima da piscina. "E por esta janela (ao lado) entra a luz da lua", conta Márcio.

## Oferta e procura

A zona Sul — nos bairros considerados "nobres", como os Jardins e Morumbi, e "novos", como Itaim e Moema — é a região que apresenta mais coberturas. Mas a zona Leste não deixa por menos. Eduardo Bertelotti gerente-geral da Ação Imóveis, explica que no Tatuapé a procura é muito grande. No entanto, a oferta é pequena e além disso não tem nenhuma para ser vendida e "muito menos para ser alugada". São pelo menos 50 prédios com uma média de 40 apartamentos e uma ou duas coberturas em cada

um: dois mil apartamentos contra 50 ou 100 coberturas. Eduardo acha difícil falar em custos mas estima uma média de Cz\$ 6 a Cz\$ 11 mil por metro quadrado construído. "A grande diferença dos preços varia com o tipo de acabamento e com a localização do terreno", ressalta.

Eduardo não está contando as coberturas em edifícios menores e, portanto, mais acessíveis. "Veja bem, há coberturas e coberturas". No segundo caso, são uma espécie de apêndice, um anexo sem teto, mas não tem jardim, piscina, nada. Não podem ser consideradas coberturas, embora estejam no último andar.

na Zona Norte, nos bairros de Alto de Santana e Horto Florestal, também se encontram algumas, segundo Vítor Oliveira, da Egídio Imóveis. Mas são poucas. Lá os valores variam entre Cz\$ 3 milhões e Cz\$ 10 milhões. É, no entanto, a zona Sul a mais procurada pelos candidatos a este tipo de moradia.

Vendo o crescimento desta demanda e sentindo a necessidade de inovar no mercado imobiliário, Zeferino Ferreira, da diretoria da Itapuã Comércio e Construção S/A, brincou com o arquiteto Alcindo Dell'Agnesse: "Que tal um prédio só de coberturas?". O arquiteto levou a sério e transformou a brincadeira em realidade. Agora pode-se morar na cobertura das coberturas: enquanto todas são duplex, ela é triplex.

## "Até quinta!"

Assim, desde o ano passado, três edifícios deste tipo já estão sendo construídos. E todas as 90 unidades já estão vendidas a preços que, naquela época (a preço fechado), variaram entre os Cz\$ 3 milhões e Cz\$ 3,6 milhões. "Não dá nem para avaliar o valor atual para estes apartamentos", diz ele.

Mas como foi possível conseguir tal proeza? Alcindo, é claro não conta todos os detalhes, apenas explica que de um terraço para o outro há uma distância de nove metros de altura. Cada cobertura ocupa um andar e os terraços são intercalados. As paredes são de vidro monocromático, "o que permite eliminar as cortinas e sempre ver o visual". Há sol de todos os lados e na medida certa para cada apartamento. O resultado é uma espécie de edifício futurista, todo de vidro e com os terraços parecendo gavetas abertas.

A área útil varia a cada prédio entre 237 e 267 metros quadrados. No andar superior há o "apartamento do casal" e mais três suítes. As salas de estar, da lareira e de jantar ficam embaixo. Lá fora, tudo o que uma boa cobertura oferece. Em cada terreno, os prédios ocupam apenas 20% ou 25% da área total. O restante é um bosque natural de 500 m<sup>2</sup> de um lado. Do outro, um jardim "replantado" (embaixo estão as garagens). Ainda tem piscina, quadra de tênis, pista de cooper, quiosque e salão de festas.

E para os que sonham com uma cobertura — e podem comprar uma —, um aviso: Alcindo já está pensando em um prédio no mesmo estilo. "Só que o próximo terá até quinta!", prevê Cristina R. Durán

jornal da tarde  
O ESTADO DE S. PAULO