

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Folha de São Paulo	19 julho 87
assunto		
7 artigos publicados		

Conheça os apartamentos mais caros de São Paulo

Em fase de acabamento, o edifício que deve quebrar os recordes de valorização, com unidades avaliadas em US\$ 1,5 milhão

MARA GAMA*
Editora-assistente do Imóveis

Já está quase pronto o edifício que tem os apartamentos mais caros de São Paulo. Uma unidade no "Campos Elíseos", situado na esquina da rua Padre João Manuel com alameda Franca, nos Jardins, está avaliada em US\$ 1,5 milhão, C\$ 87 milhões no câmbio paralelo.

Pelo preço de um duplex, é possível comprar um apartamento em Nova York com vistas para o Central Park ou em Riverside, na Ilha de Manhattan, onde o metro quadrado é o mais caro do mundo.

Na relação dos primeiros compradores, figuram nomes como Olacyr Francisco de Moraes, conhecido nos meios empresariais como o "rei da soja", por ser um dos maiores produtores de soja do mundo, José Maria Marin, presidente da Federação Paulista de Futebol, João Alves Veríssimo Sobrinho, um dos diretores do grupo Eldorado, e Luiz Roberto Lee, diretor-presidente da financeira Invesplan.

Há quatro anos funcionava no mesmo terreno o laboratório Fontoura, famoso por fabricar o Biotônico. Hoje, quem desce a rua Padre João Manuel (zona sul de São Paulo), dificilmente reparará nos 27 andares, em estilo neoclássico, construídos pela Lindemberg.

Boa visão terá, no entanto, o morador do edifício Campos Elíseos. Localizado num terreno de quatro mil metros e totalmente vendido, o prédio tem 88 metros de altura. Da cobertura, se vê o lago do Ibirapuera, a torre do Banco Itaú, o morro da Cidade Jardim e a marginal do Pinheiros.

Sem sombra

As possibilidades de obstrução do sol e da vista por um outro edifício são afastadas pelo mestre-de-obras Luigi Piccioni. Para que um prédio pudesse interromper o visual dos moradores, teria que ter pelo menos cinco andares a mais, já que os recuos em relação à rua são bem grandes e os terrenos em frente estão bem abaixo do prédio.

Do quinto andar, a vista não é menos agradável — um imenso pinheiro e uma seringueira, árvores antigas que faziam parte do "Parque do Fontoura", foram preservadas pelo projeto. Tudo isso desfrutado das varandas de quinze metros que compõem a fachada do edifício.

Além do inegável apelo de uma vista como essa, os apartamentos, com metragem mínima de 1.070 metros quadrados de área útil, divididos na planta original em 33 cômodos, terão o conforto de controle remoto para abertura de portas e janelas. A divisão dos apartamentos criou até uma brincadeira na obra. Segundo Piccioni, uma das maiores torturas que se pode fazer ali é pedir para que alguém conte o número de cômodos do prédio todo, já que a planta original foi transformada pela maioria dos futuros moradores.

Espaços internos

Se contar os cômodos do prédio todo é uma tarefa inglória, ocupá-los requer fôlego e um patrimônio razoável. Biblioteca, sala especial para cristais e louças, cômodo para pratarias e objetos, adega, despensa, roupa e closets são espaços reservados convenientes para armazenar os bens dos moradores.

Sem contar a sofisticação de um "banho senhor" e "banho senhora", acoplados ao quarto do "casal". Em todos os apartamentos, as mulheres ficam com as banheiras de hidromassagem redondas e os homens com as retangulares.

No térreo, sala de reuniões, de estar para visitas e o hall principal são divididos por colunas em gesso. O piso já instalado em granito está revestido, até o final da obra, com uma camada de gesso superposta a um tecido rústico.

Detalhes

Trocas de decoradores e arquitetos foram comuns durante toda a construção. Mesmo agora, em fase de acabamento, diariamente



Piscina do apartamento de cobertura

o escritório montado na obra recebe visitas dos proprietários para acertos de materiais e detalhes. Não fosse isso, talvez no fim do ano o prédio estivesse totalmente acabado. Mas a previsão é de que apenas quinze das 25 unidades (dois apartamentos foram transformados em duplex) sejam entregues até dezembro.

Uma construção de quatro anos, com acompanhamento dedicado dos proprietários, pode trazer angústia, mas com certeza é um investimento e tanto. As portas e batentes, feitas de madeira sucupira, por exemplo, foram encomendadas ao Liceu de Artes e Ofícios, feitas uma por uma e entregues em cotas. O mármore que está sendo aplicado nos banheiros, em várias tonalidades, teve problemas de escassez no decorrer da obra. Isso fará, necessariamente, parte do preço de qualquer um dos apartamentos quando estiverem prontos, no caso de alguém querer revendê-los.

Segundo Adolpho Lindemberg, 63, dono da construtora, o preço de revenda hoje está entre os mais altos da cidade. Ele acredita, no entanto, que as vendas destas verdadeiras "casas superpostas" estão afastadas por um bom tempo.

Moradores

Um dos proprietários que confirma esta tese é Olacyr Francisco de Moraes, 56, Moraes, diretor-presidente do Grupo Itamarati, um conglomerado de 23 empresas, entre elas a construtora Constran, que não desistiu de morar lá, apesar do atraso das obras.

Ele comprou sua unidade na planta, há três anos, por considerar sério o problema de segurança no seu bairro, Cidade Jardim, e não se interessa por qualquer avaliação do seu apartamento. A obra dos apartamentos 23 e 24, transformados em duplex com a ajuda da decoradora "Turquinha" Muniz de Souza, exigiu várias alterações. "Depois do trabalho que tivemos, nem penso em vender". O valor da compra, segundo ele, "se diluiu ao longo da obra" e hoje, não é possível estimar os gastos. O certo é que os reajustes foram grandes, "devido aos índices inflacionários", disse.

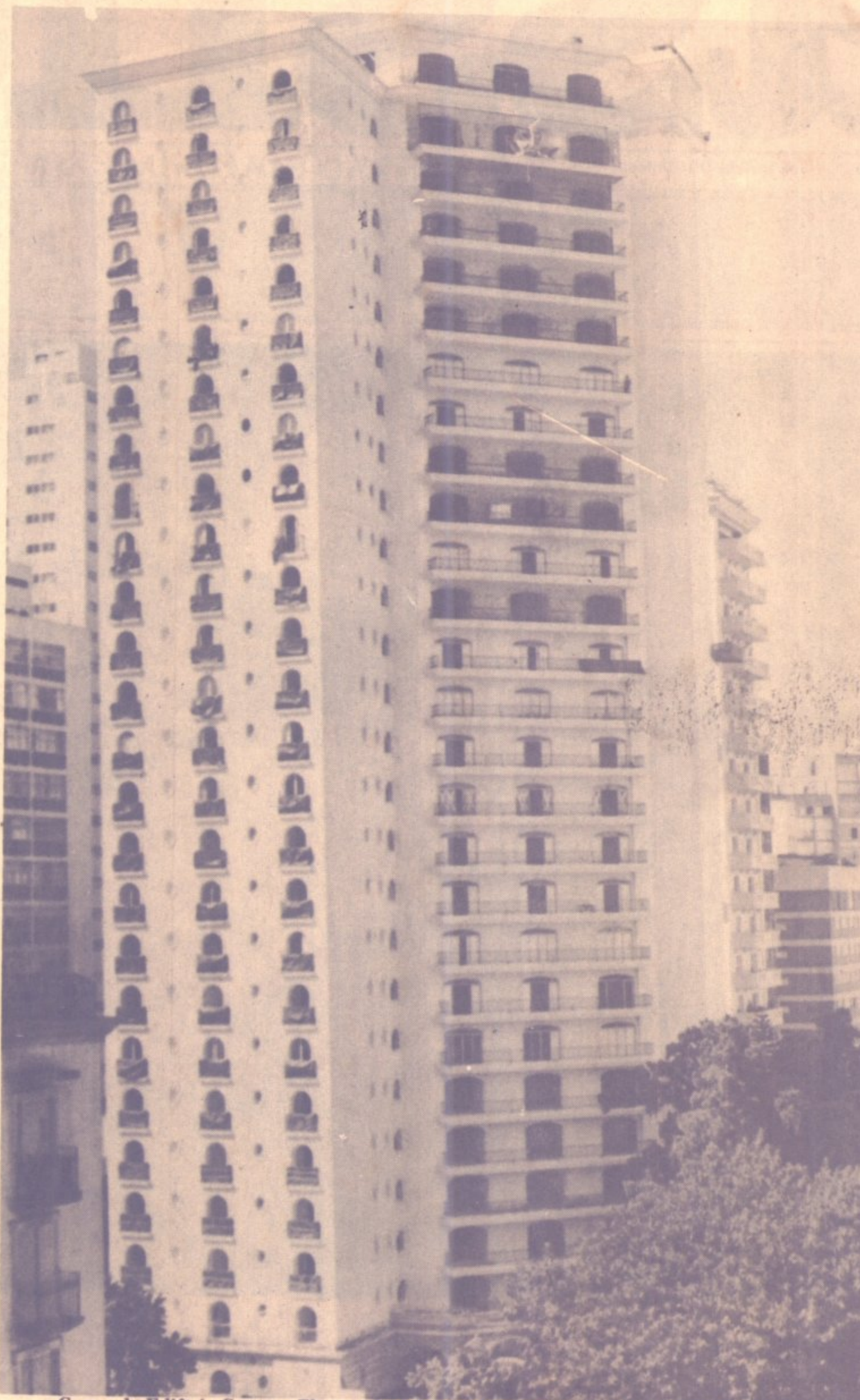
Proteção

Segurança, pelo menos no que diz respeito ao projeto, está garantida. O sistema conta com circuito interno de TV, sensores de muro com alarmes e controle de fluxo nas portarias. Está prevista contratação de pessoal especializado para fiscalizar garagens e entradas do edifício.

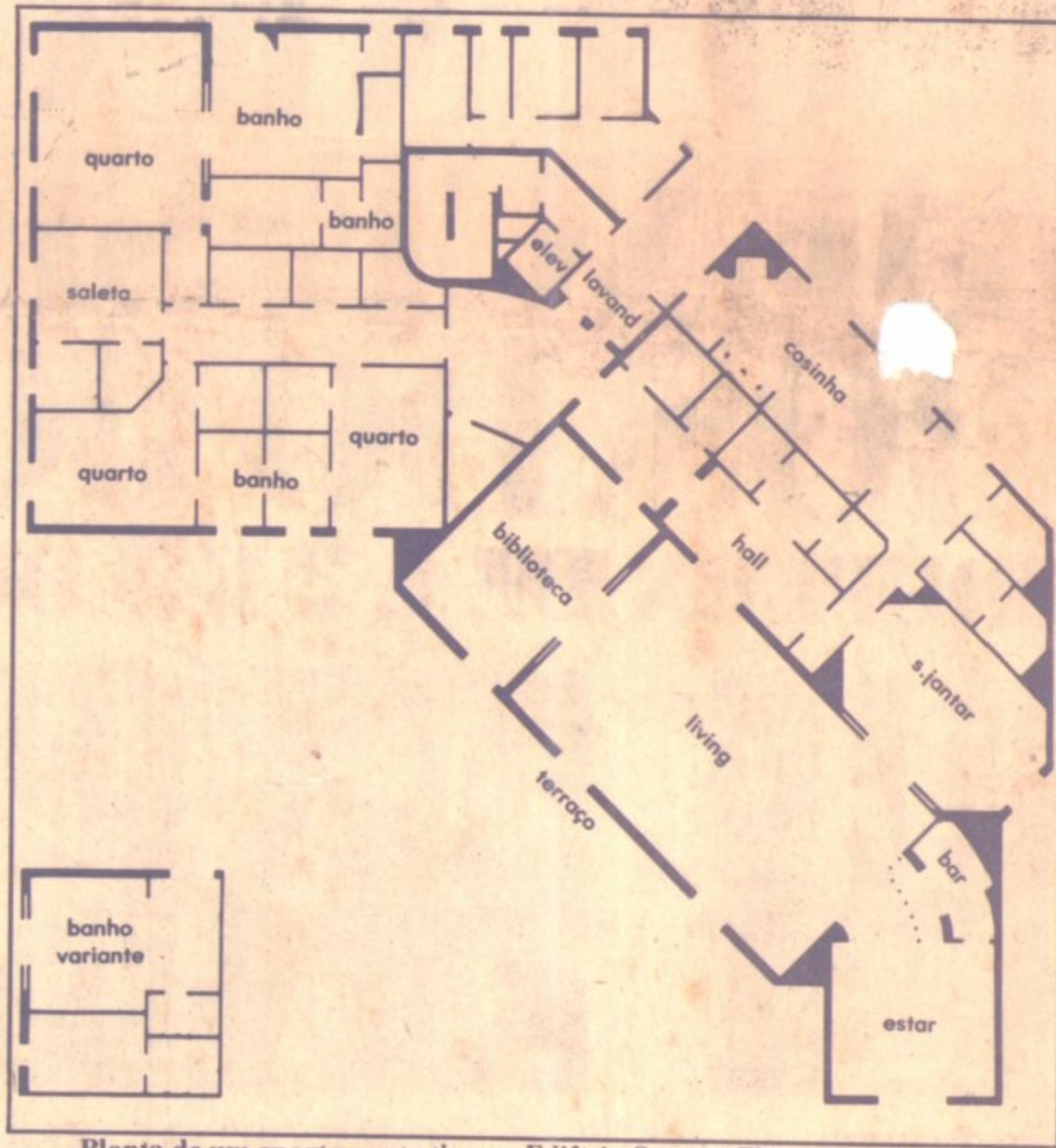
Entre os que figuravam na primeira lista de proprietários, no entanto, muitos já revenderam seus apartamentos, como foi o caso de João Alves Veríssimo Sobrinho e de Luiz Roberto Lee. No rol dos futuros moradores, junto a Moraes, fica também José Maria Marin, que desfrutará de um duplex de 1.300 metros quadrados, sem contar as dez vagas de garagem.

A família Marin terá um apartamento com pé direito mais alto num dos pontos, valorizado por uma escada curva, que liga o piso inferior ao superior.

Na cobertura, acima do apartamento de Marin, além de uma piscina a 88 metros do chão, foi instalada uma sala de projeções, um bar e um ambiente de leitura, aproveitando o pé direito maior.



Corpo do Edifício Campos Eliseos, da Adolpho Lindemberg, o mais caro de São Paulo



Planta de um apartamento tipo no Edifício Campos Eliseos, nos Jardins



Escada do apartamento de José Maria Marin



Adolpho Lindemberg

O "Gaiola de Ouro" foi o primeiro e ditou os padrões

Apesar de ter sido construído há mais de vinte anos, o edifício Fábio Prado (veja quadro nesta página), conhecido como "Gaiola de Ouro", resiste aos mais modernos espigões, participando de qualquer ranking dos mais caros. O apelido veio com o primeiro grupo de moradores, que antes possuíam apartamentos no Guarujá, cidade litorânea a 87 quilômetros de São Paulo, num prédio com o mesmo nome. Ao se mudarem para o Fábio Prado, preferiram manter o nome antigo.

O fato é que ele inaugura o movimento de fuga das mansões em direção aos grandes apartamentos. Para Lindemberg, este movimento se intensificou, na década de 70, pela falta de empregados domésticos em bairros mais afastados, como Morumbi (zona sul) e Alto de Pinheiros (zona oeste). Nos últimos anos, foi agravado pelo problema da segurança, que as famílias resolvem repartindo os gastos com sistemas de proteção.

Condomínio

Estes gastos, mesmo repartidos, acabam diminuindo o grupo dos compradores potenciais a duas ou três centenas de pessoas. Só o condomínio de apartamentos com mil metros quadrados varia entre C\$ 20 e C\$ 40 mil, o preço de aluguel de um apartamento de um dormitório nos Jardins.

É certo que as taxas variam muito, como lembra Hubert Gebara, 51, presidente da Federação Nacional das Administradoras de Condomínios — Fenadi. Segundo Gebara, depende muito da manutenção que os proprietários desejam para o prédio. De qualquer forma, a taxa representa cinco vezes o preço do condomínio de apartamentos de dois e três dormitórios, de bom padrão, no bairro de Pinheiros, por exemplo.

Avaliação

Para avaliar um apartamento alto luxo, além do preço do metro quadrado na região, deve-se levar em conta os equipamentos comuns, como piscina, playground, salas de jogos, salões e quadras. Além disso, andares mais altos são mais caros.

Um outro fator importante, nos usados, é a decoração e a divisão interna. Num mesmo prédio em Higienópolis, a Capuano Imóveis, especializada em alto padrão, vendeu, num espaço de um mês, um apartamento por US\$ 700 mil (C\$ 31,5 milhões) e outro por US\$ 950 mil (C\$ 42,75 milhões).

Segundo Roberto Capuano, 43, o valor é muito ligado à raridade e à exclusividade. Um estilo que pode ser extremamente personalizado para alguém, em geral resulta cafonas para outros. Daí, vendê-lo pode ser muito mais difícil e, por consequência, o preço cai.

*colaboraram DÉBORA RIBEIRO e GIBSON SINTONI

Editoria de Arte

Paisagismo sóbrio, com flores e praças

O conceito de morar expresso no projeto não tem nada a ver com a febre do "Playcenter em casa", que assolou os edifícios da cidade com quadras, piscinas e diversões. As áreas comuns, sobriamente aproveitadas para a instalação de canteiros e flores, dão mais a idéia de convívio tranquilo entre praças e jardins.

Quebrando este clima, um Spa promete pôr em ordem os músculos dos moradores, que deverão se aquecer anteriormente numa pista de cooper. Segundo Lindemberg, a ausência de playgrounds e outros equipamentos de lazer se deve ao próprio público alvo do empreendimento, formado por famílias já estabelecidas, sem crianças pequenas.

Piso

Para implantar os jardins em estilo

neoclássico, acompanhando as linhas mestras do prédio, Ester Hamermesz, 34, paisagista, fez um estudo detalhado do piso, parte extremamente importante em jardins deste tipo. O jardim neoclássico era feito em pedrisco, e Ester fez um trabalho com granito, em tons claros, que não se chocassem com as cores do prédio.

A vegetação, contrastando com a seringueira, deverá privilegiar as plantas menos tropicais. Será basicamente composta de bucho, um arbusto que deve ser constantemente podado. Para as flores serão usadas azaléias.

Uma ilha em frente à porta principal do edifício será coroada por uma fonte, também em estilo neoclássico, projetada por Ester através de pesquisas de tipologia. (MG)

O caminho traçado pelo mercado imobiliário

O início das construções de alto padrão na cidade foi no centro velho, a partir da rua Boa Vista, onde está instalada hoje a sede do Banco Itaú. A rua recebeu este nome pela localização privilegiada em relação ao Vale do rio Tamanduaí.

Como marcos importantes do trajeto do luxo estão as mudanças da sede do governo do Estado, a primeira para o Palácio dos Bandeirantes, no Morumbi. O deslocamento segue um vetor dirigido para o sudoeste da cidade. Este fenômeno, segundo Luis Antônio Pompéia, presidente da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio — Embraesp, é comum a todas as metrópoles do mundo, por razões ainda não conhecidas pelos urbanistas.

No caso de São Paulo, esta direção pode

ser observada ao longo da avenida Ipiranga, seguindo pela rua da Consolação, atingindo a avenida Rebouças.

A valorização do espaço estabelece a característica principal do alto padrão — no preço dos apartamentos deste tipo, 75% do total se refere à cota do terreno.

Segundo Pompéia, qualquer edifício feito hoje nos Jardins ou na Vila Nova Conceição é de alto padrão. Existem "ilhas de valorização" na zona leste, por exemplo, que não são desprezadas pelo interesse imobiliário. Nada superior, no entanto, ao padrão de vida de bairros densamente arborizados como Morumbi e Cidade Jardim. Nestes últimos, porém, o ritmo da verticalização é muito lento, assegurado pela lei de zoneamento, que garante também os recuos em relação às vias. (MG)

CONFIRA O "RANKING" DOS EDIFÍCIOS MAIS VALORIZADOS DE SÃO PAULO

 Royal Garden - rua Tucumã, 425, 18 andares — um apartamento por andar, 550 metros quadrados de área útil, terreno de 3.200 metros quadrados, 4 dormitórios — 2 suítes, 3 vagas na garagem e vagas extras. Avaliação — médio de C\$ 60 milhões, idade — 10 anos, condomínio — em torno de C\$ 20 mil. Gomes de Almeida, Fernandes	 Concorde - rua Bahia, 204, 16 andares e uma cobertura — um apartamento por andar, 780 metros quadrados de área útil, 5 dormitórios — 4 suítes, 4 a 5 vagas na garagem. Avaliação — C\$ 42 milhões, idade — 15 anos, condomínio — em torno de C\$ 22 mil. Medlin*	 Rhodes - rua Lourenço de Almeida, 763, 11 andares e uma cobertura duplex — um apartamento por andar, 377 metros quadrados de área útil, terreno de 2.179 metros quadrados, 4 suítes, 4 vagas na garagem. Avaliação — entre C\$ 30 e 35 milhões, idade — 1 ano, condomínio — em torno de C\$ 15 mil. Concyb	 Monfort - rua Angelina Mafei Vito, 280, 20 andares — um apartamento por andar, 640 metros quadrados de área útil, 4 suítes, 4 vagas na garagem. Avaliação — cerca de C\$ 60 milhões, idade — cerca de 10 anos, condomínio — em torno de C\$ 12 mil. Alfredo Matias*	 Fábio Prado - rua Escócia, 253, 13 andares — um apartamento por andar, 700 metros quadrados de área útil, terreno de 4 mil metros quadrados, 4 dormitórios — 1 suite, 6 vagas na garagem. Avaliação — de C\$ 50 milhões a C\$ 60 milhões, idade — 25 anos, condomínio — em torno de C\$ 35 mil. Adolpho Lindemberg	 Golden Gate - rua Jean Sibélius, 15, 19 andares — um apartamento por andar, 1.060 metros quadrados de área útil, terreno de 3,8 mil metros quadrados — 3 dormitórios — 1 suite, 6 vagas na garagem. Avaliação — entre C\$ 25 milhões e C\$ 85 milhões, idade — 9 anos, condomínio — em torno de C\$ 30 mil. Adolpho Lindemberg	 Number One - rua Domingos Leme, 378, 13 andares e uma cobertura — um apartamento por andar, 1.147 metros quadrados de área útil, terreno de 4,2 mil metros quadrados, 5 suítes, 5 vagas na garagem. Avaliação — C\$ 50 milhões, em fase de acabamento. PBK
--	--	--	--	--	--	--

*Não existe mais. As avaliações estão baseadas em diferentes fontes.