

MERCADO IMOBILIÁRIO

Lazer no topo dos prédios valoriza em até 20% o metro quadrado residencial

Incorporadoras dão novo uso ao telhado para atender demanda por privacidade e sensação de liberdade nos condomínios



29.set.2023 às 23h15

EDIÇÃO IMPRESSA

Ouvir o texto A- A+

Ana Paula Branco

SÃO PAULO Piscina de borda infinita, cinema ao ar livre, sofás ao redor da lareira e uma vista privilegiada da cidade. Com essas opções, incorporadoras ampliam o investimento em áreas de lazer no topo dos prédios. Segundo as empresas, as intervenções podem agregar até 20% a mais de valor ao metro quadrado residencial.

Conhecido como rooftop, o conceito do terraço do edifício como área de entretenimento é importado dos Estados Unidos e atração de condomínios, hotéis e [restaurantes](#) pelo mundo. No Brasil, um dos mais icônicos é o do Terraço Itália, construído em 1967. Uma visita ao 41º andar do edifício no centro de São Paulo custa R\$ 50 por pessoa.

Hoje, até incorporadoras especializadas no segmento econômico, incluindo projetos vendidos pelo MCMV ([Minha Casa, Minha Vida](#)), recorrem ao conceito para diferenciar seus produtos e também atender a exigências legais.

folha mercado

Receba no seu email o que de mais importante acontece na economia; aberta para não assinantes.

Em São Paulo, o código de obras estipula meio metro quadrado de área de lazer para cada unidade HIS (Habitação de Interesse Social) de condomínio residencial e 2 m² de área descoberta. Em um terreno pequeno ou com vista livre, a aposta das empresas é criar um espaço de convivência em vez de uma área técnica.

Nesses projetos, os rooftops são predominantemente "áreas secas", que tem o custo mais acessível. Há pufes, bancos e cuidado com o paisagismo.

"É importante trazer para o segmento econômico o melhor que for possível, porque existe um aumento de exigência dos moradores", diz Leonardo Mesquita vice-presidente comercial da Cury. "É um local de desconpressão, que dá a sensação de se estar no topo de tudo, longe do trânsito e do caos."

Um dos lançamentos com rooftop da construtora é o Cidade Central, na avenida do Estado (região central de São Paulo), que terá vista para o [Mercado Municipal](#) e a Pinacoteca. O preço médio do m² dos apartamentos de dois dormitórios é R\$ 7.300. Segundo a Cury, podem financiar famílias com renda a partir de de R\$ 3.500.

A Plano & Plano tem três empreendimentos prontos do MCMV em que o rooftop é um lounge com paisagismo. "Encanta o cliente. Numa cidade muito adensada como São Paulo, as pessoas têm necessidade do horizonte", diz Renée Garófalo Silveira, diretora de de incorporação.



Rooftop do Vista Parque, na Vila Mariana (zona sul de São Paulo), com apartamentos de um dormitório - Divulgação/Plano&Plano

No médio padrão, como são definidos imóveis de até 100 m² que custam entre R\$ 250 mil e R\$ 500 mil, o rooftop ganha mais itens de lazer, academia e espaços gourmet.

"Costumamos incluir a piscina, que é um projeto tecnicamente mais complexo de ser executado, mas que tem grande aceitação, e também espaços de contemplação, lareira, cinema... São espaços para que [moradores] possam se beneficiar da vista, da vida ao ar livre", diz Renata Tavares, gerente de marketing da Canopus, responsável pela Linha Today Smartlife.

"Difícilmente subimos para o rooftop espaços de serviços, como lavanderia ou bicicletário."



A área de piscina no rooftop ainda não cabe dentro do segmento econômico, porque requer manutenção especializada, terreno maior e equipamentos que encarecem a construção

Leonardo Mesquita

vice-presidente da Cury Construtora

Desde 2015, a Trisul construiu 18 empreendimentos com lazer no rooftop. O primeiro, na Vila Clementino (zona sul de São Paulo), tem um salão de festas com vista para o parque do Ibirapuera. "Com o conceito a gente consegue trazer mais privacidade e e todos os condôminos podem apreciar a vista da cobertura", diz Penélope Bernardo, superintendente da área de arquitetura da empresa.

Neste ano, os lançamentos da Trisul incluem churrasqueira, forno de pizza, skybar, espaço lareira, spa e mirante no rooftop.

João Leonardo Castro, diretor de desenvolvimento da SKR Arquitetura Viva, que também atua com rooftop há oito anos, afirma que optar ou não pelo espaço depende da localização e da tipologia do prédio e de como serão dispostas as [áreas comuns](#).

"Principalmente em terrenos menores, que não são condomínios clube, [o rooftop] é a extensão do apartamento e influencia na decisão entre empreendimentos concorrentes. Ainda mais após a pandemia, que ampliou o desejo de morar onde se sente bem", diz.

"Nós temos aberto mão de apartamento cobertura para colocar rooftop", conta Castro.

1 / 23 Incorporadoras levam moradores ao topo da cidade



A privacidade e a vista ampla da cidade tornam o rooftop um atrativo na busca por imóveis. Na imagem, o residencial Santorino, em Santo Andr... [MAIS](#)

Na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio, o residencial Niemeyer 360º busca o conceito de "telhado verde" com cinco lounges, cada um deles voltado para uma vista da cidade: mar, montanhas, ilhas e lagoas. O projeto é do arquiteto Paulo Niemeyer, bisneto de Oscar Niemeyer.

"É o prédio residencial mais alto do Rio, o que propicia uma visão de 360 graus. Acreditamos em uma valorização em torno de 15% se comparado a um empreendimento sem esse benefício", afirma Antonio Carlos Osorio, sócio da Capital 1. O metro quadrado do imóvel custa a partir de R\$ 16 mil.

O rooftop do [Glória Residencial Rio de Janeiro](#), retrofit do icônico Hotel Glória, terá piscinas com raia, infantil e aquecida, sauna a vapor, sala de massagem, salão gourmet, adega e área de pouso de drone para entregas.

No Alma Ipanema, o teto trará piscina com borda infinita e vista para a praia. Os apartamentos de 58 m² têm valor médio de R\$ 35 mil o metro quadrado.

"A comparação mais direta é do imóvel novo com o usado, que pode chegar a valer o dobro. Em relação a apartamentos com lazer no rooftop o impacto pode chegar a 20% no valor", afirma Jomar Monnerat, gestor do Opportunity Imobiliário, incorporador dos projetos.

O Brix Fundo de Investimento Imobiliário, que tem o [Opportunity Imobiliário como um dos sócios](#), optou por colocar rooftop no seu primeiro lançamento no bairro carioca de Botafogo, o PB50, após um estudo de mercado.

O conceito faz sucesso porque são espaços em que os moradores do prédio e os convidados se encontram e confraternizam, resume Guilherme Lozinsky, diretor de incorporação do Brix.