

## Empreendimento imobiliário de Recife é o Lego da vida real

---



Lego: Módulos inteligentes permitem que plantas dos apartamentos sejam facilmente reconfiguradas

São Paulo - Dois novos empreendimentos imobiliários de **Recife** podem dar ao comprador o sentimento de que seu **imóvel** é um grande Lego da vida real. Compostos por módulos que podem ser dispostos de diferentes formas, os **apartamentos** podem ser comprados com quatro dormitórios para acomodar uma família e assim que os filhos saírem de casa podem ter seus módulos desmembrados e vendidos, transformando-se em imóveis de dois quartos.

Os empreendimentos Jaqueira Park Selma Suassuna e Smart Class Magda Suassuna, da Suassuna Fernandes Engenharia, foram projetados de modo que diferentes tipos de plantas pudessem ser escolhidas, a critério do comprador.

“Além de comprar três módulos e vender um deles quando os filhos se casarem, por exemplo, o proprietário também pode comprar quatro módulos e

alugar dois deles para inquilinos enquanto é solteiro, tendo a opção de reincorporar os módulos alugados ao seu apartamento quando se casar e tiver filhos”, diz Saulo Suassuna Fernandes Filho, sócio da Suassuna Fernandes Engenharia.

Os módulos possuem áreas diferentes: alguns contam com 54 m<sup>2</sup>, enquanto outros contam com 58 m<sup>2</sup> e podem ser combinados formando apartamentos de 112 m<sup>2</sup>, 116 m<sup>2</sup>, 170 m<sup>2</sup> e 224 m<sup>2</sup>.

Suassuna afirma que o principal desafio do empreendimento foi criar em todos os módulos dos prédios acessos, esquadrias, fachadas e instalações hidráulicas e elétricas que permitissem que eles funcionassem independentemente e pudessem se desmembrar ou se agrupar para formar novas plantas capazes de atender as necessidades básicas de um apartamento.

“Uma das dificuldades, por exemplo, foi compatibilizar os módulos para que cada um tivesse uma sacada. Todos os módulos frontais do Jaqueira Park contam com uma varanda mais espaçosa, e os módulos laterais têm uma varandinha menor, mas também têm varandas”, diz Suassuna.

No caso do Smart, o comprador pode escolher entre 15 opções de plantas, que podem ter de um a quatro dormitórios e até quatro vagas de garagem. No Jaqueira Park, também são oferecidas nove opções de plantas, com um a quatro dormitórios e até quatro vagas de garagem.

Ambos os empreendimentos são localizados em bairros nobres da zona norte de Recife. O Smart Class Magda Suassuna fica no bairro da Casa Forte, um dos mais arborizados da cidade e o Jaqueira Park fica no bairro da Jaqueira, que é considerado um dos mais valorizados e charmosos de Recife.

O Jaqueira está com sua fundação concluída, mas ainda não está 100% finalizado e as obras do Smart estão apenas começando.

## Reformas

Saulo Suassuna afirma que o fato de o empreendimento ter sido projetado a partir de módulos inteligentes permite que as plantas sejam modificadas sem a necessidade de grandes **reformas**, como ocorreria em um empreendimento convencional.

“Por mais que muitos prédios permitam que apartamentos vizinhos sejam comprados e transformados em um só, como eles não foram pensados para isso, o imóvel pode virar um 'Frankstein' e ficar com um quarto grande demais em uma ponta e uma cozinha sobrando em outra”, afirma o sócio da Suassuna Fernandes Engenharia.

Nos empreendimentos Jaqueira Park e Smart Class, para acomodar um novo módulo ao apartamento ou desmembrá-lo, o imóvel também precisa passar por reformas, mas Suassuna garante que elas são mais simples porque os

apartamentos possuem colunas estruturais (que não podem ser removidas ou alteradas) apenas nas paredes externas e de áreas comuns e já possuem instalações hidráulicas e elétricas em todos os módulos.

Ele acrescenta que os empreendimentos já possuem opções de plantas para todas as combinações de módulos possíveis. Assim, os clientes podem indicar já no ato da compra que futuramente pretendem vender um módulo do apartamento, ou que pretendem comprar módulos separados, para depois acoplá-los.

Nesses casos, a construtora pode fazer parte das paredes em drywall para facilitar a reforma no futuro. “A diferença entre as plantas de quatro e três módulos está praticamente no tamanho da sala e da cozinha. Assim, numa futura redução, a sala é reduzida e são erguidas novas paredes para os cômodos de serviço, já aproveitando as instalações existentes”, afirma Suassuna.

Já no caso do apartamento que foi desmembrado, as paredes em drywall são desmontadas e se restaura a configuração original do módulo, também aproveitando as instalações existentes.

Ainda que alguns compradores possam torcer o nariz para paredes de drywall, já que elas são mais frágeis do que aquelas feitas em alvenaria, Suassuna diz que hoje as estruturas de drywall já são feitas com isolamentos térmicos e acústicos mais eficazes, que não comprometem o conforto do morador.

De todo modo, mesmo que o cliente não faça um **planejamento** sobre futuras reformas e não solicite as paredes em drywall na compra, os módulos inteligentes facilitam eventuais reformas e garantem que elas sejam mais simples do que se fossem realizadas em empreendimentos comuns.

## Valores

Os imóveis de ambos os empreendimentos são vendidos a um **custo médio** de 10 mil reais por metro quadrado.

No caso do Smart as plantas podem ser de: 35,37 m<sup>2</sup>; 35,72 m<sup>2</sup>; 48,56 m<sup>2</sup>; 48,96 m<sup>2</sup>; 83,93 m<sup>2</sup>; 84,68 m<sup>2</sup>; 132,89 m<sup>2</sup>; 133,24 m<sup>2</sup> e 168,61 m<sup>2</sup>. Os imóveis mais baratos partem de 280 mil reais e os mais caros chegam a 1,686 milhão de reais.

Já o Jaqueira Park conta com as seguintes opções de plantas: 54,01 m<sup>2</sup>; 58,07m<sup>2</sup>, 58,07m<sup>2</sup>; 54,01m<sup>2</sup>; 116,14 m<sup>2</sup>; 112,08m<sup>2</sup>; 170,15m<sup>2</sup>; 224,16m<sup>2</sup>; e cobertura de 179,33m<sup>2</sup>. Assim, os valores dos imóveis variam de 540.100 reais a 2,241 milhões de reais.

Ainda que os empreendimentos possuam diferentes tamanhos, como o preço médio do metro quadrado é de 10 mil reais, um valor alto para os padrões do **mercado imobiliário** de Recife, os apartamentos têm sido comprados principalmente por clientes da classe A, segundo Saulo Suassuna.

Ele explica que os valores de **condomínio** são proporcionais ao tamanho do imóvel e partem de 500 reais, que é a taxa condominial cobrada nas plantas de 35 m<sup>2</sup> no Smart e de 54 m<sup>2</sup> no Jaqueira. Já para os apartamentos maiores, de 168 m<sup>2</sup> no Smart e de 224 m<sup>2</sup> no Jaqueira, a taxa chega 1,5 mil reais e 2 mil reais, respectivamente.

O **IPU** também é proporcional ao tamanho do imóvel, já que para calcular o imposto, a prefeitura apura o valor médio do metro quadrado dos imóveis da rua em questão e o multiplica pelo número de metros quadrados do apartamento.

Dessa forma, Suassuna diz que, por mais que os compradores tenham que pagar taxas condominiais maiores e IPTU mais altos ao comprar mais módulos, essas taxas são proporcionais ao tamanho do imóvel e à sua localização. "Em outro imóvel do mesmo tamanho e no mesmo bairro os valores seriam iguais", afirma o sócio da Suassuna Fernandes.

Os compradores de quatro módulos podem ter também gastos maiores com **energia** já que podem precisar pagar quatro taxas fixas de iluminação, uma para cada módulo. Mas, segundo Suassuna, o proprietário tem a opção habilitar apenas uma rede elétrica e interligar todo o sistema de iluminação.

### **Versatilidade**

A ideia dos empreendimentos com módulos inteligentes surgiu depois que Suassuna Fernandes notou que potenciais compradores de um de seus empreendimentos de alto padrão, que contava cinco suítes, acabavam desistindo da compra porque o imóvel era muito amplo.

Assim, a empresa resolveu criar um empreendimento que permitiria atingir uma base de clientes maior. "Ao inaugurar um produto desses é como se não fosse mais necessário fazer uma **pesquisa de mercado** porque é possível atender diversos perfis de clientes. Consideramos o produto como a evolução dos apartamentos", afirma Saulo Suassuna.

Ele conta que, no caso do Smart, a versatilidade do projeto facilitou inclusive a conquista do terreno que estava sendo cobiçado por outra construtora. "O proprietário do terreno onde fica o Smart queria fazer uma permuta, mas só queria receber apartamentos de 50 m<sup>2</sup>. Como o projeto da outra construtora só previa imóveis de 100 m<sup>2</sup> e o nosso tinha várias opções de áreas ele preferiu fechar conosco. "

O sucesso nas vendas também comprova que a estratégia foi acertada. Mesmo no atual cenário de crise, 45 dias após o lançamento das vendas, o Jaqueira Park já teve 85% das suas unidades vendidas. As vendas do Smart Class foram lançadas nesta semana, mas a construtora espera que o empreendimento seja igualmente bem-sucedido.

<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/empreendimento-imobiliario-de-recife-e-o-lego-da-vida-real>