

Construção de prédios com mais de 25 andares é tendência no litoral de São Paulo

Em Santos, sete empreendimentos do tipo aguardam autorização da Prefeitura

A cidade de Balneário Camboriú, no litoral catarinense, é conhecida por ser a recordista na quantidade de prédios mais altos do Brasil. O município conta hoje com sete dos dez maiores arranha-céus do País, sendo os mais altos com 80 andares cada um. Na Baixada Santista, no entanto, edifícios com mais de 25 andares também aparecem com frequência em lançamentos ou em condomínios já entregues na região.

Segundo dados da Secretaria Municipal de Obras e Edificações, sete empreendimentos desse porte aguardam autorização da Prefeitura de Santos para construir, sendo dois no Embaré, um no Macuco, três no Boqueirão e um na Ponta da Praia. Ainda de acordo com a pasta, em todo o ano de 2023, foram aprovados nove empreendimentos, sendo dois no Boqueirão, um na Aparecida, dois na Ponta da Praia e um no José Menino, todos com mais de 25 pavimentos (incluindo projetos modificativos aprovados no período).

“Balneário Camboriú tem os prédios mais altos (com 80, 90 andares), eles estão na frente em termos de altura, mas, em termos de quantidade de empreendimentos verticalizados, Santos está na frente”, afirma o diretor regional do Secovi-SP, Carlos Meschini. “Santos é a cidade mais verticalizada do Brasil (com 67,1% dos domicílios em apartamentos, de acordo com o Censo de 2022). Em seguida, vem Balneário Camboriú (63,3%). Depois, São Caetano (52,5%). Então, quando levamos em conta população e território, Santos é a cidade mais verticalizada do Brasil. Em Balneário Camboriú, os prédios são altos, mas limitados à orla”, diz ele.

“Em Santos, bairros como Ponta da Praia, José Menino e Marapé têm mais chances de receber prédios com mais de 25 andares. Em Praia Grande, Guarujá e São Vicente não há limitação, então podem subir prédios grandes também”, afirma Meschini, referindo-se às regras impostas pelo Comando da Aeronáutica (Comaer) às regiões próximas à Base Aérea de Santos, em Guarujá.

“Em Santos, o que determina o quanto pode ser utilizado e quantos andares o prédio terá é a taxa de ocupação do terreno, que começa em quatro e pode chegar a seis vezes o seu tamanho, levando em consideração ainda questões de recuo e

proximidade com o aeródromo de Guarujá, entre outros pontos”, destaca o presidente da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada Santista (Assecob), Mateus Teixeira.

Com obras já iniciadas, dois empreendimentos deste porte estão em andamento em Santos. Segundo dados divulgados pelas construtoras, o Residencial Navegantes (Construtora Miramar), localizado na Ponta da Praia, terá 155 metros de altura com 45 pavimentos; e o Castell di João Paulo (Construtora Macuco) contará com 153,5 metros de altura e 47 andares. Ambos devem se tornar os prédios mais altos da cidade. Já em Praia Grande, está previsto o lançamento de um edifício com 42 andares na Guilhermina.

Ponta da Praia

“A procura por imóveis em andares altos é bastante significativa, impulsionada por fatores como melhor vista, maior privacidade e, conseqüentemente, maior valorização”, conta o gerente comercial da Construtora Miramar, Maurício Meriqui. De acordo com ele, o Navegantes contará com duas torres. “A torre Atlântico está em fase estrutural, com previsão de conclusão para julho de 2026. Por sua vez, a torre Pacífico, lançada mais recentemente, tem entrega prevista para dezembro de 2027 e estamos finalizando a fundação”, destaca ele.

Mercado

“Apesar de mais caros, os imóveis (em andares mais altos) são mais valorizados e mais fáceis de vender, têm procura maior”, afirma o diretor regional do Secovi-SP, Carlos Meschini. “Esse é um perfil atual que deve se manter por muitos anos, então a tendência é que os prédios fiquem cada vez mais altos, com mais tecnologias e famílias se sentindo mais livres, com mais privacidade e mais sol”, acredita.

“Quanto mais alto, mais caro, pois as fundações precisam ser mais profundas, a estrutura do prédio precisa ser mais forte, então investe-se muito para construir em andares altos. Materiais como alumínio e vidros, por exemplo, também precisam ser diferenciados”, analisa Meschini.

O gerente da Miramar concorda. “A construção de um projeto como este exige uma série de cuidados que começam com uma análise detalhada do terreno. É fundamental realizar um estudo que avalie as características do solo, a capacidade de suporte e a presença de água subterrânea. Essas informações são cruciais para garantir a sustentação e a estrutura adequada dos edifícios”, completa Meriqui.

Limite em Santos

Em Santos, a altura do edifício é tratada na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei

Complementar 1.187, de 30 de dezembro de 2022). Não tem definição de uma altura máxima.

Ela é determinada pelo potencial construtivo atingido pelo coeficiente de aproveitamento. “O responsável técnico pelo projeto, engenheiro ou arquiteto, tem liberdade para projetar a edificação de acordo com o empreendimento”, afirma a Secretaria Municipal de Obras e Edificações. O único fator que limita a altura da edificação é a aproximação com a Base Aérea. “Para esses casos, o Comando da Aeronáutica (Comaer) tem um cálculo específico de alturas permitidas”.

<https://www.tribuna.com.br/projetos/summit-construcao-civil/construc-o-de-predios-com-mais-de-25-andares-e-tendencia-no-litoral-de-s-o-paulo-1.436662>

Veículo: Online -> Site -> Site A Tribuna - Santos/SP

Seção: Projetos