

Os prós e contras de morar em um empreendimento multiuso

Veja as vantagens e desvantagens dos empreendimentos que combinam unidades residenciais e comerciais e avalie se eles combinam com o seu perfil

São Paulo - Que tal ter uma padaria ou um shopping a poucos andares do seu apartamento e ir trabalhar de elevador? Nada mal, certo? Mas e se para ter tudo isso fosse preciso dar bom dia a um número muito maior de vizinhos e abrir mão de tirar o lixo de casa de pijama?

Essas são algumas das vantagens e desvantagens que o comprador deve observar ao pensar em morar em um empreendimento multiuso.

Também chamados de empreendimentos mistos ou mixed-use, eles incorporam na mesma área imóveis comerciais e residenciais, oferecendo uma vasta gama de serviços aos moradores e a possibilidade de morar e trabalhar em um mesmo lugar.

Tendência em outros países, como os Estados Unidos, os empreendimentos multiuso também estão sendo cada vez mais explorados pelas construtoras em cidades grandes do país, como São Paulo e Rio de Janeiro. Segundo o outlet de imóveis ReatOn, em 2013 a procura por esse tipo de empreendimento no site cresceu 22%.

Um dos empreendimentos mais famosos de São Paulo, o Conjunto Nacional, localizado na Avenida Paulista, é um dos pioneiros no conceito. Possui duas torres comerciais, um centro comercial e um residencial com 47 apartamentos.

Ele traz as principais características dos mixed-use, mas levadas ao extremo: ao mesmo tempo em que tem muita conveniência - com cinema, teatro, academia, 66 lojas e restaurantes -, os moradores dividem o condomínio com 413 estabelecimentos de médio porte, como consultórios, e 72 empresas de grande porte, resultando em uma circulação de 45 mil pessoas por dia.

Confira a seguir os principais prós e contras dos empreendimentos multiuso e avalie se eles seriam uma boa opção para você.

Prós

Conveniência

A maior vantagem de viver em um empreendimento com serviços é não precisar sair de casa para fazer comprinhas básicas e para usufruir de serviços como restaurante ou salão de beleza. “Para pessoas que moram sozinhas e casais que trabalham fora o dia todo serviço é algo que interessa muito”, afirma Rosely Schwartz, autora do livro “Revolucionando o Condomínio”, da editora Saraiva.

A conveniência tem sido reconhecida pelas construtoras como um atrativo muito valorizado por moradores mais jovens, da geração Y, que muitas vezes prezam mais pela vantagem de fazer tudo a pé do que pela privacidade.

“Esses empreendimentos podem ter desde concierge, serviços de motoboy, serviços de pequenos consertos, área de snacks, salão de beleza, personal trainer, lavanderia e até serviço de arrumação em alguns casos. Quase a totalidade de serviços da torre comercial pode ser usada para a área residencial”, afirma Rogério Santos, presidente executivo da ReatON.

Morar a poucos metros do trabalho

Ainda que algumas pessoas não suportem viver e morar em um mesmo ambiente, para quem convive diariamente com o trânsito das grandes cidades morar ao lado do trabalho se tornou um grande sonho.

“As pessoas querem permanecer menos tempo no trânsito mais do que morar em um imóvel muito espaçoso, esse é o maior luxo de todos”, afirma Rogério Santos.

Segundo ele, cerca de 25% a 30% dos moradores das unidades residenciais dos empreendimentos multiuso também são proprietários ou trabalham nas unidades comerciais do prédio.

Além da comodidade, com o menor deslocamento também é possível reduzir os gastos com a manutenção do carro, com combustível e estacionamento, sobretudo se o morador também trabalhar no empreendimento.

Contras

Incômodos causados pelas atividades comerciais

Se o empreendimento não tiver separação entre as áreas comerciais e residenciais, os moradores podem se deparar com situações desagradáveis. Se você morar em cima de um restaurante, o apartamento pode ficar com forte cheiro de fritura ou pior, alguns visitantes pequenos e indesejados podem brotar na sua casa.

Unidades menores

De acordo com o CEO da RealtON, em geral, os empreendimentos multiúso possuem unidades compactas. Voltados a moradores jovens, recém-casados e solteiros convictos, como explica Rogério Santos, o mais comum são unidades de um ou dois dormitórios. Portanto, espaço não é o forte desse tipo de empreendimento.

Menor privacidade

Com unidades menores e torres comerciais o número de moradores e o fluxo de pessoas é muito maior do que em um prédio residencial convencional. "Uma pessoa que vai morar em um condomínio desses deve ter consciência de que conviverá com outras pessoas, ela não pode encarar seu imóvel como uma residência isolada", afirma Rosely Schwartz.

Apesar do maior fluxo de pessoas, segundo Rogério Santos, normalmente os prédios comerciais têm entradas diferentes dos residenciais. Portanto, o morador não corre o risco de entrar no elevador de chinelo e bermuda e encontrar um grupo de executivos engravatados.

Possibilidade de maiores custos

As unidades comerciais do empreendimento podem gerar maiores custos de manutenção do condomínio, além de elevar o consumo de água e energia. "Além dos custos de manutenção, os profissionais são mais qualificados, o empreendimento precisa de um zelador com mais conhecimento de informática, por exemplo, e o custo de pessoal pode encarecer muito a taxa de condomínio", afirma Rosely.

Segundo ela, quando o custo é diluído entre muitas unidades ou quando as taxas condominiais das unidades residenciais são mais baixas do que as dos proprietários das unidades comerciais, o valor final pode ser menor. Por isso, é essencial checar com antecedência o modelo de cobrança.

"Eu recomendo que o comprador verifique o documento de convenção do condomínio, que é bastante importante principalmente para checar como será o rateio das despesas com elevador, manutenção da área de serviços e com funcionários e outras questões, como se a garagem será a mesma para clientes das lojas e moradores", diz Rosely.

Mesmo se o prédio estiver na planta já é possível consultar a minuta de convenção do condomínio, segundo Rosely, que é um pré-requisito para que o projeto seja aprovado na prefeitura e no cartório de registro de imóveis.

Por fim, além dos gastos maiores com o condomínio, como o perfil de comprador que tem capacidade de arcar com o custo desse tipo de imóvel pode ter uma renda um pouco mais alta, os preços dos serviços podem ser pressionados, o que prejudica os moradores menos abastados.

Fonte: exame.com