



—Apartamento Modelo

arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para a obtenção do Título de Mestre em Arquitetura.

Fábio Abreu de Queiroz
orientação: Prof. Associado. Dr. Marcelo Tramontano

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento da Informação do Serviço de Biblioteca – EESC/USP

Queiroz, Fábio Abreu de

Q3a Apartamento modelo : arquitetura, modos de morar e produção mobiliária na cidade de São Paulo / Fábio Abreu de Queiroz ; orientador Marcelo Tramontano. -- São Carlos, 2008.

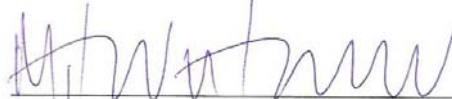
Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo -- Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo.

1. Arquitetura. 2. Habitação. 3. Apartamentos. 4. Modo de morar. 5. Mercado imobiliário. 6. São Paulo-SP. I. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

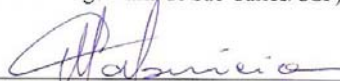
Candidato: Arquiteto e Urbanista **FABIO ABREU DE QUEIROZ**

Dissertação defendida e julgada em 01/10/2008 perante a Comissão Julgadora:



Prof. Associado **MARCELO CLAUDIO TRAMONTANO (Orientador)**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

aprovado



Prof. Dr. **MARCIO MINTO FABRICIO**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

APROVADO



Prof. Dr.ª **NADIA SOMEKH**
(Universidade Presbiteriana Mackenzie)

aprovado



Prof. Titular **RENATO LUIZ SOBRAL ANELLI**
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo



Prof. Associado **GERALDO ROBERTO MARTINS DA COSTA**
Presidente da Comissão da Pós-Graduação da EESC



Agradecimentos

À CAPES pelo financiamento dessa pesquisa;

Às professoras Dra. Anja Pratschke e Dra. Varlete Benevente pela interlocução;

Aos professores Dr. Márcio Minto Fabrício e Dra. Nádia Somekh por sua participação nos exames de qualificação e defesa;

Aos colegas do Nomads.crew, de maneira especial à arq. Cynthia Nojimoto, por sua contribuição durante o desenvolvimento e finalização desse trabalho;

Aos meus pais, irmãos e amigos pelo estímulo;

À Dra. Maria Inês Ferreira pelo suporte em diversos momentos;

Agradeço principalmente ao Prof. Associado Dr. Marcelo Tramontano, coordenador do Nomads.usp, por ultrapassar o papel de orientador, mostrando-se verdadeiramente mestre e amigo.

RESUMO

O trabalho aqui apresentado tem o objetivo de analisar a espacialidade dos apartamentos produzidos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, entre os anos de 2000 e 2008, procurando entender fatores determinantes de seu desenho e relacionando-o aos modos de vida de moradores em potencial. Parte-se do estudo de aspectos históricos do desenvolvimento de uma estrutura espacial, caracterizada pela recorrência de seis pontos no desenho de suas plantas e que configuram um modelo amplamente difundido e consolidado na produção paulistana, da discussão de mecanismos do mercado imobiliário e de dados censitários. Todas essas questões são relacionadas e utilizadas como ferramentas de leitura das peças gráficas estudadas na pesquisa, verificando similaridades, potencialidades e limitações em sua organização espacial.

ABSTRACT

The work presented here aims to analyze the spatiality of the apartments built for the private initiative in the city of São Paulo between the years 2000 and 2008, looking for understanding determinative factors of its projects and relating it to potential inhabitants' ways of living. The research studies historical aspects of the development of a spatial structure, characterized for the recurrence of six points in its plants' drawing that configure a widely spread out and consolidated model in São Paulo's production, examines mechanisms of the real estate market and census data. All these questions are then related and used as tools for the reading of the graphic peaces studied in the research, verifying similarities, potentialities and limitations in its spatial organization.



Sumário

1.0	__Apresentação	11
2.0	__ Consolidação do Modelo	17
2.1	__Possíveis origens	22
2.2	__Presença de cômodos e Estanqueidade funcional	27
2.3	__Hierarquia dos espaços e Tripartição em zonas	34
2.4	__Articulação por circulações e Hierarquia entre circulações	43
3.0	__ Produção do Modelo	51
3.1	__Olhar sobre o mercado	51
3.2	__Planejamento dos empreendimentos	56
3.3	__Apartamento Modelo	63
3.4	__Tendências comportamentais	67
3.5	__Comunicação	67
3.6	__Evolução do perfil dos moradores	74
3.7	__Grupos domésticos	76
3.8	__e-Pesquisa	78
4.0	__ Verificação do modelo	83
4.1	__Cômodos e Estanqueidade Funcional	86
4.2	__Tripartição burguesa e Hierarquia entre cômodos	107
4.3	__Circulações e Hierarquia entre circulações	116
5.0	__ Considerações finais	123
6.0	__Referências	131
	__Referências dos projetos apresentados	138



1.0_ Apresentação

O trabalho aqui apresentado tem o objetivo de analisar a espacialidade dos apartamentos produzidos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, entre os anos de 2000 e 2008, procurando entender fatores determinantes de seu desenho e relacionando-o aos modos de vida de moradores em potencial.

Esse trabalho situa-se no escopo de pesquisas desenvolvidas no Nomads.usp - Núcleo de Estudos de Habitares Interativos da Universidade de São Paulo, como parte de um conjunto mais amplo de estudos, em curso, sobre o tema da Habitação Contemporânea, coordenado pelo Prof. Dr. Marcelo Tramontano. O Núcleo vem produzindo conhecimento em relação a esse tema há vários anos, em especial quando se trata da modalidade Apartamento Metropolitano, com estudos sobre suas origens na Europa medieval e sua recorrência em várias partes do mundo ocidental, enfocando o caso do Brasil e, em especial, o da cidade de São Paulo.

Sempre estreitamente relacionados à evolução do desenho de seus espaços, foram desenvolvidos trabalhos sobre os mecanismos de sua produção e comercialização, sobre a introdução de inovações técnicas e espaciais ao longo do século XX, abrangendo tanto apartamentos de interesse social quanto a produção privada comercial. Foram construídas grandes bases de dados sobre a produção de apartamentos na capital paulistana - tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada - desde a década de 1910 até os lançamentos mais recentes, compondo um arquivo inédito e precioso com mais de 6.000 plantas, até o momento.¹

O interesse pelo tema se justifica, sobretudo, pelas profundas transformações verificadas tanto nos padrões comportamentais quanto na composição dos grupos domésticos brasileiros, percebido sobretudo em grandes metrópoles como é o caso da capital paulista.

No Brasil, pesquisas oficiais relacionadas ao projeto de apartamentos têm se concentrado em questões de natureza tecnológica, como o aprimoramento de materiais e técnicas

construtivas, o desenvolvimento de sistemas de gerenciamento e controle de obras e a certificação de processos de produção. Nas instituições de ensino e pesquisa de Arquitetura, o principal objeto das investigações sobre habitação tem sido, tradicionalmente, a produção voltada a populações de baixa renda, realizada por órgãos públicos através de recursos financeiros do Estado, verificando-se também o interesse por estudos históricos sobre modalidades habitacionais. Porém, poucas são as pesquisas voltadas ao desenho dos espaços atualmente produzidos, e que elejam como objeto a produção privada [BRANDÃO, 2002]. Especialmente, são escassas as pesquisas sobre o desenho dos espaços domésticos em geral, e em particular de apartamentos, no que se refere às suas relações com as demandas de seus usuários.

De fato, são muitos os pesquisadores envolvidos com os aspectos técnicos, construtivos e financeiros que dizem respeito à produção verticalizada de habitação, mas poucos se dedicam ao estudo de sua qualidade espacial e, portanto, a qualidade da vida cotidiana de

uma parcela significativa da população de nossas metrópoles, potenciais usuários de apartamentos. Tratamos de pessoas que não têm direito de inscrever-se em programas oficiais de moradia e que, muitas vezes, não têm condições financeiras para escolher com liberdade entre as alternativas oferecidas pelo mercado imobiliário, permanecendo à mercê dos interesses de seus promotores. Mesmo quando consideramos grupos economicamente mais favorecidos, suas possibilidades de escolha se restringem à padronização das propostas disponíveis.

Os procedimentos metodológicos empregados na presente pesquisa são clássicos e amplamente descritos na literatura. Foi realizado levantamento de dados por meio de consultas a fontes secundárias junto a diversos órgãos [IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, etc.], bibliotecas institucionais como as da EESC-USP [Escola de Engenharia de São Carlos] da FAU-USP [Faculdade de Arquitetura e Urbanismo] e da EAU-UFMG [Escola de Arquitetura e Urbanismo], arquivos do jornal Folha de São Paulo, documentos produzidos pelo Nomads.usp, relatórios mensais e anuais de empresas que atuam no mercado imobiliário paulistano [Empresa

¹ Mais informações sobre o Nomads.usp e suas pesquisas podem ser obtidas em seu *site* na internet: www.nomads.usp.br

Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP, SECOVI-SP, etc.], e consulta a periódicos e através da *internet*.

A coleta de material sobre a produção de apartamentos paulistanos buscou, além de atender aos objetivos da pesquisa, a contínua ampliação do Banco de Dados de Apartamentos produzido pelo Nomads.usp. Esse documento é constituído de três partes: um fichário com peças gráficas e informações resumidas para identificação dos projetos, uma tabela em formato de planilha eletrônica *Excel*, onde constam diversas informações sobre os edifícios e suas unidades, e uma base explicativa dos campos de preenchimento da tabela e da identificação dos projetos no fichário. A coleta e sistematização de dados para o período referente à pesquisa, entre os anos de 2000 e 2008, foi realizada com a colaboração de graduandos em Arquitetura e Urbanismo como atividades de quatro pesquisas de iniciação científica, financiadas por órgãos de fomento à pesquisa [FAPESP, CNPq e FIPAI]. Os critérios adotados para essa coleta foram: edifícios lançados pela iniciativa privada no município de São Paulo e que tenham sido publicizados de alguma forma, seja através de anúncios em jornais de grande circulação, seja em material publicitário distribuído

gratuitamente, seja nos *websites* dos empreendimentos, ou em magazines e periódicos de arquitetura.

As faixas extremas da produção de apartamentos em São Paulo não foram consideradas nesse estudo. Num desses extremos encontra-se a produção de interesse social, que envolve aspectos não considerados ou não existentes quando tratamos de uma análise de mercado, requerendo o desenvolvimento de metodologias específicas para a leitura de seus espaços. No outro extremo, estão as unidades de altíssimo luxo, pertencentes ao segmento de 5 ou mais dormitórios, direcionadas a um público específico, não sendo sequer usual que seus lançamentos sejam veiculados em jornais e revistas de grande circulação, e que representam menos de 1% do total de unidades lançadas no período estudado.

Em relação à sua estrutura, a dissertação se desenvolve em torno de três capítulos. O primeiro capítulo, “Consolidação do Modelo”, tem caráter histórico, e discute as origens de um modelo de habitação burguês nos apartamentos parisienses do século XIX, e sua introdução e desenvolvimento na produção

de apartamentos na cidade de São Paulo ao longo do século XX, através da identificação de seis aspectos recorrentes, que caracterizam sua estrutura espacial.

No segundo capítulo, "Produção do Modelo", são discutidas características do mercado imobiliário paulistano, na medida em que alguns de seus mecanismos se relacionam diretamente com a concepção das unidades. São apreciados também dados censitários e questões a respeito das transformações nos modos de morar e sobre tendências comportamentais de grupos domésticos paulistanos.

O terceiro capítulo, "Verificação do Modelo", reúne leituras espaciais de plantas de apartamentos lançados comercialmente na capital entre os anos de 2000 e 2008, que fazem parte do Banco de Dados do Nomads.usp. É verificada nesses exemplares a recorrência dos seis pontos enunciados no primeiro capítulo, associando-os às questões levantadas no capítulo seguinte, sobre o mercado e sobre comportamentos dos moradores em potencial. Os resultados

das e-Pesquisas Nomads.usp sobre Comportamentos & Espaços de Morar e das consultas realizadas no projeto Comunidades_*online* [COL] são utilizados como ferramentas para análises.



2.0_ Consolidação do modelo

Basta voltar os olhos para as grandes cidades brasileiras para que se perceba que grande parte dos investimentos na área habitacional tem sido direcionada à construção de conjuntos de edifícios residenciais direcionados às classes médias, e que essa produção, arquitetonicamente anônima e dominada pela iniciativa privada, carece de uma revisão. Do ponto de vista de sua face pública, essa produção pode ser caracterizada:

“... por não conter reflexões que extrapolem uma demanda prática [o que difere basicamente da ‘meta-arquitetura’]; por ser produzida pela iniciativa privada [o que distingue do conjunto habitacional produzido pelo poder público]; e por ser integrante da cidade ordenada, seguindo as determinações urbanísticas [o que a difere da ‘arquitetura clandestina’]” [TIBÚRCIO, 2000].

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo, o maior do país, encontra-se profissionalizado já há algumas décadas [NOMADS.USP, 2007-97_07]. Hoje, incorporadores, construtores e vendedores de capital paulista oferecem desde unidades pequenas e econômicas

em bairros periféricos até apartamentos de luxo nas regiões mais valorizadas, sendo capazes de atender a várias faixas de renda.

Ao se considerar os estratos médios da população paulistana, essa modalidade é, de fato, uma importante opção de moradia. No ano 2000, os apartamentos representavam, cerca de 25% do total de habitações na cidade de São Paulo. Considerando-se que, em 1991, essa porcentagem girava em torno de 20%, houve um crescimento bastante expressivo de 5 pontos percentuais absolutos em 9 anos. Quanto à segmentação dessa produção, a maior parte das unidades oferecidas por ano pelo mercado pertencem aos segmentos de 2 e 3 dormitórios. Muitas delas são unidades mais econômicas e compactas, tendo geralmente entre 50 e 90 m².

Frente ao constante processo de verticalização de nossas maiores cidades, já consolidado em regiões centrais e avançando sobre os bairros periféricos, percebe-se que, por outro lado, sua horizontalidade pode estar ligada à questão da pobreza e à conseqüente precariedade de grande parte das construções. Para ilustrar essa questão, podemos proceder alguns cálculos com dados

fornecidos pela Fundação SEADE, referentes ao município de São Paulo. O resultado desses cálculos poderia ser entendido como um índice do mercado formal de habitação. Subtraindo as moradias localizadas em favelas ou improvisadas do total de casas [moradias em cômodos já são computadas separadamente], os apartamentos representariam 39,9% do total de domicílios já no ano 2000. Esse é um número bem mais expressivo que os 25% apurados pelo Sinduscon.

O debate sobre a verticalização das cidades brasileiras tem abordado, em geral, questões sobre o desejado adensamento promovido pela ocupação verticalizada de determinadas áreas, assim como sobre a inserção do edifício na malha urbana e sua relação com a rua, considerando também as questões fundiárias, os aspectos ligados à sustentabilidade das construções e à pertinência dos estilos arquitetônicos adotados nas fachadas. Porém, tão relevante quanto os aspectos urbanos dessas habitações é a natureza de seu uso. Quando se trata do interior das unidades, a abordagem geralmente se restringe às técnicas e sistemas construtivos adotados, aos materiais de acabamento, móveis e equipamentos da moda. No máximo constata-se a redução

das áreas desses apartamentos, tendo sempre como argumento de seus produtores um imperativo de ordem econômica, a necessidade de adequar o produto à capacidade de endividamento de seus compradores.

Pouco se fala do projeto dos apartamentos que compõem tais edifícios e, portanto, de como viveriam as pessoas nesses espaços. A estrutura espacial dessa habitação raramente é questionada e sua revisão, quando se dá, tem acontecido exclusivamente através do olhar e dos interesses de seus promotores, sejam eles da iniciativa pública ou privada, e tendo como critério, sobretudo, a questão financeira. Ao aumento de atividades realizadas em seu interior, os promotores têm respondido com a diminuição gradual de áreas, conforme também notam Bittar e Veríssimo:

“A especulação imobiliária, e a necessidade de construir mais, e não melhor, reduzem cada vez mais as áreas utilizadas dos compartimentos, inversamente proporcional ao aumento de suas funções” [BITTAR; VERÍSSIMO, 1999].

Tudo isso concorre para confirmar a conhecida distância existente entre o produto oferecido pelo mercado e as demandas espaciais de seus moradores em potencial. De fato, houve uma profunda

alteração nos formatos e nos comportamentos dos grupos potencialmente usuários de apartamentos de nossas metrópoles, o que justifica a necessária revisão de seus espaços. No entanto, o modelo espacial no qual se espelha a produção paulistana – e também de outras cidades brasileiras, que se referenciam nesse mercado – parece ter sido concebido há mais de cento e cinquenta anos, durante a *Belle Epoque* parisiense, no século XIX, como veremos adiante.

À espacialidade desse modelo, concebido para atender as necessidades de uma família cujo formato e papéis de seus membros eram bem definidos – com um pai provedor, uma mãe voltada para preocupações familiares e filhos dos quais se exigia obediência cega – correspondiam códigos rígidos de comportamento e moralidade [PERROT, 1991]. Esse perfil da família nuclear vem se alterando em regiões metropolitanas de todo o globo, na medida em que se alteram também os padrões de sociabilidade. Para Manuel Castells, ao longo do século XX “houve uma redefinição fundamental nas relações entre mulheres, homens, crianças e, conseqüentemente, da família, sexualidade e personalidade” [CASTELLS, 1999]. Esse processo de relaxamento nas relações

familiares é percebido em diferentes regiões metropolitanas mundo afora, inclusive no Brasil. No Brasil, Elza Berquò nota que

“A queda acentuada da fecundidade, o aumento da longevidade, a crescente inserção da mulher no mercado de trabalho, a liberação sexual, a fragilidade cada vez maior das uniões, o individualismo acentuado, etc., são tendências que vêm atuando no sentido de alterar o tamanho, a estrutura e a função da família” [BERQUÓ, 1989].

Isso se deve também à diminuição da importância de estruturas de controle social para essas populações. Segundo Eric Hobsbawn, a família tradicional, assim como a igreja, foi uma das instituições “mais severamente solapadas pelo novo individualismo moral” [HOBBSAWM, 1995]. Como resultado, esse arranjo familiar vem também perdendo espaço no perfil demográfico da população para uma diversidade de outros formatos, desde pessoas que vivem sós – e em diferentes circunstâncias, como jovens, divorciados, viúvos – famílias monoparentais, casais sem filhos ou não oficialmente casados, co-habitantes sem vínculo conjugal ou de parentesco, entre

outros [BERQUÓ, 1998]. Segundo dados produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a família nuclear já não representa a metade dos grupos familiares residentes na cidade de São Paulo, o que não era verdade no início da década [IBGE, 2006].

A esta variedade de perfis vêm associar-se, sobretudo em regiões metropolitanas, padrões de comportamento que até pouco tempo não existiam ou não eram bem aceitos socialmente, como o culto ao próprio corpo, a busca por momentos de relaxamento após jornadas estressantes, o aumento do tempo passado em casa, e a volta do trabalho remunerado ao interior doméstico. Essas alterações nos modos de vida seriam reflexo também do desenvolvimento tecnológico da sociedade, que teriam alterado as relações dos indivíduos com o tempo e o espaço, as "principais dimensões materiais da vida humana" [CASTELLS, 1999]. A progressiva introdução dos meios de comunicação à distância no cotidiano e no ambiente doméstico facilitam o acesso a informações

sobre outras culturas e hábitos, possibilidades que têm sido ampliadas pelas redes telemáticas. Associada ao desenvolvimento dos meios de transporte, tem como resultado uma combinação entre deslocamentos concretos e virtuais, através da associação entre viagens, mídias eletrônicas e documentos impressos [TRAMONTANO, PRATSCHKE, MARCHETTI, 2002].

"Como nossa cultura é mediada e determinada pela comunicação, as próprias culturas, isto é, nossos sistemas de crenças e códigos historicamente produzidos são transformados de maneira fundamental pelo novo sistema tecnológico e o serão ainda mais com o passar do tempo" [CASTELLS, 1999].

Em relação aos usos dos espaços domésticos, indícios claros de inadequação podem ser percebidos nas respostas às e-Pesquisas sobre Comportamentos & Espaços de Morar, realizadas pelo Nomads.usp. A análise de seus dados permite confirmar a sobreposição de atividades nos cômodos cada vez menores da habitação urbana brasileira, e paulistana, em

especial. Constata-se a grande variedade formatos familiares e de padrões comportamentais, como a tendência de individualização de seus membros, e também o desejo de morar em espaços menos confinados e com qualidades estéticas – o que difere da espacialidade dos apartamentos comumente oferecidos pelo mercado imobiliário paulistano.

A análise da produção de apartamentos nos últimos dez anos indica que seus promotores já perceberam muitos dos novos padrões comportamentais de seus clientes, mas que a apropriação dessas mudanças pelo mercado vem ocorrendo de forma apenas parcial [NOMADS.USP, 2007-97_07]. As novas proposições geralmente não ultrapassam a oferta de apartamentos de um dormitório com áreas às vezes maiores e em edifícios de luxo, destinados a clientes mais ricos mas que vivem sozinhos, além da possibilidade de supressão de paredes internas – opção bastante notada na produção recente – ou a presença de varandas maiores ou de um número maior de suítes, em unidades de todos os segmentos.

Mas essas alterações, assim como outras características percebidas na produção recente, geralmente não são acompanhadas de uma revisão da organização funcional desses espaços.

Já a extensa oferta de equipamentos e serviços nas áreas de uso comum pode ser entendida como uma possível tentativa de minimizar a falta de espaço nas unidades através da transferência de algumas das demandas de seus moradores para a esfera coletiva dos condomínios [NOMADS.USP, 2007-97_07]. O que, de toda forma, não significa que os mesmos concordariam em realizar, coletivamente ou aos olhos dos vizinhos, atividades de caráter privado.

Todos esses recursos, no entanto, não parecem ser fruto da intenção de se oferecer espaços integrados e com qualidades estéticas, ou reflexo consciente de um momento de valorização da individualidade. Representam mecanismos a serviço de um esforço que busca garantir a comercialização de unidades cada vez menores por valores mais elevados,

associando os empreendimentos a uma idéia de comodidade e qualidade de vida, sem garantias de que isso se verifique no cotidiano de seus usuários. A infinidade de combinações possíveis entre formatos familiares e comportamentos não têm sido contempladas pela absoluta maioria dos programas atuais.

O resultado é que as plantas dos apartamentos que compõem a grande maioria dos edifícios paulistanos apresentam incompatibilidades frente aos modos de vida e perfil demográfico de seus ocupantes, representando “espaços dos quais a arquitetura está ausente, e que, no entanto, recebem a assinatura de profissionais arquitetos” [TRAMONTANO, 2004].

2.1_Possíveis Origens

Os edifícios de apartamentos são um programa habitacional relativamente recente no Brasil. De acordo com os registros

em plantas, os primeiros edifícios de apartamentos produzidos na cidade de São Paulo datam do ano de 1910, projetados por Samuel das Neves e Victor Dubugras. Num momento em que qualquer forma de habitação coletivizada seria logo relacionada aos cortiços e, portanto, a idéias de pobreza, insalubridade e promiscuidade, a aceitação dessa forma de morar teria encontrado alguma resistência por parte de seus possíveis moradores [SOMEKH, 1997]. Esses primeiros exemplares se localizavam nos arredores do centro histórico da capital, na região do chamado Triângulo, funcionando como opção de moradia para comerciantes e suas famílias, assim como para empregados do comércio. A construção desses edifícios de habitação destinada ao aluguel constituiu, na época, um excelente investimento.

“Foram propriedades particulares advindas da economia cafeeira que garantiam às famílias quatrocentonas entressafras, aposentadorias e viuvezes confortáveis. O aluguel foi, naquele tempo, um rendimento ótimo, talvez o melhor deles, muito melhor que a ações” [LEMOS, 1990].

Uma origem possível para esses primeiros exemplares brasileiros pode estar na produção de edifícios de apartamentos em Lisboa durante o século XIX, os chamados edifícios gaioleiros. Segundo Sandra Marques Pereira², a proibição da lucrativa atividade do tráfico negreiro levou os mercadores de escravos a se voltarem para outras alternativas de investimento, sendo que uma delas teria sido a especulação imobiliária com a construção de edifícios de apartamentos nos novos bairros das Avenidas Novas, em Lisboa. Tais promotores da verticalização lisboeta seriam conhecidos como “brasileiros”, exatamente por transitarem entre as colônias portuguesas no continente africano e a maior e mais rica delas, no continente americano, o Brasil. Essas construções ficaram assim conhecidas devido à sua estrutura de madeira que lembrava a forma de gaiolas, numa tentativa de garantir maior segurança em caso de terremotos [APPLETON, 2005]. As plantas de suas unidades eram

² Pesquisadora do CET, Centro de Estudos Territoriais de Lisboa.

bastante semelhantes às dos apartamentos paulistanos do início do século passado, apresentando a mesma organização espacial.

Por outro lado, as origens do modelo da casa colonial brasileira assim como a transposição de sua organização espacial para os lotes compridos e estreitos encontrados em nossas cidades, cujas matrizes são ambas portuguesas, poderiam ajudar a elucidar as semelhanças, que não seriam então mais do que naturais, entre os primeiros exemplares paulistanos e seus congêneres lisboetas.

A grande referência, porém, para a produção de edifícios de apartamentos na cidade teriam sido seus congêneres parisienses. À entrada do século XX, a então remodelada capital francesa representava um importante referencial cultural para classes dominantes de outras grandes cidades, tanto na Europa quanto em outros continentes. Seus modos de vida burgueses eram divulgados por meios de comunicação cada vez mais eficientes e rápidos, como suporte para a

exposição de produtos de uma indústria em franco desenvolvimento e ávida por novos mercados consumidores fora da Europa. Assim, e também na bagagem de viajantes ricos, os franceses exportaram seus modelos comportamentais revestidos do refinamento da vida burguesa parisiense, numa estratégia para a venda dos objetos, todos industrializados, necessários para a reprodução desse estilo de vida [TRAMONTANO, 1998].

Seu modelo de habitação, consolidado nos apartamentos produzidos durante a *Belle Epoque* do século XIX [Figs. 01, 02, 03 e 04], visava atender às necessidades espaciais da classe ascendente do período, a burguesia. Foi produto de processos seculares que se desenvolviam desde a Renascença, como a urbanização da população, a industrialização da produção e a definição dos papéis do Estado, que resultaram num novo entendimento sobre as noções de público e privado, na nuclearização da família e na evolução dos conceitos de privacidade, intimidade, moralidade e conforto [ARIÈS, 1991;

RYBCZYNSKY, 2002].

Sua organização espacial, que apresentava espaços funcionalmente estanques e hierarquizados, organizados em três setores de acordo com suas funções, difundiu-se e consolidou-se mundo afora, podendo ser verificada ainda hoje em várias partes do mundo nas plantas de edifícios de apartamentos, sejam eles produzidos pela iniciativa privada ou por órgãos oficiais.

Referenciando o modelo espacial desses apartamentos parisienses, Marcelo Tramontano aponta as principais recorrências encontradas na espacialidade dos apartamentos paulistanos, e que podem ser identificadas em plantas desde os exemplares das primeiras décadas até os lançamentos mais recentes, tanto em grandes e luxuosos apartamentos destinados a clientes mais ricos, quanto nos programas reduzidos e simplificados das unidades mais econômicas [TRAMONTANO, 1998]. Tais características foram aqui agrupadas em seis pontos, que serão discutidos ao longo do

trabalho, de sua formulação na habitação burguesa parisiense do século XIX, até sua introdução e consolidação na produção imobiliária paulistana.

São eles:

1. A divisão da planta em cômodos, como estratégia de organização de usos;
2. A estanqueidade funcional de espaços, com a vinculação de atividades a cômodos determinados;
3. A existência de uma relação de hierarquia entre os espaços;
4. A tripartição da habitação com o agrupamento de cômodos em zonas Social, Íntima, e de Serviços;
5. A articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação;
6. A existência de uma relação de hierarquia também entre circulações, separadas para o uso de patrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício.

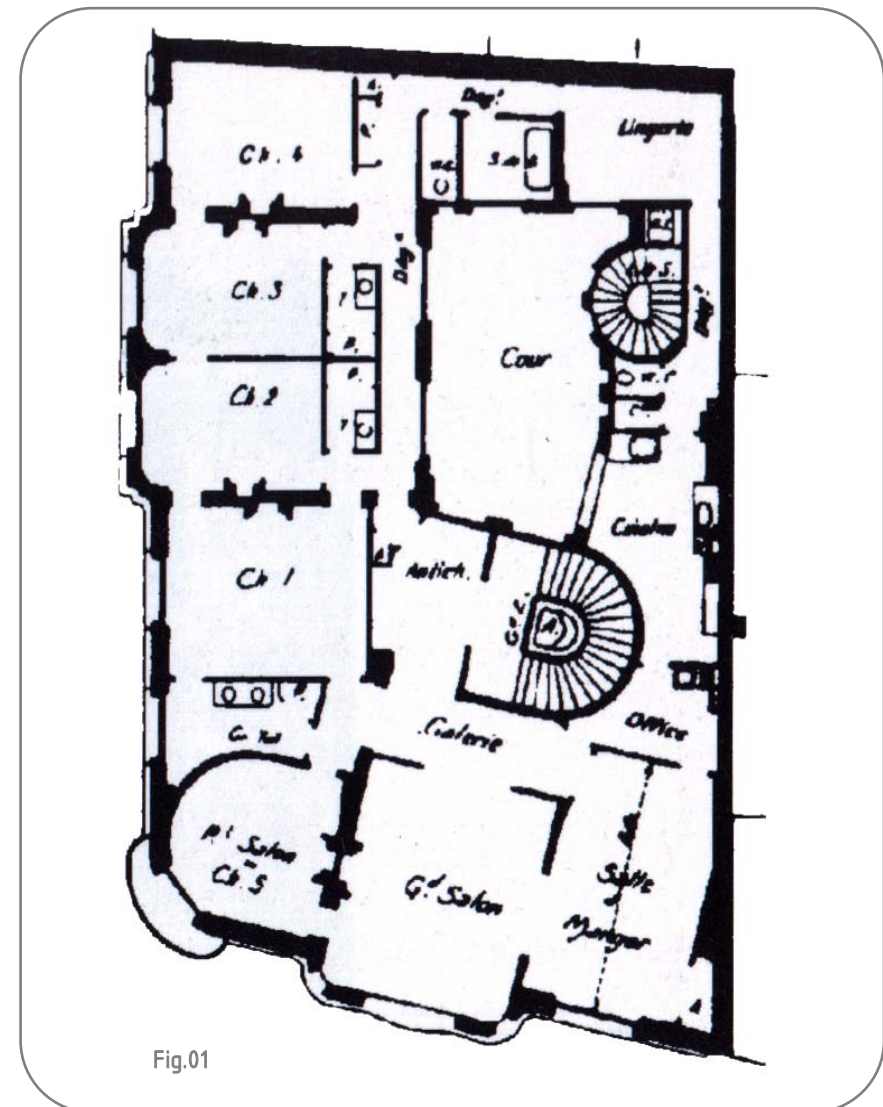


Fig.01

2.2_ Presença de cômodos e Estanqueidade funcional

A divisão da habitação em cômodos remonta à Idade Média europeia, às casas de famílias burguesas. O emprego da palavra burguesia – que, como é sabido, deriva de ‘burgo’ – dataria do início do século XI, na França, e “... designava os mercadores ou comerciantes que viviam em cidades com muralhas” [RYBCZYNSKI, 2002]. Essas casas constituíam-se, geralmente, de um grande espaço onde se cozinhava, comia, dormia e onde também se trabalhava. Tratava-se, portanto, de um local também voltado à produção e aos negócios, e dotado de um caráter público. Seus habitantes eram grupos familiares extensos, compostos por pais, filhos e outros parentes, além de serviçais e aprendizes [LE GOFF, 1998]. Segundo Georges Duby, os membros dessa família estavam “submetidos ao poder do chefe da casa”, sendo “acolhidos em uma dupla rede de relações, umas de convívio e outras de parentesco” [DUBY, 1990]. Não havia a preocupação em se

oferecer conforto ou privacidade, já que tais conceitos não constituíam ainda demandas dos moradores. Para Rybczynski, até o século XVI, era improvável que alguém tivesse seu próprio quarto em uma casa europeia comum.

“Foi mais de cem anos mais tarde que surgiram os cômodos onde os indivíduos pudessem ficar sós. [...] As casas eram cheias de gente [...] e não se conhecia a privacidade. Além disso, os cômodos não tinham funções específicas; ao meio-dia, o atril era retirado e as pessoas sentavam-se à mesa e faziam sua refeição. No final da tarde, a mesa era desmontada e o banco longo virava um sofá. À noite, o que era sala de estar virava quarto de dormir” [RYBCZYNSKI, 2002].

A partir do século XVII, quando começaram a se definir com maior clareza as distinções entre instâncias públicas e privadas, é que se perceberiam alterações mais profundas na organização das casas burguesas, que já poderiam apresentar uma compartimentação mais visível de seu espaço, mas ainda sem que isso obedecesse a um planejamento. As camas já há muito tempo eram fechadas com cortinas. Segundo Monique

Eleb, um meio de garantir alguma privacidade mesmo estando localizadas em espaços de uso comum [ELEB; DEBARRE-BLANCHARD, 1989]. Essa solução indicava que a demanda por privacidade se desenvolvia, assim como aspectos relacionados à moralidade. O costume de, até então, pais e filhos dividirem o mesmo espaço, ou mesmo o leito, iria sendo cada vez mais entendido, a partir daquele momento, como uma situação favorável à promiscuidade. Essas camas fechadas iriam se tornando peças autônomas, que viriam a ser, mais tarde, os dormitórios.

De acordo com Philippe Ariès, os espaços diminuiriam de tamanho e se multiplicariam em pequenos cômodos, adquirindo autonomia à medida em que neles se concentrassem atividades, como o gabinete e a alcova. Mas a especialização dos espaços poderia, em muitos casos, ter correspondido mais a uma questão funcional do que propriamente a uma procura por intimidade [ARIÈS, 1991].

Um elemento importante para a transformação dos espaços

domésticos teria sido, um pouco mais tarde, o desenvolvimento das cidades e das atividades industriais e a transferência das atividades de produção da habitação para a fábrica. Como conseqüência, os agrupamentos familiares foram se tornando cada vez menores, restringindo-se, mais e mais, à presença dos membros ligados por laços de consangüinidade: pai, mãe e filhos. Essa conformação, que conhecemos hoje como família nuclear, será verificada tanto nas famílias de patrões quanto nas dos empregados, incluindo os operários [TRAMONTANO, 1998].

Segundo Tramontano, isso se deve também à definição de limites mais claros entre as esferas públicas e privadas, uma vez que “a um Estado medieval fraco correspondiam poderosos clãs cuja existência foi perdendo sentido à medida em que o Estado foi assumindo um lugar mais proeminente na cena pública” [TRAMONTANO, 1998].

As primeiras décadas século XVII teriam representado um momento importante no desenvolvimento da distribuição

interna da habitação de nobres e da alta burguesia da capital francesa [ELEB; DEBARRE-BLANCHARD, 1989]. À chegada do setecentos, suas casas ganharam novas feições e usos, caracterizando-se por suas grandes dimensões e pelo luxo. Eram os *hôtels particuliers*, nos quais, à realização de atividades cotidianas, foram associados cômodos específicos, planejados de acordo com os códigos de conduta vigentes. Essa habitação fora concebida para acolher unicamente a família do proprietário e, ao mesmo tempo, atender aos hábitos e etiquetas das recepções, recentemente incorporadas ao modo de vida da nobreza. Suas plantas apresentavam, definitivamente, a compartimentação de espaços, associados a atividades específicas.

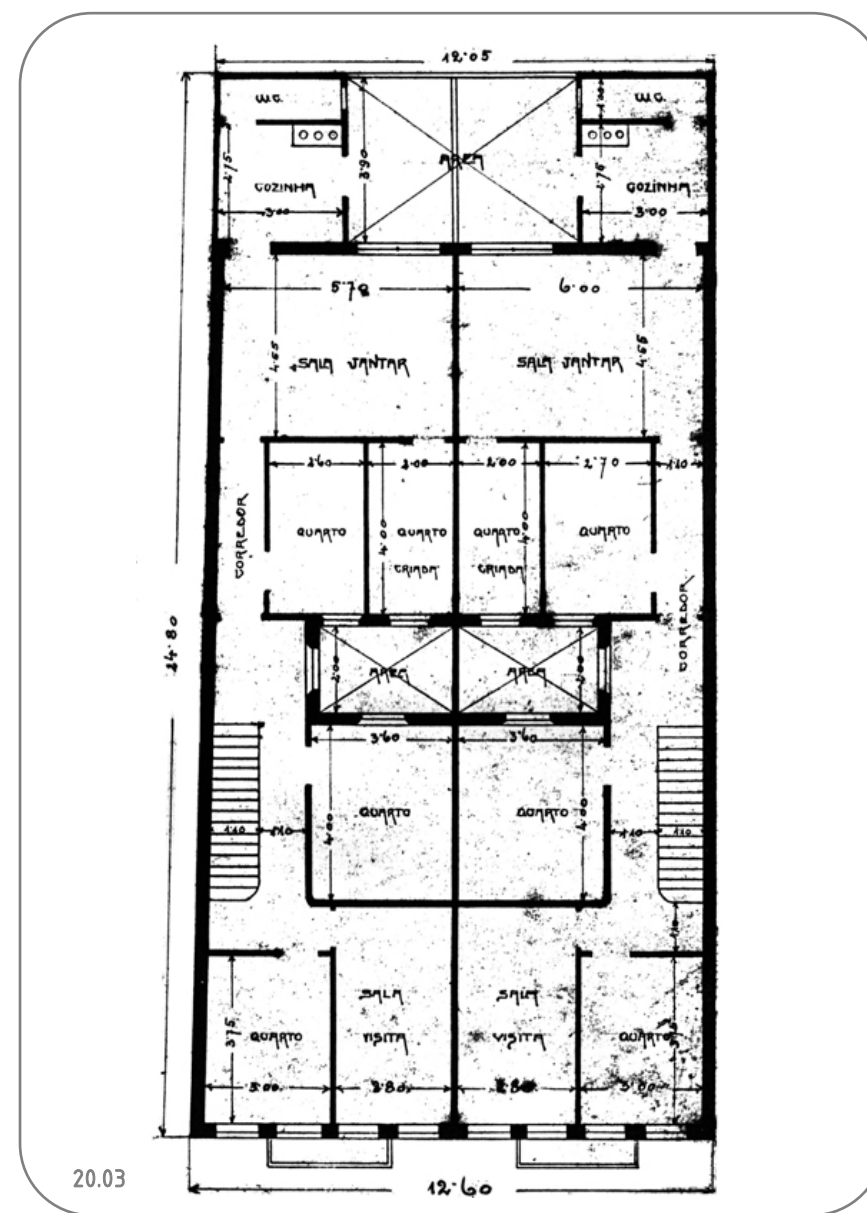
Já as famílias da pequena e média burguesia ganhavam *status* social, passando a frequentar locais antes exclusivos dos nobres e grandes burgueses, assimilando seus costumes e seus modos de morar. Essa classe social residia, durante a segunda metade do século XIX, em novos edifícios de

apartamentos localizados ao longo dos bulevares abertos como parte da reforma urbana promovida pelo Imperador Napoleão III e realizada sob o comando do Barão George Haussmann, a partir de 1853. Suas plantas representavam versões reduzidas dos *hôtels*, constituindo um modelo que logo seria difundido e adotado na produção de habitações em diversos lugares no mundo, inclusive no Brasil.

Distante das revisões arquitetônicas da Paris haussmanniana, a habitação urbana brasileira das classes remediadas era dividida em cômodos havia tempos, mas sua organização ainda seguia, na passagem para o século XX, a lógica da casa colonial. Em São Paulo, não apenas as casas mas também os primeiros apartamentos repetiam esse arranjo espacial. De acordo com os registros em plantas, um dos primeiros exemplares dessa modalidade teria sido um projeto de Samuel das Neves, datando do ano de 1910. Destinados a terrenos situados no Triângulo histórico, os projetos desses primeiros edifícios propunham, geralmente, espaço para comércio no

térreo e uma escadaria dando acesso a unidades habitacionais independentes nos pisos superiores. Seus interiores repetiam a partição do tradicional sobrado urbano: voltado para a rua ficava o gabinete de trabalho, domínio do pai-chefe do grupo familiar, enquanto um corredor ladeado pelos cômodos de dormir conduzia aos fundos do apartamento, ao espaço destinado às atividades domésticas e ao convívio da família, inclusive com pessoal doméstico. Esse espaço podia ser de sala de jantar ou, diferentemente da idéia atual que se dá para o nome, de varanda – uma denominação igualmente herdada da casa colonial. Ao fundo, localizavam-se os espaços de rejeição, destinados ao preparo de alimentos e à higiene pessoal [20.03]. Sobre a varanda, Carlos Lemos comenta que:

“Aqui, o português transferiu seu local de estar para a varanda alpendrada, onde comia, conversava e fazia a sesta na rede bem ventilada, de malhas grandes. A varanda, lugar de refeições e estar, consagrou-se na habitação do brasileiro remediado. Especialmente a denominação. Mesmo desaparecido o alpendre, vedados os vãos livres com janelões, perdurou o nome” [LEMOS, 1978].



Foi talvez como um meio de melhorar a imagem dessa modalidade de habitação, como se verá mais adiante, que se adotou a organização do interior dos apartamentos de acordo com o modelo francês. Mas o conjunto básico de cômodos – sala, quartos, cozinha e banheiro – nunca seria alterado. Juntamente com a então nova organização funcional dos apartamentos, ele constituiu um modelo difundido e consolidado na produção paulistana das décadas seguintes, e até os dias de hoje.

A produção dos anos 1940 foi marcada, por um lado, por edifícios exemplares como o Anchieta, de Marcelo e Milton Roberto, de 1941, o Prudência, de Rino Levi, de 1944, e o Louveira, de Vilanova Artigas, de 1946. Por outro lado, poderia se dizer que ocorreu aqui, tanto quanto em outros lugares do mundo, uma banalização dos princípios do Movimento Moderno, com a disseminação de certos elementos espaciais e construtivos que, ao longo dos anos, foram tornando-se símbolos de modernidade, como os cobogós e as

grandes janelas envidraçadas. Apesar disso, os edifícios cujas fachadas inspiravam-se nos estilos clássicos eram ainda considerados mais bonitos [SOMEKH, 1997].

Após o fim da Segunda Guerra Mundial, com a afirmação dos Estados Unidos como a nova potência econômica e cultural, observava-se a disseminação de um estilo de vida norte-americanizado [TRAMONTANO, 1998]. Nesse cenário, produzia-se um número crescente de edifícios na cidade, devido à expansão da capital e à grande valorização imobiliária [SOMEKH, 1997]. A construção de imóveis para aluguel constituía, desde a segunda metade do século XIX, uma renda segura para investidores em São Paulo. De acordo com dados do censo de 1940, mais de setenta por cento de seus domicílios eram alugados. Mas a partir de 1942, com a promulgação da Lei do Inquilinato por Getúlio Vargas, e o conseqüente congelamento dos preços dos aluguéis, a construção destinada à locação deixou de ser, por anos, um investimento interessante. Em conseqüência disso,

praticamente não se construiu com esse objetivo durante aquele período, o que causou uma carência na oferta de habitações e de apartamentos, para as classes médias, agravado pelo crescimento populacional. Esse período de pausa na construção foi essencial para a profissionalização do mercado e, segundo Carlos Lemos, é quando surge a figura do incorporador imobiliário.

“É claro que não estamos falando de uma, duas ou três pessoas comandando corretores de imóveis. Referimo-nos a carteiras imobiliárias de bancos, a escritórios organizados em torno de empresários, de advogados, de engenheiros e até de arquitetos, todos ocupados a auscultar o mercado, a verificar as demandas, a procurar terrenos de ‘bom aproveitamento’, a organizar as vendas prévias e a dar andamento às obras” [LEMOS, 2002].

Esses profissionais que “no entanto, nunca levaram a sério a boa arquitetura e os próprios arquitetos” [LEMOS, 1990], passaram a atuar como uma espécie de agentes culturais formadores de opinião e condicionadores de gostos e

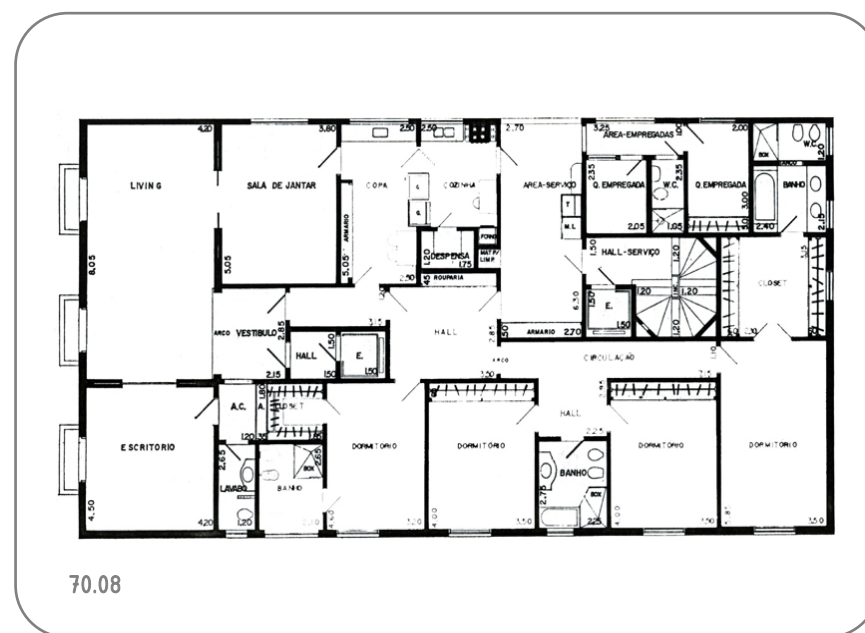
preferências arquitetônicas. Os princípios de projeto, definidos por esses profissionais, focavam os aspectos que garantiam a venda das unidades assegurando o lucro dos investidores, sendo a qualidade espacial relegada a um papel secundário ou simplesmente desconsiderada.

Ainda de acordo com Carlos Lemos, a partir desse período a influência de agentes imobiliários teria produzido alterações na legislação, permitindo, por exemplo, a aprovação de edifícios de *kitchenettes* ou diminuindo os afastamentos obrigatórios, contribuindo para aumentar o potencial de aproveitamento dos lotes [LEMOS, 1990]. Nesse sentido, Giulio Argan afirma que o urbanismo em São Paulo “teve de curvar-se perante os tipos de construção que foram impostos pelos interesses privados; os regulamentos editados pelas autoridades jamais dirigiram o movimento e apenas ratificaram fatos consumados e impediram certos abusos” [ARGAN, 1998].

Diante da demanda provocada pelo rápido crescimento da população e pela circulação de Capital na cidade, o mercado

imobiliário tornava-se mais dinâmico. Na medida em que conseguiam entender o comportamento do mercado e otimizar processos de produção, os incorporadores beneficiavam-se financeiramente. De fato, desde a década de 1940, o mercado imobiliário paulistano iniciou um processo de profissionalização, promovido por seus incorporadores, construtores e vendedores. As plantas das unidades estabeleceram definitivamente o programa de sala, dormitórios, banheiros, cozinha e área de serviço como um padrão, constituindo uma versão reduzida da planta burguesa. Esse modelo disseminou-se rapidamente chegando consolidado à década de 1970, como um produto rentável e seguro para os investidores [VILLA, 2002].

Nessa época, os incorporadores direcionaram a produção de apartamentos também às parcelas mais ricas da população, aproveitando-se da urbanização consolidada de bairros mais nobres [70.08]. Assim, surgiram edifícios como os da região da Avenida Paulista, cujos apartamentos eram espaçosos e



dotados de itens de comodidade, simbolizando a modernidade da época. Os novos empreendimentos davam ênfase ao conceito de se morar com conforto e sofisticação, em espaços bem iluminados, com vistas desimpedidas e oferecendo infra-estrutura e conforto para uso dos condôminos. Reformulado e aquecido, esse mercado produziu apartamentos para todos os bolsos, principalmente durante o chamado milagre econômico da década de 1970.

2.3_ Hierarquia dos espaços e Tripartição em zonas

Não apenas a presença de cômodos e a associação dos mesmos a funções específicas determinam a vinculação da organização funcional dos apartamentos paulistanos ao modelo burguês parisiense do século XIX. Além dessas características, sua localização nas plantas obedece a uma sequência definida por convenções sociais, que os agrupa em três zonas, de acordo com suas funções: Social, Íntima, e de Serviços.

De fato, são diversos e associados os processos que contribuíram para acentuar a definição das esferas pública e privada, valorizando a família como grupo social e revisando a diferenciação de papéis de homens e mulheres, resultando, entre outras coisas, na redefinição da habitação de ricos e pobres. Como afirma Michelle Perrot,

“O século XVIII havia apurado a distinção entre o público e o privado. O público tinha se

desprivatizado até certo ponto, apresentando-se como a ‘coisa’ do Estado. O privado, antes insignificante e negativo, havia se revalorizado a ponto de se converter em sinônimo de felicidade. Assumira um sentido familiar e espacial” [PERROT, 1991].

Ao contrário da casa medieval, o caráter dessa nova e abastada habitação, habitada por uma família nuclear restrita e gerenciada pela mãe, era privado. As atividades voltadas à produção foram transferidas para a indústria e eliminadas de seu interior, que agora se voltava à representação social e ao isolamento da família que ali residia – em oposição ao espaço público da rua. Nesse contexto, construía-se o conceito de domesticidade, que “dependia do desenvolvimento de uma vasta consciência interior, consciência esta que resultou do papel feminino na casa” [RYBCZYNSKI, 2002].

Nesse contexto, um episódio importante foram as reformas pelas quais passou a capital francesa. Napoleão III foi coroado em 1848, determinado em desenvolver a industrialização da França e a modernizar Paris, e a realizar o sonho de seu tio,

Napoleão I, de transformar a cidade “na capital mais importante e bela da Europa, senão do mundo” [TRAMONTANO, 1998]. O imperador encarregou o Barão Georges Haussmann de uma completa reestruturação da cidade onde a abertura de avenidas largas e arborizadas, rasgando o traçado antigo da cidade, visava, além das questões estéticas e de controle, resolver seus crônicos problemas de circulação e saneamento [FRAMPTON, 1997]. Redesenhada, setorizada e funcionalizada, na cidade haussmanniana pobres e ricos passaram a viver em bairros separados, reflexo da enorme valorização das áreas renovadas e da consequente expulsão das classes populares para novas periferias extra-muros [TRAMONTANO, 1998]. Os novos bulevares foram ocupados por centenas de edifícios de apartamentos, que constituíam construções elegantes, desenhadas por arquitetos e destinadas à moradia de classes financeiramente favorecidas.

Seus moradores pertenciam às classes então em ascensão econômica e social, a pequena e média burguesia. Essas novas

unidades de habitação se espelhavam nas características encontradas nos *hôtels particuliers* da nobreza decaída, porém em versões reduzidas e acrescentando, até o final do século, confortos modernos possibilitados pelo desenvolvimento técnico e garantidos pela presença de novos equipamentos. Inovações como fogões, aquecedores, instalações e peças sanitárias foram possíveis não apenas devido ao desenvolvimento da indústria, mas também graças à implementação de redes públicas de abastecimento de água e gás encanados e de coleta de esgotos [GUERRAND, 1991]. As novas e equipadas cozinhas ganharam salubridade, e o banheiro, até então um espaço de rejeição, recebeu banheiras e ganhou *status*, aproximando-se dos espaços de intimidade da família.

A localização dos cômodos seguia uma hierarquia estabelecida entre os espaços dessa habitação, dispostos conforme seu grau de importância dentro da lógica do morar burguês. Assim, o acesso principal era feito através da *galerie*, que

funcionava como uma espécie de filtro para visitantes e cujas portas se abriam para a sequência de espaços de prestígio, o *salon*, o *petit salon*, e a *salle à manger*, espaço de recepções, refeições e também de convívio do grupo familiar. O *office*, equivalente à copa nas plantas contemporâneas, representava o limite entre a esfera social e a cozinha, e aos demais espaços destinados aos serviços e pessoal doméstico [TRAMONTANO, 1998]. Seus espaços encontravam-se agrupados em três zonas distintas: uma zona Social, reunindo os recintos de prestígio e de recepção, uma zona Íntima, que agregava os cômodos reservados ao isolamento dos membros da família, e uma zona de Serviços, destinada aos trabalhos e pessoal doméstico.

Em São Paulo, a influência francesa no desenho e organização dos espaços dos apartamentos será observada já a partir dos primeiros exemplares produzidos na cidade, possivelmente na década de 1910, não sendo estranho encontrá-la em unidades maiores, destinadas a moradores de maior renda. Percebem-se,

já nesses exemplares, “os princípios da estrutura espacial interna das unidades, consolidadas na ampla produção parisiense que data da *Belle Epoque*, e trazidos na bagagem de jovens arquitetos de volta ao lar” [TRAMONTANO, 2004]. Talvez se tratasse de uma tentativa de atenuar a imagem negativa que muitas pessoas tinham dos apartamentos, pois a separação dos espaços destinados à recepção, à intimidade da família e aos serviços domésticos, se assemelhava à organização das casas dos mais ricos.

Segundo Nadia Somekh, até a década de 1920 era rara a construção de prédios com mais de quatro pavimentos [SOMEKH, 1997]. Porém, a introdução dessa modalidade habitacional, baseada em modos de morar franceses, associou-se, já nesses primeiros anos, a uma verticalidade cada vez mais acentuada, indicando a justaposição de valores norte-americanos aos referenciais europeus de urbanidade. Isso porque já a partir do final da década, os Estados Unidos da América despontavam como nova potência econômica e,

meios de comunicação como jornais e revistas e, principalmente, o cinema, veiculavam imagens de metrópoles como Chicago e Nova Iorque e de seus automóveis e arranha-céus como símbolos de modernidade. Como efeito, os prédios passavam a alcançar cada vez maior altura, apesar do ar afrancesado da maioria das fachadas. Apesar de não se tratar de um edifício de uso residencial, os 25 andares do edifício Martinelli se destacavam no *skyline* da capital, já em 1929, representando um exemplo disso. Como confirma Somekh,

“A aparência da cidade havia se modificado com a industrialização, consolidada nos anos 30. A tendência europeizante de intervenção urbana, defendida pela burguesia cafeeira do começo do século, não mais predomina. Em seu lugar, desde os anos 20, manifesta-se especialmente o capital americano, aliado à disseminação ideológica e cultural marcada pelo cinema, o automóvel e o arranha-céu” [SOMEKH, 1997].

Foi também a partir do final da década de 1920 que traços claros do Modernismo puderam ser observados nos novos edifícios, com o retorno ao Brasil de profissionais formados

no Exterior, ou sob influência dos conceitos do *International Style*, como Elisário Cunha Bahiana e Rino Levi, e pela atuação de arquitetos imigrantes, como Franz Heep e Gregori Warchavchik [SAMPAIO, 2002]. Ainda assim, sua produção, durante as décadas de 1940 e 1950, consolidou, nos apartamentos paulistanos, maneiras de morar espelhadas nos apartamentos parisienses, em uma espacialidade baseada na tripartição de zonas interligadas por circulações hierarquizadas, na estanqueidade funcional de seus cômodos e na modernidade de seus equipamentos domésticos.

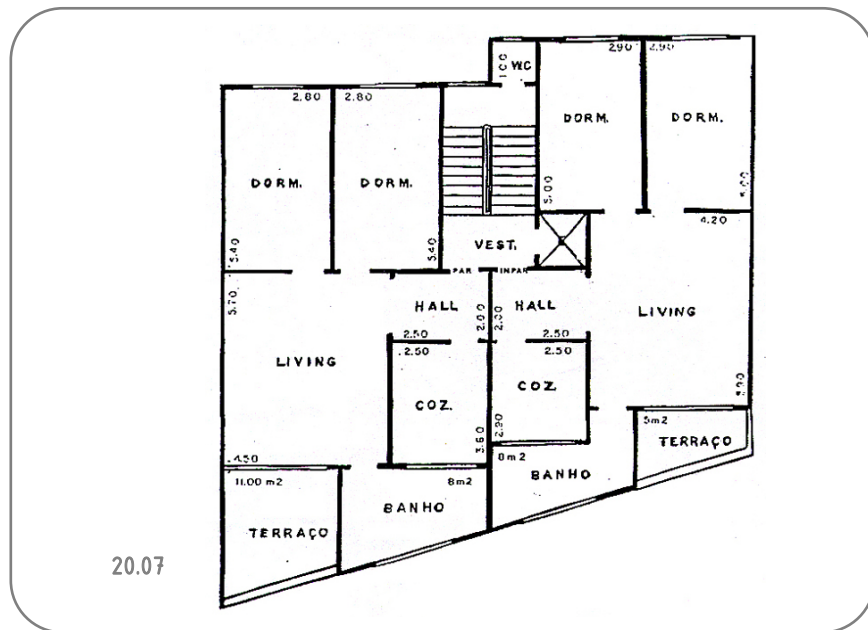
Dentre as primeiras construções modernas da cidade está, certamente, a Casa Modernista, de Gregori Warchavchik, mas também o edifício Angel [20.07], de autoria de Júlio de Abreu Junior [XAVIER, 1987]. De acordo com os registros do banco de dados Nomads.usp, esse edifício teria sido erguido também em 1927, na avenida Angélica, trazendo soluções inovadoras para a época. Seus apartamentos contavam com plantas bastante simplificadas, onde os dormitórios foram recuados

para a fachada dos fundos enquanto aberturas de ventilação para as cozinhas passavam por cima dos banheiros, abrindo-se junto com esses para fachada da rua, totalmente despojada de ornamentos. Isso representava uma inversão dos valores que pregavam o posicionamento dos espaços sociais e de intimidade ocupando as fachadas mais nobres, relegando os fundos do terreno aos espaços de rejeição. No entanto, as dependências de empregados foram transferidas das unidades para a cobertura do edifício, exatamente como nos edifícios

parisienses.

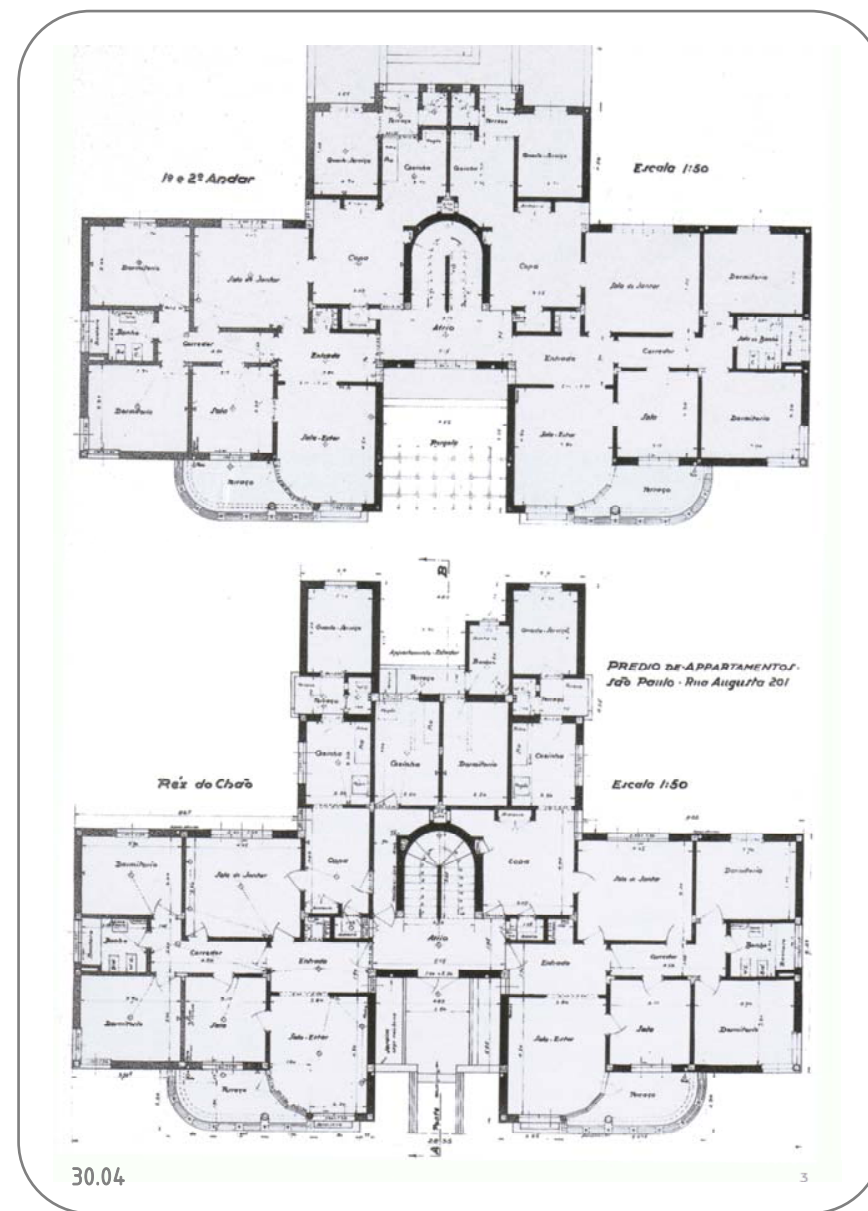
A partir dos primeiros anos da década de 1930, em meio a tantos edifícios de feições ecléticas, já era possível encontrar exemplares do *art déco*. Também nessa época foram executados projetos como os dos edifícios Columbus e o Nicolau Schiesser [30.04], de Rino Levi, nos quais o arquiteto fez uso de proposições de Le Corbusier e Walter Gropius. Os projetos apresentavam estrutura de concreto armado, detalhamento cuidadoso de instalações, das esquadrias, e de todas as fachadas dos edifícios, que tinham varandas curvas e linhas bastante simplificadas. Havia a preocupação de abrigar famílias numerosas, com conforto, em apartamentos bem iluminados e ventilados. Mas os programas propostos se espelhavam na casa burguesa, dividida em áreas Social, Íntima e de Serviços, e incluindo dependências de empregados nas unidades.

De fato, tanto as obras de Levi como as de outros arquitetos locais se referenciavam na produção de edifícios de habitação



não-operária dos grandes mestres do movimento moderno, que por sua vez continuavam seguindo o modelo espacial burguês nesses projetos. É o caso do edifício Clarté, projetado por Le Corbusier e construído em 1932, em Genebra. O estudo das plantas de suas unidades permite observar espaços compartimentados, estanques e hierarquizados, obedecendo a partição em três zonas.

No que se refere aos espaços domésticos, o exame de plantas leva a crer que essa produção internacional destinada a clientes mais ricos teria influenciado a atuação dos profissionais brasileiros. Enquanto propostas de flexibilidade espacial não foram recorrentes na produção dos arquitetos paulistanos, o mercado, por outro lado, se apropriou dos aspectos do repertório moderno convenientes à produção. Como exemplo, a idéia de espaço mínimo que, na produção internacional buscava meios de "dar condições de vida para todos, enquanto a divisão do espaço em espaços mínimos criada pela iniciativa privada nos anos 50 tinha por objetivo



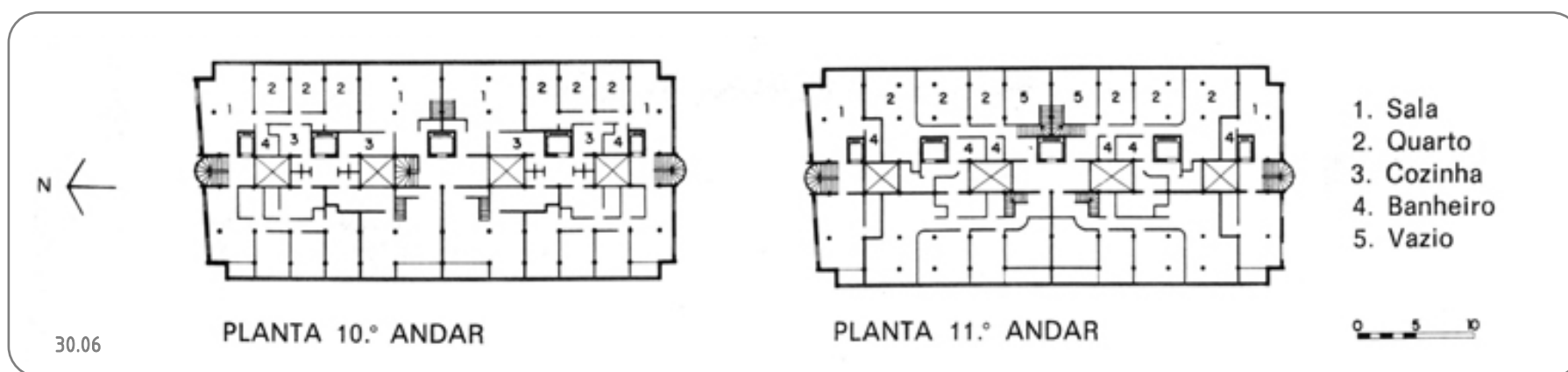
chegar ao máximo de produtos vendáveis” [ROSSETTO, 2002].

Já o edifício Esther [30.06], projetado por Álvaro Vital Brazil e Adhemar Marinho, “foi uma obra de impacto ao ser inaugurada em 1938” [SEGAWA, 1999]. Além de permitir verificar os Cinco Pontos corbuseanos no projeto, seu programa era misto, oferecendo comércio, escritórios e apartamentos num mesmo edifício. A organização interna das unidades também passou por uma revisão: havia desde espaçosos *duplex* até pequenas unidades sem cozinha, pois o prédio contava com um restaurante para atender os moradores, passando pela possibilidade de se agrupar módulos,

o que flexibilizava o espaço das unidades. A estética modernista era inequívoca e causava estranhamentos:

“Este prédio residencial e comercial, o primeiro grande edifício com estrutura independente no Brasil, causou uma enorme sensação devido às novidades que introduziu, entre as quais se incluíam as colunas isoladas no meio das peças. Muitos locatários pediram permissão para removê-las de seus apartamentos, prometendo repô-las nos respectivos lugares após o término do contrato de aluguel” [MINDLIN, 2000].

A profissionalização do mercado da construção civil, nas décadas seguintes, se vale dos argumentos do movimento moderno que contribuem para a racionalização, simplificação e



redução de custos, e de plantas padronizadas, atendendo ao programa convencional composto de sala, quartos, banheiro e cozinha, mais a lavanderia, agrupados em três zonas. O aparecimento das *kitchenettes* pode ser considerado uma inovação no que se refere ao programa e à organização funcional dos espaços, ao sobrepor diferentes atividades da vida doméstica em um único espaço, e transferir outras, obrigatoriamente, para esferas coletivas ou públicas do edifício, ou da vizinhança. Sua oferta, contudo, deve-se mais ao interesse em dividir o edifício num maior número de unidades comercializáveis, do que ao atendimento de demandas espaciais da população [SAMPAIO, 2002].

“Até hoje [...] a classe média é cliente de apartamentos mínimos de quarto-sala, banheiro e cozinha, mas só que agora essas moradas deverão ser construídas com fino ou finíssimo acabamento, alguns até com pé-direito duplo e não se chamam mais ‘treme-treme’ ou ‘JK’, de janela e *kichenette*. Nestes dias, têm apelidos mais sofisticados de *flats* ou estúdios. Tanto faz: são econômicos porque são pequenos, mas

caríssimos conforme o bairro em que foram perpetrados” [LEMOS, 2002].

A retração na oferta de apartamentos de padrão médio, durante a década de 1980, obrigou os investidores a concentrar-se nos dois extremos do mercado: por um lado, construindo apartamentos menores e mais baratos para um público com menor poder de compra e, por outro lado, oferecendo edifícios com apartamentos enormes e de altíssimo luxo às classes mais ricas. Seus interiores, declaradamente concebidos para atender a um modo de vida burguês, ofereciam cômodos e luxos até então inéditos nos apartamentos paulistanos: inúmeras salas destinadas a usos específicos, lareiras, e várias suítes, a principal contando com banheiros e *closets* separados para os membros do casal [TRAMONTANO, 2004].

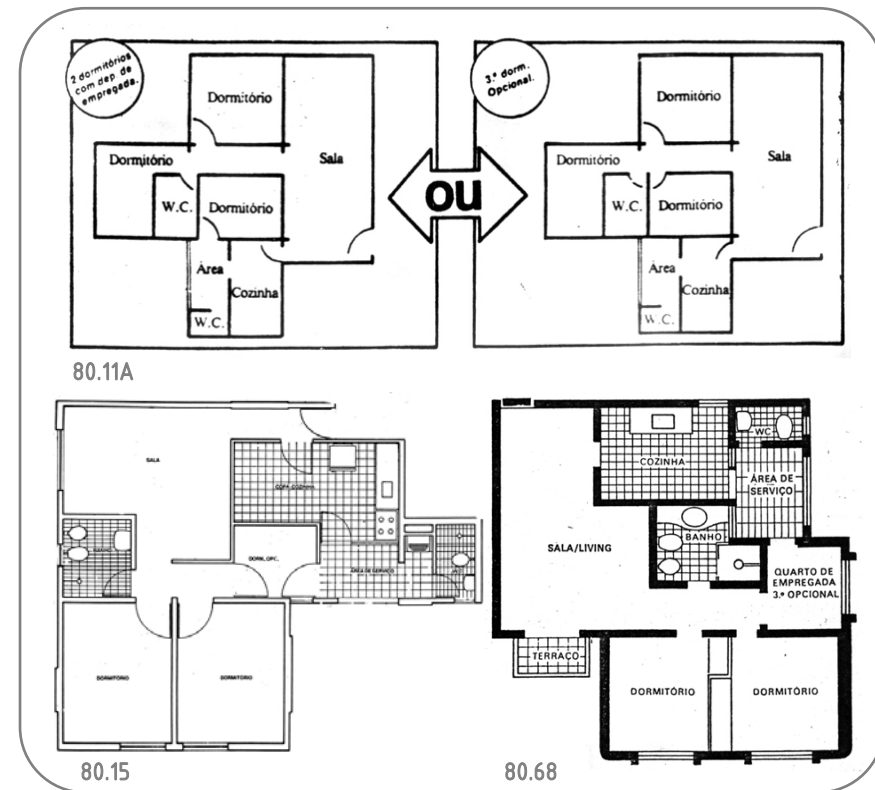
Já os apartamentos menores passaram apenas por uma redução de áreas e pela simplificação do programa de necessidades, sem que houvesse uma revisão na organização de seus espaços. Suas plantas apresentavam sala,

dormitórios, banheiros, cozinha e área de serviço, organizados em três zonas, constituindo versões reduzidas – e mais baratas – das unidades maiores.

Outra inovação surgida nesse contexto foi o reposicionamento do dormitório de empregada, em plantas de unidades de dois dormitórios, com a abertura de uma segunda porta ligando-o à área íntima da unidade. Isso conferia a esse espaço a possibilidade de atender tanto à sua função original quanto de funcionar como um terceiro e pequeno dormitório para a família [80.11A, 80.15, 80.68]. Essa solução representava, na verdade, um estoque de metros quadrados, utilizados conforme as necessidades dos usuários. A representação de *lay-outs* nas plantas da época indicava seu uso, às vezes, um dormitório de bebê, ou como quarto de hóspedes, uma pequena sala de TV, escritório ou quarto de estudos.

Mas o terceiro reversível, como ficou conhecido, foi desaparecendo na medida em que a tendência de substituição das empregadas por diaristas se confirmava entre grupos

moradores de apartamentos menores, enquanto o antigo banheiro na área de serviços migrou para a área íntima, conformando uma suíte – e valorizando comercialmente a unidade. Por outro lado, surgiram apartamentos de três dormitórios com menores, sem o quarto de empregada que, porém, permanece até hoje nas unidades maiores desse



segmento e nunca deixou, por exemplo, as plantas do segmento de quatro dormitórios.

2.4_ Articulação por circulações e Hierarquia entre circulações

Datada de há mais de cento e cinquenta anos, a formulação do modelo de habitação que referencia os apartamentos paulistanos atuais apóia-se, ainda, na presença de outros dois elementos constitutivos de sua espacialidade: a presença de corredores de circulação, que fazem a articulação entre esses espaços, e a existência de uma hierarquia também entre as circulações do apartamento e que se estende às circulações horizontais e verticais no edifício. Mais uma vez, é necessário lançar um olhar sobre as transformações pelas quais passou a habitação burguesa europeia entre a Renascença e o século XIX, para que se recuperem as origens desses elementos.

Processos como o desenvolvimento da urbanização e da

industrialização, a definição dos papéis do Estado, a ascensão das classes burguesas e o desenvolvimento dos conceitos de privacidade, conforto e moralidade, estavam associados e contribuíram para a transformação do espaço da habitação. A simples presença de cômodos já constituiu uma grande novidade frente a uma forma de morar medieval, que sobrepunha as várias atividades cotidianas praticamente num único espaço. Acompanhada pela alteração na estrutura dos grupos familiares dominantes – passando da família extensa à família nuclear – as alterações nos modos de vida das famílias burguesas levou à concepção de uma habitação cujos espaços se destinavam a usos específicos. Seus cômodos obedeciam a uma hierarquia em sua localização nas plantas conformando uma tripartição em zonas distintas que reuniam as atividades voltadas à representação social ou convívio dos moradores, e aos serviços domésticos, realizados por empregados. Essa organização funcional só foi possível devido à introdução de dispositivos capazes de permitir a circulação entre os diferentes compartimentos, articulando os espaços

dessa habitação.

Se o surgimento de cômodos na habitação pode ter correspondido a um desejo por maior privacidade, a mesma não poderia se desenvolver plenamente em espaços que funcionavam também como circulação. Passava-se de cômodo a cômodo através de suas portas, ao que parece posicionadas sem um maior planejamento, até que se chegasse ao local pretendido dentro da habitação [TRAMONTANO, 1998]. Em princípio, o maior número de cômodos serviria para atender à maior necessidade de espaço para as atividades domésticas, mas também para acomodar um número crescente de móveis, entendidos como objetos decorativos e como bens [RYBCZYNSKI, 2002].

Nos *hôtels particuliers* do século XVII, os cômodos encontravam-se dispostos segundo uma sequência determinada, mas a circulação continuava sendo feita através dos mesmos, muitas vezes com as portas dispostas *en enfilade*, solução que visava a criação de eixos de perspectivas através dos

espaços de recepção. De acordo com Philippe Ariès, nesse período teriam surgido dispositivos espaciais capazes de permitir a circulação entre cômodos sem que se fosse necessário atravessar os demais, como os corredores e vestíbulos [ARIÈS, 1991]. Nessas grandes casas burguesas, voltadas tanto à representação social quanto ao recolhimento do grupo familiar, os empregados passaram a ser entendidos como estranhos no espaço doméstico. Surgiram assim corredores separados, escondidos por detrás das paredes decoradas, destinados à circulação da criadagem que deveria desaparecer após prestar seus serviços.

Foi a introdução desses dispositivos, em especial a presença de corredores externos aos cômodos, que permitiu que os mesmos fossem associados definitivamente a atividade específicas e organizados de acordo com os usos a que se destinavam [RYBCZYNSKI, 2002]. Foi também nesses espaços, livres da passagem de outros moradores ou criados graças à presença dos corredores, que a noção de privacidade, e de

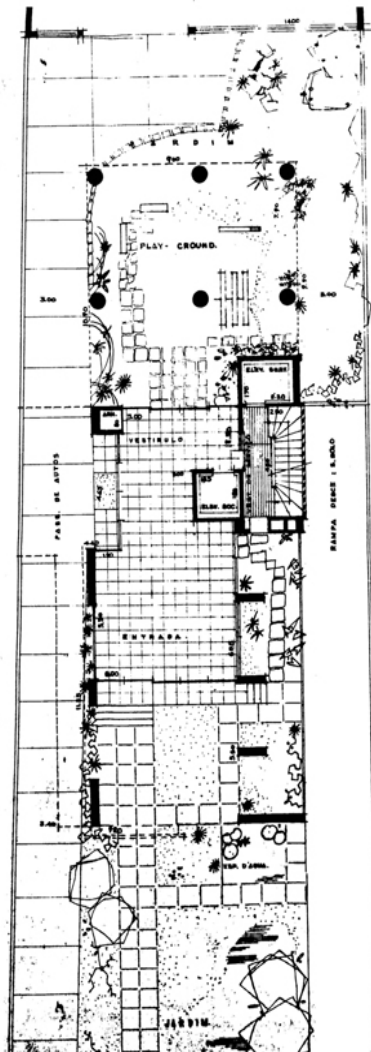
intimidade, pôde se desenvolver no ambiente doméstico.

Como nas luxuosas casas em que se inspiravam, seus interiores também eram articulados através de circulações hierarquizadas, contando com passagens separadas para patrões e empregados. Na área íntima, o gradual desaparecimento de ligações diretamente entre os quartos indicava o desenvolvimento da demanda por privacidade, por discricção e isolamento. A hierarquia existente entre as circulações se estendia ao edifício, havendo não apenas corredores mas também circulações verticais distintas. Havia três classes de edifícios de apartamentos e, segundo Roger-Henri Guerrand, as escadas assumiam importante papel social, pois através delas seria possível saber o padrão dos imóveis e, portanto, das famílias que neles residiam. Uma dessas escadas deveria ser construída em pedra, grandiosa, para conduzir moradores e convidados desde o saguão do edifício até a porta da entrada principal do apartamento. A outra escada, em geral estreita e de madeira, dava acesso à

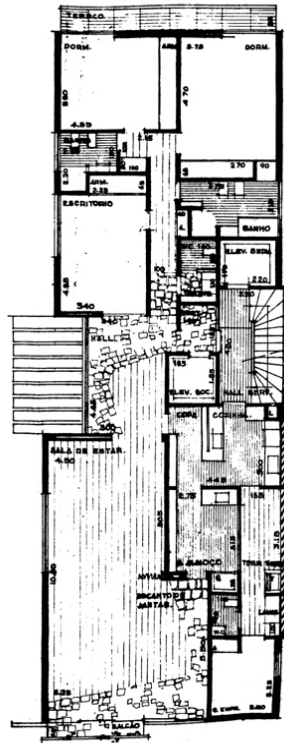
área de serviços, estendendo-se até o último pavimento do edifício [GUERRAND, 1991].

Até 1900, quando houve a difusão do uso dos elevadores, as unidades localizadas nos primeiros pavimentos eram as mais luxuosas, nelas residindo famílias com renda mais elevada, enquanto os pavimentos superiores eram ocupados por moradores menos ricos. O último piso, por fim, era o local menos valorizado e muitas vezes onde se localizavam os aposentos dos empregados, convenientemente distantes da intimidade dos patrões [TRAMONTANO, 1998].

Nas primeiras décadas do século XX, quando são produzidos os primeiros exemplares dessa modalidade habitacional na cidade de São Paulo, a presença de corredores não representaria uma novidade. Como já foi comentado, a habitação da classe média paulistana apresentava uma divisão interna herdada da casa colonial, e que se repetiria em plantas dos primeiros apartamentos. Um corredor levava dos espaços de representação, voltados para a rua, aos espaços



30.02



_unidades. Também é possível notar na planta do pavimento térreo a presença de passagens para veículos, com rampa para acesso às garagens no subsolo, juntamente à representação de um *play-ground* sob os pilotis [30.02]. Tanto a consideração do automóvel no projeto quanto o emprego de nomenclatura em língua inglesa sugerem que a influência da cultura norte-americana já poderia ser notada.

“A influência econômica dos Estados Unidos é disseminada culturalmente através do cinema, tendo como elementos simbólicos o arranha-céu, fenômeno tipicamente americano, e o automóvel” [SOMEKH, 1997].

Nos anos 1970, surgiram na cidade os primeiros *flats*, unidades de 1 dormitório com pequenas cozinhas, desprovidas de área de serviços, em edifícios dotados de serviços de hotelaria. Também nesse período foram lançados os primeiros condomínios fechados: conjuntos murados de edifícios de apartamentos, em grandes glebas, oferecendo equipamentos e instalações esportivas em suas áreas de uso coletivo. Inicialmente direcionada a clientes mais ricos, a oferta de

melhor qualidade de vida, com exclusividade e segurança, veiculada por esses empreendimentos disseminou-se rapidamente no mercado, estendendo-se a populações de menor renda. Em todos os casos, tanto as passagens dos empregados das unidades desses condomínios quanto as instalações destinadas ao uso de seus funcionários foram cuidadosamente escondidas dos olhares dos patrões e de seus convidados.

“Em 1973, foi construído o primeiro condomínio vertical fechado, o Ilhas do Sul, localizado na zona oeste da cidade. No bairro Morumbi, zona sudoeste, irá se concentrar a maioria dos lançamentos desses empreendimentos nos anos 1980” [SANTOS, 2002].

Na segunda metade da década de 1990, de acordo com Marcelo Tramontano, o mercado imobiliário da capital havia assumido definitivamente a uniformidade de acabamentos e distribuições internas [TRAMONTANO, 2004]. A partir de então, o modelo de apartamento produzido encontrava-se tão consolidado e conhecido, que passou a ser comum as plantas não serem

apresentadas nas campanhas publicitárias. Os anúncios deixavam de ressaltar as qualidades da unidade, passando então a apelar para o perfil comportamental dos compradores visados, chamando atenção para a suposta qualidade de vida oferecida pelo edifício e por suas áreas de lazer.

Essa situação faz lembrar a relação feita por Michelle Perrot sobre os apartamentos burgueses da Paris oitocentista: o espaço da habitação vê-se ligado à idéia do espaço privado como sinônimo de felicidade [PERROT, 1991]. Como nos apartamentos da *Belle Epoque* parisiense, seus moradores se verão cercados de itens de comodidade e por empregados que poderiam desaparecer após a prestação de seus serviços, como num clube exclusivo. A facilidade de acesso em relação a serviços e equipamentos urbanos, ainda que estes não se encontrassem nas proximidades, e a segurança de se viver atrás dos muros desses conjuntos também eram valorizadas nos anúncios.

Nas unidades, será possível verificar a recorrência dos seis

pontos que caracterizam sua espacialidade e que as vinculam ao modelo burguês oitocentista desde a produção paulistana das primeiras décadas do século XX. A única exceção pode ser feita exatamente em relação à hierarquização de circulações. Quando se tratam de unidades pertencentes a segmentos inferiores ou com menor valor de comercialização, não será estranho encontrar, desde os primeiros anos, apartamentos que não contem com acessos e circulações distintas para empregados. Isso se deve, no entanto, à redução da área útil e simplificação do programa e da planta de tais apartamentos, e não a uma revisão de sua organização espacial. De fato, a inexistência de entradas de serviço ou de dependências de empregadas não implica, necessariamente, na ausência de pessoal doméstico, ou na eliminação dos ainda hoje presentes elevadores e acessos ao edifício separados para funcionários.

“No fundo, a moderna *kitchenette* ainda é a cozinha da casa-grande, afastada da sala do patrão. No subconsciente, a criada ainda é a

escrava de presença desagradável. O seu quartinho abrindo porta para o terraço do tanque de lavagens ainda é a senzala” [LEMOS, 1978].

Nos apartamentos de 2 dormitórios compactos produzidos durante a década de 1980, tornaram-se comuns as unidades com um terceiro quarto reversível que, como comentado anteriormente, nada mais era que o dormitório de empregada acrescido de uma porta que o ligada à circulação da área íntima. Esse recurso, de certa forma, remetia à circulação paralela existente nas unidades maiores, normalmente destinadas ao uso dos empregados. E mesmo nas menores plantas, não seria incomum notar a presença de um pequeno vestíbulo na entrada, que articula o acesso à unidade e a passagem entre sala e cozinha, referenciando a *galerie* dos apartamentos parisienses. No entanto, tais recursos [acessos separados à unidade, circulação paralela para empregados e um vestíbulo na entrada] nunca foram abandonados em unidades maiores e mais caras, como em apartamentos de 3 dormitórios um pouco maiores, e nos segmentos de 4 ou mais



3.0_ Produção do modelo

Seja devido a necessidades de se morar perto do local do trabalho, perto da escola dos filhos, nas proximidades de centros comerciais ou de serviços, de equipamentos públicos como hospitais ou parques, devido à maior facilidade de acesso ao transporte público em determinadas localizações, por economia ou ainda por questões ligadas à segurança ou à praticidade nos cuidados com o espaço doméstico, inúmeras são as motivações que podem levar à escolha de um apartamento como moradia.

Fato é que os edifícios de apartamentos representam uma importante opção quando se trata de habitação para uma ampla parcela da população das grandes cidades brasileiras e que suas unidades constituem-se como o principal produto do mercado imobiliário paulistano, quando se trata da oferta de habitações novas.

Seu público é uma população cujo perfil demográfico e maneira de morar se modificaram profundamente ao longo dos anos, sem que isso se refletisse numa revisão de sua concepção espacial, defendida com argumentos nem sempre válidos da viabilidade financeira. Verifica-se claramente que a articulação dos espaços desses apartamentos continua a se referenciar no modelo burguês, concebido na *Belle Epoque* parisiense do século XIX, representado em áreas cada vez mais reduzidas.

3.1_ Olhar sobre o mercado

O mercado imobiliário paulistano, particularmente, se apresenta profissionalizado há algumas décadas e pode ser caracterizado pelo alto nível de competitividade entre seus empreendedores e pela demanda de grandes quantias de recursos financeiros [ALENCAR; PASCALE, 2006]. O setor vem apresentando uma expansão nos últimos anos, após ter passado por um prolongado período de baixas, especialmente

entre o final da década de 1980 e início da de 1990 quando, em decorrência de fatores como os elevados índices de inflação, os sucessivos planos econômicos, a perda de renda da população e o fim do Banco Nacional de Habitação [BNH], houve grande diminuição nas linhas de financiamento para a habitação – o que teria contribuído, inclusive, “para o aumento da competição no setor” [MELHADO; FABRÍCIO, 2002].

O ambiente econômico mais favorável dos últimos anos, com redução da taxa de juros e estabilidade inflacionária, permitiu que o setor voltasse a se desenvolver, como comprovam dados da EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Verifica-se que, entre empreendimentos verticais e horizontais, a Região Metropolitana de São Paulo recebeu o lançamento de 33.682 unidades habitacionais no ano de 2005, o dobro quando comparado ao volume de 1991, que foi de 16.710 unidades. O número de novas unidades aumentou ainda para 34.727 em 2006 e 59.403 unidades em 2007 – representando um crescimento de mais de 70% em apenas um ano.

A grande maioria dos lançamentos de empreendimentos horizontais, ao contrário do que se poderia imaginar em princípio, se concentra na capital [D’OTTAVIANO, 2006]. Porém, a implantação de condomínios de grande porte, com grande número de casas, requer glebas de dimensões generosas, de modo que empreendimentos desse tipo acabam se desenvolvendo mais em outros municípios da região metropolitana, enquanto o município de São Paulo recebe conjuntos menores, geralmente localizados em bairros periféricos. Embora seja possível notar um aumento na oferta de casas em empreendimentos horizontais – notadamente após a aprovação da Lei de Vilas, de 1994 – elas ainda representam uma pequena parcela do total de lançamentos. Em termos de número de unidades, os apartamentos representam quase a totalidade do total de novas habitações, se constituindo como o principal produto do mercado imobiliário. Considerando-se apenas o município de São Paulo, as unidades em empreendimentos verticais representaram 95% do total de 38.990 lançadas no ano de 2007.

A tabela abaixo permite observar a evolução nos números dos lançamentos entre 2000 e 2007, com a participação de cada segmento no mercado e as áreas úteis médias apresentadas pelas unidades. Os apartamentos de 2 dormitórios, por exemplo, respondiam por 45% das unidades oferecidas em 2000. Normalmente associado a unidades compactas e mais acessíveis, esse segmento viu sua fatia diminuir no mercado e

passou a representar cerca de 30% do total de apartamentos lançados nos anos mais recentes, no mesmo patamar em que os números do segmento de 3 dormitórios vêm oscilando durante o mesmo período. Com relação às áreas, as unidades pertencentes a esses dois segmentos mantiveram seus tamanhos, em torno dos 60 e 90 metros quadrados, respectivamente. Porém, esses segmentos são os que haviam

ANO	Total	0 ou 1			2			3			4			5 ou +		
		#	%	m ²	#	%	m ²	#	%	m ²	#	%	m ²	#	%	m ²
2000	28631	4931	17,22	41,34	13007	45,43	57,24	7921	27,67	91,82	2697	9,42	213,10	75	0,26	546,76
2001	21688	3492	16,10	38,58	8938	41,21	56,42	6764	31,19	85,92	2480	11,44	220,86	14	0,06	447,09
2002	20243	1904	9,41	44,13	7711	38,09	65,66	5390	26,63	98,76	5193	25,65	197,32	45	0,22	758,62
2003	24426	3115	12,75	41,32	8726	35,72	70,23	8137	33,31	107,16	4424	18,12	192,24	24	0,10	600,00
2004	19720	1141	5,79	66,65	7725	39,17	66,31	6211	31,50	104,12	4588	23,27	214,64	55	0,28	690,10
2005	23541	1746	7,42	58,94	6951	29,53	60,70	8229	34,96	95,75	6572	27,92	210,37	43	0,18	337,29
2006	19862	959	4,83	45,70	6340	31,92	57,72	5895	29,68	92,66	6519	32,82	209,55	149	0,75	914,06
2007	37107	534	1,44	67,20	11775	31,73	56,88	11699	31,53	86,93	13054	35,18	188,50	45	0,12	390,80

Unidades lançadas em empreendimentos verticais na cidade de São Paulo – Fonte: EMBRASP

perdido mais área em décadas anteriores. Já as unidades pertencentes ao segmento de 4 dormitórios, tradicionalmente consideradas como sendo imóveis de alto padrão, mais que triplicaram sua participação no mercado.

Esse segmento não chegava a representar 10% do mercado há oito anos, cresceu e se tornou o principal em 2006 e 2007, ano em que representou mais de 35% do total de lançamentos. Isso se deve, em parte, a uma novidade: o surgimento de unidades mais compactas e acessíveis, cujas áreas se avizinham dos 100 m², podendo atender a grupos que necessitam de mais um quarto, ou que desejam o status normalmente atribuído aos apartamentos do segmento. Em média, suas áreas se reduziram visivelmente, perdendo cerca de 30 metros quadrados, dos 220 observados no início da década. Isso se deve não apenas em função dos lançamentos mais econômicos. Percebe-se que são cada vez mais comuns as unidades compactas, mas dotadas de ao menos duas suítes e com grandes varandas, sem abrir mão de cômodos como

lavabo e dependências de empregada. Oferecer menos metros quadrados não significa, necessariamente, que se trate de unidades de preços acessíveis. Ao contrário, o preço médio dessas unidades costuma ser elevado, com o metro quadrado custando bem mais caro que em unidades de segmentos inferiores. O diretor da EMBRAESP, Luis Paulo Pompéia confirma a grande oferta de unidades desse segmento:

“Nos últimos anos, o mercado direcionou-se para o alto padrão. Em toda a história, nunca se produziu tão poucas unidades de dois dormitórios e se gerou tantas de quatro. Mas em 2006 começamos a ver uma retomada de lançamentos para a classe média” [POMPÉIA, 2007].

De fato, ainda que sejam produzidas unidades cada vez mais compactas, principalmente no segmento econômico, por outro lado, tem se tornado mais usual o lançamento de empreendimentos com unidades de 2 ou 3 dormitórios, maiores e destinados a grupos familiares pequenos, mas com possibilidades de pagar um montante maior em troca de mais

espaço. Essas unidades contam geralmente com mais de uma suíte, assim como no caso dos apartamentos de 4 dormitórios de padrão mais elevado. Se o número de dormitórios sempre foi determinante para caracterizar os apartamentos mais caros, agora é o número de suítes que parece determinar o padrão do imóvel.

Outro segmento que passou por uma transformação no mercado durante esse período foi o de 1 dormitório – incluindo aí as unidades que não contam com um cômodo específico para esse uso, denominadas geralmente como *studios* ou *lofts*. Os números do mercado confirmam que os apartamentos desse segmento deixaram de estar associados à idéia de habitação mínima e barata, como foram as *kitchenettes* em décadas passadas, direcionando-se agora a um público com maior poder de compra e localizando-se, muitas vezes, nos bairros mais valorizados.

Embora as menores unidades continuem a oferecer áreas inferiores aos 30m², a média saltou dos pouco mais que 40 m²

para perto dos 70 metros quadrados – superior à média do segmento de 2 dormitórios – sendo possível encontrar exemplares com áreas acima dos 200 m². Esses apartamentos tornaram-se de fato mais caros, sendo que o preço de seus metros quadrados só é superado, na média, por unidades de segmentos de 4 ou mais dormitórios.

De acordo com João Crestana, presidente do SECOVI-SP, além de outros fatores relacionados ao aquecimento da economia em geral, o principal fator responsável pelo recente desenvolvimento registrado no mercado imobiliário paulistano seria a ampliação das linhas de crédito. De fato, atualmente parece haver liquidez na venda de unidades de todos os segmentos e em todos os patamares de negociação, mas principalmente nos casos em que os preços se enquadrem nas faixas de financiamento. Ainda é cedo para que se possa afirmar algo nesse sentido, mas a disponibilidade de recursos para a compra de moradias possa estar estimulando o investimento em imóveis mais caros, talvez dotados de maior

conforto, e que não seriam adquiridos num cenário diferente.

Ainda segundo Crestana, embora a melhoria nas condições de crédito para famílias de menor renda resulte em aumento na demanda por imóveis mais acessíveis, principalmente de apartamentos compactos de 2 dormitórios, os lançamentos na cidade permanecem concentrados em unidades de valor mais elevado, dos segmentos de 3 ou 4 dormitórios. Haveria, portanto, espaço para crescimento principalmente na oferta de unidades econômicas [CRESTANA, 2008].

3.2__Planejamento dos empreendimentos

A formulação de projetos para novos produtos residenciais se baseia em estratégias de segmentação de mercado, que visam identificar grupos de consumidores com perfis semelhantes. A partir da delimitação das demandas de um determinado perfil de compradores em potencial, seria possível definir as características dos produtos a serem disponibilizados, sendo

que o uso de técnicas de segmentação de mercado tem sido apontado como uma importante ferramenta para a elaboração de novos produtos.

Porém, a aplicação de tais métodos carece de rigor na determinação dos critérios de análise além de profissionais preparados para lidar com os dados obtidos, muitas vezes subjetivos, e capazes de conceber estratégias específicas para segmentos diferentes. Caso contrário corre-se o risco de se desenvolver produtos inadequados aos futuros usuários, por exemplo, por não se considerar corretamente peculiaridades, especificidades de grupos distintos de consumidores, encaixando-os em formatos pré-determinados, estigmatizando-os [TOMANARI, 2003].

No mercado imobiliário paulistano, os responsáveis por esse trabalho de identificar públicos-alvo em potencial e suas demandas e definir as características de lançamentos seriam agentes envolvidos no processo de produção dos edifícios, como incorporadores, empreendedores, consultores e

corretores, além de profissionais ligados ao *marketing* imobiliário. Tais características, estabelecidas durante a fase de planejamento dos empreendimentos, estariam divididas basicamente entre atributos extrínsecos e intrínsecos ao produto [ALENCAR; PASCALE, 2006].

Segundo esses autores, os atributos extrínsecos se referem a questões de localização, como características do entorno, a infra-estrutura urbana e acessibilidade. Já os intrínsecos dizem respeito às características do edifício propriamente dito, como a oferta de equipamentos e serviços da esfera condominial, desenho de fachadas e padrões de acabamento. Entre esses atributos incluem-se as unidades habitacionais, cujas características parecem se resumir às áreas, dimensões e quantidade de cômodos, e materiais de acabamento.

Já a delimitação do perfil dos compradores envolveria, geralmente, dois critérios de segmentação de mercado a partir dos quais seria possível estabelecer grupos homogêneos quanto às demandas e usos em relação aos espaços

domésticos. O primeiro critério trataria do ciclo de vida familiar, com foco na família nuclear, ainda o grande cliente almejado na formulação das propostas. O segundo critério se resume ao extrato de renda dos potenciais compradores, ao seu poder de compra [PASCALE, 2005]. Isso significa que, na prática, as combinações entre duas sequências de variáveis bastariam para que fossem definidas as características de um produto no mercado imobiliário.

Cabe questionar a eficiência de tais critérios enquanto ferramenta qualificadora da demanda, se o uso de estratégias que em princípio deveriam diferenciar necessidades distintas não estaria, ao contrário, homogeneizando grupos com necessidades diferentes, diferenciando-os por aspectos quantitativos, financeiros e deixando de fora aspectos não considerados entre as variáveis. Isso lembra o que foi escrito por George Simmel sobre a perda das subjetividades de objetos e indivíduos num ambiente dominado pela lógica monetária.

“O dinheiro se refere unicamente ao que é comum a tudo: ele pergunta pelo valor de troca, reduz toda qualidade e individualidade à questão: quanto? [...] Trabalha-se com o homem como com um número, como um elemento que é em si indiferente” [SIMMEL, 1967].

A prevalência de critérios no planejamento de produtos no mercado imobiliário é confirmada em boletim técnico da Escola Politécnica da USP, segundo o qual as características mais importantes de um lançamento em um determinado mercado se concentrariam na relação entre preço e qualidade. Do ponto de vista da qualidade, os principais aspectos observados pelos compradores seriam a localização e as características do entorno, a facilidade de acesso, o desenho e dimensões da unidade, assim como a qualidade dos materiais e acabamentos. Tais características seriam comparadas pelos potenciais compradores, dentro das opções disponíveis no mercado, e o produto que melhor contemplasse suas expectativas, além de atender sua capacidade de pagamento, seria o escolhido [LIMA JUNIOR, 1993].

Robert Sommer indicava, já na década de 1970, que ainda que se considerassem os valores dos usuários em potencial, eles normalmente seriam “usados de modo arbitrário, não sistemático e freqüentemente irracional”, geralmente balizados por compreensões errôneas sobre as demandas de seus futuros usuários. Os profissionais envolvidos na concepção de novos empreendimentos estariam mais focados nos atributos capazes de garantir a venda das unidades e a validação do investimento, não estando preparados para interpretar as demandas espaciais de seus clientes, no que se refere ao projeto dos espaços da habitação.

“Normalmente estes valores são deduzidos em amostragens inadequadas ou não representativas de pessoas que não são elas mesmas consumidoras do tipo de edificação em estudo, mas apenas agentes dos usuários” [SOMMER, 1979].

Durante a fase de planejamento, além de se definir as principais características do produto a ser lançado, como tipologia, padrão de acabamentos e localização, de acordo com

a renda e o perfil dos compradores aos quais se destina o produto, são também levantados aspectos como o custo de implantação, os patamares de rentabilidade esperados e os riscos envolvidos no negócio. Trata-se, portanto, também de uma questão de formatação de produto e validação do investimento, do ponto de vista do empreendedor, de forma que o planejamento de um produto deveria priorizar estratégias capazes de levar à melhor liquidez e, portanto, à diminuição dos riscos financeiros, assegurando o retorno do capital aplicado [LIMA JUNIOR, 1993; SALINAS, 2007].

Com relação às características das unidades, o que se percebe é que quando se fala de seu desenho, trata-se na verdade de uma questão quantitativa que considera tamanho, número de quartos e banheiros, suítes, varandas, cozinhas e demais cômodos, não sendo verificadas menções quanto a aspectos qualitativos, relacionados ao futuro uso dos espaços.

Indivíduos pertencentes a grupos distintos, como solteiros ou

pessoas que vivem sós parecem ser avaliados como um grupo com menor relevância pois, apesar do crescimento desse perfil como consumidor na economia de modo geral, a oferta de produtos imobiliários direcionados a esse público tem se redesenhado. Talvez por apresentarem maior velocidade de vendas quando comparados a unidades de 1 dormitório, ou por representarem produtos vendáveis para um público mais amplo, o mercado imobiliário parece preferir oferecer apartamentos cuja proposta espacial foi desenvolvida, em princípio, para o atendimento de famílias convencionais, mas dotado de opções visando sua flexibilização como alternativa para diferentes perfis de compradores.

Numa tentativa de tornar produtos padronizados mais interessantes para usuários com demandas heterogêneas tem-se ofertado plantas que permitem alguma possibilidade de flexibilidade no arranjo inicial de seus espaços, mas com limitações no que se refere aos usos, como se verá adiante. Essa opção aproveita-se de um crescente desejo de

personalização por parte de consumidores – mais um fruto do individualismo – exercitando uma visão mercadológica, já que o objetivo seria tornar mais vendáveis produtos espacialmente semelhantes e limitados, associando-os a uma idéia de flexibilidade, que nem sempre será verificada na prática.

“Atualmente, modificações no arranjo físico inicial são praticamente uma imposição do mercado revelando a inadequação dos projetos originais aos segmentos para os quais foram concebidos” [FERNANDEZ, HOCHHEIM, 1999].

Ainda quanto à definição das propostas, é importante notar que as unidades novas não concorrem apenas entre si, mas também com produtos em estoque, cujas características refletem decisões tomadas no passado para atender a uma determinada demanda [PASCALE, 2005]. Assim, deve-se garantir que as escolhas feitas durante o planejamento de um lançamento continuem atendendo ao mercado-alvo para o qual foram projetadas até que se efetue a comercialização de todas as unidades – o que, eventualmente, pode demandar um tempo mais prolongado.

A elaboração de propostas projetuais que busquem responder às demandas de seus futuros usuários parece não constar entre as prioridades durante a fase de planejamento de novos empreendimentos. A carência de inovações no que diz respeito à estrutura espacial das unidades talvez se deva a fatores como a conseqüente necessidade de se promover mudanças também no processo de produção, ou por representar riscos no que diz respeito à comercialização, frente a possíveis preconceitos de vendedores e compradores. De fato, a ênfase se daria em atributos que garantam a venda de unidades e o retorno financeiro de investimentos, sendo que o desenho das plantas representaria uma questão apenas, entre tantas outras que compõem um empreendimento imobiliário. [PASCALE, 2005].

Percebe-se uma preocupação no sentido de se elevar os padrões de qualidade dos edifícios produzidos, ao menos por parte de grandes empresas do setor, o que inclui a implementação de procedimentos que visam a obtenção de

certificados de qualidade. Certamente esse esforço se deve a fatores como o alto grau de competitividade e à reivindicação por melhores padrões de qualidade, o que certamente levaria à busca da qualidade do produto e da eficiência dos processos frente à concorrência.

“O aumento da conscientização por parte do consumidor e a crescente exigência relativa à qualidade do produto, associados à escassez de recursos financeiros e à competitividade exacerbada, criam um cenário que obriga a indústria da construção a se modernizar para atender às novas demandas. Mas, com relação à produção de edifícios de apartamentos, a observação do que se constrói atualmente nas principais cidades brasileiras leva a crer que essa transformação está voltada muito menos para os interesses do usuário final dos espaços, e muito mais para a sobrevivência dessa indústria no mercado” [PINHO, 2005].

Métodos para avaliação da qualidade e pesquisa pós-ocupação, ou avaliações pós-ocupação [APO] foram desenvolvidos para avaliar aspectos físicos como o desempenho de materiais ou a presença de patologias da construção. O problema é que

permanecem instrumentos avaliativos de cunho claramente acadêmico, aplicados, em geral, por pesquisadores que se tornam parceiros de empresas públicas ou privadas e, mesmo constituindo um conjunto de procedimentos com excelentes intenções, o fato é que é difícil concluir que um espaço arquitetônico reúne boas qualidades simplesmente porque seus moradores afirmam estar ‘satisfeitos’ [AMORIM, 1998]. A avaliação da satisfação tem sido objeto de estudo de áreas como a comunicação social e a psicologia, mas são raros os estudos relacionados ao ambiente construído [JOBIM, 1998]. Ela pode ser expressa por inúmeras razões, desde sentimentais até financeiras, ou ligadas a experiências anteriores de moradia, e apenas algumas delas relacionam-se diretamente com a configuração do espaço físico.

“A identificação das necessidades [...] requer uma metodologia de abordagem sócio-psicológica pouco comum ao processo de produção de edificações” [JOBIM, 1998].

Ainda assim, dentre tantas perguntas sobre acabamentos,

sensações de conforto, funcionamento de dispositivos técnicos, o nível de reflexão sobre suas reais necessidades que se pede aos respondentes é mínimo.

Quanto à questão da localização, considerada um dos principais atributos em um lançamento, nem sempre seria possível ou economicamente interessante do ponto de vista do incorporador oferecer produtos nas regiões desejadas pelo público-alvo. Assim, fatores externos como a relação entre oferta e demanda, a disponibilidade de terrenos, os potenciais de adensamento permitidos em diferentes bairros da cidade, além de questões de *marketing* imobiliário pesam na escolha do local para implantação de um novo empreendimento. Se um determinado endereço, possivelmente, corresponder aos interesses de um perfil de compradores, mas não for interessante do ponto de vista da incorporação, procura-se outro terreno mais atraente para os negócios. Percebe-se que os critérios considerados pelos compradores em potencial encontram-se limitados, muitas vezes, pelo atendimento aos

interesses de incorporadores. João da Rocha Lima Jr. evidencia que as escolhas dos compradores são balizadas pela relação entre 'preço e capacidade de pagar', tratando-se dos critérios definidos pelo produtor, nos vínculos entre 'qualidade e custos', "somente que de leitura diferente sob o ângulo do comprador ou do produtor" [LIMA JUNIOR, 1993].

Verifica-se ainda que a introdução de novos edifícios numa região, amparada por estratégias de *marketing* imobiliário, tem se mostrado capaz de promover alterações em características do local, seja devido ao aumento real do número de moradores e à conseqüente demanda por maior quantidade e qualidade de serviços, seja pela vinculação do bairro a supostos atributos *via* publicidade. Através da oferta de novos empreendimentos, os incorporadores interferem na dinâmica do mercado, podendo criar ou modificar necessidades e preferências entre públicos de diferentes faixas de renda.

Exemplos dessa 'promoção de bairros' – para usar um termo do *real estate* – através de propaganda e do ajuste dos

empreendimentos neles oferecidos seria o Panamby. A criação desse bairro, por incorporadores, foi acompanhada de um discurso distante da realidade daquela que ele constitui. A indução à aceitação de uma imagem de bairro de alto padrão precedeu a construção de prédios também no caso da Chácara Klabin. Ambos eram áreas degradadas às quais foi conferido o *status* de endereço nobre, justificando uma valorização planejada e a verticalização com empreendimentos residenciais de alto padrão [PASCALE, 2005].

3.3_ Apartamento modelo

No caso do mercado imobiliário, a publicidade dos lançamentos assume a importante função de conferir tangibilidade a produtos que ainda não existem concretamente [MAURO FILHO, 2007]. Viria daí a necessidade de se investir em campanhas publicitárias mais elaboradas e onerosas e, nesse sentido, a introdução de profissionais do *marketing* na estruturação das

estratégias de incorporação parece ter se mostrado fundamental, potencializando “a inserção do produto no mercado” – o que significa induzir a compra dos imóveis aumentando a velocidade de vendas [PASCALE, 2005]. Relatos informais de vendedores confirmam que os defeitos dos empreendimentos são maquiados ou minimizados pelas campanhas, e que muitas das qualidades exaltadas não correspondem à realidade do projeto ou do local.

Hoje, além da distribuição de *folders* e publicação de anúncios de página inteira em jornais de grande circulação, da produção de *sites*, e de comerciais para a televisão protagonizados por celebridades, parece ter se tornado obrigatória a montagem de grandes *stands* de vendas nos terrenos em que serão construídos os edifícios. *Via* de regra, nesses *stands* são exibidos espaços apresentados aos clientes como simulações das unidades em comercialização, conhecidos como apartamentos-modelo. Essa representação de apartamentos que virão a ser construídos – mas talvez não da maneira

expressa nos modelos – permitiria aos possíveis compradores visualizar os atributos específicos das unidades de habitação, tornando-as, assim, mais palpáveis enquanto produto.

Porém, uma questão discutível nessa estratégia, e que pode ser verificada empiricamente tanto através do material publicitário disponibilizado quanto em visitas *in loco*, é que esses ambientes costumam apresentar-se montados com decorações sofisticadas e de custo certamente elevado, que nem sempre são compatíveis com os modos de vida e as possibilidades financeiras do público almejado.

Essa distância entre objeto e público é ainda mais visível no caso dos apartamentos-modelo de empreendimentos mais econômicos, voltados a compradores com orçamento mais limitado. Mesmo nos *stands* desses lançamentos é possível encontrar unidades decoradas que incluem desde equipamentos elétrico-eletrônicos e eletrodomésticos, a armários embutidos, móveis, tapetes, cortinas e artigos de decoração – sonhos de consumo talvez incompatíveis com a renda dos futuros

moradores. Mesmo considerando-se a expansão do consumo verificado atualmente entre classes de menor renda, é difícil imaginar que os grupos familiares que são alvo dessas campanhas e cujos orçamentos se encontrarão comprometidos com o pagamento das prestações de seu financiamento, teriam condições financeiras de arcar com a montagem de um apartamento no padrão apresentado pelos vendedores.

Também parece ser comum, no caso de unidades menores, que não se possa entrar nos espaços montados nos *stands*: as vedações externas das réplicas do apartamento são retiradas e a mesma, exposta num grande espaço escuro, é observada pelos visitantes em um percurso que contorna o modelo decorado. Essa estratégia tem claramente o objetivo de fazer com que a unidade pareça maior do que será na realidade pois, com a retirada das paredes externas e não sendo possível se colocar dentro dos espaços, o observador não tem noção real do tamanho dos cômodos. Não é raro observar que os itens que compõem a decoração apresentada comprometeriam a

circulação de visitantes. O apartamento-modelo parece constituir uma grande maquete, e, inversamente ao discurso do vendedor, um objeto destinado a escamotear a realidade do futuro apartamento. Ele é uma peça da campanha de *marketing*, construída sobre subjetividades percebidas nos compradores em potencial e, em fim de contas, não visa representar o espaço a ser construído mas materializar o discurso de vendas.

Também é interessante perceber que os apartamentos-modelo são geralmente apresentados em configurações opcionais das plantas, com diversos ambientes integrados ou ampliados e um grande número de superfícies espelhadas – mais uma vez para dotá-lo de maior impressão de espaço. Não se observam elementos estruturais, como pilares e vigas, que possivelmente comprometeriam a ambientação ou limitariam usos e, apesar de se valerem do recurso dos rebaixamentos de teto com iluminação artificial embutida, os pés-direitos apresentados consideram as medidas apontadas no projeto

estrutural, como se não houvesse forros.

Ao que parece, o objetivo dessa estratégia é o de se seduzir os compradores, sugerindo-lhes uma casa dos seus sonhos, mesmo que baseada em interpretações inverossímeis. De varandas cercadas por espelhos d'água e fontes, a pantufas pousadas ao lado da cama, passando por um comedouro cheio de ração e gravado com o nome do cachorro dos moradores fictícios, a impressão que fica é a de que cada detalhe foi planejado para construir a sensação de que se trata da moradia de pessoas felizes, onde imperam a harmonia e o sucesso material. Fica evidente a intenção de se vincular os espaços de habitação à idéia de felicidade e riqueza, tal como apontado por Monique Eleb no caso dos apartamentos burgueses parisienses do século XIX [ELEB, DEBARRE-BLANCHARD 1989].

De fato, pouco do que se vê num apartamento-modelo representa a realidade do produto que está sendo vendido. Sequer os materiais de acabamento empregados no modelo,

normalmente de altíssimo padrão, farão parte dos apartamentos que serão realmente entregues ao final das obras. O usual, aliás, é que as unidades sejam entregues aos proprietários contando com acabamentos apenas no revestimento de áreas molhadas, incluindo os metais e peças sanitárias, e ainda assim, pertencentes a linhas mais econômicas dentro dos catálogos de produtos das marcas especificadas nos memoriais descritivos – mesmo quando se tratam de apartamentos mais caros.

Nota-se que o papel dos arquitetos responsáveis pelos projetos dos edifícios foi, muitas vezes, limitado à reprodução de soluções projetuais que não levam em conta a qualidade arquitetônica, priorizando as estratégias de mercado. Ao que parece, por ser o único dos atores a ter contato direto com o comprador, o vendedor alegaria conhecer melhor suas necessidades – supostamente reveladas no *stand* de vendas – reivindicando, assim, o direito de definir padrões. Priorizando a busca da melhor rentabilidade para o investidor,

ele teria passado a decidir sobre as questões de desenho, a área útil das unidades, os materiais de acabamento, os equipamentos das áreas comuns, as orientações, e, eventualmente, a própria fachada. De acordo com o arquiteto Luiz Fernando Rocco, “os corretores não aceitam inovações com o argumento de que não vendem e o incorporador aceita as opiniões do corretor como se ele fosse um deus” [ROCCO, 2006]. Como resultado, os projetos dos apartamentos paulistanos têm sido concebidos com base em critérios muito mais econômicos do que arquitetônicos, “por profissionais cujo objetivo é a comercialização do imóvel, mesmo que fundada em representações nem sempre verossímeis das aspirações dos compradores” [TRAMONTANO, 2004].

Para o consultor Thomáz Assumpção, “o setor está atrasado 20 anos. Ainda acha que tem de potencializar ao máximo um terreno. E o consumidor que se encaixe no projeto deles. Acreditam que basta uma sala *gourmet* ou uma pista de boliche que o *marketing* cria a demanda” [ASSUMPÇÃO, 2006].

3.4__Tendências comportamentais

Independentemente do padrão das unidades, verifica-se que a grande maioria dos apartamentos paulistanos reproduz uma estrutura espacial envelhecida, reflexo de antigos modos de vida da família nuclear, balizados pela assimetria de papéis entre homem - o pai provedor - e mulher - encarregada de administrar a vida privada. Verifica-se também que seus moradores têm-se visto confinados em espaços cujas áreas são cada vez mais exíguas, que recebem um número crescente de equipamentos e itens de mobiliário.

A gradual redução no tamanho dos apartamentos somada à estanqueidade funcional de seus cômodos parece incompatível com o atual perfil comportamental dos grupos domésticos que neles residem. Enquanto uma série de atividades vem surgindo ou retornando aos espaços domésticos, parece haver uma tendência ao deslocamento de atividades antes claramente relacionadas à idéia de domesticidade para esferas exteriores

à habitação.

Exemplos dessa transferência de atividades entre a habitação e exterior podem estar na prática de trabalhos remunerados em casa, possivelmente auxiliado pelo uso de computadores pessoais e ligado a alguma rede de transmissão de informação à distância, ou ainda a realização das refeições que se dão cada vez mais em restaurantes e menos em casa, onde o ato de cozinhar parece assumir um caráter esporádico e de convívio entre moradores e seus convidados.

3.5__COMUNICAÇÃO

É relevante lembrar que houve mudanças consideráveis na comunicação entre os membros de um grupo doméstico, tanto dentro de casa quanto fora dela. O desenvolvimento das TIC, tecnologias de informação e comunicação, e sua crescente participação do cotidiano das pessoas estão profundamente ligados a alterações nas relações dos indivíduos com o

espaço e o tempo, sugerindo novas percepções dos limites entre as instâncias pública e privada.

“Diferentemente da sociedade industrial, na qual a população agrupa-se em pólos onde está a informação, na emergente sociedade pós-industrial, como tem sido chamada, a informação é que seria levada aos indivíduos, e o lugar onde eles concretamente se encontram importa pouco” [TRAMONTANO, 1998].

De fato, a comunicação à distância foi profundamente modificada devido ao considerável desenvolvimento de mídias como a televisão, a telefonia e a *internet*, e sua influência na vida doméstica urbana nos dias atuais deve ser considerada. De acordo com dados do IBGE [IBGE, 2006], a televisão está hoje presente na maioria das habitações brasileiras – 93% dos domicílios e 97,7% no Estado de São Paulo, em 2006 – não sendo raras famílias de todas as classes sociais que possuem mais de um televisor em suas casas. Nos últimos anos, verificam-se alterações de ordem qualitativa na programação transmitida, aparentemente relacionadas ao

sucesso crescente obtido por canais pagos e que certamente têm reflexos no cotidiano, em termos comportamentais.

“Programas sobre a reforma de interiores domésticos, sobre beleza física e estética corporal, sobre moda e maneiras de vestir-se, sobre nutrição e culinária sofisticada colocadas ao alcance de todos, reproduzem com a linguagem televisiva o papel das revistas femininas tão populares a partir de meados do século XX, que buscavam conferir seriedade e profissionalismo às atividades das donas de casa” [NOMADS.USP, 2007].

O estímulo e a valorização de projetos individuais em detrimento de conquistas relacionadas a esforços coletivos, parece ser a mensagem transmitida por uma grade de programação que tem como telespectadores todos os membros da família, entendidos claramente como consumidores. De acordo com Christopher Lasch, desde a década de 1950 a propaganda e a cultura do consumo já haviam fomentado a idéia de que mulheres e crianças deveriam ser igualmente tratadas como compradores em potencial para uma crescente

oferta de mercadorias [LASCH, 1986].

Até a bem poucos anos, o telefone esteve associado ao equipamento de espaços físicos. No final do século XIX, quando surgiu na esfera doméstica, o telefone simbolizava o *status* da família sendo instalado logo no vestíbulo de entrada, logo depois ocupando o gabinete do chefe da casa. À medida que as linhas se popularizaram e o controle social da família afrouxava, os aparelhos penetraram a intimidade do grupo: primeiro alojando-se em suas salas e depois se espalhando por toda a habitação, inclusive nos dormitórios. Se em 1995, apenas 26,8% dos domicílios brasileiros tinham telefone fixo, em 2006 esse equipamento estava presente em 74,5% dos domicílios [IBGE, 2006]. Mas o interessante é verificar o expressivo crescimento da telefonia móvel, cujo número de linhas ultrapassou o de linhas fixas e a marca de uma linha para cada dois habitantes [ANATEL].

A popularização dos celulares significa que o telefone passa a equipar indivíduos e não mais espaços físicos, o que

implicaria em alterações comportamentais importantes. Pode-se pensar também nas implicações que o uso desses aparelhos certamente representa para o espaço doméstico, por exemplo quanto à acepção das fronteiras entre casa e mundo exterior. Se por um lado, seu uso enfraquece ou eliminaria o controle do grupo sobre a comunicação de seus membros com outras pessoas, por outro, percebe-se o hábito de pais presentear seus filhos com aparelhos celulares, pretensamente estendendo a esfera de controle sobre a prole para além dos limites da habitação. Também parece ser crescente o número de pessoas que se comunica com as pessoas com quem mora ou com parentes próximos, freqüente ou principalmente, por celular. [NOMADS.USP, 2007].

Mais que isso, parece haver um entendimento de que o uso do telefone celular em espaços públicos automaticamente garantiria o caráter privado da comunicação, mesmo que ela se faça em alto e bom som. Talvez esse comportamento esteja relacionado a derivações de mecanismos de

territorialidade descritos por Robert Sommer. Segundo o autor, o uso de objetos pessoais em locais públicos conferiria ao dono direitos sobre uma determinada área, correspondente ao seu espaço pessoal. “O espaço pessoal refere-se a uma área com limites invisíveis que cercam o corpo da pessoa, e na qual os estranhos não podem entrar” [SOMMER, 1973]. Nesse sentido, o uso do celular conferiria uma dimensão de privacidade ao lugar onde se dá a conversação, ainda que se trate de um banco numa praça movimentada, e escutar a conversa poderia ser considerado como invasão de território.

De fato, a comunicação entre pessoas de um mesmo grupo familiar nunca esteve, na história da habitação e dos modos de morar, tão desvinculada do espaço físico. Para Manuel Castells, mesmo as noções de deslocamento poderiam ser questionadas já que as relações entre espaço e tempo, consideradas pelo autor como “as principais dimensões materiais da vida humana” vêm-se transformadas com o avanço das tecnologias de informação e comunicação, as TIC.

Principalmente graças ao avanço da *internet* nesses últimos anos, “cada vez mais as pessoas trabalham e administram serviços de suas casas” [CASTELLS, 1999].

Se em décadas anteriores seria possível considerar que a comunicação mediada dentro da habitação se valia principalmente da televisão, do rádio e do telefone fixo, a facilitação das condições do acesso à *internet* – tanto no que se refere a equipamentos, à disponibilidade do serviço ou à diversificação de conteúdos – contribuiu para que esse meio ganhasse grande importância nos anos 2000, ampliando e alterando o perfil de usuários. Se nos primeiros anos de internet comercial no Brasil os usuários eram, principalmente, homens, atualmente o público feminino tornou-se quase equivalente no uso da rede. O surgimento de *software* e de *sites* de comunicação e relacionamento, – como *messengers*, *blogs*, *Orkut*, *Flickr-r*, *YouTube*, *MySpace*, etc. – parece ter estimulado o uso ativo por jovens e adolescentes, cujo acesso se dá predominantemente através do uso de computadores

pessoais em casa [CGI, 2006].

Dados da PNAD mostram que o percentual de residências com computador quase dobrou num período de cinco anos passando de 12,6% de todos os domicílios do país, em 2001, para 22,4% em 2006. Nesse mesmo ano, 33,0% do total das residências paulistas já contava com o equipamento. Esse aumento do número de computadores, muitos deles conectados à *internet*, certamente contribuiu para facilitar ou mesmo estimular a comunicação com pessoas externas ao grupo familiar. Sabe-se que muitas vezes esses equipamentos encontram-se localizados nos quartos de dormir e ligados à rede – o número de domicílios com computador e acesso à internet era de 23,1% em 2006 [PNAD]. Isso, somado ao uso de equipamentos como câmeras digitais, às vezes integradas a telefones celulares, permite a exposição voluntária de intimidades através da *internet*, revelando inclusive aspectos da organização e do uso dos interiores domésticos. O significado disso é que pode estar ocorrendo uma inversão do

sentido comumente conferido aos quartos de dormir. Tais espaços historicamente associados à noção de abrigos em relação ao mundo exterior, lugares de isolamento, podem estar funcionando num sentido oposto: como uma ante-sala para o mundo [TRAMONTANO, 1998].

Transformados em espécies de células individuais super-equipadas e conectadas, é a partir desses quartos que muitas pessoas conversariam, eventualmente com estranhos e sem constrangimentos, sobre assuntos pessoais que talvez não fossem discutidos diante de amigos próximos ou familiares. A afirmação do filósofo Paul Virilio de que “na era dos elétrons, isolar-se significa, inversamente, conectar-se ao mundo” [VIRILIO, 1990] pode sugerir que as alterações nos padrões comportamentais verificadas atualmente demandariam a revisão de conceitos clássicos, como por exemplo as definições de esferas públicas e privadas. A *internet* vem dotando os espaços com um caráter híbrido que não se verificava antes. Não apenas quando alguém se expõe na rede

de dentro de seu próprio quarto – espaço privado e protegido – mas também quando, por exemplo, alguém tem uma conversa íntima através do telefone celular em plena rua, cabe questionar o quê é o privado e o quê é o público.

“Acontece que essa dimensão do público e do privado, essa separação nunca é estanque. Publiciza-se o que é privado, privatiza-se o que é público, enfim, estas relações são extremamente mutáveis e dependem fortemente das relações simbólicas com as quais nós investimos estes espaços, essas esferas públicas e privadas” [RIZEK, 1995].

A separação entre essas dimensões pode também ser questionada diante de alterações nas maneiras de trabalhar, também promovidas pelos avanços das tecnologias de informação e comunicação. Parece estar cada vez mais difundido, principalmente entre camadas mais ricas e instruídas da população, o retorno de atividades relacionadas ao trabalho profissional ao espaço doméstico, amparadas por computadores conectados à rede. Verifica-se que a possibilidade de dissociar local de trabalho e empresa,

encontra-se hoje associada ao barateamento de equipamentos como *notebooks* e *palm-tops*, à ampliação do acesso à telefonia celular e ao crescente oferecimento de conexão *wireless* à *internet* em lugares de acesso público, o que tem estimulado a pulverização das atividades de trabalho no território urbano. Isso significa que, agora, o tele-trabalhador não é, necessariamente, alguém trabalhando em casa pois, graças à crescente mobilidade atualmente conferida por esses desenvolvimentos torna-se possível trabalhar em vários lugares.

Confirmando tendências comportamentais já verificadas há algumas décadas, o individualismo vem se acentuando claramente, na mesma medida em que o grupo familiar vem sendo dessacralizado [DOMINGUES, 1999]. Assim como a exposição da vida privada *via* rede, a colocação em segundo plano de interesses coletivos frente a projetos pessoais e a exacerbação dos cuidados com o corpo – que muitas vezes beiram o narcisismo – seriam condutas dificilmente aceitáveis

até há pouco tempo, mas parecem ter alcançado grande aceitação social nos anos mais recentes, passando a ser inclusive encorajadas. Eric Hobsbawm identifica essa tendência já nas últimas décadas do século XX:

“Assumia-se tacitamente agora que o mundo consistia em vários bilhões de seres humanos definidos pela busca do desejo individual, incluindo desejos até então proibidos ou mal-vistos, mas agora permitidos – não porque se houvessem tornado moralmente aceitáveis, mas porque tantos egos os tinham” [HOBBSAWM, 1995].

Vários autores corroboram com as idéias de George Simmel sobre a influência de uma cultura do dinheiro e do consumo, inerente à vida na cidade moderna, sobre a psique de cidadãos metropolitanos [DOMINGUES, 1999; HOBBSAWM, 1995; PARK, 1967; WAIZBORT, 2000]. A lógica financeira passaria a controlar as relações sociais entre os indivíduos, mesmo dentro do próprio grupo familiar, deixando toda a complexa rede de relações sociais “nua, desprotegida, desarmada e exposta” [BAUMAN, 2001], sendo um dos fatores fundamentais

para se entender o processo de individualização e enfraquecimento das estruturas de controle social. Entre os subprodutos desse processo de interiorização de interesses dos indivíduos estaria uma grande preocupação com o próprio corpo, conforme percebe Christopher Lasch:

“À medida que o mundo assume uma aparência cada vez mais ameaçada, a vida se transforma em uma interminável busca de saúde e bem-estar através de exercícios, dietas, drogas, regimes espirituais de vários tipos, auto-ajuda psicológica e psiquiátrica. Para pessoas que já não se interessam pelo mundo exterior, senão enquanto fonte de gratificação ou frustração, seu próprio estado de saúde torna-se uma preocupação absorvente” [LASCH, 1991].

Os avanços nos meios de comunicação, a afirmação de uma cultura de consumo, a valorização do individualismo, a liberação sexual feminina, a dificuldade cada vez maior em assumir compromissos, os altos custos de vida, as incertezas em relação ao futuro – por exemplo, dúvidas quanto à capacidade de sustentar filhos – são processos que vêm se

desenvolvendo ao longo de décadas, alguns desde o início do século XX. Dados censitários e estudos populacionais confirmam que todos eles, porém, apresentaram uma acentuação nos anos mais recentes, e sua combinação teria contribuído para mudanças nos perfis de grupos domésticos principalmente quando se trata de regiões metropolitanas ou áreas sob sua influência cultural. [PROST, 1992; BERQUÓ, 1998; HOBBSAWN, 1995]

3.6_ Evolução do perfil dos moradores

Já a partir dos anos 1960, percebe-se uma diminuição da participação da família nuclear no total dos arranjos familiares brasileiros, ao mesmo tempo em que outros formatos ganhavam destaque: por exemplo, famílias monoparentais, casais sem filhos, não oficialmente casados ou homossexuais, co-habitação sem vínculos familiares, além de um número crescente de pessoas vivendo sós. A própria

família nuclear vem passando por um processo de renovação com a redução de seu tamanho e um afrouxamento do controle dos pais, admitindo-se ou até estimulando-se uma autonomia maior para cada um de seus membros.

“A revolução cultural de fins do século XX pode assim ser mais bem entendida como o triunfo do indivíduo sobre a sociedade, ou melhor, o rompimento dos fios que antes ligavam os seres humanos em texturas sociais. Pois essas texturas consistiam não apenas nas relações de fato entre seres humanos e suas formas de organização, mas também nos modelos gerais dessas relações e os padrões esperados de comportamento das pessoas umas com as outras; seus papéis eram prescritos, embora nem sempre escritos” [HOBBSAWN, 1995].

Resultados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios [IBGE, 2006], de 2006, confirmam a diminuição na taxa de fecundidade da população, que mede o número médio de filhos que uma mulher teria ao longo da vida. A queda desse índice tem sido notada desde a década de 1960, quando a média nacional era de 5,8 filhos por mulher. No período entre 1975 e

1980, a taxa já havia diminuído para 4,3 e continuou caindo, chegando a 2,5 filhos em 1995 e atingindo os níveis do limite para a reposição da população em 2006, com dois filhos por mulher [IBGE,2006].

A dissociação entre sexualidade e procriação, estimulada pela disseminação de métodos contraceptivos e associada a novas posturas quanto à questão da maternidade certamente vem contribuindo para a tendência de redução do número de filhos nas famílias brasileiras. Para Zygmunt Bauman, ter filhos num mundo marcado por incertezas e transitoriedades envolveria riscos e ansiedade em relação ao futuro já que, tanto financeira quanto emocionalmente, a prole significa compromissos a longo prazo. Dessa forma, muitas pessoas optariam por permanecer solteiras ou pela paternidade apenas após alcançarem estabilidade profissional e já com mais idade. Outras preferiram, simplesmente, não tê-los. “Esta é uma época em que um filho é, acima de tudo, um objeto de consumo emocional” [BAUMAN, 2004].

Dados das PNAD confirmam também o envelhecimento da população brasileira. As pessoas com idade igual ou superior a 60 anos representaram 10,2% da população, em 2006, o que certamente está relacionado ao aumento significativo da expectativa de vida, que passou de 68,5 anos em 1995 para 72,3 anos em 2006 – para quem nasceu em 2006 no Sudeste, a expectativa seria viver até 73,6 anos, e até os 73,9 para os nascidos no Estado de São Paulo. É interessante notar que as mulheres vivem mais que os homens, por se exporem menos a riscos, de modo geral: na Região Sudeste, 57,2% dos habitantes com idade igual ou superior a 60 anos são mulheres. Já a participação da população jovem, com até 25 anos, vem caindo continuamente no país, baixando de 58,2% para 44,3% do total no período de 1981 a 2006, enquanto a faixa de crianças com até 9 anos mostra-se menor que a de indivíduos com mais de 40 anos na maior parte do país. Nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo e Minas Gerais, a proporção de crianças de 0 a 9 anos foi de 14,7%, frente a 35,8% de adultos acima dos 40 anos, diferença

superior a 20 pontos percentuais.

Outra tendência que se confirma é a de redução do número de membros por arranjo familiar. A família brasileira, que se compunha, em média, por cinco pessoas em 1960 se reduziu de forma contínua até atingir a 3,2 membros em 2006. Na região metropolitana de São Paulo a média é de 3,1 pessoas por família, mas vale ressaltar que, para os grupos com renda acima de 5 salários mínimos nessa região, esse número é de 2,4 pessoas.

3.7_ Grupos domésticos

A família nuclear, historicamente predominante entre os arranjos familiares no Brasil, vem passando por profundas transformações nas últimas décadas que colocam em cheque a própria estrutura desse grupo, baseada na autoridade paterna e na tradicional divisão do trabalho por gênero [TRAMONTANO, 1998]. As razões das alterações são as mais

diversas, e vão desde o deslocamento da função de provedor para outro membro do grupo, que não o pai – por exemplo devido ao aumento do número de mães trabalhando fora de casa, contribuindo, às vezes, na mesma medida ou mais que ele para o sustento da família – até a falta de consenso entre os membros sobre quem é realmente o chefe. Dados das últimas PNAD mostram que nem sempre o cônjuge com maior renda é percebido pelos membros da família como a pessoa de referência no grupo.

Além disso, o próprio papel social da família nuclear conheceu grandes mudanças durante a segunda metade do século XX, que não estão desvinculadas da maior inserção das mulheres no mercado de trabalho. A exigência de obediência cega à autoridade paterna foi sendo gradualmente substituída pela expectativa de sucesso profissional, ampliando os investimentos da família na formação dos filhos e ao mesmo tempo desencorajando os pais a ter proles numerosas [BAUMAN, 2004]. Na região metropolitana de São Paulo, 40,4%

dessas famílias têm apenas um filho e 37,1% têm dois filhos.

Apesar de ainda ser o arranjo familiar predominante, a participação das famílias nucleares no conjunto das famílias brasileiras está diminuindo há várias décadas. Se, em 1985, 68,9% dos arranjos familiares no Brasil se organizavam como famílias nucleares, em 2006, esse número caiu significativamente, representando menos da metade do total de grupos: 45,1%. Isso significa uma grande transformação, pois mais da metade das famílias brasileiras não obedece mais a estrutura tradicional de família, sobretudo se lembrarmos que muitas dessas famílias são recompostas, ou seja, formadas de cônjuges advindos de separações conjugais, e seus filhos. Significa também que os outros 54,9% não constituem um único arranjo, mas diversos perfis familiares, cada vez mais variados, incluindo casais homossexuais, pessoas coabitando sem vínculo de parentesco, entre outros.

De fato, parece que o aumento do número de divórcios, o retardamento da idade do primeiro casamento ou a opção por

se manter solteiro, a emancipação da mulher e ainda o aumento do número de viúvos da Terceira Idade contribuíram para um crescimento contínuo do número de pessoas vivendo sós nos últimos dez anos [TRAMONTANO, 1998]. Os domicílios ocupados por apenas um morador, correspondendo ao perfil unipessoal proposto pelo IBGE, representaram 10,7% dos domicílios brasileiros em 2006 – 11,5% na grande São Paulo. O maior número de pessoas vivendo sozinhas na região metropolitana de São Paulo encontra-se entre os 40 a 49 anos [17,6%], refletindo o aumento do número de divórcios, que costumam ocorrer principalmente nessa faixa etária, e na faixa acima dos 60 anos [38,9%] – provavelmente pessoas que enviuvaram e não voltaram a buscar uma relação estável, sendo em sua maioria, mulheres. Esses dados indicam que, além da diferença na expectativa de vida por gênero, como comentado anteriormente, os homens viúvos recasam-se mais do que as mulheres. Dentre os moradores de domicílios unipessoais, 10,2% têm entre 20 e 29 anos. Esse número reduzido talvez esteja relacionado ao aumento das taxas de

nupcialidade, verificado desde 2001, e com a tendência de os filhos demorarem mais a deixar a casa dos pais, por razões econômicas ou devido à formação prolongada.

Outro grupo que também tem apresentado crescimento percebido pelas mensurações do IBGE é o de famílias monoparentais, que contam com a presença apenas do pai ou, o que é mais comum, da mãe e seus filhos. De fato, o número de famílias com referência feminina cresceu significativamente nos últimos dez anos, confirmando a tendência de enfraquecimento da chefia masculina, como resultado da maior inserção das mulheres no mercado de trabalho. Em 2006, na Região Metropolitana de São Paulo, 32,0% das famílias eram chefiadas por mulheres, 75,2% delas sem o cônjuge. O número de casais sem filhos no Brasil também tem aumentado nas últimas décadas. Em 1995, 11,3% dos arranjos familiares eram de casais sem filhos que não contavam com a presença de nenhum outro parente. Esse número subiu para 13,4% em 2005 e 13,7% no ano seguinte. Esse formato familiar está

geralmente urbano e formado por casais em que os dois cônjuges têm ocupação profissional, o que pode implicar em maior renda e em consumidores exigentes, inclusive no que se refere a aspectos ligados ao espaço doméstico.

3.8__e-Pesquisa

Todas essas transformações no perfil demográfico e comportamental da população põem em questão a organização do espaço físico. De acordo com Eric Hobsbawm, “a melhor abordagem dessa revolução cultural é, portanto, através da família e da casa” [HOBBSAWM, 1995]. Certamente, muitas são as suas conseqüências para o espaço da habitação, inclusive na forma de atividades novas ou renovadas e que se desenvolvem numa estrutura não pensada de forma a contemplá-las mesmo quando se trata de novos projetos. Ao que parece, essas atividades se adaptam, forçosamente, ao espaço existente. Mas, antes de se proceder a uma revisão dos espaços da habitação, faz-se fundamental ampliar o

entendimento do significado dessas transformações, do ponto de vista do usuário desses espaços – o que, muitas vezes, não se expressa de forma consciente ou organizada.

Foi exatamente com o objetivo de conseguir informações seguras e estatisticamente confiáveis sobre as possíveis mudanças comportamentais, nos usos e atividades na habitação, e também sobre a apropriação de tecnologias digitais, que se desenvolveu a *e-Pesquisa Nomads.usp Comportamentos & Espaços de Morar*, com três edições realizadas até o momento, nos anos de 2001, 2003 e 2006. Além de mapear as maneiras como a parcela da população com acesso à *internet* está utilizando seu espaço doméstico, buscou-se ampliar também o entendimento sobre como o uso das tecnologias de informação e comunicação têm impactado seu cotidiano. As respostas fornecidas pelas e-pesquisas têm alimentado um banco de informações sobre como mora o brasileiro e como ele gostaria de morar, um documento inédito e específico sobre o comportamento em espaços de morar.

Trata-se de um conjunto de perguntas respondido através do *site* do Nomads.usp que procura saber, por exemplo, de que forma as pessoas estão usando o computador em casa, se os membros de um casal desejam ou não dividir a mesma cama, ou como seriam aspectos da casa dos sonhos dos respondentes. Um dos fatores que levaram à escolha do ambiente *online* para sua realização é a suposição de que, sozinho diante de um computador e, portanto, sem a presença eventualmente inibidora de um entrevistador, o respondente poderia sentir-se mais à vontade para informar sobre aspectos de sua intimidade.

A primeira edição da e-Pesquisa aconteceu durante os meses de outubro e novembro de 2001, a segunda edição entre maio e junho de 2003 e a terceira de agosto de 2006 a janeiro de 2007. Os procedimentos metodológicos adotados, descritos em relatórios de pesquisa e em artigos publicados, garantem extrapolações estatísticas seguras dos resultados, concentrando-se, principalmente, nos estados que compõem a

região Sudeste – Espírito Santo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Foi empregada amostra estratificada por gênero e idade para cada um dos quatro estados a partir dos índices censitários apresentados pelo IBGE.

Apesar da realização de convênios com infocentros e telecentros, a e-Pesquisa ainda apresenta limitações quanto ao seu alcance a várias faixas de renda. Mas ainda que a amostra de respondentes seja composta por pessoas com níveis sócio-econômicos mais elevados, é a abordagem qualitativa dos resultados que mais nos interessa: busca-se perceber não a quantidade de pessoas que fazem determinadas atividades ou em que espaços, mas, sim, a diversidade e sobreposição de atividades nos interiores domésticos e a presença de comportamentos inesperados. Vale ressaltar também que muitos respondentes declararam que, ao responder o formulário, foram levados a pensar sobre questões que, até o momento, lhes haviam passado despercebidas.

Ainda em relação aos limites de abrangência da e-Pesquisa, vale comentar a experiência realizada em outro projeto do Núcleo, o *Comunidades_online [COL]: domesticidade e sociabilidade em políticas públicas para inclusão digital*. O projeto teve por objetivo entender as implicações da introdução das chamadas novas mídias na vida cotidiana e suas relações com os espaços de morar partindo de uma intervenção em Cidade Tiradentes, distrito da região Leste do município de São Paulo, focando o universo de classes sociais menos favorecidas. Trata-se do maior complexo habitacional já realizado no Brasil, constituindo um enorme conjunto periférico monofuncional, do tipo dormitório. Produzido quase integralmente na década de 1980, foi o último grande financiamento do Banco Nacional de Habitação, antes de seu fechamento.

Uma das fases do projeto COL consistiu na caracterização das unidades habitacionais que constituíam a área de intervenção da pesquisa. Foram realizados levantamentos num

total de 295 apartamentos, de diferentes tipologias, e seus moradores foram entrevistados. Também foram caracterizados outros espaços do entorno imediato, como espaços públicos, pontos de comércio, associação comunitária, posto de saúde, escola e um centro cultural, o Arte em Construção, onde foi implementado um telecentro. Foram identificados vários aspectos dos modos de vida dos grupos familiares que os habitavam e do uso dos espaços – os levantamentos consideraram não apenas desenho dos espaços, mas possíveis adaptações espaciais, tamanho e posição do mobiliário e de equipamentos. O questionário sócio-econômico-cultural aplicado em Cidade Tiradentes baseou-se no formulário da e-Pesquisa, o que nos permite várias comparações, apesar das diferenças metodológicas de seleção da amostra [dispersa territorialmente na e-Pesquisa ou geograficamente referenciada no COL]. Os resultados desse trabalho foram convergentes aos da e-Pesquisa, confirmando diversas questões, por exemplo sobre a variedade de arranjos familiares, sobre a sobreposição de atividades ou quanto ao

uso das novas mídias nos interiores daqueles apartamentos.

No que se refere à leitura de plantas, os resultados da e-Pesquisa, validados pelo projeto COL, se mostram como uma importante ferramenta de análise. Seus dados sobre comportamentos, formatos familiares e sobre as atividades realizadas na habitação podem ser confrontados ao desenho dos apartamentos oferecidos atualmente pelo mercado, superando dificuldades em se encontrar informações seguras e de fácil acesso sobre essas questões, ou ainda de visitar presencialmente habitações. De fato, o que se chama comumente de tendências comportamentais representa, na verdade, uma expressão de demandas mesmo que estas não se encontrem ainda claramente formuladas, e sua observação permite que sejam identificadas incompatibilidades espaciais frente aos possíveis usos dos espaços, além da visualização de potencialidades do ponto de vista da organização espacial.

4.0_ Verificação do modelo

Nesse capítulo, esperamos produzir reflexões sobre a distância que percebemos entre as necessidades espaciais de moradores em potencial e os apartamentos produzidos pelo mercado imobiliário paulistano, lançados a partir do ano 2000. As leituras se basearam na análise de plantas desses apartamentos que fazem parte do Banco de Dados de Apartamentos do Nomads.usp. Esse Banco reúne exemplares de todas as décadas do século XX, até 2008, periodicamente atualizado segundo procedimentos previamente definidos. A leitura aqui proposta concentra-se na espacialidade registrada em exemplares dos anos 2000, eventualmente fazendo referência a exemplares de décadas anteriores.

As peças gráficas do banco de dados do Nomads.usp são lidas em relação aos 6 pontos percebidos no primeiro capítulo, no intuito de se verificar proximidades e distanciamentos das plantas atuais em relação ao modelo francês oitocentista.

Essas leituras são auxiliadas pelo entendimento desenvolvido no segundo capítulo, sobre procedimentos e estratégias do mercado imobiliário, e informações extraídas dos relatórios EMBRAESP sobre produção de edifícios na capital durante o período da pesquisa. É provável que os espaços desenhados bem como o *layout* proposto traduzam demandas percebidas pelos vendedores nos *stands* de venda, por serem produzidos sob sua orientação, como mencionado no segundo capítulo. Por essa razão, são relacionados com demandas expressas por moradores da cidade de São Paulo em potencial, de diferentes classes sociais, entrevistados pelo Nomads.usp.

Esses respondentes foram entrevistados de duas maneiras: via internet [e-Pesquisas Nomads sobre Comportamentos & Espaços de Morar] e pessoalmente [projeto Comunidades_ *online* - COL]. No primeiro caso, os respondentes pertenciam às classes médias, e no segundo caso, eram grupos familiares moradores de conjuntos de interesse social. Tais informações são cotejadas, quando pertinente, com dados

censitários obtidos junto ao IBGE e à Fundação SEADE, produzidos pelos Recenseamentos Gerais e pelas Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios, PNAD. Finalmente, textos acadêmicos serão utilizados para entendimento e complementação dessas informações.

As plantas analisadas na pesquisa integram o Bando de Dados do Nomads.usp sobre a produção de apartamentos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, compondo uma amostra de caráter qualitativo.

Os exemplares apresentados nesse capítulo ilustram as propostas projetuais oferecidas pelo mercado imobiliário paulistano entre o ano de 2000 até os primeiros meses do ano de 2008. Apesar de não ser possível afirmar que todos esses edifícios foram construídos, e por essa razão nos referiremos a eles como projetos e não necessariamente como realizações. No entanto, entende-se que eles constituam representações realistas dos arranjos espaciais e desenhos usuais nos apartamentos produzidos na cidade – sendo que

muitos desses edifícios são conhecidos. Dessa forma, essas informações podem ser consideradas fontes seguras no entendimento da evolução dessa modalidade de habitação.

As peças gráficas vêm sendo coletadas em documentos acadêmicos, livros, e principalmente através de sua veiculação em peças publicitárias em jornais e revistas de grande circulação e, principalmente em relação aos exemplares de anos mais recentes, em *folders* e nos *sites* dos lançamentos. Todos esses meios são de acesso público. As informações coletadas são organizadas em um Banco de Dados produzido por vários pesquisadores do Nomads.usp, e sua ampliação e atualização, assim como a realização de leituras das informações sistematizadas, constitui uma atividade contínua em trabalhos sobre o tema da Habitação Metropolitana desenvolvidas no Núcleo nesses últimos oito anos, nos âmbitos de pesquisas de Iniciação Científica, Mestrado e Livre-Docência. A pesquisa aqui apresentada, inclusive, teve entre suas principais atividades a co-orientação de quatro

trabalhos de iniciação científica, realizadas por alunos do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo da EESC-USP, sempre sob a supervisão do Prof. Dr. Marcelo Tramontano e todas financiadas por órgãos de fomento – FAPESP, FIPAI e CNPq. Entre seus resultados estão não apenas a considerável ampliação da quantidade da base de informações sistematizadas, mas principalmente um alargamento no entendimento sobre diversos aspectos dessa produção e que se relacionam com a definição de propostas espaciais.

Uma importante fonte utilizada para obtenção de peças gráficas foram os arquivos do jornal Folha de São Paulo. Foram selecionadas os anúncios de apartamentos publicados nas edições de quartas-feiras e domingos, os dias de circulação dos cadernos nos quais verificou-se maior número de publicação desses anúncios e também de matérias sobre o mercado imobiliário. Muitos desses anúncios, não apresentavam peças gráficas com plantas das unidades, mas indicavam endereços para os *websites* dos empreendimentos, que foram

posteriormente consultados para a obtenção de plantas e outras informações.

Além de atualizar o Banco de Dados com informações sobre lançamentos dos anos mais recentes, foram cobertas lacunas observadas no material referente à produção da década de 1990. Os anos pesquisados junto aos arquivos da Folha foram: 1990, 1991, 1992, 1994, 1996, 1998, 2004 e 2005. Para os anos de 2006 e 2007, foi priorizada a busca através da *internet*, nos sites das empresas responsáveis pelo maior número de lançamentos residenciais entre 2000 e 2007, segundo dados dos relatórios produzidos pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP. Apesar de as informações contidas nesses documentos serem fornecidas pelos próprios agentes do mercado, sua confiabilidade está no fato de que esse material é destinado ao uso deles próprios.

Em 2007, durante a produção do relatório de pesquisa *97_07: dez anos de morar urbano no Brasil*, já se percebia claramente que algumas mudanças encontravam-se em curso

na produção de apartamentos paulistanos, possivelmente relacionadas às alterações comportamentais de usuários mas, certamente, frutos de estratégias do mercado para promover a velocidade de vendas das unidades. Algumas dessas alterações percebidas perpassam a maioria das unidades analisadas nas leituras que se seguem. Entre elas destacam-se a maior oferta de suítes e de varandas dotadas de equipamentos para a preparação de refeições em apartamentos de diferentes segmentos, além da redução geral de áreas, mantendo-se a estrutura espacial do modelo burguês oitocentista, ainda que tentando dotar seus espaços de possibilidades de rearranjo inicial.

Por outro lado, observa-se uma oferta, ainda que bem recente e em um número pouco expressivo de lançamentos, de propostas espaciais que parecem se desvincular do modelo aqui discutido, verificando-se rompimentos em relação aos pontos apresentados no Capítulo 1 – e novamente discutidos a seguir. Apesar de não ser possível, por enquanto,

desenvolver leituras mais aprofundadas sobre o possível impacto dessas propostas no mercado, é clara a intenção de conferir a muitas dessas unidades maior liberdade de usos e melhores qualidades, inclusive estéticas.

4.1_ Cômodos e Estanqueidade Funcional

Nas plantas estudadas, percebe-se que a idéia de compartimentação é utilizada como uma estratégia de organização espacial. Os programas de atividades continuam a se alojar em um número maior ou menor de cômodos, que costuma variar conforme o tamanho da unidade e do poder aquisitivo de seus possíveis compradores.

Apesar de haver alguma variação na nomenclatura utilizada, que se altera com os modismos e inclui termos estrangeiros, os cômodos principais continuam sendo os mesmos dos apartamentos da *belle époque* parisiense: salas, dormitórios e seus anexos, banheiros, cozinha e anexos. Na medida em que

tratamos de unidades maiores ou destinadas a clientes mais ricos, nota-se a presença de cômodos como lavabo, dependências de empregadas – às vezes apenas o banheiro –, despensa, *closets* e a diversificação das salas. De fato, dentre as unidades analisadas, as maiores são as que apresentam programas mais extensos.

Atualmente, tem sido muito comum também a presença de grandes varandas, apresentadas nas peças gráficas com representação equivalente à dos cômodos confinados, e recebendo novas atividades e equipamentos fixos.

Em apartamentos de 2 dormitórios, o desenho da cozinha costuma resumir-se a uma parede equipada ligando a entrada do apartamento à área de serviço, com uma faixa estreita de circulação para permitir o uso dos equipamentos [00.251A]. Esse desenho da cozinha, aparentemente pensado para ocupar o menor espaço possível, também pode ser verificado em muitas unidades de 3 dormitórios analisadas [00.247A], principalmente naquelas mais compactas e econômicas. Essas

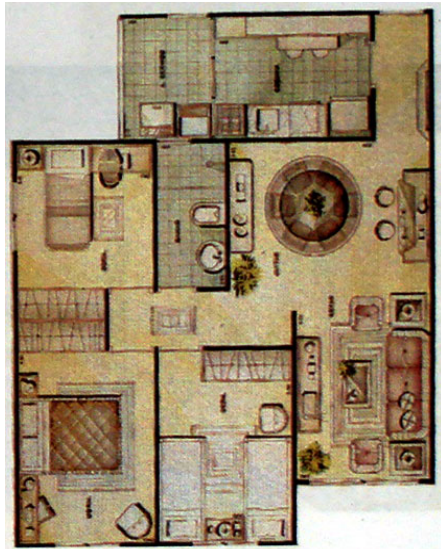


unidades menores, aliás, assemelham-se em tudo às pequenas unidades de 2 dormitórios, apresentando os mesmos desenhos e dimensões dos demais cômodos, apenas incluindo um terceiro dormitório [00.252C] . Nesse caso, apesar de constituírem, de fato, pequenos apartamentos de 2 dormitórios, porém mais compartimentados, e portanto com cômodos ainda mais exíguos, essas unidades podem custar mais caro, em função de oferecerem um número maior de cômodos.

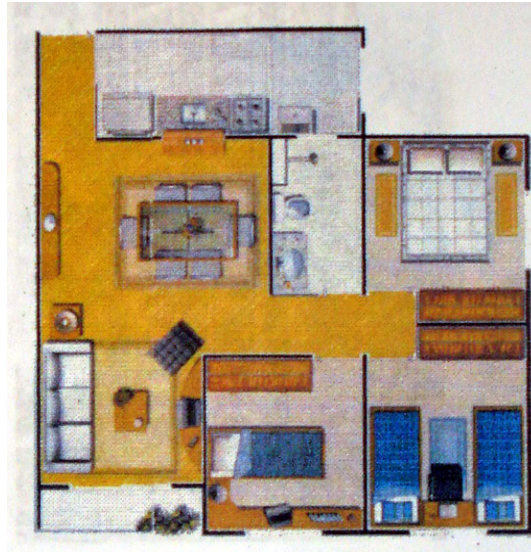


A redução de áreas é tão significativa e processa-se de maneira tão rápida que é possível encontrar apartamentos econômicos lançados há apenas alguns anos cujos cômodos são maiores que os de unidades caras e de segmentos superiores, produzidas recentemente [00.116, 00.128, 00.141]. Em alguns casos, mesmo os apartamentos econômicos novos têm cômodos maiores que os de apartamentos atuais considerados luxuosos. Por outro lado, o mercado passou a oferecer unidades desse segmento com áreas bastante ampliadas, com duas ou três suítes, varandas generosas, e também na configuração *duplex*. Tais apartamentos teriam como público-alvo os mesmos compradores de unidades de 4 dormitórios com metragem equivalente, mas que preferem cômodos maiores no lugar de um dormitório a mais. Heineck et al. notam o fenômeno, a partir de processos avaliatórios:

“No que se refere à avaliação quanto à adequação dos espaços, há uma preferência pelo aumento do tamanho dos cômodos em detrimento da compartimentação do projeto” [HEINECK; OLIVEIRA, 1998].



00.116



00.128



00.141

Num sentido contrário, percebe-se o surgimento de uma nova categoria: a de apartamentos econômicos de 4 dormitórios, que se popularizaram para atender a grupos familiares de menor poder aquisitivo, mas que desejam o espaço extra oferecido pelo quarto adicional, ou o *status* tradicionalmente conferido pelo segmento. Porém, nesses novos 4-dormitórios-compactos, não há um ganho real de área, já que suas salas e quartos costumam apresentar dimensões

muito semelhantes às dos mesmos cômodos de apartamentos menores e mais baratos, dos segmentos inferiores [00.246A]. Analisando-se o número de membros por família na Região Metropolitana de São Paulo [3,1 pessoas, IBGE, 2006] e o mesmo número dentre os grupos domésticos mais ricos dessa mesma região [2,4 pessoas], associado ao crescimento das vendas desses apartamentos, conforme estudado no capítulo anterior, é possível imaginar que muitas dessas unidades



estejam sendo ocupadas por grupos que não fazem uso da totalidade dos dormitórios como espaços de dormir. Do ponto de vista comportamental, a suspeita de que alguns dormitórios vêm sendo convertidos para outros usos é reforçada pela verificação dos *layouts* sugeridos para esses espaços, como escritórios ou salas de TV.

Percebe-se a tendência de disponibilização de banheiros privativos a um número maior de quartos, formando suítes em

unidades de todos os segmentos [00.85, 00.118, 00.210B]. De acordo com Carlos Lemos, a proliferação de suítes seria uma questão de afirmação social, para “uma classe pós-revolução militar” que mediria seu êxito através de elementos como número de banheiros ou da quantidade de vagas na garagem [LEMOS, 1989]. De fato, até pelo menos o final dos anos 1990 era o número de dormitórios – apenas um ou dois deles contando com banheiro privativo – que definia o padrão do imóvel. Desde há alguns anos, no entanto, a extensão da existência de suítes a apartamentos de menor custo, e a conseqüente ampliação de sua quantidade, é um fator bem mais valorizado nos processos de comercialização. Isso não pode ser dissociado da crescente tendência de individualização que caracteriza a sociedade atual, e que já foi discutida anteriormente. Caberia questionar em que medida indivíduos com dificuldades em dividir um banheiro mesmo com pessoas do seu próprio grupo familiar seriam capazes de compartilhar espaços públicos com pessoas advindas de horizontes distintos do seu. Como nota Bauman,



00.85



00.118



00.210B

“A capacidade de conviver com a diferença [...] não é fácil de adquirir e não se faz sozinha. A incapacidade de enfrentar a pluralidade de seres humanos e a ambivalência de todas as decisões classificatórias, ao contrário, se auto-perpetuam e reforçam: quanto mais eficazes a tendência à homogeneidade e o esforço para eliminar a diferença, tanto mais difícil sentir-se à vontade em presença de estranhos, tanto mais ameaçadora a diferença e tanto mais intensa a ansiedade que ela gera” [BAUMAN, 2001].

Um número maior de suítes implica no acréscimo de novos cômodos aos dormitórios, sendo que algumas apresentam ainda vestíbulos e circulações próprios, além de *closets*. Em unidades maiores e dotadas de 3 ou 4 suítes, têm se tornado frequentes os *closets* e banheiros separados para cada membro do casal, às vezes como consequência de possibilidades de escolha oferecidas ao comprador [00.185B, 00.191D]. Mas isso não significa que haja, necessariamente, aumento da área das unidades. Verifica-se que, muitas vezes, houve maior compartimentação em áreas totais reduzidas, resultando em cômodos também reduzidos.



00.165B



00.191D

necessidade de reduzir número e tamanho de cômodos em consequência da ausência de empregados domésticos, e não de avanços técnicos [RYBCZYNSKI, 2002]. Em relação ao Brasil, Lemos nota que os banheiros dos palacetes da elite cafeeira também reuniam todos os equipamentos em um só cômodo por serem constituídos de elementos importados e caros, em especial as tubulações de cobre, que deveriam ser economizadas [LEMOS, 1989].

Porém, a redução do tamanho dos cômodos de higiene de muitos apartamentos paulistanos tornou-se limitante a ponto de usuários demandarem mais espaço entre suas peças, até para simplificar a tarefa de limpá-los [NOMADS.USP, 2007-97-07]. Nas plantas atuais, não apenas os equipamentos tradicionais permanecem, com exceção do bidê, como foram acrescidos, nesse espaço cada vez mais exíguo, bancadas, armários e prateleiras em lugar das simples pias tradicionais, muito em função de poder conter e expor potes e tubos de cremes, perfumes, escovas, espelhos, acessórios e apetrechos

de beleza diversos cada vez mais utilizados pelos moradores.

Apesar de os banheiros serem claramente desenhados como lugar de acesso aos equipamentos, eles recebem diversos usos, não contemplados nos projetos. É o que revela a leitura dos resultados das e-Pesquisas Nomads. Perguntados sobre o que costumam fazer no banheiro, além da higiene pessoal, muitos assinalaram vestir-se, praticar exercícios físicos, estudar ou trabalhar, receber amigos, conversar com pessoas do grupo doméstico, falar ao telefone, escutar música, praticar sexo e comer. Confirma essa demanda o fato de que, perguntados sobre que coisas gostariam que seu banheiro tivesse, 58,8% incluíram uma banheira, enquanto 57,1% gostariam de ter uma vista para uma paisagem bonita e 45,4%, simplesmente desejariam mais espaço [NOMADS.USP, 2007 - e-Pesquisas].

Alguns cômodos deixaram de fazer parte do rol de cômodos do apartamento paulistano. A copa, por exemplo, tornou-se rara ou se fundiu à cozinha, enquanto a realização de

refeições informais parece ter se associado às varandas. A sala de jantar se fundiu à sala de estar, configurando um único cômodo. Cômodos específicos para copas e salas de jantar só são encontradas, geralmente, em grandes unidades, com programas de atividades mais extensos. Já as dependências de empregadas permanecem em unidades maiores e mais caras de 3 dormitórios e nos apartamentos de 4 dormitórios, mas em vários exemplares da amostra estudada o quarto de empregada é apresentado com possibilidades de ter seu acesso e uso alterados, ou de ser eliminado, sendo sua área incorporada à dos espaços de convívio e recepção [00.182C, 00.182D, 00.182E].

Verifica-se em várias plantas que o banheiro da empregada permanece, mesmo nos casos em que seu quarto não exista mais, indicando uma questão social: a empregada, nesse caso diarista, continua não podendo usar o mesmo banheiro que os moradores da casa [00.174]. A área de serviços, por sua vez, não desaparece, mas vê-se resumida ao mínimo possível. Em muitas unidades compactas ela representa uma continuação de pequenas cozinhas, configurando corredores equipados. Já cômodos destinados à estocagem, como despensas e rouparias, também não são comuns em unidades menores – eventualmente substituídos por armários localizados em outros cômodos.





Por outro lado, verifica-se também um aumento expressivo da área destinada às varandas, que se consolida como um novo cômodo, recebendo novas atividades, amparadas por mobiliário e equipamento específico para sua realização.

As varandas dotadas de churrasqueiras parecem ter surgido em plantas de unidades de alto luxo produzidas durante a década de 1980. Como comentado no primeiro capítulo, a produção daquela década foi marcada pela oferta de unidades

extremamente luxuosas, em alguns casos, dotadas até mesmo de piscinas. Mas é a partir da segunda metade da década da década de 1990 que as churrasqueiras são percebidas num número maior de plantas, frequentemente localizadas numa extensão da varanda das salas, ou em uma varanda secundária, próxima à copa ou à cozinha de apartamentos maiores e caros [00.31, 00.34]. Certamente, oferecer uma varanda com churrasqueira representava um diferencial para esses apartamentos, mas a localização e os *layouts*

sugeridos nas plantas estudadas não parecem relacionar esse item ao lazer, mas sim como atividade ligada à esfera da intimidade ou dos serviços, prevendo-se a comunicação entre eles através de portas ou passa-pratos.

Nos anos 2000, o mercado passou a oferecer as churrasqueiras também em varandas de apartamentos menores e nem sempre tão luxuosos, explorando a presença do equipamento nas publicidades dos novos edifícios. Essas varandas se tornaram cada vez mais amplas, podendo comportar sofás e mesas para refeições, claramente relacionando o uso desse espaço ao convívio entre os membros da família ou à recepção, mais informal, de convidados. É possível encontrar exemplares cujas varandas são maiores que as salas [00.250A] ou mesmo fornos de *pizza* [00.243].

A varanda *gourmet*, como tem sido chamada pelo mercado, parece ter se tornado um espaço quase obrigatório em unidades de cada vez mais segmentos. Mas é importante notar



que, principalmente no caso das unidades menores, a oferta de uma varanda grande se dá em troca de metros quadrados retirados de outros cômodos da unidade [00.253]. Em muitos desses casos, não existe churrasqueira – que implica em maiores gastos, por exemplo com a construção de chaminés nos edifícios – sendo oferecidos, na verdade, apenas pontos elétricos e de hidráulica, que tornam possível a instalação de uma bancada e o uso de aparelho de *grill* – caso o proprietário assim queira e assuma as despesas. Já nos apartamentos econômicos, as varandas continuam pequenas ou ausentes [00.252A].

A razão do sucesso dessas varandas amplas, com churrasqueiras e bancadas para preparar refeições informais, decoradas e abertas para uma paisagem, seria provavelmente a mesma que tem levado à proliferação de programas de TV e de revistas sobre culinária, assim como de lojas de artigos sofisticados para cozinha. Representam demandas, talvez ainda não claramente formuladas, mas certamente alterando



padrões de consumo, explorados pelo *marketing* [FEATHERSTONE, 1995]. Tudo indica que o preparo de alimentos em casa está cada vez mais relacionado a momentos de lazer e de convívio, realizada em companhia de pessoas da família ou amigos. Assim, é natural que as pessoas não queiram mais ficar confinadas nas pequenas cozinhas encontradas na maioria dos exemplares estudados, escondidas ao lado do tanque e da máquina de lavar roupas.

Essas impressões são reforçadas pelos respondentes das e-Pesquisas. Os resultados mostram que, para muitas pessoas, a atividade de cozinhar não é mais encarada como uma tarefa diária e repetitiva, e que muitas vezes as refeições não são necessariamente tomadas em casa – 31,5% das mulheres afirmaram que, em suas casas, cozinhar é uma atividade esporádica, realizada por um membro do grupo familiar ou em conjunto por pessoas da família ou com convidados. Por outro lado, apesar das restrições de espaço observadas nas plantas, a cozinha é ainda o principal local de refeições em casa para 59,6% dos respondentes homens e 67,2% das mulheres. Isso reafirma o papel da cozinha como local de convívio e comunicação dos membros do grupo familiar, e sugere uma explicação para a presença no *layout* de muitas plantas de uma mesa na cozinha, ainda que pequena [00.244A].

De fato, considerando-se a maioria dos exemplares recentes estudados, fica evidente que os apartamentos continuam



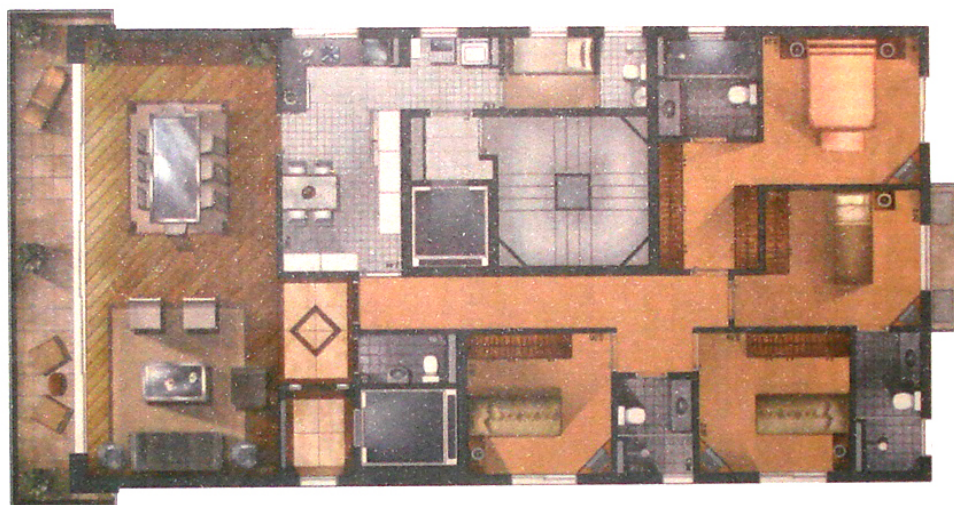
sendo desenhados de forma estanque, do ponto de vista funcional. Seus espaços continuam sendo relacionados a atividades determinadas, embora o uso de seus espaços não se dê de forma hermética – como sabemos, por exemplo, através dos resultados das e-Pesquisas e das consultas do projeto *Comunidades_online* [COL].

Ao que tudo indica, a estanqueidade funcional seria um dado de projeto. Pode-se imaginar que os apartamentos paulistanos têm sido, em sua maioria, propositadamente concebidos de forma mono-funcional desde seus primeiros exemplares na

cidade. Propositadamente porque, em última instância, em um mercado que se encontra, já há algumas décadas, altamente profissionalizado e competitivo [ALENCAR; PASCALE, 2006], a manutenção dessa partição interna não seria um acaso. O resultado desse quadro são habitações que tentam fixar atividades em espaços determinados, dificultando ou, em alguns casos, excluindo a possibilidade de sobreposições e reconfigurações. A rigidez do desenho de muitas das plantas atuais parecem limitar alterações de usos, mesmo no caso de

eventuais reformas [00.177].

Percebe-se que, mesmo quando é necessário incluir no programa uma nova atividade, a resposta projetual costuma ser a inclusão de um novo cômodo no projeto, abrigando tal atividade ou um conjunto de funções específicas. Verifica-se através dos layouts publicizados que, no caso de unidades menores, sugestões de adaptação ou sobreposição de atividades não previstas em espaços originalmente concebidos para outras finalidades [00.144].



00.177



00.144

“Camas, mesinhas, beliches, armários, mesas de trabalho, *racks* e estantes, além de televisores, aparelhos de som, telefones, eventualmente computadores, talvez conectados à *internet* –, lista mais ou menos longa segundo o poder aquisitivo e o número dos moradores, confirmando a tendência a uma sobreposição não planejada de funções no espaço doméstico” [TRAMONTANO, 2004-Rev. *Abimóvel*].

No entanto, é possível observar que o discurso utilizado nas campanhas de publicidade e comercialização de grande parte dos lançamentos vem, desde o início dessa década, reforçando

a ênfase conferida a possibilidades de rearranjo inicial de suas unidades. As plantas mais recentes parecem pensadas de forma a permitir mudanças em seus desenhos, pretensamente atendendo às necessidades de diferentes perfis de usuários [00.191A, 191C, 191D].

Porém, a capacidade de readequação dos espaços, propagandeada como um diferencial inovador desses apartamentos, pode ser verificada já em projetos de apartamentos paulistanos produzidos, ao menos, desde a



00.191A



00.191C



00.191D

década de 1940. A diferença é que agora essa característica é explorada pelo *marketing* imobiliário, claramente em um esforço de minimizar o impacto da redução das áreas totais e de ampliar o número de compradores em potencial. Outra observação é que as alternativas disponibilizadas nem sempre resultam em espaços mais bem resolvidos, do ponto de vista dos usos. Alguns de seus futuros moradores podem ver-se obrigados, por exemplo, a optar entre um número maior de cômodos, porém diminutos, ou eliminar paredes de forma a

ampliar alguns espaços, mas cujas formas irregulares atrapalhariam sua ocupação no cotidiano [00.182A, 00.182B].

A possibilidade de rearranjo mais notada em peças publicitárias é a de ampliar as salas através da subtração de um dos dormitórios, incorporando seus metros quadrados às áreas de convívio. O quarto que oferece a opção de alterações tem, em geral, ao menos uma de suas paredes em comum com as salas e é geralmente menor que os demais – aproximando-se dos 6m² em alguns exemplares. No caso de unidades de 4 dormitórios em que dois deles suítes, costuma-se também alterar a posição da porta do banheiro social, configurando um 3 suítes com 'sala ampliada', para usar o termo do mercado [00.240A, 00.240B].

Essa configuração é, inclusive, comumente apresentada em peças publicitárias e apartamentos-modelo. Esse recurso, verificado nas consultas às plantas, confirma a suspeita de que nem todos os dormitórios são destinados ao repouso. Outra suspeita em relação ao uso desses dormitórios, e que é





00.240A



00.240B

reforçada por relatos de vendedores, é a de que muitos casais estariam optando por essas unidades com maior número de suítes devido à possibilidade de dormirem em quartos separados e, ainda assim, possivelmente interligados e com banheiros individuais.

A possibilidade de supressão de um quarto para ampliar salas, antes verificada principalmente no segmento de 4 dormitórios, tornou-se usual também nas unidades de 2 e de 3 dormitórios. Mas, principalmente no caso de unidades compactas de 2 dormitórios, são comuns as plantas onde a opção de aumentar a sala torna mais evidente a exígua área do único quarto restante – em vários exemplares com essa configuração, a ampliação ou integração desse cômodo ao espaço de estar é impossibilitada pela posição dos banheiros, também mínimos, nas plantas estudadas [00.245A, 00.245B].

Tanto nas peças gráficas publicizadas quanto nos modelos visitáveis em *stands* de venda, esses apartamentos compactos são apresentados também com a cozinha integrada

ao ambiente de estar, seja através de um balcão ou pela retirada de paredes. A razão principal disso seria a necessidade de fazê-los parecer mais amplos para os visitantes [00.238A, 00.238B].

A aceitação da integração visual desses espaços, apesar de não implicar, necessariamente, em alterações na organização dos espaços, confirma que as atividades relacionadas à preparação de alimentos tenham assumido um caráter convivial, realizadas em conjunto por membros do grupo doméstico e seus convidados. Já a área de serviços, que foi reduzida a uma continuação da cozinha, aparece separada da mesma, indicando que sua integração com espaços de convívio poderia ser rejeitada. Sendo um espaço de trabalhos domésticos repetitivos, seria aprovada sua integração com a cozinha, ambas fechadas na Zona de Serviços. Mas caso se promova a atividade de cozinhar a outra instância que não a dos serviços, a lavanderia vê-se necessariamente separada como uma peça independente.



00.245A



00.245B



00.153



00.238A

00.238B



00.181B

Observa-se também a exploração da possibilidade de conversão do uso do dormitório de empregada, opção que consiste na alteração do acesso a esse cômodo, ou na eliminação de paredes, de forma que seus metros quadrados sejam destinados a outras funções [00.153, 00.181B]. Para que essa alteração seja possível, o quarto de empregada deve ter uma de suas paredes em comum com cômodos ou circulações das zonas Íntima ou Social.

Embora ainda raros, também foram encontrados exemplares cujas plantas propõem quartos com divisórias móveis, como as encontradas em alguns *flats*. Mais comuns entre a sala e um dos dormitórios, esses dispositivos permitiriam rearranjos espaciais favorecendo adequações a usos distintos, de acordo com as necessidades dos usuários [00.241_3qA].

Nota-se que, no entanto, que mesmo quando um cômodo é previsto e desenhado como um estoque flexível de metros quadrados, essa intenção parece estabelecer sua função, delimitando-a claramente no projeto e tornando seu desenho



igualmente limitador de usos. O trabalho-em-casa, por exemplo, que em termos funcionais parece reduzido a bancadas com computadores localizadas em dormitórios, salas ou circulações, tem sido associado, nas plantas atuais, à sugestão de pequenos escritórios ocupando o espaço de quartos de empregadas [00.208A].

Fato é que, além das óbvias limitações de uso impostas pela reduzida área e pelo confinamento desses cômodos – desenhados muitas vezes como depósitos – essa formulação corresponde ainda a um momento pretérito da evolução das tecnologias de comunicação e popularização de equipamentos, anterior portanto aos *notebooks* e *palmtops* conectados à *internet via wireless* – como comentado no segundo capítulo.

4.2_ Tripartição burguesa e Hierarquia entre cômodos

Os projetos estudados mantêm, em grande parte, a tripartição das unidades em áreas Social, Íntima e de Serviços, mesmo quando se trata de projetos evidentemente destinados a formatos familiares cujos modos de vida diferem da família nuclear. De uma forma geral, essa organização dos espaços, calcada no modelo burguês oitocentista, pode ser percebida em unidades de todos os segmentos [00180A, 00.184C,], mas as unidades maiores apresentam zonas mais claramente definidas porque contam com um número maior de cômodos.

É curioso notar que mesmo nos menores apartamentos da amostra, às vezes com áreas inferiores a 30m² resumidos a dois cômodos – um, que recebe a sobreposição de quase todas as atividades, e um banheiro – os *layouts* propostos procuram sugerir a estrutura tripartida, tentando demarcar limites entre zonas de intimidade, sociabilidade e serviços [00.20]. Mas a oferta de apartamentos de 1 dormitório tem

diminuído nos últimos anos, tanto no que se refere à participação no mercado como também em total de unidades lançadas, ainda que se trate atualmente de um segmento cujas unidades são maiores e mais caras do que muitos apartamentos com um número maior de cômodos. Ao que parece, talvez por terem um público potencial mais amplo, o mercado estaria preferindo oferecer em seu lugar unidades de 2 ou mais dormitórios [00.183D], muitas vezes com opções de modificação das plantas durante a obra.

Ainda que restrita a um número limitado de lançamentos, nota-se a oferta de unidades com configurações que remetem aos *lofts* nova-iorquinos, eventualmente com pés-direitos duplos, cujas plantas são concebidas considerando a ausência de paredes entre alguns de seus espaços. Apesar de terem, possivelmente, custo de produção menor do que as unidades compartimentadas, essas propostas têm valor de comercialização mais elevado e são direcionadas a grupos com maiores rendas. Embora menos compartimentadas, suas

plantas sugerem a mesma organização tradicional dos cômodos, apenas suprimindo-se algumas paredes [00.241_loftB]. Apesar de serem acompanhados de um discurso que pretende valorizar a integração de espaços, numa habitação menos formal, os banheiros permanecem confinados em cômodos, recebendo, eventualmente, banheiras que poderiam ganhar destaque em propostas mais abertas, associadas a outros espaços e atividades. Entre os respondentes da Terceira e-Pesquisa, 57,8% disseram considerar o momento do banho principalmente um momento de relaxamento. Isso pode indicar, por exemplo, que momentos de lazer e relaxamento seriam valorizados ou mesmo desejados.

Verifica-se ainda que algumas propostas, publicizadas como “inteligentes”, “customizáveis” ou “arquitetura aberta” e que prometem aos futuros moradores a possibilidade de configurar os espaços de acordo com suas necessidades, nem sempre apresentam inovações em relação a unidades convencionais com áreas equivalentes. As novidades oferecidas por algumas





00.20



00.183D



00.241_loftB

dessas propostas, no que se refere à tripartição, não ultrapassam o fato de serem entregues sem divisões internas, o que não significa que não existam elementos claramente limitadores das possibilidades de configuração espacial.

Ângela Pinho afirma que elementos como o desenho de fachadas, estrutura, instalações e vedações, além das técnicas construtivas empregados na construção da grande maioria dos edifícios de apartamentos, atuam muitas vezes como condicionantes das possibilidades de rearranjos. As soluções adotadas seriam eleitas pelos agentes do mercado em função de sua conveniência em termos de eficiência e economia na produção, ou como diferenças para agregar velocidade de vendas aos empreendimentos, e não para agregar qualidade espacial do ponto de vista dos usos [PINHO, 2005].

Tal situação pode ser ilustrada por uma dessas propostas ditas inovadoras e direcionadas a públicos cosmopolitas

[00.249F]. Nota-se que, apesar da promessa veiculada em sua campanha publicitária, seu projeto impõe várias restrições a possíveis configurações dos espaços. O bloco sanitário, por exemplo, é fixo e localizado no centro da planta, sem contar com iluminação ou ventilação naturais. A posição de sua porta também não se altera. Existe a opção de se incluir um segundo banheiro, mas sua posição, assim como a de seus equipamentos e acesso, mostram-se, também, rigidamente definidos.

A disposição das atividades relacionadas à preparação de alimentos também parece limitada ao espaço atrás do bloco sanitário, ao lado da porta de entrada da unidade, onde estão previstas as instalações hidráulicas e de gás e que é referenciado nas peças gráficas com o nome de cozinha. A área imediatamente contígua a esse espaço recebe o sugestivo nome de “quintal”, embora seu desenho não o difira em nada das áreas de serviço de apartamentos convencionais – há, inclusive, representação de tanque e

máquina de lavar roupas nos desenhos. Em uma ordem herdada do modelo burguês, a possível localização de áreas destinadas ao sono parece obrigada a afastar-se do acesso à unidade, localizada de forma a induzir a configuração de áreas Social, Íntima e de Serviços. Se comparado ao de unidades convencionais com áreas úteis equivalentes, o desenho da planta desses apartamentos não parece estabelecer grandes inovações do ponto de vista de permitir a reorganização espacial. Essa observação faz-se evidente através das propostas para divisões internas disponibilizadas pelos próprios construtores [00.249B, 00.249D, 00.249E] – a execução das paredes, com painéis de gesso acartonado, não está incluída no preço do imóvel, sendo cobrada à parte.

Em relação à hierarquia entre os cômodos, percebe-se a manutenção da ordem de importância definida já nos apartamentos parisienses do século XIX, como comentado no primeiro capítulo. A novidade em relação a esse ponto é que, em muitas entre as plantas estudadas, as varandas são os



espaços que parecem receber maior destaque – ou ao menos é o que parece indicar a valorização dessas áreas abertas nas publicidades de lançamentos recentes.

A priorização do desenho e do aumento das áreas das varandas, sem que haja uma revisão da organização dos espaços, porém, significa perdas em outros cômodos. As salas de muitos apartamentos que ganharam grandes varandas, por exemplo, vêm-se agora mais afastadas das fachadas, o que implica em prejuízos em termos de iluminação natural. Essa situação parece agravada pelo desenho adotado para esse cômodos em grande parte dos exemplares analisados, e conhecido como “sala em L”. Popularizado nos anos 1970, esse formato parece ser decorrente de projetos mal resolvidos, nos quais uma região no interior das plantas, distante das fachadas e que, portanto, não pode contar com aberturas para o exterior, acaba sendo incorporada aos espaços de estar. Essa solução resulta em salas dotadas de iluminação natural insuficiente, como é facilmente observado em plantas

as janelas. Não sendo contadas como área construída na aprovação dos projetos, elas só podem receber fechamentos após a obtenção do Certificado de Conclusão de Obras [Habite-se] – mais uma vez por conta do proprietário. As “varandas *gourmet*” seriam ainda mais interessantes para seus produtores porque a área não considerada para aprovação dos projetos é computada como área útil na comercialização das unidades, e o preço de seus metros quadrados é somado aos valores cobrados. E, promovidas pelo *marketing* imobiliário, elas ainda permitem a venda dos apartamentos em patamares mais elevados.

Embora sejam pouco representativos do ponto de vista quantitativo, dentro do universo da amostra, exemplares cujas propostas mostram-se de fato inovadoras, rompendo, mesmo que parcialmente, recorrências do modelo espacial burguês, como a tripartição das plantas e mesmo invertendo relações de hierarquia entre cômodos. Nessas unidades, é possível verificar uma menor compartimentação, em favor da oferta de

espaços mais amplos. A preparação de alimentos costuma aparecer como uma atividade realmente integrada aos espaços de convívio, e não como uma simples cozinha cujas paredes foram suprimidas [00.237B]. Em alguns casos, nota-se a inexistência de uma Zona de Serviços – os equipamentos normalmente associados à cozinha vão ocupar novos lugares em meio a salas, e a lavanderia é um cômodo pequeno, onde estão o tanque e máquina de lavar roupas. Porém, ao menos um banheiro destinado ao uso por empregadas será notado, junto a essa pequena área de serviço, indicando novamente a questão social comentada anteriormente [00.255C]. Nas unidades maiores haverá também o dormitório da empregada, indicando que nem sempre os moradores desses apartamentos abririam mão da presença desse cômodo. Também os espaços pretensamente destinados à intimidade não aparecem, necessariamente, agrupados de forma a configurar Zonas Íntimas. Em várias plantas desses apartamentos, nota-se que os dormitórios – geralmente suítes – são posicionados de forma oposta nas plantas.



O acesso a essas unidades, aliás, não se dá, *via* de regra, pelos espaços de recepção, na Zona Social. Há exemplos em que eventuais convidados se depararão, em primeiro lugar, com um espaço destinado a atividades de trabalho, ou verão logo uma grande bancada e os equipamentos de cozinhar [00.256D]. Em outros casos, em unidades do tipo *duplex* ou *triplex*, o acesso pode ser feito pelo mezanino, onde se encontra uma cozinha aberta para um vão, de onde se observa as salas no piso inferior – onde podem estar localizados também os dormitórios.

Quanto aos banheiros, parece comum, ao menos entre as unidades com as características aqui comentadas, a representação de soluções que evitam a configuração de um cômodo fechado, sendo encontradas banheiras abertas para dormitórios, localizadas em mezaninos e voltadas para vãos sobre espaços de convívio, ou mesmo instaladas na varanda – existindo uma porta entre esses espaços. Também são observados armários localizados dentro desses banheiros,



como *closets* que se fundem aos espaços de higiene, que não são, contudo, claramente fechados [00.255E]. Essas soluções exploraram o entendimento do banho como um momento de relaxamento, como já foi observado. Além disso, é interessante comentar que, entre os respondentes da Terceira e-Pesquisa, 40,4% dos homens declararam vestir-se nesse local. Já as mulheres afirmaram costumar ouvir músicas no banheiro [34,3%].

Mais importante, contudo, é notar que além das alterações físicas da estrutura espacial tripartida, perceptível por exemplo nessas plantas, uma transformação talvez até mais profunda parece estar em curso com o uso de dispositivos de comunicação à distância: as que estão relacionadas aos processos de comunicação e informação que permeiam o cotidiano doméstico. Um exemplo disso é uso de dormitórios para o trabalho remunerado [53% de respondentes da Terceira e-Pesquisa], que conecta a esfera íntima dos apartamentos ao mundo exterior do trabalho. O adolescente que fala ao telefone no quarto [68,4% dos respondentes com idades entre 16 e 23 anos], e torna públicos aspectos de sua intimidade, veiculando imagens do interior doméstico via internet, a partir do computador em geral localizado em seu quarto [36,8%], também recebe amigos presencialmente nesse espaço [63,2%], representando uma quebra dessa tripartição.

Em relação à essa estrutura espacial rígida, verificada na grande maioria das plantas estudadas, Villém Flusser afirma

se tratar de ruínas, às quais o homem transformado por mundo interpenetrado pela informação e por imaterialidades não seria capaz de se adaptar, [FLUSSER, 1989].

4.3_Circulações e Hierarquia entre circulações

Em relação à presença de circulações, nas unidades da amostra, percebe-se que reduções de áreas totais e corte de custos têm como um de seus efeitos mais imediatos a supressão ou, pelo menos, diminuição das áreas destinadas à circulação. Corredores, vestíbulos ocupam, em apartamentos médios e pequenos, áreas cada vez menores. Em quase todos os casos, verifica-se a inexistência ou a minimização de circulações separadas para patrões e empregados. Os afastamentos encontrados parecem responder mais a critérios comerciais e menos a intenções de adequação a novos comportamentos dos moradores: quando se verificam afastamentos eles geralmente se devem a questões de economia, e não a adaptação dos espaços aos modos de vida.

De fato, dentro da amostra da pesquisa, raríssimas foram as propostas em que a ausência de corredores parece associada a fatores de cunho espacial, e não uma consequência de alguma questão financeira.

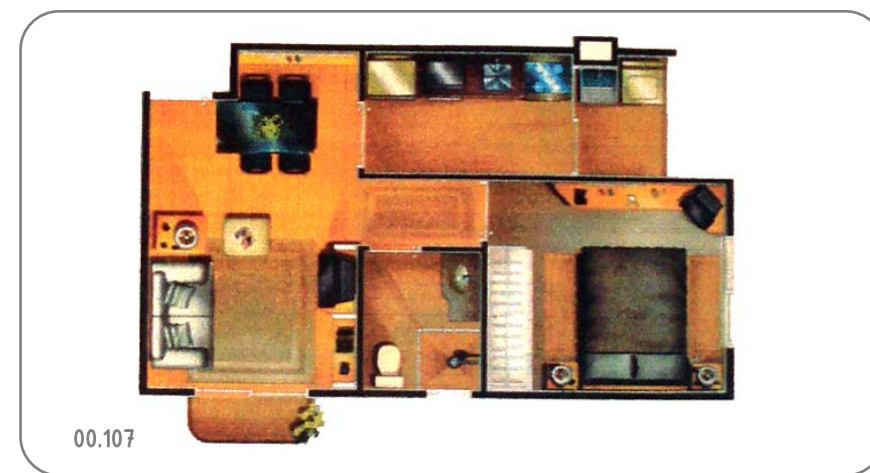
“Na verdade, a evolução de nosso apartamento tem como base a manipulação dos seus variados programas de necessidades pelos seus promotores, ou incorporadores, que se regem mais pelas leis do mercado imobiliário do que pelos usos, costumes e anseios próprios de um determinado quadro cultural” [LEMOS, 1989]

Mesmo em unidades de 1 dormitório, nas quais a presença de corredores não faria tanto sentido, do ponto de vista da articulação entre cômodos e zonas, permanecem dispositivos espaciais para circulação entre a sala e o quarto, talvez como uma forma de conferir mais privacidade ou isolamento ao dormitório [00.107].

Contrariamente, nos grandes apartamentos de luxo, as circulações parecem ser exacerbadas e qualificadas com dispositivos variados: armários para rouparias, bancadas para

home offices, aparadores, etc.. Na medida em que se analisam as plantas de apartamentos um pouco maiores, percebe-se que os acessos separados para patrões e empregados parecem tornar-se obrigatórios e a área destinada a corredores e vestíbulos também aumenta junto com a área das unidades. À maior compartimentação verificada nesses exemplares, certamente associam-se corredores mais extensos, mas também a separação entre as circulações destinadas ao uso de moradores e seus convidados ou de pessoal doméstico.

Quando se trata de imóveis de padrão mais elevado, essa



separação entre circulações parece estender-se a todo o edifício. Desde o acesso ao edifício até a entrada das unidades, parece existir um trajeto de uso exclusivo dos moradores. Assim como acontecia nos *hôtels particuliers*, os empregados que trabalham nos apartamentos ou nos condomínios circulam por corredores e elevadores específicos, permanecendo invisíveis a menos que seus serviços sejam solicitados pelos moradores. A separação de elevadores sociais por prumada de apartamentos, pretendendo causar a impressão de se tratar de uma única unidade por andar, é notada também em unidades pretensamente luxuosas [00.196B]. Apesar de apresentarem áreas reduzidas, o desenho desses apartamentos referencia-se nos apartamentos realmente luxuosos, onde esses dispositivos de circulação são verificados.

Em relação aos seis pontos do modelo burguês, nota-se que, entre os exemplares que propõem inovações, e que foram aqui estudados, é comum a eliminação dos corredores de circulação.



Mas nesses casos, não parece se tratar de imperativos de ordem econômica, até porque muitas dessas unidades não são pequenas, e certamente não são econômicas. Nota-se que a eliminação desses dispositivos de circulação se deve a uma opção de projeto. A ausência de corredores, assim como de zonas claramente definidas, conferiria, possivelmente, maior grau de autonomia funcional aos cômodos.

Também é interessante perceber que alguns exemplares

acrescentam um segundo acesso, mas não associado À Zona de Serviço, e sim diretamente em um de seus dormitórios [00.242B, 00.242C]. A grande novidade, nesses casos, consiste no fato de essa segunda entrada estar associada a circulações verticais e horizontais distintas no edifício. O objetivo é permitir que esse cômodo possa funcionar como escritório, sendo efetivamente relacionado às atividades profissionais dos moradores, e que esse uso aconteça com certa independência em relação às atividades domésticas [00.248A]. Essa solução remete às plantas de apartamentos das primeiras décadas do século XX, que previam uso misto, com o escritório do chefe da família próximo à entrada, em alguns casos com entrada própria. A tendência a uma maior autonomia no cotidiano entre pessoas pertencentes a um mesmo grupo também poderia ser reforçada por propostas com essas características já que, ao permitir que esse cômodo com acesso independente seja apropriado como um dormitório, seu usuário [ou usuários] teria maior liberdade para entrar em casa ou se ausentar do espaço doméstico,



sem passar pelo controle de outros membros do grupo familiar [00.248C].

Contudo, como comentado anteriormente, ainda é muito cedo para verificar possíveis impactos que a espacialidade proposta nas unidades de alguns desses novos edifícios, auto-referidos como inovadores, teriam para o mercado imobiliário paulistano. Talvez possam levar à introdução de algumas de suas inovações nas plantas de outros apartamentos oferecidos, conferindo-lhes qualidades hoje não verificadas. Ou talvez representem apenas uma expressão passageira, a ser desconsiderada por grandes incorporadoras – que talvez não concordem em promover revisões de seus produtos, caso impliquem em alterações nos processos de produção, ou em incertezas do ponto de vista comercial, entendidas como possíveis riscos para a segurança financeira dos negócios.

O que parece certo é que elas representam maiores possibilidades de uso para o desenvolvimento da infinidade de

atividades verificadas nos interiores dos apartamentos paulistanos. Um sinal de que haveria espaço para se propor projetos de edifícios onde a arquitetura não parece ser minimizada frente à infinidade de questões técnicas e financeiras que, muitas vezes, parecem voltar-se mais a garantir a concretização do momento da venda das unidades – momento a partir do qual, as limitações espaciais passariam a ser, exclusivamente, da conta dos proprietários.

Talvez, dentro de alguns anos, seja possível verificar nas plantas de um número maior de novos apartamentos paulistanos uma transliteração da observação feita por Cibele Rizek sobre a pluralidade de percepções e individualidades da metrópole contemporânea:

“O que temos hoje, é a consideração que afirma, cada vez mais claramente, uma multiplicidade de espaços, uma multiplicidade de tempos, de sujeitos, de subjetividades” [RIZEK, 1995].



5.0_ Considerações finais

No mercado imobiliário paulistano, a grande maioria dos projetos continua reproduzindo um modelo espacial muito próximo ao dos apartamentos parisienses oitocentistas, concebido para atender às necessidades de uma família nuclear cujo formato e papéis de seus membros eram bem definidos: pai provedor, mãe voltada para preocupações familiares e filhos preparados para assumirem papéis semelhantes aos dos pais em futuros grupos domésticos – os rapazes, futuros provedores, e as moças, futuras gerenciadoras do lar [PERROT, 1991], perfil familiar que vem se alterando em regiões metropolitanas de todo o globo, na medida em que se alteram também seus padrões de sociabilidade [CASTELLS, 1999]. Isso significa não apenas mudanças na estrutura e na função da família, mas também que ela se organiza agora numa diversidade de outros

formatos, segundo modos de morar que se alteram continuamente.

Soluções de desenho que poderiam ser consideradas inovadoras nos apartamentos das décadas de 1940 e 1950 na cidade de São Paulo, “talvez até precursoras, intuindo necessidades relacionadas ao morar na metrópole, ainda não expressas em sua totalidade nos anos 50”, encontram-se ainda presentes em boa parte dos lançamentos imobiliários atuais, indicando que, apesar das transformações nos modos de vida e da “complexidade do cotidiano”, não houve uma revisão sistemática desse programa habitacional [ROSSETTO, 2002].

Uma grande uniformidade de soluções é percebida entre centenas de plantas que compõem a base de dados do Nomads.usp, produzidas ao longo de mais de dez décadas. Diante da sabida semelhança entre as propostas de apartamentos oferecidas pelo mercado, o arquiteto Jorge Wilhelm afirmou recentemente que, “parece que há um único protagonista a desenhar com sua ‘mão

escondida' todas as plantas" [WILHEIM, 2008]. Assim como a grande similaridade entre as soluções encontradas nos apartamentos atuais, percebe-se que a manutenção de um desenho compartimentado e funcionalmente estanque se deve, em parte, a fatores culturais e estratégias do mercado, mas também é consequência da priorização, ainda nas etapas de planejamento do produto, de demandas de determinados atores envolvidos no processo de produção segundo cada etapa do processo.

Assim, a produção dessa modalidade de habitação parece encontrar-se, hoje, presa a uma equação mercadológica que, segundo Rossetto [2002], conta com três protagonistas principais: incorporador, construtor e vendedor. O primeiro deles prefere investir num modelo convencional de apartamento, que envolve menos riscos em sua comercialização, por ser um modelo difundido e assimilado. João Lima Jr. argumenta que:

"Sob o ponto de vista do empreendedor, os atributos do produto estarão, em última análise, resumidos aos fatores: custeio da produção e receitas de comercialização" [LIMA JR., 1993].

O construtor, por sua vez, procura desenvolver métodos construtivos mais eficientes e adequados à reprodução desse modelo espacial, atendendo aos seus próprios interesses de eficácia e rentabilidade, e àqueles dos investidores. De acordo com Sílvio Melhado, um projeto voltado para a produção deveria propor as soluções mais adequadas à execução do produto. Nesse sentido:

"A crítica ao processo tradicional de desenvolvimento do projeto de edifícios fundamenta-se na constatação de que esse projeto preocupa-se em definir o 'produto', ou seja, as características físicas e geométricas do edifício, deixando em segundo plano a definição de como produzi-lo" [MELHADO, 1997].

Já o vendedor, por ser o único dos três a ter contato direto com o comprador, alega conhecer melhor suas necessidades – supostamente reveladas no estande de vendas – e reivindica,

assim, o direito de definir diversos padrões. Priorizando estratégias que levem a uma maior velocidade de vendas, ele decide ou induz as decisões relativas às questões de desenho, a área das unidades, os materiais de acabamento, as áreas comuns, orientações, e eventualmente a própria fachada.

O comprador, por fim, fecha essa equação ao adquirir o apartamento, convencido de seu valor de troca no futuro, ainda que seja necessário adequar seu próprio modo de vida aos espaços que lhe são oferecidos.

De fato, o esforço por parte dos usuários parece ser maior no sentido de se adequarem aos espaços produzidos pelo mercado, quando seria razoável que se desse o contrário: que os agentes envolvidos na produção de unidades residenciais em edifícios de apartamentos é que deveriam se esforçar para produzir espaços mais adequados às demandas de futuros moradores e, afinal, consumidores de seus produtos.

Nesse quadro, pode-se dizer que prevalece uma postura determinista em relação aos procedimentos de concepção e de

produção dessa habitação. Por essa ótica, ao edifício de apartamentos, enquanto problema bem formulado e conhecido, corresponderia uma resposta projetual concebida e consolidada em modelos amplamente reproduzidos, não apenas por estratégias mercadológicas mas também por posturas ensinadas em escolas de arquitetura e, portanto, na prática dos profissionais da área.

A definição de características como plantas, acabamentos e fachadas obedece hoje a uma lógica da qual a arquitetura foi gradualmente se afastando. Permitir que os arquitetos voltassem a ter um papel proeminente nesse processo poderia ser muito positivo, mas ainda teríamos que nos perguntar se os arquitetos brasileiros desenvolvem, durante sua formação, instrumental e reflexão crítica capazes de auxiliá-los tanto na proposição de outras soluções quanto no diálogo com os demais atores do processo.

Dana Cuff, professora do curso de arquitetura da Universidade da Califórnia [UCLA], defende que a produção de edifícios não

depende do trabalho isolado de arquitetos, exigindo o envolvimento conjunto de profissionais de diversas áreas e a visão sobre o todo. [CUFF, 1991]. Esse ponto de vista é também colocado por Silvio Melhado, para quem:

“O projeto não pode ser compreendido apenas como ele é visto pela Arquitetura [...] mas sim como uma atividade multidisciplinar, envolvendo desde análises de marketing, análise de custos, até decisões acerca da tecnologia e do processo de produção” [MELHADO, 1997].

Messe sentido, o uso das unidades e do edifício, que sucede a finalização das etapas de sua produção, deveria ser considerado como uma nova etapa de um mesmo processo, ainda que entenda-se aqui que a participação de moradores em potencial tem início desde o planejamento do produto.

De fato, se o investidor e seus critérios parecem prevalecer sobre os demais unicamente por ser essa a parte que financia o processo – portanto, aquela que remunera o trabalho das demais partes envolvidas –, é possível entender o público, formado por usuários-consumidores, como o financiador dessa

produção. Afinal, mesmo que normalmente entendidos de forma tipificada – como um perfil de compradores –, e apesar de suas demandas serem definidas por métodos deficientes e muitas vezes viesados por demandas de outras partes [PASCALE, 2005; TOMANARI, 2003], os usuários desses edifícios efetivam sua participação no processo ao adquirirem suas unidades ainda na fase de lançamento, contribuindo para viabilizar financeiramente o empreendimento.

Entendê-los como atores de um processo que visa a construção de unidades residenciais que serão colocadas à venda, apenas reconhece a participação dos futuros moradores desde o início do processo, mas de forma diferente daquela proposta pelas teorias de projeto participativo, em que as escolhas do futuro morador eram explícitas e claras. Essa compreensão pressuporia que, considerando-se de maneira equivalente todos os atores envolvidos, as demandas dos usuários deveriam ser observadas e atendidas de forma

coerente, assim como aquelas das demais partes envolvidas, como afirma Sérgio Amorim:

“É preciso estabelecer um plano de qualidade do empreendimento, que transcende o plano de qualidade de obra, por incluir aspectos de definição da demanda, ou seja, das necessidades que esse produto deve atender” [AMORIM, 1998].

Esse entendimento implica, como defende Dana Cuff, que um edifício origina-se não de bons arquitetos ou bons clientes, mas da negociação entre as demandas dos diferentes atores envolvidos – o que inclui o público a que se destina – e, portanto, de bons projetos. A qualidade da arquitetura realizada, assim como do produto ao final do processo, seria consequência da qualidade do diálogo estabelecido entre esses atores [CUFF, 1991].

Para Cuff, a excelência do projeto não provém de um talentoso arquiteto ou cliente excepcional, mas de uma interação entre as partes, envolvendo suas expectativas em relação ao objeto resultante, respeito pelos co-participantes, flexibilidade na

tomada de decisões e preocupação em satisfazer aos usuários finais do edifício. O resultado de um processo com essas características seria uma produção voltada à qualidade do objeto, e menos orientada aos negócios. Assim, edifícios dotados de melhores qualidades arquitetônicas não seriam entendidos como fruto do trabalho de excelentes arquitetos ou excelentes clientes, mas sim como resultado de um excelente projeto. A autora ainda reforça esse juízo ao enfatizar que o entendimento do contexto em que o trabalho de arquitetura se faz é fundamental para que os arquitetos possam desenvolver propostas com melhores qualidades arquitetônicas, e que atendam, ao mesmo tempo, os interesses de futuros usuários e também de seus promotores:

“Algumas vezes os arquitetos negam a significância do papel de outros atores no projeto ou sugerem que prestar atenção a essas relações é um comportamento intrinsecamente não-arquitetônico – tal trabalho deveria ser deixado para os administradores. Esse estudo [das partes envolvidas] revelaria que ignorar o contexto social no qual os edifícios são projetados é contra-produtivo para todas as partes envolvidas,

principalmente para os arquitetos. Ao se desvalorizar as condições que enquadram o processo criativo, um espectro de condições e oportunidades permanece despercebido e removido do controle potencial do arquiteto” [CUFF, 1991].³

Por fim, a observação dessas relações entre atores faz perceber, ainda que de forma inicial, interações entre as diversas áreas envolvidas nessa dinâmica, e reflexos dessas interações em seus processos e seus produtos. A produção de edifícios de apartamentos constitui claramente um problema maior e que não pode ser resolvido unicamente com as ferramentas da arquitetura, nem com as de nenhum dos demais campos disciplinares envolvidos, separadamente. Trata-se de um problema que requer soluções plurais por envolver expectativas

³ Do original em inglês: “Architects sometimes deny the significance of others actors’ roles in design, or suggest that paying attention to these relations is inherently nonarchitectural behavior – that work should be left to businesspersons and managers. From this study it should be apparent that to ignore the social context within which buildings are designed is counterproductive for all parties involved, most assuredly for architects. By devaluing the conditions that frame the creative process, a spectrum of constrains and opportunities are overlooked and removed from the potential control of the architect” [CUFF, 1991].

diversas em relação ao produto, e que ainda abarca um conjunto de variáveis tais como legislações e regras de financiamento vigentes, técnicas construtivas entre outras, que interferem no produto obtido ao final do processo.

É nesse sentido que o estudo aqui desenvolvido pode ser de interesse de alunos de arquitetura, mas também de profissionais de diversas áreas, envolvidos com o projeto e a produção de espaços de habitar.

Para além dos limites naturais de uma pesquisa de mestrado, as questões aqui desenvolvidas podem vir a ser mais detalhadas ou ampliadas em estudos futuros. Chamaremos a atenção para o mérito de se realizar essas leituras utilizando documentos de naturezas distintas. Vale ainda ressaltar a importância de se estudar apartamentos nas universidades. Por variados motivos essa modalidade é apontada como a forma de se resolver o problema de habitação em grandes metrópoles. E a habitação que responde aos modos de morar

do habitante contemporâneo dessas cidades, certamente, não é a que reproduz o velho modelo burguês, mas um lugar outro.

Não se trata simplesmente de redesenhar o edifício de apartamentos, que hoje constitui uma instância privada protegida por grades e muros, dentro da qual mesmo os habitantes pouco se relacionam e que não se inquieta de suas más relações com o entorno e o meio-ambiente. Trata-se de pensá-los como lugares dentro da cidade que possam funcionar como *loci* de integração entre populações, que representem atitudes plausíveis do ponto de vista ambiental para cidades cada vez mais extensas e custosas do ponto de vista da gestão pública, em função da especulação fundiária que, em última instância, encoraja uma expansão horizontalizada em suas franjas. Se a verticalização pode vir a ser uma boa solução, ambiental e administrativamente falando, é preciso repensá-la enquanto cena do habitar das pessoas, inclusive em sua dimensão urbana.

Acreditando que o investimento em pesquisas sobre o espaço doméstico seja uma forma de contribuir para a produção de

espaços mais coerentes com as tendências comportamentais e demográficas da sociedade, esperamos que os resultados desta pesquisa, se considerados pelos promotores do mercado da habitação, possam contribuir para melhorias efetivas na produção de apartamentos, em termos de qualidade de vida para seus moradores. Esperamos, assim, contribuir para o debate sobre o projeto de apartamentos no cenário arquitetônico brasileiro, de forma a devolver-lhe o caráter de problema de arquitetura que já foi seu em décadas passadas, sobretudo durante o primeiro período de verticalização da cidade de São Paulo, na década de 1940.



6.0_Referências

ALENCAR, C. T.; PASCALE, A. **Atributos da Qualidade de Localizações Residenciais em São Paulo**. Anais do VI Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society. São Paulo : Descritor Imobiliário, 2006.

AMORIM, S. **Qualidade na Construção: muito além da ISO 9000**. In: Congresso Latino-Americano Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios: soluções para o Terceiro Milênio. São Paulo, 1998. Anais... São Paulo: PCC/EPUSP, 1998. v.2

ANATEL. **Estatísticas de celulares no Brasil por estado [Unidade da Federação]**. Associação Nacional de Telecomunicações. Disponível em:<http://sistemas.anatel.gov.br/smp/administracao/consulta/acompanhamento_estacoes/telaanual.asp> Acesso em 12 de Maio de 2008.

APPLETON, J. **Reabilitação de edifícios gaioleiros**. Lisboa: Edições Orion, 2005.

ASSUMPÇÃO, T. **A vida no andaime**. Jornal Valor Econômico. São Paulo, 2006. Entrevista concedida a Angela Klinke. Publicado em 13 de Dezembro de 2006.

ARGAN, G. C. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

ARIÈS, Ph. [org.] **História da vida privada**. Vols.1 a 5. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.

BAUMAN, Z. **Amor líquido**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2004

BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

BERQUÓ, E. **A família no século XXI: um enfoque demográfico**. Revista Brasileira de Estudos de População. Vol. 6, no. 2. São Paulo: Julho/dezembro 1989.

BERQUÓ, E. **Arranjos familiares no Brasil: uma visão demográfica.** In: Novais, F. [org.] História da Vida privada no Brasil. V. 4. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

BITTAR, W.; VERÍSSIMO, F. **500 anos da casa no Brasil.** Vol. 1. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

BRANDÃO, D. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos:** Uma análise do produto imobiliário no Brasil. Tese de Doutorado. Florianópolis: UFSC, 2002.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede:** a era da informação: economia, sociedade e cultura. Vol. 1. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 1999.

C.G.I **2ª Pesquisa sobre Uso da Tecnologia da Informação e da Comunicação no Brasil – TIC DOMICÍLIOS E USUÁRIOS 2006.** Brasília: Comitê Gestor da Internet, 2006. Disponível em: <<http://www.cetic.br/usuarios/tic/2006/index.htm>> Acesso em 12 de Maio de 2008.

CRESTANA, J.. **Balanco do mercado imobiliário 2007.** Disponível em:

<<http://www.secovi.com.br/pesquisa/balanco/2007/index.php>>

Acesso em 15 de Junho de 2008.

CUFF, D. **Architecture: The story of practice.** Cambridge: The MIT Press, 1991.

DOMINGUES, José M. **Sociologia e modernidade:** para entender a sociedade contemporânea. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1999.

D’OTTAVIANO, M.. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?.** In: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais – Desafios e oportunidades do crescimento zero 2006, Caxambú. Anais...Rio de Janeiro: Abep, 2006.

DUBY, G. **A vida privada nas casas aristocráticas da França feudal.** In: História da vida privada: da Europa feudal à Renascença. Vol.2. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

- ELEB, M. **L'invention de l'habitation moderne: Paris 1880-1914**. Paris: Hazan / Archives de l'Architecture Moderne, 1995.
- ELEB, M.; DEBARRE-BLANCHARD, A. **Architectures de la vie privée: Maisons et mentalités, XVIIè-XIXè siècles**. Bruxelles: Archives d'Architecture Moderne, 1989.
- EMBRAESP. **Lançamentos entre 1997 e 2008 - RMSP**. Base de dados em planilha eletrônica, suporte digital. São Paulo: Embraesp, 2006.
- FABRICIO, M.; MELHADO, S.. **Globalização e a modernização industrial na construção de edifícios**. In: Encontro Nacional de Tecnologia do ambiente Construído, 2002. Foz do Iguaçu: Cooperação & responsabilidade social, 2002.
- FEATHERSTONE, M. **Cultura de Consumo e Pós-Modernismo**. São Paulo: Studio Nobel, 1995.
- FERNANDEZ, J. A. C. G. ; HOCHHEIM, N. **Localização, ciclo de vida familiar e suas implicações no mercado da construção civil**. In: XIX ENEGEP. 1999, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro: ABEPRO, 1999. CD-ROM.
- FLUSSER, V. **Environment. Vilém Flusser on Future Architecture**. In: Art Forum International, EUA, n. 8, abr. 1989.
- FRAMPTON, K. **História crítica da arquitetura moderna**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- GUERRAND, R. H. **Espaços privados**. In: História da Vida Privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra. Vol. 4. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.
- HABERMAS, J.. **Mudança estrutural da Esfera Pública: investigações quanto a uma categoria da sociedade burguesa**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1984.
- HEINECK, L.; OLIVEIRA, M. **Os fatores determinantes da satisfação de usuários de ambientes construídos**. In: Congresso Latino-Americano Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios: soluções para o Terceiro Milênio. São Paulo, 1998. Anais... São Paulo: PCC/EPUSP, 1998. v.2

HOBBSAWN, E. **Era dos extremos: o breve século XX**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios: síntese de Indicadores**. IBGE, Departamento de Empregos e Rendimento. Rio de Janeiro: IBGE, 1998, 2006.

JOBIM, M. **Avaliação da satisfação do cliente no sistema da qualidade da empresa construtora**. In: Congresso Latino-Americano Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios: soluções para o Terceiro Milênio. São Paulo, 1998. Anais... São Paulo: PCC/EPUSP, 1998. v.2

LASCH, C. **O mínimo eu: Sobrevivência psíquica em tempos difíceis**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1986.

LASCH, C. **Refúgio num mundo sem coração: A família, santuário ou instituição sitiada?** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

LE GOFF, J. **O apogeu da cidade medieval**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LEMOS, C. A. C. **Cozinhas, etc..** Um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista. Ed. Perspectiva, São Paulo, 1978.

LEMOS, C. A. C. **Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personificação**. Revista Projeto, n. 133. São Paulo, 1990. p. 57-58.

LEMOS, C. A. C. Introdução. In: SAMPAIO, M. [Org]. **A promoção de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964**. São Carlos: RiMa, 2002.

LIMA JUNIOR, J. DA R. **Planejamento do Produto no Mercado Habitacional**. São Paulo: EPUSP, 1993 [Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia da Construção Civil, BT/ PCC/ 110].

MAURO FILHO, R. **Qualidade da inserção: características componentes para a formatação de empreendimentos residenciais - quatro dormitórios no bairro de Perdizes**. Monografia. São Paulo: Escola Politécnica, 2007.

MELHADO, S. **O processo de projeto no contexto da busca de competitividade.** In: Seminário Internacional Gestão e Tecnologia na Produção de Edifícios. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1997.

MINDLIN, H. **Arquitetura moderna no Brasil.** Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.

NOMADS.USP. **97_07: dez anos de morar urbano no Brasil.** Relatório de pesquisa. São Carlos: EESC-Universidade de São Paulo, 2007.

NOMADS.USP. **Terceira e-Pesquisa Nomads.usp Comportamentos & Espaços de Morar.** São Carlos: Nomads.usp, EESC-USP, 2007.

NOMADS.USP. **Comunidades online: domesticidade e sociabilidade em políticas públicas para inclusão digital.** Relatório Final. São Carlos: EESC/USP, 2007.

PARK, R. **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano.** In: VELHO, O. O fenômeno urbano. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967, p. 29-72.

PASCALE, A. **Atributos que configuram qualidade às localizações residenciais: uma matriz para clientes de mercado na cidade de São Paulo.** Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Politécnica-USP, 2005.

PERROT, M. **Maneiras de morar.** In: História da Vida Privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra. Vol. 4. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.

PINHO, A. **Mídias no apartamento contemporâneo: o caso de Belo Horizonte.** Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC/USP, 2005.

POMPÉIA, P.. **Imóveis: Para o alto e avante.** Disponível em: <http://www.revistainonline.com.br/ler_materia.asp?edicao=184&materia=284> Acesso em 15 de Junho de 2008.

RIZEK, C. S. **A crise da cidade contemporânea**. In: Kleber Pinto Silva. [Org.]. *A cidade contemporânea: tendências e conceitos*. Bauru: UNESP, 1995.

ROCCO, L. F.. **Qualidade Negociada**. Revista AU. n.145, p 64-46. São Paulo: Pinni, 2006. Entrevista concedida a Haifa Sabbag.

ROSSETTO, R. **Produção Imobiliária e Tipologias Residenciais Modernas: São Paulo - 1945/1964**. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2002.

RYBCZYNSKI, W. *Casa: pequena história de uma idéia*. Rio de Janeiro: Record, 2002.

SALINAS, R. S. N. **Renovação de edifícios para fins de habitação em áreas degradadas: um estudo de caso no centro de São Paulo**. Monografia. São Paulo: Escola Politécnica-USP, 2007.

SAMPAIO, M. R. A. [org.]. **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964**. São Carlos: Rima, 2002.

SANTOS, D. M. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. Dissertação [Mestrado]. São Carlos: EESC/USP, 2002.

SEGAWA, H. **Arquiteturas no Brasil 1900-1990**. São Paulo: EPUSP, 1999.

SIMMEL, G.. **A metrópole e a vida mental**. In: VELHO, O. *O fenômeno urbano*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967.

SOMEKH, N. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel/EDUSP/FAPESP, 1997.

SOMMER, R. **A conscientização do design**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1979.

SOMMER, R. **Espaço Pessoal**. São Paulo: Pedagógica e Universitária/ Editora Universidade de São Paulo, 1978.

TIBÚRCIO, I. H. **A face pública da arquitetura ordinária: análise crítica da arquitetura residencial recente de Belo Horizonte**:

- Bairro Bunitis.** Belo Horizonte, EAUFMG, 2000. [Resumo de tese de Mestrado]
- TOMANARI, S. A. DO A. **Segmentação de mercado com enfoque em valores e estilo de vida [segmentação psicográfica] – um estudo exploratório.** Dissertação de Mestrado. São Paulo: ECA-USP, 2003.
- TRAMONTANO, M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar:** Paris, São Paulo, Tokyo. Tese [Doutorado]. São Paulo: FAU-USP, 1998.
- TRAMONTANO, M. **Rodízios que não giram.** Revista Abimóvel. n. 35. Curitiba: Móbile, dezembro 2004. p. 4.
- TRAMONTANO, M. **SQCB: apartamentos e vida privada em São Paulo.** Tese de Livre Docência. São Carlos: EESC/USP, 2004.
- TRAMONTANO, M., PRATSCHKE, A., MARCHETTI, M. **Um toque de imaterialidade:** o impacto das novas mídias no projeto do espaço doméstico. In: Del Rio, V.; Duarte, C.; Rheingantz, P.. [Org.]. Projeto do lugar. Rio de Janeiro: Contracapa/ProArq, 2002, v. , p. 341-356.
- VILLA, S. B. **Apartamento Metropolitano:** habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC/USP, 2002.
- VIRILIO, Paul. **O espaço crítico.** Editora 34, Rio de Janeiro, 1993.
- XAVIER, A. **Arquitetura moderna brasileira:** depoimentos de uma geração. São Paulo: Pini, 1987.
- WAIZBORT, L. **As aventuras de Georg Simmel.** São Paulo: Editora 34, 2000.
- WILHEIM, J.. **Mão escondida projeta arquitetura medíocre.** Vitruvius. Julho de 2008, ano 8, vol. 12. São Paulo: 2008.

_Referências das peças gráficas apresentadas

Imagem	Ano	Nome do edifício	Autor	Fonte
10.8	1914	Almeida e Irmãos	Samuel das Neves	Nomads.usp
20.03	1920	-	Samuel e Christiano das Neves	
20.07	1927	Angel	Júlio de Abreu Júnior	
30.02	1930	Arthur Leite	Gregori Warchavchik	
30.04	1934	Edifício Nicolau Schiesser	Rino Levi	
30.06	1935	Esther	Álvaro Vital Brazil, Adhemar Marinho	
70.08	1971	Dora Cunha Bueno	-	
80.11A	1981	Vila Verde	-	
80.15	1981	-	-	
80.68	1983	-	-	
00.20	2000	Living & Room	-	
00.31	2000	Condomínio Parc de France	-	
00.34	2000	Ville des Portes	-	
00.85	2000	Ibijaú	-	
00.107	2000	Espaço Versatile	-	
00.116	2000	Residencial da Ilha	-	
00.118	2000	Vôo do Tangará	-	
00.128	2000	Condomínio Bosque do Butantã	-	
00.138A	2000	Terrazza di Verdi	-	
00.141	2000	Amarilis Residencial Park	-	

00.144	2001	Modern House Brooklin	EGC Arquitetura	Nomads.usp
00.153	2001	Olímpia to live	-	
00.165B	2001	Figueiras do Parque	Itamar Berezin	
00.174	2003	Via Apia	-	
00.177	2003	Mansão Bougainville	Fernando Zacharias	
00.178B	2007	Acqualife	Elizabeth Goldfarb	
00.180A	2006	Entretons	José Lucena	
00.181B	2007	Espaço & Vida	Paulo Segall	
00.182A	2007	Espaço Vida Pacaembu	Itamar Berezin	
00.182B	2007	Espaço Vida Pacaembu	Itamar Berezin	
00.182C	2007	Espaço Vida Pacaembu	Itamar Berezin	
00.182D	2007	Espaço Vida Pacaembu	Itamar Berezin	
00.182E	2007	Espaço Vida Pacaembu	Itamar Berezin	
00.183D	2007	Florida Penthouses	Roberto Canduso	
00.184C	2007	Grand Boulevard Jardins	Adolpho Lindenberg	
00.191A	2007	Passeio de Itanhatim	Fernanda Marques	
00.191C	2007	Passeio de Itanhatim	Fernanda Marques	
00.191D	2007	Passeio de Itanhatim	Fernanda Marques	
00.196D	2007	Icon	Carlos Antunes	
00.208A	2007	-	-	
00.208B	2007	-	-	
00.210B	2007	-	-	
00.237B	2007	Aimberê 1749	Andrade Morettin	
00.238A	2007	All Time Jardim América	-	
00.238B	2007	All Time Jardim América	-	
00.240A	2008	Central Park Prime	Itamar Berezin	
00.240B	2008	Central Park Prime	Itamar Berezin	
00.241_3qA	2006	Çiragan	Itamar Berezin	
00.241_loftB	2006	Çiragan	Itamar Berezin	

00.242B	2007	Combinatto	Marcos Ferreira Gavião	Nomads.usp	
00.242C	2007	Combinatto	Marcos Ferreira Gavião		
00.244A	2007	Firenze	-		
00.245A	2008	Gardênia Clube Jardim	Adessa Arquitetura		
00.245B	2008	Gardênia Clube Jardim	Adessa Arquitetura		
00.246A	2007	Grandlife Ipiranga	Jonas Birger		
00.247A	2007	Intense	-		
00.248A	2007	L'Officina Jardins	Jonas Birger		
00.248C	2007	L'Officina Jardins	Jonas Birger		
00.249B	2008	Max Haus	Luiz Fernando Rocco		
00.249D	2008	Max Haus	Luiz Fernando Rocco		
00.249E	2008	Max Haus	Luiz Fernando Rocco		
00.249F	2008	Max Haus	Luiz Fernando Rocco		
00.250A	2008	Splendido Jardim do Golf	Marcio Curi e Azevedo Antunes		
00.251A	2008	Varanda Expressions	Marcio Curi e Azevedo Antunes		
00.252A	2007	Vitória Vila Prudente	Alcindo Dell'Agnese		
00.252C	2007	Vitória Vila Prudente	Alcindo Dell'Agnese		
00.253	2007	Terraço Ipiranga	-		
00.255C	2008	Simpatia 236	Grupo SP		
00.255E	2008	Simpatia 236	Grupo SP		
00.256D	2008	Fidalga 727	Triptyque		
Fig.1	-	Apartamento de edifício parisiense do final do século XIX			ELEB, 1995.
Fig.2	-	Apartamento de edifício parisiense do final do século XIX			ELEB, M.; DEBARRE-BLANCHARD, 1998.
Fig.3	-	Apartamento de edifício parisiense do final do século XIX			
Fig.4	-	Apartamento de edifício parisiense do final do século XIX			

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)