

**Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas**  
Marcelo Tramontano. 2006

**como citar este texto:**

TRAMONTANO, M. . Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras, 2006, São Paulo. Verticalização das cidades brasileiras, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: dd / mm / aaaa

**RESUMO**

Os modos de vida da população paulistana não cessaram de alterar-se ao longo de todo o século XX, passando a exibir, a partir dos anos 1960, novos formatos familiares e padrões comportamentais até então inusuais, conforme atestam dados censitários e acadêmicos. Já o projeto das unidades guarda, no fundo, as mesmíssimas características essenciais e estrutura espacial de há décadas, como mostram plantas coletadas e estudadas nas pesquisas do Nomads.usp. A importância da revisão dessa modalidade habitacional é enorme e urgente. Muito além de constituir um filão rentável do mercado imobiliário atual, o conceito de edifícios verticalizados de habitação pode ser a luz no fim do túnel de muitas metrópoles saturadas. se é verdade que uma verticalização sustentável precisa ser concebida para as nossas grandes cidades, e isso tanto do ponto de vista construtivo e ambiental como do ponto de vista social, então a reflexão sobre projetos de edifícios de apartamentos deveria estar na ordem do dia das escolas de arquitetura brasileiras.

## **Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas**

Dr. Marcelo Tramontano

Professor Livre-Docente da Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Coordenador do Nomads.usp Núcleo de Estudos de Habitação Interativos. Mestre pela Ecole D'Architecture de Grenoble, França, Doutor FAUUSP, Pós-Doutorado na Ecole D'Architecture de Paris Malaquais, Pesquisador Visitante na Osaka Sangyo University, Osaka, Japão. [www.eesc.usp.br/nomads](http://www.eesc.usp.br/nomads)

Nomads.usp. Caixa Postal 359 13560-250 São Carlos SP.

t. [16] 3373.8297 f. [16] 3373.9310 [tramont@sc.usp.br](mailto:tramont@sc.usp.br)

## Introdução

Raros foram os momentos, desde seus primeiros passos em solo brasileiro, nas primeiras décadas do século XX, em que a modalidade habitacional edifícios de apartamentos foi considerada um problema de arquitetura. Na São Paulo enriquecida pelo dinheiro da exportação do café, os programas arquitetônicos nobres, aqueles que engrandeciam o nome de seus autores, eram, via de regra, os vistosos prédios públicos, os edifícios de grandes companhias e os palacetes de famílias da elite. A justaposição da imagética da cidade norte-americana sobre os referenciais europeus de urbanidade abriram espaço para que, durante um curto período de quinze ou vinte anos, brisas modernistas soprassem sobre a cidade e o projeto de edifícios de apartamentos atraísse arquitetos.

Da época iniciada no final dos anos 1920, com a realização dos edifícios Angel, de Júlio de Abreu Júnior, e Columbus, de Rino Levi, datam exemplares célebres, como o edifício Esther, de Álvaro Vital Brazil e Adhemar Marinho, o Guarani e o Prudência, também de Rino Levi, o Anchieta, de Marcelo e Milton Roberto, o Louveira, de Vilanova Artigas, o Lausanne, de Franz Heep, além de grandes projetos que ajudaram a repensar partes do próprio tecido urbano, como o Conjunto Nacional, de David Libeskind, e o Copan, de Oscar Niemeyer. No entanto, essa produção vai se diluindo nos anos 1950, imersa em um mar cada vez mais denso de produções anônimas, feitas por construtoras na 'cidade que mais cresce no país', segundo *slogan* da época.

Profissionalizados nas décadas seguintes, incorporadores, construtores e vendedores paulistanos terão consolidado o mercado imobiliário mais agressivo do país, no qual o papel do arquiteto gradativamente reduziu-se à adaptação de projetos considerados economicamente interessantes por seus promotores, incorporando traços da moda escolhidos pelos profissionais de *marketing*. Abandonando as pranchetas e os computadores dos arquitetos, o projeto dos apartamentos paulistanos dos anos 1990 e 2000 tem sido definido nos *stands* de venda, por profissionais cujo objetivo é a comercialização do imóvel, mesmo que fundada em representações nem sempre verossímeis das aspirações dos compradores.

Os modos de vida da população paulistana não cessaram de alterar-se ao longo de todo o século XX, passando a exibir, a partir dos anos 1960, novos formatos familiares e padrões comportamentais até então inusuais, conforme atestam dados censitários e acadêmicos. Já o projeto das unidades guarda, no fundo, as

mesmíssimas características essenciais e estrutura espacial de há décadas, como mostram plantas coletadas e estudadas nas pesquisas do Nomads.usp.<sup>1</sup>

### **Um século de apartamentos paulistanos**

São Paulo, primeiros anos do século XX. A cidade está em obras, financiadas, principalmente, pela burguesia ligada à extração e comercialização do café. As famílias dessa elite vêm preferindo trocar seus pequenos palácios rurais, construídos em fazendas no interior do estado, pela visibilidade e o refinamento de palacetes urbanos, ao mesmo tempo em que aspiram aproximar a ambiência da cidade à das grandes urbes européias da época – leia-se Paris. É assombrosa a valorização da área central de São Paulo, o chamado triângulo, ao mesmo tempo em que sua vocação para uso comercial consolida-se: em 1920, contam-se 2.567 unidades de escritório na região, das quais 2.479 apenas no distrito da Sé.<sup>2</sup> A tipologia conhecida como sobrado, já então amplamente presente nessa região, consiste em uma edificação de dois pisos, sendo o térreo destinado ao comércio e o superior, à moradia. A planta dessa habitação é em tudo semelhante às maiores casas térreas urbanas da época, bipartida em uma face pública e uma instância privada, conforme a descrição a seguir:

"A casa urbana típica lembra muito a casa rural paulista do fim do período colonial: térrea, com paredes externas de taipa de pilão e divisórias internas de taipa de mão, um corredor central ligando a rua ao espaço de convívio do grupo familiar – a varanda<sup>3</sup>, nos fundos. Situadas de ambos os lados desse eixo, duas salas de visita voltavam-se para a rua, e para elas se abrem as alcovas reservadas aos viajantes de passagem, dando as costas às alcovas dos membros da família, acessíveis, por sua vez, pela varanda. O visitante era mantido à distância, ainda que bem-vindo, tanto quanto na casa rural bandeirista, na qual o quarto dos hóspedes situava-se no amplo alpendre de entrada. Um puxado lateral nos fundos, distante da rua e dos olhos de estranhos, vai abrigar a cozinha e os demais espaços de serviço. Mas não é raro que a comida seja preparada ao ar livre, com a fumaça do fogo a lenha espalhando-se pelos quintais vizinhos, à moda das mulheres indígenas. A casa se

---

<sup>1</sup> Nomads Núcleo de Estudos de Habitares Interativos. Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo. [www.eesc.usp.br/nomads](http://www.eesc.usp.br/nomads)

<sup>2</sup> Fonte: Brasil. **Recenseamento do Brasil**. Realizado em 1 de setembro de 1920. V. IV (6a. parte): Estatística Predial e Domiciliária do Brasil. Rio de Janeiro: Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio. Diretoria Geral de Estatística, 1930. p. 665. Citado por Villa, S. **Apartamento metropolitano**: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002. p. 78.

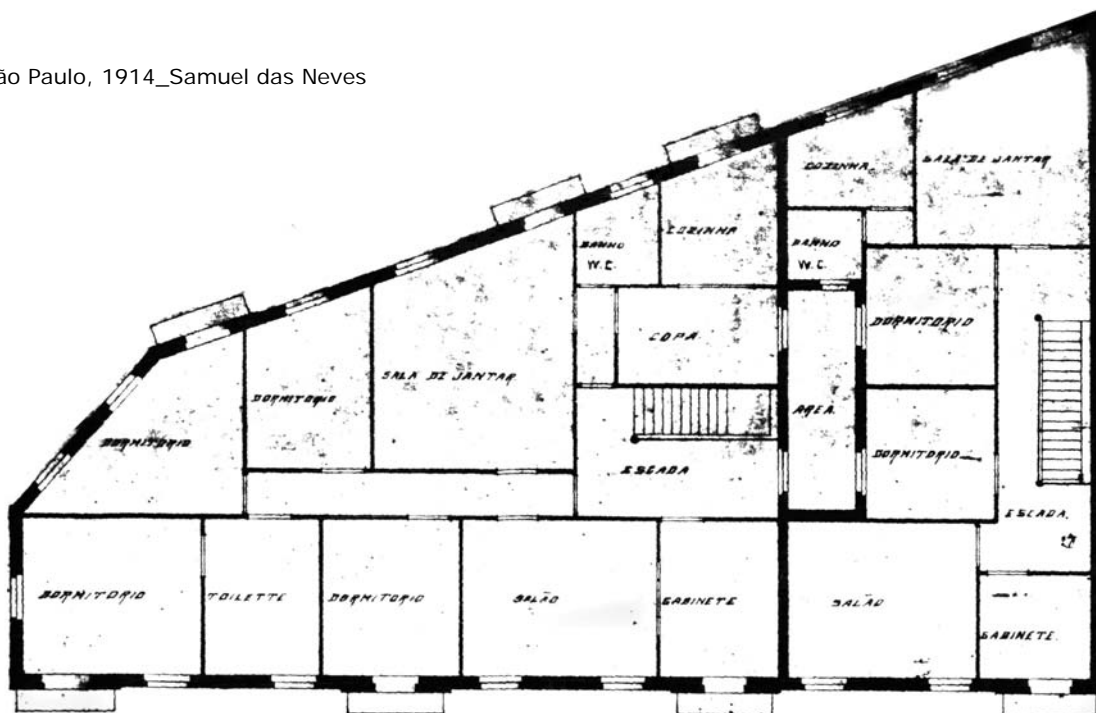
<sup>3</sup> Diferentemente do sentido que damos hoje a essa palavra, a varanda da casa urbana paulista oitocentista é, como se sabe, um espaço confinado, situado nos fundos da edificação, que ocupa, em geral, toda a largura do lote urbano, e onde a família costuma reunir-se para refeições, mas também para a realização de trabalhos manuais e pequenas tarefas domésticas, colocando lado a lado escravos, senhores e seus familiares. Uma excelente e pormenorizada descrição desse cômodo e de seus usos, feita pela preceptora alemã Ina Von Binzer, encontra-se registrada no livro LEMOS, C. **Casa Paulista**: história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café. São Paulo: Edusp, 1999. p. 208-209.



Nas plantas mais antigas estudadas pelo Nomads.usp, datando da década de 1910, essa dualidade é absolutamente clara. Há projetos que propunham a simples duplicação do piso de habitação do sobrado tradicional, constituindo um edifício de tres andares, do tipo térreo+2, sendo que os dois pisos superiores abrigariam unidades habitacionais independentes e semelhantes, com um acesso comum desde o térreo, através de escada e patamares. Por um lado, a verticalização do sobrado tradicional local se confirma, apoiando-se em interesses obviamente ligados ao investimento imobiliário. Por outro, os princípios da estrutura espacial interna das unidades, consolidados na ampla produção parisiense que data da *Belle Époque*, e trazidos na bagagem de jovens arquitetos de volta ao lar são também facilmente percebidos. Um projeto datado de 1914, de autoria do engenheiro Samuel das Neves, cujo filho formou-se arquiteto na escola norte-americana da Pensilvânia, onde todos os professores vinham da França, demonstra com maestria a coexistência das duas configurações.

O projeto do apartamento menor, à direita na planta, é o de um típico sobrado paulistano ao qual acresceu-se um segundo piso, com mais uma unidade habitacional semelhante. Já os apartamentos maiores, à esquerda na planta, organizam-se segundo a tripartição parisiense em áreas de recepção, de intimidade e de serviços, com vestíbulo separando as circulações de empregados e patrões, exibindo o dispositivo sala de jantar-copa-cozinha, marca registrada do modelo francês.

São Paulo, 1914\_Samuel das Neves



Apesar da organização interna emprestada das elites, os moradores dos apartamentos paulistanos das primeiras décadas não eram necessariamente ricos nem dados a recepções. Basta lembrar que os muito ricos moravam ainda em palacetes até a década de 1920, e que foram, em seguida, constituir novos bairros, mais afastados, aí construindo mansões. Os apartamentos dos anos 1910 e 1920 abrigariam, sim, ocupantes menos ricos, mas ainda não estamos falando de famílias pobres. Eram provavelmente inquilinos, já que 68,6% dos paulistanos moravam em habitações alugadas, em 1920.<sup>5</sup>

Foi apenas nos anos 1930 que os apartamentos passaram a ser aventados por uma parcela mais culta e mais endinheirada da população, atraída pela imagem de um modo moderno de habitar. Desenhados com o nanquim da primeira geração local de arquitetos modernistas, apartamentos maiores e com ítems do conforto moderno da época foram projetados em áreas adjacentes ao antigo Triângulo central, confirmando sua expansão. Nos anos 1940, com a promulgação da Lei do Inquilinato logo no início da década<sup>6</sup>, a construção de apartamentos para aluguel deixava de ser interessante aos investidores, que preferiram então dirigir-se aos mais ricos, oferecendo-lhes apartamentos cujo conceito de conforto e sofisticação enfatizava mais a infra-estrutura do prédio, a luminosidade e as vistas desimpedidas a partir das unidades, do que estilos rebuscados e acabamentos caros. Além disso, aproveitavam-se também da urbanização consolidada de certos bairros ricos, indo construir seus edifícios em ruas calmas e arborizadas, já servidas por redes públicas de abastecimento e de coleta.

Foi assim que, na década de 1950, edifícios com espaçosos apartamentos chegaram às alturas da avenida Paulista e suas refinadas imediações, compondo, às vezes, conjuntos de filiação também modernista mesclando habitações, escritórios e comércios. A abertura da primeira linha do metrô avalizou, até meados dos anos 1970, o adensamento populacional produzido pelos edifícios de apartamentos, atraindo-os para as proximidades de suas estações, como inclusive mencionam peças publicitárias da época. Um desenvolvimentismo acima de tudo, pregado e implementado pelos governos federal, estadual e local, estimularia então o aumento real da população da cidade, originária, em grande parte, de outras regiões do estado e do país. Tal aumento de população e de circulação de capital na cidade levou a um incremento da construção de edifícios de apartamentos: teriam sido produzidos em torno de 2 milhões de metros quadrados, só no primeiro

---

<sup>5</sup> Em 1940, pouco antes da promulgação da Lei do Inquilinato, mais de 66% das habitações da cidade eram alugadas, segundo Bonduki, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998.

<sup>6</sup> Promulgada em 1942 pelo então presidente Getúlio Vargas, a Lei do Inquilinato congelou os aluguéis por mais de duas décadas, afugentando o capital privado do até então fértil terreno dos investimentos no setor da construção de habitações para aluguel.

semestre de 1972, segundo matéria jornalística da época.<sup>7</sup> Forçados à busca por eficiência e produtividade, construtores e investidores profissionalizaram-se, operando uma revisão no produto que ofereciam. Foi assim que procedimentos de seriamento foram incorporados ao desenho de prédios e de suas unidades, visando à produção em maior quantidade, com certo controle de custos e de qualidade, adotando o conceito de edifício-tipo, composto por unidades também tipo, aptos a serem implantados em diversos pontos da cidade mediante adaptações menores.

Esse mercado reinventado oferecerá, desde então, apartamentos para todos os bolsos, situados em uma variedade maior de bairros, com metragens e serviços calculados em função do investimento do cliente. Regras de mercado ganharão nuances: para ser comercializado em um patamar mais alto, não basta mais, a um edifício, um bom projeto ou bons acabamentos. É preciso localizar-se em um bairro valorizado, aliás em partes valorizadas desse bairro, fora de eixos de circulação barulhentos e distante de edifícios com apartamentos menos valiosos que os seus. Valor e qualidade deixam de ser conceitos claros e perenes para tornar-se estados passageiros na vida útil do imóvel.

As sucessivas crises econômicas dos anos 1980 interrompem esse dinamismo. A oferta de imóveis do chamado padrão médio vê-se inibida, frente a clientes cujo poder de compra passaria a ser sistematicamente corroído pelos efeitos da inflação. A resposta dos agentes imobiliários concentrou-se em dois extremos: por um lado, oferecem-se apartamentos bem simples a esses compradores empobrecidos; por outro, concebem-se apartamentos enormes, com itens de luxo antes inimagináveis, para as classes mais ricas da sociedade. O discurso sobre a violência urbana, justa ou exageradamente amplificado, respalda, aos olhos das elites, sua mudança para condomínios fechados ou grandes apartamentos em edifícios isolados. Embora esses apartamentos mais caros apresentassem áreas bem menores do que seus congêneres de décadas anteriores, no cômputo geral as metragens quadradas médias diminuíram, como conseqüência da produção extensiva de pequenos apartamentos a preços mais populares.

O resultado foi um aumento generalizado da parcela da população disposta a trocar casas térreas pelo viver em prédios: 16,6% das famílias paulistanas moravam em apartamentos em 1994, número que sobe para 24,6%, apenas quatro anos depois.<sup>8</sup> Os recenseamentos gerais do IBGE confirmam essa tendência: em 1980, apenas 14,2% dos domicílios do município de São Paulo eram apartamentos. No

---

<sup>7</sup> Fonte: Folha de São Paulo. **A cada hora, mais mil metros de área construída na cidade.** In: jornal Folha de São Paulo, 13 de fevereiro de 1973.

<sup>8</sup> Fonte: AMARAL, A. A. C. **Habitação na cidade de São Paulo.** 2ª edição revisada. São Paulo: Pólis / PUC-SP, 2002. Disponível em: [www.ippur.ufrj.br/observatorio/download/rmsp\\_habitacao.pdf](http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/download/rmsp_habitacao.pdf). Acesso 28 ago 2006.



censo de 1991, eles já eram 16,9%, chegando a 25,16%, em 2000. Um a cada quatro domicílios.<sup>9</sup>

Na segunda metade dos anos 1990, o discurso publicitário desse mercado amplia seu vocabulário. Em lugar de ressaltar as qualidades dos revestimentos de pisos ou a metragem quadrada das salas, o acento recai sobre o padrão comportamental dos compradores visados, nos serviços que o edifício pode lhes oferecer, na proximidade de algum equipamento cultural ou área verde. A homogeneização de acabamentos e de distribuições internas por faixa de renda dos potenciais compradores é generalizadamente admitida, sem que, no entanto, pesquisem-se maneiras de atender com efeito às demandas que seus novos hábitos estariam expressando. Imperturbavelmente, as áreas de todos os tipos de apartamento diminuem, assim como a área de cada um de seus cômodos, sob a alegação de que é impossível oferecer áreas maiores sem aumentar custos.<sup>10</sup> A tripartição dos espaços da habitação em áreas Social, Íntima e de Serviços insiste em dominar os partidos arquitetônicos, mesmo quando se trata de projetos evidentemente destinados a formatos familiares distintos da família nuclear.

Sinal desses tempos é a recontextualização do apartamento de um dormitório. Basicamente, os moradores em potencial dessas unidades são pessoas recém-casadas, casais sem filhos, além de pessoas sós em diferentes etapas de seu ciclo de vida: jovens solteiros, adultos divorciados, viúvos mais idosos – ou idosas, já que a expectativa de vida é maior entre as mulheres. Oferecidos com um discurso que procura distanciá-los do antigo modelo popular 'quarto-e-sala', muitos desses apartamentos são duplex, cuja área costuma avizinhar-se dos 70 metros quadrados, podendo, contudo, ultrapassar o dobro disso, em alguns casos. Na outra ponta da escala situam-se os grandes '6 suítes-6 salas-6 vagas na garagem', muitas vezes nem anunciados em jornais mas oferecidos de forma exclusiva a poucos potenciais compradores com custo calculado em milhões de dólares. Neles, é surpreendente a semelhança – muito mais nítida do que em outras tipologias – entre o desenho e a disposição de seus cômodos e aqueles do apartamento burguês da *Belle Époque* francesa. As circulações de patrões e empregados são cuidadosamente planejadas para evitar sobreposições, tanto nas áreas comuns do edifício como dentro das unidades. O vestibulo de entrada recebe prosaicamente o nome de galeria, traduzido do francês oitocentista *galerie*, bem como seu desenho:

---

<sup>9</sup> Fonte: IBGE Recenseamentos Gerais. 1980, 1991, 2000.

<sup>10</sup> Dados da Embraesp mostram que houve redução das áreas dos apartamentos de 1 a 4 dormitórios na cidade de São Paulo, entre 1985 e 2000. A área das unidades de 1 dormitório foi reduzida em 25%, a das de 2 dormitórios, em 19%, a das de 3 dormitórios, em 30%, e a das de 4 dormitórios, em 6%. Cf. Embraesp **Relatórios Anuais 1985-2000**. São Paulo: Embraesp, 2000.

formas ovais em planta são uma constante, com grandes espelhos e diversas portas abrindo-se teatralmente para os espaços de recepção.

### **Rumos e estímulos**

A importância da revisão dessa modalidade habitacional é enorme e urgente. Muito além de constituir um filão rentável do mercado imobiliário atual, o conceito de edifícios verticalizados de habitação pode ser a luz no fim do túnel de muitas metrópoles saturadas. Essa foi, por exemplo, a escolha de Tokyo e de outras grandes cidades japonesas, cujo Plano Quinquenal de Habitação já recomendava, desde sua quinta edição (1986-1990), a preferência pelos edifícios coletivos de habitação nas regiões metropolitanas do país.<sup>11</sup> Em outras ocasiões, no final do século XX, o assunto foi novamente abordado, como em certas recomendações finais da Eco-92, no Rio de Janeiro, ou da conferência Habitat II, em Istambul, em 1998, ambas organizadas pela ONU, Organização das Nações Unidas. A abrangência de tais reuniões, reforçada por iniciativas locais, como as Agendas 21, parece ter produzido a noção consensual de que, nas grandes cidades, tornou-se perigoso permitir a expansão horizontal de seu território, através da construção de casas térreas e de novos bairros para além dos limites da mancha urbana atual. Muitos estudos de desenvolvimento sustentável em meio urbano apontam os graves problemas dessa prática, e sugerem a limitação da ocupação urbana com adensamento controlado das áreas já habitadas.

Isso significa que, em última análise, uma das modalidades mais adequadas para regiões metropolitanas como a de São Paulo ainda é o edifício verticalizado de habitações, mas certamente revisto e atualizado. Não o condomínio fechado, com controle de acessos e homogeneidade de rendimentos familiares, e provavelmente tampouco o conjunto habitacional público das periferias pobres, em cujas áreas coletivas amontoa-se lixo e entulho. Talvez de reflexões estruturadas, com a participação da universidade, nasçam formulações capazes de alimentar a concepção de outras configurações dessa modalidade: edifícios e conjuntos baseados em novas conceituações, talvez pensados mais como fragmentos urbanos e menos como fortalezas e guetos, mais como *loci* de vida social, pautada pela convivência de diversidades e menos como emblemas de segregação e marginalização.

Um caminho que se abre à nossa frente é a busca de dispositivos espaciais mais ricos, em vários sentidos, que podem, inclusive, já ter feito parte dos interiores domésticos paulistanos em décadas passadas, até serem abandonados pelos

---

<sup>11</sup> Japão. Management and Coordination Agency. **Housing Survey of Japan**: Prompt Report. Tokyo: Management and Coordination Agency, 1994. p. 80-81.

empreendedores. Um exemplo disso é a variedade de tipos de unidades em um mesmo edifício, deixada de lado nos anos 1960 em função de procedimentos de produção em série que passaram a considerar o apartamento como uma mercadoria, antes de mais nada. Muitos prédios de até então constituíam verdadeiras unidades de vizinhança abertas e variadas, com moradores de diferentes perfis familiares pertencentes a diversas faixas de renda, o que estimulava a tolerância e a solidariedade. Em décadas mais recentes, os edifícios foram transformando-se em fortalezas vigiadas, cujos moradores identificam-se com seus vizinhos por seus rendimentos, reforçando sentimentos do tipo 'nós' e 'eles' em relação ao restante da sociedade, que evocam a dualidade conservadora entre o fora-sujo-perigoso e o dentro-limpo-seguro.

As plantas dos apartamentos atuais representam espaços dos quais a arquitetura está ausente, e, no entanto, recebem a assinatura de profissionais arquitetos. Dirigem-se a uma população cuja maneira de viver ultrapassou os limites de uma concepção congelada no tempo, defendida com os argumentos nem sempre pertinentes da acessibilidade financeira. As grandes novidades que o mercado imobiliário propõe hoje aos seus clientes mais ricos resumem-se em um habitar travestido de evento glamuroso que, na realidade, nunca se efetiva. Quiosques de massagens, jardins temáticos, ou a assinatura de algum grande nome da moda nos uniformes dos empregados do prédio, e às vezes no próprio projeto do prédio, não tocam na questão central das atividades cotidianas, íntimas, ligadas ao desenho e à organização do espaço privativo da unidade habitacional, nem na relação entre as pessoas que aí residem. Aos moradores de unidades menores e mais baratas muito menos é oferecido. A grande maioria deles deveria ser beneficiada por programas públicos de habitação, não fosse a compreensível e lamentável escassez de recursos dos programas existentes frente ao enorme número de pessoas a serem atendidas. À mercê de todo tipo de especulação, resta a essa parcela nem pobre nem rica da população a resignação de ir morar em espaços minúsculos, situados em entornos distantes e pouco acolhedores, pagando preços em geral altos demais pelo produto inadequado que se lhes oferece.

No entanto, se é verdade que uma verticalização sustentável precisa ser concebida para as nossas grandes cidades, e isso tanto do ponto de vista construtivo e ambiental como do ponto de vista social, então a reflexão sobre projetos de edifícios de apartamentos deveria estar na ordem do dia das escolas de arquitetura brasileiras.