

**Apartamento metropolitano: evolução tipológica**  
Marcelo Tramontano, Simone Barbosa Villa. 2000

**como citar este texto:**

TRAMONTANO, M. ; VILLA, S. . Apartamento metropolitano: evolução tipológica.. In: Seminário História da Cidade e do Urbanismo, 2000, Natal, UFRN. Anais, 2000. 210mmx297mm. 09 p. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>  
Acessado em: dd / mm / aaaa

**RESUMO**

O artigo trata da investigação do espaço doméstico das habitações coletivas verticalizadas, produzido na cidade de São Paulo, Brasil, nas décadas de 1980 e 1990, analisando o espaço doméstico do apartamento metropolitano, suas diferentes tipologias, possibilidades de agenciamentos espaciais em função das solicitações emergentes da sociedade pós-industrial, de forma a oferecer elementos ao discurso arquitetônico contemporâneo, vislumbrando uma maior adequação das novas maneiras de morar aos novos modos de vida. Esta investigação se insere em uma pesquisa mais ampla, em curso no Nomads, sobre tipologias habitacionais urbanas na cidade de São Paulo, cujo intuito é o de formar um quadro habitacional paulistano para posteriores análises.

# APARTAMENTO METROPOLITANO EVOLUÇÃO TIPOLOGICA<sup>1</sup>

**Simone Barbosa Villa**

Mestranda no Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos – USP.  
Pesquisadora do NOMADS-USP – Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida . nomads@sc.usp.br

**Prof. Dr. Marcelo Tramontano**

Docente do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos, Brasil.  
Coordenador do NOMADS – Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, Universidade de São Paulo, Brasil.  
tramont@sc.usp.br

**RESUMO** Diversas e conhecidas são as causas da verticalização da habitação nas grandes cidades contemporâneas. Edifícios altos de apartamentos tem sido uma solução usual nas metrópoles brasileiras a partir da década de 1920, constituindo uma tipologia que, se por um lado, não sofreu modificações essenciais, tem, por outro, originado novas possibilidades de habitação para uma população em processo de mudança. O presente artigo trata do espaço doméstico dos edifícios coletivos verticalizados de habitação, produzidos na cidade de São Paulo nas décadas de 1980 e 1990, analisando suas diferentes tipologias, possibilidades de agenciamentos espaciais em função das solicitações emergentes da sociedade pós-industrial, visando, em última instância, pensar critérios para uma maior adequação dos espaços de morar aos novos modos de vida. Esta investigação se insere em uma pesquisa mais ampla, em curso no NOMADS, Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida da Universidade de São Paulo, sobre tipologias habitacionais urbanas na cidade de São Paulo, cujo intuito é o de formar um quadro habitacional paulistano para posteriores análises e intervenções.

<sup>1</sup> Este artigo insere-se em uma pesquisa de Mestrado, em curso no Nomads – Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, da Universidade de São Paulo, financiada pela FAPESP – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, sob orientação do Prof. Dr. Marcelo Tramontano. Ele baseia-se em subsídios fornecidos por diversas pesquisas em curso no Núcleo, financiadas pela CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento do Pessoal do Ensino Superior, pelo CNPq - Conselho Nacional de Pesquisas, e pela FIPAI-USP – Fundação para o Incremento à Pesquisa e ao Aperfeiçoamento Industrial, da Universidade de São Paulo.

**INTRODUÇÃO** Diversas e conhecidas são as causas da verticalização da habitação nas grandes cidades contemporâneas. Edifícios altos de apartamentos tem sido uma solução usual nas metrópoles brasileiras a partir da década de 1920, constituindo uma tipologia que, se por um lado, não sofreu modificações essenciais, tem, por outro, originado novas possibilidades de habitação para uma população em processo de mudança. Nas regiões metropolitanas, onde a concentração de novos formatos familiares é mais expressiva, a tendência de concretização de tais projetos data da década de 1980. Neste cenário, também por fatores de várias ordens - preço da terra, demanda por segurança, idéia de oásis em meio ao caos urbano, etc -, o apartamento ganhou destaque no mercado imobiliário por se tratar de um investimento lucrativo para os especuladores, e uma solução plausível de moradia para a classe média. Poucos são, no entanto, os estudos sobre a evolução do desenho do seu espaço interno, ou sobre a migração de funções entre as esferas privada – do apartamento –, coletiva – do edifício –, e pública – da cidade.

O presente artigo trata, portanto, do espaço doméstico dos edifícios coletivos verticalizados de habitação, produzidos na cidade de São Paulo nas décadas de 1980 e 1990, analisando suas diferentes tipologias, possibilidades de agenciamentos espaciais em função das solicitações emergentes da sociedade pós-industrial, visando, em última instância, pensar critérios para uma maior adequação dos espaços de morar aos novos modos de vida. Esta investigação se insere em uma pesquisa mais ampla, em curso no NOMADS, Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida da Universidade de São Paulo, sobre tipologias habitacionais urbanas na cidade de São Paulo, cujo intuito é o de formar um quadro habitacional paulistano para posteriores análises e intervenções.

## **A verticalização nas décadas de 1910 e 1920: transferência de um modelo burguês de habitação**

As vastas transformações ocorridas em fins do século XIX no Brasil, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo, coincidem com a própria história dos edifícios altos no Brasil. Em termos sociais, através dos movimentos políticos de

grande repercussão – luta pela abolição da escravidão e proclamação da República; em termos urbanos, crescimento das atividades terciárias – capital financeiro, exportação e importação; demograficamente, a atração de migrantes e imigrantes exercida pelas cidades maiores – êxodo rural, juntamente com o início de uma incipiente industrialização, são alguns dos fatores que irão determinar os números acentuados da concentração urbana no Rio e em São Paulo – como lembra Silvia Ficher: “(...) estas cidades passam a ser geradoras de novos modos de investimentos especulativos e de coleta privada do excedente da produção. Deste modo, a sua própria construção, determinada pela expansão física, tornava-se um fator de ampliação do campo econômico, seja através do empenho do Estado em obras públicas de saneamento, de arruamentos, de iluminação etc., seja através da ação de empresários particulares na abertura de loteamentos e na construção de edificações residenciais, comerciais e industriais. No rastro deste processo, já na primeira década do século XX, pôde-se perceber os sinais da tendência à verticalização de suas edificações”.<sup>2</sup>

Em São Paulo, a verticalização das construções começa a se fazer notar já no final do século passado, quando são erigidos alguns edifícios com até três pavimentos, no centro histórico da cidade, geralmente para uso misto: um térreo comercial e demais pisos residenciais. Só irão, no entanto, tornar-se uma opção de moradia para a classe média na década de 1910. Este, que é classificado por Nádía Somekh<sup>3</sup> como o primeiro período da verticalização na cidade, corresponde exatamente ao início do dinamismo metropolitano. Caracteriza-se por uma forte vinculação com a construção civil estrangeira e assinala a chegada do que então entende-se por Modernidade – em geral, tudo o que espelha e ilustra o pensamento científico-tecnológico europeu da época – à construção civil. Diminuição do poder aquisitivo, aumento da população urbana e saturação das zonas centrais, tornaram o

apartamento uma opção atraente de residência de aluguel, sobretudo a partir do final da década de 1920, caracterizando o “período rentista da verticalização”<sup>4</sup>. Essa residência de aluguel tinha como objetivo principal o de satisfazer a clientela, homogeneizando soluções ao procurar atender à média das necessidades dos moradores. Nos edifícios de apartamentos, assim como nos palacetes isolados, se faz a transferência do modelo francês de habitação setorizada e compartimentada em áreas íntima, social e de serviços. Assim como um modo de vida também baseado neste pensamento científico-tecnológico europeu da época, que será difundido por todo o mundo ocidentalizado através do fenômeno da industrialização.

Até a década de 1930, o panorama urbano paulistano será bastante transformado pelos novos edifícios altos, como resultado da aceitação, pela elite, de uma idéia de Modernidade difundida pela cultura européia. Esta assimilação de modos de vida é, na verdade, mundial neste momento, e se associa ao estabelecimento de uma nova ordem econômica internacional, na qual o Brasil e, particularmente, São Paulo, tem um lugar preciso.

A arquitetura modernista, que, segundo alguns, chega a São Paulo com os artigos publicados por Rino Levi<sup>5</sup> e por Gregori Warchavchik<sup>6</sup>, em 1925, manifesta-se ainda timidamente nos edifícios altos. As ousadias propostas por Le Corbusier em sua passagem por São Paulo, em 1929, curiosamente não parecem ter influência imediata maior na arquitetura de edifícios, além da esfera técnico-construtiva, em que o uso do concreto armado faz alguns deles aparentarem uma estética Moderna. O exemplo clássico é a realização de Julio de Abreu Junior, na avenida Angélica, tido como o primeiro edifício Moderno de São Paulo<sup>7</sup>, datando de 1927. Formado pela Escola Nacional de Belas Artes de Paris, Abreu Junior produz fachadas e uma volumetria despojada de ornamentos, mas a organização espacial das habitações reproduz fielmente os padrões burgueses parisienses de

<sup>2</sup> FICHER, S. **Edifícios Altos no Brasil**. In: Espaço e Debates – Cidades Brasileiras século XX, Revista de Estudos Regionais Urbanos, No. 37. São Paulo: 1994. p. 61

<sup>3</sup> SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador – São Paulo 1920-1939**. São Paulo : Studio Nobel / EDUSP / FAPESP, 1997. Nádía Somekh propõe uma periodização da verticalização fazendo referência ao desenvolvimento econômico da cidade.

<sup>4</sup> *Idem, ibidem*.

<sup>5</sup> “A arquitetura e a estética das cidades”, publicado no jornal O Estado de São Paulo, em outubro de 1925.

<sup>6</sup> “Acerca da Arquitetura Moderna”, publicado no jornal Correio da Manhã, em novembro de 1925.

<sup>7</sup> XAVIER, J; LEMOS, C; CORONA, E. **Arquitetura Moderna Paulista**. Pini, São Paulo, 1983.

meados do século XIX: a velha tripartição burguesa em áreas social, íntima e de serviços, presente na totalidade dos palacetes paulistanos da época.

### **A verticalização nas décadas de 1930 e 1940: a vinculação da arquitetura Moderna aos apartamentos, mesmo que só de fachada.**

Aceita inicialmente com bastante relutância, a habitação verticalizada se multiplicou nas décadas de 1930 e 1940, constituindo-se em uma grande inovação. As unidades ainda são produzidas para aluguel, e sua aceitação cada vez maior acaba consolidando esta modalidade no panorama habitacional da cidade, oferecendo edifícios que repetiam em suas plantas as soluções das casas térreas – como que propondo aos moradores uma reconstituição dos ambientes de sua casa anterior: saletas, corredores, sala de jantar junto às de estar e de recepção, de almoço junto à cozinha. O bairro de Higienópolis<sup>8</sup> será o grande palco desses acontecimentos, após da verticalização dos Campos Elíseos e de parte da Barra Funda.

A sociedade burguesa da época preferia edifícios como os que Christiano das Neves fazia, que lembravam os palácios europeus e as residências dos ricos. Os Modernos, segundo Walter Kneese<sup>9</sup>, lançados aqui por Le Corbusier e Niemeyer, no final dos anos 1930, só ganhariam expressividade numérica depois da década de 1940. Do ecletismo arquitetônico ao “estilo modernizado”, arquitetos e engenheiros disputavam seus clientes através do gosto classicista predominante. Pode-se acompanhar a passagem do ecletismo ao *art déco* e, em seguida, ao estilo modernizador – leia-se sem ornamentação –, através da amostra dos pedidos de aprovação de edifícios na Prefeitura de São Paulo, como nota Nádia Somekh.<sup>10</sup> O *art déco* é, então, popularmente classificado de “futurista”, introduzido apenas no início dos anos 1930, quando Elisiário da Cunha Bahiana ergue seu edifício.

Já a arquitetura Moderna verticalizada na cidade será esboçada por Rino Levi, entre 1929 e

1930, ao projetar “um edifício com estrutura de concreto armado e projeto minucioso de instalações e dos vedos”, nos dizeres de Lúcio Gomes Machado<sup>11</sup>: o Columbus caracteriza um dos primeiros projetos modernos de Rino Levi e da cidade. Segundo texto de apresentação do projeto<sup>12</sup>, no interior dos apartamentos o arquiteto teve a preocupação de bem distinguir e caracterizar as três áreas da habitação burguesa oitocentista: a Social, a de Serviços, e a Íntima, ou habitação noturna. A fusão das salas e do balcão em um só conjunto possibilita uma vista panorâmica em diversas direções do apartamento. Dispositivo modernista por excelência, expondo ao sol momentos da vida cotidiana do novo homem-usuário, o balcão não é, neste momento, muito freqüente em apartamentos, mas vai, no decorrer do século, tornar-se indispensável ao discurso mercadológico. Por outro lado, esta preocupação funcional de organizar os espaços segundo áreas tripartidas e generosas em suas dimensões se distancia das proposições modernistas da planta livre e de espaços mínimos distribuídos segundo a conhecida bipartição dia-noite. O resultado formal, no entanto, refere-se com clareza à Nova Arquitetura.

O mesmo ocorre com o Edifício Esther, de 1935, projetado por Álvaro Vital Brasil e Adhemar Marim, integrantes do chamado grupo carioca. Primeiro grande edifício com estrutura independente de concreto construído no Brasil, o Esther destina-se ao uso de escritórios, habitações e comércios. As zonas úmidas dos apartamentos, bem como as circulações verticais e horizontais, situam-se no centro da planta retangular, ao longo do seu eixo longitudinal. Esta disposição libera grandes platôs, iluminados por longas faixas horizontais de janelas, para os espaços de dormir e de convívio. A ampla flexibilidade assim obtida limita-se, porém, aos estágios de projeto e construção, visto que as vedações internas acabaram sendo realizadas em alvenaria de tijolos, definindo cômodos

<sup>8</sup> HOMEM, M. C. Naclério. **Higienópolis, grandeza e decadência de um bairro**. São Paulo, Prefeitura Municipal, 1980. Sobre Higienópolis consultar este excelente trabalho.

<sup>9</sup> Citado por SOMEKH, N. *Op.cit.*, p. 202.

<sup>10</sup> SOMEKH, Nádia. *Op.cit.* p. 207.

<sup>11</sup> MACHADO, Lúcio Gomes. **Rino Levi e a renovação da arquitetura brasileira**. São Paulo, Tese de Doutorado, FAUUSP, 1992. Citado por ANELLI, Renato Luiz Sobral. **Arquitetura e cidade na obra de Rino Levi**. São Paulo, Tese de Doutorado, FAUUSP, 1995, p. 114.

<sup>12</sup> Texto de apresentação do projeto para o Columbus. Original escrito em italiano e arquivado junto aos memoriais técnicos do projeto no arquivo Rino Levi. Citado por ANELLI, Renato Luiz Sobral, *op. cit.*, p. 237-8.

funcionalmente estanques e absolutamente convencionais. Algumas unidades organizavam-se em dois níveis, como as dos *immeubles-villas* de Le Corbusier. Finalmente, as unidades de cobertura dispunham de terraços plantados, tornando o edifício uma ilustração completa dos Cinco Pontos corbuseanos de 1926.

O edifício Prudência, de 1944, é o exemplo acabado do que se entendia por conforto moderno na época. Sistemas centrais de água quente e de condicionamento do ar equipam espaços amplos, largamente banhados pelo sol, emblematicamente construído à avenida de nome Higienópolis: se ainda restavam dúvidas sobre as diferenças entre um edifício de apartamentos e um cortiço, elas se dissiparam na calçada do Prudência. A área de 400m<sup>2</sup> de cada apartamento é, praticamente, dividida em duas grandes zonas: em uma concentram-se os espaços úmidos e os quartos de empregada; a outra, pontuada pelos pilares de sustentação, destina-se aos espaços de convívio e aos quartos principais, delimitados por divisórias leves e armários. Apesar de menos radical que o edifício Esther, de Vital-Brazil – apenas pouco mais da metade da área total da unidade é passível de ser rearranjada –, o uso de armários e de divisórias leves é inovador por permitir uma flexibilidade permanente no uso de alguns espaços.

De novo, esta espacialidade acaba revelando-se tradicional, quando da utilização efetiva dos espaços. Analisando as plantas, percebemos que, apesar de diversos agenciamentos serem possíveis no grande espaço livre, a localização das áreas de serviços e dos banheiros, e da própria entrada principal do apartamento estabelecem, *a priori*, uma certa setorização dos espaços. Isto se comprova examinando-se a utilização dos apartamentos pelos moradores. Segundo depoimentos dos arquitetos Roberto Cerqueira César e Luís Carvalho Franco, todos os proprietários, com exceção do sr. Severo Gomes, recusaram essa proposta, construindo paredes de alvenaria sobre os eixos da modulação.

A construção de edifícios modernistas intensificou-se nos anos 1940 e 1950, pontuando a paisagem da cidade de São Paulo. Fachadas limpas, desprovidas de ornamentos, com suas estruturas aparentes, brises e volumes recortados, de edifícios como o Louveira, de Vilanova Artigas

(1946), o Lausanne, de Adolf Franz Heep (1953), ou o Nações Unidas, de Abelardo de Souza (1953), ofuscaram as antigas formas ecléticas dos edifícios dos anos 1920 e 1930. A maneira de morar da classe média, habitantes destes apartamentos de alugueis, permaneceu, contudo, dentro dos padrões convencionais: espaços setorizados e compartimentados. Questões básicas da arquitetura Moderna, como a planta livre, a sobreposição de funções e os espaços mínimos, ficaram restritas, na maioria dos casos, ao papel.

### **A verticalização nas décadas de 1950 e 1960: período mais dinâmico da verticalização baseado na incorporação.**

“Até o final da Segunda Guerra Mundial”, escreve Maria Adélia de Souza, “a verticalização se desenvolve de maneira vagarosa, entravada, evidentemente, pela dificuldade de obtenção de insumos para a construção, muitos dos quais eram importados. Depois de 1945, a curva da verticalização se apresenta em alta constante.”<sup>13</sup> No ano de 1942, em decorrência da aplicação da Lei do Inquilinato, surge a incorporação – os condomínios. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia-se o processo de produção para venda, alterando a forma de fabricar edifícios. É esta a fase que corresponde ao quarto período da verticalização (de 1947 a 1964), um dos mais dinâmicos processos de verticalização já conhecidos, segundo Souza. O mercado de moradia para a classe média baixa chamou a atenção dos corretores de imóveis, através da experiência do proprietário de um hotel que, ao transformá-lo em um prédio de apartamentos, vende-o rapidamente, obtendo grande lucro em um negócio considerado um dos mais bem sucedidos da época.

A partir daí, surgem idealizadores da incorporação na produção de edifícios, interessados na questão do cooperativismo – no mais verdadeiro sentido da palavra –, chegando à criação do *condomínio pelo preço de custo*.<sup>14</sup> Este tipo de empreendimento vai ganhar maiores proporções com a atuação do BNI – Banco

<sup>13</sup> SOUZA, M. A. A. de. *op cit.* p.98.

<sup>14</sup> Segundo depoimento do professor Carlos Lemos, o engenheiro Cipriano Marques Filho é o precursor da incorporação. Citado por SOUZA, M. A. A. de. *op cit.* p.98.

Nacional Imobiliário e da CNI – Companhia Nacional de Investimentos, em São Paulo, realizando vários tipos de condomínios que, cada vez mais numerosos, encomendam projetos a arquitetos conhecidos para melhor vendê-los. Assim se realiza, por exemplo, o edifício Copan, no início dos anos 1950, por Oscar Niemeyer, a convite do BNI. Os primeiros prédios incorporados por essa sociedade eram prédios tradicionais de dois e três dormitórios.

Segundo Souza, o código de obras não permitia a construção de apartamentos com banheiros internos ventilados por meio de tubos – o que ocorria na maioria dos casos, pois sua localização nas fachadas era antieconômica. Foi neste cenário que o BNI constituiu uma comissão de engenheiros e arquitetos da Prefeitura de São Paulo, “para auxiliá-los na realização da incorporação dentro da lei e para sugerir as mudanças necessárias no código de obras que favorecessem aquele tipo de incorporação”,<sup>15</sup> confirmando um procedimento que se trinará uma das marcas de São Paulo: o seu código de obras sempre irá ser alterado em benefício do incorporador. Em 1952, é projetado o Copan<sup>16</sup>, um dos primeiros edifícios de São Paulo a comercializar, legalmente, espaços mínimos de moradia conhecidos pelo nome de *kitchennettes*.

No que diz respeito à carência das habitações na cidade, sabemos que, segundo Lemos, o apartamento surge em São Paulo a fim de resolver o problema de moradia da classe média, num programa que atendia às suas necessidades de dois ou três quartos, entrada social e de serviços separadas, banheiro e cozinha. Pouco depois da classe média, os mais ricos começaram também a interessar-se por esta modalidade de habitação, como podemos ver no bairro de Higienópolis. O professor Lemos evoca “razões estruturais” para justificar o fato de as classes populares terem demorado a adotar a forma de moradias em edifícios. Havia, sim, uma carência de habitações,

---

<sup>15</sup> *Idem. ibidem.*

<sup>16</sup> Segundo Carlos Lemos, o edifício Copan de Oscar Niemeyer foi projetado com apartamentos de quatro dormitórios e *kitchenettes*, para que diferentes classes sociais dividissem o mesmo prédio. A idéia, comum em países industrializados da época, acabou revelando-se inviável na sociedade paulistana, o que resultou na transformação destes “quatro dormitórios” em pequenos apartamentos, alterando todo o projeto de Niemeyer – que se negou a assumi-lo. Citado em SOUZA, M. A. A. de. *op cit.* p.110-111.

como todos sabem, que, segundo Lemos, significava uma demanda “pelo apartamento mínimo, ou seja, o programa mínimo de sala, banheiro e cozinha.”<sup>17</sup>

Esta demanda paulistana era, no entanto, resolvida através de pensões, que na década de 1940, contavam-se aos milhares. Muitos são os fatos e processos que marcaram esta carência habitacional: a Segunda Guerra e a lei do Inquilinato, por exemplo, dificultaram à classe média encontrar onde morar. A maioria das células de habitação verticalizadas, colocadas no mercado, eram pequenas *kitchennettes* comercializadas, em geral, através da venda, e não da locação. Esse processo foi desenvolvido até esgotar-se o mercado, o que se deu a partir da década de 1970, quando apartamentos de dois e três dormitórios começaram a ser construídos em maior número. Recentemente, a idéia de apartamento mínimo parece reviver, materializada nos *flats* e nos chamados *lofts*, representando a atual fase da verticalização.

### A verticalização a partir dos anos 1960

O quinto período, que começa em 1964, corresponde à fase em que a incorporação está predominantemente voltada para a produção de apartamentos de dois, três, quatro e mais dormitórios, e assinala a expansão do processo de verticalização, caracterizado, principalmente, pela produção de apartamentos. É um processo intenso, que pode ser medido, entre 1940 e 1980, através da construção de edifícios com elevadores, como propõe Nádia Somekh.<sup>18</sup>

Por outro lado, o processo de verticalização – como, de resto, o da construção civil em geral – se encontra, na maioria dos casos, suscetível às mudanças da política econômica do país. No período que compreende o Plano Cruzado, de janeiro de 1985 a dezembro de 1986, ocorrem algumas discrepâncias em relação ao número de apartamentos lançados. Inicialmente, os lançamentos aumentam de maneira estrondosa; em seguida, nota-se uma ruptura neste aumento e, finalmente, com o fracasso do plano econômico,

---

<sup>17</sup> SOUZA, M. A. A. de. *op cit.* p.111.

<sup>18</sup> Na década de 1970, o número de elevadores instalados é particularmente expressivo, mas é importante lembrar que ele não significa o número de edifícios lançados, pois, num mesmo prédio, podem ser instaladas duas ou mais baterias de elevadores.

uma queda espetacular. É neste contexto que o ano de 1986 é apontado pela Embraesp como o ano de maior produção imobiliária de toda a história da verticalização da cidade.

Entre as principais tipologias habitacionais no país, no final da década de 1960, o arquiteto francês Yves Bruand menciona a residência particular de alto padrão, explicando que sua organização interna separa, sistematicamente, as áreas de Serviços da área Social, sublinhando que “é sempre total a independência entre as circulações social e de serviço”, e que estes princípios também são encontrados nas residências destinadas à classe média e até mesmo nas casas mais populares.<sup>19</sup> A segunda tipologia descrita por Bruand são os edifícios de apartamentos, construídos, na época, única e exclusivamente pela iniciativa privada. Símbolo incontestável de modernidade e sucesso social, os apartamentos visavam abrigar as famílias mais ricas porque, ao que parece, seu custo era elevado. No que concerne os interiores destes apartamentos caros, repetem-se os princípios de organização da casa isolada: estanqueidade entre cômodos, entre áreas, entre circulações. “Em geral”, comenta Bruand, “não há pesquisas novas como, por exemplo, na unidade habitacional de Le Corbusier, em Marselha; trata-se simplesmente de uma superposição de residências, numa versão desmesuradamente ampliada do prédio para aluguel que esteve muito em voga na Europa do século 19.” Nada de surpreendente, conclui o arquiteto, já que ambos os modelos tinham “exatamente o mesmo fim especulativo, com a diferença de que, agora, a propriedade é condominial ao invés de concentrar-se nas mãos de um só dono.”<sup>20</sup>

Nas décadas seguintes, o apartamento tendeu a popularizar-se enquanto modalidade habitacional, diminuindo de tamanho por razões diversas. Por um lado, é verdade, houve um empobrecimento generalizado da população após tantas crises, pacotes e planos econômicos. Por outro, um constante aumento do número de consumidores que não possuíam as mesmas fortunas da elite de então, mas que dispõem-se, agora, a empenhar-se financeiramente para obter

a tão sonhada ‘casa’ própria. O mercado imobiliário - tanto o de unidades particulares quanto o de unidades públicas - reagiu oferecendo casas e apartamentos cada vez menores e desprovidos de equipamentos, na esperança de chegar a um produto pelo qual o consumidor-alvo pudesse pagar. Os bairros das grandes cidades foram inundados por lançamentos de apartamentos pequenos que insistiam em abrigar famílias nucleares inteiras em áreas cada vez menores. O quarto de empregada desapareceu, ou, em casos menos extremos, passou a constituir uma terceira - e minúscula - opção de dormitório, dando origem a uma tipologia hesitante, na qual podia-se, supostamente, alterar a função e o *status* do cômodo, apesar de suas dimensões não pararem de diminuir. A tipologia do “terceiro opcional”, como ficou conhecida, começava a garantir, no mercado imobiliário, o lugar de destaque absoluto que ocuparia ao longo de toda a década de 1980, em apartamentos para todos os bolsos.

Por sua vez, a cozinha foi ficando cada vez mais retangular e menor, limitando-se, via de regra, a uma parede com todos os equipamentos e uma passagem permitindo o acesso a eles. Ganhou, no entanto, tomadas suplementares, em vista da invasão dos novos eletrodomésticos. A sala de estar foi o único cômodo que teve sua área francamente aumentada, via de regra prolongada pelo acréscimo de varandas, em uma tendência que se verificou em apartamentos de qualquer área e preço. Os banheiros diminuíram mas permanecem em número de, pelo menos, três: um na suíte do casal, outro destinado aos filhos, o terceiro, à empregada - diarista, claro. Como se vê, a atenção à família nuclear ainda é clara.

## **A evolução recente das áreas dos apartamentos**

A redução de áreas do espaço doméstico é um fenômeno relativamente recente. Com todos os esforços pós-Segunda Guerra Mundial, o que se viu, nos países que receberam o grosso da ajuda norte-americana para a reconstrução, foi um ligeiro aumento das habitações menores e a acentuada diminuição das maiores. Países como a França e o Japão pareceram caminhar, nestas

<sup>19</sup> BRUAND, Y., *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva, 1991. pp. 20-21.

<sup>20</sup> *Idem. ibidem*, p. 21.

Padrão dos Empreendimentos lançados no Município de São Paulo  
Variação da Área Total Média (m<sup>2</sup>) – período 1981/1995

ANO	1 DORM	2 DORM	3 DORM	4 DORM
1981 a 1985	86,72	111,76	204,94	424,26
1986 a 1990	82,74	105,31	173,81	405,56
1991 a 1995	83,76	105,04	164,73	324,79
1981 a 1995	84,41	107,37	181,16	384,87
1981 a 1995	- 3,40%	- 6,02%	- 19,62%	- 23,44%

Fonte : Relatórios EMBRAESP, 1981/1995. <sup>1</sup>

últimas décadas, para uma aproximação de metragens entre a moradia dos mais ricos e a dos

Em geral, todos os imóveis tem diminuído de tamanho, mas os apartamentos maiores tem se reduzido mais, segundo pesquisas do SECOVI, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis. Em 1981, um apartamento de luxo, com mais de três dormitórios, media em torno de 509 m<sup>2</sup>. Em 1996, o mesmo programa cabia em 407 m<sup>2</sup>, com uma perda de 20% da área anterior. No caso do de três dormitórios, as reduções foram ainda maiores, da ordem de 25%. Os apartamentos menores encolheram menos: o de dois dormitórios perdeu apenas 11% da área, e os de um quarto ou *kitchenettes* ficaram 17% menores.<sup>21</sup> Os resultados de uma pesquisa Datafolha, do jornal Folha de São Paulo, referente ao período entre 1992 e 1994, são ainda mais surpreendentes: enquanto a área do apartamento de um dormitório ficou apenas 1,7% menor e a do de dois dormitórios chegou a aumentar 1,8%, a área do apartamento de três dormitórios diminuiu 7,2%, a do de quatro dormitórios diminuiu 11,5%, e a do de cinco dormitórios, 31,1%.<sup>22</sup>

Muitos dos apartamentos de um ou dois quartos, outrora reservados às carteiras menos recheadas, viram sua área aumentar por deverem abrigar, com frequência cada vez maior, *singles*, casais sem filhos ou com um único filho, de poder aquisitivo alto, que preferem não ter muito trabalho com a casa mas que querem, por exemplo, poder receber amigos em salas amplas. Em muitos destes casos, a sala e a cozinha fundiram-se em

mais pobres. O Brasil não foge muito à regra.

um único cômodo, um pouco maior do que as antigas salas de estar, o que terminou por influenciar os hábitos culinários dos moradores, desencorajando-os, por exemplo, a prepararem frituras e pratos de longo cozimento. Menores as unidades, a divisão interna permaneceu, contudo, repetitiva.

Para compensar estas perdas de área das unidades, começaram a surgir, inicialmente nos edifícios de alto luxo, equipamentos de uso coletivo como *play-grounds*, piscinas, churrasqueiras, etc. Estes edifícios-com-ares-de-clubes passaram a ser o diferencial na dúvida confrontada pelo comprador, que se deparava com apartamentos de acomodações e dimensões semelhantes - o que não era difícil, dada a uniformidade das plantas. Duas razões importantes parecem estar por trás destas escolhas, como apontam desdobramentos das décadas seguintes. Uma, a extrema preocupação com o próprio corpo, sub-produto do individualismo que se acentuava à medida em que o grupo familiar perdia importância social. No entender dos incorporadores de imóveis, os cuidados que os moradores destes edifícios gostariam de ter com o corpo estavam associados ao lazer, notadamente ao lazer coletivo - piscinas e quadras não custavam muito caro e davam *status* aos moradores. Uma tendência de supervalorização da esfera coletiva do edifício já estava em curso. A outra razão para estes serviços foi, com certeza, a chamada 'escalada da violência', agravada, por sua vez, pelo empobrecimento da população. Empreendimentos se armaram não só de espaços para crianças, mas também de grades, muros, guaritas, câmeras, agentes de segurança, em uma espiral que não parou mais de subir. Boa parte destes atributos de

<sup>21</sup> Dados do SECOVI - SP.

<sup>22</sup> Estes dados referem-se a períodos fragmentados - anuais e mensais, portanto divergem, em alguns pontos, da tabela citada. É preciso também considerarmos diferenças de dados entre regiões da cidade de São Paulo. No desenvolvimento da pesquisa pretendemos apurar mais detalhadamente estes índices.

distinção, típicos dos condôminos abastados dos anos 1970, disseminaram-se com rapidez nos anos seguintes, estendendo-se à população de menor renda. Suas piscinas eram, talvez, um pouco menores, a área do *play-ground* também, mas a maioria dos condomínios verticais chegará ao final da década de 1980 com pelo menos alguns dos serviços que, inclusive, lhes serviriam de passaporte para a comercialização em um patamar mais vantajoso.

O professor arquiteto Silvio Macedo enxerga esta questão pelo prisma das alterações das exigências e necessidades do consumidor em função das ofertas do mercado. Macedo acredita que estas alterações se processam “à medida em que novos produtos surgem no mercado, fazendo com que soluções aceitáveis a dez anos atrás ou menos sejam inaceitáveis ou pouco vendáveis em um momento mais recente.”<sup>23</sup>

Hoje, os novos lançamentos de prédios de apartamentos médios em São Paulo costumam ter também saunas, ducha e até sala de musculação. Para diferenciar-se, os conceptores de edifícios de alto luxo estão tendo que suar a camisa. Não bastou acrescentar uma sala de massagem e outra de repouso às saunas, criar um salão de festas adultas separado do das infantís, equipar com um *deck* de madeira as piscinas, agora semi-olímpicas e aquecidas: hoje, muitos destes imóveis contam também com um salão de jogos para crianças e outro para adultos, uma confortável sala com *home theater*, churrasqueiras e fornos de *pizza* – às vezes coletivizados, às vezes na varanda de cada apartamento –, conexão para televisão a cabo, e já se fala em equipar as áreas de jogos infantís com micro-computadores e reunir, em um andar, escritórios recheados com recursos informatizados para uso dos moradores que preferem sair de casa para trabalhar sem ter que pegar trânsito. Esta última é uma das poucas propostas que não visam incrementar o lazer, mas o trabalho. Não deixa de ser interessante como busca de realocação de certas atividades produtivas, situadas, neste caso, em uma inovadora posição entre os domínios privado e público. Mas não altera o fato de que todos estes serviços e apostos ajudam a tornar

bem mais nítidas as fronteiras entre estes dois domínios.

Se, em seu primeiro momento, os edifícios altos constituíram a imagem da metrópole moderna, hoje, face à especulação imobiliária de que são alvos, as questões que envolvem o apartamento metropolitano se resumiram ao atendimento de algumas demandas estruturais das classes média e média-alta, notadamente os supostos itens de segurança. A evolução desta tipologia não se pauta por quase nenhuma discussão acerca de novos desenhos para seus espaços, frente às enormes alterações ocorridas nos modos de vida em décadas recentes. Por medida de segurança, o mercado prefere a repetição pura e simples do princípio espacial compartimentado da casa burguesa do século XIX, apenas reduzindo sua área, até um limite que ainda não se sabe qual será.

USP, outubro de 2000

## Referências Bibliográficas

- ANELLI, Renato Luiz Sobral. Arquitetura e cidade na obra de Rino Levi. São Paulo, Tese de Doutorado, FAUUSP, 1995, p. 114.
- BRUAND, Y., Arquitetura Contemporânea no Brasil. 2ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva, 1991. pp. 20-21.
- EMBRAESP – Empresa brasileira de estudos do patrimônio – São Paulo. Dados sobre verticalização, tabelas, gráficos. <http://www.embraesp.com.br>
- FICHER, Sylvia. Edifícios Altos no Brasil. p.61 *In* Espaços e Debates – Cidades Brasileiras século XX, No 37, Revista de Estudos Regionais Urbanos, São Paulo, 1994.
- HOMEM, M. C. Naclério. O Prédio Martinelli : a ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo. São Paulo : Projeto, 1984.
- Higienópolis – grandeza e decadência de um bairro paulistano. História dos bairros de São Paulo. v.17. PMSP / Departamento do Patrimônio Histórico / Divisão do Arquivo Histórico, São Paulo, 1980.
- LEMONS, Carlos A. C. Cozinhas, etc. Coleção Debates / Arquitetura No 94. São Paulo, Perspectiva, 1978. P.153-62.
- Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personalização. São Paulo, Revista Projeto n. 133, 1990. p. 57-58
- MACEDO, S.S. – O processo de verticalização e a paisagem da cidade. In: Sinopses 15. São Paulo: FAUUSP, junho 1991. p. 70.
- MACHADO, Lúcio Gomes. Rino Levi e a renovação da arquitetura brasileira. São Paulo, Tese de Doutorado, FAUUSP, 1992.
- MENNEH, Márcia Halluli, Morfologia da Paisagem verticalizada: conflitos e padrões urbanísticos.

<sup>23</sup> MACEDO, S. O processo de verticalização e a paisagem da cidade. In: Sinopses 15. São Paulo: FAUUSP, junho 1991. p. 70.

Dissertação de Mestrado apresentada a FAU-USP. São Paulo: FAUUSP, 1997.

**SECOVI-SP** – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis – São Paulo. Balanco Anual do Mercado de locação em 1998 / Informativo Mercado Imobiliário. <http://www.secovi-sp.com.br>

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

**SOUZA, Maria A. A. de** – A Identidade da Metrópole : a verticalização em São Paulo. São Paulo : HUCITEC / EDUSP, 1994.

**TRAMONTANO, Marcelo.** Novos modos de vida, novos espaços de morar. Uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Paris, Japão e Tokyo. Tese de Doutorado apresentada a Universidade de São Paulo – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1998.

**XAVIER, Alberto, LEMOS, Carlos e CORONA, Eduardo.** Arquitetura Moderna Paulistana. São Paulo : PINI, 1983.

**Jornal Folha de São Paulo** – Artigos e publicidades sobre apartamentos contemporâneos. São Paulo: 1980 a 2000.