

**Apartamentos em São Paulo:
brevíssimo exame de uma história controversa**
Marcelo Tramontano. 2006

como citar este texto:

TRAMONTANO, M. . Apartamentos em São Paulo: brevíssimo exame de uma história controversa. In: revista AU. Arquitetura e Urbanismo, v. abril, p. 68-71, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: dd / mm / aaaa

RESUMO

A importância da revisão da modalidade habitacional de que consistem os apartamentos é enorme e urgente. Muito além de constituir um filão rentável do mercado atual, o conceito de edifícios verticalizados de habitação pode ser a luz no fim do túnel de muitas metrópoles saturadas. São urgentes formulações capazes de alimentar a concepção de outras configurações dessa modalidade: edifícios e conjuntos baseados em novas conceituações, 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.

Apartamentos em São Paulo: brevíssimo exame de uma história controversa

Marcelo Tramontano

Desde pelo menos as primeiras décadas do século XX, apartamentos vêm sendo construídos na cidade de São Paulo. Seus primeiros exemplares reproduziam desajeitadamente o desenho interno da casa urbana da época, confinando, por exemplo, em abafadas cozinhas os tradicionais hábitos culinários de longas horas de cozimento em quintais abertos e enfumaçados. Sua face urbana, no entanto, evocava congêneres europeus, ajudando a compor a paisagem de uma cidade concebida por elites ávidas por enxergar-se a si próprias no contexto cultural e econômico internacional. Fachadas e interiores conhecerão alterações profundas a partir dos anos 1930, quando os primeiros arquitetos de filiação modernista introduzirão uma racionalidade inclusive construtiva nos projetos, dotando-os, ao mesmo tempo, da tripartição em setores social-íntimo-de serviços. Consolidada na *Belle Époque* parisiense visando a abrigar os hábitos mundanos de uma sociedade burguesa, e difundida mundo afora na esteira da ampliação de mercados aos produtos europeus na segunda metade do século XIX, essa tripartição e a estanqueidade funcional que ela pressupõe permanecerão praticamente intocadas na habitação brasileira até os dias de hoje. Dos anos 1970 data a grande revisão feita nos procedimentos e na organização do mercado imobiliário paulistano, que o fará priorizar a eficiência e a profissionalização dos agentes envolvidos. Modelo para o restante do país, esse mercado difundiu, entre outras coisas, a idéia de andar e planta-tipos, e a convicção de que a reprodução extensiva de uma mesma tipologia é a garantia indiscutível de maiores lucros.

Durante esses pouco mais de cem anos, porém, o perfil demográfico e as tendências comportamentais da sociedade brasileira alteraram-se profundamente. Por diversas razões, o número de membros dos grupos domésticos tem diminuído, o que implica em um aumento do número de grupos. A família nuclear, que correspondia a quase 90% do total dos grupos familiares até a década de 1960, chega ao final do século como o padrão de apenas 55%. A novidade é que os outros 45% não exibem um perfil uno, mas espelham uma diversidade crescente e cada vez melhor aceita socialmente, o que representa, ou deveria representar, um enorme desafio aos conceptores de suas habitações.

Mais clientes, mas com menores bolsos

Por um lado, é verdade, assistiu-se, no Brasil das últimas décadas, a um empobrecimento generalizado da população após tantas crises e planos econômicos. Por outro, percebe-se um

real e constante aumento do número de consumidores que dispõem-se a empenhar-se financeiramente para adquirir a tão sonhada casa própria, abrindo, para isso, magras carteiras. 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. Basta ler matérias especializadas e anúncios nos jornais do período para dar-se conta destas mudanças. 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 possuía duas portas: uma para o corredor dos quartos, outra para a área de serviço. 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 equipada em um cômodo diminuto: um novo corredor, ligando o *hall* de entrada à área de serviço. Ganhou, no entanto, tomadas suplementares, em vista da invasão dos novos eletrodomésticos capitaneados pelo estímulo publicitário ao superequipamento. A sala de estar, no singular ou no plural, foi o único cômodo que teve sua área francamente aumentada, às vezes prolongada pelo acréscimo de varanda, em uma tendência que se verificou em apartamentos de qualquer área e preço. Os banheiros diminuíram ao limite do possível, constituindo um curioso traço de união entre classes: de todos os preços, os banheiros são hoje dimensionados na medida exata dos equipamentos que abrigam.

A redução de áreas desses espaços domésticos é, aliás, um fenômeno relativamente recente. Com todos os esforços pós-Segunda Guerra Mundial, o que se viu, nos países que receberam ajuda norte-americana para sua reconstrução, foi um ligeiro aumento das habitações menores e a acentuada diminuição das maiores. O Brasil não foge muito à regra. Em geral, todos os imóveis têm diminuído de tamanho, mas os apartamentos maiores têm se reduzido mais, segundo dados do SECOVI-SP. Por exemplo, em 1981, um apartamento de luxo com mais de tres dormitórios tinha em torno de 509 m². Quinze anos mais tarde, o mesmo programa cabia em 407 m², com uma perda de 20% da área anterior. Em 2006, quatro suítes e duas salas de estar, além dos demais cômodos da modalidade, cabem com frequência em 150 m². Os apartamentos menores encolheram menos: o de dois dormitórios perdeu apenas 11% da área, e os de um quarto ou *kitchenettes* ficaram 17% menores. Outrora reservados às carteiras menos

recheadas, dentre os menores estão também aqueles que 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, receber amigos em salas amplas. Em muitos desses casos, a sala e a cozinha fundiram-se em 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 preparar frituras e pratos de longo cozimento.

Rica ou menos rica, a imensa maioria da população das grandes cidades brasileiras tem se visto confinada em casas e apartamentos cada vez menores, cuja estanqueidade funcional dos cômodos conflita-se com a crescente demanda por privacidade dos membros do grupo doméstico. Quartos de dormir cada vez menores abrigam mais e mais equipamentos e itens de mobiliário – 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. O fato é que atividades antes estranhas ao programa doméstico, como o trabalho remunerado, ajudado ou não por equipamentos de transmissão de informação à distância, têm forçado sua entrada em uma estrutura espacial antiga, concebida para um modo de vida que se baseava na assimetria de papéis do modelo familiar nuclear, no qual o pai provedor buscava fora de casa o sustento material da família enquanto a mãe encarregava-se do gerenciamento da esfera privada. Da mesma forma, algumas atividades antes claramente domésticas têm tendido a deslocar-se para o exterior da habitação, incluindo, muitas vezes, as refeições. É clara a dificuldade de se apropriar de espaços cada vez mais reduzidos utilizando-se mobiliário e equipamentos convencionais, que excluem, portanto, na grande maioria dos casos, a sobreposição ou alternância de funções, provendo suporte apenas às atividades previstas no programa habitacional convencional. Mesmo nos casos em que o projeto arquitetônico prevê dispositivos visando uma possibilidade contínua de reorganização espacial, como divisórias móveis ou removíveis, ou instâncias multi-uso, o resultado é que, ao inserir-se nesses espaços peças de mobiliário convencional, e, portanto, em geral, monofuncionais, o uso do cômodo é fixado, dificultando bastante ou mesmo excluindo-se a possibilidade de realização de novas atividades.

Ilhas no mar urbano

Para compensar essas perdas de área das unidades, começaram a surgir, inicialmente nos edifícios de alto luxo, equipamentos de uso coletivo como *play-grounds* e piscinas para crianças, seguidos de quadras de esporte e de piscinas maiores, para adultos. O que passou a fazer, segundo os corretores de imóveis, com que a balança pendesse para o lado desses edifícios-com-ares-de-clubes quando a dúvida confrontava o comprador a apartamentos com acomodações e dimensões semelhantes, o que não era difícil, dada a uniformidade das plantas. Duas razões importantes parecem estar por trás dessas 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 dos anos 1970, os cuidados que os moradores destes edifícios gostariam de ter com o corpo estavam associados ao lazer, notadamente ao lazer coletivo. Cuidados individuais, como o proporcionado por longos banhos de banheira, andavam em desuso. Banidas dos cômodos de higiene por restrições econômicas e de área, as banheiras terão que esperar a segunda metade da década para, vestidas com a nova e sedutora roupagem dos primeiros *jacuzzi*, fazerem sua volta triunfal ao espaço doméstico de alto luxo, ainda que confinadas dentro da suíte do casal. Aliás: dentro da suíte da dona da casa, que verá também seu *closet* ser separado do *closet* de seu marido. Uma tendência de supervalorização da esfera coletiva do edifício já estava em curso. Além de tudo, piscinas e quadras não custavam muito caro e davam *status* aos moradores. A outra justificativa para esses serviços foi, com certeza, a chamada escalada da violência, agravada, por sua vez, pelo empobrecimento da população. Ao invés de ir para o trabalho deixando os filhos pequenos serem levados para uma pracinha da vizinhança pelas mãos de uma babá que é, no fundo, uma desconhecida, os pais mais ricos passaram a preferir que a pracinha viesse fazer parte dos domínios protegidos do edifício. Foi o que bastou para que tais empreendimentos se dotassem não só de espaços para crianças, mas também de grades, muros, guaritas, câmeras, bloqueios e agentes de segurança, em uma espiral que não parou mais de subir.

Boa parte desses atributos de distinção, típicos dos condôminos abastados dos anos 1970, disseminaram-se com rapidez nos anos seguintes, estendendo-se às populações de menor renda. As piscinas dessas últimas 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. Hoje, os novos lançamentos de prédios de apartamentos médios em São Paulo costumam ter também saunas, ducha e a indefectível sala de musculação,

cujos aparelhos ajudam a sugerir a profundidade do bolso dos condôminos. Para diferenciar-se, os conceptores de edifícios de alto luxo estão tendo que esforçar-se. 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, às vezes semi-olímpicas e aquecidas: nos anos 2000, muitos desses 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 na varanda de cada apartamento, conexões e itens de automação residencial, quiosques para massagem oriental em meio a jardins especialmente desenhados, *lan-houses* privativas em atenção aos moradores adoslescentes, e já se fala em 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 relocação de certas atividades produtivas, situadas, nesse caso, em uma inovadora posição entre os domínios privado e público. Mas não altera o fato de que todos esses serviços e apostos ajudam a tornar bem mais nítidas as fronteiras entre esses dois domínios.

Rumo a novas formulações

A importância da revisão dessa modalidade habitacional é enorme e urgente. Muito além de constituir um filão rentável do mercado atual, o conceito de edifícios verticalizados de habitação pode ser a luz no fim do túnel de muitas metrópoles saturadas. Sistemáticamente, o assunto tem sido abordado nas conferências mundiais sobre o futuro das grandes cidades. Reforçada por iniciativas locais, como as Agendas 21, a abrangência dessas reuniões parece ter produzido a noção consensual de que tornou-se perigoso permitir a expansão horizontal das manchas urbanas. Isso significaria que, em última análise, uma das modalidades habitacionais mais adequadas para aglomerações como São Paulo ainda é o edifício de apartamentos, mas certamente revisto e atualizado. Não o condomínio fechado, com controle de acessos e homogeneidade de rendimentos familiares, e provavelmente tampouco o conjunto habitacional das periferias pobres, em cujas áreas coletivas amontoa-se lixo e entulho. São urgentes formulações capazes de alimentar a concepção de outras configurações dessa modalidade: edifícios e conjuntos baseados em novas conceituações, 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.