

NOMADSUSP

**Habitação contemporânea na cidade de São Paulo:
evolução recente de algumas tipologias.**

Reginaldo Pereira. 1999

como citar este texto:

PEREIRA, R. .Habitação contemporânea na cidade de São Paulo: evolução recente de algumas tipologias. Relatório de Iniciação Científica. São Carlos: Nomads/CNPq Pibic, 1999. 150mm X 210mm. 147 p., Ilustr. Fotocópia p&b. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: dd / mm / aaaa

RESUMO

O texto é um dos primeiros levantamentos disponíveis no Brasil sobre algumas das principais tipologias de habitação encontráveis na cidade de São Paulo. Baseando-se em matérias jornalísticas, peças publicitárias, dados de recenseamentos e pesquisas de institutos governamentais, o relatório traça um breve panorama dos Condomínios verticais e horizontais, Apartamentos, Flats e Vilas, abordando questões como seu histórico, evolução de áreas, distribuição interna, relações com a cidade, além de assinalar suas concentrações preferenciais em um mapa da cidade.

WWW.NOMADS.USP.BR



Índice

Apresentação.	3
Condomínios verticais.	7
Condomínios horizontais.	21
Apartamentos.	45
<i>Flats.</i>	47
Unidades com 1 dormitório.	69
Unidades com 2 ou 3 dormitórios.	77
Unidades com 4 ou mais dormitórios.	83
Vilas .	101
Anexo 1.	115
Anexo 2.	129
Sobre a Pesquisa.	139
Bibliografia.	143

Marcelo Tramontano ■ Reginaldo L. Pereira

Habitação contemporânea na cidade de São Paulo

evolução recente de algumas tipologias



São Carlos, julho de 1999



Apresentação

Não são poucos e nem irrelevantes os elementos que vêm, nas últimas décadas, alterando profundamente o modo de vida de toda a sociedade. Alguns, de certo modo, já se apresentam hoje de forma consolidada, ou seja, são fatos consumados: a inserção da mulher no mercado de trabalho, a diminuição do número de filhos, o acúmulo de equipamentos eletro-eletrônicos no espaço doméstico, a queda da mortalidade, etc. Outros se mostram ainda como tendências, mas já podem, certamente, ser considerados irreversíveis: o trabalho em casa - facilitado pela crescente informatização, o desaparecimento da empregada doméstica, o aumento da idade média da população, etc. Cada vez mais, o indivíduo é apontado como a nova célula da sociedade, o que vem acarretando mudanças na concepção tradicional de família nuclear - que ainda é o grupo doméstico predominante - visto que cada membro procura uma maior autonomia em relação aos demais.

Embora essas alterações não tenham contribuído para a definição de novas configurações dos espaços domésticos - na maioria dos casos, o modelo convencional, que mantém valores da concepção burguesa oitocentista e do Movimento Moderno, parece estar longe de ser abandonado - alguma novas formas de morar vêm surgindo, especialmente nas grande metrópoles, convivendo lado a lado com aquelas mais convencionais.

As páginas que se seguem propõem a descrição dessas habitações a partir do início da década de 1980, classificando-as em grupos principais segundo a recorrência do seu desenho - podendo ser chamados, sem dúvida, de tipologias espaciais.

Deve ficar claro, entretanto, que o tema da habitação contemporânea na cidade de São Paulo ainda mantém muitas tramas a serem aprofundadas e até mesmo descobertas. O texto presente não demonstra a pretensão de esgotar o assunto, cuja complexidade se deve sobretudo ao envolvimento de partes muito distintas e pertencentes a ramos diversos do conhecimento: a produção imobiliária está intimamente relacionada à situação sócio-econômica do país e de sua população - distribuição da renda, grau de cultura, de violência, etc -, aos altos interesses das construtoras e incorporadoras - que nem sempre se demonstram dispostas a abrirem seus arquivos para

alimentar pesquisas acadêmicas - e às dinâmicas que alteram cada vez mais os modos de vida.

Procurou-se aqui traçar os quadros tendo em mente esses fatores, mas sem adentrar neles o tempo todo. Assim, cada tipologia é descrita sob diversos aspectos, tais como a sua produção, a sua participação no mercado imobiliário, a infra-estrutura e serviços que a acompanham e sustentam, suas dimensões, localizações preferenciais dentro do território urbano, perfil dos seus moradores, etc. As evoluções por que passaram dentro do período enquadrado não poderiam deixar de ser apontadas, e, quando perceptíveis, algumas tendências também são descritas.



Condomínios Verticais

Entende-se aqui como condomínio vertical o conjunto de edifícios implantados numa área particular, contendo equipamentos comuns a todos os moradores. Existem, portanto, dois tipos de área nessa tipologia: coletiva (os corredores, elevadores e equipamentos esportivos e de lazer, geralmente localizados no térreo) e privada (os apartamentos).

Histórico

Raízes desta tipologia poderiam ser identificadas na Europa com os projetos que Le Corbusier denominou de unidades de vizinhança, em que blocos de edifícios eram rigorosamente distribuídos em uma área comum bastante arborizada, que continha, além da circulação de pedestres, extensões da habitação: quadras de esporte, clubes e centrais de serviços básicos. Com a enorme diferença de que,

na França, tratava-se de habitação social, enquanto em São Paulo, apenas famílias ricas podem pagar por este privilégio. No Brasil, a expansão dos condomínios fechados ocorreu a partir dos anos 1970 nos chamados condomínios-parque, e já no início dos anos 1980 as construtoras constataram a receptividade dessa tipologia habitacional nas demais classes sociais, passando a direcionar a realização de condomínios-parque para a classe média. Entretanto, havia ainda uma imprecisão da lei, que não estabelecia normas específicas para os condomínios horizontais e verticais, principalmente quanto às áreas institucionais.

Durante este período inicial, algumas construtoras mostraram receio em investir nos conjuntos residenciais fechados, argumentando que aquela era uma idéia nova no Brasil, e que ainda não tinha sido suficientemente apreendida pela população. Renato Albuquerque, que em 1981 era diretor superintendente da Construtora Albuquerque, Takaoka S/A, afirma que uma das dificuldades de se projetar um condomínio fechado é a ausência de um espírito comunitário no brasileiro, que não abre mão da sua privacidade, não obedece as regras de comportamento e utilização de equipamentos¹.

¹ "Agora, lei é obstáculo". *In* jornal O Estado de São Paulo, 30/8/81

A era dos condomínios como pequenas cidades inaugura-se nos anos de 1970, com a construção dos oitocentos apartamentos do condomínio Portal do Morumbi.

Os anos 1980 apontam uma tendência de investimentos em conjuntos menores, dirigidos à classe média, reduzindo custos em equipamentos e priorizando a segurança. Segundo pesquisas da Folha de São Paulo de 1982, 83% das famílias de classe média não tinham mais empregadas que dormissem em casa, o que fez com que apartamentos menores tenham sido projetados sem o quarto destinado à doméstica, mas com lavabo social, que pode ser transformado em banheiro de empregada.²

Na década de 1990, a situação não é muito diferente: muitos dos equipamentos que antes soavam como novidades tornaram-se acessíveis a uma parcela maior da população - principalmente aqueles relacionados à segurança e lazer. Torna-se imprescindível a existência de uma área para as crianças e de aparatos que vigiem os gestos de quem entra e sai - reflexos do aumento dos índices da violência.

² "Empresa quer manter luxo, a preço menor". In jornal Folha de São Paulo, 9/5/82

Descrição

Os fatores que mais influenciam a escolha por condomínios são o conforto, a idéia de segurança e a possibilidade de um lazer - esportes, basicamente - usufruído longe de massas de população. Com salários comprimidos pelas crises econômicas, a classe média tem cada vez mais dificuldades de satisfazer suas necessidades de lazer, viajando cada vez menos e freqüentando menos restaurantes e clubes recreativos. Estes itens, cada vez mais caros, são oferecidos pelos condomínios-parque que contam com áreas verdes e infra-estrutura de recreação representada por piscinas, saunas, praças de esporte, churrasqueiras, salão de jogos, e alguns podem contar, ainda, com serviços de cabeleireiro, lanchonete e escolas para as crianças. Certos conjuntos contam com uma comissão específica, formada pelos próprios condôminos, que se encarrega da programação intensa de lazer mas também de tomar decisões de ordem jurídica e administrativa, quando necessárias.

O Portal do Morumbi - Construtora Alfredo Mathias, que teve sua construção iniciada em 1974, é composto por 800 apartamentos - de dois, três e quatro dormitórios, distribuídos em oito edifícios de vinte e cinco apartamentos, onde moram três mil e oitocentas pessoas. Apenas 15% dos 165 mil metros quadrados são ocupados por

construções. O restante é coberto de vegetação, havendo inclusive um bosque. O condomínio ainda conta com um clube – três piscinas comuns e uma térmica, um campo de futebol, duas quadras poliesportivas e salões de jogos cobertos – e um shopping center. Um restaurante serve também aos apartamentos. A segurança é mantida por oitenta funcionários³.

Em 1982, é lançado L' Abitare - Benedito Ferri de Barros Associados -, que pretendia atrair uma classe média que não tem condições de pagar caro por um imóvel de boa qualidade. São sete edifícios, com dezesseis andares cada, distanciados entre si por jardins e passarelas de uso exclusivo de pedestres. O formato dos prédios, divididos por quatro alas interligadas por um hall comum, permite separar os apartamentos, de modo que só haja dois por ala. Os apartamentos são de quatro tipos: de dois e três dormitórios, e duplex cobertura, também de dois e três dormitórios. Os prédios ocupam 3500 metros quadrados de projeção sobre o terreno - 9% do total, que é de 40 mil. O condomínio conta com clube, playground, quadras poliesportivas, centro comercial, transporte próprio, portaria e vigilância. Há ainda salões de festa e de jogos, pista de cooper e ciclismo. Um mini *shopping* centraliza o comércio e serviços básicos.

³ PORTELA, Fernando; GONÇALVES, Marli; VIEIRA, Sílvio, "Viver em prédios – Portal, um conjunto feliz". *In* Jornal da Tarde, 15/4/82

O que se construiu daquela época até hoje parece seguir sempre os mesmos moldes. Vale lembrar que, entretanto, os condomínios se tornaram acessíveis a uma parcela maior da população: alguns costumam oferecer serviços menos sofisticados.

Segundo Tomás Nioac de Salles, diretor da Incorporadora Goldfarb, construir grandes condomínios fica mais barato por dois motivos: eles são executados em terrenos grandes, que saem mais barato que comprar pequenos lotes. Em segundo, um volume maior de obra permite a racionalização da construção e redução de custo, o que diminui o preço final.⁴

Jefferson Abud, da Construtora Munir Abud, afirma que quando o condomínio é bem sucedido, a valorização depois de pronto é muito maior, pois ele se torna uma referência na sua região.⁵ A infra-estrutura oferecida não representa muito investimento a mais na compra do imóvel ou sua manutenção, pois o preço dessas comodidades é rateado entre as centenas de apartamentos.

Atento a tudo isso, o mercado não abre mão de lançar novos condomínios: podem ser citados o Condomínio Central Place (com três edifícios), o Residencial Parque Eldorado (cinco edifícios) e o

⁴ "Perfil do residencial bem sucedido". *In* jornal Folha de São Paulo, 5/11/95

⁵ *idem*.

Condomínio Four Seasons (quatro edifícios), todos novos ou em lançamento, com um total de 668 apartamentos à venda.

Localização

Quando se iniciaram as construções de condomínios, a partir da metade da década de 1970, o bairro do Morumbi foi, desde o início, especialmente visado pelos incorporadores de condomínios pela quantidade de grandes terrenos disponíveis com preços acessíveis. Isto gerou, em um primeiro momento, condomínios de grandes proporções como o Portal do Morumbi, que foi implantado numa área praticamente desabitada e enfrentou a resistência do mercado comprador à idéia de se residir em um local distante e com poucas vias de acesso. O Morumbi Sul, que apesar do nome remetendo ao bairro atraente, fica no Campo Limpo, bairro popular vizinho com várias indústrias, foi concebido como um bairro integrado e implantado sem a grandiosidade dos primeiros, diante da necessidade de adequá-los à classe média.

Em 1982, pesquisas da Folha de São Paulo apontam a tendência histórico-geográfica de concentração dos novos bairros

sofisticados no sentido sudoeste, adentrando o Butantã e Jardim Bonfiglioli após terem cruzado o rio Pinheiros⁶.

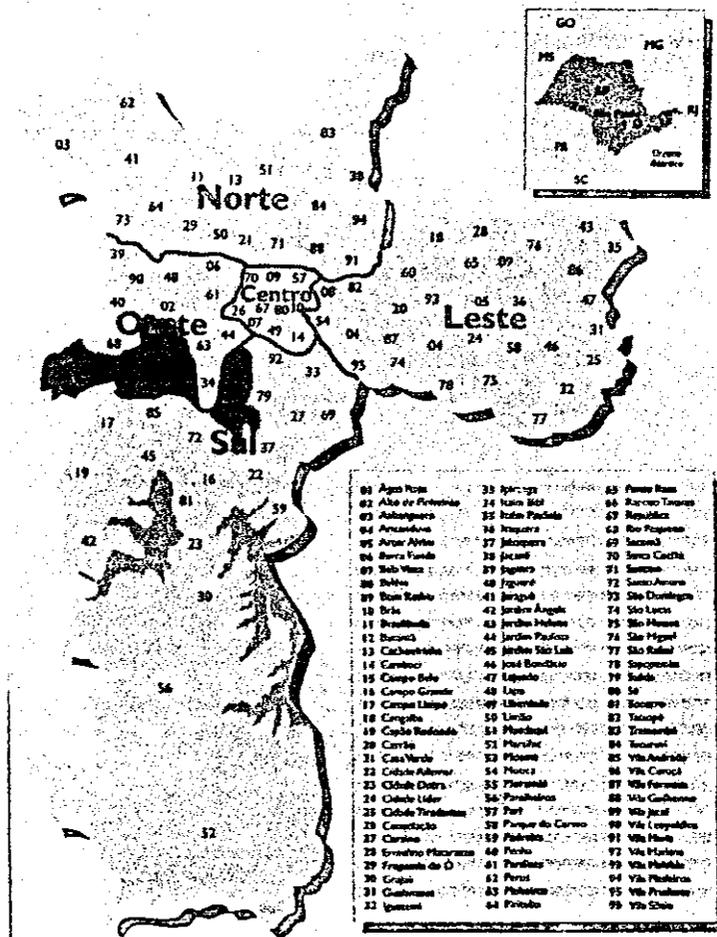
Com uma crescente produção dessa tipologia, começam a se diversificarem as áreas de implantação. É fácil reconhecer, entretanto, que a Zona Sul e o Morumbi serviram como áreas propícias ao surgimento de condomínios.

A disponibilidade de terrenos grandes torna o redor da capital uma área por excelência de concentração dessa tipologia, por exemplo ao longo das rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.

⁶ "Empresa quer manter luxo, a preço menor". *In* jornal Folha De São Paulo, 9/5/82

MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Divisão por Distritos

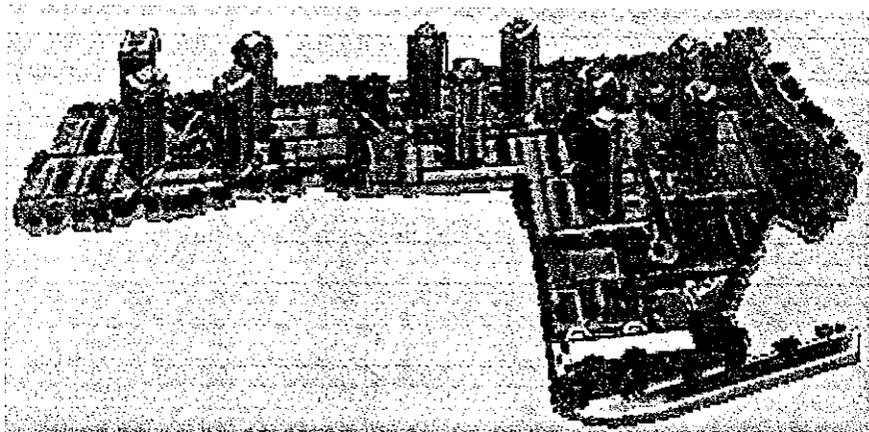


© GHab - USP

Perfil dos moradores

Apesar de existirem conjuntos residenciais fechados para a população de renda mais baixa, a maioria se destina às classes média alta e alta. As primeiras experiências de condomínios-parque foram dirigidas à classe A.

Uma pesquisa realizada no Portal do Morumbi, em 1982, descreve o perfil do morador: pessoas que já tiveram suas casas assaltadas, executivos estrangeiros que tenham filhos. Dos 3.800 moradores, a maioria é de crianças. Adolescentes e adultos somam 1.400. O morador típico tem dois ou três filhos, sua idade varia de trinta e cinco a quarenta e cinco anos, e pertence à classe média ascendente. Há uma grande incidência de estrangeiros - 25% do total. A maioria é composta por alemães e norte-americanos. São executivos, pessoal de consulado, profissionais com estágios universitários em São Paulo.



Chácara Alto da Boa Flora – lançamento da Gafisa

Fonte: <http://www.gafisa.com.br/>



Condomínio *Four Seasons*- lançamento SP Master

fonte: <http://www.spmaster.com.br/>



Condomínio *Central Palace* - lançamento S P Master
fonte: <http://www.spmaster.com.br/>



Residencial Parque Eldorado – lançamento SP Master
fonte: <http://www.spmaster.com.br/>



Histórico

O conceito de condomínio parece ter surgido nos EUA, na década de 50, quando os arredores das cidades foram invadidos por "casas de campo".

No Brasil, eles só começaram a ser implantados na década de 1970. Inicialmente, os condomínios surgiram ao redor da capital, em grandes glebas ao longo da Rodovia Castelo Branco e Raposo Tavares.

A Chácara Flora foi o primeiro loteamento fechado de São Paulo, executado antes mesmo de existir qualquer legislação municipal regulamentando esse tipo de empreendimento.

A partir de 1981, as novas modalidades de ocupação do solo, propostas nos projetos de lei apresentados pela Cogep, visam garantir e incentivar os condomínios como modalidade de loteamento. A legislação em vigor naquele momento inviabilizava a existência de um grande condomínio como o da Chácara Flora, devido às pesadas

exigências feitas ao construtor. O projeto de lei criou o gênero Condomínio Fechado, sem a exigência de constar no projeto a construção das residências. A lei L-4 (loteamento com concessão real do direito de uso) não significa um condomínio, no sentido jurídico do termo, embora possa manter algumas de suas características, principalmente quanto aos equipamentos de segurança. O projeto é executado de acordo com a lei federal sobre loteamento, e depois o construtor pode solicitar ao Executivo o fechamento das vias e de um terço das áreas verdes, sem retirá-las da propriedade do poder público. Em troca, o restante da área verde e o total da área de uso institucional terão de ser abertas à coletividade. Esta nova alternativa, segundo os técnicos, permitiu que se instalasse na cidade um empreendimento como Alphaville, sem prejudicar a expansão do bairro onde se localiza: a extensão do fechamento da área será analisada pela Comissão Especial de Zoneamento. Já o empreendimento tem de se submeter às diretrizes de zoneamento da cidade.

A segunda alternativa encontrada pela Cogep significa o próprio condomínio. No R-4 (loteamento residencial fechado), as ruas são particulares e somente parte das áreas verdes e institucionais permanece aberta. O loteador, no entanto, é obrigado a arcar com manutenção e conservação das ruas e praças, aliviando os encargos da Prefeitura.

algumas delas doaram os acessos à Prefeitura mas nem assim recebem a visita dos garis. As limitações legais enfrentadas, até hoje, pelo Poder Público e pelos moradores transformaram as áreas comuns da maioria das vilas existentes - compreendendo passagens, praças e áreas verdes -, em áreas particulares, segundo consenso dos próprios moradores, servindo de pressuposto à tendência recente de privatização de passagens públicas e o fechamento de ruas, na tentativa de conformação de novas vilas ou condomínios horizontais, a partir do agrupamento de casas construídas em vias públicas do tecido urbano. A justificativa é, como sempre, a falta de segurança.

O desejo de muitos paulistanos de reunir a liberdade e o conforto de uma casa à suposta segurança de uma rua fechada ao tráfego de veículos e de pessoas estranhas esbarra na dificuldade de se encontrar este imóvel ideal, e não apenas por causa da falta de lançamentos imobiliários nesse sentido. Na verdade, casas de vilas são, em geral, negociadas entre amigos e vizinhos, os quais são os primeiros a saber da oferta e os mais interessados em manter o caráter de grupo fechado presente na maioria dos conjuntos mais antigos. Eles expressam a imagem nostálgica dos sobrados geminados com fachadas de um mesmo estilo arquitetônico, preservado pelos seus compradores. Já no espaço interno, muitas mudanças são efetuadas. Os projetos de décadas passadas definiam apenas um banheiro para

toda a família, e a distribuição dos ambientes segundo a tripartição burguesa⁷² não atende às expectativas atuais. Verifica-se, ainda, com certa frequência, a aquisição de dois imóveis adjacentes, cujas fachadas são mantidas mas seus interiores vêm-se integrados, quebrando, muitas vezes por completo, a lógica que regia a distribuição interna da época de sua construção para atender a necessidades expressas pela população, em nossos dias.

⁷² Segundo definida por TRAMONTANO, M. *Habitação Moderna: a construção de um conceito*. São Carlos: EESC-USP, 1993. Pp. 9-13.

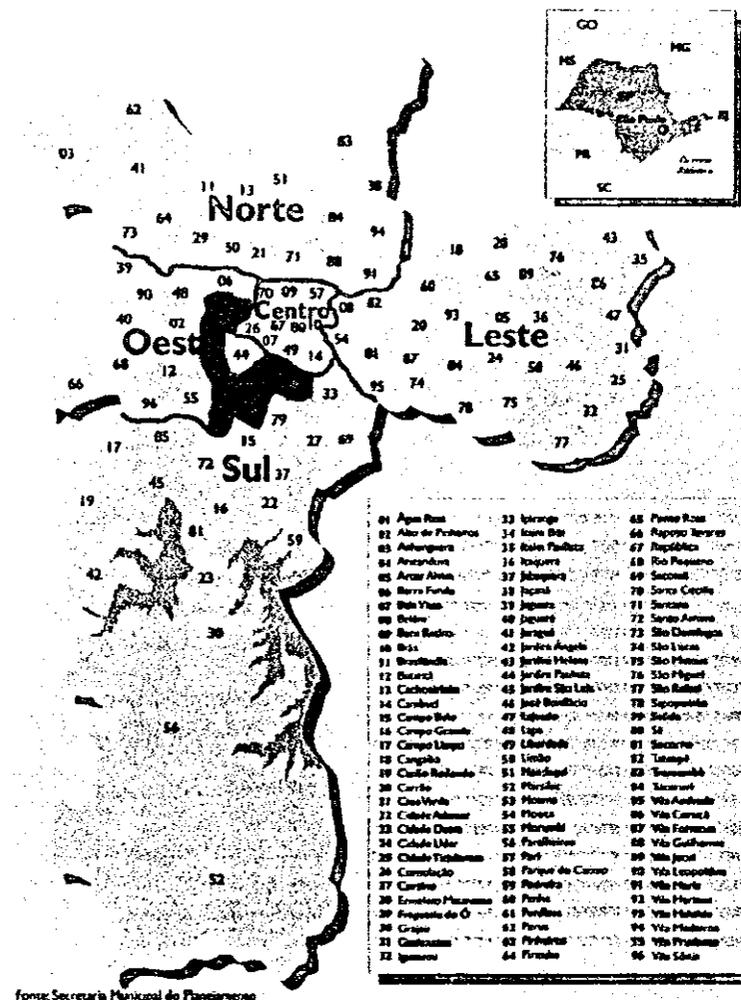
Localização

Bairros como Perdizes, Vila Mariana, Pinheiros, Vila Madalena e Cerqueira César tiveram construído um número considerável de vilas nos anos 1930. A experiência se estendeu, nos anos 1950, para o Itaim Bibi, Moema e Brooklin. Nesse momento, havia o desejo generalizado de se estar próximo ao centro da cidade.

Conforme já foi explicado, algumas vilas eram construídas próximas a fábricas para que os funcionários tivessem acesso rápido ao trabalho, e como prevenção no caso de ocorrer algum tipo de eventualidade.

MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Divisão por Distritos



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento

© GHab - USP

Perfil dos moradores

Nas vilas que perderam seu caráter de conjunto popular, são encontrados moradores pertencentes à classe média. São pessoas que procuram uma espécie de alternativa à vida agitada e impessoal na metrópole.



Anexo 1

São Paulo: habitação contemporânea em tabelas

Este anexo pretende mostrar, de modo rápido, um quadro geral da habitação na cidade de São Paulo. Constan aqui seis tabelas que enfocam itens variados do assunto, seguidas de breve comentário.

Como as convenções empregadas nas tabelas utilizam uma divisão da população em grupos – A, B, C e D –, vamos antes esclarecer essa definição, de acordo com a própria SEADE.⁷³

Grupo A

Podendo ser definido como o extremo superior da escala socioeconômica, este grupo agrega 25,8% das famílias de São Paulo. Comparadas às demais, estas famílias possuem maior nível de instrução, condições habitacionais mais satisfatórias, menor vulnerabilidade de inserção no mercado de trabalho e renda per capita mais elevada. É o grupo de maior homogeneidade interna, visto que

⁷³ As tabelas foram retiradas da Pesquisa de Condições de Vida – PCV – realizada pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE)

mais de 85% das famílias a ele incorporadas não apresentam carência em nenhum dos aspectos estudados. Sua característica, no entanto, é a condição generalizada de não-carência em instrução, que, em todas elas, o chefe ou um segundo membro da família, não-estudante, maior de 17 anos, ao menos concluiu o curso de primeiro grau ou equivalente.

Grupo B

Este grupo, que reúne 35% das famílias de São Paulo, está em posição intermediária na escala socioeconômica da PCV e se distingue dos demais por incluir apenas famílias não-carentes em moradia. Todas ocupam casas ou apartamentos que, além de construídos em alvenaria, dispõem de uso privativo de dependências sanitárias e são compostas por pelo menos quatro cômodos, não havendo, em nenhuma delas, casos de pessoas dormindo fora dos quartos. Seu perfil de carência, no entanto, é bem mais heterogêneo do que o do Grupo A, visto que não ultrapassa 25% a parcela de famílias que não apresentam qualquer tipo de carência, predominando, portanto, aquelas com pelo menos uma. Ressalte-se que cerca de 40% das famílias deste grupo apresentam carência em instrução e proporção semelhante dispõe de renda suficiente para as despesas necessárias à sobrevivência.

Grupo C

Agregando 15,8% das famílias de São Paulo, este grupo também ocupa posição intermediária na escala socioeconômica. Parte delas está mais bem inserida no mercado de trabalho que as famílias do Grupo B, apresentando situação semelhante quanto aos níveis de renda e instrução. Sua distinção fundamental, em relação aos demais grupos socioeconômicos da PCV, é que todas as famílias do Grupo C são carentes em moradia residindo em edificações construídas com material adaptado, que não dispõem de uso privativo de banheiro, cozinha ou tanque de lavar roupas, ou não oferecem espaço interno suficiente para garantir o repouso e o estar dos moradores.

Grupo D

Este grupo, que incorpora 23,4% das famílias de São Paulo, ocupa o extremo inferior da escala socioeconômica e pode ser definido como pobre, visto que possui o perfil mais desfavorável quanto a nível de instrução, forma de inserção no mercado de trabalho disponibilidade de renda, ainda que suas condições de moradia não sejam tão adversas quanto as do Grupo C, o de pior situação relativa quanto a esse aspecto. Cabe destacar que cerca de 10% das famílias do Grupo D não são carentes em renda. Este subconjunto de famílias, que seria considerado como não-pobre se o método classificação utilizasse apenas a renda,

reside em moradias inadequadas, seus membros têm inserção vulnerável no mercado de trabalho e nível de instrução inadequado, combinação que o classifica no extremo inferior da escala socioeconômica.

Além disso, saliente-se que parcela expressiva das famílias do Grupo D, correspondendo a 53,6% em São Paulo, apresenta carência simultânea em moradia, instrução, emprego e renda, indicando uma situação de extrema pobreza, que a pesquisa associa à miserabilidade.⁷⁴

⁷⁴ Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV. <http://www.seade.gov.br/>

Tabela 1: distribuição das famílias, segundo tipo de edificação da moradia, por grupos socioeconômicos.

Município de São Paulo – 1994

Tipo de edificação da moradia	Grupos socioeconômicos					
	A	B	C	D	total	miseráveis
Total	100	100	100	100	100	100
Barraco isolado ou em favela	-	-	15,1	13,5	5,5	21,9
Cortiço	-	-	15,1	10,3	4,8	(13,0)
Casa de alvenaria	60,6	87,3	65,9	70,5	73,1	62,2
Apartamento	39,4	12,7	(3,9)	(5,7)	16,6	(2,9)

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV

Nota: os valores entre parênteses estão sujeitos a erro amostral relativo superior a 30%

Os valores indicam mais de 10% das famílias paulistanas morando em barraco ou cortiço. Ao contrário do que se poderia supor, o grupo C tem, proporcionalmente, um número maior de representantes habitando essas tipologias do que o grupo D: são 30,2% da primeira e 23,8% da segunda.

A casa de alvenaria é o tipo que reúne a grande maioria de todos os grupos socioeconômicos, sendo o B aquele com a maior porcentagem, e o A, com a menor.

Em relação aos apartamentos, a situação se inverte: eles abrigam principalmente o grupo A, e posteriormente, o B.

Tabela 2: distribuição das famílias que moram em casa de alvenaria, segundo tipo de casa, por grupos socioeconômicos

Município de São Paulo – 1994

Tipo de casa	Grupos socioeconômicos					
	A	B	C	D	total	miseráveis
Total	100	100	100	100	100	100
Isolada	73,8	58,2	29,6	26,4	50,7	(17,7)
Vila ou condomínio fechado	(2,7)	(1,5)	(1,4)	(1,5)	(1,7)	(0,6)
Frente-fundos	23,5	40,3	69	72,1	47,6	81,7

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV

Nota: os valores entre parênteses estão sujeitos a erro amostral relativo superior a 30%

Embora a maioria das casas analisadas sejam isoladas, os números deixam claro que esse tipo de implantação está relacionado às classes mais abastadas, sendo a porcentagem decrescente do grupo A até o D. Entre os grupos B e C, há um salto grande.

São bem poucas as casas implantadas em vilas ou condomínios fechados, e é a classe A que possui a maior porcentagem de habitação desse tipo.

O tipo “frente-fundos” se distribui de modo oposto ao “isolada”: domina nos grupos C e D, possui participação importante no B e é menos freqüente no A.

Tabela 3: distribuição das famílias, segundo tipo de posse da moradia, por grupos socioeconômicos

Município de São Paulo – 1994

Tipo de edificação da moradia	Grupos socioeconômicos					
	A	B	C	D	total	miseráveis
Total	100	100	100	100	100	100
Própria	68,9	69,9	29,6	32,7	54,6	24,1
Alugada	25,1	18,3	40,7	34,5	27,4	33,7
Cedida	(5,9)	11,2	15,0	18,0	12,0	18,6
Invadida	(0,1)	(0,6)	14,6	14,8	6,0	23,6

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV

Nota: os valores entre parênteses estão sujeitos a erro amostral relativo superior a 30%

A maioria das habitações paulistanas pertencem aos próprios moradores. Entretanto, esse tipo de posse é muito mais freqüente nos grupos A e B.

O aluguel aparece mais facilmente nos grupos C e D. porém, neste último, é quase igual à porcentagem de posse própria. Ainda em

relação ao grupo D: 32,8% das suas famílias moram em imóveis cedidos ou invadidos. Na classe C, esse valor cai para 29,6%

Tabela 4: Distribuição das famílias, segundo disponibilidade de espaço na moradia, por grupos socioeconômicos

Município de São Paulo – 1994

Disponibilidade de espaço na moradia	Grupos socioeconômicos					
	A	B	C	D	total	miseráveis
Total	100	100	100	100	100	100
Abaixo da composição mínima	(1,1)	-	61,5	57,3	23,4	76,7
Composição mínima adequada	10,0	19,1	25,2	20,8	18,1	(16,8)
Acima da composição mínima						
Cinco cômodos	18,9	39,5	(9,8)	15,1	23,8	(4,7)
Seis cômodos ou mais	70,0	41,4	(3,5)	(6,8)	34,7	(1,8)

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV

Nota: - os valores entre parênteses estão sujeitos a erro amostral relativo superior a 30%

- composição mínima adequada: 1 quarto + 1 sala + 1 cozinha + 1 banheiro

Embora a maior parte das famílias habitem residências com 6 ou mais cômodos, o privilégio praticamente se restringe às classes A e B. Nos grupos restantes, a maior parcela tem moradia abaixo da composição mínima. É neles também que a composição mínima adequada ocorre mais facilmente.

Tabela 5: distribuição das famílias, por número de cômodos da moradia – 1994

Região	Número de cômodos da moradia				
	Até 3	4	5	6 e mais	total
Estado de São Paulo	20,9	16,0	27,6	35,5	100
Região metropolitana	25,7	17,8	24,7	31,8	100
Município de São Paulo	23,7	17,6	23,7	35,0	100

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE – Pesquisa de Condições de Vida – PCV

Tabela 6: pessoas moradoras em domicílios particulares permanentes (habitante)

Município de São Paulo – 1991

Número de cômodos servindo de dormitório				
1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios	5 dormitórios
3.453.062	3.813.840	1.626.723	329.663	55.945

Número de cômodos servindo de dormitório			
6 dormitórios	7 dormitórios	8 dormitórios	9 ou mais
13.339	3.204	1.043	637

Fonte: IBGE – Censo Demográfico

Mais de 78% da população paulistana mora em residências com 1 ou 2 dormitórios. À medida em que aumenta o número desse cômodo na moradia, diminui bruscamente a quantidade de pessoas nela habitando.

Em porcentagem, esses números representam:

1 dormitório: 37,14%

2 dormitórios: 41,02%

3 dormitórios: 17,5%

4 dormitórios: 3,54%

5 dormitórios: 0,6%

de 6 a 9 dormitórios: 0,2%

A comparação das quatro primeiras tabelas permite visualizar do seguinte modo o quadro da habitação em São Paulo:

- grupo socioeconômico A: mora preferencialmente em casa (60,6%), própria (68,9%), implantada isoladamente (73,8%), e possui 6 ou mais cômodos (70%).
- grupo socioeconômico B: mora em casa (87,3%) própria (69,9%), implantada isoladamente (58,2%), com 5 cômodos ou mais (80,9%).
- grupo socioeconômico C: mora em casa (65,9%) alugada (40,7%), tipo “frente-fundos” (69%), com número de cômodos abaixo da composição mínima (61,5%)
- grupo socioeconômico D: mora em casa (70,5%) alugada (34,5%) ou própria (32,7%), tipo “frente-fundos”(72,1%), com número de cômodos abaixo da composição mínima (57,3%)



Anexo 2

Tabelas de lançamentos de edifícios residenciais de 4 ou mais pavimentos, por características físicas

Tabela 1: lançamentos de edifícios residenciais de 4 ou mais pavimentos, por características físicas.

Município de São Paulo - 1994

número de dormitórios	unidades			
	área total (média) m ²	área útil (média) m ²	número de banheiros sociais por unidade (média)	número de garagens por unidade (média)
	-	-	-	-
1	80,58	39,52	1,00	1,07
2	101,78	56,51	1,25	1,08
3	159,98	82,40	1,84	1,70
4	283,84	148,10	2,87	2,81
5	1.576,00	800,00	6,00	6,00

Tabela 2: lançamentos de edifícios residenciais de 4 ou mais pavimentos, por características físicas.

Município de São Paulo - 1995

edificações				
número de lançamentos	total de blocos	total de apartamentos	apartamentos por bloco	pavimentos por bloco (média)
370,00	525,00	24.510	-	-
17,03	17,65	1.431	81,08	2,29
130,37	214,12	10.206	47,67	1,46
161,11	223,23	10.702	47,94	2,11
60,49	69,00	2.164	31,36	2,22
1,00	1,00	7	7,00	2,00

Fonte: Embraesp; SEADE: <http://www.seade.gov.br/>

número de dormitórios	unidades			
	área total (média) m ²	área útil (média) m ²	número de banheiros sociais por unidade (média)	número de garagens por unidade (média)
	-	-	-	-
1	85,6	40,3	1,0	1,0
2	107,4	57,7	1,3	1,1
3	169,4	87,0	1,9	1,8
4	315,9	164,4	3,1	2,9

Edificações				
número de lançamentos	total de blocos	total de apartamentos	apartamentos por bloco	pavimentos por bloco (média)
377,00	524,0	24.714	-	-
18	18,0	1.631	90,4	15,0
106,2	169,9	9.669	56,9	11,8
166,2	217,5	9.687	44,5	12,7
86,7	118,6	3.727	31,4	13,8

Fonte: Embraesp; SEADE: <http://www.seade.gov.br/>

Tabela 3: lançamentos de edifícios residenciais de 4 ou mais pavimentos, por características físicas.

Município de São Paulo - 1996

número de dormitórios	unidades			
	área total (média) m ²	área útil (média) m ²	número de banheiros sociais por unidade (média)	número de garagens por unidade (média)
	-	-	-	-
1	71,40	31,17	1,0	1,0
2	103,38	56,67	1,2	1,1
3	133,52	76,17	1,7	1,4
4	408,46	221,68	3,4	3,5

Tabela 4: lançamentos de edifícios residenciais de 4 ou mais pavimentos, por características físicas.

Município de São Paulo - 1997

Edificações				
número de lançamentos	total de blocos	total de apartamentos	apartamentos por bloco	Pavimentos por bloco (média)
343,0	630,0	30.207	-	-
16,5	16,38	2.911	177,7	17,7
115,3	246,34	11.000	44,7	10,6
150,2	302,28	14.745	48,8	12,9
61,0	65,00	1.551	23,9	15,6

Fonte: Embraesp; SEADE: <http://www.seade.gov.br/>

número de dormitórios	unidades			
	área total (média) m ²	área útil (média) m ²	número de banheiros sociais por unidade (média)	número de garagens por unidade (média)
	-	-	-	-
1	69,4	30,87	1,0	1,0
2	91,52	54,64	1,2	1,0
3	134,61	74,94	1,7	1,4
4	376,67	197,00	3,2	0,1
5	900,00	550,00	5,0	6,0

edificações				
número de lançamentos	total de blocos	total de apartamentos	apartamentos por bloco	pavimentos por bloco (média)
318,0	675,0	38.500	-	-
30,6	34,3	5.636,0	164,5	16,0
112,7	281,1	14.266,0	50,8	11,6
143,3	324,7	17.730,0	54,6	13,9
30,4	34,0	847,0	24,9	15,1
1,0	1,0	21,0	21,0	21,0

Fonte: Embraesp; SEADE: <http://www.seade.gov.br/>



Sobre a pesquisa

Este trabalho é parte de uma pesquisa mais ampla, em curso, sobre o tema **Habitação Contemporânea**, sob a coordenação do Prof. Dr. Marcelo Tramontano, e insere-se no Projeto Integrado de Pesquisa CNPQ (Proc. 52.4322/96-1) e no Projeto do Programa de Apoio a Jovens Pesquisadores em Centros Emergentes FAPESP (Proc. 95/9716-9), sob o título "Habitação Social: Concepção Arquitetônica e Produção de Componentes em Madeira de Reflorestamento e em Terra Crua", desenvolvido pelo GHab, Grupo de Pesquisa em Habitação, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da EESC/USP. O principal objetivo da pesquisa é o estudo e a produção de alternativas espaciais e tecnológicas àquelas comumente utilizadas no projeto da habitação social brasileira, procurando rever esses modelos convencionais, fazendo um questionamento de seu desenho em relação às novas necessidades da sociedade brasileira: seu novo perfil demográfico, seus modos de vida emergentes, a diversidade de composição de seus grupos domésticos.

Toda a parte do trabalho que se refere à evolução recente da habitação da população de baixa renda na cidade de São Paulo foi financiada por Bolsa de Estudos FIPAI, em 1996, sobre o tema "Reflexão sobre a Evolução Recente do Espaço da Habitação para População de Baixa Renda na Cidade de São Paulo" (título do relatório final), desenvolvida pelo aluno Fernando Atique. Como sub-produto daquele trabalho, demos início à elaboração de um banco de dados sobre Habitação, com a inserção de todas as imagens e dados obtidos pelo aluno bolsista. No ano de 1997, o aluno Vlademir Iglésias Filho, também com Bolsa de Estudos FIPAI, (Título: "Evolução recente da habitação contemporânea na cidade de São Paulo: principais tipologias") coletou uma grande e valiosa quantidade de dados sobre tipologias habitacionais abrigoando as demais classes sociais e grupos domésticos emergentes (*kitchennettes*, *flats*, apartamentos de 2 e 3 quartos, novas "vilas", condomínios fechados, etc.) dos anos 80 e 90. O aluno Reginaldo Lucas Pereira, durante o ano de 1998, trabalhou na sistematização dos dados coletados e na estruturação da pesquisa, financiado por bolsa FIPAI ("Principais tipologias da habitação contemporânea na cidade de São Paulo").

Os textos aqui apresentados se embasam em mais de cento e trinta reportagens publicadas entre 1980 e 1998 nos jornais Folha de

São Paulo, O Estado de São Paulo e Jornal da Tarde. Inúmeras outras fontes - teses, livros, revistas, sites da Internet, etc - complementaram as informações, fornecendo, além de dados importantes, imagens que auxiliariam na compreensão do conteúdo.

Ao início da organização do texto, havia-se adotado uma nomenclatura para as tipologias idêntica à do mercado imobiliário. Dessa forma, eram utilizados os termos "condomínios", "vilas", "flats", "lofts", "quitinetes", "edifícios de apartamentos". Entretanto, por não existir aí uma homogeneidade de classificação, foi adotada uma nova nomenclatura.

O passo seguinte seria, certamente, a descrição de cada uma dessas tipologias. Cada dado novo não ia simplesmente se somando aos demais: era analisado e comparado, procurando-se uma linha que mostrasse a evolução da configuração das unidades, associando a ela fatores específicos do momento em que se insere.

Assim, acreditamos estar criando um material que servirá como base para consultas de outras pesquisas. É importante mencionar que este mesmo material é visto por nós como algo a ser complementado, e a intenção é de agir nesse sentido à medida em que nos dispusermos de dados novos.

equipe - orientador: Prof. Dr. Marcelo Tramontano

aluno bolsista - CNPQ - PIBIC: Reginaldo L. Pereira

duração - agosto de 97/ julho de 98.



Bibliografia

- ATIQUE, Fernando, TRAMONTANO, Marcelo, Reflexão sobre a evolução recente da habitação para população de baixa renda na região da cidade de São Paulo. Relatório da Bolsa de Estudos FIPAI 1996. São Carlos: FIPAI, 1996.
- BERQUÓ, Elza, A família no século XXI: um enfoque demográfico. *in Revista Brasileira de Estudos de População*. Volume 6, nº 2. Julho-dezembro 1989.
- BIDERMAN, Fanny et all (Coord.) São Paulo 1994. São Paulo: Fundação SEADE, 1994.
- BONDUKI, N. Georges, Origens da habitação social no Brasil, Estação Liberdade: Fapesp, São Paulo, 1998.
- BRUAND, Y., Arquitetura Contemporânea no Brasil. São Paulo, Ed. Perspectiva, 1991. 2a. edição
- DEBENEDETTI, Emma, SALMONI, Anita, Arquitetura italiana em São Paulo. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1981.

- ELEB-VIDAL, Monique, Penser l'habité - Le logement en questions. Liège: Pierre Mardaga Ed., 1988
- FRANCK, Karen, AHRENTZEN, Sherry (org.), New households, new housing. New York: Van Nostrand Reinhold, 1990
- GOULART REIS, Nestor, Urbanização e planejamento no Brasil 1960-1983. Cadernos de Pesquisa do LAP nº 11. São Paulo: FAUUSP, jan/fev 1996.
- JULIENNE, Loïc, MANDON, Jean-Marie, Du logement consolidé à d'autres habitats - une mutation qui tarde. *in L'Architecture D'Aujourd'hui* nº 239, juin 1985. pp. 42-47
- MARTINE, Georges, CARVALHO, J., Cenários demográficos para o século 21 e algumas implicações sociais. Seminário Brasil Século 21. Campinas: UNICAMP, 1989.
- MINDLIN, Henrique, Modern Architecture in Brazil. New York, 1956.
- PERROT, Michelle, Condições de implantação da Arquitetura urbana 1940-60. *in* . São Paulo: .pp. 39-41.
- SABINO, Mário, Rolando na cama. *In Revista Veja*. São Paulo: Ed. Abril, 23 de outubro de 1996. Pp. 62-68
- SANT'ANNA, M. J. Gabriel, Cidade, habitação e família contemporâneas: os flats cariocas como uma nova forma de morar, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998

Periódicos:

Revistas Projeto

Revistas AU

Fontes na Internet:

- <http://www.ibge.gov.br/>
- <http://www.seade.gov.br/>
- <http://www.alphasite.com.br/>
- <http://www.birmann.com.br/>
- <http://www.gafisa.com.br/>
- <http://www.lopes.com.br/>
- <http://www.spmaster.com.br/>
- <http://www.tecnisa.com.br/>

- TOLEDO, Benedito Lima de, São Paulo: três cidades em um século. São Paulo: Livraria Duas Cidades, 1983.
- TRAMONTANO, Marcelo, Habitação, metrópoles e modos de vida. Por uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Trabalho premiado com o 3o. Prêmio Jovens Arquitetos na categoria Ensaio Crítico. São Paulo: Instituto dos Arquitetos do Brasil/Museu da Casa Brasileira, 1997.
- TRAMONTANO, Marcelo, Novos modos de vida, novos espaços de morar: São Paulo, Paris, Tokyo, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998
- TRAMONTANO, Marcelo, Urban solutions and domestic space: trends for the next century. *In: Anais*. 8th International Planning History Conference. Sidney: University of South Wales/International Planning Society, 1998.
- TRAMONTANO, Marcelo, Novos modos de vida, novos espaços de morar. São Carlos: EESCUSP, 1993.
- TRAMONTANO, Marcelo, Habitação Moderna - A construção de um conceito. São Carlos: EESCUSP, 1993
- TRAMONTANO, Marcelo, Espaços domésticos flexíveis. Notas sobre a 'primeira geração de modernistas brasileiros'. São Paulo: FAUUSP, 1993.

- TROYANO, Annez (Coord.), Habitação. Pesquisa de condições de vida na região metropolitana de São Paulo. São Paulo: Fundação SEADE, 1992.
- VEJA, Guia para pais aflitos. *In Revista Veja*. 21.02.96. pp. 46-51.
- VEJA, Floresta de antenas. *In Revista Veja*. 15.11.95. pp.130-132
- VEJA, Mamãe sabe tudo. *In Revista Veja*. 11.10.95. pp. 62-69.
- VEJA, O planeta teen. *In Revista Veja*. 19.04.95. pp. 106-113.
- VEJA, É proibido dirigir. *In Revista Veja*. 03.05.95. pp. 96-97.
- VEJA, O mundo chegando ao micro. *In Revista Veja*. 10.05.95. pp. 61.
- VEJA, O telefone faz o mundo encolher. *In Revista Veja*. 06.12.95. pp. 116-120
- VEJA, O brasileiro segundo ele mesmo. *In Revista Veja*. 10.01.96. pp. 48-57.
- VEJA, Cidade em casa. *In Revista Veja especial Computador*. Dezembro 95. pp. 108-113
- VEJA, Os filhos da bolha. *In Revista Veja*. 21.06.95. pp. 62-64.
- VEJA, Casulos modernos. *In Revista Veja*. 18.10.95. pp. 78-79.
- VEJA, Bloco do eu sozinho. *In Revista Veja*. 24.04.96. pp. 56-58.
- Xavier, A. (org), Arquitetura Moderna Brasileira: depoimento de uma geração. São Paulo, ABEA/FVA/Pini, 1987.

pessoas que moram nesse tipo de imóvel devido à proximidade ao local de trabalho.

Apesar de estarem distribuídos em pontos diversos da capital, é possível apontar Itaim Bibi, Jardim Paulista, Bela Vista, Moema, Consolação e Liberdade como bairros onde a concentração é maior.

Perfil dos moradores

A clientela em potencial é formada por pessoas recém casadas, solteiras ou desquitadas, de poder aquisitivo nem sempre reduzido, que encaram o imóvel pequeno como uma etapa para a aquisição de uma unidade maior, com a vantagem, nesse ínterim, de não ter de pagar aluguel.

Também se encontram, com certa facilidade, jovens com alta renda sem disposição para abandonar os bairros nobres, nem dinheiro para imóveis maiores.

Uma pesquisa feita pela construtora Curi, em 1991, com pessoas interessadas em comprar um apartamento de 33 metros

quadrados em Moema, mostra que 41% deles tinha renda familiar acima dos dez salários mínimos⁵⁴.

⁵⁴ idem.



Unidades com 2 ou 3 dormitórios⁵⁵

Histórico

Certamente esta é a tipologia que possui o maior número de exemplos construídos, e também a que se destina ao público mais variado, abrigando atualmente desde a classe D até A. É óbvio que fatores como a localização e a infra-estrutura do edifício ditam quem pode ou não habitar ali, mas as áreas de todos esses apartamentos tendem a ser iguais - e reduzidas.

Segundo dados do Secovi, em 1981 a área total média dos apartamentos de 2 e 3 dormitórios eram, respectivamente, 118 e 183 metros quadrados. Em 1996, esses valores eram 104 e 137 metros quadrados, mostrando reduções de 11,9% para o primeiro e 25,1% para o segundo⁵⁶.

⁵⁵ como as habitações que contêm esses dois números de dormitórios apresentam características bastante semelhantes, elas foram aqui tratadas em conjunto.

⁵⁶ "Bidê desaparece e vira peça em extinção". In jornal Folha de São Paulo, 26/1/97

Sendo a produção de edifícios com unidades de 2 e 3 dormitórios relativamente homogênea ao longo do período enquadrado, vamos analisar um período mais recente, que pode inclusive apontar as tendências relacionadas à tipologia.

Segundo uma pesquisa Data Folha, entre 1992 e 1994 a área do apartamento de 2 dormitórios aumentou 1,8%, enquanto a de 3 dormitórios diminuiu 7,2%⁵⁷. Em 1994, as áreas médias dos apartamentos de 2 e 3 dormitório eram, respectivamente, 56,51 e 82,40 metros quadrados. Nesse ano, foram lançados 130,37 edifícios com unidades de 2 dormitórios - totalizando 10 206 apartamentos, e 161,11 com as de 3 dormitórios - 10 702 unidades. Juntos, eles representam 78,7% de todos os lançamentos.

No ano seguinte, há uma pequena queda na produção dos apartamentos: são 9669 de 2 dormitórios e 9687 de 3. A área média destes últimos sofre um acréscimo de 5,6% - atingindo 87 metros quadrados, enquanto a dos primeiros praticamente se mantém - é de 57,7 metros quadrados. A porcentagem de seus lançamentos em relação ao total é 72,2%, um pouco menos que anteriormente.

⁵⁷ TRAMONTANO, M., *Novos modos de vida, novos espaços de morar*: São Paulo, Paris, Tokyo, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998, p.271

Em 1996, essa relação sobe para 77,4%. O número de apartamentos sobe consideravelmente, principalmente os de 3 dormitórios: são 14745, o equivalente a 48,8% de todos os apartamentos produzidos naquele período. Com 2 dormitórios são construídas 11000 unidades. Entretanto, enquanto a área destes ainda se mantém - 56,67 metros quadrados - a daqueles é reduzida 12,4%, chegando a 76,17 metros quadrados. Em 97, ela cai ainda mais, atingindo 74,94 metros quadrados. A de 2 dormitórios também se reduz um pouco: 54,64 metros quadrados. Embora haja menos lançamentos que no ano anterior (são um total de 256 contra 265,5), são produzidos mais apartamentos: 14266 de 2 dormitórios e 17730 de 3 dormitórios.⁵⁸

Descrição

Nos anos 1980, com a queda de poder aquisitivo por grande parte da população, uma característica marcante no desenvolvimento dessa tipologia é o desaparecimento do quarto de empregada. Em casos que procuravam amenizar essa perda, o cômodo, muito pequeno, era tratado como uma terceira opção de dormitório - com acessos para

⁵⁸ ver tabelas no Anexo 2

o corredor dos outros quartos e para a área de serviços. Fechado o primeiro acesso, havia empregada. Esse tipo de apartamento ficou conhecido no mercado como "terceiro opcional", e sua produção se disseminou, atingindo várias classes⁵⁹.

Nessa mesma época, os edifícios passam a procurar armas para se prevenir da violência que se espalha pela cidade. Os muros ficam mais altos, as grades aparecem praticamente em todos os projetos, e câmeras ajudam nas portarias. Alguns elementos que antes serviam de distinção nos edifícios de luxo tornam-se mais comuns: a piscina e o *playground* são os primeiros a se banalizarem. Atualmente, também as saunas, duchas e salas de musculação têm uma frequência grande nos projetos.

Uma inovação que aparece em muitos apartamentos é a união da sala de estar e cozinha, resultando num cômodo pouco maior que a tradicional sala. A área desta sofreu um pequeno aumento, e foi prolongada com varandas cada vez mais numerosas. Em compensação, nos apartamentos que mantinham a cozinha em separado, a área desta

⁵⁹ TRAMONTANO, M., *Novos modos de vida, novos espaços de morar: São Paulo, Paris, Tokyo*, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998, pp 270 - 271

foi reduzida. A tendência foi transformá-la em uma parede que abriga os equipamentos, havendo apenas o espaço necessário para operá-los.

É importante ressaltar que alguns apartamentos de 2 e 3 dormitórios são concebidos visando atrair pessoas de alto poder aquisitivo. Nesse caso, geralmente todos os quartos são suítes e a infra-estrutura prevê muitos elementos além dos mais comuns: salas de massagem, salões de festa para adultos e crianças, piscinas aquecidas, semi-olímpicas, com *deck* de madeira, salas de jogos, sala com *home-theater*, churrasqueiras e fornos de pizza. Além disso, o nome do decorador encarregado das áreas comuns funciona como grande atrativo, quando se trata de alguém em moda.

Localização

Essa tipologia não possui uma localização preferencial. Está presente tanto em bairros nobres como nos mais populares - é claro que há diferenças entre as unidades de um e outro, principalmente quando se comparam as infra-estruturas. Mas em relação à estrutura básica, às áreas, e ao desenvolvimento histórico, elas são bastante semelhantes. Esses edifícios estão intimamente associados ao complexo processo de verticalização da metrópole.

Entre 1995 e 1997, os bairros que tiveram mais de 20 lançamentos são: Mandaqui (21), Vila Sônia (22), Sacomã (24), Perdizes (26,7), Santana (30,8), Tatuapé (32), Vila Mariana (32), Jabaquara (33), Vila Andrade (34,1) e Saúde (44).

Perfil dos moradores

Conforme já foi afirmado, essa tipologia abriga uma parcela muito diversificada da população, mas há uma concentração maior de moradores pertencentes à classe média. Os projetos com 2 e 3 dormitórios destinados à classe A representam uma minoria, mas atraem famílias ricas que não necessitam de áreas muito grandes.



Unidades com 4 ou mais dormitórios

Histórico

No Brasil, como em toda parte, as classes de maior poder aquisitivo sempre preferiram residir em luxuosas mansões, mesmo depois do surgimento e da consolidação dos edifícios de apartamentos. Prova disso é que, até 1982, os apartamentos de alto padrão representavam apenas 4% da produção imobiliária anual - situação que já começa a se alterar em 1983, quando, no final do primeiro semestre, já correspondiam a 14,6% da produção⁶⁰. Assustada com o alto índice de assaltos às casas térreas, as classes mais ricas acharam-se obrigadas a mudar seus hábitos de moradia, mudando-se para luxuosos e espaçosos apartamentos. Essa tendência foi acentuando-se gradativamente até atingir seu ponto mais alto em 1985. Segundo a Embraesp, entre janeiro e setembro daquele ano, foram postos à venda

⁶⁰ "Pesquisa aponta evolução da tendência". *In* jornal Folha de São Paulo, 14/8/83

222 edifícios em São Paulo, dos quais 125 pertenciam ao segmento de alto padrão e representavam 56% do total de lançamentos. Nos anos seguintes, a produção se mantém relativamente alta, mas há uma tendência de saturação fazendo-a se reduzir gradativamente.

O segmento é, aparentemente, imune tanto às crises econômicas quanto aos compradores temerosos em assumir dívidas junto ao SFH, Sistema Financeiro da Habitação. Foi, por exemplo, a saída encontrada por várias construtoras diante do estrangulamento do mercado de imóveis para as faixas de renda média devido à falta de financiamento para novas obras. A escolha garantiu a sobrevivência de algumas empresas durante os anos 1980, período de grande crescimento deste filão, que acabou por atrair mais empresas para o ramo, desencadeando na época uma sucessão semanal de lançamentos imobiliários estrondosos. A Embraesp chega a afirmar que este foi o único segmento de mercado que continuou crescendo, em termos reais, na construção civil do começo dos anos 1980⁶¹. O adensamento devido à construção descontrolada de edifícios em bairros ricos da cidade - onde, até o final dos anos 1970, via-se uma predominância de casas isoladas - permitia esperar uma redução gradual no valor dos imóveis. No entanto, o Morumbi é um exemplo de bairro em que os

⁶¹ PATI, Elisa, "Imóveis: cresce segmento de luxo", fonte não citada, 24/6/84

investimentos não apenas mudaram a feição do lugar como garantem até hoje o *status* alcançado com os edifícios pioneiros construídos .

A saturação do mercado estava prevista para 1984, mantendo-se devido a uma prática usual deste filão, chamada de "reciclagem" no jargão dos corretores, ou seja: a venda de um apartamento de três quartos para possibilitar a compra de outro de quatro quartos, de preferência mais novo. A troca normalmente não acarreta aumento na área útil do imóvel, principalmente se tratar de um lançamento. Nestes casos, a tendência de diminuição do espaço interno se verifica pela redução da área de cômodos, cuja quantidade, no entanto, permanece a mesma.

Em poucos anos, uma parcela significativa da classe abastada paulistana trocou suas mansões pelas chaves de um apartamento de alto luxo, seguindo modismo da época. Fenômeno, aliás, verificável em cidades de médio porte por todo o território nacional. Pesquisas realizadas posteriormente por diversas construtoras mostraram, contudo, que parte das famílias que trocaram suas casas por apartamentos, apesar da segurança oferecida, continuava a dar preferência a residências isoladas, principalmente devido à privacidade.

O arquiteto Benedito Lima de Toledo, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, afirma que o movimento que se dirige das mansões para os apartamentos é fruto de

um processo agressivo de marketing das incorporadoras, que procuram transmitir a idéia - nem sempre verdadeira - de um ambiente seguro e cercado de áreas verdes. Para Luiz Antônio Pompéia, da Embraesp, a mobilização vertical não tem expressão como tendência. "Vem ocorrendo", diz Pompéia, "o fenômeno da associação de dez proprietários de casas ou sobrados para uma venda conjunta dos imóveis. Essa venda é provocada por construtoras ou corretores imobiliários que batem na porta fazendo ofertas e as pessoas acabam preferindo morar em apartamentos, em locais mais valorizados". Aqueles que insistem em morar em casas e se sentem amedrontados pela falta de segurança acabam trocando as mansões pelos condomínios horizontais de alto padrão.

Retomando a questão da área: segundo dados do Secovi, é justamente nos apartamentos maiores que ocorrem as reduções mais significativas de dimensões. Desde o início da década de 1980 até 1996, a perda registrada nessa tipologia é de aproximadamente vinte por cento.

Com relação à produção recente: em 1994, foram lançados 60,49 edifícios de alto padrão. O período de auge da produção dessa tipologia já havia terminado, e essa quantidade representava 16,3% do total de lançamentos, abrigando 2164 apartamentos com área útil de 148,10 metros quadrados.

No ano seguinte, registra-se um considerável aumento, tanto na produção - 86,7 lançamentos, 23% do total - quanto na área, que se acresce de 11%, indo a 164,4 metros quadrados. Entretanto, em 96, apenas a área sofre novo acréscimo - são agora 221,68 metros quadrados, 34,8% a mais que a anterior. A produção cai a 61 edifícios, representando 17,8% do total; o número de apartamentos se reduz mais ainda: o ano anterior produziu 3727 unidades e em 1996 foram 1551.

Em 1997, somando os lançamentos de 4 e 5 dormitórios, contam-se 31,4 - apenas 9,8% do total. É o menor valor analisado nos últimos anos. Foram apenas 868 apartamentos, sendo que o de 4 dormitórios teve sua área reduzida de 11% - são 197 metros quadrados. As unidades com 5 dormitórios têm área útil média de 550 metros quadrados.⁶²

Se parece haver uma tendência atual de queda na produção dessas unidades, é importante ressaltar a alta produtividade nos anos anteriores, que certamente viria a conduzir à saturação: segundo o IBGE, em 1987 existiam 92155 apartamentos próprios, com 8 ou mais cômodos, abrigando 1 família. Em 1996 o mesmo número sobe para 160499, ou seja, aumenta 74,16% em menos de 10 anos.

Descrição

O conceito de morar bem parece definitivamente relacionado à quantidade e ao tamanho dos cômodos - que muitas vezes se distribuem em dois ou mais andares: área interna média entre duzentos e oitocentos metros quadrados, grandes ambientes para as salas e o mínimo de quatro quartos, várias vagas na garagem, acabamento primoroso, belos jardins, espaço para a prática de esportes, impecável serviço de manutenção e segurança, além da presença de uma infalível lareira, configuram as expectativas dos moradores destes edifícios.

Os apartamentos de luxo têm como um de seus principais atrativos a economia em gastos com segurança. Mas outros fatores também parecem justificar a escolha: a crescente dificuldade em manter pessoal para serviços domésticos, os problemas de manutenção das mansões, a diminuição do número de membros das famílias, o empobrecimento do topo da pirâmide social.

Como regra geral, os prédios são construídos pelo sistema de preço de custo. Isto significa que a incorporadora forma um grupo de compradores aos quais compete fornecer os recursos para a obra. Uma vantagem para o comprador, que acompanha a obra desde o início e é

⁶² ver tabelas no Anexo 2

co-responsável, através do condomínio, por todas as decisões. Mesmo podendo interferir na fase de projeto, o que não implica alterações na tipologia tradicional da casa, na sua grande maioria, a planta da habitação de alto padrão segue o modelo burguês oitocentista com ênfase na compartimentação em espaços específicos para cada atividade do morador - salas de estar, sala de almoço, sala de jantar, sala de TV -, sem que o conjunto destes espaços sejam repensados.

Além dos diversos equipamentos dedicados ao lazer, atualmente estão sendo previstas inovações como salas de jogos equipadas com microcomputadores dedicadas a crianças e a construção de pavimentos que abriguem escritórios informatizados para uso dos moradores⁶³.

Na esfera coletiva, os equipamentos de lazer são pouco utilizados. Seus moradores parecem sentir-se pouco à vontade para frequentar as piscinas coletivas, preferindo, no entanto, expor-se em clubes. Yves de Freitas, ex-presidente do Sindicato dos Arquitetos, afirmou que a maioria das pessoas que podem pagar condomínios de alto luxo não se interessam pela utilização assídua dos serviços comuns, o que acaba por acentuar o confinamento próprio dos prédios.

⁶³ TRAMONTANO, M., *Novos modos de vida, novos espaços de morar*: São Paulo, Paris, Tokyo, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998, p 272

Com a crescente sofisticação, alguns edifícios oferecem poucos itens de uso comum: segundo empresários do setor imobiliário, os moradores preferem sauna e piscina restritas a cada habitação.⁶⁴ A mudança para apartamentos significa uma mudança no estilo de vida: as festas freqüentes e numerosas transmutam-se em encontros de final de semana no sítio ou na casa de praia. O convívio social escapa ao ambiente doméstico.

Localização

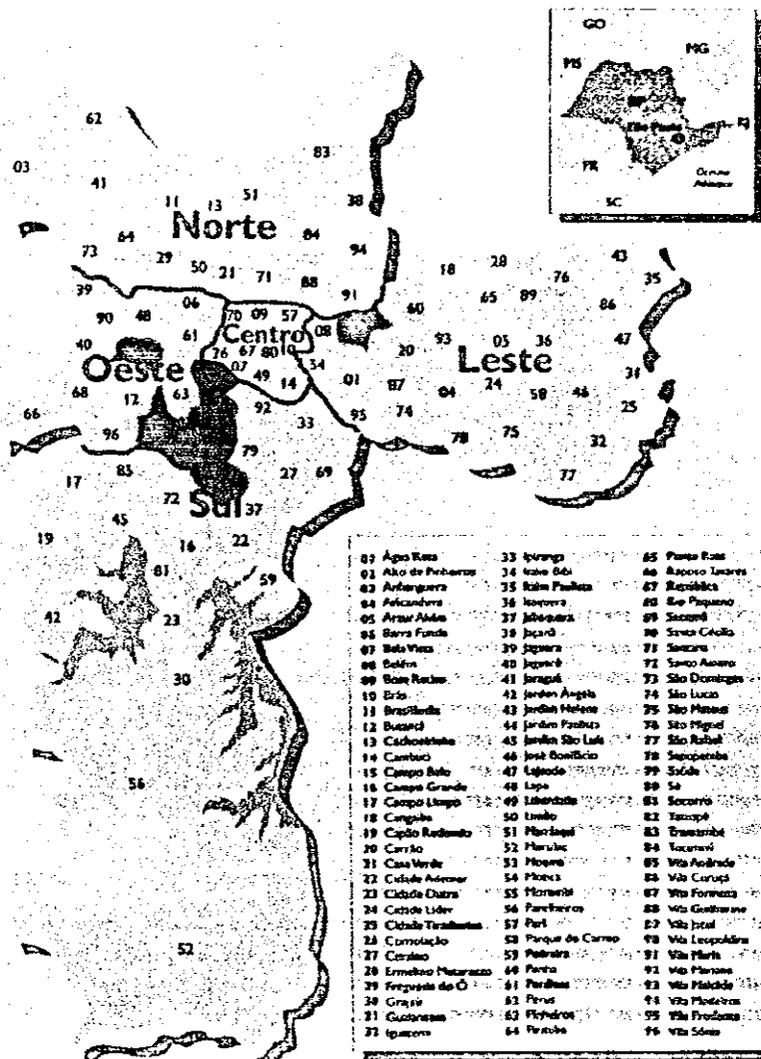
Uma das vantagens desses apartamentos é que eles permitem a seus moradores continuar no mesmo bairro das suas antigas casas.

A expansão desta tipologia dirigiu-se, prioritariamente, a bairros como o Morumbi, Campo Belo e Higienópolis. No caso específico do Morumbi, o movimento sofreu um preconceito inicial por tratar-se de uma região distante do centro e dos pontos comerciais, além de se situar do outro lado do rio Pinheiros. O deslocamento de grandes colégios de renome para essa área ajudou a desfazer o tabu. Hoje, o bairro está entre os mais procurados e, portanto, mais valorizados da

⁶⁴ JOVCHELEVICH, R., "Lançamentos valorizam instalações de lazer". *In* jornal Folha de São Paulo, 19/2/94

MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Divisão por Distritos



Fonte: Secretaria Municipal do Planejamento

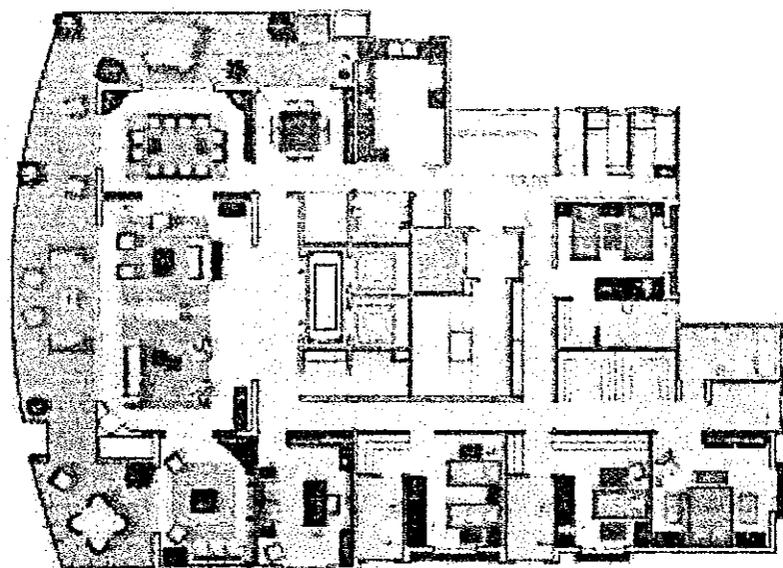
© GHab - USP

cidade, juntamente com os Jardins, Alto de Pinheiros, Vila Nova Conceição, Indianópolis, Itaim, Moema e Tatuapé.

Perfil dos moradores

A grande maioria das unidades com 4 ou mais apartamentos possuem infra-estrutura e acabamentos tais que se tornam acessíveis apenas à classe média alta e principalmente à alta.

O perfil dos moradores é formado por industriais, empresários, profissionais liberais, comerciantes bem sucedidos, fazendeiros com necessidade freqüente de vir a São Paulo.



planta Espaço Tangará – lançamento Birmann

fonte: <http://www.birmann.com.br/>



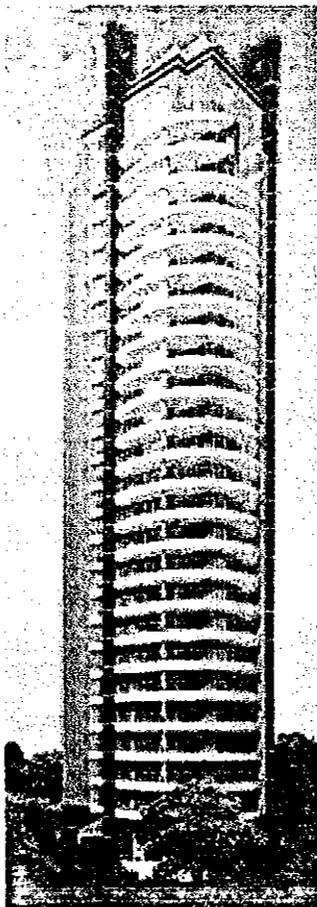
Espaço Tangará – cozinha

fonte: <http://www.birmann.com.br/>



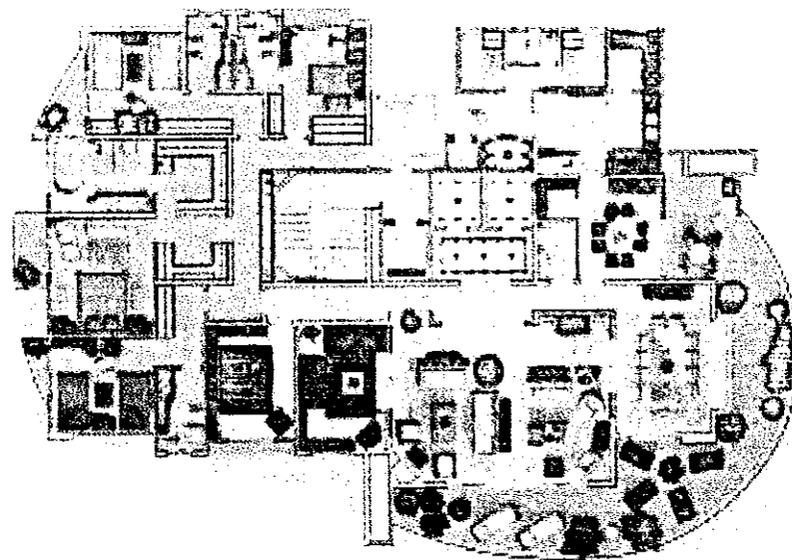
Espaço Tangará – suíte principal

fonte: <http://www.birmann.com.br/>



vista Reserva Tangará

fonte: <http://www.birmann.com.br/>

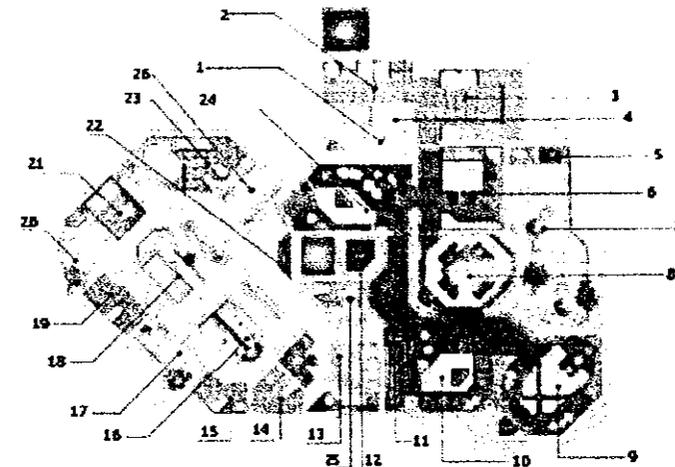


planta Reserva Tangará – lançamento Birmann

fonte: <http://www.birmann.com.br/>

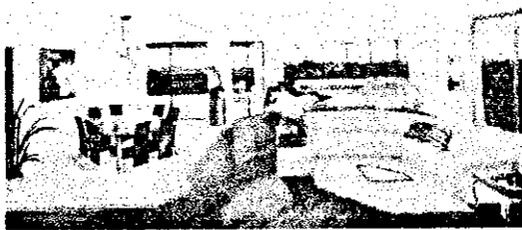


o living room de uma unidade da Reserva Tangará



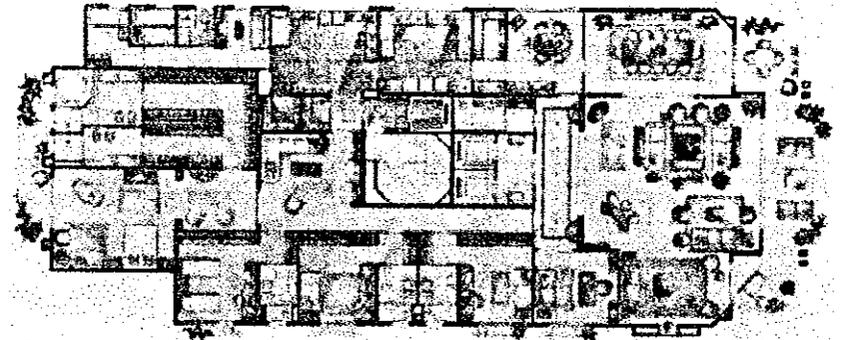
1-Dep. empregados	8-Sala de jantar	14-Banho 4	21-Suíte master
2-Área de serviço	9-Sala de lareira	15-Banho 3	22-Rouparia
3-Cozinha	10-Sala de estar	16-Suíte 3	23-Banho suíte master
4-Despensa	11-Galeria Social	17-Varanda	24-Sala íntima
5-Churrasqueira	12-Hall/elev. social priv.	18-Suíte 2	25-Lavabo
6-Sala de almoço	13-Suíte 4	19-Banho 2	26-Closet Suíte Master
7-Varanda		20-Varanda	

planta Chácara Tangará



vista interna de unidade da Chácara

fonte: <http://www.birmann.com.br/>



planta The Pierre – lançamento Tecnisa

fonte: <http://www.tecnisa.com.br/>



Histórico

Conhecidas também como travessas particulares, as vilas evoluíram dos cortiços do começo do século e, desde fins do século XIX, já passaram por vários níveis de prestígio. Na época de sua construção, quando a cidade de São Paulo recebeu levas e levas de novos habitantes, os investimentos começaram a dividir os grandes lotes existentes em frações muito pequenas, para construir casas perto das linhas de bonde e trem.

As próprias empresas tratavam de construir vilas para seus empregados: era preciso mantê-los na proximidade do local de trabalho, além de que a construção de vilas era uma alternativa garantida de investimento⁶⁵.

Criadas, num primeiro momento, como opção para o

aproveitamento da área central dos quarteirões, em vista do acentuado crescimento populacional de São Paulo, serviram, inicialmente, para abrigar operários e classes sociais menos ricas. Muito depois, nos anos 1970, tornou-se moda morar em vilas, pelo menos para uma parcela da classe média, em um fenômeno aparentemente ligado aos estilos alternativos de vida tão caros à juventude da época. Na seqüência, o que se viu foi um aumento da procura, devido ao estilo *yuppie* de morar inaugurado nos anos 1980 pelos *flats*. Hoje, as vilas voltam a ser cada vez mais procuradas, embora esse sinal de nostalgia não se traduza na valorização dos imóveis.

Na década de 1970, foi criada a Cogep, Coordenadoria Geral de Planejamento, estabelecendo a legislação que restringe a construção de vilas. Mas foi em 1989 que um vereador do PFL, José Luiz Andrade Figueira, apresentou um projeto de lei propondo a transformação de setecentas vilas existentes na cidade em condomínios fechados. Foi assim dado um verniz legal ao que já vinha ocorrendo com boa parte dessas vilas, onde uma parcela dos seus quase trinta mil moradores já havia rateado o custo de um guarda e barrado as estreitas ruas de acesso com correntes e portões. O projeto de lei apresentado tinha três objetivos: recuperar o caráter de bem privado das áreas comuns das vilas, proteger o direito de ir e vir dos moradores e dar condições de segurança e preservação às casas existentes. A legislação de

⁶⁵ ver BONDUKI, N. Georges, *Origens da habitação social no Brasil*, Estação Liberdade: Fapesp, São Paulo, 1998.

loteamentos vigente desestimulava a construção de vilas, consideradas conjuntos habitacionais permitidos em regiões onde também poderiam ser construídos edifícios de apartamentos. Para investidores do setor, preocupados em realizar o máximo possível de unidades para um maior retorno financeiro, a escolha não é difícil.

As vilas representam um fenômeno único, que, talvez, nunca mais se repita, devido à tendência de verticalização da habitação coletiva na metrópole. As construtoras assediam os bem localizados terrenos das vilas, próximos às áreas centrais, para a construção de prédios; estes, por sua vez, só podem ser construídos se a vila for de passagem particular e todos os proprietários concordarem em vender a sua parte. É fácil perceber a ameaça que este processo representa, mesmo apesar das dificuldades em convencer todos os moradores a vender suas casas para a construção de um prédio e do altíssimo custo do terreno nas regiões mais procuradas. Para Jorge Königsberger, arquiteto que mantém seu escritório numa vila dos Jardins, muitos bolsões existentes permitiriam a construção de vilas. O problema está na área onde se pretende construir, pois as zonas reservadas a residências não permitem condomínios e as áreas destinadas a condomínios permitem tanto a construção de prédios quanto de casas,

sendo esta última opção descartada pela maioria dos empreendedores.⁶⁶

O lado lírico de se morar em uma vila atrai muitos compradores e, por conseqüência, o interesse do mercado imobiliário. No entanto, os novos empreendimentos horizontais estão sendo reavaliados pelo setor desde a aprovação da Lei Municipal 11.605, de 12 de julho de 1995 (conhecida como Lei de Vilas) que abriu a possibilidade de se construir novos sobrados em condomínios fechados. A discussão principal é sobre a viabilidade econômica de um projeto de casas em áreas centrais da cidade. Os terrenos grandes e em regiões bem localizadas são caros e, se o zoneamento da região permitir, a melhor saída é construir um prédio com muitos apartamentos, uma vez que essa solução possibilita a redução do preço por unidade. Segundo Álvaro Coelho da Fonseca, diretor da Imobiliária Coelho da Fonseca⁶⁷, a grande vantagem da Lei de Vilas foi permitir sua construção em zonas residenciais (Z1), que não permitem, contudo, a construção de conjuntos verticais. Abriu-se, assim, uma oportunidade para a criação de vilas em áreas privilegiadas, que comportariam bem sua construção, já que os terrenos são grandes e as vilas não descaracterizariam em

⁶⁶ DURÁN, Cristina R., "A vida nas vilas da cidade". *In* Jornal da Tarde, SP, 1/4/87

⁶⁷ *In*: jornal O Estado De São Paulo. Caderno de Imóveis. São Paulo, 09 de fevereiro de 1997.

nada os bairros. Ao contrário, as casas sairiam mais baratas e criariam vantagens urbanísticas proporcionadas por esse tipo de ocupação. A lei determina, porém, que a área de cada unidade seja de, no mínimo, 250 metros quadrados, metragem considerada de alto padrão, o que inviabiliza a adoção da construção de novas vilas pelos investidores do setor imobiliário. Enquanto isso, o mercado anseia pela revisão da legislação para permitir que esta fração seja diminuída.

Descrição

Muitos vêem as vilas como um condomínio sem regras e sem muita privacidade, com um ar por demais provinciano, e, dispensando o contato com os vizinhos, preferem o anonimato dos edifícios. Aqueles que se encaixam no perfil dos moradores definem as vilas como verdadeiras ilhas de sossego, sem barulho, sem trânsito, em meio a uma cidade cujas condições gerais de vida tornam-se cada vez mais agressivas. Continuar morando em São Paulo, mas em um mundo à parte, privativo, onde se tem a sensação agradável de morar no interior do estado, e onde se pode sentir menos inseguro, são algumas das razões que explicam a procura crescente por imóveis em vilas. Além, evidentemente, do preço menos elevado que o de um apartamento no

mesmo bairro, do conforto de se dispor de algum jardim e quintal descobertos e, até, do querer estar 'na moda'.

Mas há um outro lado da moeda. O cotidiano de muitas vilas vem sendo alterado pela transformação do uso das casas em estabelecimentos comerciais, e pela conseqüente e pouco desejada presença de carros de clientes utilizando a área comum para estacionamento, pondo uma pá de cal sobre o espírito comunitário das vilas estritamente residenciais. O que não acontece em outros casos onde, apesar da instalação de escritórios, empresas de serviço e ateliês, há um convívio pacífico entre comércio e habitação.

O desejo de proteger-se contra a violência da cidade levou muitas vilas a incorporarem portões com guaritas na entrada da área comum, esbarrando, na sua maioria, na legislação – ainda bastante confusa quando trata da diferenciação entre a área pública e a área privada das vilas – que não permite este fechamento: a área central, segundo a lei, é pública. Na verdade, diz o Departamento de Parcelamento do Solo da Secretaria Municipal da Habitação que as leis genéricas de 1953, que oficializaram aleatoriamente todas as ruas particulares, chamadas de passagens, não estabeleceram um consenso sobre quais destas ruas devem ser consideradas públicas e quais devem permanecer particulares. O que exige um exame caso a caso feito, claro, pelo Departamento. Isso significa que, se os moradores de

uma passagem resolverem, de forma arbitrária, fechar a entrada ao acesso público, ninguém poderá obrigá-los a abri-la, até que o Departamento de Parcelamento do Solo analise o caso. Resultado: na opinião de muitos atuais moradores, as dificuldades em fechar uma vila para garantir sua privacidade e, supostamente, sua segurança, acabará por extinguir essa tipologia.⁶⁸

Colaborador do projeto de elaboração da lei municipal, e um dos diretores do escritório Königsberger-Vannuchi Arquitetos Associados, o arquiteto Gianfranco Vannuchi acredita que “o produto vilas precisa ser repensado de acordo com a lógica urbana, cujos lotes são exíguos e fração de terreno, cara”⁶⁹. Para o arquiteto, as vilas podem ser uma boa solução em áreas mais periféricas. Seriam conjuntos horizontais com casas geminadas direcionadas para a classe média. Uma pesquisa realizada pela Imobiliária Fernandez Mera, responsável pela venda do empreendimento Vilas de São Francisco, com 98 sobrados geminados com área entre 65 e 95 metros quadrados, lançado no bairro do Butantã, em 1996, parece reforçar a tese de Vannuchi⁷⁰. O trabalho detectou a valorização de três itens

⁶⁸ DURÁN, Cristina R., “A vida nas vilas da cidade”. In *Jornal da Tarde*, SP, 1/4/87

⁶⁹ LOURES, Wilma, “Construtoras tentam adequar projeto e preço”. In *jornal O Estado de São Paulo*, 9/2/97

⁷⁰ idem.

principais, na seguinte ordem, pelos compradores: o desejo de morar com segurança em uma casa; o fato de seus moradores acreditarem que, em uma vila, o convívio com os vizinhos será melhor em comparação a um prédio de apartamentos; a comparação de conforto entre o sobrado e o apartamento quando seu valor é similar. Para atender a este requisito, o diretor-administrativo da imobiliária na época, Gonzalo J. F. Rodriguez afirma ser necessário um terreno de, pelo menos, 10 mil metros quadrados para construir de noventa a cem unidades⁷¹. Como essas grandes áreas normalmente estão na periferia da cidade, a solução seria encontrar um lugar que oferecesse infraestrutura e acessos viários para atrair a classe média.

A falta de um cadastramento geral das vilas do Município, constituídas em várias épocas e formatos e registradas diferentemente na Prefeitura, é a maior responsável pelos problemas de manutenção das áreas comuns das vilas, levando seus moradores a se responsabilizarem, em muitos casos, inclusive pela coleta do lixo - nunca recolhido, nem mesmo antes da chegada dos portões. Como a entrada e os pátios internos podem ou não pertencer aos proprietários das casas, a maioria das vilas convive com a falta de manutenção do serviço público. Para descaracterizar a condição de “rua particular”,

⁷¹ Idem.



“Designa-se como *flat* contemporâneo uma forma de moradia que proporciona a seus usuários toda a infra-estrutura e todos os serviços oferecidos pelos hotéis, mas que busca distanciar-se da imagem de impessoalidade e frieza própria a estes”.²²

Os *flats* podem receber outras denominações - *residence service*, *apart-hotel*, *soft-service*, residencial com serviços -, que variam segundo apelo de *marketing*, mas configuram todos uma mesma modalidade habitacional, e foram, durante os anos 1980, a grande inovação para a habitação na metrópole.

²² SANT'ANNA, M.J.Gabriel, *Cidade, habitação e família contemporâneas: os flats cariocas como uma nova forma de morar*, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998, p.168

A origem dos *flats* atuais parece remontar aos hotéis de luxo europeus e americanos do final do século passado. Os usuários se instalavam de modo permanente, usufruindo dos serviços prestados. No Brasil, antecedentes dos *flats* aparecem nas primeiras décadas do século XX: além de hotéis com moradores fixos, também podem ser citadas edificações de uso coletivo com serviços.

Entretanto, esse último formato torna-se cada vez mais raro, pois perde preferência para as unidades residenciais independentes, que continham em si todos os cômodos necessários ao seu funcionamento.

O primeiro edifício de *flats* parece ter sido implantado em São Paulo em 1973, na Alameda Lorena, nos Jardins²³, mas o grande *boom* da tipologia aconteceu na metade dos anos 1980, quando passaram a servir como lar provisório de solteiros e descasados.

Passa, então, a ser amplamente divulgada uma imagem do *flat* como produto sofisticado, sintonizado com as necessidades da vida moderna e destinado a pessoas práticas e independentes. Toda essa campanha a favor da tipologia parece obter resultado: inúmeros

²³ RAMOS, Luís Carlos, “Morar em *flat* vira moda em São Paulo”. *In* jornal Folha de São Paulo, 15/9/88

empreendimentos são construídos e vendidos rapidamente. Como exemplo: um edifício na Vila Olímpia vendeu setenta e duas unidades em trinta e seis horas. Um lançamento no centro vendeu metade das suas trezentas e sessenta unidades em uma semana. Em quinze dias, outro edifício de cento e sessenta unidades foi vendido em noventa por cento.²⁴

Em 1981, falava-se em quatrocentas unidades disponíveis em São Paulo, agrupadas em cinco edifícios²⁵. Nesse ano houve dezenas de lançamentos; só a Gomes de Almeida Fernandes colocou oitocentas unidades à venda, na planta. Isso não é tudo: uma reportagem de agosto de 1982 afirmar que o número de *flats* dobraria até o final do ano²⁶. E três anos depois já havia na cidade quarenta e cinco edifícios, totalizando 3.609 apartamentos.

Em 1989, esse número tinha crescido mais que o dobro: podiam ser contados cem edifícios em São Paulo²⁷. No final do ano seguinte, Néelson de Abreu Pinto, então presidente do Sindicato de

²⁴ ZIONI, Cecília, "Apart-hotel, a nova opção de investir em imóveis. In jornal Folha de São Paulo, 27/7/81

²⁵ "Além do conforto, bom negócio". In jornal Folha de São Paulo, 23/6/81, e "Flat service, o êxito da mordomia". In jornal O Estado de São Paulo, 21/3/82

²⁶ "Nos Jardins, o futuro dos prédios de 'flat service'. In jornal Folha de São Paulo, 8/8/82

²⁷ GUERREIRO, Márcia, "Butler Service, a tendência dos anos 90. In jornal Folha de São Paulo, 5/8/89

Hotéis de São Paulo, afirma que dentro de um ano o número de *flats* deveria saltar de cento e cinquenta para cento e noventa²⁸. Entretanto, dados da Embraesp mostram que 1.989 foram lançados apenas quatorze empreendimentos, com um total de 1.762 unidades.

Entrando da década de 1990, a produção sofre baixa: é detectado o primeiro sinal de decadência dos *flats*, consequência do desvio de seu destino original - servir de moradia a uma parcela endinheirada da população - e incorporação de uma rotatividade maior do que a esperada, que os fez funcionarem inclusive como hotéis.

O mercado parece estar se saturando e o desempenho da produção cai ano a ano até 1994, quando há apenas um empreendimento, com cinquenta unidades²⁹. Entretanto, em 1996 um novo aquecimento atinge o mercado de *flats*, causado pela queda das taxas de juro. É que o aluguel dessas unidades rende até 1% ao mês, e pode não estar incluso na lei do inquilinato. Há *flats* que rendem até 1,7% do valor do imóvel, quando são boas a localização e a qualidade. Álvaro Augusto da Fonseca, que em 1996 era diretor do Secovi, afirma que o rendimento chega a 10% ao ano - portanto, mais rentável e

²⁸ TOMÉ, André, "Flats começam a mudar de perfil para escapar da alta rotatividade". In jornal Folha de São Paulo, 25/12/90

²⁹ "Flats são disputados como investimento". In jornal O Estado de São Paulo, 29/12/96

seguro que a caderneta de poupança³⁰. O resultado é que de janeiro a novembro de 1996 a produção é a maior dos últimos oito anos: são nove empreendimentos, totalizando 1980 unidades³¹. A Embrasp contou, entre abril de 1996 e março de 97, mais de três mil unidades novas colocadas à venda. O *Melia Confort* - da Design e Gafisa - exemplifica como é grande a expectativa de valorização desse tipo de imóvel: suas duzentas e quatorze unidades foram vendidas em menos de quarenta e oito horas³².

Para a regulamentação dos *flats*, foi necessário que a Embratur insistisse na preparação de um projeto de lei junto aos legisladores. Os incorporadores alegavam que a tipologia é uma espécie de condomínio fechado com serviços, regulamentada, portanto, pela Lei de Condomínios. No entanto, a Embratur afirmava que as unidades eram alugadas para temporada com preços superiores ao do mercado, suscitando reclamações de proprietários sobre a freqüente circulação de pessoas estranhas, em instalações que não dispõem de infraestrutura de hotel³³. A Embratur reconheceu o *flat* como meio de

³⁰ AMARAL, Rodrigo, "Flats voltam a atrair investidores". In jornal Folha de São Paulo, 7/7/96

³¹ idem.

³² "Cresce a procura por flats na cidade de São Paulo". In jornal O Estado de São Paulo, 18/5/97

³³ VALLE, Paulo, "Embratur quer controlar o sistema *apart-hotel*", nova forma de condomínio". In jornal Folha de São Paulo, 23/6/81

hospedagem, e, desde 1988, vem classificando os prédios com estrelas. Vale lembrar que a Lei do Inquilinato não se aplica a eles.

No Rio de Janeiro, o número de *flats* é bastante inferior ao de São Paulo: enquanto em 1994 existiam na primeira cidade vinte e três edifícios, na segunda havia cento e quatro, totalizando 12.196 unidades. A relação entre as unidades de *flats* e de hotéis atinge mais de noventa por cento em São Paulo, enquanto no Rio é inferior a dez por cento³⁴. O número pequeno de *flats* no Rio de Janeiro se explica, segundo a autora da tese por "fatores (...) ligados a determinadas conjunturas econômicas, à própria dinâmica do mercado imobiliário e aos altos interesses envolvidos". Vale assinalar que, no Rio, a legislação impõe maiores obstáculos à construção de edifícios de *flats*, tendo chegado inclusive a suspendê-la por um longo período³⁵.

Descrição

Os *flats* são inicialmente apresentados como a nova idéia imobiliária de sucesso, justificada pelas dificuldades de se administrar

³⁴ SANT'ANNA, M.J.Gabriel, Cidade, habitação e família contemporâneas: os flats cariocas como uma nova forma de morar, Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, SP, 1998, p.174

³⁵ idem, p.176

um apartamento³⁶. As principais vantagens de se morar em um *flat*, segundo inquilinos e proprietários, são os serviços (69%), a segurança (30%) e a comodidade (12%)³⁷.

Os serviços mais ocorrentes são os de garagista, garçom, camareira, mensageiro e telefonista. A infra-estrutura prevê elementos como lavanderia, piscina, quadras esportivas, bar e restaurante. Procura-se enfim, oferecer aos moradores uma despreocupação em relação a todos os problemas doméstico. A segurança é um outro fator do qual não se descuida.

Como consequência, o *flat* torna-se uma opção cara de moradia: em 1981 o valor do seu metro quadrado era 1,5 vezes o valor do metro quadrado de um apartamento comum, e o condomínio, mesmo sem incluir restaurante e lavanderia, era o dobro. Quando está ainda em fase de lançamento, o preço é de dez a quinze por cento superior a um apartamento convencional. Quando pronto, essa diferença pode chegar a oitenta por cento.³⁸

³⁶ "Apartamento com serviço de hotelaria, a nova idéia imobiliária". In jornal Folha de São Paulo, 31/5/81

³⁷ "A maioria dos *flats* é usada como moradia temporária". In jornal Folha de São Paulo, 6/9/87

³⁸ ZIONI, Cecília, "Apart-hotel, a nova opção de investir em imóveis". In jornal Folha de São Paulo, 27/7/81

Desde o início, os *flats* chamavam a atenção por seu caráter de objeto de investimento, devido ao retorno financeiro na sua locação, individualmente ou através de *pool* - nesse caso, o proprietário envolve-se pouco, há uma continuidade do rendimento mesmo se o imóvel estiver desocupado e uma rentabilidade acima do mercado. O tempo de locação curto permite uma constante atualização do aluguel, e, como não se firmam contratos, o investidor pode burlar o recolhimento do imposto de renda.

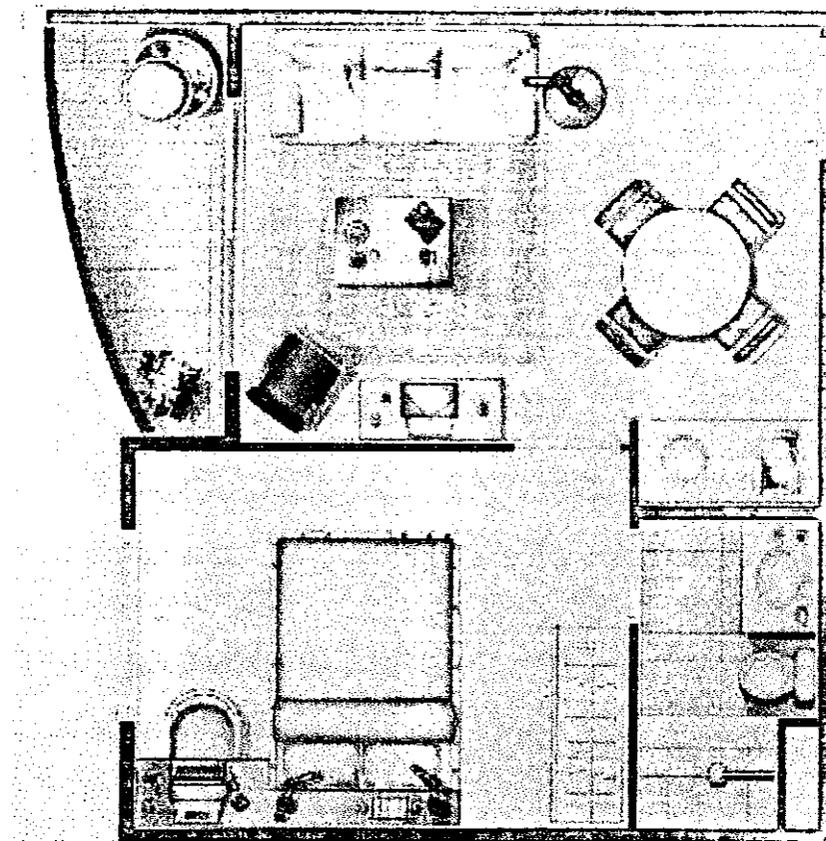
Dessa forma, ao contrário do seu destino original, os *flats* não estão sendo utilizados como habitação, e sim como moradia temporária e grande filão de investimento. . Apenas trinta por cento dos *flats* são adquiridos como moradia, vinte por cento são adquiridos por empresas para hospedar seus executivos e cinquenta por cento por investidores que alugam para hospedagem ³⁹. Há muitos anos são apontados como concorrentes dos hotéis convencionais: as diárias costumam ser mais baratas que as de um hotel de luxo.

Como reação à alta rotatividade, que é freqüentemente citada como uma desvantagem de uso por parte dos moradores, alguns *flats* passaram a instituir um prazo mínimo de estadia de um ou dois meses.

³⁹ "Caro para morar, bom para investir". In jornal Folha de São Paulo, 6/9/87

No final da década de 1980 começam a surgir projetos com áreas maiores e serviços bastante sofisticados, visando atrair famílias inteiras e evitando ocupantes eventuais. Como exemplo, citam-se *The Sutton House Butler Service*, em Moema, e o *Villa Monteverde*, no Morumbi. No mesmo período, surgem também *flats* que se voltam inteiramente a um público específico: é o caso do Plaza 50, nos Jardins, destinado àqueles com mais de cinquenta anos. Nele, além de todos os serviços comuns em *flats*, há também enfermeiros de plantão e telefonistas conhecedoras de primeiros socorros. Existem edifícios com usos semelhantes, como o *Maison Genève*, da incorporadora Ribeiro & Lemos, em Higienópolis, e uma obra da Construtora PBR, localizada na Vila Prudente: o projeto é integralmente concebido para maiores de sessenta anos, possuindo rampas ao invés de escadas e ambientes em que possam circular normalmente cadeiras de roda.

Há ainda *flats* especiais para solteiros, com salas de visita amplas, e um exemplo destinado a esportistas, com várias quadras, salões para ginástica, jogos, saunas, etc. Deve ainda ser citado o “*flat flexível*”, de área extremamente reduzida, com equipamentos de uso múltiplo que configuram ou um escritório ou um dormitório, buscando satisfazer a executivos que não dispõem de tempo para circular entre a casa e o trabalho.



Planta do *The Palace Flat* – lançamento Tecnisa

fonte: <http://www.tecnisa.com.br/>

Mas a tipologia não agrada completamente: pesquisa Data Folha mostra que, embora 44% dos moradores de *flats* não vejam nenhuma desvantagem com relação ao uso, 16% reclamam do tamanho reduzido das unidades, 13% dos preços altos e 9% da alta rotatividade ou falta de vizinhos⁴⁰.

Até pouco tempo, os projetos de *flats* eram pouco diferentes de edifícios normais: os primeiros tinham áreas comuns um pouco maiores e locais próprios para recepção, administração e um restaurante. Os novos *flats* procuram agregar um número cada vez maior de serviços, que se transformaram, por sua vez, em receita para os condomínios fechados, compensando, assim, os elevados gastos com a manutenção e a operação do empreendimento. Grande parte dos novos *flats* têm mais de cem apartamentos, o que também reduz despesas mensais.

⁴⁰ "A maioria dos flats é usada como moradia temporária". In jornal Folha de São Paulo, 6/9/87

A seguir, constam as áreas médias das unidades de *flats*⁴¹:

1 dormitório	29 metros quadrados (40% dos lançamentos)
2 dormitórios	51 metros quadrados (13% dos lançamentos)
3 dormitórios	100 metros quadrados (6% dos lançamentos)
sala/quarto	29,3 metros quadrados (41% dos lançamentos)

Outra inovação foram os chamados *flats* comerciais, que oferecem a estrutura de um escritório comercial temporário. Isso facilita a participação de empresas em eventos, além de permitir um funcionamento temporário de, por exemplo, empresas estrangeiras que desejem investir no país. Oferecem *work-stations* equipadas com *fac-símile*, secretária eletrônica e computadores, e facilitam a participação em feiras e eventos de empresas que não tem sede em São Paulo. Os valores cobrados pelos serviços são inferiores aos praticados no tradicional mercado de imóveis comerciais. A idéia acabou sendo incorporada pelos hotéis, reforçando a necessidade de se repensar a habitação, capacitando-a a incorporar as atividades de trabalho.

⁴¹ Médias obtidas a partir da compilação de dados em diversos artigos e reportagens jornalísticas ao longo do período.

Localização

Os primeiros flats eram preferencialmente implantados nos Jardins, devido à grande concentração da população de alta renda, equipamentos públicos e serviços. Também pesa o fato de a região ser próxima ao centro e ao aeroporto.

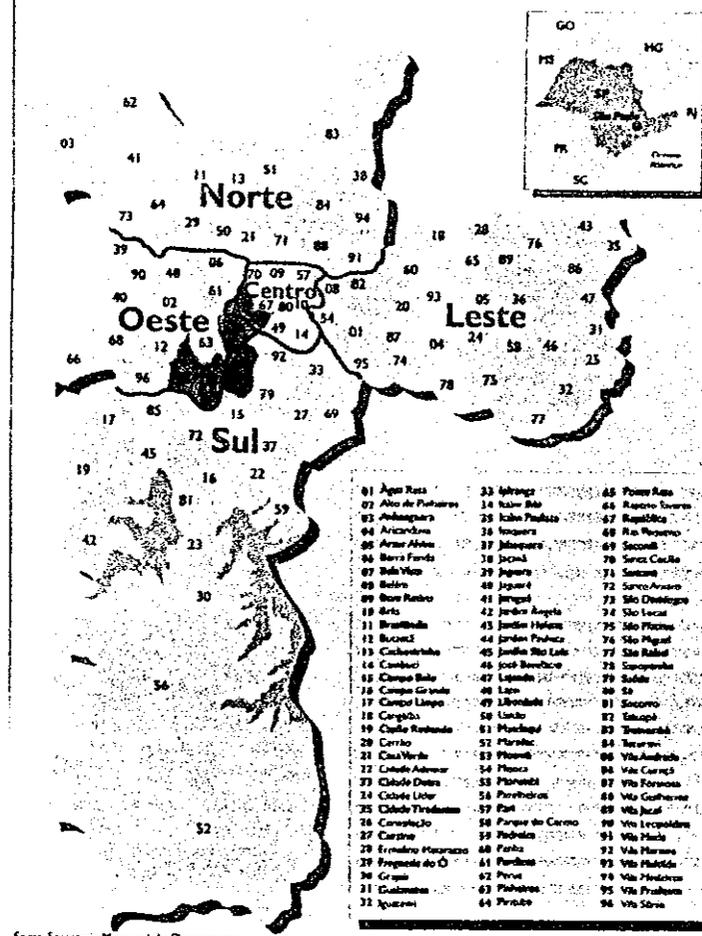
Data de 1983 o primeiro flat construído no Centro. A partir daí, passa-se a uma relativa diversificação: os edifícios se estendem a Higienópolis, Itaim-Bibi e Consolação, embora os Jardins ainda sejam o alvo principal - em 1988, falava-se em mais de vinte prédios localizados lá⁴².

Do meio da década em diante, bairros como Moema, Morumbi, Paraíso e Bela Vista passam também a abrigar um número significativo de flats.

Vale lembrar que, especialmente em relação a essa tipologia, o quesito localização é extremamente importante: segundo as firmas que os comercializam, pode ser elemento decisivo no momento da escolha. A praticidade atribuída ao produto inclui também proximidade a um entorno com boa infra-estrutura.

⁴² RAMOS, Luís Carlos, "Morar em flat vira moda". In jornal Folha de São Paulo, 15/9/88

MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO Divisão por Distritos



Fonte: Secretaria Municipal do Planejamento

©GHab - USP

Perfil dos moradores

Na fase inicial, quando os *flats* eram descritos como a moradia dos novos tempos, veiculava-se que seus moradores eram pessoas de alto poder aquisitivo, executivos de passagem pela cidade, comerciantes, turistas, pessoas independentes, profissionais liberais. Algumas famílias nucleares - cujos integrantes, no geral, têm alto nível de ocupação profissional ou de estudo - também já utilizavam o *flat* como habitação.

Em 1987, pesquisa Data Folha descreve os moradores e os compradores desse tipo de imóvel⁴³, que não variaram muito nos últimos anos: 42% dos *flats* estão ocupados por funcionários de grandes empresas, em trânsito pela cidade. 19% dos moradores são proprietários e 39% são inquilinos. O alvo inicial eram casais sem filhos ou solteiros, com alta renda e sem disponibilidade de administrar um apartamento.

Perfil dos moradores proprietários: homens (69%), com mais de 44 anos (40%), solteiros (40%) ou separados (28%), com escolaridade superior (88%) e renda mensal acima de cinquenta salários mínimos (50%).

⁴³ "A maioria dos flats é usada como moradia temporária". In jornal Folha de São Paulo, 6/9/87

Perfil dos inquilinos: homens (67%), com escolaridade superior (77%) e renda mensal acima de cinquenta salários. A idade é inferior à dos proprietários (29% tem entre 25 e 34 anos, 37% tem entre 35 e 44) e 50% são casados.

Perfil dos proprietários: profissionais liberais (26%), gerentes (20%) e diretores (17%).

Porcentagem do rendimento gasto com o *flat*: 48% dos proprietários gastam menos de 20% do rendimento. 20% dos inquilinos gastam de 21 a 30 %.

Residência anterior: 82% dos proprietários moravam em casa própria ou da família. Entre os inquilinos, esse número cai para 75%.

Mora só: 57% dos proprietários e 50% dos inquilinos.

Mora há mais de um ano em *flat*: 62% dos proprietários e 20% dos inquilinos.

Motivos para morar: comodidade (39%) e serviços (24%). Necessidades momentâneas - 29% entre inquilinos e 3% entre proprietários.

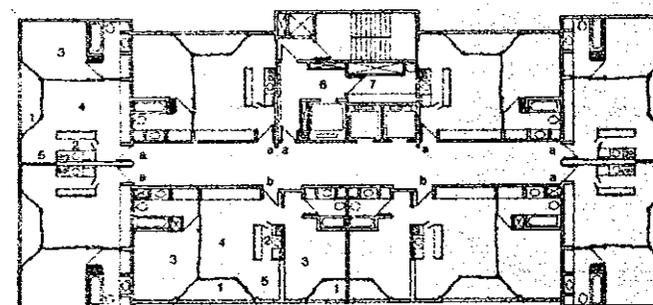
Satisfação: entre os proprietários, 85% estão muito satisfeitos ou satisfeitos. 82% pretendem continuar morando em *flats*. Entre os inquilinos, essas taxas são de 87% e 66% respectivamente. 93% dos moradores eventuais ou em trânsito estão muito satisfeitos.

No final dos anos 1980 surgem *flats* maiores, que buscam atrair famílias inteiras dispostas a deixar as mansões onde moram, assustadas com a possibilidade de assaltos e desanimadas com a mão de obra doméstica sem qualidade.

Atualmente, os principais compradores dessas unidades são comerciantes, pequenos empresários e profissionais liberais, todos com renda mensal acima de R\$ 5 mil.⁴⁴



Pavimento do café



Pavimento-tipo

⁴⁴ "Cresce a procura por *flats* na cidade de São Paulo. In jornal O Estado de São Paulo, 18/5/97

Pavimento do café

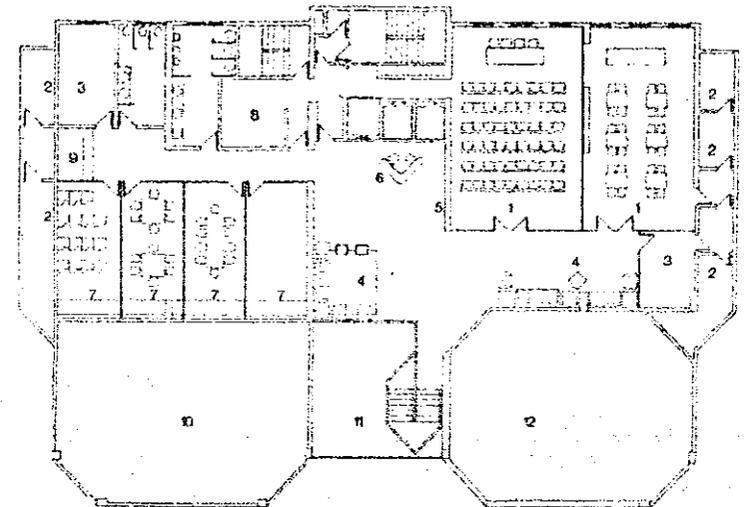
1. Jogos / 2. Jardim de inverno com cobertura de vidro
3. Estar / 4. Balcão/bufê
5. Bar / 6. Cozinha de apoio
7. Salão / 8. Piscina / 9. Terraço com cobertura de vidro
10. Dutos / 11. Descanso da sauna / 12. Sauna seca
13. Sauna úmida / 14. Depósito

Pavimento-tipo

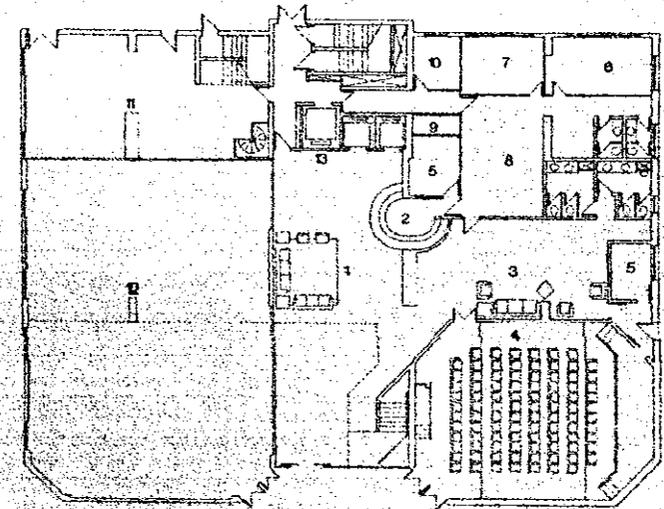
- A - 1 suite / B - 2 suites
1. Varanda / 2. Copa/bar / 3. Suite
 4. Estar / 5. Refeições
 6. Hall de serviço / 7. Rouparia

Flat Adress -- projeto de Ruy Ohtake

fonte: Revista Projeto 192 -- dez.95



Mezanino



Térreo

Mezanino

1. Salas para convenções
2. Ar-condicionado
3. Depósito / 4. Foyer
5. Escultura de Emanuel Araújo
6. Recepção / 7. Salas de reunião
8. Copa / 9. Fax/xerox
10. Vazio do restaurante
11. Vazio do lobby
12. Vazio do auditório

Térreo

1. Lobby / 2. Recepção
3. Foyer / 4. Auditório / 5. Apoio
6. Tesouraria / 7. Gerência
8. Administração / 9. Maleiro
10. PABX / 11. Cozinha
12. Restaurante
13. Paineis de Tomie Ohtake

Fiat Adress – projeto de Ruy Ohtake

fonte: Revista Projeto 192 – dez.95



Histórico

Dois fatores parecem ter contribuído para o surgimento e alastramento dessa tipologia: o primeiro diz respeito à queda do poder aquisitivo de uma grande parcela da população - especialmente a classe média - durante as últimas décadas. Atentas a isso, as construtoras passam a produzir imóveis cada vez menores para que caibam nos bolsos de seus clientes.

O segundo fator está relacionado ao número grande de pessoas vivendo sós na metrópole, às vezes por vontade própria e de modo definitivo - e nesse caso pode-se lembrar da crescente autonomia do indivíduo na sociedade - e outras vezes significando apenas uma fase durante a vida - divorciados, jovens iniciando carreira, viúvos, solteiros, etc⁴⁶.

⁴⁵ incluem-se aqui, por semelhanças de características, as *quitinetes*.

⁴⁶ Ver TRAMONTANO, M, *Novos modos de vida, novos espaços de morar*, São Carlos, EESC - USP, 1993

Reeditadas, as antigas quitinetes⁴⁷ dos anos 1950 ressurgem no mercado ainda nos anos 1980 com roupagem de apartamento da moda. Uma moda, diga-se, um tanto forçada pelo *marketing* já citado das construtoras. Em 1993, entretanto, já havia freio à produção de quitinetes: elas representavam apenas um por cento dos imóveis oferecidos pelas incorporadoras⁴⁸. Mario M. Lopes, que em 1993 era gerente comercial da Edel Empresa de Engenharia, afirma que não se compensava investir em terrenos caros se existem dúvidas no mercado quanto à aceitação de edifício de quitinetes. Ely Hamaoui, que em 1993 era diretor da GHG Engenharia e Construção, comenta que naquele momento não havia linha de financiamento aberta para a construção de novos edifícios desse tipo. De acordo com ele, os terrenos estavam muito caros para se colocar no mercado produtos relativamente baratos.

Segundo dados da Embraesp, em 1991 foram lançados em São Paulo 19 edifícios com apartamentos de 1 dormitório⁴⁹.

Em 1994 foram 17,03 lançamentos⁵⁰, totalizando 1431 apartamentos, com área útil média de 39,52 metros quadrados. Isso

⁴⁷ Do termo anglo-francês *kitchennette*.

⁴⁸ BORELLI, Dario, "Quitinete reformado vira refúgio chique". *In* jornal Folha de São Paulo, 21/2/93

⁴⁹ CASTRO, Daniel, "Prédios-gabiru" continuam hoje 300 mil paulistanos". *In* jornal Folha de São Paulo, 15/12/91

⁵⁰ Os números decimais revelam a ocorrência de lançamentos mistos por números de dormitórios.

representa, no período, 4,6% de todos os lançamentos e 5,8% do número de apartamentos.

Em 95 é registrado um pequeno aumento tanto no número de lançamentos – 18 – quanto na área útil - 40,3 metros quadrados. Foram 1631 apartamentos (6,5% do total).

No ano seguinte, a área útil média sofre uma brusca redução de 22,6% atingindo 31,17 metros quadrados. Embora o número de lançamentos tenha se reduzido - 16,5, o que representa 4,8% de todos os lançamentos - a quantidade de apartamentos se eleva 78,4%, chegando a 2911 unidades -9,6% do total de apartamentos lançados.

Em 97, a área útil ainda diminui - é de 30,87 metros quadrados - e o número de lançamentos aumenta bastante, chegando a 30,6, o que representa 9,6% do total. São projetados 5636 apartamentos, correspondentes a 14,6% do número total.⁵¹

Registra-se, portanto, que após a radical diminuição da área útil em 1996, cresce o interesse pela produção de unidades dessa tipologia. É importante ressaltar aqui que, em 97, o preço do metro quadrado útil de unidades com 1 dormitório é 2,43 vezes mais caro que o preço médio em unidades com 2 e 3 dormitórios: são R\$ 2.891,92 contra R\$ 1.185,45. Assustadoramente, as unidades com 1 dormitório

⁵¹ Ver tabelas no Anexo 2

resultam 38% mais caras que as de 2 dormitórios - R\$ 86.409,58 e R\$ 62.559,33, respectivamente.

Acredita-se na existência de uma tendência atual divergente daquela primeira - que era encolher os preços dos imóveis e suas áreas na proporção em que também se encolhiam os bolsos da classe média: os apartamentos de 1 dormitório parecem estar se revestindo cada vez mais de infra-estrutura e serviços que os tornam acessíveis apenas a uma parcela mais endinheirada da população.

Descrição

Em geral, as unidades com 1 dormitório possuem a cozinha reduzida a uma parede equipada fazendo parte da sala, que pode se transformar em quarto dependendo da área disponível, quase nunca ultrapassando os 35 metros quadrados. As quitinetes andavam desaparecidas devido à exploração imobiliária dos apartamentos de 1 dormitório. Suas áreas costumam ser basicamente similares: a diferença é dada pela separação entre o espaço de receber e o espaço de dormir nos apartamentos, inexistente nas quitinetes.⁵² Álvaro Coelho

⁵² Ver TRAMONTANO, M. Novos modos de vida, novos espaços de morar. São Carlos: EESC-USP, 1993.

da Fonseca, da imobiliária Coelho da Fonseca, nota alterações no conceito de conforto expresso pelas unidades: morando-se em espaços menores, a praticidade passa a ser o ponto de apoio no "estilo moderno de viver". Entretanto, muitas pessoas tratam as quitinetes com preconceito, associando-as à imagem do cortiço.

Segundo o padrão da Organização Mundial de Saúde, é necessário que numa residência haja no mínimo 10 metros quadrados de área por morador. Isso evitaria o surgimento de problemas físicos ou psicológicos. Em São Paulo, os códigos de obras e sanitário limitam, respectivamente, em 26,5 e 14 metros quadrados as áreas de casas de um quarto.

Na prática, números claustrofóbicos podem ser encontrados em algumas unidades, conhecidas como apartamentos-gabiru. A partir de meados dos anos 1980, com a ressaca do Plano Cruzado, o mercado paulistano passou a oferecer essas habitações, que são menores e mais caras que as quitinetes - por se localizarem em bairros ricos -, com áreas ao redor de 24,7 metros quadrados⁵³. Para compensar o aperto, quase todos os gabirus têm lavanderia coletiva, armário na garagem, telefone central, sauna e piscina.

⁵³CASTRO, Daniel, "Prédios-gabiru" confinam hoje 300 mil paulistanos". *In* jornal Folha de São Paulo, 15/12/91

Os anos 1990 contemplaram a versão contemporânea das quitinetes nos denominados microapartamentos de alto padrão em condomínios fechados. Sintetizam várias tendências contemporâneas, como a concentração de atividades cotidianas através dos serviços oferecidos aos moradores, que passam a ter junto do espaço da habitação restaurantes, equipamentos de lazer e esportes, área verde, lavanderia coletiva, salas para convívio social, tudo apoiado por um sistema de segurança eficiente. Eles acabam impondo uma otimização do interior da habitação, cujo projeto costuma valer-se de recursos como espaços multi-uso - ainda que obrigatoriamente personalizados - para atender às diversas necessidades dos seus moradores em áreas tão exíguas. Tem dos *flats* a tercerização das atividades domésticas, sem precisar conviver com a sua formalidade, e recuperam dos *lofts* a configuração interna descompartmentada, encaixando-se, com frequência, na lógica dos condomínios fechados.

Localização

Como no caso dos *flats*, a localização dessas unidades é um fator importante na hora da aquisição: assim, elas se implantam preferencialmente em bairros nobres, dotados de boa infra-estrutura. Há

A criação do condomínio mais conhecido no país não poderia deixar de ser mencionada: pensado desde o início como cidade satélite para São Paulo pela Construtora Albuquerque Takaoka S/A, Alphaville foi introduzido no mercado como um loteamento de características inéditas num terreno de 8,5 milhões de metros quadrados situado no quilômetro 23 da rodovia Castelo Branco, nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, na zona oeste de São Paulo. Inicialmente, o objetivo dos idealizadores era implantar um centro empresarial, que tivesse condições de abrigar a indústria interligada com o escritório, mas para que isso ocorresse era necessário criar atrativos⁷. Antecipando-se ao Poder Público, a construtora dotou Alphaville de toda a infra-estrutura urbana necessária sem qualquer ônus para o Município, o Estado ou a União. Lançado em 1975 com toda a infra-estrutura implantada, as empresas começaram a se deslocar para lá. Os investimentos foram diluídos no preço dos lotes, tornando o projeto viável.

Nesse momento, São Paulo vivia um crescimento populacional, industrial e urbano de grandes proporções e, como sempre, completamente desordenado. As empresas viam-se cercadas por

⁷ AZEVEDO, Vera Bueno de, "Alphaville - um bairro que é quase uma cidade". In jornal Folha de São Paulo, 27/10/85

concentrações habitacionais, trânsito intenso e indisciplinado dentro da deterioração da qualidade de vida e de trabalho. Alphaville apresentava-se como o contraponto perfeito: o projeto previa muito verde e muito espaço, sistema de segurança confiável e regras de ocupação rigidamente estabelecidas. Haveria, é verdade, o problema da distância, do transporte e da alimentação. No entanto o mercado foi receptivo e num curto espaço de tempo grande parte dos lotes havia sido comercializada. A exemplo do parque industrial, o setor de prestação de serviços sentia necessidade de sair de São Paulo. Foi reservada uma área especial para a instalação desses novos consumidores, separada da originalmente destinada às indústrias. Logo depois, surgiu uma nova exigência do mercado: tanto pela qualidade de vida, quanto por ser uma solução economicamente viável, Alphaville passou a ser procurado também para solucionar o problema habitacional, só que restrito a classes altas. Com o valor dos lotes convidativo e a qualidade de vida melhor, surge em 1976 o primeiro dos 16 núcleos residenciais do bairro com portaria própria, sistema e segurança feito por vigilantes especialmente treinados e uma frota de veículos.



construção da portaria de Alphaville na década de 1970

fonte: <http://www.alphasite.com.br/>

A construtora decidiu, então, acelerar o processo de implantação de infra-estrutura visando atender a população. Todas as etapas de desenvolvimento de Alphaville foram estimuladas pela construtora. "Não se constrói casas (*sic*) porque não há outras prontas ou em construção", afirma Yojiro Takaoka, diretor superintendente da construtora. "Nós construímos um número suficiente de residências, que estimulasse o início das obras de outras." Este processo foi repetido diversas vezes e sempre que se fez necessário: "Não se deixa de mudar para a nova casa por falta de vizinhos: cedemos gratuitamente as já construídas para os proprietários cujas residências estavam em obras. Não se deixa de mudar para a nova casa por falta de vida social: construímos um clube, que não só promoveu a vida social da população em fase de fixação, como também transformou-se em suporte para as empresas que começavam a instalar-se", explica Takaoka⁸.

Na década de 1980, além do crescimento e desenvolvimento de Alphaville, outros condomínios também surgiram: Tamboré e Aldeia da Serra podem ser citados como exemplos. É certo, entretanto, que suas dimensões são bem inferiores às daquele primeiro.

⁸ "Mais que um bairro, Alphaville é um estilo de vida". *In* jornal Folha de São Paulo, 27/10/85

Na década de 1990, os condomínios criados anteriormente continuam sua expansão, enquanto inúmeros outros vão aparecendo, tomando inclusive áreas dentro da mancha urbana.

Entre 1995 e 1997, a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - Sehab - aprovou cento e dois projetos para a construção de vilas na cidade. No total, são 2827 unidades. Foram lançados efetivamente para a venda nesse período cinquenta e três condomínios horizontais fechados, com 3316 unidades, de acordo com dados da Embraesp⁹.

É necessário salientar que fenômeno de reprodução de condomínios extravasa o âmbito da cidade de São Paulo ou de outras capitais, atingindo muitas cidades do interior.

A aprovação da Lei Municipal 11.605/94, a chamada Lei de Vilas, inaugurou uma nova solução na produção de casas, afirma Luiz Antônio Pompéia, da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - Embraesp, devido ao estímulo dado à construção de conjuntos de casas em bairros bem estruturados com infra-estrutura e segurança nos moldes dos condomínios de prédios e seguindo a tradição das vilas¹⁰. A Lei de Zoneamento só permitia que se dividisse o lote em duas partes quando a frente for de no mínimo dez metros e medir 250 metros

quadrados. No entanto existem terrenos localizados em zonas estritamente residenciais (Z1) que não chegam a essas dimensões, mas são grandes demais para conter apenas uma casa. Com a Lei de Vilas, passou a haver permissão para se ocupar terrenos de até quinze mil metros quadrados com várias residências.

Após a regulamentação da Lei, os empresários se apressaram para colocar à venda vários conjuntos horizontais em bairros diferentes, tendo como ponto forte a segurança que proporcionam.

Descrição

Os condomínios horizontais são conjuntos totalmente cercados de muros, diferentemente das vilas que têm seus limites dados pelas próprias casas; com entrada única e guarita, tal qual um condomínio de prédios desde o momento da sua criação. Uma tipologia cuja aceitação pela população vem de muito longe no tempo, em diversos países, reforçada já pela explosão urbana das aglomerações industriais do século 19: o homem citadino não prescinde do urbano, mas o deseja mais ameno, menos distante do rural. O emblema da casa no campo, a

⁹ "Vilas são oásis em áreas urbanas". *In* jornal O Estado de São Paulo, 9/2/97

¹⁰ "Áreas residenciais serão ocupadas". *In* jornal O Estado de São Paulo, 12/3/95

casa com jardim dos filmes de Hollywood.¹¹ De fato, pesquisa realizada pelo Secovi¹² mostra que aproximadamente dois terços dos entrevistados de todas as classes sociais indicam a casa como melhor opção de moradia. A preferência está ligada a espaço, conforto e privacidade.

A exemplo do que acontece em prédios, a convenção do condomínio aprovada pelos moradores é que estipula as regras. O acesso de pessoas estranhas é controlado na recepção. Os carros de moradores do conjunto geralmente têm adesivo no vidro ou outro tipo de identificação que permite o trânsito interno. O mesmo acontece nos conjuntos onde há propriedade do lote e não da fração ideal. Os gastos com limpeza e manutenção das áreas comuns dos condomínios horizontais são rateados mensalmente entre todos os moradores, conforme a fração ideal de cada um. A taxa de condomínio, segundo pesquisa da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios - Aabic, é menor que o condomínio médio para apartamentos de tamanho equivalente¹³.

¹¹ Ver TRAMONTANO, M. *Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokyo*. Cap. A americanização das metrópoles e a banalização dos meios de comunicação à distância. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 1998. Pp. 189-196.

¹² Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo, também comumente conhecido como Sindicato da Habitação.

¹³ "Como funciona o sistema". *In* jornal Folha de São Paulo, 4/10/92

Os conjuntos atraem os moradores de apartamentos que acreditavam ser essa a habitação mais segura e vêem nos condomínios fechados uma forma de voltar a morar em casas. Em 1997, aproveitando uma demanda de compradores que preferem casas, as construtoras investiram no setor com imóveis dirigidos para a classe média, com três dormitórios e preços na faixa dos US\$80.000, sendo que cinco empreendimentos estavam concluídos e os demais seguiam esse modelo.

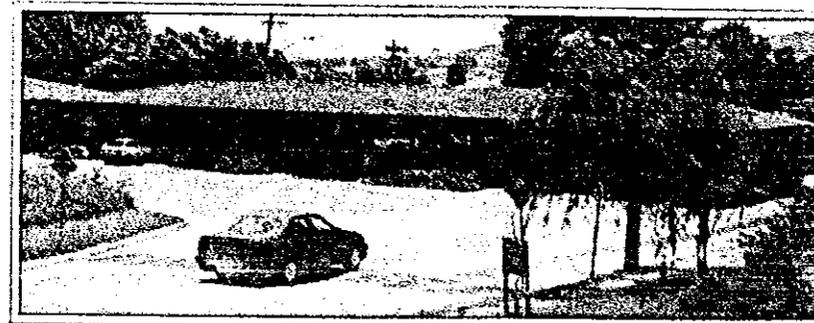
Outro fator de destaque dos condomínios de casas é que eles atendem a clientes de várias faixas de renda, do médio ao alto padrão, com residências de dois a cinco quartos. Deveriam ser obrigatoriamente dotados de áreas verdes - a lei exige no mínimo cinco metros quadrados de espaços ajardinados e arborizados para cada casa construída - mas isso está longe de ser verificado na prática. Outro pressuposto dificilmente materializado é a idéia de que as áreas privativas nos condomínios tendem a ser menores em função do espaço de lazer comum. Muitas vezes o espaço comum restringe-se às ruas e a bolsões de estacionamento para visitantes. O raciocínio tampouco vale para os conjuntos de casas de alto padrão, cujos moradores requerem mais privacidade e conforto e, por isso, demandam áreas úteis maiores. Segundo a incorporadora Desim - Desenvolvimento Imobiliário, "quanto mais alto o padrão, maior é a

exigência de individualização” . Além disso, os conjuntos costumam possuir equipamentos comuns de lazer voltados na sua maioria para as crianças, resgatando características originais das vilas, que possibilitam aos pais ter seus filhos brincando perto de casa. Ou, se preferir, simplesmente retomam o desejo que se costuma ter com relação a qualquer parte da cidade, que inclui, possivelmente, crianças brincando na rua, em segurança.

Segundo dados da Imobiliária Itaplan ¹⁴, uma das grandes vendedoras dos novos condomínios horizontais, há os projetos de conjuntos que prevêm fachadas com cores, e às vezes desenhos diferentes para tornar a moradia mais personalizada, diferenciando-se das fachadas uniformes das vilas. Por trás desta variação estilística, no entanto, o interior das casas costuma seguir rigorosamente o mesmo desenho em todas as unidades. Mais surpreendente ainda, certos condomínios propõem habitações geminadas ditas de alto padrão que se assemelham em área e distribuição interna às habitações sociais encontradas nas partes menos ricas da cidade.¹⁵

¹⁴ MARQUES, M. Teresa, “Vilas voltam à cidade com cova cara”. In jornal O Estado de São Paulo, 12/3/95

¹⁵ Segundo dados coletados pela mestranda em Arquitetura Denise Monaco dos Santos. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura - EESC-USP.



residencial 1 de Alphaville

fonte: <http://www.alphasite.com.br>

Logo nos primeiros anos, a construtora de Alphaville já procura instalar diversos serviços e equipamentos que atendessem aos seus habitantes e também servissem como atrativos: para a área de saúde adquiriu uma ambulância, na área da educação organizou um sistema de ônibus com roteiros e horários programados para atender às escolas tradicionais de São Paulo. Foram abertos espaços para a implantação de um grande centro comercial e outros menores, de apoio, escolas, prestadores de serviços básicos como farmácias, padarias, restaurantes, entre outros.

Em 1985, dez anos depois, Alphaville já possuía um Centro Empresarial com cento e quarenta empresas, um Centro Comercial com mais de duzentas lojas e escritórios e nove residenciais, onde moram entre oito e dez mil pessoas. Sua população flutuante chega a cinquenta mil visitantes por dia e a área total ultrapassa 11,2 milhões com previsão de 15 milhões de metros quadrados¹⁶. Os residenciais de Alphaville compõe dezesseis núcleos fechados de casas e sete prédios residenciais, além dos *flats*.

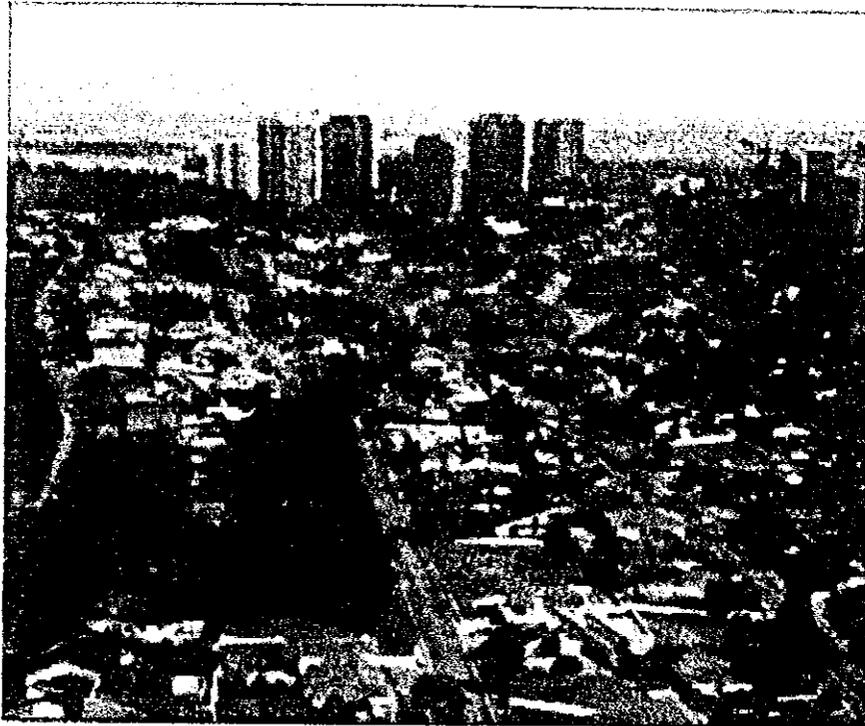
O município de Barueri, onde se implanta Alphaville, sofreu grandes transformações nos primeiros dez anos: a população triplicou, a oferta de emprego cresceu - o desemprego, que era em 1983 de

¹⁶ AZEVEDO, Vera Bueno de, "Alphaville - um bairro que é quase uma cidade". In jornal Folha de São Paulo, 27/10/85

16%, caiu para 4% graças às vagas que foram abertas pelas empresas de Alphaville e outras instaladas em outros pontos da cidade¹⁷. Na época, o condomínio representava 55.4% da arrecadação da prefeitura de Barueri, e como ele procurava se auto-suprir de serviços, a administração podia atender melhor a população de baixa renda. Os recursos gerados permitiram que o IPTU de Barueri ficasse congelado por mais de dois anos - os moradores pagavam um pequeno reajuste, abaixo da inflação. Outra mudança significativa consiste na perda pelo município de seu caráter de cidade-dormitório: em 1985, 70% da sua força de trabalho está fixa nele mesmo. A indústria tem facilidade de arregimentar mão-de-obra não qualificada na cidade, mas busca em São Paulo os qualificados.

Atualmente são quatorze núcleos residenciais em Alphaville, totalizando treze mil lotes com áreas variando entre 360 e 1.200 metros quadrados. A Alphaville Urbanismo contabiliza uma população fixa de trinta e dois mil moradores e uma flutuante, que trabalha e circula pelo local, de noventa mil pessoas. O conjunto compreende cinquenta imobiliárias, um *shopping center* com cento e vinte lojas, seis escolas, uma universidade, duas clínicas médicas e uma TV a cabo local. A área

¹⁷ "Alphaville transformou o modo de vida em Barueri". In jornal Folha de São Paulo, 27/10/85



vista atual do condomínio

fonte: <http://www.alphasite.com.br/>

total é de 16,4 milhões de metros quadrados¹⁸. Há muito tempo os moradores satisfazem todas as suas necessidades sem precisar recorrer a São Paulo.

Enfim, trata-se de uma cidade cercada, em que as relações entre as edificações e destas com o entorno e com a circulação basicamente repetem as da cidade "real". A diferença é que não se permite construir muros na frente das casas. De início, havia idéias de se manterem no condomínio hábitos privilegiados: até 1984 não circulavam carros pelos calçadões. Mas alguns moradores passaram a reclamar das caminhadas longas, chegando a modificar a idéia original. Com relação ao movimento no centro comercial, a intenção inicial era de mantê-lo restrito. Entretanto, algum anos depois, a tendência era aproveitar as vantagens que atraíam as pessoas e ampliar a circulação ali.

Ao contrário de Alphaville, o condomínio Aldeia da Serra, também da Construtora Albuquerque, Takaoka, não comporta empresas. Inspirado na paisagem de Santana do Parnaíba - repleta de sobrados coloniais, imobilizada no tempo - o conjunto conta com a réplica de uma igrejinha em estilo colonial e diversas edificações seguindo a

¹⁸ "Conjunto soma 13 mil lotes". *In* jornal Folha de São Paulo, 21/6/98



O Centro Empresarial em Alphaville

fonte:<http://www.alphasite.com.br/>

mesma linha, como uma vila com comércio e restaurante para os moradores, lampiões antigos nos jardins e um moinho de vento. As ruas são asfaltadas e há uma ampla área verde.

As frentes das casas são sempre abertas; os fundos, onde ficam a churrasqueira e a piscina, são murados. O condomínio conta com ambulância, supermercado, bares, farmácia, padaria, berçário e um mini-clubê.

Em 1985, das quarenta e oito famílias com casa em Aldeia da Serra, 15 a 20% desfrutavam do local apenas nos finais de semana, como casas de campo. Esses índices diminuíram muito com a solidificação da infra-estrutura de Alphaville e sua proximidade, assim como a implementação de serviços oferecidos pelo condomínio aos moradores para que fixassem residência.

Tamboré nasceu seguindo o exemplo de Alphaville, com projeto urbanístico do arquiteto Jaime Lerner. O partido tomado procurava privilegiar, desde o início do empreendimento, condições de encontro e de animação de uma cidade. O projeto previa a ligação entre São Paulo e Tamboré através de um *hovercraft* por via fluvial, e de *piers* nas margens dos rios, além de trens especiais. Dentro da "cidade do futuro", como era então vendida a imagem de Tamboré, existiriam microônibus interligando os vários setores. A área verde era

fundamental no desenho e na ocupação dos quatorze milhões de metros quadrados, sendo ainda a maior garantia de manutenção do alto padrão.

Muitos dos condomínios menores, que se localizam inclusive dentro da cidade de São Paulo, geralmente não possuem um número elevado de equipamentos e serviços – em grande parte dos casos há apenas uma praça e um clube. Nesse caso, as relações dos moradores com a cidade são mais freqüentes: há dependência do comércio e de serviços.

O grande sucesso dos condomínios horizontais foi garantido, entre outros fatores, pelo desejo dos paulistanos de morar principalmente em casas, com segurança, e pela promessa de uma melhor qualidade de vida que a proposta dos empreendimentos continha: morar em uma grande metrópole como São Paulo sem obrigatoriamente conviver com o seu cotidiano agressivo.

Localização

Conforme já foi citado, os primeiros condomínios começaram a surgir ao redor da capital, dentro de um raio de trinta quilômetros, ao longo das rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

Uma meia verdade que tem se visto cada vez mais questionada é a de que a tendência de morar em condomínios de casas fora de São Paulo, em municípios vizinhos, é crescente devido ao fácil acesso pelas rodovias. Na realidade, o que tem sido registrado são engarrafamentos monstruosos nas entradas de loteamentos como Alphaville e Tamboré, além de congestionamentos freqüentes nas principais rodovias de acesso, Raposo Tavares e Castelo Branco. Os moradores da Granja Vianna, particularmente, reclamam dos riscos de acidente na rodovia Raposo Tavares e do surgimento de congestionamentos, devido ao crescimento do fluxo de veículos¹⁹.

O lançamento de Tamboré confirma o crescimento das áreas habitadas por uma população rica de São Paulo para o sentido oeste. Segundo Lair Alberto Soares Krahenbul, engenheiro da Aelo, a zona oeste é a única região viável para este tipo de empreendimentos. A zona sul, além muito úmida, é área de proteção de mananciais, devido à

¹⁹ "Quais são as vantagens e desvantagens", *in* jornal O Estado de São Paulo, 1/6/86

represa de Guarapiranga. Na zona norte está a Serra da Cantareira, considerada rural e a zona leste é onde se concentra grande parte das indústrias e a população mais pobre ²⁰.

Também podem ser encontrados condomínios horizontais em bairros dentro da mancha urbana. É evidente que suas dimensões não se comparam aos milhões de metros quadrados dos condomínios maiores: geralmente possuem menos de uma centena de casas. Eles ocorrem em bairros nobres, como o Morumbi - que abriga o Vila Nova de Sintra e o *Villa Della Città*, da Gomes de Almeida Fernandes, e o Campo Limpo - onde se implanta o Village Morumbi, da incorporadora Norozar.

Perfil dos moradores

Os moradores típicos de condomínios possuem alto poder aquisitivo - pertencem à classe A - e prezam a qualidade de vida e a segurança. No caso específico de Alphaville, os primeiros moradores foram aqueles que queriam residir próximo ao local de trabalho - eram empresários ou altos funcionários das empresas do centro empresarial.

²⁰ "Valorização em Alphaville já atingiu 804%". In jornal Folha de São Paulo, 3/9/88

Há também condomínios voltados para a classe média - em geral suas parcelas mais abastadas.



Condomínio *Greenland* – lançamento SP Master

fonte: <http://www.spmaster.com.br/>



Apartamentos

Sobre a classificação

Desde o início, estávamos conscientes sobre o risco de agrupar sob o título de “apartamentos” habitações que, muitas vezes, só tinham em comum o fato de estarem agrupadas em um edifício verticalizado. Entretanto, era necessário compreendê-las além dos desígnios comerciais – em que se empregam os termos “quitinetes”, “lofts”, “flats” ou “residence service”, “apartamentos de alto padrão”, utilizando classificações que dizem respeito a aspectos diversos nos imóveis, tais como: dimensões, tipologia espacial, presença de serviços hoteleiros, etc.

Por isso, e até por questões de ordem prática²¹, optou-se por uma classificação que prevê, inicialmente, se o apartamento é ou não servido por serviços de hotelaria. em caso positivo, trata-se como *flat*, e

²¹ as classificações de órgãos como o IBGE e SEADE, de onde alguns dados deste texto foram retirados, utilizam basicamente o mesmo conceito – a separação por números de dormitórios.

nenhuma outra sub-classificação será feita, visto que não aparecem grandes diferenças entre as unidades agrupadas e observadas. Caso se trate de um apartamento sem serviços hoteleiros, parte-se para uma segunda classificação - que diz respeito ao número de cômodos servindo de dormitório. Aqui essa sub-classificação torna-se necessária, pois surgem diferenças significativas quando se varia o número de dormitórios: mudam, entre outros fatores, o perfil dos moradores e a infra-estrutura do imóvel.