

# **Apartamentos Paulistanos**

## **inovações espaciais na produção dos anos recentes**

Bruno Rafael Zanetti

bolsista

Prof. Assoc. Dr. Marcelo Tramontano

orientador

Relatório final de iniciação científica

Projeto financiado pela FIPAI

Processo FB-08/027



## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. RESUMO DO PLANO DE PESQUISA.....	4
2.1 Introdução .....	4
2.2 Objetivos .....	5
3. ATIVIDADES REALIZADAS PREVISTAS NO PLANO INICIAL DE PESQUISA.....	6
3.1. Revisão Bibliográfica .....	6
3.2. Coleta de material .....	6
3.3. Sistematização do material .....	7
3.4. Análises do material .....	10
3.5. Produção e atualização do <i>site</i> .....	25
4. ATIVIDADES REALIZADAS NÃO PREVISTAS NO PLANO INICIAL DE PESQUISA.....	26
4.1. Grupo Espaços de Morar.....	26
4.2. Flash 02.....	26
4.3. SIICUSP - Simpósio Internacional de Iniciação Científica da USP .....	27
4.4. Leituras de plantas de apartamentos Estrangeiros .....	27
4.5. Projeto Comunidades <i>online</i> 03 – COL São Carlos .....	28
4.6. Pesquisa de mestrado do arquiteto Fábio Queiroz.....	28
4.7. Capacitação .....	29
4.8. Outras atividades .....	29
5. CONCLUSÕES.....	31
6. BIBLIOGRAFIA .....	33

## 1. INTRODUÇÃO

A pesquisa aqui apresentada teve por objetivo realizar leituras preliminares de projetos de apartamentos produzidos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, entre os anos de 2005 e 2008, procurando por exemplares que apresentem inovações em sua espacialidade. Pretende-se com essa pesquisa contribuir para o entendimento da história e evolução dessa modalidade habitacional, dando continuidade e ampliando um trabalho que já vem sendo desenvolvido há nove anos sobre esse assunto, por vários pesquisadores, no Nomads.usp – Núcleo de Estudos de Habitares Interativos da Universidade de São Paulo, sempre contando com financiamento de órgãos de fomento à pesquisa. Através da coleta e sistematização de exemplares produzidos nesse período, esse trabalho visa também à contínua complementação de um banco de dados sobre a produção de apartamentos na capital paulistana pela iniciativa privada desde a década de 1910 até os lançamentos mais recentes, compondo um arquivo inédito e precioso com mais de 6.000 plantas, até o momento.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mais informações sobre o Nomads.usp e suas pesquisas podem ser obtidas em seu *site* na internet: [www.nomads.usp.br](http://www.nomads.usp.br)

## 2. RESUMO DO PLANO DE PESQUISA

### 2.1 Introdução

Nas últimas três décadas, novas tendências comportamentais vêm sendo observadas, com clareza, em todo o mundo ocidentalizado. Por trás disso estão questões como a liberação da mulher e sua inserção no mercado de trabalho e mudanças radicais nas relações entre pais, mães e filhos, tendo como resultado o aparecimento de novos formatos familiares - jovens vivendo sós, casais sem filhos ou não oficialmente casados, entre outros. Mesmo a família nuclear, formada por pai, mãe e filhos, padrão dominante no Brasil, mudou, já que dos filhos não mais se espera obediência cega mas, principalmente, sucesso profissional. Aliados a isso, novos modos de vida têm surgido, sobretudo nas grandes cidades, incluindo a volta do trabalho-em-casa, eventualmente conectado a alguma rede de transmissão de informações, o culto ao próprio corpo, as preocupações de caráter ambiental, o super-equipamento do espaço doméstico, a demanda por espaços públicos protegidos onde possam encontrar-se indivíduos de uma sociedade cuja tendência é a de ser cada vez mais composta por solteiros, descasados e viúvos.

Esses e outros fatores têm gerado mudanças no cotidiano doméstico, porém, o espaço que abriga esse cotidiano continua, na grande maioria dos casos, repetindo o modelo de habitação burguesa oitocentista parisiense, com seus espaços funcionalmente estanques e organizados em zonas de serviço, social e íntima. Além disso, cada vez mais os projetos dos apartamentos têm sido resolvidos seguindo as necessidades do mercado imobiliário, criando espaços internos confinados, definidos pela máxima economia de recursos, enquanto as áreas de convívio coletivo recebem grande destaque pela publicidade dos empreendimentos.

Todavia, no que se refere ao mercado imobiliário paulistano dos anos mais recentes, nota-se uma oferta inicial de edifícios cujas unidades residenciais apresentam inovações. Seja devido a alterações em sua organização funcional ou pela presença de dispositivos espaciais incomuns no contexto da produção local, esses apartamentos representam um distanciamento em relação ao modelo convencionalmente adotado para essa produção. Interessa-nos nesse trabalho mapear e produzir leituras preliminares dessas propostas espaciais, procurando verificar potencialidades e limitações que as mesmas teriam frente ao perfil demográfico e comportamental da população urbana brasileira.

## 2.2 Objetivos

### **Geral:**

Levantar projetos de apartamentos paulistanos produzidos pela iniciativa privada entre os anos de 2005 e 2008 que apresentem inovações espaciais em relação ao modelo convencional e realizar uma análise sobre essas produções.

### **Específicos:**

- Sistematizar os dados coletados sobre a produção dos anos compreendidos no recorte temporal estabelecido;
- Produzir e atualizar uma página web no site do Nomads.usp, disponibilizando resultados parciais e finais da pesquisa;

### **3. ATIVIDADES REALIZADAS PREVISTAS NO PLANO INICIAL DE PESQUISA**

O plano inicial de pesquisa previa um conjunto de etapas, com as atividades a serem desenvolvidas ao longo de 12 meses, e não num prazo de 6 meses, conforme o período de vigência das bolsas concedidas pela FIPAI. Portanto, as etapas previstas que se relacionavam com a produção de um relatório parcial de pesquisa – que não é cobrado pela FIPAI – foram suprimidas ou tiveram suas atividades incorporadas por outras etapas.

#### **3.1. Revisão Bibliográfica**

Além da busca por autores que tratam das questões abordadas pela pesquisa, uma importante fonte utilizada foram os trabalhos desenvolvidos por pesquisadores do Nomads.usp sobre o tema habitação e modos de vida, em nível de iniciação científica, mestrado, doutorado e livre docência, e que focam, em grande parte, a produção de apartamentos na cidade de São Paulo. O bolsista realizou consultas junto aos acervos das bibliotecas da Escola de Engenharia de São Carlos e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/FAU-USP, em São Paulo e também na Documentação do Nomads.usp.

#### **3.2. Coleta de material**

O levantamento de material foi feito através de consulta a fontes secundárias. Além da busca em livros e periódicos de arquitetura, o bolsista trabalhou com buscas através da *internet*, em *sites* de empreendimentos residenciais lançados pelo mercado paulistano no período compreendido pela pesquisa. Também foram consultados relatórios da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP. Apesar de a pesquisa ter coletado e analisado material publicitário, impresso, de alguns desses empreendimentos, a principal fonte para a obtenção de peças gráficas dos edifícios e de suas unidades foram os *sites* dos lançamentos.

O critério para a coleta de material obedeceu ao recorte temporal e geográfico estabelecido para a pesquisa – edifícios lançados no município de São Paulo pela iniciativa privada entre os anos de 2005 e 2008. Além disso, interessavam particularmente os exemplares cujos projetos se diferenciavam em relação à maioria dos edifícios produzidos na cidade, de acordo com a observação de seis recorrências no desenho de suas plantas, como se verá adiante.

Durante o período da pesquisa, foram acrescentados 41 novos edifícios à base de dados, somando um total de 144 plantas de unidades distintas.

### 3.3. Sistematização do material

As peças gráficas coletadas durante a pesquisa foram organizadas numa base de dados produzida e continuamente ampliada por pesquisas sobre apartamentos do Nomads.usp, onde cada edifício é identificado com um número, de acordo com a década e ordem de inclusão de cada exemplar na base de dados.

O primeiro contato do bolsista com esse documento se deu em uma reunião com o Arq. Fábio Abreu Queiroz e com a graduanda Iris Gonçalves da Silva, que realizou pesquisa de iniciação científica no Nomads.usp, trabalhando com essa base de dados, com financiamento da FIPA<sup>2</sup>. Houve uma conversa sobre a importância destes documentos para outras pesquisas desenvolvidas no grupo e a necessidade de complementação e contínua atualização. Também foi descrita a forma de preenchimento do banco de dados, explicando e discutindo todos os campos e fazendo uma breve descrição do porque de cada tipo de informação ser inserida.

A base de dados se constitui de 3 documentos: uma planilha em formato *Excel*, uma base explicativa dos campos de preenchimento dessa planilha, e um fichário contendo peças gráficas dos edifícios e de suas unidades, além de alguns dados, referenciados na planilha.

Os campos de preenchimento da planilha se organizam em quatro categorias: (1) *caracterização do edifício*, (2) *áreas de uso coletivo do edifício*, (3) *características e cômodos das unidades habitacionais* e (4) *equipamentos das unidades*.

A categoria *caracterização do edifício* reúne dados sobre os seguintes aspectos: nome do edifício, data de publicação, data de conclusão, autor do projeto, nome do proprietário, responsável pela construção, autor do projeto de paisagismo, localização, área construída, área do terreno, número de edifícios, número de pavimentos, número de unidades por pavimento e número total de unidades.

---

<sup>2</sup> A pesquisa da ex-bolsista, intitulada "Apartamentos paulistanos:exemplares dos anos 2000", foi desenvolvida também sob a orientação do Prof. Associado Dr. Marcelo Tramontano.

As *áreas de uso coletivo* do edifício apontam a presença ou não de: lojas, escritórios, garagens, portaria, banheiros em áreas comuns, depósitos privativos, dependência de empregados coletiva, dependência do zelador, *playground*, piscina, quadras esportivas, sala de ginástica, salão de jogos, pista de *cooper*, salão de festas, churrasqueira, sauna e outros equipamentos coletivos. Também são indicadas informações como a forma de acesso às unidades, o número de elevadores, seu tipo de uso (serviços, social ou misto) e a disposição dos mesmos no edifício.

A categoria *características e cômodos das unidades habitacionais* (apartamentos) contém informações como: o número do pavimento em que se encontra, tipo de unidade (qual tipo de planta), número de pavimentos da unidade, a área útil da unidade, quantidade de opções de planta, total de dormitórios. Também identifica a presença e a quantidade de suítes, dormitório reversível, closet, *toilette*, banheiro, lavabo, *hall* ou vestíbulo, sala, sala de refeições, área para refeições em cômodo, área para refeições na cozinha, copa, copa na cozinha, copa na circulação, cozinha, *kitchenette* em passagem, *kitchenette* em cômodo, escritório, gabinete ou biblioteca, área para trabalho em cômodo, área para trabalho em circulação, bar, bancada, varanda, área de serviço, despensa, dormitório de empregados, banheiro de empregados, sala de empregados, dormitório/escritório/sala de TV, sala em “L” e outros cômodos e cômodos não especificados. Também classifica como se faz o acesso ao apartamento.

A última categoria contém campos com dados sobre os *equipamentos das unidades*. Os tópicos são: armários embutidos, divisórias móveis, banheira, churrasqueira, lareira e dutos de lixo.

O fichário, por sua vez, reúne as peças gráficas dos exemplares sistematizados na planilha, contendo informações que identificam a década do edifício, a ordem de classificação dos exemplares, nome do edifício, indicação de sua localização e nome do autor do projeto (quando existem tais informações).



A primeira página contém as informações apresentadas aqui na disposição apresentada, mesmo sem nenhuma imagem de referência.

Indicam a ordem de classificação das fichas

Indicam a década do edifício



Imagem de referência do edifício, fachada e/ou implantação

Nome do edifício

Autor do projeto arquitetônico

As demais páginas contêm as plantas e outras informações necessárias para a leitura, na disposição apresentada no esquema..

Indica a localização (rua e número) do imóvel



Em vermelho está indicado a década de publicação do edifício

Plantas coletadas para análises

Indica o número de dormitórios do edifício analisado

ilustração 1: modelo de ficha

### 3.4. Análises do material

O envolvimento do bolsista com a atividade de sistematização e leitura de projetos se deu a partir de um primeiro *chat* de leitura de projetos de apartamentos, no qual o Arq. Fábio Abreu Queiroz apresentou junto ao Prof. Marcelo Tramontano projetos de apartamentos produzidos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo. Em projeções simultâneas as plantas da produção paulistana eram apresentadas e discutidas em relação à projetos de apartamentos franceses do século XIX. É a partir dessa relação que foram levantados os seis pontos que servem como base para a análise dos projetos desta pesquisa.

O desenvolvimento da pesquisa passou por uma reflexão sobre o desenho das plantas de apartamentos produzidos na capital paulista e pelo questionamento de sua organização espacial em relação aos atuais perfis comportamental e demográfico de potenciais usuários.

As leituras espaciais foram realizadas com base em recorrências no desenho dos apartamentos, conforme discutido por Tramontano<sup>3</sup> e definido em seis pontos por Queiroz<sup>4</sup>:

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

A seguir são apresentadas peças gráficas de alguns dos apartamentos analisados durante a pesquisa, acompanhadas de leituras e comentários em relação aos espaços que suas plantas configuram. Além de unidades cujos projetos apresentam quebras em relação aos seis pontos listados acima, serão discutidas também plantas de apartamentos considerados convencionais, nas quais se verificam tais recorrências.

---

<sup>3</sup> TRAMONTANO, M. Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokyo. Tese [Doutorado]. São Paulo: FAU-USP, 1998.

<sup>4</sup> QUEIROZ, F. A. Apartamento Modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC-USP, Nomads.usp, 2008.

Nas legendas encontra-se o número com o qual os exemplares estão registrados no banco de dados e o nome do edifício.



*ilustração 2: 00.252 Adolpho Carlos Lindenberg*

As unidades do Edifício Adolpho Carlos Lindenberg são as maiores repertoriadas pela pesquisa. Assim como grande parte dos projetos estudados, elas mantêm a divisão da planta em cômodos, destinados à realização de atividades específicas, e organizados em áreas Social, Íntima e de Serviços. Porém, por se tratar de um apartamento grande e bastante compartimentado, os seis pontos apresentados anteriormente tornam-se mais evidentes.

“De uma forma geral, essa organização dos espaços, calcada no modelo burguês oitocentista, pode ser percebida em unidades de todos os segmentos, mas as unidades maiores apresentam zonas mais claramente definidas porque contam com um número maior de cômodos” (QUEIROZ, 2008).

Percebe-se um claro espelhamento do modelo francês de apartamentos, o que inclui a distinção entre acessos e circulações para patrões e empregados. Essas características são notadas, porém, mesmo em edifícios menos luxuosos e em apartamentos menores, certamente destinados a clientes com padrões

comportamentais diferentes: os programas se simplificam na medida em que as unidades se tornam mais compactas ou são direcionadas a compradores com menor poder aquisitivo, mas não parece haver uma preocupação em rever sua estrutura espacial.

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

No casos do Ed. Splendido Parque do Golf e Ed. Central Park Prime nota-se a intenção de aproximar o desenho de suas plantas ao de apartamentos maiores (como as do Ed. Adolpho Carlos Lindenberg), porém em versões reduzidas. Algumas características chamam atenção nessas unidades, como a semelhança em sua organização espacial, as pequenas dimensões de dormitórios e banheiros, e a generosa área das varandas. Em ambos os casos chama atenção o fato de as varandas terem áreas maiores que as das salas dos apartamentos, sendo dotadas de churrasqueiras e ligadas diretamente à cozinha por porta de correr.

Na unidade do Ed. Splendido nota-se a representação de um espaço de trabalho ocupando o espaço que em outra opção de planta pertence ao dormitório de empregados – mas esse espaço não chega a ter sequer 3m<sup>2</sup>. Já no caso do Central Park Prime, um dos dormitórios, o mais próximo da sala, tem apenas 6m<sup>2</sup>. Esses são exemplos da redução de áreas úteis que se verifica ao longo de décadas nos apartamentos paulistanos, e que certamente tem reflexos para os usos de seus espaços.



*Ilustração 3: 00.250 Splendido Parque do Golf*



*ilustração 4: 00.240 Central Park Prime*

Talvez uma maneira de tentar minimizar a falta de espaço em unidades cada vez menores esteja na oferta cada vez maior de itens de uso comum na esfera coletiva dos condomínios. Mas essa oferta é também uma estratégia para a venda dos apartamentos: a presença de uma grande quantidade de equipamentos coletivos com nomes como *solarium*, *fitness*, espaço *beauty*, espaço *gourmet*, etc., tem sido uma característica muito explorada nas campanhas publicitárias tanto de empreendimentos com unidades grandes, luxuosas, localizados em áreas consideradas nobres da cidade, quanto de lançamentos com preços mais acessíveis.

“É inegável o apelo comercial de tais serviços, mas tamanha oferta de equipamentos é explicada também pela necessidade de convencer os compradores a investir em condomínio com um número cada vez maior de unidades construídas e, portanto, com população mais numerosa” (NOMADS.USP, 2007).

Em relação à produção da década de 1990 e início dos anos 2000, realizada por grandes incorporadoras paulistanas, a pesquisadora Simone Villa afirma que “o apartamento metropolitano é, hoje, muito mais um produto de estratégias de marketing do que um problema de arquitetura” (VILLA, 2002).



aldeia de casinhas



lan house



praça zen



sala boxe



sala massagem



pilates



cabana de massagem



atelier de artes



club prime



casa na árvore



solarium e clube



gourmet lounge



espaço mulher



garage band



home theater infantil



pet care



riacho do parque



salao de jogos adolescente

**Ilustração 5: 00.240 Central Park Prime – equipamentos de uso coletivo**

Apesar de a grande maioria dos projetos de apartamentos paulistanos continuar sendo produzida, mesmo que indiretamente, com base no modelo burguês de habitação e repetindo soluções convencionais verificadas pela leitura das plantas com base nos seis pontos citados, é possível encontrar no mercado uma oferta inicial de edifícios cujas unidades apresentam inovações frente a esse modelo. Em relação ao perfil dos usuários desses edifícios, por exemplo, percebe-se a preocupação, em alguns desses projetos, de se oferecer unidades de tamanhos e desenhos diferentes, visando públicos mais variados e, portanto promovendo a diversidade no edifício. Essa característica é diferente do que se nota em grande parte dos demais edifícios, onde existiria uma homogeneidade maior, por contarem com um único tipo de unidade, destinada a moradores com demandas pretensamente semelhantes.

Um exemplo de edifício que conta com grande variedade de unidades diferentes é o Çiragan, que possui apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios, variando o número de suítes, além de unidades do tipo *loft* ou *duplex*, com variações nos arranjos espaciais. Dessa forma, pode-se esperar que entre seus moradores encontre-se uma variedade maior de formatos, abrangendo de famílias nucleares tradicionais a outros tipos de arranjos familiares. Além disso, no edifício existem também salas para escritórios – mas com acesso separado e sem ligação com as habitações – que aliam a questão do trabalho próximo da moradia.





*Ilustração 6: 00.241 Çiragan – plantas de diferentes unidades*



**Ilustração 7: 00.237 Aimberê 1749**

O edifício Aimberê 1749 é um dos exemplares que apresentam características interessante e que o diferenciam em relação à grande maioria dos apartamentos produzidos pelo mercado paulistano. Primeiro pode-se notar a preocupação em oferecer ambientes menos confinados e soluções como a cozinha claramente incorporada ao ambiente de convívio social. Outra questão importante é que os cômodos destinados ao isolamento dos membros do grupo familiar – duas suítes – estão dispostos de forma oposta na planta, não configurando uma zona íntima. Observa-se ainda que não existem corredores de circulação nem acessos separados para patrões e empregados, ou dormitório de empregada. Porém, nota-se a existência de um banheiro destinado ao uso de pessoal doméstico.

No material publicitário do lançamento desse edifício, é valorizada a presença de grandes vãos de janelas, o que contribui para a qualidade espacial dessas unidades.



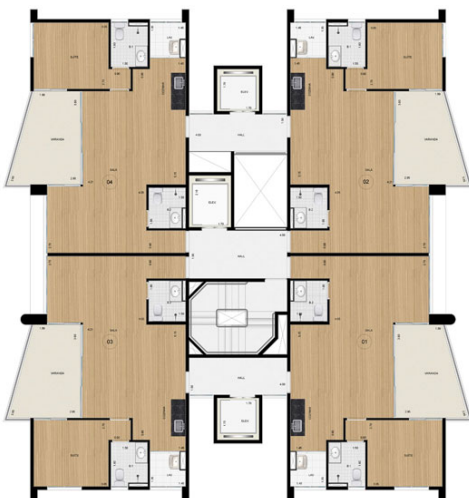
*Ilustração 8: 00.242 Combinatto*

É interessante perceber que alguns exemplares estudados apresentam um segundo acesso, mas não associado à zona de serviço, e sim diretamente em um de seus

dormitórios. É esse o caso do Edifício Combinatto, cuja novidade consiste no fato de essa segunda entrada estar associada a circulações verticais e horizontais distintas no edifício. O objetivo é permitir que esse cômodo possa funcionar como escritório, sendo efetivamente relacionado às atividades profissionais dos moradores, e que esse uso aconteça com certa independência em relação às atividades domésticas.

As imagens acima mostram duas opções de *layout* para as unidades desse edifício. A análise dessas ilustrações é interessante também por outros aspectos. Na primeira nota-se a inexistência de uma zona íntima definida, com os dormitórios ficando um de cada lado da planta, separados pela sala. Esse tipo de solução não é frequente e faz com que a circulação entre os dormitórios seja incorporada pela área social do apartamento – e, inclusive pela varanda que dá acesso aos dois quartos. Além disso, há uma porta de entrada para o apartamento que se abre direto para um dos quartos, o que pode proporcionar que o morador entre ou saia de casa sem precisar passar pelos outros cômodos. Na segunda planta verifica-se a opção por um escritório na posição onde ficava um dos quartos. A existência das duas entradas independentes (para o escritório e para a habitação) faz com que as atividades de trabalho e as domésticas não se sobreponham no apartamento, como já foi comentado.

A criação de entradas diferentes para o apartamento é uma solução que não se resolve apenas no projeto do apartamento. Este é pensado em conjunto com o edifício e sua implantação, separando os acessos pelas circulações verticais, como pode ser observado na planta do pavimento tipo. Essa separação entre circulações voltadas à habitação e ao trabalho será verificada desde o térreo do edifício.



**Ilustração 9: 00.242 Combinatto – planta do pavimento tipo**

Outro exemplar que apresenta soluções semelhantes, voltadas à união entre espaço de trabalho e espaço doméstico, é o Edifício L'Oficina Jardins. Em suas plantas também serão verificadas a separação das entradas de moradores e de clientes, desde o acesso ao edifício, permitindo o trabalho em casa com acesso independente – inclusive com banheiro separado. Nesse caso, nota-se ainda a representação de uma banheira na varanda da unidade, que pode ser acessada a partir da sala, do dormitório, e também do banheiro (a porta que liga o banheiro e varanda aparece fechada na representação em planta).



*Ilustração 10: 00.248 L'Oficina Jardins – planta térreo*



*Ilustração 11: 00.248 L'Oficina Jardins*



**Ilustração 12: 00.249 MaxHaus**

Verifica-se ainda que algumas propostas, propagandeadas como “inteligentes”, “customizáveis” ou “arquitetura aberta” e que prometem aos futuros moradores a possibilidade de configurar os espaços de acordo com suas necessidades, nem sempre apresentam inovações em relação a unidades convencionais com áreas equivalentes. As novidades oferecidas por algumas dessas propostas, no que se refere à tripartição, não ultrapassam o fato de serem entregues sem divisões internas, o que não significa que não existam elementos claramente limitadores das possibilidades de configuração espacial.

A arquiteta Msc. Ângela Pinho afirma que elementos como o desenho de fachadas,

estrutura, instalações e vedações, além das técnicas construtivas empregados na construção da grande maioria dos edifícios de apartamentos, atuam muitas vezes como condicionantes das possibilidades de rearranjos (PINHO, 2005).

Tal situação pode ser ilustrada por uma dessas propostas ditas inovadoras e direcionadas a públicos cosmopolitas, o Max Haus. Nota-se que, apesar da promessa veiculada em sua campanha publicitária, seu projeto impõe várias restrições a possíveis configurações dos espaços. O bloco sanitário, por exemplo, é fixo e localizado no centro da planta, sem contar com iluminação ou ventilação naturais. A posição da porta desse bloco também não se altera. Existe a opção de se incluir um segundo banheiro, mas sua posição, assim como a de seus equipamentos e acesso, mostram-se, também, rigidamente definidos.

A disposição das atividades relacionadas à preparação de alimentos também parece limitada ao espaço atrás do bloco sanitário, ao lado da porta de entrada da unidade, onde estão previstas as instalações hidráulicas e de gás e que é referenciado nas peças gráficas com o nome de cozinha. A área imediatamente contígua a esse espaço recebe o sugestivo nome de “quintal”, embora seu desenho não o difira em nada das áreas de serviço de apartamentos convencionais – há, inclusive, a representação de tanque e máquina de lavar roupas nas plantas. Em uma ordem herdada do modelo burguês, a possível localização de áreas destinadas ao repouso dos moradores parece obrigada a afastar-se do acesso à unidade, localizada de forma a induzir a configuração de áreas Social, Íntima e de Serviços. O desenho da planta desses dos apartamentos do Max Haus, se comparado ao de unidades convencionais com áreas úteis equivalentes, não parece estabelecer grandes inovações do ponto de vista de permitir a reorganização espacial. Essa observação faz-se evidente através das propostas para divisões internas disponibilizadas pelos próprios construtores, que acabam constituindo apartamentos bastante convencionais.

Ao que parece, o discurso que acompanha a venda de apartamentos nem sempre corresponde ao produto efetivamente entregue ao comprador, sendo uma estratégia de *marketing* para aproximar um produto convencional de uma idéia de liberdade na configuração espaços de acordo com as necessidades dos usuários. A apresentação dos imóveis à venda, tanto em *layouts* quanto em perspectivas, costuma sugerir uma qualidade espacial que nem sempre poderá ser verificada na realidade, quando as unidades construídas forem entregues a seus futuros moradores.

Essa situação é notada com clareza nas ilustrações utilizadas na publicidade do Edifício Nolita. A observação das dimensões de seus apartamentos e do desenho das

plantas não parece compatível com o mobiliário sugerido nos *layouts*, e com sua disposição. Além disso, as perspectivas apresentadas sugerem deliberadamente a oferta de espaços mais amplos que a realidade, ao prolongar a representação de piso e de elementos de decoração extrapolando o que seria o limite real da unidade – como pode ser visto nas imagens abaixo.



**Ilustração 13: 00.259 Nolita - perspectiva interna e planta**



### 3.5. Produção e atualização do *site*

A produção do *site* é uma etapa presente em todas as pesquisas desenvolvidas por membros do Nomads.usp, sendo uma forma de disponibilizar os resultados obtidos atingidos através da *internet*, meio de informação que tem se popularizado muito ao longo dos anos. A página na *web* serve também como meio para o contato dos pesquisadores do próprio Núcleo (bem como pesquisadores externos) com as pesquisas realizadas. Os *sites* são sempre vinculados à página principal do Nomads.usp na *internet* e inseridos nas áreas de pesquisa do grupo.

Tal produção serviu também como maneira de adquirir conhecimentos sobre desenvolvimento de páginas da *web*, o que inclusive auxiliou o bolsista em disciplinas da graduação que requeriam *sites* para apresentação dos trabalhos e como forma de avaliação.

O endereço através do qual se pode acessar a página desta pesquisa é: [www.nomads.usp.br/site/apto\\_0508/index.html](http://www.nomads.usp.br/site/apto_0508/index.html) e se encontra disponível *online*.

## 4. ATIVIDADES REALIZADAS NÃO PREVISTAS NO PLANO INICIAL DE PESQUISA

### 4.1. Grupo Espaços de Morar

O grupo Espaços de Morar é formado por pesquisadores do Nomads.usp que desenvolvem trabalhos de doutorado, mestrado e iniciação científica, sobre o tema da habitação, coordenado pelo Prof. Dr. Marcelo Tramontano. Atualmente é composto pelos pesquisadores Msc. Mayara Silva Dias, Msc. Fábio Queiroz, Arq. Felipe Anitelli e Ariane D'Andrea. Durante o segundo semestre de 2008 também participaram do grupo o urbanista Msc. Mathieu Perrin, do Institut d'Urbanisme de Grenoble, França, que realizou parte de sua pesquisa de doutorado em estágio (*sandwich*) no Núcleo, e também o geógrafo Msc. Érico Soriano. Os trabalhos de tais pesquisadores são relacionados ao debate sobre os espaços físicos da habitação, as formas de morar, e novos modos de vida. As reuniões do grupo espaços de morar foram de suma importância para o bolsista no decorrer de sua pesquisa, pois eram momentos de troca entre os envolvidos, onde as informações obtidas nas pesquisas individuais eram compartilhadas, ampliando-se o debate acerca do tema.

### 4.2. Flash 02

O Flash é um seminário promovido no início das atividades do ano pelo Nomads com objetivo de levantar as questões trabalhadas nas pesquisas do Núcleo para que sejam debatidas e aprofundadas. Por ter acontecido no momento em que se dava a inserção do bolsista no grupo de pesquisa, foi uma atividade que permitiu uma visão geral sobre as linhas de pesquisa existentes e um entendimento sobre os trabalhos em andamento de todos os pesquisadores. Isso permitiu que se definisse o tema da pesquisa e a primeira aproximação com outros pesquisadores com temas relacionados.

### **4.3. SIICUSP - Simpósio Internacional de Iniciação Científica da USP**

No final do mês de outubro o bolsista reuniu as informações até então coletadas durante sua pesquisa, assim como resultados parciais, para a elaboração do resumo e do painel apresentado no XVI SIICUSP, sendo necessária uma síntese do trabalho até então realizado para a produção do painel a ser apresentado. A confecção desse painel foi um processo importante, porque foi realizado simultaneamente pelos bolsistas de iniciação científica do Nomads.usp, numa atividade que possibilitou o estabelecimento de trocas e a cooperação entre os mesmos.

As apresentações da área de Humanas e Humanidades do XVI SIICUSP – Simpósio Internacional de Iniciação Científica da USP - foram realizadas entre os dias 3 e 5 de novembro de 2008, sendo realizadas na Faculdade de Economia e Administração – FEA USP, no campus da capital. A importância desta apresentação é a divulgação dos resultados até então preliminares da pesquisa, e a troca de experiências com outros pesquisadores com trabalhos de iniciação científica. A participação de um professor convidado, com conhecimentos acerca dos temas apresentados, para avaliar os trabalhos, contribui para o estabelecimento de um olhar crítico e construtivo sobre a atividade de pesquisa.

### **4.4. Leituras de plantas de apartamentos Estrangeiros**

O início da leitura de projetos da produção internacional se deu num *chat* de leitura de apartamentos com pesquisadores do núcleo no mês abril e se estendeu durante todo o período da pesquisa. Neste *chat* foram discutidos projetos da produção internacional de habitação em apartamentos. A apresentação destes projetos permitiu realizar uma comparação com os projetos do mercado nacional e verificar possibilidades de inovação, a partir das diferenças entre os projetos deu-se a reflexão sobre quais aspectos talvez tivessem espaço na produção brasileira, frente as necessidades e novos modos de vida da população de suas regiões metropolitanas.

Posteriormente, foi realizada um levantamento em revistas e páginas da *internet* sobre apartamentos da produção internacional vinculados a políticas públicas de habitação, como o PAN e EuroPAN (*Programme d'Architecture Nouvelle*) e de arquitetos de renome no cenário internacional, que apresentam inovações em relação às espacialidades criadas. Tal atividade visou recolher dados sobre os projetos que

pudessem compor um novo banco de dados sobre a produção internacional de edifícios verticalizados de habitação. A leitura dessas plantas, realizadas junto com o pesquisador Msc. Fábio Queiroz, contribuiu não apenas para um melhor entendimento sobre as questões espaciais discutidas na pesquisa, mas para ampliar o conhecimento e o repertório arquitetônico sobre projetos de habitação e apartamentos – um tema de grande importância no trabalho do profissional arquiteto.

#### **4.5. Projeto Comunidades\_online 03 – COL São Carlos**

Durante as férias o grupo Espaços de Morar se mobilizou para a formulação do projeto de pesquisa Comunidades\_online 03 – COL São Carlos. Este projeto deriva de um trabalho de grande importância dentro do Núcleo, do qual participaram diversos pesquisadores, o projeto *COL: domesticidade e sociabilidade em políticas públicas para inclusão digital*, que objetivava compreender as implicações da inserção das TIC (Tecnologias de Informação e comunicação) no cotidiano das pessoas e suas relações com os espaços de morar. Para tais verificações, foi implantada de uma rede de comunicação prevendo o uso de computadores nas habitações e terminais de acesso em uma parcela da comunidade de Cidade Tiradentes, distrito do município de São Paulo. Com o fim das atividades em Cidade Tiradentes, no mês de agosto de 2008, pretende-se dar prosseguimento a esses estudos em São Carlos. Durante o mês de julho houveram reuniões com os membros do grupo para procedimentos como a seleção de comunidades de conjuntos habitacionais da cidade que poderiam participar do projeto. O projeto de pesquisa de doutorado da Arq. Msc. Mayara Dias, discutido nas reuniões do grupo Espaços de Morar, vincula-se diretamente ao COL 03.

O bolsista participou dessa atividade preparando os orçamentos para a implementação do COL e adequando-o aos critérios estabelecidos pelo CNPq.

#### **4.6. Pesquisa de mestrado do arquiteto Fábio Queiroz**

Durante o desenvolvimento de sua pesquisa de iniciação científica, o bolsista trabalhou, em diversas ocasiões, com o arquiteto Fábio Queiroz. As atividades desenvolvidas com esse pesquisador foram, essencialmente relacionadas à leitura de plantas e discussões sobre as soluções projetuais encontradas – tanto em exemplares

paulistanos como em apartamentos produzidos em outras grandes cidade brasileiras, e ainda em relação à produção internacional. Incluem-se aí os exemplares coletados pelo bolsista, e que foram incluídas ao bando de dados sobre apartamentos do Nomads.usp. O bolsista contribuiu para a pesquisa do mestrando participando da organização e edição das peças gráficas de apartamentos que seriam posteriormente utilizadas na dissertação.

Essas atividades foram importantes para a aproximação com questões sobre o mercado imobiliário e modos de vida atuais dos moradores de apartamentos.

O bolsista assistiu à Banca de Defesa do mestrando, em outubro de 2008. A banca foi composta pelos professores Dr. Marcelo Tramontano (orientador da pesquisa) e Dr. Márcio Minto Fabrício, do Programa de Pós-graduação em Arquitetura da EESC-USP e Dra. Nadia Somekh, da Universidade Presbiteriana Mackenzie, de São Paulo.

#### **4.7. Capacitação**

Durante o segundo semestre de 2008, foram realizadas sessões de capacitação, ministradas pelos pesquisadores do Nomads.usp, graduando do Instituto de Física de São Carlos - IFSC, Edmundo Macha, e Arq. Gabriela Carneiro, com o objetivo de proporcionar noções de eletrônica e de introduzir conceitos que possibilitassem a participação de outros pesquisadores do Núcleo em três projetos atualmente em desenvolvimento: Pix, Eos e Z.ip. O desenvolvimento de tais projetos prevê grande interdisciplinaridade e a participação de pesquisadores de outros cursos além da arquitetura. Neles se discute a idéia do habitar interativo, a partir da inclusão de tecnologias de comunicação e dispositivos eletrônicos no cotidiano e nos espaços construídos, explorando as escalas do edifício, dos objetos e do corpo. Mais informações sobre esses projetos estão disponíveis no site do Núcleo.

#### **4.8. Outras atividades**

- O arquiteto e pesquisador Msc. Carlos Augusto Requena (*ex-crew*) esteve no Nomads.usp em abril de 2008, para um chat sobre viagem à Europa realizada no início do ano. Foram apresentadas imagens de projetos visitados pelo

arquiteto durante a viagem, levando em conta sua relevância enquanto arquitetura para as pesquisas desenvolvidas no Núcleo.

- Em maio de 2008 o coordenador do Nomads.usp, Prof. Dr. Marcelo Tramontano, realizou uma apresentação sobre viagem a Porto Velho - RO e à Rio Branco - AC, onde ministrou cursos e palestras sobre as pesquisas do Núcleo. O professor apresentou imagens e mapas, construindo um histórico sobre a desenvolvimento dessas cidades, e de sua arquitetura relacionando-as com o universo conhecido pelos alunos da graduação do curso de arquitetura de São Carlos e de seus orientandos.
- O bolsista colaborou com o atual responsável pela organização dos títulos contidos na documentação do Nomads.usp, Arq. Felipe Anitelli. Vem sendo realizado um trabalho de vincular o acervo do Núcleo ao CEDOC – Centro de Documentação do Dpto. de Arquitetura e Urbanismo da EESC, com a finalidade de facilitar a consulta ao acervo do grupo por estudantes do departamento.

## 5. CONCLUSÕES

A coleta e análise de apartamentos lançados pela iniciativa privada na cidade de São Paulo entre os anos de 2005 e 2008 indica que o mercado continua a produzir, em sua grande maioria, apartamentos que derivam de certa forma do modelo burguês oitocentista que vem sendo reproduzido que pouco consideram novos modos de vida da sociedade, e que podem ser caracterizados pela recorrência de seis pontos em sua organização espacial. A definição de características como plantas, acabamentos e fachadas parece obedecer hoje a uma lógica da qual a arquitetura foi gradualmente se afastando (QUEIROZ, 2008), sendo possível perceber uma grande semelhança entre as propostas de grande parte dos apartamentos oferecidas pelo mercado.

“Parece que há um único protagonista a desenhar com sua ‘mão escondida’ todas as plantas, com iguais dimensões dos quartos, denominações sempre que possível em inglês e a presença inevitável, esta brasileira, da churrasqueira. O que não se publica é o nome do arquiteto autor desses projetos! A “mão escondida” o apagou, seja por não considerá-lo importante a ponto de figurar ao lado do decorador, do paisagista e dos realizadores do empreendimento; seja porque o próprio arquiteto não se sinta à vontade com o resultado” (WILHEIM, 2008).

Percebe-se também que tem sido dada grande atenção, por parte dos incorporadores, à produção das campanhas de comercialização dos edifícios, com anúncios de páginas inteiras em jornais de grande circulação e a produção de *sites* especialmente para o lançamento de cada um de seus empreendimentos no mercado. A apresentação de plantas com *layouts* e de perspectivas procuram ilustrar os interiores das unidades, assim como as áreas de uso comum e também as fachadas. Porém, essas peças gráficas costumam sugerir uma qualidade de vida, pretensamente oferecida pelos imóveis colocados à venda, sem que haja garantias de tal qualidade será verificada no uso futuro do edifício por seus moradores. Em alguns casos, o mobiliário chega a ser representado em escalas distorcidas, de forma a fazer com que os espaços parecerem maiores do que realmente são.

As análises do banco de dados de apartamentos e as leituras das plantas revelam que, na maioria dos casos, os projetos que apresentam rupturas em relação aos seis pontos definidos por Queiroz geralmente o fazem por questões econômicas ou devido à redução de áreas – que levam a uma simplificação de programas sem que isso implique numa revisão da estrutura espacial dessas unidades. O resultado costuma ser unidades exíguas e extremamente compartimentadas.

“A especulação imobiliária, e a necessidade de construir mais, e não

melhor, reduzem cada vez mais as áreas utilizadas dos compartimentos, inversamente proporcional ao aumento de suas funções” [BITTAR; VERÍSSIMO, 1999].

Contudo, percebe-se uma oferta, ainda que inicial, de edifícios cujas unidades apresentam características inovadoras no que se refere ao desenho de seus espaços. Em alguns desses exemplares considerados inovadores, nota-se o rompimento em relação aos seis pontos apresentados anteriormente como uma vontade de projeto, visando incrementar a qualidade espacial das unidades. Como se constatou ao longo do trabalho, a publicidade do lançamento de alguns desses edifícios não é baseada na exploração de dezenas de itens de lazer ou de modismos como varandas com churrasqueiras – algumas dessas propagandas sequer são veiculadas em jornais, televisão ou grandes portais da internet. O que se nota é uma aposta na qualidade da arquitetura e do espaços de morar oferecidos, ao contrário do que se vê geralmente em anúncios de apartamentos convencionais, que costumam sequer apresentar plantas.



## 6. BIBLIOGRAFIA

BENEVENTE, V. **Derivações da avaliação pós-ocupação: um suporte para verificação da aceitação de propostas habitacionais concebidas a partir de soluções espaciais e tecnológicas não usuais**. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2002.

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

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

BUENO, M. F. **Apartamento contemporâneo: um redesenho possível e necessário**. Relatório Final de Iniciação Científica. São Carlos: Nomads.usp/FAPESP, agosto de 2000.

CUITO, A. (Coord.) **Espaços para viver e trabalhar**. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

LEMOS, C. A. C. **História da casa brasileira**. São Paulo: Contexto, 1989.

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

NOVAIS, F. (org.) **História da vida privada no Brasil: contrastes da intimidade contemporânea**. V.4, São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

ORCIOULI, A. **Novas formas de habitar. A experiência do tempo na arquitetura contemporânea**. Revista Arquitetura e Urbanismo, n. 101, São Paulo, Pini, 2002, p. 62-67.

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

QUEIROZ, F. A. **Apartamento Modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC-USP, Nomads.usp, 2008.

RABINOVICH, E. **Instrumento para análise da moradia do ponto de vista psicológico**. São Paulo: [s.d], mimeo.

SILVA, I. G. **Apartamentos paulistanos: exemplares dos anos 2000**. Relatório final de iniciação científica. São Carlos: Nomads.usp/FIPAI, novembro de 2007

SEGAWA, H. **Arquiteturas no Brasil 1900-1990**. São Paulo: EDUSP, 1997.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel/EDUSP/FAPESP, 1997.

SOUZA, A. G. (org.). **Habitar contemporâneo: novas questões no Brasil dos anos 90**. Salvador: UFBA, FAUFBA, LAB Habitar, 1997.

TRAMONTANO, M. **Habitação contemporânea: riscos preliminares**. São Carlos: EESC-USP, 1995.

TRAMONTANO, M. **Paris, São Paulo, Tokyo: novos modos de vida, novos espaços de morar**. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998.

TRAMONTANO, M. **SQCB: apartamentos e vida privada na cidade de São Paulo**. Tese de Livre-Docência. São Carlos: EESC-USP, 2004.

TRAMONTANO, M. **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.

VILLA, S. B. **Apartamento Metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC/USP, 2002.

XAVIER, A. **Arquitetura moderna brasileira: depoimentos de uma geração**. São Paulo: Pini, 1987.

WILHEIM, J. **Mão escondida projeta arquitetura medíocre**. Vitruvius. Julho de 2008, ano 8, vol. 12. São Paulo: 2008.

Bruno Rafael Zanetti