

Arqueologia das Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

2



Anna Paula Lombardi
(Organizadora)

 **Atena**
Editora

Ano 2019

Anna Paula Lombardi

(Organizadora)

**Arqueologia das Ciências Humanas e Sociais
Aplicadas
2**

Atena Editora
2019

2019 by Atena Editora

Copyright © da Atena Editora

Editora Chefe: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Diagramação e Edição de Arte: Geraldo Alves e Natália Sandrini

Revisão: Os autores

Conselho Editorial

- Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Profª Drª Deusilene Souza Vieira Dall’Acqua – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Profª Drª Juliane Sant’Ana Bento – Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

A772 Arqueologia das ciências humanas e sociais aplicadas 2 [recurso eletrônico] / Organizadora Anna Paula Lombardi. – Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. – (Arqueologia das Ciências Humanas e Sociais Aplicadas; v. 2)

Formato: PDF

Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acesso: World Wide Web

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-7247-050-6

DOI 10.22533/at.ed.506191601

1. Arquitetura e urbanismo. 2. Espaço urbano. 3. Patrimônio cultural. I. Lombardi, Anna Paula. II. Série.

CDD 720

Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores.

2019

Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

www.atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

A obra “Arqueologia das Ciências Humanas e Sociais Aplicadas” aborda uma série de livros de publicação da editora Atena. O volume 2, apresenta 24 capítulos sobre os aspectos relevantes do espaço urbano das cidades brasileiras apresentando uma diversidade de pressuposições. Os capítulos exibem a preocupação em relatar as particularidades de caráter social, econômico, político e cultural sob as diferentes perspectivas dos autores que disponibilizaram seus estudos nesta obra.

Os capítulos se dedicam a apresentar estudos atuais como as cidades inteligentes e o potencial para desenvolvimento urbano, o direito a cidade e a crise do capital, sustentabilidade nas cidades, as comunidades tradicionais e as suas distinções culturais no campo, representações sociais nas cidades e o Patrimônio histórico com significados normativos e sociais no espaço urbano.

Neste volume, os capítulos apresentam uma riqueza de detalhes e peculiaridades do espaço urbano e suas pressuposições. A importância desses estudos, estão evidenciados na formação em nível de graduação e pós-graduação de acadêmicos registrando um salto quantitativo e qualitativo nas últimas décadas corroborando com a relevância dos temas abordados.

Aos leitores desta obra, que ela possa inspirar a criação de novos e sublimes estudos, proporcionando discussões e propostas para um conhecimento significativo.

Anna Paula Lombardi

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
SMART CITIES NO BRASIL - REALIDADE OU AINDA SONHO?	
<i>Patrícia Pacheco Alves de Oliveira</i>	
<i>Hugo Bona de Carvalho</i>	
<i>Beatriz Natália Guedes Alcoforado Aguiar</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916011	
CAPÍTULO 2	13
CITY MARKETING, TURISMO E IDENTIDADE: ENTRE A PERCEPÇÃO E A POTENCIALIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DA VILA DE PARANAÍACABA	
<i>Fernanda Figueiredo D'Agostini</i>	
<i>Tania Cristina Bordon Miotto Silva</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916012	
CAPÍTULO 3	24
O DIREITO À CIDADE NO PROJETO ORLA	
<i>Pedro Paulo de Miranda Araújo Soares</i>	
<i>Sandra Helena Ribeiro Cruz</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916013	
CAPÍTULO 4	37
A CRISE DO CAPITAL E A NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE	
<i>Rayssa Bernardino de Lacerda</i>	
<i>Maria de Lourdes Soares</i>	
<i>Edna Tânia Ferreira da Silva</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916014	
CAPÍTULO 5	47
RELAÇÕES HUMANAS E SUSTENTABILIDADE SOCIAL: A REALIDADE DAS CIDADES	
<i>Elisângela Artmann Bortolini</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916015	
CAPÍTULO 6	60
IMPACTOS TERRITORIAIS NA COMUNIDADE PESQUEIRA DE MANGUINHOS (SERRA/ES): UM ESTUDO DE CASO	
<i>Pauliane Gonçalves Moraes</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916016	
CAPÍTULO 7	84
PRODUZIR CONVENCIONALMENTE OU INOVAR? O MAPA DA ACEITAÇÃO: A SUBJETIVIDADE EM JOGO - ESTUDO DE CASO DO ASSENTAMENTO ANDER RODOLFO HENRIQUE DIAMANTE D'OESTE PARANÁ	
<i>Andre Luiz de Souza</i>	
<i>Miguel Ângelo Lazzaretti</i>	
DOI 10.22533/at.ed.5061916017	

CAPÍTULO 897

POVOS INDÍGENAS E COMUNIDADES TRADICIONAIS: SINGULARIDADE DA EXISTÊNCIA E CONFLITOS COM O AGRONEGÓCIO

Anatália Daiane de Oliveira Ramos
Cristiano Apolucena Cabral
Eva Emilia Freire do Nascimento Azevedo
Edson Caetano

DOI 10.22533/at.ed.5061916018

CAPÍTULO 9 109

MESSIANISMO E CANGAÇO DESVENDADOS EM VERSO E PROSA

Dora Vianna Vasconcellos

DOI 10.22533/at.ed.5061916019

CAPÍTULO 10 120

NOS RASTOS DA FEIRA INTERNA E EXTERNA

Thiago Oliveira da Silva
Anderson Przybyszewski Silva

DOI 10.22533/at.ed.50619160110

CAPÍTULO 11 129

DA ILHA A METRÓPOLE: PARTICULARIDADES E CONSEQUÊNCIAS DE UM PERCURSO CERCADO DE PERSPECTIVAS, DESILUSÕES E DISTINTAS REPRESENTAÇÕES SOCIAIS

Clícia Danielly Barbosa Alcântara
David das Neves Aires
Maria Lúcia Dias Gaspar Garcia

DOI 10.22533/at.ed.50619160111

CAPÍTULO 12 140

CONTRADIÇÕES DO ESPAÇO SOCIAL: ESTUDO DAS REPRESENTAÇÕES CONTRÁRIAS À MINERAÇÃO DE OURO EM PARACATU, MG

Luís Fernando Silva Andrade
André Luiz de Paiva
Valderí de Castro Alcântara
Flávia Luciana Naves Mafra

DOI 10.22533/at.ed.50619160112

CAPÍTULO 13 159

O CENÁRIO HABITACIONAL E SUA REPERCUSSÃO NA VIDA DO IDOSO BRASILEIRO

Eleusy Natália Miguel
Simone Caldas Tavares Mafra

DOI 10.22533/at.ed.50619160113

CAPÍTULO 14 170

A JUDICIALIZAÇÃO DA QUESTÃO AGRÁRIA: QUILOMBO BOA VIDA MATA CAVALO

Elen Carolina Martins
Marluce Aparecida Souza e Silva

DOI 10.22533/at.ed.50619160114

CAPÍTULO 15..... 185

ESTRATÉGIAS DE PESQUISA DOCUMENTAL EM RUAS COMERCIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO: O CASO DA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS EM LONDRINA-PR

Eloisa R. Ribeiro Rodrigues

Elisa Roberta Zanon

Letícia Cabrera

DOI 10.22533/at.ed.50619160115

CAPÍTULO 16..... 202

O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO DOCUMENTO: O CASO DO APARTAMENTO CONTEMPORÂNEO DO SÉCULO XXI NA CIDADE DE SÃO PAULO

Gabriela Tiemi Minagawa Yokota

Sandra Regina Casagrande de Moraes

DOI 10.22533/at.ed.50619160116

CAPÍTULO 17 221

BOA ESPERANÇA ONTEM E HOJE: A EVOLUÇÃO URBANA DA CIDADE A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DA HIDRELÉTRICA DE FURNAS.

João Paulo Chagas Maia Vilela

Mauro Santoro Campello

DOI 10.22533/at.ed.50619160117

CAPÍTULO 18..... 237

IMAGEM E ARQUITETURA: DIÁLOGOS ENTRE IDENTIDADE E MEMÓRIA SOCIAL NAS PRODUÇÕES AUDIOVISUAIS EM PALMAS – TO

Thiago Henrique Omena

Bruna Coelho Alves Meneses

Estéfani Marx

Lourranny Parente Silva

DOI 10.22533/at.ed.50619160118

CAPÍTULO 19 253

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO FERROVIÁRIO: DOCUMENTO E INSTRUMENTO DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO

Claudiana Cruz dos Anjos

DOI 10.22533/at.ed.50619160119

CAPÍTULO 20 270

MOTIVOS PARA INVENTARIAR O INSTITUTO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO ASSIS BRASIL – 1942, NA CIDADE DE PELOTAS/RS

Lisiê Kremer Cabral

Ana Lúcia Costa de Oliveiras

DOI 10.22533/at.ed.50619160120

CAPÍTULO 21..... 282

A RESSIGNIFICAÇÃO SOCIAL DO USO DO ESPAÇO PÚBLICO REVITALIZADO

Ana Estela Vaz Xavier

Marina Xavier Carpena

DOI 10.22533/at.ed.50619160121

CAPÍTULO 22	297
O PATRIMÔNIO URBANO E ARQUITETÔNICO DA PEQUENA CIDADE DO OESTE PAULISTA: DA PERCEPÇÃO DO LUGAR PRATICADO AO PROJETO DE INTERVENÇÃO	
<i>Hélio Hirao</i>	
<i>Matheus Alcântara Silva Chaparim</i>	
DOI 10.22533/at.ed.50619160122	
CAPÍTULO 23	308
AS FONTES DOCUMENTAIS PARA CONHECIMENTO E ENTENDIMENTO DA CIDADE: A LEITURA DA MORFOLOGIA URBANA DA RUA MARECHAL DEODORO ATRAVÉS DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS / LEGISLATIVOS - JUIZ DE FORA/MG	
<i>Daniel de Almeida Moratori</i>	
DOI 10.22533/at.ed.50619160123	
CAPÍTULO 24	321
A VERTICALIZAÇÃO E ESPRAIAMENTO HORIZONTAL COMO RESULTADO DA ATUAL CONFIGURAÇÃO URBANA DA CIDADE DE TERESINA-PI	
<i>Giesse Monteiro Alves de Andrade</i>	
<i>Gustavo Borges Vieira</i>	
DOI 10.22533/at.ed.50619160124	
SOBRE A ORGANIZADORA	335

O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO DOCUMENTO: O CASO DO APARTAMENTO CONTEMPORÂNEO DO SÉCULO XXI NA CIDADE DE SÃO PAULO

Gabriela Tiemi Minagawa Yokota

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
São Paulo – São Paulo

Sandra Regina Casagrande de Moraes

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
São Paulo – São Paulo

RESUMO: O presente artigo se introduz, mostrando uma análise quantitativa da produção residencial vertical realizada entre 2000 e 2011, a fim de que diversas discussões possam ser criadas em relação ao produto resultante do mercado imobiliário contemporâneo e suas influências sobre a cultura da moradia paulista e, conseqüentemente, sobre o modo de viver nas outras grandes metrópoles brasileiras, uma vez que São Paulo se mostra como uma das cidades modelos do país. Dessa forma, objetiva-se pesquisar e avaliar o programa arquitetônico dos apartamentos do mercado imobiliário da metrópole paulista no século XXI, como uma referência tipológica: (i) o estabelecimento de um quadro das diferentes tipologias de apartamentos contemporâneos, comumente ofertadas no mercado imobiliário paulistano estabelecendo padrões e características; e

(ii) o desenho conformado pela legislação e pelas condicionantes técnicas das edificações. Também se justifica, pois com o resultado do registro das tipologias pretende-se colaborar com futuras discussões e avanços nos estudos a respeito da produção do mercado paulistano no século presente e sua relação com tempos passados e futuros. Assim, procurou-se saber qual é o aspecto primordial da arquitetura, da arte de projetar e criar com a padronização desamparada e inerente ao processo produtivo encontrado no mercado imobiliário. E diante deste questionamento, observa-se que a cultura é um instrumento de direta influência, e que, diante de uma gama de possibilidades de saberes de reprodutibilidade construtiva, a lógica internacional dos edifícios são diretamente fontes de inspiração do mercado paulista cada vez mais enclausurado, compactado, padronizado e verticalizado na sua forma artificial de ser.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado Imobiliário; Produção Arquitetônica; Tipologias de apartamentos.

ABSTRACT: This article introduces a quantitative analysis of the vertical residential production carried out between 2000 and 2011, so that several discussions can be created in relation to the product resulting from the contemporary real estate market and its influences on the housing

culture of São Paulo and, consequently, about the way of life in the other great Brazilian metropolises, since São Paulo is one of the model cities of the country. The objective of this study was to investigate and evaluate the architectural program of the housing market in the São Paulo metropolis in the 21st century, as a typological reference: i) to establish a framework of the different typologies of contemporary apartments, commonly offered in the São Paulo real estate market setting standards and characteristics; and ii) the design conforming to the legislation and technical constraints of buildings. It is also justified, because with the result of the registry of typologies is intended to collaborate with future discussions and advances in the studies regarding the production of the market of São Paulo in the present century and its relation with past and future times. Thus, we sought to know what is the primordial aspect of architecture, the art of designing and creating with the standardization helpless and inherent in the productive process found in the real estate market. And faced with this questioning, it is observed that culture is an instrument of direct influence, and that, faced with a range of possibilities of constructive reproducibility, the international logic of buildings are directly sources of inspiration for the São Paulo market increasingly cloistered, compacted, standardized and upright in its artificial form of being.

KEYWORDS: Real Estate Market; Architectural Production; Types of apartments.

1 | INTRODUÇÃO

O apartamento surge em São Paulo segundo Souza (1994, p. 111): “para resolver o problema de moradia da classe média, num programa que atendia às suas necessidades de dois ou três dormitórios, entrada social e de serviço separadas, banheiro e cozinha”. Tratava-se de um problema da classe média que resultou na construção dos edifícios.

Desde então, são as seguintes, as principais recorrências encontradas na espacialidade dos apartamentos paulistanos conforme Tramontano (1998), que podem ser identificadas em plantas desde os primeiros exemplares implantados na cidade até os lançamentos mais recentes, tanto em grandes e luxuosos apartamentos destinados a classe mais abastadas como nos programas reduzidos e simplificados de unidades mais econômicas são as seguintes: i) a divisão da planta compartimentada, como estratégia de organização de usos; ii) a estanqueidade funcional de espaços, com a vinculação de atividades e compartimentos determinados; iii) a existência de uma relação de hierarquia entre os espaços; iv) a tripartição da habitação com o agrupamento de compartimentos em zonas: social, íntima e de serviços; v) a articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação; e vi) a existência de uma relação de hierarquia também entre circulações separadas para o uso de padrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício.

Sobre esse assunto, Queiroz (2008, p. 24) referência os modelos de apartamentos paulistanos produzidos aos apartamentos parisienses:

[...] cuja organização espacial, que apresentava espaços funcionalmente estanques e hierarquizados, organizados em três setores de acordo com suas funções, difundiu-se e consolidou-se mundo afora, podendo ser verificada ainda hoje em várias partes do mundo nas plantas de edifícios de apartamentos, sejam eles produzidos pela iniciativa privada ou pela pública.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) com o crescente aumento do número de famílias que escolhem o apartamento como moradia (em 2000 eram 13,8%, subindo em 2010 para 16,8%), o mercado imobiliário tem colocado à disposição dos consumidores, modelos espaciais em desacordo com as reais necessidades dos moradores. A grande maioria dos projetos continua reproduzindo modelo espacial muito próximo ao dos apartamentos parisienses oitocentistas, e segundo Rossetto (2002), apesar das transformações nos modos de vida e da complexidade do cotidiano, não houve uma revisão sistemática desse programa habitacional.

2 | O PROGRAMA ARQUITETÔNICO DOS APARTAMENTOS DO SÉCULO XXI

Uma grande uniformidade de soluções é percebida nas propostas de apartamentos oferecidos na cidade de São Paulo pelo mercado imobiliário, sob a alegação de que chegou “a resultados projetuais economicamente viáveis” (VILLA, 2006, p. 2).

O conceito de flexibilidade e personalização dos espaços utilizados pelo mercado imobiliário na década de 1990 perdura pela primeira década do século XXI: primeiramente como uma estratégia do plano de marketing, e posteriormente, como forma de atender a diversidade cada vez maior de perfis de grupos domésticos e as múltiplas alterações de seus modos de vida.

As configurações dos apartamentos também continuam exatamente iguais à de décadas passadas, principalmente de dois e três dormitórios sem muitas variações, com exceção dos tamanhos dos terraços que aparecem cada vez maiores em consequência do melhor aproveitamento da legislação, conforme descreve o arquiteto Roberto Candusso:

O terraço é uma consequência de mudança de regra na legislação [...] algo muito bom [...] antigamente você tinha um prédio e o tamanho do terraço só podia ocupar 1/3 da fachada com 1,20m de profundidade [...] então você tem a produção que é São Paulo inteiro: aquele espaço que não se coloca nada, não cabe nada [...] fica umas plantas e uma cadeira tomando pó e não se usa. [...] Agora a legislação mudou, passando o terraço a ocupar 10% da projeção do pavimento térreo em um só espaço [...] e agora dá para aproveitar. [...] e todas as imobiliárias, as construtoras e os arquitetos estão aproveitando este espaço grande e único.

O terraço neste momento deixa de ser o espaço de contemplação e passa a provocar alterações no agenciamento do apartamento, pois se torna o centro da valorização do lazer doméstico, ou seja, o terraço que até então era um elemento

externo ao programa arquitetônico passa a fazer parte do espaço interno que muitas vezes “é fechado e transformado em espaço interno, indo contra a legislação para resolver um problema de espaço que não se resolveu internamente [...]” (arquiteto Roberto Candusso).

O acréscimo de área do terraço ocasionou a mudança da configuração da sala, que antes prevalecia com a solução em “L” - com a interligação da sala de jantar com a sala de estar, para a solução de sala em formato retangular, com a base mais larga do retângulo voltada para o terraço (Figura 1). “É a chamada sala de boca larga. A sala de estar passou a ser mais valorizada, pela ligação que tem com o terraço” (arquiteto Wilson Marchi, diretor do EGC Arquitetura, em entrevista realizada pela Revista Zap Imóveis, 2009).

O arquiteto Octávio de Siqueira, sócio fundador da O. S. Arquitetura acrescenta que com a valorização do espaço do terraço em projeto e com a ajuda do marketing, os apartamentos do século XXI ficaram voltados para a área social: “[...] o que se vende hoje é área social: sala e terraço [...] o quarto é minúsculo, o banheiro é minúsculo e chegou a extremo, a cozinha e área de serviço, são minúsculas [...]”



Figura 1 - Edifício Stellato, projeto de Roberto Candusso, 2010, apartamento de quatro dormitórios.

Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/edificio-stellato>, acesso 09/06/2015.

É fato que o tamanho do terraço surgiu pela facilidade da legislação, mas veio determinar a redução das áreas internas, pois segundo o arquiteto Alberto Dávila da Dávila Arquitetura: “o que comanda a arquitetura do mercado imobiliário é a área computável e a área não computável. O terraço é área não computável, mas vendável”.

Com relação às áreas úteis dos apartamentos, essa primeira década (2000 a 2011) reverte o fenômeno ocorrido a partir da década de 1950, quando os apartamentos começam a perder ao longo dos anos a suas áreas. Segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), com exceção dos apartamentos de quatro

dormitórios – que têm uma queda de área de 5,15%, mas bem menor do que a redução dos 8,84% que já haviam sofrido na década anterior – as demais tipologias experimentaram um aumento de suas áreas: três dormitórios, de 1,02%; dois dormitórios, de 8,64%; e de um dormitório, de 44,46%. O surpreendente aumento dessas três tipologias está relacionado à imposição da presença do majestoso terraço.

Os Gráficos 1 e 2 mostram as oscilações das áreas úteis e totais médias dos apartamentos entre os anos de 2000 a 2011. A tipologia de quatro dormitórios é a que apresenta diversidade de aspectos qualitativos em relação ao programa arquitetônico e aspectos quantitativos em relação às oscilações de áreas que vêm sofrendo neste período, com o pico positivo no ano de 2001 e o negativo no ano de 2009. Já a tipologia de um dormitório tem um ganho representativo de área útil no ano de 2009 e área total no ano de 2004, mas nos anos subsequentes sofre reajustes negativos, enquanto que nas tipologias de dois e três dormitórios as oscilações de áreas foram menores.

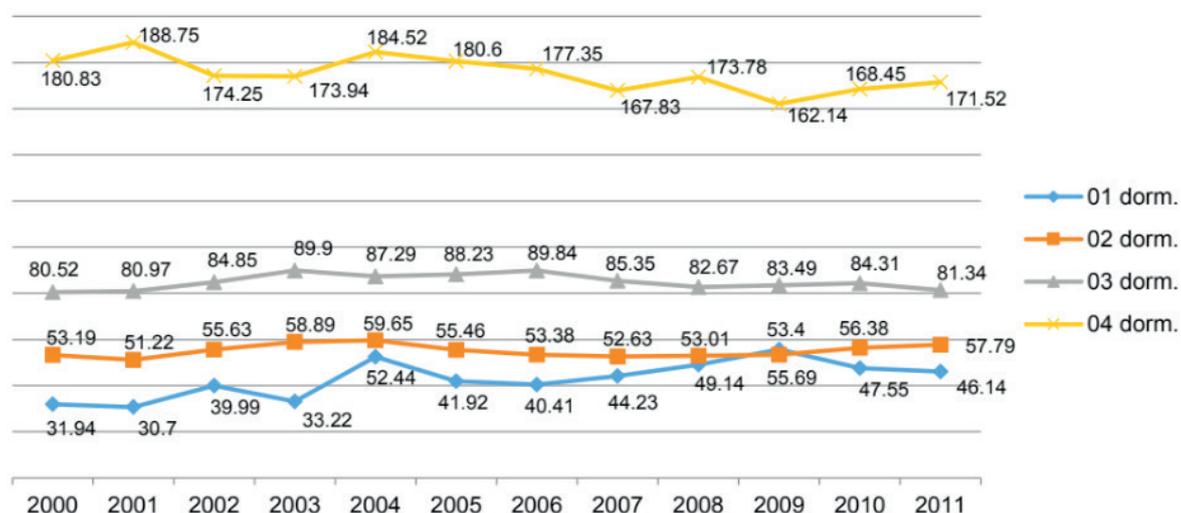


Gráfico 1 - Evolução das áreas úteis médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (2000-2011).

Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2011.

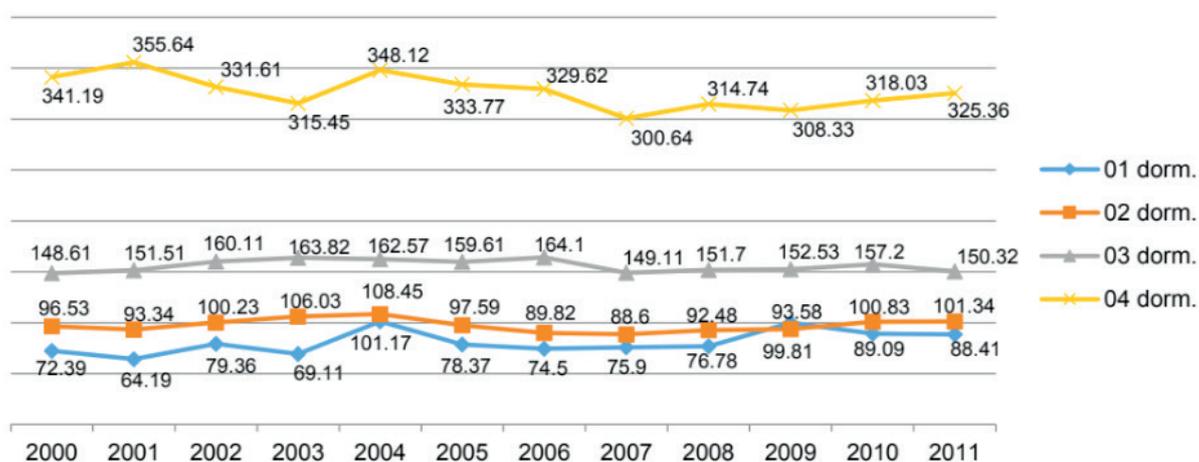


Gráfico 2 - Evolução das áreas totais médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (2000-2011).

Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2011

Além dos apartamentos de dois dormitórios, destacam-se dentro do quadro geral da cidade de São Paulo (Tabela 1), nesse período, alguns lançamentos de um dormitório, por apresentarem, em geral, um aumento significativo de suas áreas úteis acompanhado de uma supervalorização de suas áreas coletivas, tratadas como extensões necessárias do apartamento. Frequentemente destinado, segundo Villa (2008, p. 94), a uma parcela da sociedade que não se encaixa no formato de família nuclear – casais sem filhos recém-casados, solteiros, divorciados, viúvos ou viúvas – tais apartamentos tendem a abrigar moradores das faixas mais altas de renda.

Período	01 dorm (%)	02 dorm (%)	03 dorm (%)	04 dorm (%)
2000	17,19	45,35	27,62	9,84
2001	17,05	40,90	31,00	11,05
2002	11,08	39,82	29,12	19,98
2003	20,30	61,31	9,18	9,21
2004	5,78	39,17	31,49	23,56
2005	7,41	29,52	34,95	28,12
2006	3,88	28,01	30,26	37,85
2007	1,93	26,75	35,18	36,14
2008	3,16	32,77	32,47	31,60
2009	3,34	44,38	32,21	20,07
2010	7,97	43,59	35,04	13,40
2011	11,11	44,70	30,55	13,64

Tabela 1 - Evolução do número de unidades residenciais (apartamentos), classificados por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (2000-2011).

Fonte: EMBRAESP - Relatórios Anuais 2005 e 2011.

Na cidade de São Paulo são inúmeras as empresas incorporadoras atuantes no mercado imobiliário residencial, porém para esta pesquisa levantou-se somente a produção das dez incorporadoras (Gráfico 3) que se destacaram pelo seu número de lançamentos no período compreendido entre os anos de 2000 a 2011 pertencentes ao ranking da EMBRAESP e que totalizam 35% dos produtos lançados no período.

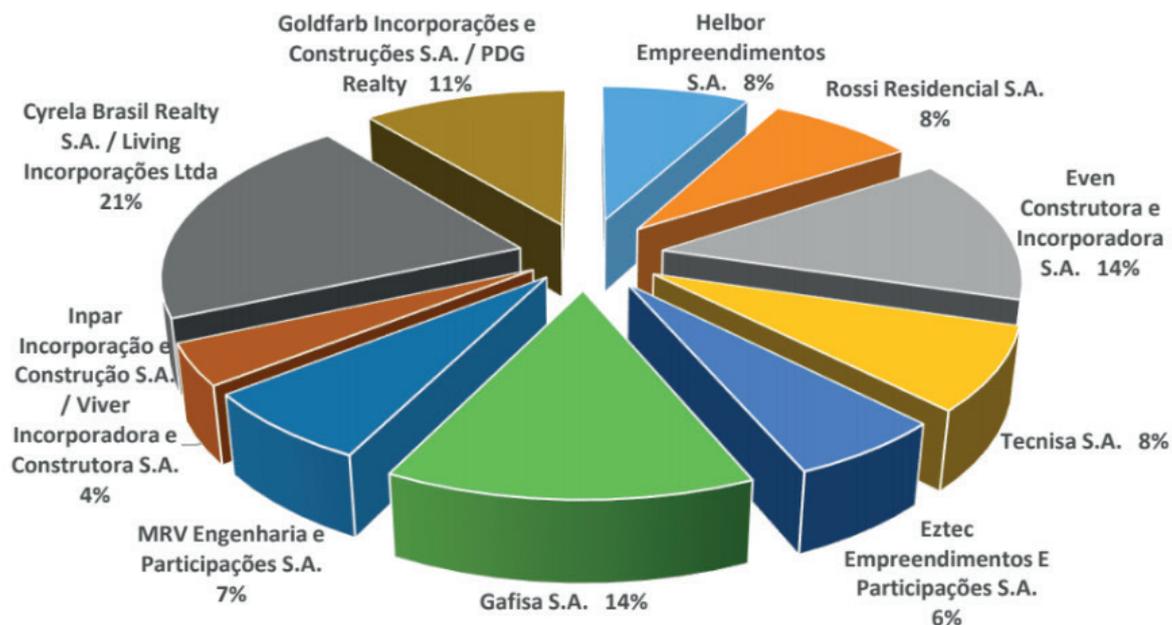


Gráfico 3 – Empresas Incorporadoras que concentram em média 35% do mercado imobiliário residencial na cidade de São Paulo no período entre os anos de 2000 a 2011.

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP).

Os 745 empreendimentos verticais lançados geraram 1.093 tipologias de unidades distribuídas da seguinte forma: 45 são de um dormitório; 325 são de dois dormitórios; 361 são de três dormitórios; 357 são de quatro dormitórios; e 5 são de cinco dormitórios. Os dados apresentados nos Gráficos 4 a 9 representam o resumo das tipologias estudadas classificadas por número de dormitórios, excluindo a variação tipológica *penthouse* por se tratar de solução diferenciada de projeto, ligada à média do mercado, que, na verdade, mereceria um estudo a parte. Também foram excluídas as tipologias resultantes das versões flexíveis (um dormitório onde, originalmente eram dois; dois dormitórios que originalmente eram três; três dormitórios, onde originalmente eram quatro; e quatro dormitórios, onde originalmente eram cinco), e estudadas somente as versões originais. Já a tipologia de um dormitório para a demonstração de suas características foi tratada separadamente da versão *studio*.

Esses gráficos mostram os comparativos entre as áreas úteis de cada ambiente das tipologias mínima, média e máxima apresentadas para cada quantidade de dormitórios disponíveis no mercado imobiliário – de *studio* a cinco.

Como pode ser visto, para um dormitório o programa arquitetônico se torna reduzido para áreas menores e vai se ampliando na medida que sua área se torna maior, como a presença de lavabo e *closet*. Fato que também ocorre na tipologia *studio*.

A presença de *home office* parece na tipologia *studio*, deixando de existir nas tipologias de um, dois e três dormitórios, e tornando a aparecer nas tipologias de quatro e cinco dormitórios. A justificativa dessa ocorrência é que este ambiente está ligado a tipologias maiores e consequentemente direcionando a um público com maior

poder de compra e também ao público que preconiza o novo estilo de vida quando compra a tipologia *studio*.

No que se refere às tipologias de dois dormitórios, ambas as áreas mínimas e máximas possuem quantitativos de números próximos, destacando-se apenas a área da sala e a presença do lavabo para a tipologia com área útil máxima estudada.

Para os apartamentos de três dormitórios, o programa arquitetônico começa a ser ampliado de forma que alguns ambientes como a dependência de empregada, banho de empregada, despensa, lavabo, *closet* e mais um banho, passam a ser ambientes em tipologias com áreas máximas encontradas no mercado imobiliário na cidade de São Paulo.

Já no que se diz respeito aos programas arquitetônicos equivalentes a quatro dormitórios, tipologias em maior número no quantitativo realizado, as áreas mínimas, médias e máximas aparecem de formas diferenciadas umas às outras de forma que cada uma apresenta espaços bastante diferenciados entre si, tanto na tipologia quanto no quantitativo. Assim como no caso dos três dormitórios, elas possuem como pontos comuns dois dormitórios, suíte, sala de estar/jantar, cozinha, serviço, varanda e varanda gourmet, com a diferença de que no caso as tipologias de quatro dormitórios há um acréscimo de um banho a mais, no que se refere as ambientações em comum das três áreas úteis analisadas. Ficou evidente a presença de 35 ambientes diferentes na tipologia com área máxima.

Por último, na tipologia de cinco dormitórios, esta como possui áreas vastas, concentra um programa arquitetônico amplo e mais completo sobre os diferentes ambientes existentes com o número de 51 ambientes diferentes. Portanto, por ser um caso menos decorrente, apresenta apenas cinco tipologias de apartamentos com essa característica. Dessa forma, por se tratarem de áreas com uma diferença entre a tipologia com área menor e a tipologia com área maior de quase 500 m², demonstram, para um mesmo ambiente, diferenciações grandes na composição da área dos espaços dos mesmos.

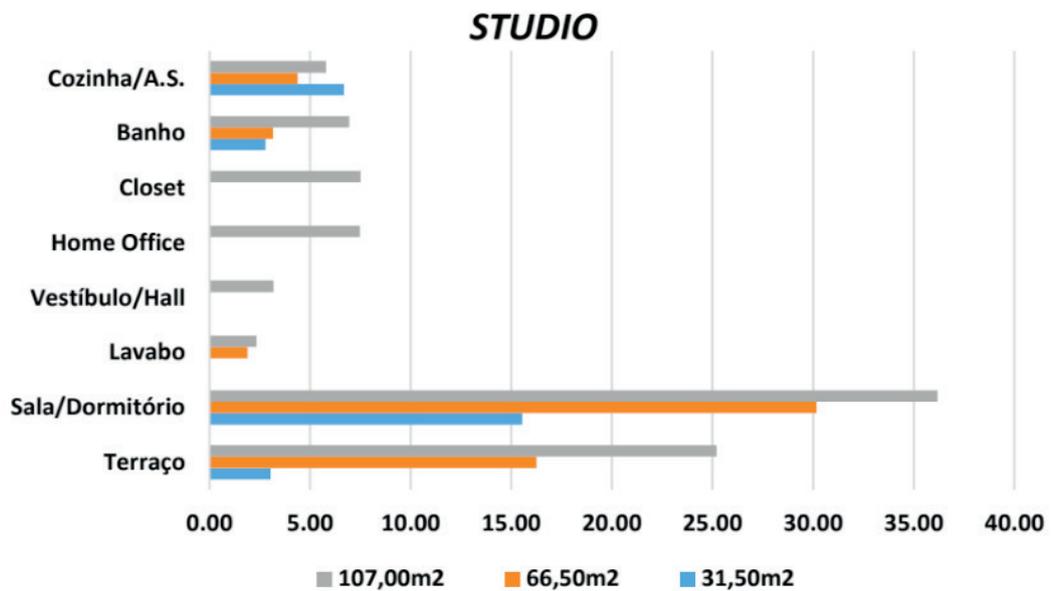


Gráfico 4 – Comparativo das áreas dos ambientes da tipologia *Studio* lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

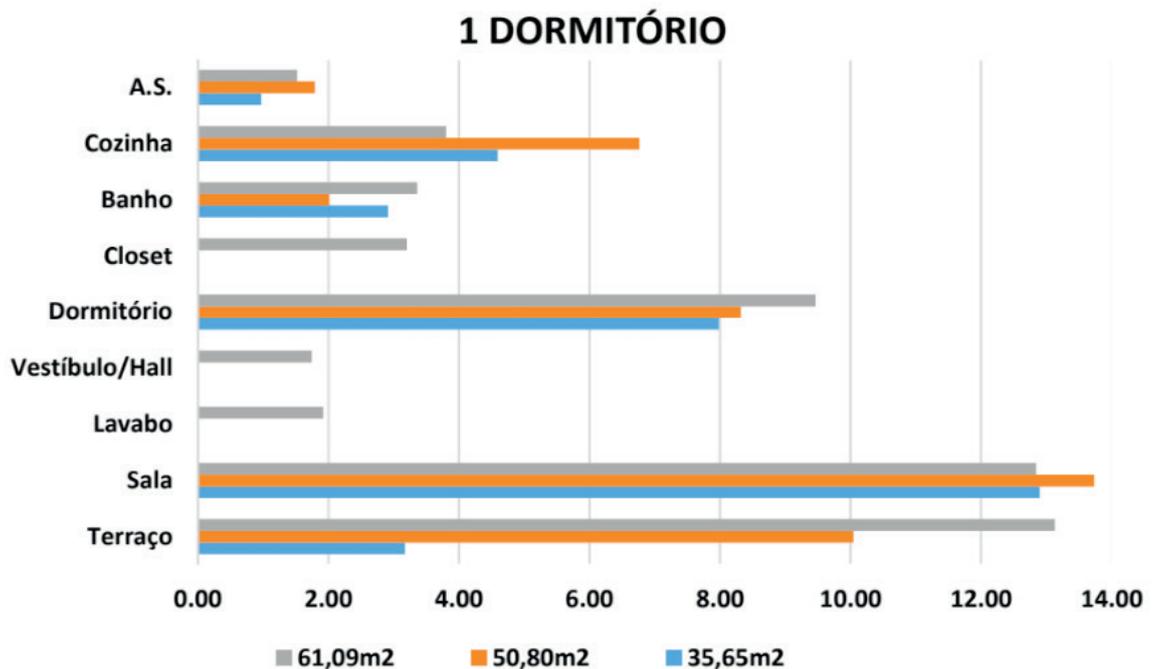


Gráfico 5 – Comparativo das áreas dos ambientes da tipologia de um dormitório lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

2 DORMITÓRIOS

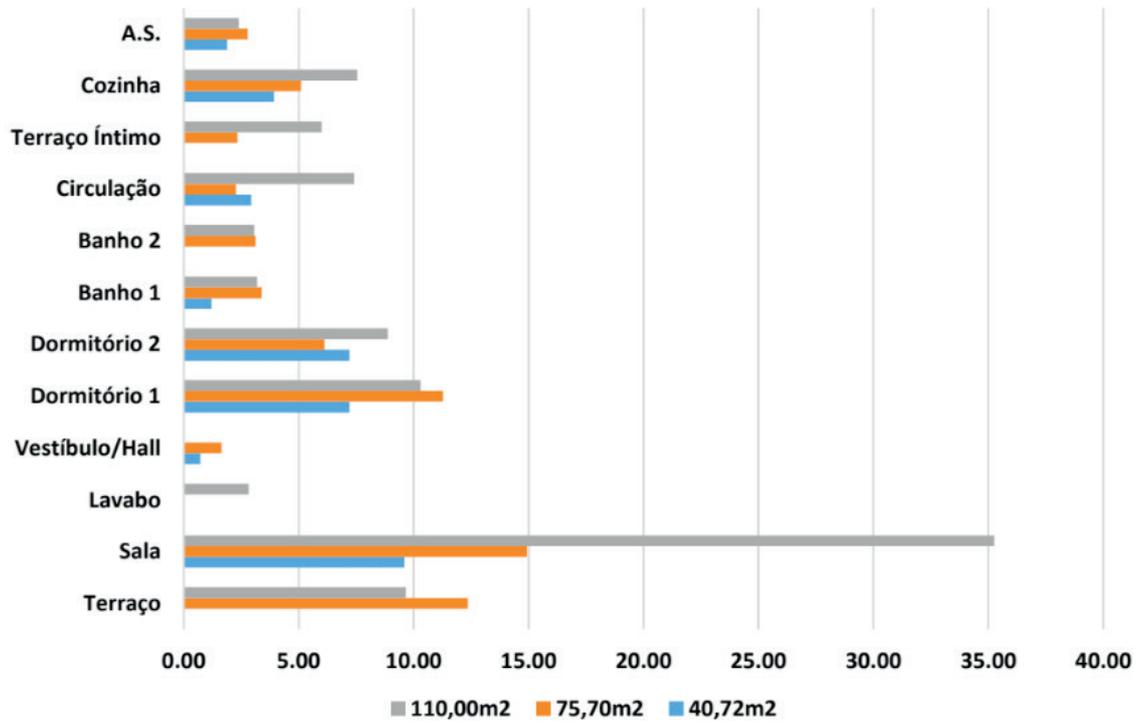


Gráfico 6 – Comparativo das áreas dos ambientes da tipologia de dois dormitórios lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

3 DORMITÓRIOS

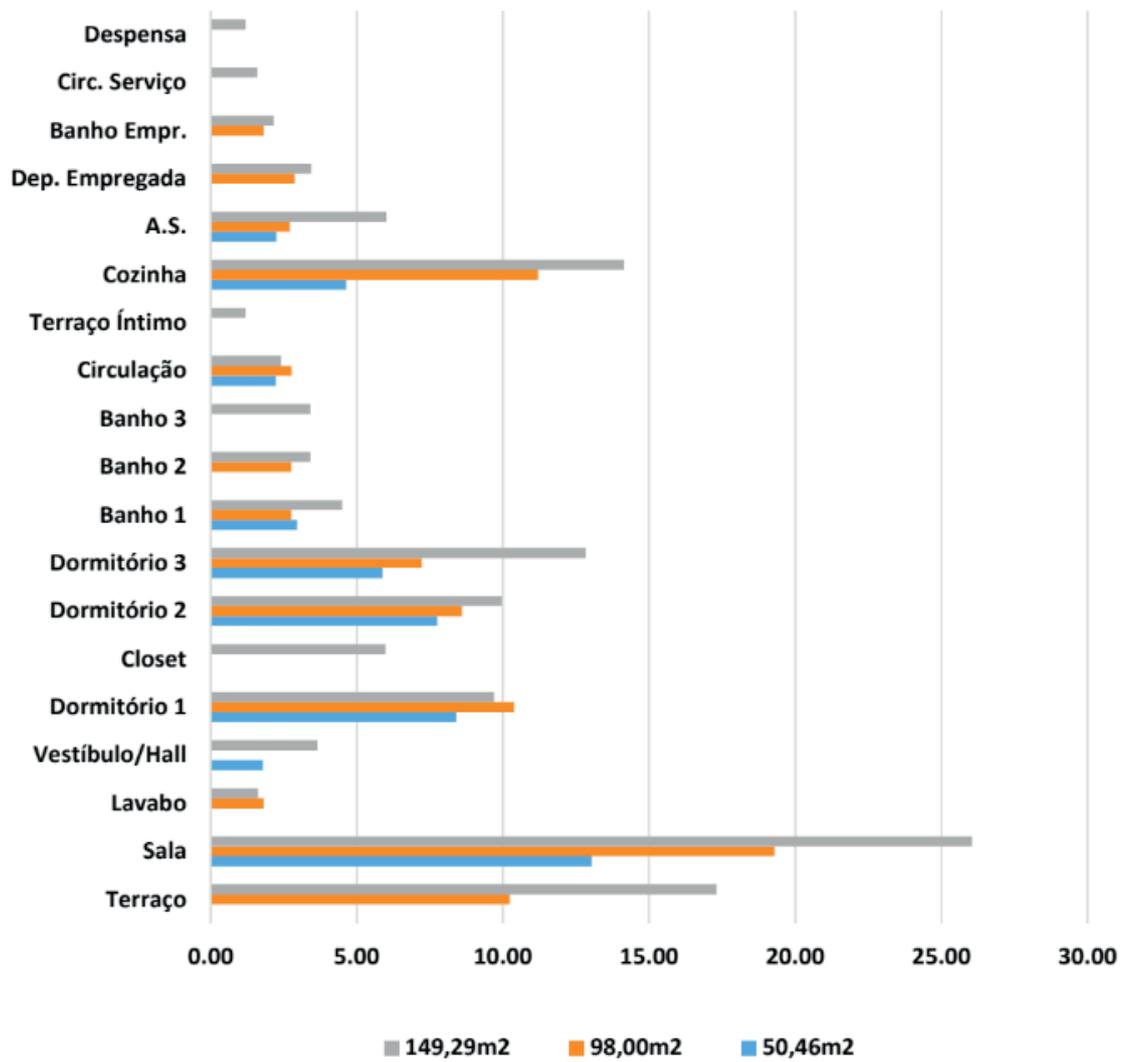


Gráfico 7 – Comparativo das áreas dos ambientes das tipologia de três dormitórios lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

4 DORMITÓRIOS

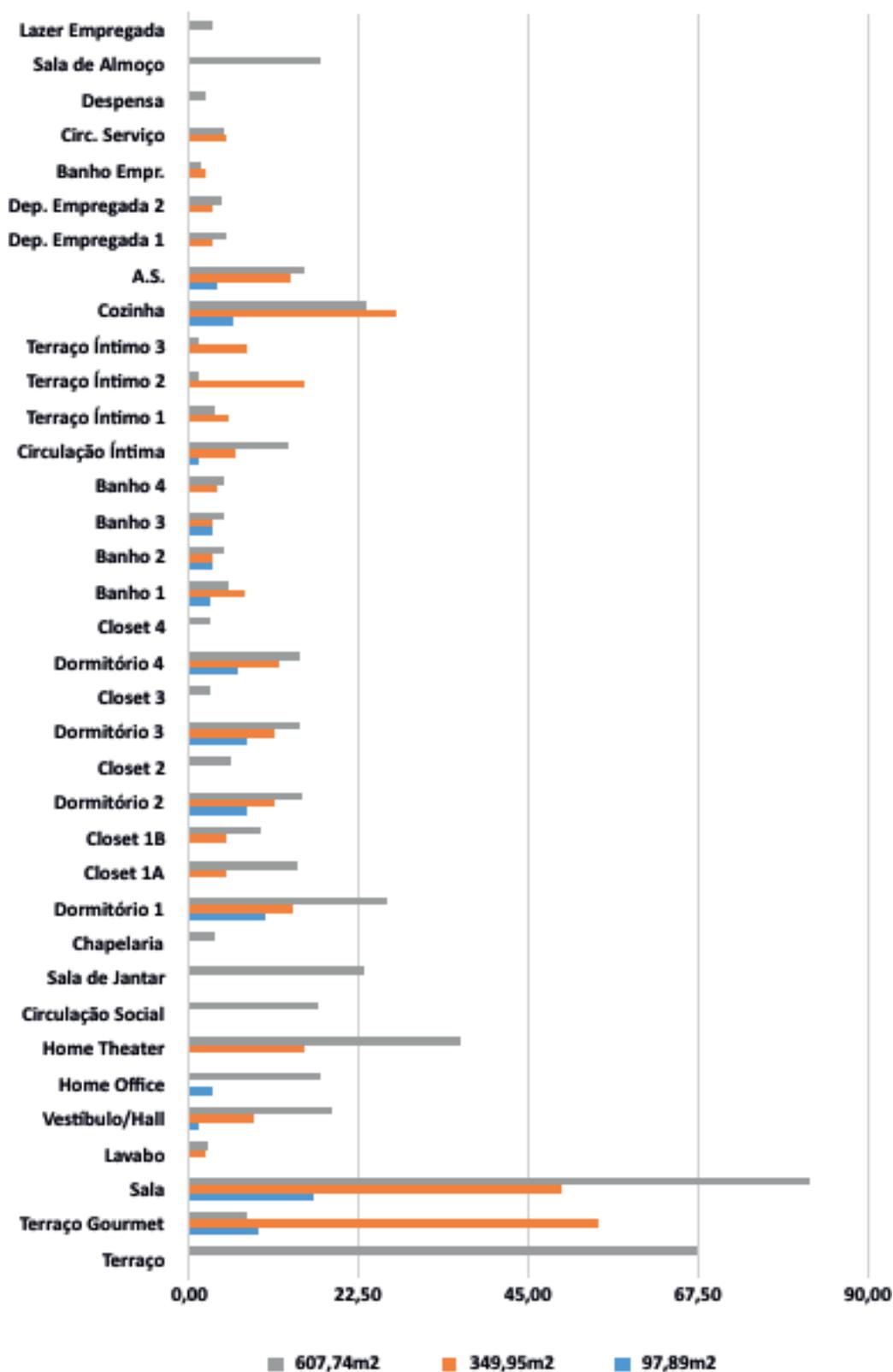


Gráfico 8 – Comparativo das áreas dos ambientes da tipologia de quatro dormitórios lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

5 DORMITÓRIOS

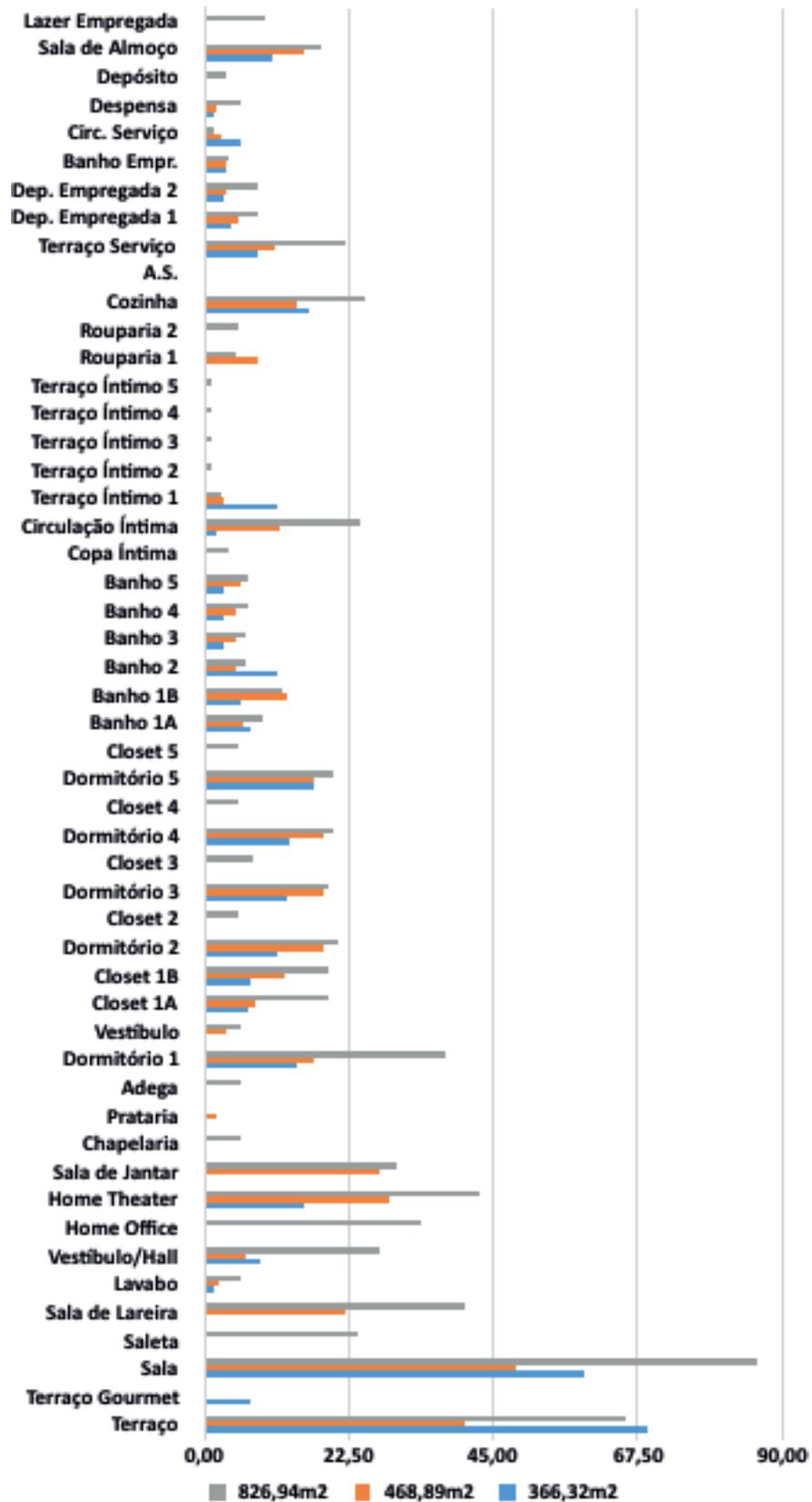


Gráfico 9 – Comparativo das áreas dos ambientes da tipologia de cinco dormitórios lançada no mercado imobiliário (2000 – 2011).

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da empresa EMBRAESP

3 | ANÁLISES E DISCUSSÕES TIPOLÓGICAS

Diante dos estudos realizados puderam ser analisados os programas

arquitetônicos correspondentes a cada tipologia de apartamento encontrada na cidade de São Paulo. Dessa forma, discussões foram levantadas a fim de que reunir argumentos a respeito do mercado imobiliário brasileiro. Primeiramente, durante a realização das pesquisas nota-se que muitas das empresas analisadas atuam em outras regiões do Brasil, tendo suas sedes na região metropolitana de São Paulo. Isso significa que esta cidade é uma grande influência para as demais existentes no país, ou seja, a construção civil que rege neste local se reflete nas demais localidades.

Além disso, durante a realização das análises dos programas arquitetônicos, foi notável a semelhança entre as tipologias em uma espécie de padronização, fato que incumbe na falta de perspectiva criativa do mercado e a consequente propagação de erros, caso eles ocorram.

A compartimentação torna-se presente em todos os modelos estudados com um número maior ou menor de cômodos, que vai variar segundo o tamanho da unidade e do poder aquisitivo de seus possíveis compradores. A nomenclatura utilizada também é alterada na medida em que o produto é destinado a compradores com maior poder aquisitivo.

Destaca-se a presença do terraço em todas as tipologias, justificável pela grande aceitação desse espaço por todas as classes sociais. Ele só não foi incidente na tipologia de dois dormitórios com áreas inferiores a 44m² e na tipologia de três dormitórios com áreas inferiores a 55m²; ou seja, em unidades de padrão mais econômico. Acima dessas áreas levantadas, o terraço sempre faz parte do projeto arquitetônico do apartamento. E, a tendência de aumento de sua área é proporcional ao aumento da área do apartamento, porém nas tipologias menores (*studio* e com um dormitório), sua área torna-se significativa se comparada à área do apartamento.

O terraço gourmet é recorrente em tipologias com número superior a dois dormitórios, enquanto que, nas tipologias mais luxuosas, de quatro ou cinco dormitórios, fica evidente que, nas plantas estudadas que esse item parece não estar relacionado ao lazer, mas sim as atividades à esfera da intimidade doméstica ou dos serviços, justificando desse modo sua separação do terraço social.

Um segmento que passou por uma transformação no mercado, durante esse período, foi a tipologia de um dormitório, que tornou comum, nas campanhas publicitárias, a sugestão da variação tipológica *studio*, porque, embora menos compartimentada, suas plantas sugerem a mesma organização tradicional dos compartimentos, apenas suprimindo algumas paredes. “[...] o fato de serem entregues sem divisões internas, não significa que não existam elementos claramente limitadores das possibilidades de configuração espacial” (QUEIROZ, 2008, p. 109). Os números do mercado confirmam que os apartamentos desse segmento deixaram de estar associados à ideia de habitação mínima e barata, como foram as quitinetes em décadas passadas, direcionando-se agora a um público com maior poder de compra e localizando-se, muitas vezes, nos bairros mais valorizados. Segundo Queiroz e Tramontano (2009, p.

141) esses apartamentos tornaram-se de fato mais caros, sendo seu preço por metro quadrado apenas superado, na média, por unidades de 4 ou mais dormitórios.

São recorrentes, os apartamentos com quatro dormitórios, porém em versão mais compacta e econômica, para atender a grupos familiares de menor poder aquisitivo, que desejem o espaço extra do dormitório adicional com a intenção de minimizar o impacto da redução das áreas úteis oferecidas no mercado imobiliário.

Um fator de valorização nos processos de comercialização dos exemplares apresentados é a extensão da existência das suítes, encontradas em apartamentos de menor custo, e a conseqüente ampliação de sua quantidade. Em unidades maiores, e dotadas de três ou quatro suítes, tem se tornado frequentes, a inclusão de *closets* e banheiros para cada membro do casal.

Obviamente, o aumento do número de banheiros, obrigou à redução de suas dimensões, sendo, então, considerado no projeto, apenas o espaço suficiente para a circulação e utilização dos equipamentos. Para Lígia D'Arienzo, diretora administrativa da empresa Par Arquitetura, o número de banheiros nas unidades destina-se a atender ao mercado, cada vez mais exigente:

Banheirinho é caríssimo. E os apartamentos possuem pelo menos dois. É raro a presença de apenas um banheiro. [...] Então por um lado se ganhou eficiência de construção, mas por exigência de mercado, você também acabou encarecendo com a presença de mais banheiros, porque banheiro é caro. E vai ficando cada vez mais caro, porque antes você poderia ter somente uma cuba, mas hoje tem que ter duas na suíte máster. [...] E em alto padrão é exigido o banheiro do sr. e o banheiro da sra. [...].

O desenho da cozinha, com exceção feita aos apartamentos de alto padrão onde existe a presença do espaço para copa, costuma-se resumir-se a uma parede equipada ligando a entrada do apartamento à área de serviço, com uma faixa estreita de circulação para permitir o uso de equipamentos. Então, “o desenho da cozinha, aparentemente pensado para ocupar o menor espaço possível, também pode ser verificado em muitas unidades de três ou quatro dormitórios, principalmente naquelas mais compactas e econômicas” (QUEIRÓZ, 2008, p. 87).

A dependência de empregada permanece em unidades maiores e mais caras, sendo que nas tipologias de quatro e cinco dormitórios, existe até a possibilidade de mais de uma unidade.

A entrada de serviço aparece em unidades acima de 90m² com três dormitórios. Porém, a situação mais recorrente é a presença de apenas uma entrada. O vestíbulo ou hall é adotado por quase todos os padrões de apartamentos desde os mais compactos até os mais luxuosos, sendo que, nos primeiros, sua função é distribuir a circulação social e a circulação de serviço.

As diversas tipologias vêm apresentando padrões tipológicos padronizados, principalmente naquelas mais compactas e econômicas, só se diferenciando pelo número de dormitórios. E só apresentam áreas úteis superiores às áreas médias

existentes no mercado, quando estas tipologias foram resultado de soluções chamadas tipologias “flexíveis” (correspondendo à supressão de um dormitório para ampliação da sala), cuja característica principal é explorada pelo marketing imobiliário, com a clara finalidade de um esforço no sentido de ampliar o número de compradores em potencial.

Quando plantas dos apartamentos são publicadas, espanta-me a similitude dos programas e dimensionamentos: 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 (Wilheim, 2008, p. A2).

Para o arquiteto Demóstenes Magno Santos a explicação por essa padronização de plantas ocorre na concepção do produto:

Normalmente você tem um partido de planta consolidado que serve de referência para outro, mas que normalmente tem que ser adaptado pelas variações do terreno. Mas ele sai dessa tipologia como base. Essa metodologia se repete no mercado, porque se você olhar esse partido de planta de dois ou mais escritórios que trabalham nesse seguimento imobiliário, se você olhar como esses apartamentos se encaixam, vai verificar que todos são muito parecidos. [...] O mercado pressiona muito o arquiteto hoje, na questão da padronização, do tamanho, da otimização dos espaços, pois existe uma mentalidade que tempo é dinheiro, então o que os incorporadores puderem não ter dor de cabeça na obra, que aquilo for facilitado, eles irão adotar para poder ter um resultado mais rápido de execução. [...] Existe uma cobrança que você tem que atender. [...] O arquiteto fica entre dois pontos: o primeiro de ter que fazer uma boa arquitetura e um produto de qualidade, e do outro, de ter que atender toda essa demanda, toda essa cobrança por resultados de otimização e padronização.

Fica claro que o produto gerado pelo mercado imobiliário com relação às plantas dos apartamentos, está intimamente ligado à pressão dos incorporadores no sentido de respeitar a otimização e a padronização dos espaços, objetivando a busca por melhores resultados nos potenciais construtivos e pela agilidade no atendimento à concepção do produto.

A investigação realizada nos projetos separados por tipologia contribuiu decisivamente para dirimir dúvidas e impressões sobre a produção imobiliária oferecida na cidade de São Paulo pelas principais incorporadoras, no período compreendido entre 2000 e 2011 e, principalmente, sobre o desempenho na concepção dos projetos apresentados pelos arquitetos envolvidos.

Ainda dentro dessa perspectiva e se opondo a ela, uma reflexão que pode ser levantada é a questão da compactação dos projetos que vem ocorrendo nas últimas décadas, em relação ao início da projeção de edifícios residenciais. Cada vez mais foi possível observar a criação de apartamentos estreitos com o mínimo necessário para a sobrevivência. Isso seria algo discutível no sentido da convivência do ser humano neste espaço e sua relação com os outros dentro do mesmo: locais mais amplos são aptos para chamar pessoas de fora, são convidativos e deixam os usuários com

maiores condições de conforto e liberdade, espaços pequenos possuem circulação difícil e, portanto, torna-se um incômodo para os indivíduos.

Uma última questão levantada foi a da mídia e o seu poder de persuasão mesmo dentro de um setor fora da publicidade: quanto mais se investe nessa área, maior será a resposta para a venda do produto resultante. Portanto, nas pesquisas realizadas foi claro o uso da mídia para o favorecimento e propaganda dos projetos, de forma a elevar o padrão de suas estéticas, funcionalidade e usos. Porém fica a dúvida se esses programas oferecem a real necessidade dos usuários ou se os mesmos são induzidos a ter as necessidades ofertadas através da propaganda e do marketing utilizadas pelo mercado imobiliário.

Diante disso, é necessário que haja uma reforma da maneira que se pensa sobre projetar, afinal criar visando o presente não é produzir de forma concisa e eficaz: quando se pensa em perspectivas futuras, analisa-se o todo, desde a fabricação até o usuário, fato que não pode ser visto com a projeção de programas arquitetônicos ágeis, mas que são comprometidos nos fatores de funcionalidade, usos e qualidades finais.

4 | CONCLUSÃO

Dentro das perspectivas do sistema vigente, cada vez mais é necessário que haja uma adaptação a essa crescente demanda da verticalização das construções. Isso se deve por conta do aumento populacional em contraponto a falta de superfícies vagas para que haja ação dessa indústria. Além disso, essa ampliação constante na altura das edificações reflete diretamente na produção em massa, que por sua vez tem sua influência no programa arquitetônico do mercado imobiliário da época.

Sobre esses aspectos, podem ser retiradas duas observações das informações coletadas: diversas tipologias que se interpenetram e se relacionam como se fossem espécies de padronizações e compactação cada vez mais expressiva e referente aos padrões das necessidades em que se insere. Com base nisso, algumas conclusões podem ser feitas a respeito. Primeiramente, nota-se claramente a grande ingerência da mídia na propaganda do edifício e da empresa, e da cidade de São Paulo como inspiração para as demais cidades.

Os espaços se apresentam cada vez mais confinados e compactos, e também com uma fórmula espacial recorrente, ficando como novidade a presença dos amplos terraços que propiciaram um aumento da área útil dos apartamentos. Resultado da mudança da legislação e que todos os arquitetos do mercado imobiliário aderiram como forma de compensar a redução das áreas úteis dos apartamentos – fato que já vinha ocorrendo nas últimas décadas; e também do incorporador como forma de obter maiores lucros, vender áreas construídas, de baixo custo, não computáveis.

Com relação ainda ao terraço, o que se põe em dúvida é a utilização deste após o

seu envidraçamento, que se contrapõem o confinamento e o conforto do usuário. Com isso se observa a perda da essência e funcionalidade desse aspecto. Por conta disso, uma mudança deve ser pensada e acrescentada nessa indústria para que problema como esse possa ser resolvido.

REFERÊNCIAS

EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. *Relatórios Anuais – 2000-2012*.

IBGE. *Anuários Estatísticos do Brasil – 1920-2011*.

QUEIROZ, Fábio Abreu de. *Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo*. 2008. Dissertação (Mestrado) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

QUEIROZ, Fábio Abreu de; TRAMONTANO, Marcelo. Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente. *Revista Ambiente Construído* (Online), v. 9, p. 139-150, 2009. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acesso em: 19 fev. 2013.

ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas - São Paulo - 1945/1964*. 2002. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

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

TRAMONTANO, Marcelo. *Novos modos de vida, novos espaços de morar - Paris, São Paulo, Tokyo: uma reflexão sobre habitação contemporânea*. 1998. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

VILLA, Simone Barbosa. *Morar em Apartamentos: A produção dos espaços privados e semiprivados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação*. 2008. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

VILLA, Simone Barbosa. O Produto Imobiliário Paulistano: uma crítica a produção de apartamentos ofertados no mercado imobiliário a partir de 2000. In: V SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY (LARES). São Paulo: Escola Politécnica – USP, 2006.

WILHEIM, Jorge. Mão escondida projeta arquitetura medíocre. *O Estado de S. Paulo*, São Paulo, 2 julho 2008. Caderno A, p.2.

Entrevistas:

Alberto Dávila (arquiteto) – Dávila Arquitetura (realizada em 10 jul. 2013).

Demóstenes Magno Santos (arquiteto) – Rubio & Luongo Arquitetura (realizada em 17 jul. 2013).

Ligia D'Arienzo (administradora) - Par Arquitetura (realizada em 18 jul. 2013).

Octávio de Siqueira (arquiteto) – Otávio de Siqueira Arquitetura (realizada em 02 jul. 2013).

Roberto Candusso (arquiteto) – Candusso Arquitetos (realizada em 4 jul. 2013).

Sites Visitados

www.cyrela.com.br/sp (acessos diversos em março de 2015). www.cyrela.com.br/sp/apartamento/

edificio-stellato (acesso em 09 jun. 2015). www.even.com.br (acessos diversos em março de 2015). www.eztec.com.br/imoveis (acessos diversos em março de 2015). www.gafisa.com.br (acessos diversos em março de 2015). www.pdg.com.br/?origem=1 (acessos diversos em abril de 2015). www.helbor.com.br (acessos diversos em março de 2015). www.imparimoveisbr.com.br (acessos diversos em abril de 2015). www.meuliving.com.br/sp (acessos diversos em março de 2015). www.mrv.com.br (acessos diversos em abril de 2015). www.revista.zap.com.br/imoveis/foi-preciso-repensar-o-condominio (acesso em 21 mai. 2016). www.rossiresidencial.com.br (acessos diversos em abril de 2015). www.tecnisa.com.br/sp/sao-paulo (acessos diversos em abril de 2015). www.viverimoveis.com (acessos diversos em abril de 2015). www.123i.com.br (acessos diversos entre março e abril de 2015).

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-050-6

