



UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE LONDRINA

MARCELA PEDROZA PERRI FERNANDES

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS BRASILEIROS PÓS ANOS

2000:

NOVOS ARES

Londrina
2018

MARCELA PEDROZA PERRI FERNANDES

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS BRASILEIROS PÓS ANOS

2000:

NOVOS ARES

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Londrina, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Sidnei Junior Guadanhim

Londrina
2018

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UEL

Fernandes, Marcela Pedroza Perri.

Edifícios de apartamentos brasileiros pós anos 2000 : novos ares / Marcela Pedroza Perri Fernandes. - Londrina, 2018.
107 f. : il.

Orientador: Sidnei Junior Guadanhim.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual de Londrina, Centro de Tecnologia e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2018.

Inclui bibliografia.

1. Arquitetura de habitação - Tese. 2. Edifícios de apartamentos - Tese. 3. Projeto arquitetônico - Tese. I. Guadanhim, Sidnei Junior. II. Universidade Estadual de Londrina. Centro de Tecnologia e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

MARCELA PEDROZA PERRI FERNANDES

**EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS BRASILEIROS PÓS ANOS 2000:
NOVOS ARES**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Londrina, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Dr. Sidnei Junior Guadanhim
Universidade Estadual de Londrina – UEL

Prof. Dr. César Imai
Universidade Estadual de Londrina – UEL

Prof. Pós Doc. Felipe Anitelli
Universidade de São Paulo – USP

Londrina, 16 de abril de 2018.

Dedico este trabalho ao meu marido, minha mãe, meus filhos e minha família.

Dedico principalmente ao meu pai pela sua incansável presença,

E sua insubstituível ausência

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Sidnei Jr. Guadanhim pelo apoio, orientações e ensinamentos
nesta jornada acadêmica.

Ao meu pai, minha mãe e minha família que nunca deixaram de me apoiar e
me ajudar.

Ao meu marido Vinicius e meus filhos Catarina, Augusto e Angelo que são
meu conforto e fonte de alegria.

Aos amigos de dentro e de fora do mestrado pelo apoio.

Aos alunos do projeto de pesquisa e graduação que auxiliaram no trajeto de
levantamento de dados.

FERNANDES, Marcela P. P. **Edifícios de apartamentos brasileiros pós anos 2000**: novos ares. 2018. 107 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Londrina. Londrina, 2018.

RESUMO

A produção de edifícios residenciais no Brasil é um campo fértil para pesquisas. Estudos realizados expõem fatores negativos no modelo adotado e no modo como ele é difundido pelo país, a falta de sincronia com a heterogeneidade social; a manutenção de um modelo de apartamento baseado na tripartição dos ambientes; a diminuição dos tamanhos das unidades e a excessiva exploração publicitária das áreas de lazer. Na busca por alternativas de projeto encontram-se obras publicadas em revistas de arquitetura que exibem um modo novo de projetar e construir edifícios de apartamentos. A presente pesquisa apresenta a análise de exemplares com base em critérios extraídos das críticas existentes, tendo como objetivo a verificação de características que possam estabelecer alternativas de projeto compatíveis com a mudança das necessidades e do agrupamento da sociedade atual. A principal conclusão que a pesquisa obteve demonstra que não há uma obra específica que seja composta inteiramente por modos alternativos de projetar; as obras levantadas foram concebidas usando opções projetuais inovadoras juntamente com escolhas de projeto habituais da produção atual. Esta conclusão indica que a harmonização entre a sociedade e o projeto de edifícios de apartamento encontra-se em um processo de busca de alternativas sem apresentar uma brusca ruptura. Uma parcela do mercado imobiliário está abrindo espaço para o investimento em projetos de edifícios residenciais que apresentem alternativas não convencionais e, também, expõe um panorama onde os arquitetos assumem uma postura mais ativa no processo de concepção.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Edifícios residenciais. Projeto arquitetônico. Metodologia de projeto.

FERNANDES, Marcela P. P. **Brazilian apartment buildings after 2000 years: new airs.** 2018. 107 p. Dissertation (Master in Architecture and Urbanism) – Universidade Estadual de Londrina. Londrina, 2018

ABSTRACT

The construction of residential buildings in Brazil represent a prospective field of research. Previous studies revealed negative outcomes in the model and in the approach developed in Brazil; the disassociation with the heterogeneity of social aspects; the continuity of the apartment model based on a three-way division of rooms; the reduction of the unit's size and the excessive publicity exploitation of the leisure areas. Searching for design alternatives, there are projects in architectural magazines that display a new way of designing and constructing apartment buildings. This research presents the analysis of projects based on criteria from existing critics, aiming at the verification of characteristics that can establish compatible design alternatives for the needs and organization of the current society. The main conclusion of this research shows that there is no specific project entirely composed of alternative ways of designing. The projects analyzed were designed using innovative options along with usual design choices of the current production. This conclusion indicates that the association between society and projects of apartment buildings is still in progress to search for alternatives and do not present an expressive change. Part of the real estate market is giving space for investments in residential building projects that present non-conventional alternatives and exposes a prospective where architects are more involved in the design process.

Keywords: Real estate market. Residential buildings. Architectural project. Project methodology.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01	–	Representações volumétricas encontradas na amostra	65
Figura 02	–	Ed. Breezer, Implantação e Caracterização Volumétrica (Torre).....	66
Figura 03	–	Ed. Aimberê 1749, Implantação e Caracterização Volumétrica (Lamina/Fita).....	67
Figura 04	–	Ed. Quattro. Lâmina ou Fita	67
Figura 05	–	Ed. Fidalga 727. Lamina ou Fita	67
Figura 06	–	Ed. Huma Klabin. Bloco	67
Figura 07	–	Ed. Camburiú. Bloco	68
Figura 08	–	Ed. Maiorca. Inserção ou Preenchimento	68
Figura 09	–	Ed. Itacolomi 445. Inserção ou preenchimento	68
Figura 10	–	Ed. Camburiu	71
Figura 11	–	V_Itaim.....	71
Figura 12	–	Ed. Breeze, pavimento tipo com duas unidades idênticas rebatidas horizontalmente.....	74
Figura 13	–	Ed. Pop Madalena, pavimento tipo quatro unidades distintas.....	75
Figura 14	–	Ed. 4X4, pavimento tipo com três unidades com plantas flexíveis	75
Figura 15	–	Ed. Montevideo 258, pavimento tipo com uma unidade por pavimento.	76
Figura 16	–	Ed. Fidalga 800, pavimento tipo composto por duas unidades	78
Figura 17	–	Ed. Vitra, pavimento tipo composto por uma unidade.....	79
Figura 18	–	Ed. Huma Klabin, pavimento tipo composto por apartamentos dois projetos de apartamentos, com possibilidade de junção entre eles	79
Figura 19	–	Ed. Pop Madalena, pavimento tipo composto por mais de um modelo de apartamento	80
Figura 20	–	Ed. Simpatia 236, pavimento tipo composto por duas plantas flexíveis.	80
Figura 21	–	Ed. 4x4, pavimento tipo composto por três plantas flexíveis, sendo a do meio duplex	81
Figura 22	–	Ed. Breeze	82

Figura 23 – Ed. Max.....	82
Figura 24 – Edifícios com variação de aberturas	83
Figura 25 – Edifícios com presença de cheios e vazios.....	84
Figura 26 – Edifício Vitra	85
Figura 27 – Edifício V_Itaim	86
Figura 28 – Edifício Fidalga 800, apresenta as três categorias que simbolizam a presença do modelo tripartido hierarquizado em uma planta baixa.....	88
Figura 29 – Presença do modelo tripartido, separação por zonas	88
Figura 30 – Ed. Maiorca, pavimento tipo, um apartamento por andar	94
Figura 31 – Ed. Praça Municipal 47, pavimento tipo, dois apartamentos por andar.....	94
Figura 32 – Ed. 4x4, opções de ocupação da planta flexível conforme o modelo tripartido	95
Figura 33 – Ed. Ourania, opções de ocupação da planta flexível conforme o modelo tripartido	95
Figura 34 – Ed. Itacolomi 445, opções de ocupação da planta flexível duplex conforme o modelo tripartido	96

LISTA DE QUADROS

- Quadro 01** – Relação entre a crítica à produção atual de apartamentos e as categorias de análise da pesquisa57
- Quadro 02** – Relação entre tipos de organização espacial e a ocorrência nos projetos levantados88

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Distribuição percentual de arranjos familiares e unipessoais que residem em domicílios particulares	17
Gráfico 02 – Porcentagem de cada volumetria levantada em relação a amostra total.	65
Gráfico 03 – Porcentagem: área de lazer por apartamento.....	70
Gráfico 04 – Porcentagem: existência de diversidade ou flexibilidade das unidades	94

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	11
1.1.	CONTEXTO DA PESQUISA	13
1.2.	PROBLEMA DE PESQUISA	18
1.3.	QUESTÃO DE PESQUISA	19
1.4.	OBJETIVO GERAL	19
1.5.	OBJETIVOS SECUNDÁRIOS	19
2.	PANORAMA DA ATUAL PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NO BRASIL	20
3.	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	32
3.1.	RECORTE TEMPORAL	32
3.2.	BASES DA PESQUISA	34
3.3.	SELEÇÃO DA AMOSTRA	37
3.4.	CATEGORIAS DE ANÁLISE	40
3.5.	QUADRO RESUMO	57
4.	RESULTADOS E DISCUSSÕES	58
4.1.	DISCUSSÕES	58
4.2.	QUADRO COM O LEVANTAMENTO DAS OBRAS SELECIONADAS	61
5.	CONCLUSÕES	97
	BIBLIOGRAFIA	101

1. INTRODUÇÃO

O trabalho aqui apresentado tem como objetivo analisar edifícios residenciais publicados em revistas de arquitetura entre os anos de 2000 e 2016, procurando por elementos projetuais que possam ser considerados respostas às críticas ao modelo de construção adotado como hegemônico.

O interesse e a relevância do tema nascem da inquietação perante a repetição de projetos e formas arquitetônicas que são oferecidos pelo atual mercado imobiliário. Conforme apontam Villa e Silva (2012), as grandes empresas do setor da construção civil trazem avanços aos canteiros de obra, qualificando e estipulando padrões de qualidade e gestão, entretanto, oferecem “modelos de apartamentos estandardizados desconsiderando, na grande maioria dos casos, fatores locais e regionais, como o clima, a cultura e os modos de vida.” (VILLA; SILVA, 2012, p. 168).

Os modos de vida e os relacionamentos interpessoais na sociedade brasileira foram modificados longos dos anos, o núcleo tradicional familiar composto por marido, esposa e filhos, divide espaço nas estatísticas com outros tipos de combinações interpessoais e com a não formação de um núcleo familiar. É possível citar os indivíduos que optam por não dividir a moradia com outra pessoa, casais sem filhos, pais ou mães que moram somente com o(s) filho(s) e adultos que moram com os pais. Toda heterogeneidade social dificilmente é levada em consideração no projeto de um edifício. A tendência dos edifícios residenciais é criar um modelo de projeto único motivado em satisfazer o perfil predominante do cliente, definido por pesquisas de mercado, e, assim, liquidar de forma mais rápida com o seu produto (VILLA, 2006; ABREU; TRAMONTANO, 2009).

Para chamar a atenção e despertar o interesse na aquisição de um imóvel as construtoras e incorporadoras adotam políticas de *marketing* que focam na publicidade que embute no objeto oferecido um *status* social ou a possibilidade de alcançar algo desejado. A propaganda é o instrumento mais eficiente de vendas e de disseminação do atual modelo de edifícios residenciais. Considerando a importância de tornar uma obra objeto de publicidade e

entendendo que esta postura pode estimular comportamentos semelhantes serão utilizados como objetos da pesquisa os edifícios publicados em revistas de arquitetura.

É notório que as revistas de arquitetura não são isentas de interferências externas e mercadológicas, são veículos de comunicação privados e estão sujeitas a ações coordenadas pelos grupos econômicos controladores da revista. Entretanto é importante destacar que algumas delas como a Projeto, AU e Summa+, possuem uma reputação associada a veiculação de obras e projetos que são destaque dentro da produção nacional ou que foram agraciados com algum prêmio. Segundo Segawa, Crema e Gava (2003) as revistas de arquitetura podem não seguir aspectos formais próprios das publicações acadêmicas, mas são um instrumento de publicidade para novas ideias, práticas e inovações, são “fontes de consulta ou atualização do estado-da-arte da produção recente” (SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 123).

Os edifícios foram selecionados utilizando três critérios determinados para a pesquisa, o primeiro é temporal: as obras devem ter seus projetos desenvolvidos e executados entre os anos de 2000 a 2016. Em segundo lugar foram analisados exemplares que disponibilizaram o empreendimento, e suas unidades, para comercialização. Como último critério, voltado para a parte prática da análise, foram adotadas as obras cujo levantamento de dados era possível de ser realizado utilizando teses, dissertações, artigos e sites.

As críticas foram extraídas dos trabalhos realizados por autores como Marcelo Tramontano, Simone Villa, Felipe Anitelli, Douglas Brandão, Fabio Queiroz, juntamente com outros pesquisadores envolvidos nos grupos de trabalho das universidades de São Paulo (Nomads.usp), Federal de Uberlândia (Mora) e Mato Grosso (GHA - UFMT). Através da revisão bibliográfica foram encontradas críticas ao modelo atual adotado pelos agentes de mercado para os projetos e construção dos edifícios residenciais. Estas críticas foram convertidas em critérios a serem observados nas obras selecionadas das revistas.

A relação entre os pontos criticados na produção atual e a presença ou ausência deles na obras publicadas é parte da discussão desenvolvida na pesquisa. A notoriedade dada a estas obras pelas revistas usando textos que exaltam a sua diferenciação da produção corriqueira é justificada, ou há apenas uma inclinação editorial? Existem opções de projeto que podem ser apresentadas como respostas às críticas dos autores? É a busca por novos ares dentro da produção de projetos arquitetônicos de edifícios residenciais.

1.1. CONTEXTO DA PESQUISA

O Brasil sofreu profundas transformações em sua economia durante a década de 1990 e início dos anos 2000. A estabilização econômica e os incentivos fiscais destinados às indústrias, meios de produção e ao crédito para pessoas física e jurídica fizeram com que o país vivesse um período de crescimento em várias esferas (VILLA, 2004; QUEIROZ, 2008; CLARO; DAMANTE, 2009).

Com o panorama econômico favorável houve a ascensão de uma grande parcela da população brasileira para a classe média (Classe C) e alta (Classe A e B), entre os anos de 1992 a 2009. As classes denominadas A e B “foram as que cresceram mais em termos relativos (39,6%) no período total de 2003 a 2009 quando 6,6 milhões foram incorporados atingindo 20 milhões de brasileiros (cerca de 10,5% da população).” (NERI, 2010, p. 12).

O aumento na renda das famílias juntamente com políticas econômicas favoráveis ao financiamento imobiliário estimulou público já existente do mercado consumidor de apartamentos, diferente daquele destinado às habitações sociais. Este consumidor presenciou um crescimento na variedade de apartamentos para comprar e, além disto, foi exposto a ações de *marketing* que buscaram agregar valores e *status* aos empreendimentos, criando necessidades que iam além da moradia.

Villa (2008) aponta o *marketing* imobiliário como um agente capaz de “transformar desejos em necessidades” (VILLA, 2008, p.1), de conferir a um empreendimento uma expectativa de trazer qualidade de vida, associando-o à segurança, lazer e modernidade.

Neste panorama, os edifícios residenciais foram se multiplicando pelo país e, com isto, a verticalização com características residenciais passou a ocupar mais intensamente a paisagem das cidades brasileiras de grande e médio porte. Entretanto, isto não significou uma melhoria ou diversidade de opções de moradia: Abreu e Tramontano (2010) demonstram que, apesar das mudanças no perfil dos usuários e das famílias brasileiras, é possível notar uma igualdade de soluções nas plantas pesquisadas das últimas décadas, levantamentos que formam a base de dados do Nomads.usp¹ (ABREU; TRAMONTANO, 2009, p. 148).

Esta homogeneidade é conveniente para o setor da construção e seus agentes envolvidos - incorporador, construtor e vendedor; sinal de eleição de um determinado modelo que pode ser repetido sem gerar instabilidade nas vendas e no lucro.

Para Queiroz e Tramontano (2010), é possível entender o ciclo de um edifício de apartamento da seguinte maneira:

Por essa ótica, ao edifício de apartamentos, enquanto problema bem formulado e conhecido corresponderia uma resposta projetual concebida e consolidada em modelos amplamente reproduzidos, não apenas por estratégias mercadológicas, mas também por posturas ensinadas em escolas de arquitetura e, portanto, na prática dos profissionais da área (QUEIROZ; TRAMONTANO, 2010, p. 5).

Dentro da hierarquia de uma construtora ou incorporadora o arquiteto está distante de ter um espaço nas decisões mais importantes para o desenvolvimento de um edifício residencial, como definições de público e programas de necessidades.

A atuação do arquiteto costuma ser limitada à definição de aproveitamentos máximos de terreno, expansão de áreas coletivas, disposição

¹ Grupo de Estudo de Habitares Interativos da Universidade de São Paulo.

de plantas das unidades para um melhor aproveitamento e definição de materiais da fachada e acabamentos (SERAPIÃO, 2004; VILLA, 2006; QUEIROZ; TRAMONTANO, 2010; MACIEL, 2015).

Enquanto isso, algumas atribuições, que deveriam ser dos arquitetos, foram redistribuídas entre os outros participantes do processo de projeto. Queiroz e Tramontano (2010) nomeiam este processo como um “sistema complexo”, pois há interação de diversos atores que precisam lidar com variáveis iniciais e fortuitas que irão guiar suas decisões para alcançar suas expectativas quanto ao produto final: o edifício residencial.

Os agentes deste mercado são apontados como os principais eixos da equação mercadológica dos edifícios residenciais. Tramontano (1998) aponta que o construtor visa atingir menores riscos para o empreendimento e, por isso, aposta em um modelo conhecido, buscando processos construtivos que ele domine, enquanto o vendedor julga a si mesmo conhecedor dos usuários e das suas necessidades por conta de sua vivência nos *stands* de vendas, estando, assim, apto para definir padrões. “O comprador, por fim, fecha a equação ao adquirir o apartamento, convencido de seu valor de troca no futuro, ainda que seja necessário adequar seu próprio modo de vida aos espaços que lhe são oferecidos.” (QUEIROZ; TRAMONTANO, 2010, p. 5).

As construtoras, por sua vez, buscam, por intermédio das ações de *marketing* imobiliário, mostrar os seus empreendimentos e convencer os compradores da validade das propostas apresentadas. Para as construtoras, o investimento no trabalho do *marketing* gera maior lucro do que o apresentado por um arquiteto, pois a atribuição do arquiteto é de entender as necessidades da sociedade, enquanto a atribuição do setor de publicidade é de criar a necessidade.

A partir do entendimento geral que a casa ideal oferece conforto, segurança, privacidade e abriga os sonhos de seus moradores que as estratégias de *marketing*, baseado nestas características, vinculam a compra do imóvel à realização de um sonho (VILLA, 2006, p. 10).

A ideia da “casa própria”² é um conceito muito arraigado na cultura brasileira, normalmente considerado um sinônimo de estabilidade financeira e segurança econômica. Este conceito foi usado exaustivamente pelas construtoras em suas ações de *marketing*.

Conforme o estudo de Mendonça e Villa (2015), os usuários destes apartamentos se sentem proprietários do imóvel, mesmo não tendo quitado todas as suas parcelas. Outro dado mostra que uma porção relevante dos consumidores está na faixa etária entre 20 e 40 anos. É interessante notar que, mesmo com uma parcela tão ampla de público e com características tão distintas, o *marketing* imobiliário ainda foca em um tipo de núcleo familiar que já não é único na sociedade.

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2004/2013, feita pelo IBGE, levantou a distribuição percentual de arranjos familiares e unipessoais que residem em domicílios particulares fazendo uma comparação entre os anos de 2004 e 2013 (ver gráfico 01). Neste levantamento é possível notar a predominância dos arranjos familiares com parentesco e, também, um aumento no número de arranjos unipessoais - aqueles em que o indivíduo opta por não estabelecer uma relação com outra pessoa vivendo na mesma residência.

Dentro dos arranjos familiares com parentesco houve uma diminuição do percentual de casais com filhos de 50,9% para 43,9%, e um aumento na proporção dos casais sem filhos de 14,4% para 19,4%. Além destes perfis, é possível notar a porcentagem de 16,5% de domicílios onde vivem a mulher sem cônjuge e com filhos, e de 6,3% de outras formas de arranjos familiares: filhos adultos morando com os pais, pais vivendo sem cônjuge com os filhos, entre outros.

² MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. B. Menores e piores: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário Brasileiro e sua ineficiência. In: **2 Colóquio de Pesquisa Brasil-Portugal**. Universidade Federal de Uberlândia (UFU), 2014.

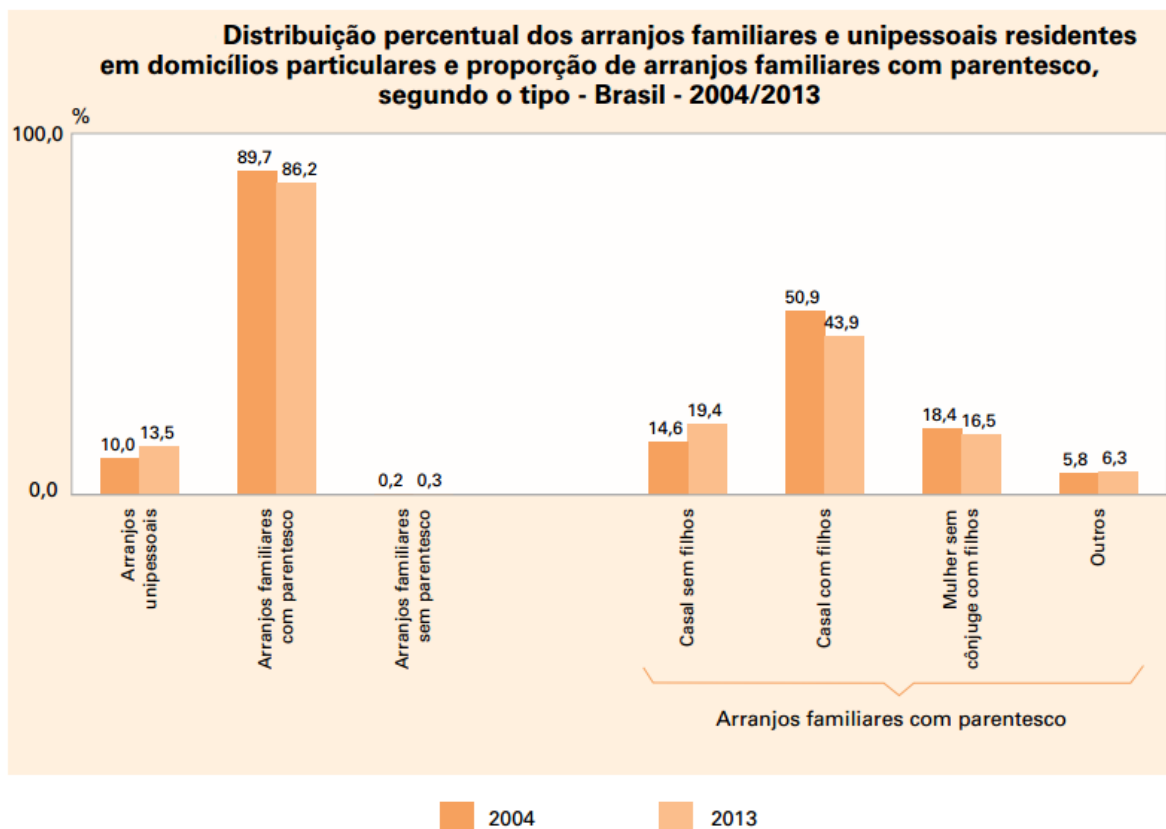


Gráfico 01: Distribuição percentual de arranjos familiares e unipessoais que residem em domicílios particulares.

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2004/2013.

A heterogeneidade da sociedade altera o perfil das necessidades dos clientes que buscam a aquisição de um imóvel. No setor de edifícios residenciais esta variedade não foi assimilada a ponto de modificar os parâmetros das unidades oferecidas.

Vê-se “forte massificação de padrões habitacionais e a mimese desses modelos em todo território nacional, além da repetição de modelos tripartidos remotos, que conservam excessiva compartimentação, estanqueidade e inflexibilidade dos espaços internos.” (MENDONÇA; VILLA, 2015, p. 2).

Dentro desta produção massificada alguns exemplares parecem se destacar e não seguir as regras do mercado. Serapião (2000, 2009) expõe que estes projetos atendem a um nicho de mercado que está rodeado de empreendimentos com plantas pasteurizadas, porém, desassistido de projetos com uma arquitetura de boa qualidade.

Os projetos que apresentam uma ruptura tornam-se conhecidos pelos profissionais arquitetos com a publicação em revistas voltadas para a arquitetura e o urbanismo. São exemplares que, em uma análise simplesmente visual, não se aproximam dos projetos difundidos pelas cidades, possuem a autoria de escritórios e arquitetos renomados e, por fim, são edifícios comercializados e tem suas unidades vendidas, validando seu valor de comercial como qualquer outra obra.

A importância da revisão dessa modalidade habitacional é enorme e urgente. Muito além de constituir um filão rentável do mercado imobiliário atual, o conceito de edifícios verticalizados de habitação pode ser a luz no fim do túnel de muitas metrópoles saturadas (TRAMONTANO, 2002). Maciel (2015), na Revista Monolito, defende que “em um ambiente dominado por edifícios sem imaginação, cada iniciativa, por menor que pareça, cumpre uma função fundamental de abrir caminhos e demonstrar possibilidades para a construção de cidade melhores.” (MACIEL, 2015, p. 145).

1.2. PROBLEMA DE PESQUISA

O problema de pesquisa está no comprovado estado de homogeneização da produção atual de edifícios residenciais no Brasil. Estudos e pesquisas recentes feitos por autores como Simone Villa, Marcelo Tramontano, Fabio de Queiroz, Douglas Brandão, Felipe Anitelli, Fernando Serapião, Solange Aragão, Cristiana Griz, Claudia Loureiro e Luiz Amorim, entre outros, demonstram que é possível identificar características que não atendem às mudanças no agrupamento social e as alterações nas maneiras de trabalhar e conviver dentro dos apartamentos. Características estas que são repetidas no desenvolvimento de projetos e na produção de prédios residenciais, no entanto, há obras que são publicadas em revistas de arquitetura que aparentemente possuem projetos que são diferentes daqueles encontrados na produção atual.

1.3. QUESTÃO DE PESQUISA

Quais as características apresentadas em projetos publicados pelas revistas especializadas de arquitetura diferem do quadro hegemônico de edifícios residenciais construídos pela produção privada entre 2000 e 2016?

O trabalho parte do pressuposto de que os edifícios residenciais que se destacam da produção massificada foram objeto de publicações por apresentarem características inovadoras. O estudo destas características, à luz das críticas já existentes, pode contribuir para encontrar novas respostas para o projeto de edifícios residenciais.

1.4. OBJETIVO GERAL

O objetivo geral deste trabalho é encontrar, nas obras publicadas em revistas de arquitetura, características que possam estabelecer alternativas de projeto compatíveis com a mudança das necessidades e agrupamento da sociedade atual.

1.5. OBJETIVOS SECUNDÁRIOS

Para cumprir o objetivo geral da pesquisa é necessário alcançar alguns objetivos, são eles:

- Revisão bibliográfica sobre a crítica existente na literatura sobre a qualidade projetual dos edifícios de apartamentos;
- Mapear edifícios residenciais publicados em revistas de arquitetura entre os anos de 2000 a 2016;
- Identificar as características gerais dos projetos selecionados através do levantamento de dados e posterior comparação com os critérios estabelecidos pela crítica;

2. PANORAMA DA ATUAL PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NO BRASIL

Para iniciar a análise das obras publicadas nas revistas é preciso entender quais argumentos despertaram a busca por novas alternativas para os projetos de edifícios residenciais. O panorama da construção dos edifícios residenciais serve como fonte de estudo para pesquisadores como Simone Villa, Marcelo Tramontano, Fabio de Queiroz, Douglas Brandão, Felipe Anitelli, Fernando Serapião, Solange Aragão, Cristiana Griz, Claudia Loureiro e Luiz Amorim, entre outros. É uma investida para compreender e avaliar este fenômeno que foi além da habitação social, cresceu nos últimos 20 anos com a estabilidade econômica e se estendeu por todo o país, consolidando um modo de morar em apartamentos.³

Dentro deste perfil de moradia é possível encontrar um padrão de projeto e de construção dos empreendimentos residenciais que vem se repetindo por todo o país. A manutenção desta repetição frente às mudanças significativas da sociedade estimulou o surgimento de inúmeras pesquisas, buscando entender este fenômeno e caracterizar suas extensões.

A primeira constatação é a busca por uma solução geral padronizada capaz de ser reproduzida em todas as construções. Para os empreendedores, construtores e incorporadores encontrar uma “forma geral” seria obter a capacidade de reproduzir as plantas baixas dos apartamentos, os pavimentos tipo, os volumes, as fachadas e as áreas de lazer em qualquer empreendimento. Esta postura descarta toda as mudanças significativas nos modos de viver e de se relacionar presentes na sociedade atual. Mesmo com todos indícios de mudança, o mercado imobiliário ainda se apoia em construir edifícios residenciais que repetem iniciativas bem-sucedidas comercialmente.

³ Termo utilizado por Rafaela Mendonça e Simone Villa em “Os modos de morar em apartamentos mínimos contemporâneos: análises e reflexões para obtenção de sua qualidade.” Disponível em: <https://issuu.com/laboratoriovivienda21/docs/livro_actas__book_r04_livro_digital>. Acesso em: 28 jun. 2016.

O apartamento e sua planta baixa é o tema mais analisados dentro da composição do empreendimento residencial. A concepção das plantas baixas das unidades habitacionais é norteada pelas seguintes ideias: facilidade na repetição de um padrão de planta dentro do empreendimento e a reprodução do modelo tripartido, a divisão interna da casa tradicional. Segundo Mendonça e Villa (2015) os apartamentos ofertados atualmente continuam repetindo os espaços internos de construções de um século atrás, mesmo tendo a sociedade mudado drasticamente.

A divisão interna dos apartamentos busca a tripartição íntimo-social-serviços encontrada nas residências europeias burguesas do século XIX, e vem se mantendo no Brasil como uma herança da nossa colonização (LEMOS, 1989; TRAMONTANO; VILLA, 2000; BRANDÃO, 2004). O atributo “burguesa” provem da reprodução do modelo burguês de habitação francesa que foi importado e reproduzido no Brasil. Segundo Queiroz (2008), a distinção na planta entre espaços públicos e privados adotado no Brasil “disseminou-se e rapidamente chegando consolidado à década de 1970, como um produto rentável e seguro para os investidores. ” (QUEIROZ, 2008, p. 33). Para Tramontano (1997) essa tendência é reforçada no país com o “arquétipo Moderno da ‘habitação-para-todos’, destinado a abrigar a família nuclear, mesclado, como no Brasil, com os princípios da repartição burguesa oitocentista parisiense, que vem sendo reproduzido *ad infinitum*, em todo o mundo de influência ocidental, durante todo o nosso século, com pequena variação local.” (TRAMONTANO, 1997, p. 7).

As dimensões dos ambientes que compõem a tripartição variam conforme o público ao qual se destina a obra e o poder aquisitivo de cada um. Na análise de obras feita por Queiroz (2008) foi observada que a tripartição é encontrada inclusive nos apartamentos que são ofertados para um público com necessidades distintas da família nuclear⁴ predominante. O autor ainda constatou que as plantas com áreas menores também buscam seguir a tripartição:

⁴ Arranjos familiares com parentesco, gráfico 01.

É curioso notar que mesmo nos menores apartamentos da amostra, as vezes com áreas inferiores a 30m² resumidos a dois cômodos – um, que recebe a sobreposição de quase todas as atividades, e um banheiro – os layouts propostos procuram sugerir a estrutura tripartida, tentando demarcar limites entre zonas de intimidade, sociabilidade e serviços (QUEIROZ, 2008, p. 107).

Brandão (2002) explica a adoção deste modelo tripartido juntamente ao desenvolvimento histórico do núcleo familiar. A reunião de indivíduos dentro da família e a busca dos mesmos por privacidade configura a família considerada moderna no século 19 e esta formatação é traduzida em uma moradia compartimentada e hierarquizada:

A partir do século 16 inicia-se um processo de nuclearização da família, acompanhado da individualização de seus membros que reivindicam uma progressiva privacidade, alterando paulatinamente os espaços de morar. Chega-se ao século 19 com a família burguesa já composta, principalmente, pelas figuras do pai, da mãe e dos filhos, e, termina-se este século com a ideia de que a família nuclear é a família moderna, um modelo aceito por todos os extratos da sociedade urbana europeia. A esta família privatizada corresponde uma concepção de habitação extremamente compartimentada e setorizada: a morada burguesa do século 19 define zonas de prestígio – as salas –, zonas de exclusão – as cozinhas, banheiros e quartos de empregados –, e zonas íntimas – os quartos de dormir da família. E é esta tripartição, social-serviço-íntimo, que persiste até os dias de hoje nos projetos habitacionais brasileiros (BRANDÃO, 2002, p. 100).

A adoção deste modelo tripartido traz consequências para o projeto das unidades na medida em que impõe um uso predefinido aos ambientes, não considerando a existência de outras necessidades dos usuários ou uma possível flexibilidade.

Algumas vezes, o modelo de unidade é tão forte como, por exemplo, o apartamento de 60 a 80 m² com dois quartos, uma suíte, sala integrada com copa e cozinha, que ele extrapola o raio de ação da construtora e passa a ser reproduzido por outros incorporadores em diversos lugares do país. Villa (2008) aponta que as características tipológicas dos apartamentos ofertados, principalmente, na cidade de São Paulo podem ser encontradas em praticamente qualquer cidade brasileira, servindo como indutores das produções locais.

A proliferação de projetos parecidos e a falta de opções de plantas no mercado conduz o usuário a optar por reformas quando é necessária a adaptação do apartamento a outras necessidades. Griz, Amorim e Loureiro (2014) analisaram 106 plantas de apartamentos disponíveis para comercialização na cidade de Recife, na primeira década do século XXI, e demonstram que “o percentual de reformas solicitadas ainda na fase de construção varia entre 21,43% e 47,62% do total de apartamentos.” (GIZ; AMORIM; LOUREIRO, 2014, p. 1866). Este dado indica que a modificação interna não acontece necessariamente após a compra, indicando uma necessidade nova, mas sim, no ato da aquisição pela falta de opções distintas de plantas baixas.

Este número alto de pedidos de reforma demonstra uma incompatibilidade entre o produto disponível para comercialização e novas necessidades existentes. Ainda sobre a pesquisa de Griz, Amorim e Loureiro (2014), foi verificado que o modelo de tripartição dos ambientes foi reproduzido em todas as amostras, seguindo uma ordem decrescente de valorização, em que se destaca, em primeiro lugar, a área íntima, em segundo lugar a área social e, por último, a área de serviço. Para Claro e Damante (2009) esta postura de setorização da planta baixa auxilia na venda dos imóveis quando associada a criação de necessidades, os usos predefinidos dentro de um apartamento e as “campanhas publicitárias representam e constituem a origem dos desejos dos consumidores, influenciando a decisão de compra e a geração de padrões sociais que se tornam almejadas pela população por meio de códigos e convenções de usos.” (CLARO; DAMANTE, 2009, p. 19).

A reprodução de um modelo engessado aponta para a limitação de adequação às mudanças das necessidades dos usuários ao longo do tempo, vinculando futuras modificações aos limites estabelecidos pela estrutura, aberturas e instalações presentes na planta. Brandão (2002) propõe que uma das formas de aumentar o atendimento às novas necessidades dos usuários é projetar apartamentos com plantas flexíveis e oferecer edifícios com diversidade de plantas baixas. Para o autor a flexibilidade das unidades habitacionais acontece em duas situações distintas: uma na fase pré-construção, em que há liberdade na escolha da divisão interna da unidade por cada usuário, chamada

de flexibilidade inicial; e na fase pós-ocupação, que se dá ao longo da vida útil do imóvel, chamada de flexibilização contínua.

A flexibilização inicial é aquela à qual a construtora/incorporadora disponibiliza uma planta em que podem ser executadas as mudanças desejadas pelos usuários, obedecendo apenas às limitações oriundas dos sistemas hidro sanitário e elétrico do edifício.

A flexibilidade contínua diz respeito às limitações de uma planta baixa quando há necessidade de reformas para adequação a novas necessidades - uma planta que não possui limitações iniciais e contínuas é considerada uma planta flexível.

São poucas as plantas oferecidas pelo mercado nacional que propõem tanto a flexibilização inicial quanto a contínua, e isto pode ser percebido nas divisórias internas, executadas em alvenaria e não removíveis, na presença de elementos estruturais dentro da planta da unidade, nas instalações e tubulações embutidas na alvenaria e na localização de portas e janelas definidas conforme a compartimentação da planta baixa (BRANDÃO, 1997, p. 80).

A diversidade é um conceito próximo da flexibilidade de plantas baixas, entretanto, não significa que elas tenham o mesmo valor de adequação às necessidades dos usuários. Brandão (2002) expõe a proximidade dos conceitos da seguinte maneira:

A diversidade está relacionada à quantidade ou variabilidade de arranjos espaciais, enquanto que a flexibilidade envolve a habilidade ou a capacidade de se propor arranjos variados, diferentes, versáteis e reversíveis. A diversidade pode existir, portanto, mesmo que não tenha sido gerada por flexibilidade. Esta última, entretanto, pelo seu próprio conceito, é geradora de diversidade (BRANDÃO, 2002, p. 176).

A diversidade de plantas está ligada a uma necessidade momentânea, que se mostra no ato da compra do imóvel, quando o usuário tem disponível plantas preconcebidas com diferentes áreas privativas e número de quartos, gerando uma pluralidade de opções dentro do mesmo edifício residencial. A diversidade ainda está calcada na manutenção do modelo tripartido, não é um instrumento de mudança total, mas sim de opção de

ocupação dentro de um panorama de plantas idênticas. A busca nestas opções é pela “inserção de atividades correspondentes aos novos comportamentos e modos de vida dos moradores.” (BRANDÃO; HEINECK, 2004, p. 2781).

A escassez de edifícios com plantas flexíveis e a baixa oferta de opções em plantas baixas dentro de um empreendimento tem como consequência a padronização do pavimento tipo, composto, em sua maioria, por quatro habitações por andar, tendo as circulações, vertical e horizontal, centralizadas.

A avaliação da qualidade espacial de edifícios de apartamentos feita por Villa, Saramago e Alexandre (2014) aponta que “a proposta das incorporadoras comumente não supre o mínimo exigido para exercer atividades simples em cada cômodo. Assim, ações como trabalhar, estudar e comer cada vez mais são realizadas em áreas diferentes das previstas, principalmente pela falta de espaço nos ambientes. ” (VILLA; SARAMAGO; ALEXANDRE, 2014, p. 1891). A diminuição das áreas uteis é acompanhada pela transferência de alguns usos internos do apartamento para áreas comuns. “Alguns destes equipamentos, longe de se constituírem como novidades, são versões maquiadas dos antigos salões de festas, academias de ginásticas, *hall* de entrada e salas de repouso presentes nos edifícios das décadas de 1980 e 1990. ” (VILLA, 2008, p. 92).

A adoção destes equipamentos é vantajosa para a venda do empreendimento, porém, acarreta a necessidade de terrenos maiores com legislações favoráveis ao adensamento em busca da diluição deste custo em um número maior de unidades habitacionais. Além disto, as “avaliações identificaram que os equipamentos são valorizados no momento da compra, mas cada vez estão sendo menos utilizados no cotidiano pelos moradores. ” (VILLA; ORNSTEIN, 2010, p. 55).

Claro e Damante (2009) resumem a importância dada às áreas de lazer pelos agentes do mercado em detrimento do projeto da unidade e a consequência desta postura na diminuição de área dos apartamentos:

Este item refere a importância substancial na comercialização da unidade, pressupondo que, atualmente, a área de lazer é tão ou

mais importante que a própria unidade residencial. Consequentemente, implica o aumento quantitativo de unidades para diluir o custo do condomínio, acarretando a diminuição das dimensões dos apartamentos. A unidade reduzida acaba exportando algumas atividades, antes realizadas em seu interior, para o espaço coletivo. E é na criação dos espaços comuns, destinados ao entretenimento, que as construtoras se diferenciam em recursos e criatividade, não ocorrendo o mesmo na concepção das unidades, que, muitas vezes, seguem um padrão (CLARO; DAMANTE, 2009, p. 09).

O *marketing* é o principal instrumento propagador deste modo de vida que exalta o lazer coletivo em detrimento de projetos melhores para as unidades habitacionais, algumas peças publicitárias não apenas mostram quais equipamentos o edifício é composto como deixam claro de que forma eles podem influenciar no *status* social dos moradores (VILLA, 2008, p. 2). Este entusiasmo propagado para a aquisição de um apartamento com tantas opções de lazer não se manteve com o passar do tempo. Duarte e Elali (2011) realizaram uma avaliação pós ocupação em edifícios residenciais, vistoria técnica, questionários, e entrevistas, constataram que “com o passar do tempo a maioria dos moradores deixou de usar tais espaços, geralmente alegando não obter a privacidade que gostariam ou simplesmente não ter tempo ou interesse suficiente.” (DUARTE; ELALI, 2011, p. 6). Simone Villa e Sheila Ornstein (2010), também através de APOs, avaliaram o uso dos espaços coletivos e constataram que no momento da compra eles foram valorizados pelas expectativas dos futuros moradores, contudo, no dia a dia, são equipamentos com pouca utilização e sem a importância que foi imaginada.

Para Chavez e Galvão (2014), há uma associação entre as possibilidades de lazer que um empreendimento residencial possa oferecer com o “modo de morar contemporâneo”⁵. É criada, então, a ideia dos empreendimentos completos que reúnem a unidade de habitação, a segurança e o lazer dentro de um mesmo espaço, isolando, assim, os moradores da cidade, em alguns casos a planta da unidade é inclusive suprimida dos materiais de propaganda (VILLA, 2006; CHAVEZ; GALVÃO, 2014). “O resultado são calçadas vazias de uso e de significado: tornam-se o espaço que separa o leito carroçável

⁵ Termo utilizado pelas autoras.

dos muros, exibindo uma rala vegetação, que procura atenuar a rigidez da paisagem murada. ” (ARAGÃO, 2003, p. 56).

A cidade de São Paulo foi a precursora na construção dos chamados “edifícios-com-ares-de-clubes”⁶, o êxito na comercialização desta modalidade chamou a atenção de construtoras em cidades de médio porte que adotaram o modelo como uma referência de êxito comercial. Com a proliferação dos condomínios clube surgiram também pesquisas analisando qual maneira a sua implantação foi adotada em cada cidade e as similaridades com o modelo paulistano. Para Simone Villa (2008) as particularidades de cada região são minimizadas nos estudos de implantação, “quanto a este fenômeno, pode-se chamá-lo de transplante, já que vários dos projetos lançados são cópias íntegras ou em partes de projetos já construídos na cidade de São Paulo, ou mesmo em outras cidades de porte semelhante à de Ribeirão Preto. ” (VILLA, 2008, p. 12).

Em Uberlândia a presença de equipamentos básicos de lazer sempre foi observada nos edifícios destinados à habitação, contudo, nos últimos anos, há um incremento de opções advindas do surgimento dos chamados condomínios clubes. Esta modalidade de empreendimento propaga o aumento do número de equipamentos e das opções de lazer como uma forma de proporcionar aos moradores a satisfação de suas necessidades relacionadas ao lazer. Para Villa (2008), a valorização desta área acontece em todas as classes sociais em proporções diferentes, sendo que, para a classe alta, “a profusão e o requinte chega ao desnecessário. ” (VILLA, 2008, p. 2).

Em Ribeirão Preto a escolha pela construção de quadra de *squash*, salão de jogos, SPA e salão de beleza, leva à busca por terreno maiores, onde o adensamento do edifício principal possibilita mais áreas livres para a implantação destes equipamentos e divisão dos custos. Para Villa (2008), estes incrementos na área de lazer dos edifícios das classes altas cria um modelo a ser atingido para a produção residencial de outras classes sociais:

Importante é mencionar que os edifícios de apartamentos das classes mais altas se manifestam no cenário imobiliário como a grande referência de qualidade para os extratos médios e baixos

⁶ TRAMONTANO, Marcelo et al. Alice no país da especulação imobiliária: habitação e modos de vida na cidade de São Paulo. **Cidades-Comunidades e Territórios**, n. 6, p. 93-112, 2003.

da sociedade, indicando tendências e servindo como uma espécie de modelo ideal (VILLA, 2008, p. 2).

Gomes (2006) realizou a análise do papel do *marketing* imobiliário no processo de verticalização na Praia do Canto em Vitória, ES, no período de 1970 a 2000. Para o autor, é possível atestar a força do lazer no *marketing* dos edifícios, unindo, no caso estudado, “a proximidade do mar, equipamentos de segurança e lazer dos edifícios.” (GOMES, 2006, p. 122). Deste modo, transforma um item de projeto em atributo indispensável, atraindo interesse do público e, novamente, acrescentando ao empreendimento um valor de reconhecimento social.

É importante entender que a situação na qual se encontram os edifícios residenciais é fruto de decisões tomadas por alguns agentes do mercado imobiliário. Os principais agentes influenciadores são: o incorporador, o construtor e o vendedor (QUEIROZ; TRAMONTANO, 2010). São as ações deles que priorizam as etapas de planejamento e desenvolvimento de um empreendimento. Os desdobramentos destas decisões consolidam um modo de projetar apartamentos e edifícios residenciais que não incentiva novas experimentações e mantém o arquiteto distante da fase do levantamento do terreno, do público e do desenvolvimento do programa de necessidades.

Carlos Alberto Maciel (2015) sustenta a ideia de que é mais fácil, para o mercado imobiliário, convencer o cliente a adquirir um modelo de apartamento conhecido e propagado do que algo novo. Contudo, estes mesmos agentes vendedores do espaço residencial se baseiam em pesquisas de hábitos e gostos momentâneos para criar os empreendimentos residenciais, induzindo as necessidades e embutindo *status* a edifícios que já nascem com uma dose de obsolescência programada (MACIEL, 2015, p. 144). Os clientes ainda consomem o velho jeito, revestido de novo, de morar em apartamentos.

A produção destes empreendimentos segue uma padronização que depende diretamente do tamanho dos lotes disponíveis e da legislação vigente. A pressão exercida pelos agentes imobiliários sob o poder público, a fim de obter facilidades para a expansão de áreas residenciais e índices urbanísticos favoráveis aos empreendimentos, resulta conglomerados de edifícios verticalizados que pouco contribuem para a melhoria da paisagem das cidades.

Para Mauá (2017), é possível verificar o arranjo da legislação em prol de uma verticalização sem preocupação com o espaço público na área chamada de Gleba Palhano, localizada em Londrina/PR. O levantamento da legislação mostrou que uma lei municipal de 1998, ano anterior à expansão imobiliária percebida na região, previa a isenção da doação de áreas ao domínio público de lotes com áreas iguais ou menores a 5.000 m². Coincidentemente, o mesmo tamanho é verificado na maior parte dos empreendimentos iniciados nos anos depois da promulgação da lei (MAUÁ, 2015, p. 64).

O resumo feito por Mauá (2015), ao tratar da situação analisada pela autora, pode ser expandido e considerado para inúmeras cidades brasileiras:

Aos construtores interessa garantir a comercialização desses imóveis. Assim, criam-se demandas por espaços coletivos, em lotes que abrangem equipamentos que dispensariam a utilização da cidade, mesmo que não sejam usufruídos. Procura-se o maior potencial construtivo dentro de terrenos, seguindo as leis urbanísticas municipais, que tratam aspectos de modo superficial e acabam por permitir a execução de condomínios inseridos de forma independente às ruas (MAUÁ, 2015, p. 112).

A volumetria e as fachadas dos edifícios residenciais também podem ser consideradas reflexos de decisões tomadas a partir de resultados mercadológicos. Em matéria para o jornal Folha de São Paulo as jornalistas Daniele Siqueira e Joana Cunha apontam a preocupação das construtoras em adequar custos com pesquisas de mercado no momento de projetar um novo empreendimento, produzindo, desta maneira, fachadas que “parecem saídas de uma linha de montagem.” (SIQUEIRA; CUNHA, 2006, p. 1).

A replicação das fachadas é consequência de uma sistematização de projetos de edifícios de apartamentos como um todo. O modelo adotado não é mera coincidência, é uma solução relacionada à quantidade de apartamentos por pavimento com maior liquidez econômica dentro de um padrão formal engessado (CAMARGO, 2017). Esta standardização da produção nacional estimula a escolha no momento da aquisição de um imóvel com bases no valor e não no projeto:

[...]quando alguém resolve adquirir um apartamento, ele compraria o mais barato pois, com a padronização, todos

tendem a ser muito parecidos e o consumidor não escolheria o apartamento a partir de qualidades arquitetônicas diferenciadas, visto que os produtos oferecidos são padronizados (ANITELLI, 2015, p. 366).

O estilo padronizado presente nos edifícios residenciais aponta as seguintes características: a força dos modismos dentro do setor, a preocupação com equilíbrio entre orçamento e projeto de fachada e a aprovação pelo público consumidor, validando do modelo adotado (ANITELLI, 2015; MACIEL, 2015; SERAPIÃO, 2004). Villa (2006) discorre sobre a limitação da criatividade e pasteurização dos estilos na produção de edifícios residenciais:

De maneira geral os incorporadores, que objetivam neste processo principalmente o lucro e a venda rápida do produto, estão muito mais interessados nos coeficientes de aproveitamento do terreno e otimização dos espaços, do que nos tipos de fachadas, quando a questão é o projeto de arquitetura. Por sua vez o cliente valoriza muito o tipo de fachada que o edifício tem, apesar desta questão ser bastante polêmica, já que alguns pesquisadores indicam que a população desconhece o que seja estilo (VILLA, 2006, p. 9).

A falta de conhecimento do que é estilo, a pouca preocupação com as mudanças sociais, a diminuição das áreas das unidades, entre outros fatores, são reflexos de decisões tomadas por pessoas que não possuem a formação profissional necessária para entender o processo de projeto de um edifício. Por esta razão, é importante levantar e analisar obras que parecem ter observado estas deficiências e buscado novas opções de projeto.

O quadro da atual produção de edifícios residenciais brasileiros é apenas uma seleção de algumas críticas extraídas dos inúmeros pontos destacados pelas pesquisas realizadas sobre o tema. A intenção nesta seleção foi de obter tópicos que possam servir de guias específicos no levantamento dos dados das obras destacadas das revistas. Serão adotadas como critérios principais os pontos abaixo:

1. Volumetria do edifício; (MAUÁ, 2015, 2017; ARAGÃO, 2003);
2. Existência e caracterização das áreas de lazer; (VILLA, 2006, 2008; VILLA; ORNSTEIN, 2010);
3. Posição das aberturas em relação a orientação solar; (VILLA, 2004).

4. Tipos de pavimento; (ANITELLI; TRAMONTANO, 2011; SERAPIÃO, 2009);
5. Caracterização das fachadas; (SIQUEIRA; CUNHA, 2006; MACIEL, 2015; SERAPIÃO, 2004; VILLA, 2006);
6. Características da Unidade habitacional; (QUEIROZ, 2008; VILLA, 2008; GIZ; AMORIM; LOUREIRO, 2014);
7. Existência de Diversidade ou Flexibilidade das unidades; (VILLA; SARAMAGO; ALEXANDRE, 2014; MACIEL, 2015; SERAPIÃO, 2015; BRANDÃO 2002, 2003; BRANDÃO; HEINECK, 2004, 2007);

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1. RECORTE TEMPORAL

A pesquisa está inserida em um amplo campo da arquitetura: os edifícios residenciais verticais. É necessário definir os limites do estudo começando pelo marco temporal, para esta pesquisa estará entre os anos de 2000 e 2016.

Conforme apontam Gonzaga e Soares (2016), é importante encontrar um retrato de uma época e seus anseios, distantes dos juízos de valor e dos preconceitos que surgem com o passar dos anos; para os autores, isto é possível nas revistas de arquitetura.

Além do aspecto da contemporaneidade, é importante destacar que o período assinalado foi significativo para o crescimento do setor da construção civil. Como destacado no subcapítulo referente ao “Contexto da Pesquisa”, fatores econômicos relacionados à estabilidade da moeda, ao aumento de renda e às baixas taxas de juros propiciaram a compra de um imóvel por uma grande parcela da população brasileira.

Segundo o estudo “O desempenho da Construção Civil nas duas décadas do Plano Real e desempenho recente”, feito pelo Sinduscon⁷ de Minas Gerais, é possível destacar que “em apenas uma década (desde 2004) o setor cresceu 52,1%. Ampliando a análise para os últimos 20 anos, é revelado um crescimento anual de 2,82%, com pico no ano de 2010, quando a alta foi de 11,6%.”⁸

Este recorte temporal é, também, um dos considerados nos estudos da autora Priscylla Nose de Lima, em seu artigo intitulado “Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: Dois Períodos, Dois Casos Dissidentes I Formaespço e IdealZarvos”. Neste artigo são analisados

⁷ Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais.

⁸ Disponível em: <http://www.brasilengenharia.com/portal/eventos/9700-estudo-sobre-o-impacto-do-plano-real-na-construcao-marca-a-abertura-do-minasconstruir-minas>.

dois períodos temporais distintos, em que houve projetos e construções com reconhecida qualidade arquitetônica, dos quais a maioria foi executada por duas incorporadoras específicas, cada uma em sua época. Os períodos definidos são de 1963 a 1973, com a atuação da construtora Formaespço, e de 2000 a 2010 com os projetos e obras da incorporadora Idea!Zarvos.

Importante salientar que a postura das construtoras e incorporadoras na busca por projetos com capacidade de se destacar na paisagem não foi aleatória. No caso da Idea!Zarvos, isto é um dos princípios presentes no seu material de divulgação: *“terrenos pequenos, prédios baixos, com plantas totalmente flexíveis, muita luz natural e apuro estético, capazes de mudar a paisagem de seus entornos.”*⁹

Sendo este intervalo tão recente, frente a história dos edifícios residenciais, não é raro que autores de artigos em revistas de arquitetura apontem as últimas décadas como um tempo de abertura às novas experiências (SERAPIÃO, 2009, 2015; MACIEL, 2015).

Um dos autores que define um recorte temporal semelhante ao estabelecido para a pesquisa é Serapião (2015), que aponta que o contexto dos edifícios residenciais nos últimos quinze anos vem sendo modificado por alguns incorporadores, construtores e arquitetos que buscam soluções projetuais além daquelas já institucionalizadas pelas grandes construtoras do ramo.

Dentro da mesma temática, o autor já havia destacado em seu texto para a seção “Entrelinhas” da Revista “Projeto Design”, de 2009, com o título “Mudança de ares”, a existência, desde o início dos anos 2000, de uma trajetória evidente de modificações dentro de alguns projetos e da construção de edifícios residenciais que poderiam “mudar positivamente”¹⁰ a paisagem.

⁹ Extraído do site da construtora Idea!Zarvos. Disponível em <<http://ideazarvos.com.br/pt/historia>>.

¹⁰ SERAPIÃO, F. Mudança de ares. **Revista Projeto Design**. São Paulo: Arco Editora, n. 353, p. 68-79, julho 2009. P. 68.

3.2. BASES DA PESQUISA

Para tornar o trabalho possível foi necessário estabelecer uma base de pesquisa que correspondesse à mesma contemporaneidade exigida das obras. Neste sentido, a revista de arquitetura foi escolhida como base por ser o veículo transmissor de ideias e de projetos com maior aceitação nos meios acadêmicos.

A opção pelo uso das revistas como ferramenta de busca por exemplares arquitetônicos foi feita ciente do caráter mercadológico deste meio de comunicação, da presença de interesses econômicos e da predominância de diretrizes editoriais específicas. São revistas onde prevalecem obras projetadas por escritórios renomados e que são, predominantemente, executadas na cidade de São Paulo. Estas escolhas, no entanto, não retiram os valores aqui buscados para a pesquisa: a contemporaneidade e a intenção de dar publicidade a obras projetadas e executadas no Brasil e no exterior.

Além da contemporaneidade e da publicidade, as revistas foram escolhidas por serem uma fonte de informação aceita e utilizada pelas universidades dentro dos cursos de Arquitetura e Urbanismo há anos, resultado de um sólido histórico estruturado pela revista *Modulo*, *Acrópole* e *Habitat*. Atualmente há um grande número de exemplares voltados para a arquitetura e para realizar a seleção de quais serão usados foi necessário estabelecer um filtro utilizando critérios estabelecidos por Segawa, Crema e Gava (2003).

Para Segawa, Crema e Gava (2003), a importância da revista de arquitetura como vinculadora de ideias se consolidou ao longo do século XX e ajudou a “transformar o ideário e a prática profissional, circunscrito naquilo que se convencionou chamar de arte, arquitetura e urbanismo modernos” (SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 120). São os mesmos autores que propõem uma separação em categorias de publicações tendo em vista a realidade da produção editorial brasileira e a variedade de públicos atingidos. As categorias sugeridas são: os periódicos; os anais de encontros científicos; revistas especializadas; os jornais e cadernos culturais; as revistas dirigidas ao público leigo; os portais e páginas da internet.

As revistas utilizadas como base para a pesquisa podem ser consideradas como especializadas no tema arquitetura por seu conteúdo voltado aos arquitetos e estudantes de arquitetura. As revistas especializadas, “mesmo não cumprindo aspectos formais de qualificação acadêmica, são reconhecidas no meio como veículos de práticas, ideias, proposições, inovações e reflexão continuadas, caracterizando-se como fontes de consulta ou atualização do estado-da-arte da produção recente.” (SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 123).

Avançando na tentativa de categorizar as publicações, Segawa, Crema e Gava (2003) propõem que as revistas tenham avaliações quanto ao seu conteúdo (mérito) e sua forma (desempenho). Foram adotados os seguintes requisitos pertinentes à avaliação de conteúdo:

- Atualidade: revistas que tiveram ou ainda têm publicações nos anos selecionados para o estudo;
- Repercussão: revistas cujas informações têm credibilidade como influenciadoras;
- Presença de uma comissão ou corpo editorial: confere um “atestado de credibilidade e confiabilidade da política editorial da revista” (SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 124).

Os critérios para avaliação de forma foram:

- Periodicidade, pontualidade e duração: característica pertencente às revistas comerciais que é entendida como a segurança na continuidade da informação;
- Difusão¹¹: maneira como a revista chega até o público alvo, distribuição;
- Alcance.

¹¹ SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 126. Termo usado pelos autores para identificar as maneiras as quais as revistas são distribuídas até chegar ao público consumidor. “As formas de distribuição constituem fator problemático entre os periódicos especializados e científicos e espelham com mais ênfase a precariedade da circulação e consumo de revistas em geral no mercado editorial brasileiro. A especificidade dos conteúdos reduz em muito a audiência das nossas publicações para venda avulsa.”

Este último requisito apresenta na sua definição um valor importante para a seleção das revistas, o chamado “acolhimento institucional”¹²: além de todos os critérios levantados, a publicação precisa ser reconhecida e adotada pelas instituições como um meio de transmissão de conhecimento.

Considerando as publicações especializadas que possuem os critérios acima descritos foram definidas como base para o estudo as revistas:

- AU, Arquitetura & Urbanismo – ISSN 0102-8979. Editada por PINI;
- Projeto Design – ISSN 1808-6586. Editada por Arco Editorial Ltda;
- Summa+ – ISSN 0327-9022. Editada por Donn S.A.

Dentro do recorte temporal estabelecido, a única exceção foi com relação à revista Summa+, que teve a publicação das suas edições brasileiras iniciadas em 2010 e encerradas em 2016.

É importante mencionar que, nos dias atuais, a forma mais utilizada pelos estudantes de arquitetura para obtenção de informações sobre projetos está concentrada na internet. Há uma profusão de sites que vão desde aqueles organizados e alimentados por escritório de arquitetura e editoras do setor, até alguns que são reproduções de imagens arquitetônicas e comentários sem embasamento teórico mais apurado sobre as obras. É um campo fértil de informações e com o acesso liberado a elas, contudo, é um território de difícil verificação da veracidade das informações e seus autores.

Os sites dos escritórios e das revistas selecionadas serão utilizados nesta pesquisa como forma de obtenção de dados referentes às suas obras. Outros sites servirão para consulta de legislações e obtenção de imagens, devidamente listados na bibliografia, porém nenhum deles consistirá em fonte de seleção de obras.

¹² SEGAWA; CREMA; GAVA, 2003, p. 126. Termo pelos autores para estabelecer a qualidade de uma revista por sua aceitação no meio acadêmico. “A qualificação de uma revista deve ser medida em função do público atingido, proporcional quanto à circulação e acolhimento institucional, estadual, nacional e internacional.”.

3.3. SELEÇÃO DA AMOSTRA

Com o recorte temporal estabelecido e as revistas a serem analisadas definidas, teve início a fase de busca pelas obras, dentro dos exemplares das revistas, para servirem de objeto de estudo.

O levantamento foi feito edição por edição das revistas Projeto Design e AU, entre os anos de 2000 a 2016, e da revista Summa+ entre os anos de 2010 a 2016. No total, foram encontrados 115 exemplares de edifícios residenciais verticais nacionais e internacionais publicados nas três revistas dentro dos períodos mencionados.

As obras começaram a ser refinadas a partir da separação entre nacionais e internacionais. O panorama de estudo recuou para 62 obras construídas em território brasileiro, refinando a contagem e considerando a obra apenas uma vez, mesmo tendo sido publicada em mais de uma revista, chegou-se a um total de 50 obras nacionais. Ainda nesta seleção foram aplicados os seguintes filtros:

- Projetada, construída e publicada a partir do ano 2000 até o ano de 2016: período de estudo da pesquisa;
 - Comercialização das suas unidades: forma de equiparação entre o escopo estudado pelas pesquisas anteriores feitas por Simone Villa, Marcelo Tramontano, Fabio de Queiroz, Douglas Brandão, Felipe Anitelli, Fernando Serapião, entre outros e as obras selecionadas para este estudo;
- Acesso a dados do empreendimento e plantas técnicas: dados referentes aos projetos que possibilitem o estudo. Obtidos por meio de dissertações, artigos, teses, revistas ou *sites*;

Finalizando a primeira parte da busca por obras a serem estudadas a amostra reduz-se a 24 obras, sendo as seguintes:

REVISTA	ANO	EDIFÍCIO	AUTOR	CIDADE
AU	2008	Edifício Maiorca	Lourenco Sarmiento Arquitetos	Juiz de Fora
PROJETO	2009	Breeze	Aflalo & Gasperini Arquitetos	São Paulo
PROJETO	2009	Aimbere 1749	Andrade Morettin Arquitetos	São Paulo
PROJETO	2009	Edifício 4X4	Gui Mattos	São Paulo
AU	2010	Edifício Ourania	Gui Mattos	São Paulo
PROJETO	2010	Montevideo 258	Vazio Arquitetura	Belo Horizonte
AU	2011	Fidalga 727	Triptyque	São Paulo
SUMMA+	2012	Fidalga 772	Andrade Morettin Arquitetos	São Paulo
SUMMA+	2012	Edifício Simpatia	GrupoSP	São Paulo
PROJETO	2012	Fidalga 800	Reinach Mendonça	São Paulo
PROJETO	2013	Ed. Mangabeira 387	Pedro Morais	Belo Horizonte
PROJETO	2013	360°	Isay Weinfeld	São Paulo
PROJETO	2014	Itacolomi 445	GrupoSP	São Paulo
AU	2014	Ed. Maxhaus Campo Belo	Rocco Vidal P+W	São Paulo
PROJETO	2014	Praça Municipal 47	Arquitetura Nacional	Porto Alegre
AU	2015	Edifício Vitra	Daniel Libeskind	São Paulo
PROJETO	2015	Edifício Camburiú	AR Arquitetos	São Paulo
PROJETO	2016	Pop Madalena	Andrade Morettin Arquitetos	São Paulo
PROJETO	2016	Fernado Abbott 866	Arquitetura Nacional	Porto Alegre
SUMMA+	2016	V_Itaim	Studio MK27	São Paulo
AU	2016	Edifício Amoreira	Felipe Hsu e Lucas Bittar	São Paulo
PROJETO	2016	Huma Klabin	UNA Arquitetos	São Paulo
PROJETO	2016	Quattro	Luciano Lerner Basso	Caxias do Sul

As obras aqui selecionadas são frutos de um levantamento baseado na opção editorial de cada revista, com todas as implicações já apresentadas e inerentes a este meio de comunicação, entretanto não significa que se trata de uma amostra unânime, ou abrangente. É possível indicar outras

obras, de outros escritórios de arquitetura, espalhadas pelo Brasil que apresentam as características necessárias para serem incluídas nesta seleção, todavia, a metodologia adotada para a pesquisa não permite que isto aconteça. Como colaboração para futuras pesquisas algumas obras estão citadas abaixo:

EDÍFÍCIO	AUTOR	ANO	CIDADE
Edifício CGB	Carlos Eduardo Comas	2000	Porto Alegre, RS
Edifício Panorama	Isay Weinfeld	2006	São Paulo, SP
Estúdios Capelinha 244	Carlos Alberto Maciel	2008	Belo Horizonte, MG
Estúdios Ouro Preto	Carlos Alberto Maciel, Ulisses Itokawa	2010	Sete Lagoas, MG
Alexandre Prisco	Residencial Jatobá	2012	Lauro de Freitas, BA
Edifício Trentino	Skylab Arquitetos	2013	Juiz de Fora, MG
Edifício Hokkaido	Obra Arquitetos	2015	Jaguariúna, SP
Edifício Casa América	Oficina Conceito Arquitetura	2015	Porto Alegre, RS
Hub 88	Cupertino Arquitetura	2015	São Paulo, SP
Praça Municipal 47	Arquitetura Nacional	2016	Porto Alegre, RS
Residencial Pará	Karin Klassen Arquitetos Associados	2016	Curitiba, PR
POP XYZ	Triptyque	2016	São Paulo, SP
Edifício Residencial Flor de Liz	Play Arquitetura	2016	Belo Horizonte, MG
Edifício JCândido	Oficina Conceito Arquitetura	2017	Porto Alegre, RS

3.4 CATEGORIAS DE ANÁLISE

A revisão de literatura feita com base nos autores Simone Villa, Marcelo Tramontano, Fabio de Queiroz, Douglas Brandão, Felipe Anitelli, Fernando Serapião, Solange Aragão, Cristiana Griz, Claudia Loureiro e Luiz Amorim, entre outros, trouxe à tona a discussão a respeito dos problemas encontrados nos projetos dos edifícios residenciais atuais. O modelo adotado para projetos de edifícios residenciais vem se repetindo há alguns anos, formando uma produção repetitiva e massificada. Segundo Fabio Queiroz de Abreu (2008) a investigação sobre o fenômeno da verticalização, como modelo adotado pelas cidades de grande e médio porte, pode ser feita observando vários aspectos:

O debate sobre a verticalização das cidades brasileiras tem abordado, em geral, questões sobre o desejado adensamento promovido pela ocupação verticalizada de determinadas áreas, assim como sobre a inserção do edifício na malha urbana e sua relação com a rua, considerando também as questões fundiárias, os aspectos ligados à sustentabilidade das construções e à pertinência dos estilos arquitetônicos adotados nas fachadas (QUEIROZ, 2008, p.18).

Ampliando a discussão e buscando possíveis respostas aos problemas apresentados na revisão, foram destacados sete pontos considerados caracterizadores da produção pasteurizada, são eles: volumetria do edifício; existência e caracterização das áreas de lazer; posição das aberturas em relação a orientação solar; tipos de pavimento; caracterização das fachadas; características da Unidade habitacional e existência de diversidade ou flexibilidade das unidades.

É necessário definir como constatar a presença ou ausência de tais características na amostra de obras publicadas nas revistas de arquitetura. Para esta verificação foi criada uma tabela no Excel onde consta, primeiramente, algumas informações básicas sobre as obras: nome do edifício; autor do projeto; cidade; ano do projeto; foto da fachada principal; área do terreno (m²); área construída (m²); número de andares; quantidade de apartamentos; e incorporadora ou construtora. Estas informações foram extraídas dos *sites* das construtoras e escritórios de arquitetura, além do uso de teses, dissertações e

artigos referentes ao tema¹³. Quando possível os dados obtidos foram organizados em desenhos para retratar como a categoria de análise a ser observada é representada no projeto das obras. Este tipo de apresentação de dados auxilia a compreensão dos conceitos, na visualização da sua manifestação e possibilita um comparativo entre obras, é um sistema de investigação possível de ser reproduzido em pesquisas similares.

Os quadros são definidos como arranjo predominante de palavras dispostas em linhas e colunas, com ou sem indicação de dados numéricos. Diferenciam-se das tabelas por apresentarem um teor esquemático e descritivo, e não estatístico. A apresentação dos quadros é semelhante à das tabelas, exceto pela colocação dos traços verticais em suas laterais e na separação das casas.¹⁴

Observando o quadro é possível constatar que os dados obtidos do levantamento de cada categoria de análise podem ser entendidos de diversas maneiras. Foram adotadas na pesquisa duas formas de observação, a primeira diz respeito à análise isolada de cada coluna de critérios. A interpretação focada na análise dos dados obtidos em uma coluna gera discussões que abordam a maneira como cada critério, isoladamente, é apresentado e desenvolvido em cada obra. Esta avaliação compara obras com características distintas focando em um ponto comum, verifica como cada uma desenvolveu o critério e se há repetições.

Outra possibilidade de estudo está focada em mais de um critério ou coluna conjuntamente. Desta maneira um critério pode complementar, justificar ou invalidar o outro, é possível observar com esta metodologia de qual maneira a presença de determinado critério altera o projeto em outros aspectos. O estudo do quadro em diversas colunas gera desdobramentos em linha, caracterizando e distinguindo cada obra.

Para a análise desta pesquisa serão adotadas as duas formas de discussão por entender que é necessária uma observação ampla de cada critério na tentativa de demonstrar como as decisões que são tomadas afetam

¹³ Este levantamento contou com o auxílio dos alunos pertencentes ao grupo de pesquisa "Habitação coletiva: análise comparativa entre experiências estrangeiras e nacionais recentes", da Universidade Estadual de Londrina.

¹⁴ http://www.biblioteca.fsp.usp.br/~biblioteca/guia/a_cap_04.htm.

cada empreendimento, repetindo, como demonstrado nas críticas, ou inovando produção de edifícios residenciais. Não deixando de lado que cada projeto arquitetônico possui um caráter específico, composto por aspectos próprios de cada empreendimento que envolvem terreno, legislação, posturas arquitetônicas, mercado imobiliário, e devem ser entendidos como um todo.

As variáveis que compõem o quadro com o levantamento das obras selecionadas foram extraídas dos oito pontos advindos das críticas e foram agrupadas da seguinte forma:

1. Volumetria do edifício;
2. Existência e caracterização das áreas de lazer;
3. Posição das aberturas em relação a orientação solar;
4. Tipos de pavimento;
5. Caracterização das fachadas;
6. Características da Unidade habitacional;
7. Existência de Diversidade ou Flexibilidade das unidades;

Segundo Prodanov e Freitas (2013) “nas análises qualitativas, o pesquisador faz uma abstração, além dos dados obtidos, buscando possíveis explicações (implícitas nos discursos ou documentos), para estabelecer configurações e fluxos de causa e efeito.” (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 114).

Os dados numéricos e as ilustrações que preencheram a tabela serviram de referências para a comparação entre a crítica e o objeto de estudo, fornecendo dados para a discussão da questão de principal: as obras publicadas nas revistas apresentam diferenças em relação a produção atual?

VOLUMETRIA DO EDIFÍCIO.

As dimensões dos lotes onde os edifícios residenciais são construídos dependem da legislação urbana de cada município, da disponibilidade de terrenos e das perspectivas de expansão urbana de áreas específicas. Desta maneira não é possível identificar o tamanho do lote como um denominador comum que possa servir de parâmetro, contudo é possível

constatar a preferência por certos tipos de terrenos. A postura dos construtores e incorporadores é a de buscar por lotes com grandes áreas propiciando a implantação de edifícios com um número maior de apartamentos e de vagas de garagem com o acréscimo de equipamentos de lazer e segurança.

Desconsiderando a área do terreno como categoria de análise é possível utilizar a característica volumétrica que a edificação assume dentro do lote como um padrão dentro das soluções adotadas para os empreendimentos residenciais. De acordo com Moretti (1993), “existe uma clara indução à implantação de alguns tipos habitacionais, elegendo, geralmente, edificações unifamiliares isoladas ou semi-isoladas, além de prédios de apartamentos em torres isoladas no centro dos lotes, como soluções de caráter quase exclusivo.” (MORETTI, 1993, p. 157 *apud* BRANDÃO, 2002, p. 157).

A volumetria do edifício residencial, como resultado dos aspectos projetuais adotados, será observada considerando os seguintes modelos de “empilhamento dos pavimentos que se expressa não só de maneira funcional, mas também simbólico formal, na medida em que externa, através de sua configuração formal essa possibilidade, segundo o arquiteto, de ordem conceitual.” (DAMASCENO, 2008, p. 90).

Para verificar a volumetria adotada pelos edifícios dentro da amostra selecionada será usada a classificação de Leupen e Mooij (2011) em seu livro “*Housing Design: a Manual*”. Para os autores, “mesmo uma forma de construção complexa pode ser lida como uma combinação de formas mais simples e princípios organizacionais.” (LEUPEN; MOOIJ, 2011, p. 154).¹⁵

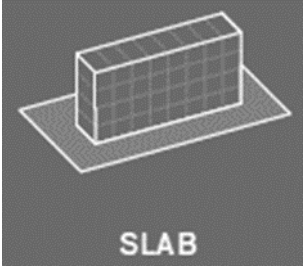
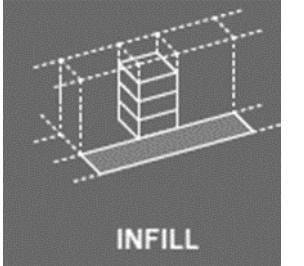
Leupen e Mooij (2011) apresentam um levantamento de construções holandesas, coletivas e individuais, sob uma “uma perspectiva pragmática e objetiva, onde os componentes da casa são encarados como matéria de projeto” (LEITE, 2017, p. 20). Apesar do contexto arquitetônico, político e cultural holandês ser distinto do brasileiro o livro foi formulado com o objetivo de ser uma ferramenta de transmissão de conhecimento em questões

¹⁵ “Even a complex building form can often be read as a combination of simpler forms and organizational principles.” (LEUPEN; MOOIJ, 2011, p.154).

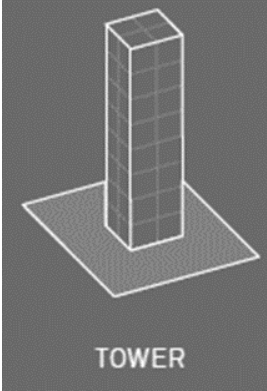
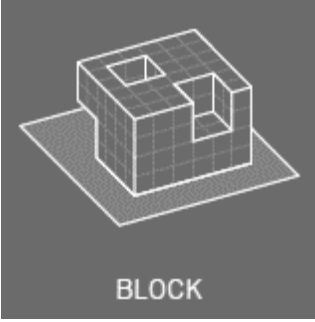
de habitação que atingem todos os países, estimulando o conhecimento de cada produção arquitetônica e o debate sobre possibilidades de habitação existentes:

Consideramos que a divulgação internacional deste conhecimento, certamente em um momento em que mais de metade da população mundial reside em áreas urbanas, é de importância crucial. Esperamos estimular o intercâmbio internacional deste conhecimento para que os debates em outros lugares também se reflitam no debate neste país (LEUPEN; MOOIJ, 2011, p. 7).

O livro fornece as ferramentas necessárias para analisar o contexto da construção residencial, desde moradias em larga escala até a implantação de empreendimentos residenciais. Os edifícios residenciais podem ser caracterizados da seguinte maneira:

 <p style="text-align: center;">SLAB</p> <p>Fonte: Leupen; Mooij, p. 144.</p>	<p>As edificações residenciais em <u>Lâmina ou Fita</u> são aquelas que se desenvolvem em uma linha horizontal, com uma proporção maior na largura do que na altura.</p>
 <p style="text-align: center;">INFILL</p> <p>Fonte: Leupen; Mooij, p. 144.</p>	<p>As edificações em <u>Inserção ou Preenchimento</u> são aquelas que estão completando um lote cercado por construções contíguas. Seguem a altura da vizinhança onde estão inserida.¹⁶</p>

¹⁶ Para Leupen e Mooij as construções consideradas *Infill*, inserção ou preenchimento em uma tradução da autora, são aquelas que implicam em preenchimento de uma massa edificada preexistente mantendo a altura e a contiguidade das paredes dos lotes vizinhos. Para alcançar esta definição os autores consideraram a paisagem das cidades holandesas, e também europeias, onde é comum observar entornos formados por construções antigas ou novas que acompanham o alinhamento predial e as divisas laterais.

 <p>TOWER</p> <p>Fonte: Leupen; Mooij, p. 144.</p>	<p>As <u>Torres</u> são representações volumétricas altas com um número maior de apartamentos agrupados ao redor de uma estrutura de acesso. Normalmente, está implantado isolado no lote com um acesso no nível da rua.</p>
 <p>BLOCK</p> <p>Fonte: Leupen; Mooij, p. 165.</p>	<p>As construções em <u>Blocos</u> são apresentadas como volumes que contém duas ou mais unidades distribuídas em sua largura e/ou profundidade. É um volume que necessita de aberturas e incisões em sua forma final para obter a penetração de luz adequada e conter os acessos necessários.</p>

EXISTÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DE ÁREAS DE LAZER

O excesso de valorização da área de lazer nos projetos de edifícios residenciais é apontado como um ponto negativo dentro da produção atual. Na revisão bibliográfica foram citados alguns motivos para chegar a esta afirmação, como: o destaque deste espaço em detrimento do projeto do apartamento nas peças publicitárias, a transferência de usos originalmente pertencentes às unidades habitacionais para as áreas de lazer - e a consequente diminuição das áreas das unidades, e o baixo uso dos equipamentos pelos moradores.

Para Claro e Damante (2009) as áreas de lazer podem ser classificadas de três maneiras: a primeira é o lazer básico, com a presença de, no mínimo, piscina infantil e de adulto, academia, sauna e churrasqueira. A segunda é o lazer completo, com piscina infantil e de adulto, academia, sauna, churrasqueira, *playground*, sala de jogos, quadras poliesportivas, espaço

gourmet e salão de festas. E, por último, o espaço de lazer diferenciado, com a implementação de praças, bosques, *lan house*, salão de beleza, *home office*, massagem, *garage band*, quadra de *squash* e quadra de golfe, dentre outros.

Para esta verificação foi considerada como área de lazer os espaços e equipamentos, conforme Claro e Damante (2009), destinados ao esporte e recreação dos moradores. Não fazem parte desta leitura e do cálculo: a circulação, as garagens, os recuos, as áreas comuns dos edifícios, as rampas e escadas de acesso e os jardins que compõe estes locais.

Em alguns casos específicos a definição do tamanho das áreas de lazer ocorre por um fator que está além da opção comercial dos agentes envolvidos, como visto na revisão de literatura, são obrigações contidas nas legislações municipais. Quando isto ocorre a existência da área de lazer deixa de ser uma opção de projeto para ser uma obrigação legal¹⁷. Para evitar que este fator influencie na análise deste critério foi feito o levantamento da legislação nas cidades onde as obras estão localizadas.

A cidade de São Paulo, onde estão localizadas a maioria das obras utilizadas na pesquisa, faz uma menção a este tema no decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, da seguinte maneira:

Art. 26. O Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical com mais de 20 (vinte) unidades deve dispor de espaço de uso comum do condomínio, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, destinado a:

I – espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente a 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, com formato que permita a inserção de um círculo

¹⁷Em Joinville, SC, art. 4º da Lei nº 2051/1985, e Maringá, PR, art. 5.º no anexo II da Lei Complementar nº 888/2011, consideram que edifícios de apartamentos e grupos de edifícios de apartamentos devem ter, no mínimo, 6,00m² por unidade destinados a áreas de lazer. Este valor serve para todos os tipos de empreendimentos residenciais que não estejam em áreas de interesse especial, onde o foco são as habitações sociais.

Na cidade de Campinas a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 6031/98, artigo 21, traz a seguinte definição sobre o parâmetro construtivo para a área de lazer, referente às Habitações Multifamiliares Verticais (HMV): “os espaços cobertos, destinados ao lazer, ficam limitados a um mínimo de 2% (dois por cento) ou a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, adotando-se o parâmetro que for maior.”.

Em Ribeirão Preto a Lei Complementar nº2505/12, artigo 163, estipula que os “condomínios constituídos por uma única edificação verticalizada isolada em um único terreno” devem “possuir um espaço ajardinado de uso comum e destinado ao lazer, correspondente a 1,00 (um) metro quadrado por unidade residencial, podendo este espaço conter ou estar contido na taxa de solo natural exigida.”.

com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser subdivido em mais de um perímetro;

Entretanto não é possível adotá-lo como influenciador, pois o objeto que ele regula são as habitações sociais, diferente daquele considerado nesta pesquisa.

As outras cidades que possuem obras selecionadas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Caxias do Sul, Juiz de Fora e Lauro de Freitas, não apresentam em suas legislações algum dispositivo que defina um valor específico que deve ser destinado às áreas de lazer.

Feita essa consideração é possível afirmar que as decisões projetuais tomadas em relação ao tamanho destinado a área de lazer são de total responsabilidade dos envolvidos no processo de projeto e de construção dos empreendimentos, não sofrendo a influência de nenhuma legislação.

Na mostra obtida através das revistas foi realizado um levantamento que consistiu em calcular, através das plantas disponíveis, a área destinada a equipamentos coletivos de lazer e dividi-la entre o número de apartamentos de cada edifício. Este valor somado à área privativa não significa o valor de área total do apartamento afinal neste valor não estão computadas as circulações e as áreas de garagem. A intenção com esta estimativa é verificar se há valores que possam ser interpretados gerando discussões diferentes daquelas já realizadas pelas críticas e que possam ser apresentadas como opção de projeto.

POSIÇÃO DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO À ORIENTAÇÃO SOLAR

“O arquiteto, nas etapas de concepção do projeto, deve examinar as estratégias bioclimáticas e o planejamento da construção considerando o local, as características funcionais da edificação, os recursos para conservação de energia e a qualidade das soluções espaciais. ” (CORBELLA; YANNAS, 2003, p. 56). O projeto arquitetônico vai além do atendimento às solicitações do cliente, envolve o entorno e as condições climáticas de cada região. São condições singulares, que exigem um estudo aprofundado e que não poderiam ser constatadas nesta pesquisa de maneira

satisfatória e com o devido cuidado na sua análise, portanto, o foco dado a estas condicionantes será limitado à incidência solar e seus desdobramentos nos projetos das obras selecionadas.

A preocupação com a insolação no projeto arquitetônico reflete de maneira direta na posição escolhida para as aberturas e a localização de eventuais proteções. Considerando a atual produção de edifícios residenciais Villa (2014) indica que a implantação dos edifícios residenciais negligencia “muitas vezes, aspectos topográficos, de insolação e ventilação locais”, criam verdadeiras “ilhas” isoladas da cidade, com um baixo desempenho térmico interno (VILLA, 2014, p. 1889).

Quando o fator financeiro se sobrepõe aos princípios básicos de projeto arquitetônico é possível constatar a falta de preocupação com a incidência solar. A preferência do modelo em “H” para a planta tipo do pavimento, com a possibilidade de locar de quatro a seis apartamentos, é um exemplo disto, nesta configuração sempre haverá uma ou duas unidades que terão uma incidência solar inadequada, segundo Guadanhim, Kanashiro e Simabukuro (2012):

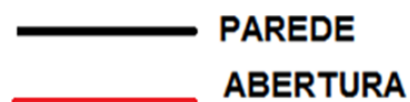
No caso de conjuntos verticais, são maioria as plantas em “H”, desenho que, se por um lado otimiza as áreas de circulação vertical e horizontal, de outro impede a correta orientação solar das unidades o que, no clima do país deveria ser item de solução prioritária, o que poderia impactar positivamente na salubridade e habitabilidade, bem como no consumo de energia. (GUADANHIM; KANASHIRO; SIMABUKURO, 2012, p.11).

Para levantar a insolação que atinge as edificações selecionadas foram usados dois desenhos representativos de cada obra, no primeiro consta: a posição do Norte; a implantação do edifício no terreno; os lotes limítrofes com seus usos; a superfície com incidência solar e as porções predefinidas para cada área dentro dos apartamentos. Será utilizada a seguinte legenda:



A incidência solar é indicada por uma mancha laranja que contornará o perímetro da edificação onde é possível receber sol sem a presença de obstáculos.

Na segunda representação gráfica da planta do pavimento tipo está presente: a orientação solar; as aberturas e as paredes de vedação externa. Para esta verificação será usada a seguinte legenda:



A discussão sobre a correta posição das aberturas em relação a insolação recebida será foco das discussões nos capítulos posteriores.

CARACTERIZAÇÃO DOS PAVIMENTOS

O edifício residencial é composto por pavimentos, cada qual com uma configuração específica formada pelos apartamentos, circulação horizontal e pela vertical. Quando há a repetição de um pavimento convencionou-se denominar de 'pavimento tipo'. O projeto arquitetônico de um edifício residencial pode ser constituído por um ou mais pavimentos tipos

A maioria dos projetos de edifícios residenciais atuais apresentam um modelo único de pavimento em toda a construção, segundo Brandão e Heineck (2007) há vantagens nesta afinal, por meio dela, é possível um controle maior sobre a obra, predeterminar receitas e uniformizar os materiais e processo construtivos. Outro argumento favorável a repetição associa a falta de padronização a uma possível instabilidade nas vendas gerando incerteza no lucro dos empreendimentos, segundo construtoras e incorporadoras.

A busca por uma construção onde há o domínio do processo é válida, contudo, ela não é justificativa suficiente para a repetição de projetos sem considerar a heterogeneidade dos usuários. Os autores Brandão e Heineck (2007) ressaltam que há opções que as empresas podem adotar visando atender às diversas necessidades dos clientes sem aumentar os gastos no processo construtivo:

Em empresas construtoras, a possibilidade do uso de flexibilidade nos projetos está relacionada à padronização do processo produtivo, que não significa, necessariamente, a produção de edificações idênticas, mas sim o projeto de componentes, elementos construtivos e unidades funcionais que possibilitem a produção por meio de um conjunto de operações repetitivas (BRANDÃO; HEINECK, 2007, p. 78).

Nas obras selecionadas será levantada a quantidade de pavimentos tipo oferecidos em cada edifício, serão considerados os pavimentos com composições diferentes dentro do mesmo edifício. A cobertura de cada será avaliada individualmente, caso ela seja uma extensão ou uma área de lazer restrita aos moradores do pavimento inferior ela será contabilizada junto com o pavimento inferior, e os dois receberão a nomenclatura de cobertura.

CARACTERIZAÇÃO DAS FACHADAS

As fachadas são as representações finais do volume do edifício residencial, formadas pelas aberturas, ornamentos e pelos materiais. Na revisão bibliográfica foi destacado que os ornamentos são em sua maioria, baseados em modismo e definidos pelo orçamento destinado a cada empreendimento, relacionado com a classe social a que se destina.

A aprovação do público consumidor também é importante, pois convalida os modelos existentes através das pesquisas de mercado. Para Aragão (2013) é possível analisar os edifícios residenciais e as vilas, do ponto de vista sociológico, como um agrupamento de pessoas, e do ponto da “racionalidade construtiva – na repetição das plantas e fachadas, na sobreposição ou enfileiramento das unidades habitacionais, na utilização dos mesmos materiais construtivos.” (ARAGÃO, 2013, p. 46).

A fachada dos edifícios residenciais pode ser estudada tomando três pontos de sua composição: as aberturas, os materiais e composição dos

volumes, cheios e vazios (DINIZ, 2013). As plantas das unidades possuem aberturas que são estabelecidas a partir da especificação do ambiente - modelo tripartido -, ou de modo que o usuário possa propor o *layout* da maneira que melhor lhe convir - plantas flexíveis. Nas duas situações as aberturas propostas irão influenciar no desenho final da fachada. Aberturas distribuídas na mesma posição em todos os pavimentos, independentemente do tipo de planta, produzem um resultado final monótono e repetitivo.

Os revestimentos usados nas fachadas de um edifício residencial podem auxiliar no dinamismo das mesmas e contribuir para a melhoria da paisagem do entorno onde o empreendimento está localizado. A repetição de materiais e a alternância entre eles é a solução mais corriqueira verificada, seu uso não interfere nas pesquisas de satisfação do usuário final em relação a imagem do edifício e os custos de execução não são elevados.

Outro componente das fachadas é o volume final, este item pode ser dinâmico, com a presença de cheios e vazios, ou estático, com elementos repetidos de plantas sobrepostas. Mauá (2015) considera que é valioso para o entorno a presença de “contrastes entre elementos nas fachadas, como cores e mudanças de componentes tridimensionais, levando em consideração a orientação das superfícies, as posições de observação do usuário e sua distância em relação a projeções verticais.” (MAUÁ, 2015, p. 38).

Estas considerações podem gerar dois tipos de fachadas a serem verificadas nas obras selecionadas: aquelas com a presença da repetição de alinhamento das aberturas predefinidas, da composição do volume e dos materiais; e outras com variação de alinhamento das aberturas, na composição do volume e dos materiais. As obras passarão por uma verificação visual e serão separadas pela composição da sua fachada em relação a estes três itens.

UNIDADE HABITACIONAL – CARACTERÍSTICAS

Os apartamentos que compõem um edifício residencial são o foco da maioria das pesquisas realizadas no âmbito de habitação coletiva. Autores como Villa (2008, 2006, 2012 e 2014), Mendonça (2014 e 2015), Saramago (2014) e Alexandre (2014), tratam da qualidade espacial dos

apartamentos, explorando dados de projeto e realizando avaliações pós ocupação para concluir a ineficiência e obsolescência do modelo adotado.

Outros pesquisadores como Marcelo Tramontano, Felipe Anitelli, Fabio Querioz, tratam da estagnação do modelo, sua origem e a força decisória dos agentes que corroboram e dão continuidade ao padrão comercializado. Pesquisas feitas por Douglas Brandão e Luiz Fernando Heineck focam no potencial de flexibilidade e variabilidade que o projeto arquitetônico pode propor aos usuários.

Fabio Abreu de Queiroz levantou os projetos dos apartamentos comercializados na cidade de São Paulo entre os anos 2000 a 2008 e selecionou seis elementos determinantes no desenho das unidades. Estes elementos, posteriormente reagrupados pelo autor em três tópicos, foram identificados com base em uma leitura histórica e comercial da modalidade de habitações verticais na cidade de São Paulo e as representações gráficas dentro das unidades.

Os três pontos destacados pelo autor foram utilizados nesta pesquisa para observar, nas obras selecionadas, a presença ou ausência de características pertencentes a um padrão de desenho que o autor chamou de “apartamento modelo”.¹⁸

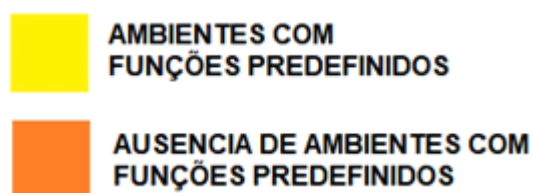
O primeiro aspecto observado foram os cômodos e a estanqueidade funcional. É possível perceber nas plantas oferecidas pelo mercado atual a divisão do espaço interno das unidades em ambientes, cada um com uma função específica a ser desenvolvida em seu interior. Indicar a localização dos móveis e o *layout* para a unidade inteira, através de propagandas e dos apartamentos decorados, apresenta-se como um atestado de que o uso projetado atende todas as necessidades do usuário.

As reconfigurações, sobreposições ou acréscimos de usos não são vistos como um incentivo a um novo desenho de plantas, segundo Queiroz (2008):

¹⁸ QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo**. 2008. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

Percebe-se que, mesmo quando é necessário incluir no programa uma nova atividade, a resposta projetual costuma ser a inclusão de um novo cômodo no projeto, abrigando tal atividade ou conjunto de funções específicas (QUEIROZ, 2008, p. 100).

Para verificar a presença de cômodos e a estanqueidade funcional nas obras estudadas foi selecionada uma planta referente a cada empreendimento e observado se existe uma nomenclatura ou um *layout* que estabeleça qual a função daquele ambiente. Foi adotada a seguinte legenda:



O próximo aspecto observado, extraído de Queiroz (2008) é a tripartição burguesa e a hierarquia de área entre zonas. A tripartição burguesa¹⁹ remete a definição citada no capítulo sobre o panorama da atual produção de edifícios residenciais no Brasil, onde a separação da planta baixa em três áreas maiores onde concentram-se atividades definidas como: sociais, íntimas e serviços.

A área social é composta pelas partes destinadas ao convívio do usuário com outras pessoas que não habitam a unidade, incluem nesta situação a sala de jantar, sala de TV, *hall*, lavabo, varanda e outros espaços de convívio. A área íntima é composta pelas partes onde o acesso é restrito aos usuários da unidade, incluem nesta porção os quartos, banheiros, corredor, suítes e *closet*. Por último temos o setor de serviços de uma planta, neste caso estão inseridos os ambientes que servem como apoio para a manutenção do apartamento e seus usuários, neste local estão a cozinha, lavanderia, depósitos, banheiros e quarto de empregada.

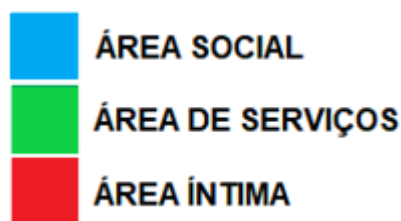
Griz, Amorim e Loureiro (2014), verificaram na análise de 106 plantas de apartamentos que o modelo de tripartição segue uma ordem decrescente de valorização, em que se destaca, em primeiro lugar, a área íntima,

¹⁹ Termo usado por Tramontano e Vila (2000), Tramontano (2003), Villa (2002), Brandão (2006), Villa e Ornstein (2006) e Queiroz e Tramontano (2009)

em segundo lugar a área social e, por último, a área de serviço. Também foi observado nesta pesquisa que, dentro das plantas analisadas, é possível estabelecer uma porcentagem média dos valores destinados às áreas íntima, social e serviço.

As porcentagens obtidas foram: para o setor íntimo, em média, é destinada uma área de 50% da área útil do apartamento; o setor social ocupa, aproximadamente, 30%; e o setor de serviços 20%. A área de circulação interna das unidades foi englobada dentro de cada setor.

Nas plantas selecionadas de cada obra foi levantada a existência da tripartição nas plantas dos apartamentos e a hierarquia entre elas. A planta será destacada com a seguinte legenda, para aquelas que apresentam a tripartição, acrescidas das porcentagens medias destinadas a cada zona:



E para aquelas onde não é possível identificar nenhum tipo de sugestão à tripartição, será utilizada a seguinte legenda:

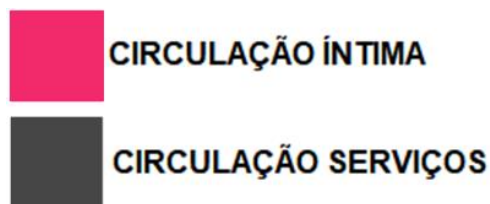


O último aspecto verificado nas plantas serão as circulações e hierarquia entre elas. A circulação é usada como uma maneira de separar e isolar zonas, dentro de uma planta baixa, criando corredores que afastamentos entre usos. Nos apartamentos maiores a zona íntima possui a uma circulação própria que adota um caráter de privacidade para os cômodos nela instalados; a zona de serviços também tem uma circulação restrita a funcionários e a logística do apartamento e a zona social é onde a entrada principal está, ela funciona como um indicador do trajeto que cada ocupante deve seguir.

A presença de elevadores sociais separados dos de serviços acentua o isolamento entre as circulações pois, normalmente, os acessos ao

apartamento também são fisicamente separados entre hall social e entrada de serviços. A hierarquia entre as circulações no modelo com dois elevadores é mais nítida, é um isolamento entre o serviço da área íntima, onde é permitido circular pessoas íntimas ou prestadoras de algum serviço solicitado.

A presença da circulação e sua distinção nas plantas destacadas será observada utilizando a seguinte legenda:



EXISTENCIA DE DIVERSIDADE OU FLEXIBILIDADE NAS UNIDADES

Os apartamentos disponíveis para a comercialização são criticados por apresentarem sempre o mesmo padrão de projeto arquitetônico independente das novas configurações sociais e familiares. Para os autores Griz, Amorim e Loureiro (2014) existe uma “certa incompatibilidade entre o programa arquitetônico ofertado, suas características geométricas, sua organização espacial e determinadas demandas para abrigar o habitar contemporâneo.” (GRIZ; AMORIM; LOUREIRO, 2014, p. 1865).

É possível encontrar na literatura a definição de algumas posturas apresentadas como opções para atender às mais diversas necessidades dos usuários dos apartamentos. São características importantes que revelam um certo nível de adaptação dos apartamentos com os novos usuários, para Brandão (2002), “a dificuldade em gerar usos duradouros tem se constituído em uma das mais sérias limitações da habitação produzida nos últimos 50 anos, sendo provavelmente um dos mais sérios prejuízos da qualidade da habitação confrontada atualmente. ” (BRANDÃO, 2002, p. 97).

Duas características que indicam as tentativas de adaptação do apartamento à sociedade foram observadas nas plantas das obras selecionadas: a diversidade e a flexibilidade. A diversidade consiste na possibilidade de o

usuário escolher, dentro de um empreendimento, o modelo de unidade que mais se aproxime da sua necessidade. A diversidade pode ser observada de duas maneiras: através do oferecimento pela construtora de opções de apartamentos com área ou configurações de planta baixa diferentes entre si dentro de um mesmo edifício, ou, com a possibilidade de mudança do *layout* do mesmo apartamento antes da ocupação. Esta mudança de *layout* é entendida nesta pesquisa como uma reorganização dos usos de alguns cômodos, a abertura de uma ou duas paredes mantendo inalteráveis as prumadas com as instalações hidro sanitárias.

Para Brandão (2002), a diversidade de plantas é entendida também como forma de flexibilização pelos empreendedores do setor, supondo que a variedade social pode ser contemplada com o oferecimento de opções para as divisões de plantas baixas:

Um empreendimento pré-concebido com várias plantas diferentes, principalmente no que diz respeito a áreas privativas e número de quartos, ou seja, com diversidade de unidades-tipo em um mesmo edifício, pode ser entendido como sendo uma forma de flexibilizar, uma opinião comum entre empreendedores do setor (BRANDÃO, 2002, p. 119).

A flexibilidade, entretanto, é um “critério comumente adotado em edifícios comerciais, de escritórios (open-offices) e industriais, pode ser descrita como a liberdade de reformular a organização do espaço interno, definido rigidamente por um vedo perimetral.” (BRANDÃO, 2002, p. 120).

Conforme aponta Brandão (2002) nos edifícios residenciais existem componentes que permitem a verificação da flexibilidade dentro de uma planta baixa, são eles: inexistência ou possibilidade de remoção de paredes divisórias internas; ausência de colunas como definidoras de ambientes; instalações e tubulações desvinculadas das divisões internas e localização de porta e janelas que possibilitem a mudança de uso dos ambientes. Importante ressaltar que neste modelo não há a predefinição das prumadas com instalações hidro sanitárias.

Estes componentes fazem com que a planta baixa disponibilizada para comercialização permita a total definição e modificação do *layout* interno pelo comprador a qualquer momento de sua ocupação.

A investigação destes dois critérios será feita observando o levantamento das plantas dos apartamentos de cada empreendimento. Aqueles que disponibilizarem mais de uma planta por empreendimento com ambientes e usos predeterminados, ou variações da mesma planta, serão assinalados com a palavra diversidade; os edifícios cujas plantas não possuírem barreiras físicas ou de instalações em seu interior serão assinalados com a palavra flexibilidade.

3.5. QUADRO RESUMO

O quadro resumo reúne as críticas extraídas da revisão bibliográfica e as categorias de análise que foram adotados para observar elementos que compõem ou validam tais criticam.

CRÍTICA	CATEGORIAS DE ANÁLISE
Predomínio de edifícios como volumetria de torre implantado em lotes com grandes áreas	Volumetria do edifício
Existência excessiva de áreas de lazer	Existência e caracterização das áreas de lazer
Pouca preocupação com a adequação do projeto arquitetônico à insolação.	Posição das aberturas em relação a orientação solar
Projeto único de pavimento tipo	Caracterização dos pavimentos
Homogeneidade das fachadas	Caracterização das fachadas
Diminuição da área útil das unidades e predomínio do modelo tripartido	Unidade habitacional - Características
Projeto único de unidade habitacional, ou apartamento, em todo o pavimento tipo	Unidade habitacional - Características
Baixa diversidade das unidades e baixa flexibilidade das unidades	Existência de diversidade ou flexibilidade das unidades

Quadro 01 – Relação entre a crítica à produção atual de apartamentos e as categorias de análise da pesquisa.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1. DISCUSSÕES

Neste capítulo será realizada a interpretação dos resultados apresentados no quadro apresentado no subcapítulo 4.2, quadro com o levantamento das obras selecionadas, utilizando como referencial as críticas revisadas. Segundo Prodanov e Freitas (2013), a decomposição do objeto em partes características torna a análise do todo menos complexa (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 115). O propósito é encontrar divergências e similaridades entre as duas produções: a produção comercial criticada e a publicada nas revistas, fomentado uma discussão sobre as alternativas para a produção arquitetônica de habitações coletivas.

Na etapa de caracterização das obras há um aspecto que se destacou na amostra: a presença da cidade de São Paulo como o local onde a maioria dos edifícios estão implantados (16 obras). Em primeiro lugar, esta característica é evidenciada pela escolha da base de pesquisa adotada: as revistas de arquitetura. Duas das três revistas eleitas, AU e Projeto Design, têm como sede da empresa e do núcleo editorial a capital paulista, a terceira revista pesquisada, Summa+, é editada na Argentina e era publicada na versão em português, até o ano de 2016, por uma editora com sede em Porto Alegre. A localização das revistas AU e Projeto Design permite a proximidade das redações das revistas com os maiores escritórios de arquitetura, as construtoras com maior potencial econômico e as mais renomadas faculdades de arquitetura do país. O potencial das produções paulistanas como influenciadoras do mercado de habitação residencial nacional não é novidade (TRAMONTANO; 2002; VILLA, 2008; QUEIROZ; TRAMONTANO, 2009; VILLA; SARAMAGO; ALEXANDRE, 2014). A cidade é, dentro da história recente da arquitetura nacional, um centro de formação de arquitetos que buscaram sempre novas experiências para a arquitetura seja ela comercial, residencial, social ou de lazer. Dentro dos estudos a respeito da propagação do modelo de edificações residenciais verticais recentes, a pesquisadora Simone Villa, estudou mercados

como Ribeirão Preto e Uberlândia e verificou a capacidade da capital paulista em difundir tendências:

As tipologias ofertadas neste mercado servem de indutores da produção destas cidades, na medida em que praticamente em qualquer cidade brasileira podem-se encontrar apartamentos com características tipológicas semelhantes, ou muito próximas das vistas em São Paulo (VILLA, 2008, p. 26).

Estando a obra localizada em uma cidade com características de indutora de produção arquitetônica é consequência que ela seja relevante para as publicações. Ocasionalmente o interesse surge por obras com maior alcance midiático, com um orçamento mais volumoso gasto em propaganda, com características de vanguarda e/ou as produzidas por arquitetos e escritórios reconhecidos nacionalmente. Neste estudo estes fatores não são relevantes, o foco está na publicação e não nas peculiaridades das decisões editoriais eleitas pela revista. É uma pesquisa com base nas obras que foram tornadas públicas através das revistas.

Quando são exibidas nas páginas da revista a obra é apresentada ao público especializado como uma opção, um caminho a seguir, como se houvesse sido revelada uma ideia que pode ser repetida e adequada a outras situações. Esta característica de estimular ações conjunta é própria dos meios de comunicação, especialmente do jornalismo impresso, e estimula atos similares por parte dos leitores, conforme constata Carlos Franciscato:

A simultaneidade que o jornalismo produz é, então, um dos modos a fazer com que um corpo social (uma parte dele, pelo menos) supere estados de atomização social e seja estimulado a agir de forma minimamente coordenada, não somente nas ações, mas nas concepções e valores sobre os eventos descritos nos jornais e outros... (FRANCISCATO, 2005, p. 9).

Estas sugestões de projeto arquitetônico, já construídos e objetos de publicidade nas revistas possuem uma aceitação menos questionada por parte dos estudantes de arquitetura, arquitetos, empreendedores e do público em geral que tem interesse em ler as revistas. É um modelo transmitido através de imagens, textos genéricos e desenhos de plantas baixas e cortes, o qual se tem a impressão de ter sido qualificado para estar presente nas páginas das revistas.

Estar construído na cidade de São Paulo não é uma característica de projeto que pode ser entendida como opção para outras produções, contudo, é um dado obtido do levantamento que demonstra a força da cidade de São Paulo como expositora de novas possibilidades.

4.2. QUADRO COM O LEVANTAMENTO DAS OBRAS SELECIONADAS

DADOS BÁSICOS DAS OBRAS LEVANTADAS										CATEGORIAS DE ANÁLISE									
EDIFÍCIO	AUTOR PROJETO	CIDADE	ANO	FOTO FACHADA PRINCIPAL	NUMERO ANDARES	QUANTIDADE DE APTOS	INCORPORADORA OU CONSTRUTORA	CONFIGURAÇÃO VOLUMÉTRICA DO EDIFÍCIO	EXISTÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER	POSIÇÃO DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO A ORIENTAÇÃO SOLAR		TIPOS DE PAVIMENTO	CARACTERIZAÇÃO DAS FACHADAS		UNIDADE HABITACIONAL - CARACTERÍSTICAS				EXISTÊNCIA DE DIVERSIDADE OU FLEXIBILIDADE DAS UNIDADES
													REPETIÇÃO DE ABERTURAS, COMPOSIÇÃO DO VOLUME E MATERIAIS	VARIÇÃO DE ABERTURAS, COMPOSIÇÃO DO VOLUME E MATERIAIS	CÔMODOS E A ESTANQUEIDADE FUNCIONAL	TRIPARTIÇÃO BURGUESA E A HIERARQUIA DAS ÁREAS ENTRE ZONAS	PORCENTAGEM ÁREA ÍNTIMA, ÁREA SOCIAL E ÁREA DE SERVIÇO REFERENCIA MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 50% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 30% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 20%		
MAIORCA	LOURENÇO SARMENTO ARQUITETOS	JUIZ DE DORA / MG	2008		9	6	SUPORT ENGENHARIA	INSERÇÃO OU PREENCHIMENTO 	0.00			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 46% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 34% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 20%		NENHUMA DAS OPÇÕES	
BREEZE	AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS	SÃO PAULO	2009		30	56	EVEN CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO	TORRE 	59.86			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 46% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 41% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 13%		NENHUMA DAS OPÇÕES	
AIMBERE 1749	ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS	SÃO PAULO	2009		10	12	IDEAZARVOS	LAMINA OU FITA 	0.00			8 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 35% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 60% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 15%		DIVERSIDADE	
EDIFÍCIO 4X4	GUI MATTOS	SÃO PAULO	2009		8	20	MOVIMENTO 1 (IDEAZARVOS)	LAMINA OU FITA 	17.11			1 PAVIMENTO COBERTURA				NÃO É POSSIVEL DETERMINAR		FLEXIBILIDADE	
OURANIA	GUI MATTOS	SÃO PAULO	2010		8	15	MOVIMENTO 1 (IDEAZARVOS)	LAMINA OU FITA 	35.38			8 PAVIMENTOS COBERTURA				NÃO É POSSIVEL DETERMINAR		FLEXIBILIDADE	
MONTEVIDEO 258	VAZIO ARQUITETURA	BELO HORIZONTE	2010		9	7	VAZIO ARQUITETURA	INSERÇÃO OU PREENCHIMENTO 	0.00			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 50% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 36% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 14%		NENHUMA DAS OPÇÕES	
FIDALGA 727	TRIPTYQUE	SÃO PAULO	2011		10	11	MOVIMENTO 1 (IDEAZARVOS)	LAMINA OU FITA 	0.00			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 30% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 40% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 30%		DIVERSIDADE	
FIDALGA 772	ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS	SÃO PAULO	2012		12	12	IDEAZARVOS	LAMINA OU FITA 	0.00			7 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 37% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 34% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 29%		DIVERSIDADE	

4.2. QUADRO COM O LEVANTAMENTO DAS OBRAS SELECIONADAS

DADOS BÁSICOS DAS OBRAS LEVANTADAS										CATEGORIAS DE ANÁLISE									
EDIFÍCIO	AUTOR PROJETO	CIDADE	ANO	FOTO FACHADA PRINCIPAL	NUMERO ANDARES	QUANTIDADE DE APTOS	INCORPORADORA OU CONSTRUTORA	CONFIGURAÇÃO VOLUMÉTRICA DO EDIFÍCIO	EXISTÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER	POSIÇÃO DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO A ORIENTAÇÃO SOLAR		TIPOS DE PAVIMENTO	CARACTERIZAÇÃO DAS FACHADAS		UNIDADE HABITACIONAL - CARACTERÍSTICAS				EXISTÊNCIA DE DIVERSIDADE OU FLEXIBILIDADE DAS UNIDADES
										ÁREA SOCIAL ÁREA DE SERVIÇOS ÁREA ÍNTIMA PLANTA FLEXÍVEL INCIDÊNCIA SOLAR	PAREDE ABERTURA		REPETIÇÃO DE ABERTURAS, COMPOSIÇÃO DO VOLUME E MATERIAIS	VARIÁÇÃO DE ABERTURAS, COMPOSIÇÃO DO VOLUME E MATERIAIS	CÔMODOS E A ESTANQUEIDADE FUNCIONAL	TRIPARTIÇÃO BURGUESA E A HIERARQUIA DAS ÁREAS ENTRE ZONAS	PORCENTAGEM ÁREA ÍNTIMA, ÁREA SOCIAL E ÁREA DE SERVIÇO REFERÊNCIA MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 50% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 30% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 20%	CIRCULAÇÃO ÍNTIMA CIRCULAÇÃO SERVIÇOS	
SIMPATIA 236	GRUPO SP	SÃO PAULO	2012		8	13	MOVIMENTO 1 (IDEAZARVOS)	LAMINA OU FITA 	13.69		1 PAVIMENTO COBERTURA				NÃO É POSSÍVEL DETERMINAR		FLEXIBILIDADE		
FIDALGA 800	REINACH MENDONÇA	SÃO PAULO	2012		9	15	CONSTRUTORA CPD	BLOCO 	48.24		1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 52% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 34% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 14%		NENHUMA DAS OPÇÕES		
MANGABEIRA 387	PEDRO MORAIS	BELO HORIZONTE	2013		7	4	ELMI & ELMI	LAMINA OU FITA 	0.00		4 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 25% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 44% MÉDIA ÁREA SERVIÇO: 31%		DIVERSIDADE		
ITACOLOMI 445	GRUPO SP	SÃO PAULO	2014		7	6	IDEAZARVOS	INSERÇÃO OU PREENCHIMENTO 	5.67		1 PAVIMENTO COBERTURA				NÃO É POSSÍVEL DETERMINAR		FLEXIBILIDADE		
MAXHAUS CAMPO BELO	ROCCO VIDAL P+W	SÃO PAULO	2014		18	72	MAXCASA	TORRE 	3.08		1 PAVIMENTO COBERTURA				NÃO É POSSÍVEL DETERMINAR		FLEXIBILIDADE*		
360°	ISAY WEINFELD	SÃO PAULO	2013		22	62	IDEAZARVOS	TORRE 	27.85		6 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 32% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 58% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 10%		DIVERSIDADE		
PRAÇA MUNICIPAL 47	ARQUITETURA NACIONAL	PORTO ALEGRE	2014		5	10	CSR INCORPORAÇÕES	LAMINA OU FITA 	35.00		1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 43% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 39% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 18%		NENHUMA DAS OPÇÕES		
VITRA	DANIEL LIBESKIND	SÃO PAULO	2015		14	14	JHSF	TORRE 	42.36		1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 32% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 42% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 10%		NENHUMA DAS OPÇÕES		

4.2. QUADRO COM O LEVANTAMENTO DAS OBRAS SELECIONADAS

DADOS BÁSICOS DAS OBRAS LEVANTADAS							CATEGORIAS DE ANÁLISE												
EDIFÍCIO	AUTOR PROJETO	CIDADE	ANO	FOTO FACHADA PRINCIPAL	NUMERO ANDARES	QUANTIDADE DE APTOS	INCORPORADORA OU CONSTRUTORA	CONFIGURAÇÃO VOLUMÉTRICA DO EDIFÍCIO	EXISTÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER	POSIÇÃO DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO A ORIENTAÇÃO SOLAR		TIPOS DE PAVIMENTO	CARACTERIZAÇÃO DAS FACHADAS		UNIDADE HABITACIONAL - CARACTERÍSTICAS				EXISTÊNCIA DE DIVERSIDADE OU FLEXIBILIDADE DAS UNIDADES
										ÁREA SOCIAL	ÁREA DE SERVIÇOS		ÁREA ÍNTIMA	PLANTA FLEXIVEL	INCIDENCIA SOLAR	PAREDE	ABERTURA	REPETIÇÃO DE ABERTURAS, COMPOSIÇÃO DO VOLUME E MATERIAIS	
CAMBURIÚ	AR ARQUITETOS	SÃO PAULO	2015		8	8	ONZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	BLOCO	0.00			8 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 39% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 40% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 21%		DIVERSIDADE	
POP MADALENA	ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS	SÃO PAULO	2016		7	34	IDEAIZARVOS	LAMINA OU FITA	13.86			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 44% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 38% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 18%		DIVERSIDADE	
FERNANDO ABBOTT 866	ARQUITETURA NACIONAL	PORTO ALEGRE	2016		9	13	CSR INCORPORAÇÕES	TORRE	9.53			3 PAVIMENTOS COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 40% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 44% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 16%		DIVERSIDADE	
V_ITAIM	STUDIO MK27	SÃO PAULO	2016		13	10	VITACON	TORRE	0.00			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 32% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 35% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 33%		NENHUMA DAS OPÇÕES	
HUMA KLABIN	LINA ARQUITETOS	SÃO PAULO	2016		14	52	HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO	BLOCO	16.78			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 34% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 39% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 27%		DIVERSIDADE	
QUATTRO	LUCIANO LERNER BASSO	CAXIAS DO SUL	2016		6	7	BASSO ENGENHARIA	LAMINA OU FITA	0.00			1 PAVIMENTO COBERTURA				MÉDIA ÁREA ÍNTIMA: 33% MÉDIA ÁREA SOCIAL: 50% MÉDIA ÁREA SERVIÇOS: 17%		DIVERSIDADE	

VOLUMETRIA DO EDIFÍCIO.

Estudos realizados e abordados no Capítulo 2 apontam que a produção nacional se homogeneizou adotando a torre como configuração volumétrica predominante. Esta volumetria agrupa um grande número de unidades e geralmente está implantada de forma isolada no lote. Também têm sido comuns implantações com mais de uma torre no mesmo lote. A justificativa para a adoção deste modelo é econômica: possibilita diminuição dos custos do empreendimento e as vendas são asseguradas com o marketing explorando a ideia de modernidade e segurança associadas ao lazer (VILLA, 2008, p. 6).

Pesquisadores como Douglas Brandão, Maria Conceição Scussel e Miguel Sattler apontam que a adoção deste modelo sobrecarrega as vias de acesso com incremento de mais veículos e a busca por vagas de estacionamentos nas imediações do edifício (BRANDÃO, 1997; SCUSSEL; SATTLER, 2010). A adoção do modelo geométrico de torre também “impacta diretamente os indicadores de insolação, iluminação e privacidade” (SCUSSEL; SATTLER, 2010, p. 147) dentro do próprio empreendimento, com unidades que não recebem insolação e iluminação adequada, bem como na vizinhança, com a falta de privacidade devido ao alto número de vizinhos com vistas acima do muro de divisa. As torres, isoladas das ruas pelos seus muros e guaritas, não são fontes de estímulo a conexão do morador com as imediações do bairro ou com a cidade, é o isolamento de uma porção de pessoas dentro de um espaço privado (MAUÁ, 2015, p. 34). O resumo das críticas apresentadas acima indica os pontos negativos da caracterização volumétrica em torre e demonstra que ele vem sendo muito recorrente na produção atual.

Na amostra levantada para o estudo foram encontrados quatro tipos de configurações volumétricas: torre, inserção/preenchimento, lâmina/fita e bloco. (Figura 01).

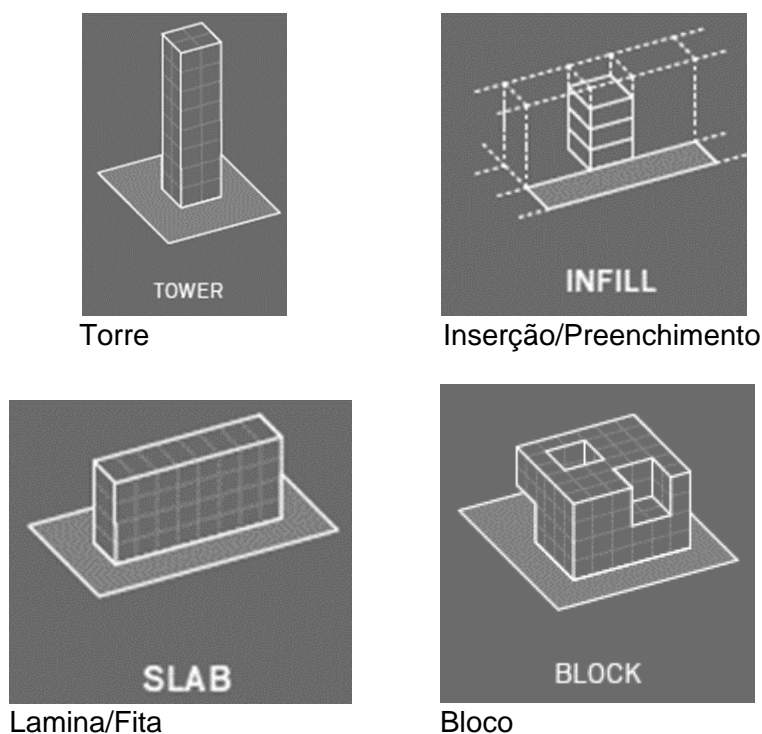


FIGURA 01 – Representações volumétricas encontradas na amostra.
 Fonte: Leupen. Mooij, 2011, p. 143.

As representações estão divididas na seguinte proporção: quase metade das obras forma classificadas com lamina/fita, 45,47%, e a outra metade se encontra dividida em torre, 27,27%, inserção/preenchimento, 13,63% e bloco, 13,63%. A proporção de cada uma em relação a amostra total está apresentada no Gráfico 02.

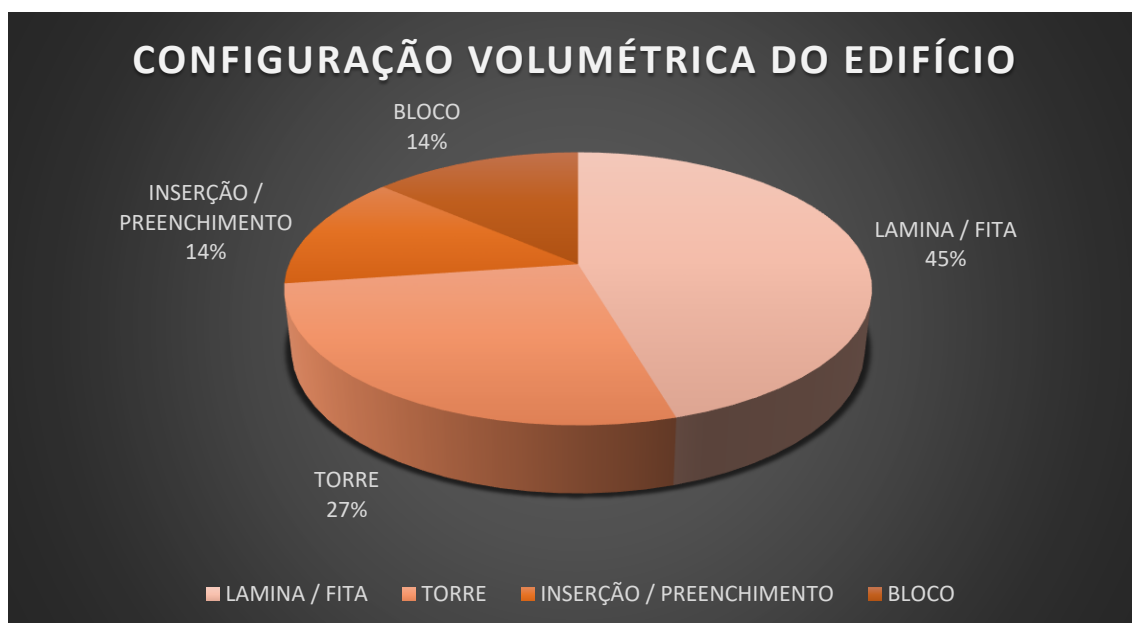


Gráfico 02 – Porcentagem de cada volumetria levantada em relação a amostra total.
 Fonte: autora

Isolando a representação da torre, 27,27%, e somando as duas outras possibilidades, 72,73%, é possível notar que as obras estudadas foram projetadas em outras alternativas de representação volumétrica para os seus edifícios, figura 03, diferentes daquela que é dominante no mercado atual, figura 01.

Os volumes predominantes na amostra – lâmina/fita, inserção/preenchimento e bloco – são edifícios com um número menor de andares e de apartamentos disponíveis para comercialização; são desenvolvidos em terrenos com dimensões menores e que estão em áreas com ocupação residencial de média/baixa densidade consolidada. Observando o quadro de levantamento na coluna de "existência e caracterização das áreas de lazer", subcapítulo 4.2, e as figuras 02 e 03 é possível constatar também que os empreendimentos com as características de lâmina/fita, inserção/preenchimento e bloco apresentam uma área destinada ao lazer menor do que aqueles com configuração de torre, devido ao espaço menor dos terrenos e à postura adotada por escritórios de arquitetura/construtoras. Para Fernando Serapião (2009) "de um lado, os grandes terrenos estavam acabando, disputados pelas grandes incorporadoras; de outro, a cidade ofertava inúmeros lotes pequenos, ideais para prédios de escala reduzida e imagem diferenciada." (SERAPIÃO, 2009, p. 68-79).



FIGURA 02 – Ed. Breezer, Implantação e Caracterização Volumétrica (Torre)
Fonte: Editado pela autora



FIGURA 03 – Ed. Aimberê 1749, Implantação e Caracterização Volumétrica (Lamina/Fita)

Fonte: Editado pela autora

Os volumes em lâmina/fita, inserção/preenchimento e bloco, se entendidos com a mentalidade do mercado atual, possuem um elemento desfavorável pois estão implantados em terrenos com uma legislação mais restritiva, onde os coeficientes e taxas não permitem o desenvolvimento em altura e os terrenos são menores. Neste ponto os escritórios e as construtoras responsáveis optaram por trabalhar essa “desvantagem” de outra maneira: estabeleceram programas com áreas de circulação mais enxutas (figura 03) utilizaram a ocupação do terreno para desenvolver os apartamentos e trabalharam com projetos que se destacam na paisagem sem usar o recurso da altura. Nos projetos publicados o volume final dos edifícios não apresenta uma padronização entre as caracterizações de lâmina/fita e inserção/preenchimento, a altura é variada e o desenvolvimento da fachada, que será discutido em outro tópico, apresenta proposições diferentes entre si (figuras 04, 05, 06, 07, 08 e 09). A similaridade está mais próxima ao tipo de terreno e entorno do que ao volume final.



Figura 04 – Ed. Quattro.
Lâmina ou Fita
Fonte: Editado pela autora



Figura 05 – Ed. Fidalga 727. Lamina ou Fita.
Fonte: Editado pela autora



Figura 06 – Ed. Huma Klabin. Bloco.
Fonte: Editado pela autora



Figura 07 – Ed. Camburiú. Bloco. Fonte: Editado pela autora



Figura 08 – Ed. Maiorca. Inserção ou Preenchimento. Fonte: Editado pela autora



Figura 09 – Ed. Itacolomi 445. Inserção ou preenchimento. Fonte: Editado pela autora

Algumas obras cujo volume final é em lâmina/fita, inserção/preenchimento e bloco apresentam uma postura de projeto que deve ser destacada: a aproximação com a rua e a cidade (figuras 04 e 07). Com edifícios mais baixos, terrenos menores e inseridos em áreas consolidadas é possível aproximar a obra ao entorno, com o bairro e com a cidade. Alguns edifícios apresentam soluções que priorizam o fechamento com grades ao invés de muros, dispensam guaritas e abrem seus térreos para que ele seja visto pelas pessoas que estão na rua. O Edifício Fidalga 727 (figura 05) é um exemplo desta postura onde um pequeno jardim frontal, nomeado de praça pela Revista AU de maio de 2013 ou de área devolvida ao espaço urbano pelo escritório Triptyque²⁰, autor do projeto, compõe a entrada principal separada da rua por grades vazadas que não impedem os olhares de ambos os lados. A Revista AU de maio de 2013 abordou o projeto no texto “Um diferente do outro” e observou o seguinte sobre este projeto:

Quem anda pela íngreme rua Fidalga, na vila Madalena, zona Oeste de São Paulo, sente um certo alívio ao passar em frente ao edifício residencial projetado pelo escritório Triptyque. Uma pequena praça libera o espaço da entrada do edifício e traz um pouco de respiro à rua. E, em vez de grades, vidros fazem a separação entre o espaço interno e externo, com direito a paisagismo cuidadoso, iluminação especial em troncos de madeira suspensos e pedras portuguesas no piso (SAYEGH²¹, 2013, p. 25).

²⁰ “A small square in the frontal area is given back to the urban space”. Extraído do site: <http://trptyque.com/project/fidalga/>

²¹ SAYEGH, S. Um diferente do outro. **Revista AU**, São Paulo, mai. 2013, p. 25/29. Editado por PINI. ISSN 0102-8979.

As obras selecionadas das revistas apresentam uma caracterização volumétrica diferente daquela apontada pelas críticas como dominante. A opção pelo edifício em lâmina/fita, inserção/preenchimento ou bloco acrescenta opções arquitetônicas que podem melhorar a qualidade do entorno, estimular uma convivência com a rua e o bairro que, normalmente, são desconsideradas pela atual produção comercial. Um fator que se mostra como empecilho para a adoção de posturas como as levantadas pela pesquisa é o *marketing* da produção comercial. A associação dos muros e guaritas à sensação de segurança está enraizada no imaginário de usuários e construtoras, optar por outra maneira de separar o lote da rua implica na desconstrução de um vínculo imaginário moldado por anos.

EXISTÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DE ÁREAS DE LAZER

A área de lazer é usada como subsídio na propaganda e possui uma “importância substancial na comercialização da unidade, pressupondo que, atualmente, a área de lazer é tão ou mais importante que a própria unidade residencial.” (CLARO; DAMANTE, 2009, p. 9). O apelo exercido por esses equipamentos remete à possibilidade do lazer familiar ou individual ser exercido com a segurança do condomínio fechado. Para Tramontano (2003) essa é uma solução ilusória que gera no usuário um sentimento artificial de que a vivência urbana nos bairros, ruas e praças não é tão atrativa, segura e bem equipada quanto a experiência dentro dos edifícios.

É importante deixar claro que as áreas de lazer não estão sendo tratadas como componentes dispensáveis do projeto de edifícios residenciais, contudo, a maneira e o foco que o atual mercado trata estes equipamentos é que está equivocado, as áreas de lazer são vistas como indutores de vendas, não possuem relação com a real necessidade e por vezes constituem apenas elementos decorativos. Os equipamentos coletivos devem ter projetos cuidadosos e, assim como os apartamentos, buscar atender às novas necessidades e anseios da sociedade.

No levantamento feito foi obtido um valor significativo de obras que não apresentam nenhum equipamento de lazer em suas dependências, 40,9%. Os outros edifícios da amostra seguiram a seguinte porcentagem

conforme a área de lazer por apartamento. seguindo valores que foram de 0 m²/apartamento a 60 m²/apartamento: 13,6% possuem de 1m² a 10m² de área de lazer por apartamento; 18,1% possuem de 10,01 a 20 m² de área de lazer por apartamento; 4,5% de 20,01 a 30 m² de área de lazer por apartamento; 9,2% possuem 30,01 a 40 m² de área de lazer por apartamento; 9,2% possuem de 40,01 a 50 m² de área de lazer por apartamento e 4,5% possuem de 50,01 a 60 m² de área de lazer por apartamento

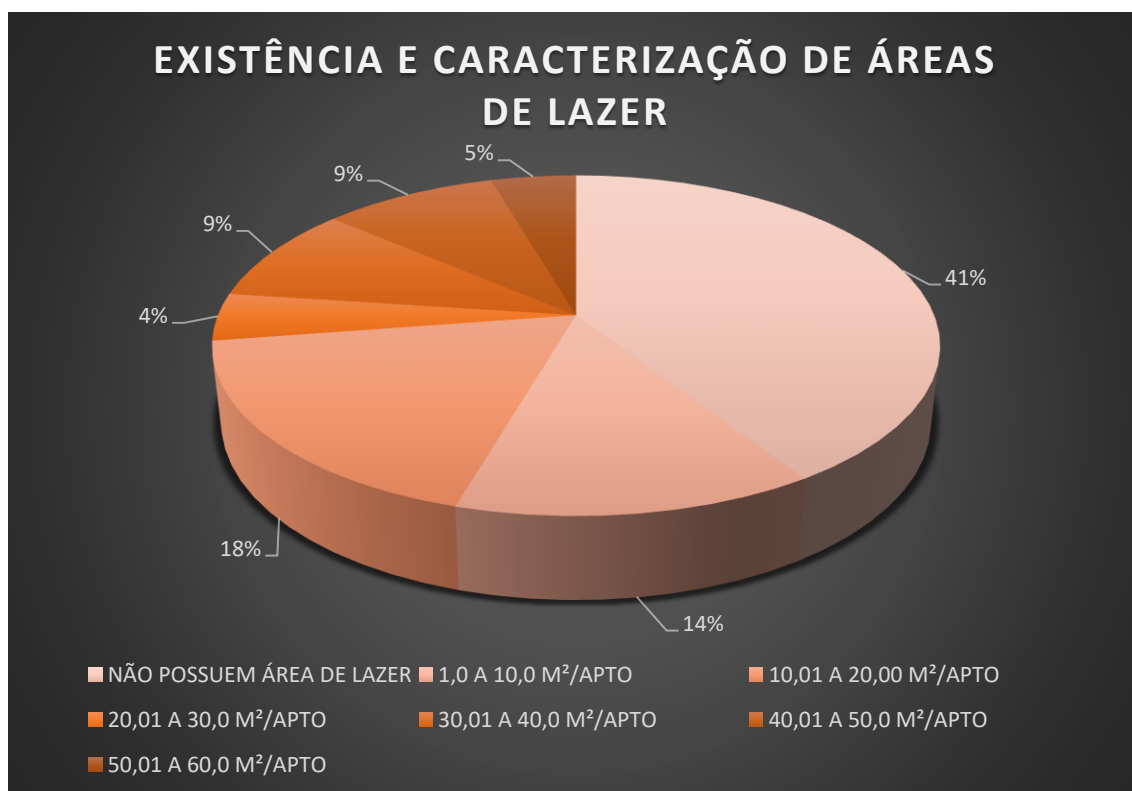


Gráfico 03 – Porcentagem: área de lazer por apartamento.
Fonte: autora

As obras levantadas que possuem áreas de lazer entre 1 e 60 m²/apartamento não apresentam opções de equipamentos distintos daqueles descritos por Claro e Damante (2009) no capítulo de Categorias de análise, existência e caracterização das áreas de lazer. Dentre os equipamentos mais utilizados nos projetos estão a piscina, o salão de festas ou espaço *gourmet* e as academias de ginástica. Esta opção demonstra uma preocupação dos construtores e incorporadores em prover para o morador um edifício com ambientes que possibilitam o convívio social (espaço *gourmet*), o lazer (piscina) e a atividade física (academia).

A valor mais significativo neste levantamento é aquele que mostra a falta de equipamentos de lazer dentro de projetos dos edifícios residenciais. A opção por não colocar em seus programas de necessidades churrasqueiras, salão de festas, brinquedoteca e salas de ginásticas foi motivada pelas mais variadas razões. No caso do edifício Camburiú (figura 10) a legislação era restritiva em relação ao terreno, “coeficiente de aproveitamento 1 e sem outorga disponível”²², os arquitetos do escritório AR Arquitetos, também incorporadores da obra, optaram por criar terraços e jardins privativos ao invés de ocupar um andar com equipamentos de lazer.

Outro exemplo de ausência de áreas de lazer é o edifício V_Itaim (figura 11) neste caso é um edifício caracterizado volumetricamente como torre e possui as características externas das produções criticadas, porém “em oposição à lógica do mercado, o térreo não possui áreas para salão de festas ou sala de ginástica: elevado por pilotis, ele é um espaço contemplativo, um jardim.” (Revista Monolito, 2015, p. 87).



Figura 10 – Ed. Camburiú
Fonte: Editado pela autora



Figura 11 – V_Itaim
Fonte: Editado pela autora

Os projetos que não possuem área de lazer possuem entre 4 e 12 unidades disponíveis para comercialização, segundo Fernando Serapião (2010) são executados por construtoras ou incorporadoras que se “propõem a realizar edifícios acessíveis e viáveis através da economia de custos que consideram desnecessários. Algumas edificações, por exemplo, possuem só um

²² Revista Monolito, Ed. , p. 70.

elevador. Não há área de lazer, salões de festas nem espaço gourmet. *Garage band*, nem pensar. As áreas comuns são reduzidas ao máximo.” (SERAPIÃO, 2010, p. 7).

São projetos que apresentam outras formas de convencimento do seu valor comercial e atrativo para o público que não envolve equipamentos de uso coletivo. É uma tarefa que abrange arquitetos incorporando suas obras, como é o caso do Camburiú e do Ed. Montevideo, ou construtoras e incorporadoras dispostas a abrir mão da ferramenta mais fácil para a venda, a do *marketing* apoiado as áreas de lazer, e investir em projetos que apresentem propostas distintas.

POSIÇÃO DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO A ORIENTAÇÃO SOLAR

Uma das preocupações de conforto térmico para as edificações consiste em controlar a insolação recebida por um edifício para que ela não seja excessiva e, tão pouco, insuficiente. Realizar isto em um projeto arquitetônico implica em ponderar e harmonizar os outros elementos que influenciam cada obra de maneira específica como: posição geográfica do local, relevo, variação de temperatura, altura das edificações do entorno, paisagem, entre outros. Hugo Segawa (2010) quando trata da “arte da aclimação” insere um outro aditivo à busca pelo conforto térmico: a temporalidade, a maneira como cada época expressa a necessidade do recebimento de luz e calor na edificação:

A "arte da aclimação", em especial nos trópicos úmidos, parece uma crônica de disparates. No passado, procurava-se esquivar da corrente do ar, evitando o temeroso miasma, e a ventilação seria a forma de controlar a insalubridade, como defendia Schreiner; depois, renovar o ar se tornou a palavra de ordem, e ventilar uma maneira de proporcionar alívio. Antes, buscava-se a máxima insolação para tirar proveito da assepsia promovida pelos raios solares; depois, o problema se tornou o "excesso de sol nos aposentos" (SEGAWA, 2001, p.10).

Portanto, não é um assunto simples de ser analisado, seria necessário um estudo aprofundado do tema e de suas implicações em cada caso específico. Como este não é o objetivo desta pesquisa, a insolação é observada aqui focando no produto final produzido, no projeto executado em relação à orientação solar, verificando o posicionamento das aberturas em relação à

insolação recebida e ao seu entorno imediato. Para Fernando Serapião “quando projetos são repetidos e se descuidam de aspectos primários, como a insolação, fica a pergunta: para que serve um arquiteto?” (SERAPIÃO, 2000, p. 2).

Os projetos selecionados através das revistas foram publicados juntamente com reportagens que apresentaram alguns esclarecimentos sobre cada obra, em algumas reportagens os autores do projeto mencionaram quais características formaram o partido da obra. Em alguns casos houve a referência a insolação, a preocupação com a vista ou a privacidade das unidades no momento de compor as plantas baixas das unidades. Estes elementos interferem no posicionamento de aberturas, logo, estas reportagens auxiliaram no entendimento do critério analisado.

Em uma avaliação simples, observando a posição das aberturas e a insolação incidente, é possível constatar que a maioria das obras não segue a relação desejada entre abertura e insolação. Este fator é percebido principalmente em edifícios com mais de uma unidade por andar (figuras 12 e 13).

O edifício Breeze (figura 12) é um exemplo das obras criticadas, com a configuração volumétrica como Torre é possível observar que o pavimento tipo é composto por duas unidades idênticas espelhadas horizontalmente. O apartamento 02 tem as aberturas dos dormitórios localizadas na fachada Noroeste com incidência solar no período da tarde, enquanto o apartamento 01 possui as aberturas dos quartos voltadas para a fachada Sul e Sudeste com leve incidência solar no período da manhã. Observando as dimensões do terreno onde o edifício está implantado é possível constatar que a implantação ortogonal a rua de acesso foi uma decisão de projeto que prejudicou a insolação; outro agravante foi a adoção de uma forma compacta ao redor do núcleo central de circulação para os pavimentos tipo.

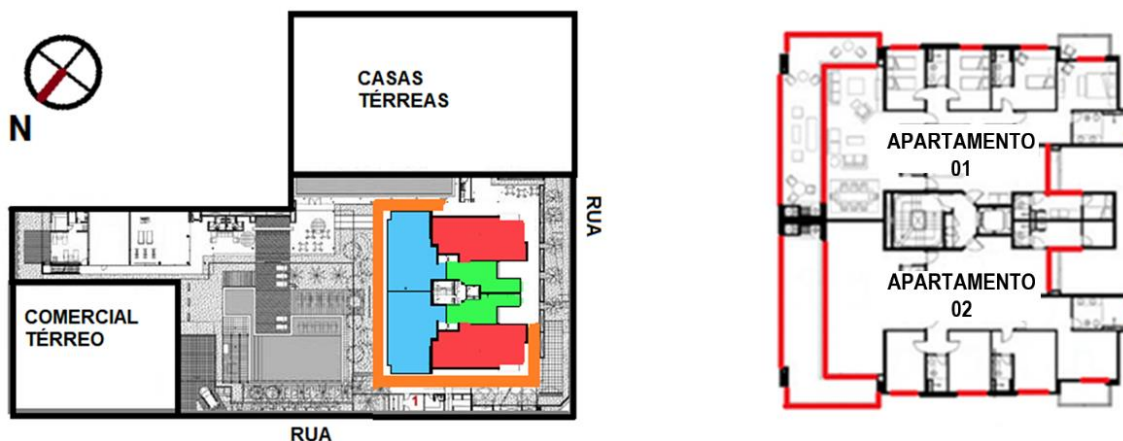


Figura 12 – Ed. Breeze, pavimento tipo com duas unidades idênticas rebatidas horizontalmente.

Fonte: Editado pela autora

O edifício Pop Madalena (figura 13) é outro exemplo de inadequação entre abertura/insolação. Implantado em um terreno em forma de L o edifício segue a configuração do terreno adotando um projeto linear para a distribuição dos apartamentos no pavimento tipo. Dentro do pavimento há mais de um modelo de apartamento com áreas e distribuição interna distintas, contudo a maneira a qual estas unidades foram distribuídas dentro do pavimento tipo trouxe alguns prejuízos em relação a insolação. Na porção leste do edifício, sol da manhã, está localizada a circulação horizontal do pavimento e na porção oeste, sol da tarde, estão posicionadas a maioria das aberturas dos 06 apartamentos disponíveis. Neste projeto, entretanto, os autores buscaram uma solução para atenuar a incidência solar nos apartamentos além de compor a fachada: o uso de brises. “Elemento plástico marcante nessa volumetria são os brises móveis, de chapas metálicas onduladas e perfuradas, que podem ser deslocados pelo morador para obter mais ou menos luz nas áreas sociais internas.” (MELENDEZ, 2016, p. 42).²³

²³ MELENDEZ, A. Cromatismo em Movimento, **Revista Projeto Design**. São Paulo, v. 429, disponível em: <http://arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/andrade-morettin-edificio-residencial-pop-madalena-sao-paulo>. Julho 2016.

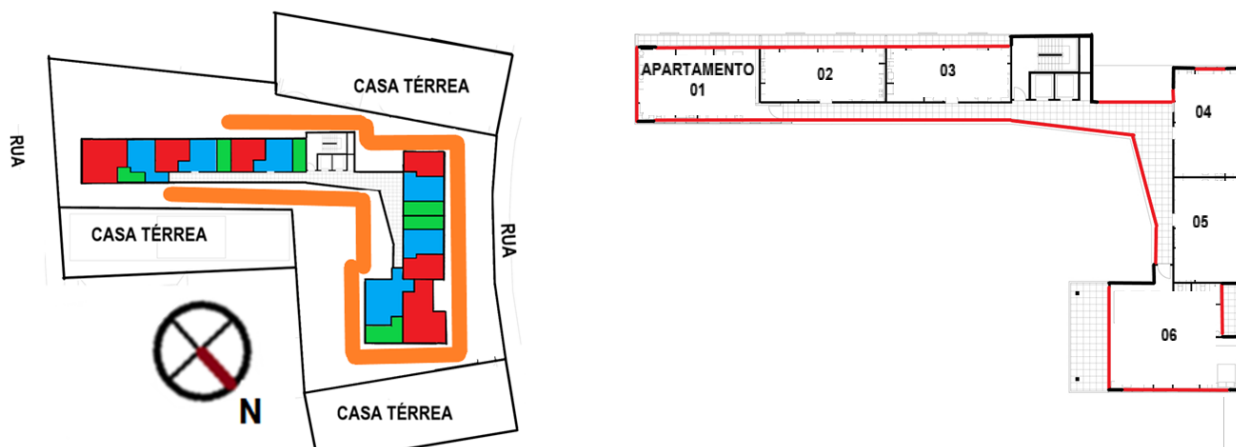


Figura 13 – Ed. Pop Madalena, pavimento tipo quatro unidades distintas.
Fonte: Editado pela autora

Mesmo não sendo a maioria das obras levantadas é importante destacar as experiências que utilizaram a insolação a favor dos projetos arquitetônicos. Estas obras podem ser divididas em dois conjuntos: um que utiliza a planta flexível e outro que incorpora a orientação solar como conceito para o projeto. As plantas flexíveis são aquelas onde o usuário tem total liberdade de dispor os ambientes e mobiliário da maneira que melhor atender as suas necessidades, incluindo na locação das áreas molhadas. Nestes casos as aberturas não são definidas na planta para delimitar um ambiente específico, normalmente elas possuem uma ligação com a composição da fachada e do volume ao invés de delimitadoras de funções. Deste modo cada morador pode aproveitar da insolação incidente em seu apartamento da maneira que melhor lhe convir (figura 14).

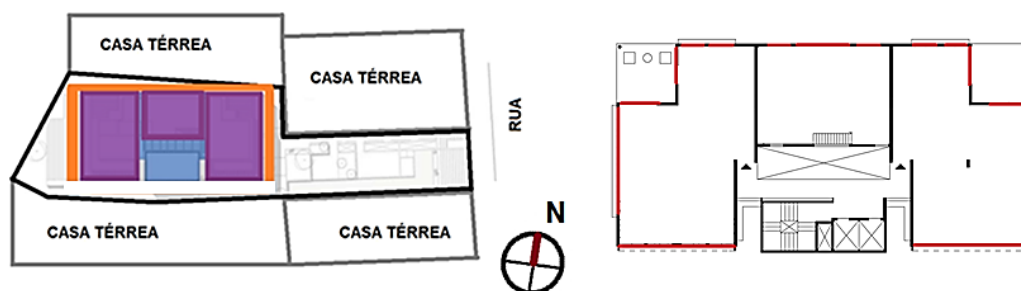


Figura 14 – Ed. 4X4, pavimento tipo com três unidades com plantas flexíveis.
Fonte: Editado pela autora

Outras obras levantadas adotam a insolação como um elemento importante no projeto das unidades, são plantas baixas que ainda mantêm o modelo tripartido, entretanto, optam por locar os ambientes dentro da planta conforme a insolação. Um exemplo desta postura é o edifício Montevideo 258,

figura 14, sua implantação foi feita mantendo os recuos laterais possibilitando, desta maneira, o posicionamento das aberturas ao longo de todo o perímetro do edifício. A disposição dos ambientes dentro da planta é conduzida pela adequação à insolação recebida pelo edifício com o uso de barreiras para conter o excesso de calor:

Salas e quartos estão voltados para o sol da manhã e são protegidos por telas metálicas que funcionam como amortecedor de luz solar e elemento de privacidade em relação aos vizinhos. Já os espaços de serviço e banheiros estão virados para o oeste; ainda assim, um prédio a seis metros de distância bloqueia o sol do poente consideravelmente (ROSSO, 2015, p. 26)²⁴

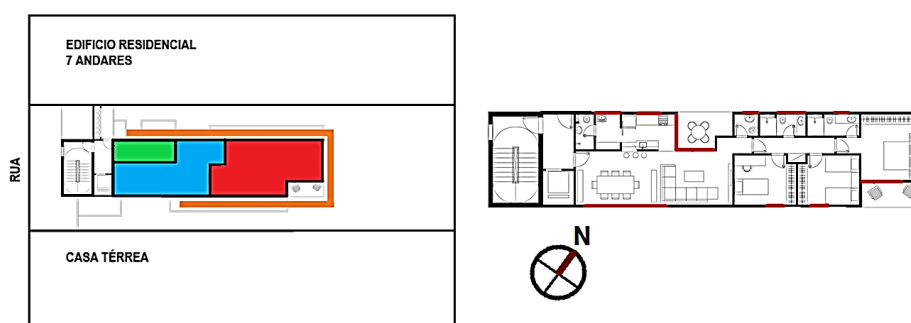


Figura 15 – Ed. Montevideo 258, pavimento tipo com uma unidade por pavimento.

Fonte: Editado pela autora

Considerando o conjunto das obras avaliadas foi constatado que 14 das 22 obras não adotaram a insolação como ponto fundamental para o posicionamento das aberturas dentro das plantas baixas, mantendo, com esta postura, a continuidade das críticas já apresentadas. No oposto a este predomínio estão edifícios que adotaram plantas flexíveis onde o morador tem a liberdade de aproximar ou afastar ambientes da incidência de insolação; e, também, edifícios que seguem as habituais plantas com modelo tripartido.

CARACTERIZAÇÃO DOS PAVIMENTOS

Cada pavimento é composto pelos apartamentos e pela circulação vertical e horizontal, a este conjunto é dado o nome de pavimento tipo. O projeto de um edifício residencial pode ser composto por apenas um pavimento tipo que se repete por todos os andares ou, ser formado por vários pavimentos tipo com composições distintas. Normalmente esta distinção entre

²⁴ ROSSO, S. Arquiteto Incorporador. **Revista AU, Arquitetura & Urbanismo**. São Paulo, v. 258, p. 26 – 31. Set. 2015.

pavimentos pode ser percebida observando a quantidade de apartamentos disponíveis, área dos apartamentos ou a divisão interna de cada um; as circulações horizontais mudam com uma frequência menor, já as circulações verticais se mantêm na mesma posição para realizar a ligação entre andares.

Dentro da atual produção de edifícios de apartamentos no Brasil é possível observar a adoção do pavimento tipo único em toda construção como uma forma de prever gastos e controlar a execução da obra. Quando o empreendimento tem uma boa aceitação do público interessado e, o mais importante neste caso, tem suas unidades comercializadas de maneira satisfatória, ele se torna um *case* dentro da empresa e entra para o rol de empreendimentos a serem reproduzidos. Seguindo este raciocínio, quanto maior for a previsibilidade do empreendimento maior será o lucro. Brandão (2002) compreende que esta repetição de pavimentos tipo é estendida “as formas e arranjos das unidades autônomas” afinal elas “estão intimamente ligadas à morfologia do pavimento-tipo e do prédio como um todo.” (BRANDÃO, 2002, p. 10). Portanto, a repetição do pavimento tipo pode acarretar na repetição de todo o volume.

Neste levantamento foi observada a quantidade de pavimentos tipo presente e cada edifício residencial. A maioria dos edifícios da amostra, 17 obras, demonstram a existência de apenas um pavimento tipo. Esta informação, analisada de maneira isolada, confirma que os edifícios levantados não apresentam diferença em relação às obras disseminadas atualmente. Contudo, há um elemento que precisa ser observado e que vai além da simples contagem das obras, a constituição dos pavimentos.

Além da repetição do pavimento tipo como forma de massificação da produção, há uma outra crítica que observa que esta repetição do pavimento tipo não promove a ocupação do edifício por usuários com necessidades distintas. Quando é predeterminado um tipo de unidade que busca atender a um nicho de usuários específicos, o núcleo familiar tradicional, por exemplo, e se promove uma repetição desta planta dentro de todo edifício, é natural que o interesse de possíveis compradores com necessidades distintas diminua. Outros públicos não se sentem estimulados a adquirir uma unidade e

se o fazem buscam maneiras de adequar o espaço às suas necessidades (VILLA, 2004; GRIZ; AMORIM; LOUREIRO, 2009; DUARTE; ELALI, 2011).

Com base na coluna “cômodos e estanqueidade funcional”, quadro do levantamento das obras, subcapítulo 4.2, é possível tecer algumas considerações. Dentro deste pavimento tipo único é possível destacar três organizações encontradas no levantamento: primeiro, a presença de unidade(s) idêntica(s) dentro em todo pavimento; segundo, haver apartamentos com áreas distintas uns dos outros no pavimento tipo e, por último, da(s) unidade(s) componentes do pavimento tipo possuírem uma planta flexível, sem empecilhos para a sua modificação interna. O primeiro caso mantém a composição de pavimento tipo seguindo um perfil específico de moradores estabelecido previamente, conforme foi apontado pela crítica, dentre os 17 edifícios com um único pavimento tipo 7 obras possuem este perfil (figuras 16 e 17).

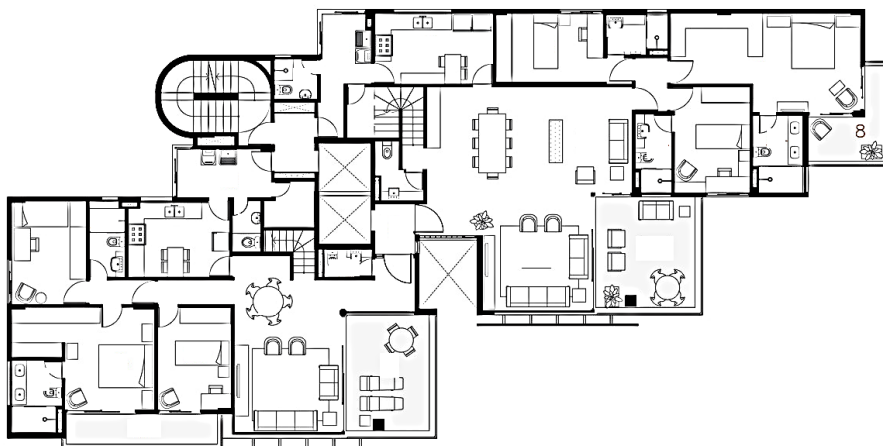


Figura 16 – Ed. Fidalga 800, pavimento tipo composto por duas unidades.
Fonte: Editado pela autora

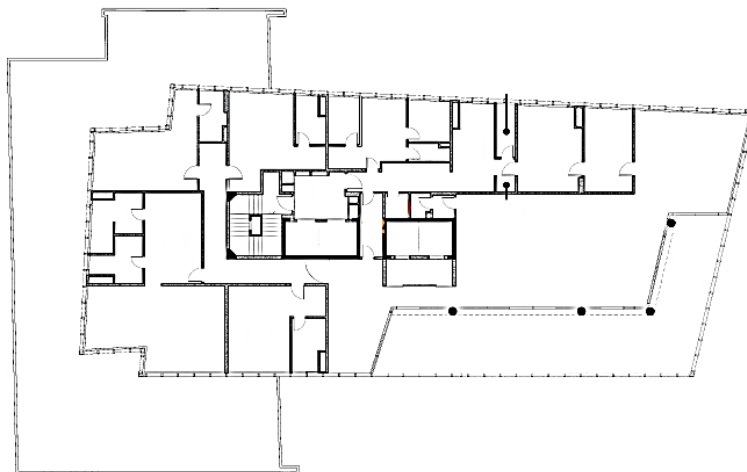


Figura 17 – Ed. Vitra, pavimento tipo composto por uma unidade.
Fonte: Editado pela autora

A segunda situação que pode ser observada no levantamento é encontrada nos pavimentos tipo compostos por apartamentos com arranjos espaciais diferentes entre si (figuras 18 e 19). Importante ressaltar que não se trata da oferta de modificações para uma mesma planta baixa, fato que, na maioria das vezes, é resumido ao deslocamento de portas, alteração de uso de alguns cômodos ou abertura de certas paredes (VILLA, 2004, p. 5). Neste caso, o projeto do pavimento tipo apresenta unidades habitacionais com áreas e configurações completamente distintas. A intenção é atender a um número maior de compradores oferecendo apartamentos com um, dois ou três quartos, com ou sem suíte, com áreas diferentes, além de outras variações de arranjos internos da planta. Inclusive, é possível encontrar, em alguns casos, como no Ed. Huma Klabin (figura 18) a viabilidade da junção entre duas unidades contíguas formando um apartamento com área e ambientes diferentes dos demais.



Figura 18 – Ed. Huma Klabin, pavimento tipo composto por apartamentos dois projetos de apartamentos, com possibilidade de junção entre eles.
Fonte: Editado pela autora

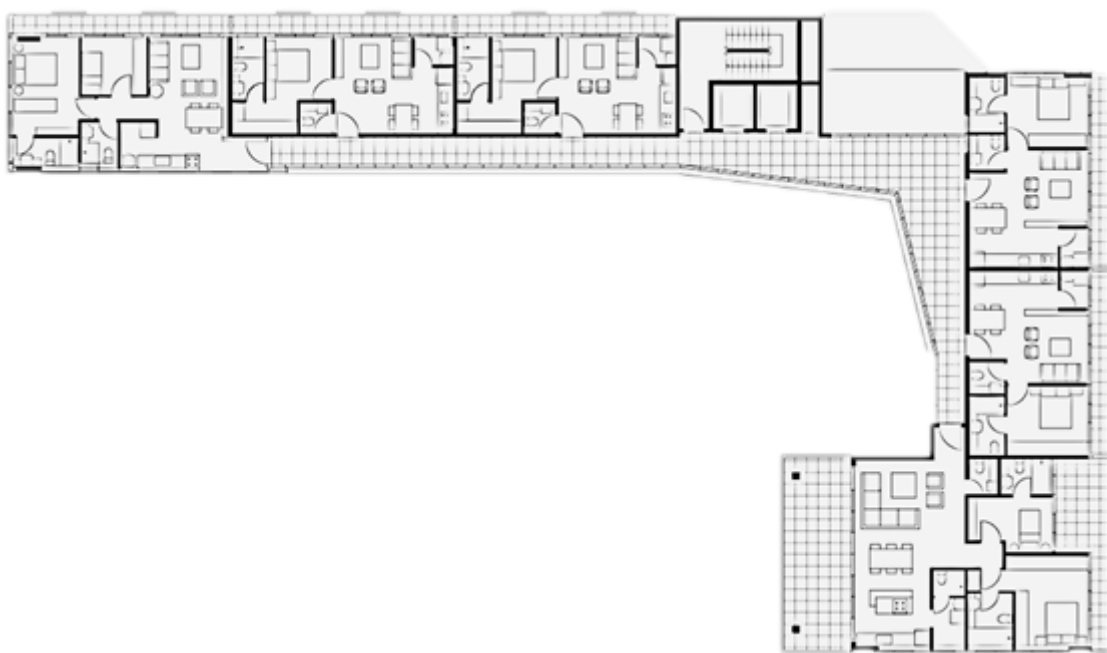


Figura 19 – Ed. Pop Madalena, pavimento tipo composto por mais de um modelo de apartamento.

Fonte: Editado pela autora

Por último foi observado no levantamento a presença do pavimento tipo constituído por um ou mais apartamentos com plantas que não possuem preestabelecidas as separações e definições de ambientes, plantas flexíveis (figuras 20 e 21). As plantas flexíveis não possuem estrutura e instalações hidro sanitárias atreladas às paredes de fechamento interno da planta, isto significa que a definição de ambientes, incluindo áreas como banheiros e cozinha, são determinadas conforme a necessidade do usuário. No edifício 4x4 (figura 21) além da flexibilidade das três plantas é disponibilizada ao morador a opção do duplex, planta central, e da junção horizontal e vertical entre os apartamentos.

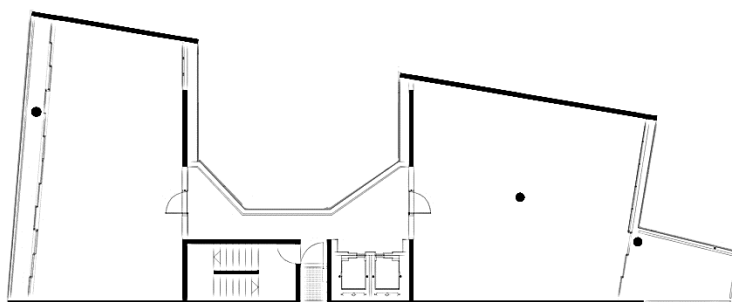


Figura 20 – Ed. Simpatia 236, pavimento tipo composto por duas plantas flexíveis.

Fonte: Editado pela autora



Figura 21 – Ed. 4x4, pavimento tipo composto por três plantas flexíveis, sendo a do meio duplex.

Fonte: Editado pela autora

O critério “tipos de pavimento”, se for analisado observando somente a sua coluna e os dados levantados, é caracterizado como forma de manutenção do modelo atual criticado pelas pesquisas. Entretanto, se a análise for feita utilizando dados de outros critérios, é possível constatar que há alternativas para estimular uma ocupação mais heterogênea de usuários através de projetos arquitetônicos que possibilitem a diversidade e/ou flexibilidade nas suas plantas baixas.

CARACTERIZAÇÃO DAS FACHADAS

As fachadas compõem a representação concreta de um edifício inserido na paisagem urbana, são identificadoras de cada obra e são utilizadas no *marketing* para a comercialização das unidades. A caracterização final das fachadas está distante de ser pensada e executada com o cuidado necessário na produção atual, o orçamento para cada edifício, a replicação de um modelo aprovado pelo público em geral, o tempo de execução e a mão de obra necessária, são influências diretas na constituição final da obra. “A definição de características como plantas, acabamentos e fachadas obedecem hoje uma lógica da qual a arquitetura foi gradualmente se afastando.” (QUEIROZ; TRAMONTANO, 2010, p. 6).

A lógica atual é a da comercialização do empreendimento, as fachadas são repetidas seguindo um alinhamento que enfileira varandas fechadas com *skin glass*, janelas de quartos e banheiros, lajes técnicas e

algumas reentrâncias que procuram esconder as aberturas das lavanderias. Os materiais usados nas fachadas são pinturas, as texturas poliméricas, as argamassas decorativas, as placas cerâmicas e as placas de rocha, além das conhecidas variações sobre o mesmo tom de tinta (figura 22). Todos estes componentes não são aleatórios, são resultados de levantamentos financeiros, averiguação de manutenção e pesquisas de satisfação dos clientes. A verificação da eficiência destes itens combinado com a faixa de renda que se busca atingir resultam no volume, nos materiais e nas cores finais das fachadas. Para Serapião (2004) esta situação só reforça a “visão que a sociedade tem do arquiteto: uma profissão com muita serventia na arte de adornar fachadas conforme tendências da moda” (SERAPIÃO, 2004, p. 1).



Figura 22 – Ed. Breeze.
Fonte: Editado pela autora



Figura 23 – Ed. Max Fonte:
Editado pela autora

Nas obras selecionadas para o estudo, a quantidade de fachadas com repetição de aberturas, de composição do volume e de materiais, 13 obras, é próxima ao valor levantado de obras que apresentam variações nestes itens observados: 9 obras. É importante destacar que a diferenciação entre os edifícios foi feita através de pontos sutis entre os itens observados e que por vezes parecem se confundir uns com os outros.

Primeiro foram observadas as aberturas. Na atual produção de edifícios residenciais as aberturas compõem a fachada dos edifícios de modo enfileirado e repetido do primeiro ao último pavimento tipo, sem variações ou interrupções. Esta situação monótona é disfarçada utilizando tintas, placas e argamassas ao longo dos andares (figuras 22 e 23). Na amostra observada há edifícios que optam por modificar não alinhar as aberturas resultando em uma fachada com maior dinamismo (figuras 24.a, 24.b e 24.c). A opção por aberturas

não padronizadas que não estão atreladas à função de cada cômodo auxiliam na obtenção de um projeto de fachada mais elaborado. Esta elaboração requer que o projeto do edifício como um todo tenha sido concebido com atenção aos detalhes que irão compor a fachada e são exemplares que apresentam, por exemplo, opções variadas de plantas baixas ou plantas flexíveis na composição de seus pavimentos tipo.



24.a - Mangabeira 387



24.b - Fidalga 727



24.c - Fernando Abbott 866

Figura 24 – Edifícios com variação de aberturas.

Fonte: Editado pela autora

Outro item avaliado foi a composição do volume. A maioria das obras adota o uso dos cheios e vazios como uma forma de destaque dos ambientes da planta baixa, por exemplo, as varandas e sacadas são identificadas por uma abertura com profundidade na fachada principal, espaços reservados para as áreas de serviço e lajes técnicas são locados em reentrâncias que ficam escondidas nas fachadas posteriores. Nos casos observados para a pesquisa são encontrados exemplares que trabalham com o volume da fachada de um modo distinto daquele encontrado na produção comercial, manipulando a fachada “através da composição de volumes, cheios e vazios, saliências e reentrâncias, num jogo de luz e sombra, com cuidados estéticos, preenchendo determinada finalidade” (SOUZA, 2007, p. 5) para criar dinamismo (figura 24). A importância dos cheios e vazios nas obras selecionadas recai sobre a questão estética e de propiciar iluminação e clareza aos edifícios, a maioria das plantas dos pavimentos destes edifícios são flexíveis ou possuem mais de uma opção de apartamentos por andar. As três obras identificadas nas

figuras 25.a, 25.b e 25.c têm suas fachadas referenciadas nas reportagens das revistas selecionadas para a pesquisa da seguinte maneira:

[...]enquanto as áreas abertas ficam sempre circunscritas ao miolo da construção, as fechadas extrapolam esse limite, dando a impressão de que foram adicionadas, tais como caixinhas, ao esqueleto do edifício... As quatro faces do edifício respondem a um mesmo princípio, fazendo com que seja impossível distinguir entre fachadas principais e secundárias. – Sobre o edifício 360°, figura 25.a (SIQUEIRA, 2013, p. 40).²⁵

Assim, não há desenhos padronizados para janelas que deixem identificar, a partir da rua, o que é sala, cozinha ou dormitório e a lógica individual na definição do layout interno determina também o desenho da fachada. – Sobre Ed. Ourânia. Figura 25.b (GEROLLA, 2010, p. 3).²⁶

A arquitetura minuciosa da dupla aparece na volumetria, no formato laminar, nas fendas que sobressaem ao longe recortando o volume ... "Todos esses elementos possibilitaram a entrada de luz, ponto fundamental do projeto, além do aspecto formal, pois tudo em arquitetura tem que ser pensado também quanto à estética", afirma Marcelo Morettin, sócio do escritório Andrade Morettin. – Sobre o Ed. Aimberê 1749, figura 25.c. (LEAL, 2010. p. 34).²⁷



25.a – 360°



25.b – Ourania



25.c – Aimberê 1749

Figura 25 – Edifícios com presença de cheios e vazios.

Fonte: Editado pela autora

²⁵ SIQUEIRA, Mariana. Por todos os lados. **Revista AU**. São Paulo. V. 232, jul. 2013, p. 40-47. Disponível em: <http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/232/360o-isay-weinfeld-sao-paulo-sp-2006-2013-292052-1.aspx>.

²⁶ GEROLLA, G. Estrutura perimetral liberta interiores de colunas e possibilita unidades flexíveis e de diferentes metragens no edifício Ourânia, de Gui Mattos, em São Paulo. **Revista AU**. V. 201, Dez. 2010. Disponível em: <http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/201/estrutura-perimetral-liberta-interiores-de-colunas-e-possibilita-unidades-flexiveis-194329-1.aspx>

²⁷ LEAL, L.V. Jogo de morar. **Revista AU**. V.196, Jul. 2010. p. 34-41. Disponível em: <http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/196/jogo-de-morar-178643-1.aspx>.

Os materiais utilizados nas fachadas dos edifícios selecionados não são distintos daqueles usados pelas obras atuais, o diferencial está na maneira a qual eles são utilizados criando novos resultados estéticos para materiais corriqueiros.

A maioria dos edifícios da amostra apresenta materiais tradicionais nos acabamentos das obras como o vidro, metal, texturas poliméricas, as argamassas decorativas, as placas cerâmicas e pintura. Algumas obras adotam o uso exclusivo de um destes materiais como parte de destaque nas fachadas como, por exemplo, o edifício Vitra (figura 26) e o V_Itaim (figura 26). No primeiro exemplar o edifício foi todo envolto por vidro com destaque para as extensas sacadas, um recurso estético que exige a instalação de cortinas de vedação para que, no período noturno, os apartamentos não fiquem expostos através do vidro. O edifício V_Itaim utiliza painéis ripados de madeira para cobrir as duas fachadas do lote de esquina, a intenção é proteger da insolação e propiciar privacidade aos moradores, os painéis não impedem a entrada de ventilação pois são vazados, remetendo aos cobogós e muxarabis.



Figura 26 – Edifício Vitra.
Fonte: Editado pela autora



Figura 27 – Edifício V_Itaim.
Fonte: Editado pela autora

No critério caracterização das fachadas há um equilíbrio entre as fachadas que se valem de elementos repetidos para compor o seu volume final e aquelas que aproveitam de variações volumétricas, de aberturas e de materiais. Os pontos mais significativos são a presença de variação volumétrica e de aberturas, nestes casos a compatibilização da planta do pavimento com a estrutura gera fachadas que conseguem se destacar com mais facilidade da massa de edifícios construídos utilizando materiais corriqueiros da construção civil.

É possível perceber que a homogeneidade e a repetição de fachadas estão mais relacionadas às pesquisas de satisfação de clientes e manutenção de um modo de construção do que à quantidade e projeto das plantas dos pavimentos tipo. Existem exemplares presentes na amostra levantada que apresentam fachadas, volumes finais e uso de materiais que diferem das produções comerciais sem necessariamente apresentar configurações de pavimentos tipo distintas daquelas já observadas.

UNIDADE HABITACIONAL – CARACTERÍSTICAS

O levantamento das unidades habitacionais foi baseado no estudo feito por Fabio Abreu de Queiroz no qual identificou seis fatores determinantes para o reconhecimento do desenho adotado atualmente nos apartamentos. Estes seis fatores foram condensados em três para este estudo, unindo-os pela similaridade do tema que cada um trata. O autor indica, com base

nas suas pesquisas e em estudos anteriores, que os desenhos dos apartamentos atuais estão estruturados em um modelo que foi concebido “reproduzindo um modelo espacial muito próximo aos dos apartamentos parisienses oitocentista” (QUEIROZ, 2008, p. 123).

A grande marca da reprodução deste modelo é a manutenção da divisão do apartamento em zonas. Dentro da planta baixa há a separação do espaço em ambientes e, nestes locais, é determinada uma função específica a ser realizada (comer, dormir, cozinhar, limpar). A junção destes ambientes com funções próximas caracteriza a separação em zonas. São três as zonas predeterminadas dentro de uma planta baixa: íntima, social e serviços, esta separação recebe o nome de tripartição, ou, modelo tripartido.

Fabio Queiroz (2010) constatou a presença deste modelo, a estanqueidade dos ambientes e a hierarquização entre zonas, ambientes e circulação. Foram acrescentados à investigação desta pesquisa dados obtidos por Griz, Amorim e Loureiro (2014), pelos quais é possível verificar a porcentagem destinada a cada zona nos desenhos das plantas baixas comercializadas atualmente. É destinada uma área aproximada de 50% da área útil do apartamento para o setor íntimo; o setor social ocupa, aproximadamente, 30%; e o setor de serviços 20%. A área de circulação interna das unidades foi englobada dentro de cada setor.

Tendo em vista estes dois estudos, as obras foram analisadas e seus resultados estão presentes no quadro do subcapítulo 4.2. É possível extrair algumas considerações deste levantamento: a primeira é que há obras que ainda baseiam as suas plantas baixas nos mesmos critérios adotados pelos edifícios que são produzidas no mercado atual e verificadas pelas pesquisas (figura 28). Foram setes obras que apresentaram de maneira conjunta todos os elementos que configuram a produção atual.

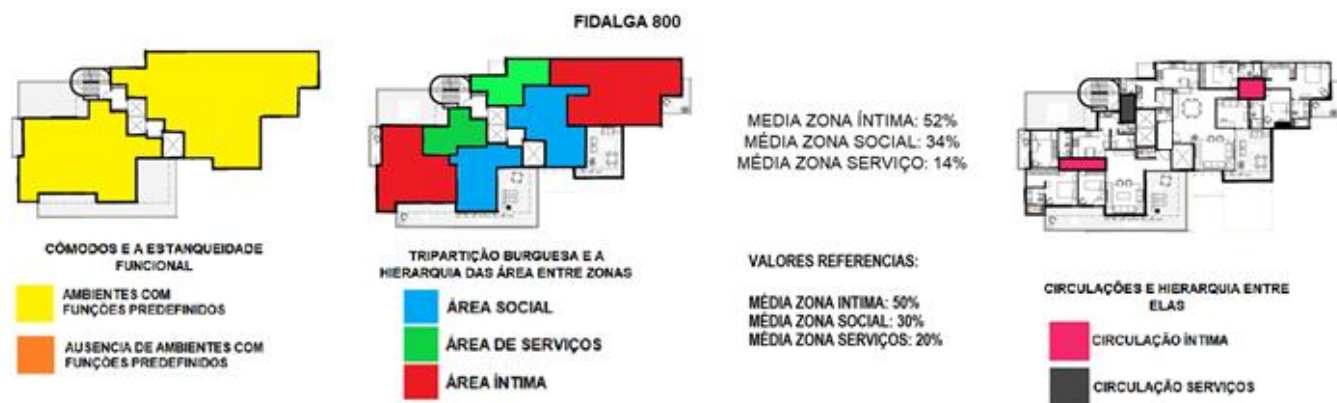


Figura 28 – Edifício Fidalga 800, apresenta as três categorias que simbolizam a presença do modelo tripartido hierarquizado em uma planta baixa.

Fonte: Editado pela autora

O prévio estabelecimento da função dos ambientes e seu subsequente agrupamento em zonas é o fator mais influente nas plantas analisadas. A maioria dos exemplares apresentou esta configuração estática como forma de ocupar espacialmente a unidade, independente da área destinada a cada apartamento, dos menores aos maiores, ou do número de apartamentos disponíveis no pavimento tipo; em todos é possível perceber a presença do modelo tripartido (figura 29).

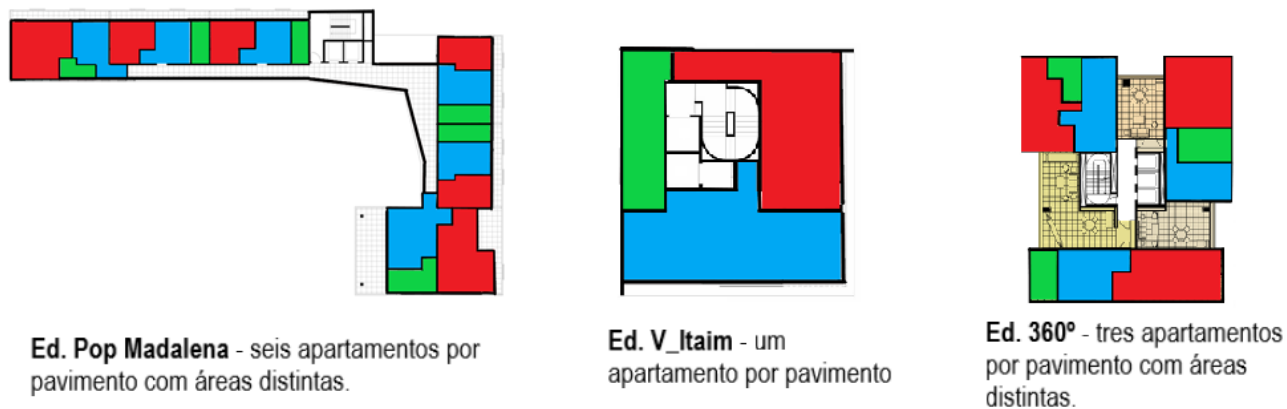


Figura 29 – Presença do modelo tripartido, separação por zonas.

Fonte: Editado pela autora

A segunda forma de caracterização das divisões internas dos apartamentos é a planta flexível, presente em 5 obras. Analisando as duas propostas encontradas no levantamento: é possível perceber uma dicotomia entre os projetos de apartamentos apresentados, por um lado é oferecida total liberdade de ocupação do espaço ao usuário e, por outro, é entregue uma unidade onde cada cômodo possui uma função predeterminada. Não existe,

aqui, um meio termo ou outras opções além da ruptura total ou da manutenção do modelo.

Schneider, em sua obra *Atlas de Plantas: viviendas*, de 1998, analisa exemplares de projetos residenciais construídos em um período entre os anos de 1980 e 2000 na Europa propondo uma categorização para bairros, casas, edifícios residenciais e plantas de apartamentos. Para o autor, quando se trata de plantas de apartamentos em edifícios multifamiliares, o perfil do morador está cada vez mais heterogêneo e para atender a todos de uma maneira prática e econômica a melhor solução seria delegar a escolha de usos e posicionamento de ambientes ao usuário:

A flexibilidade tornou-se uma qualidade essencial nas plantas residenciais, dado que é cada vez mais difícil prever o tipo de usuário. É considerado mais prático e econômico permitir que sejam os futuros residentes aqueles que organizem os quartos do seu agrado, do que incorporá-los no processo do projeto (SCHNEIDER, 1998, p. 25).

Brandão (2006) analisa e transporta para a realidade brasileira a obra de Schneider (1998) usando duas categorias de classificação para as habitações coletivas: as tipologias e as plantas de apartamentos. Ao analisar as categorias de plantas baixas encontradas nas obras europeias com as obras brasileiras, Brandão (2006) conclui que “a literatura apresenta um rol variado de partidos arquitetônicos, mas muito pouco dessas alternativas é explorado nos projetos brasileiros, evidenciando, assim, um desafio aos novos desenhos para o espaço doméstico.” (BRANDÃO, 2006, p. 12). Para ilustrar esta situação, o autor constrói um quadro onde dispõe, em uma coluna, a classificação de Schneider e, na outra, a ocorrência destes oito tipos de plantas baixas em projetos brasileiros, demonstrando a restrita aplicação das variações de tipologias de plantas em projetos brasileiros.

O Quadro abaixo relaciona o estudo de Brandão (2006) com base nos tipos de plantas de Schneider (1998) observando a ocorrência destes tipos nas plantas baixas levantadas para a pesquisa:

Tipos de plantas segundo Schneider (1998) – adaptado do quadro de Brandão, 2006	Ocorrência de aplicações nos projetos levantados
<p>Planta tipo <u>corredor</u>: ambientes organizados em um ou ambos os lados de um eixo central de circulação. Utilizada em implantações de edifícios em terrenos estreitos.</p>	<p><u>Não há plantas deste tipo na amostra.</u> É observado que mesmo as plantas de edifícios situados em terrenos mais estreitos, com a volumetria de Lamina/Fita, possuem uma circulação apenas para as áreas íntimas, buscando a integração dos outros ambientes ao invés da ligação entre eles por um eixo central.</p>
<p>Planta com <u>core central</u>: possui um núcleo fixo de instalações, em um core, e autonomia para ocupação do restante do apartamento.</p>	<p><u>Não há plantas deste tipo na amostra.</u> A autonomia na ocupação dos apartamentos não está na concentração das instalações em um core central, mas sim, no posicionamento periférico das instalações e na instalação de várias prumadas para o esgoto.</p>
<p>Planta com <u>sala de estar central</u>: a sala de estar é a distribuidora e centralizadora dos outros ambientes da planta.</p>	<p><u>Há quatro plantas deste tipo na amostra.</u> São plantas que não apresentam circulação íntima ou de serviços, a sala de estar/jantar/cozinha é o centro dos acessos aos ambientes. Estão implantadas em edifícios que também oferecem outros tipos de plantas em sua composição</p>
<p>Planta com separação das <u>áreas funcionais</u>: modelo tripartido separado em zonas íntima, social e serviço; ambientes e funções predeterminadas.</p>	<p><u>Há 13 plantas deste tipo na amostra.</u> Plantas setorizadas em íntimo, social e serviço. Variações de distribuição dos ambientes em plantas simples, duplex ou triplex.</p>

<p>Planta <u>orgânica</u>: o arranjo da residência se baseia no estudo das circulações dos usuários durante suas atividades.</p>	<p><u>Não há plantas deste tipo na amostra.</u> As plantas da amostra apontam circulações baseadas em funcionalidades dos ambientes e zonas de hierarquia dentro das plantas com modelo tripartido.</p>
<p>Planta <u>fluida</u>: é caracterizada pela ausência de circulações e com a mínima construção de paredes fixas; os ambientes são interligados diretamente e somente os banheiros tem parede divisória.</p>	<p><u>Não há plantas deste tipo na amostra.</u> Assim como na planta de <i>core</i> central as instalações são periféricas e o esgoto instalado sob o piso e distribuído em prumadas.</p>
<p>Planta <u>flexível</u>²⁸: planta onde as instalações e estrutura não interferem ou delimitam a ocupação do apartamento.</p>	<p><u>Há cinco plantas deste tipo na amostra.</u> Como já explicado anteriormente a liberdade na ocupação do apartamento é total.</p>
<p>Planta <u>circuito</u>: estabelecimento de relações funcionais dos cômodos através de uma circulação geral. Os ambientes podem servir de acesso para outros cômodos e há várias possibilidades de circulação.</p>	<p><u>Não há plantas deste tipo na amostra.</u> Os projetos levantados não propõem cômodos com mais de um acesso ou que possam ser atravessados para alcançar outro ambiente.</p>

Quadro 02 – Relação entre tipos de organização espacial e a ocorrência nos projetos levantados.

Fonte: Autora com base em BRANDÃO, 2006, p. 56.

²⁸ Neste caso a denominação adotada é a de Rabeneck, Sheppard e Town (1974) e não a de Schneider (1998) ambas obras citadas por Brandão (2006) para definir os conceitos de organização espacial de plantas. Schneider considera a planta flexível como aquela que possui ausência de ambientes predeterminados e a presença de um núcleo central de instalações, definição muito similar a dada para a planta com *core* central. Rabeneck, Sheppard e Town (1974) definem plantas flexíveis através da presença dos seguintes critérios: divisórias internas não portantes e removíveis; ausência de colunas ou, preferencialmente, grandes vãos entre elementos e vedos portantes; instalações, tubulações e acessórios desvinculados da obra bruta, evitando embuti-los na alvenaria; marginalização da área úmida e das instalações de serviços em relação à seca; localização das portas e das janelas de maneira a permitir mudança de posição sem comprometer as funções dos vedos portantes e dos vedos externos e utilização de formas geométricas simples nos quartos.

As plantas observadas na pesquisa mostram-se restritas a dois tipos de organização espacial: total liberdade ou predeterminação de ambientes, esta situação proporciona uma discussão ampla sobre o motivo de tão pouca experimentação por parte dos arquitetos e construtores. Algumas discussões sobre os motivos compõem a crítica levantada anteriormente sobre o assunto: predomínio do interesse comercial, falta de arquitetos no processo de concepção e estudo, receio de assumir riscos, entre outros. No entanto, há um ponto que pode ser acrescido a este debate: a importância dada a privacidade nos ambientes residenciais.

Para Alexander et al. (2013), o processo de projeto é único e, para que haja uma proposta de desenho satisfatória é necessária a análise do contexto no qual o projeto está inserido. O autor considera que cada morador deve possuir uma ligação sensorial com o espaço que ocupa, despertando o sentido de lar e de conforto em cada unidade habitacional. Alexander et al. (2013) propõem parâmetros projetuais que podem ser agrupados da maneira que o arquiteto supor ser adequado, podendo encontrar infinitas soluções para diversos problemas. Um destes parâmetros refere-se ao gradiente de intimidade doméstico, este parâmetro é similar ao observado nesta pesquisa para obter privacidade dentro de um apartamento, segundo os autores, é necessária a adequação de ambientes a um uso determinado e a diferenciação física entre eles, contribuindo para a integração social ou para a proteção da intimidade do espaço pessoal.

Na realidade brasileira a busca da privacidade para ambientes dentro de uma residência também é construída no ideário dos usuários através de relações culturais e emocionais, como citado por Alexander et al. (2013), Villa (2006) e Brandão (2002). Ela pode ser desconstruída ou adaptada com o passar do tempo. Até 1990/2000 não era comum e nem desejável encontrar nos projetos arquitetônicos de apartamentos a sala de jantar integrada com a cozinha, varanda e sala de televisão, este era um recurso utilizado apenas nos projetos das quitinetes. Nos dias atuais a integração destes ambientes é desejável nos projetos de apartamentos e exaltada na propaganda das obras, entretanto, a mesma receptividade ainda não é observada em relação a outros ambientes.

Nos projetos levantados a falta de propostas intermediárias possibilita a reflexão a respeito de como o mercado trata a privacidade ainda exigida por uma parte dos usuários. É dedutível que os agentes influenciadores na tomada de decisão em relação aos projetos arquitetônicos não acreditam na viabilidade econômica de propostas alternativas e não sabem como lidar, ou como responder, ao surgimento de novas necessidades. A escolha atual concentra-se entre a total liberdade e a total predeterminação de uso. A falta de empenho em reconhecer e trabalhar com as novas tendências sociais e de agrupamento familiar, faz com que o mercado responda de maneira repetida e segura, em termos financeiros.

Os projetos levantados nas revistas avançam quando apresentam edifícios que acompanham estruturalmente a possibilidade de total liberdade de ocupação do espaço pelo morador, contudo, se esquivam do debate e da proposição de novas formas de morar.

EXISTÊNCIA DE DIVERSIDADE OU FLEXIBILIDADE NAS UNIDADES HABITACIONAIS

A diversidade e a flexibilidade nas plantas baixas dos apartamentos são formas, dentre outras possíveis, de ajustamento entre necessidades da atual sociedade e a moradia que proposta pelas construtoras e incorporadoras (BRANDÃO, 2006, p. 7). A diversidade é encontrada no oferecimento de plantas baixas com áreas e/ou formatação interna distintas entre si dentro de um mesmo pavimento tipo; e a flexibilidade é observada na ausência de predeterminações de espaços e usos dentro da planta baixa.

No levantamento foram encontrados exemplares que não apresentam nenhuma das formas acima descritas, são edifícios que foram comercializados com uma ou mais plantas idênticas em área e *layout* por pavimento (figuras 30 e 31), nestes casos, uma adaptação para necessidades diferentes daquelas contempladas na planta deve ser realizada através de reformas arcadas pelo proprietário do imóvel.

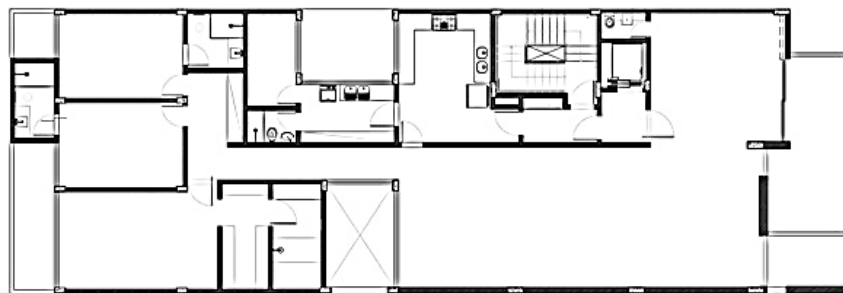


Figura 30 – Ed. Maiorca, pavimento tipo, um apartamento por andar.
Fonte: Editado pela autora

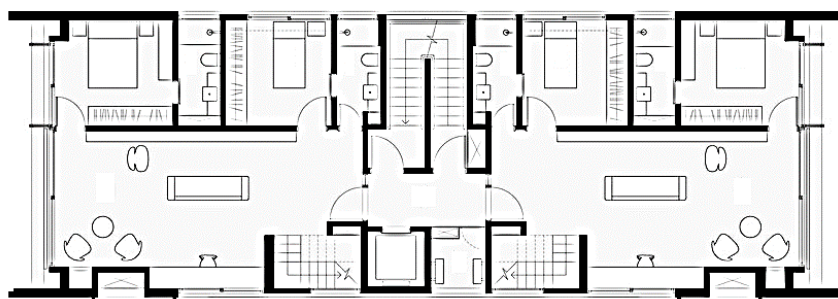


Figura 31 – Ed. Praça Municipal 47, pavimento tipo, dois apartamentos por andar.
Fonte: Editado pela autora

É possível observar no levantamento realizado que a diversidade é a resposta mais usada na busca pela adaptação da produção de apartamentos às novas necessidades sociais (gráfico 04). A flexibilização ainda possui uma representação nestas obras inferior à repetição do rígido modelo de pavimento e unidades idênticas.



Gráfico 04 – Porcentagem: existência de diversidade ou flexibilidade das unidades.
Fonte: autora

Esta categoria de análise indica que as obras publicadas nas revistas procuram se aproximar da sociedade atual sem comprometer os objetivos econômicos que um empreendimento residencial deve alcançar. Os arquitetos/incorporadores e construtores ainda possuem um certo grau de conservadorismo nas suas apostas, prova disto está nas propagandas dos edifícios com plantas flexíveis que apresentam “sugestões” de ocupação do espaço livre (figuras 32, 33 e 34). Estas sugestões seguem a formatação do modelo tripartido, como se o usuário necessitasse da segurança de que tudo irá caber dentro de ambientes definidos para efetuar a compra do imóvel.



Figura 32 – Ed. 4x4, opções de ocupação da planta flexível conforme o modelo tripartido.

Fonte: <http://www.arrobacasa.com.br/edificio-residencial-4x4>, modificado pela autora.



Figura 33 – Ed. Ourania, opções de ocupação da planta flexível conforme o modelo tripartido.

Fonte: <http://www.arrobacasa.com.br/ourania-vila-madalena-condominio-edificio>, modificado pela autora.



Figura 34 – Ed. Itacolomi 445, opções de ocupação da planta flexível duplex conforme o modelo tripartido.

Fonte: <http://www.arrobacasa.com.br/itacolomi-445-higienopolis>, modificado pela autora.

Este critério aponta mais para o desenvolvimento de opções intermediárias do que para a adoção de uma postura independente das paredes e ambientes predefinidos. Apartamentos com um quarto são dispostos em andares junto com unidades de três quartos, duplex, triplex, sem circulação de serviço, sem circulação íntima, com circulação íntima reduzida.... por fim, propostas distintas para uma ocupação heterogênea.

5. CONCLUSÕES

O atual mercado de edifícios residenciais está produzindo obras baseadas na manutenção e propagação de práticas consideradas de sucesso no âmbito comercial. O pretexto para a disseminação de um modelo fundamentado em parâmetros de décadas passadas advém das pesquisas que apontam a aceitação pelo público consumidor, a comercialização rápida das unidades e o conseqüente lucro obtido pelas construtoras/incorporadoras. Todas estas justificativas deixam de lado uma análise importante a ser realizada: a mudança da sociedade e das suas configurações familiares. O resultado comercial sobrepõe-se aos sinais de mudança social.

A partir da aplicação da metodologia desenvolvida foi possível compreender a complexidade do tema e encontrar pontos relevantes. O estudo indicou que há indícios e ações concretas que podem ser consideradas como opções efetivas ao *status quo* que se encontra a produção de edifícios residenciais. A primeira ação que pode ser destacada é a opção por terrenos menores em áreas consolidadas para a implantação de edifícios residenciais; estes lotes não despertam o interesse dos especuladores por não apresentarem indicativos legais que proporcionam a construção das altas torres e dos “condomínios-clubes”. Ao ajustar seus projetos à legislação destes terrenos menores, os edifícios têm em sua volumetria alturas finais mais baixas, adequando-se a vizinhança e incentivando a busca por volumes finais que se destaquem na paisagem, inserindo e preenchendo lote vazios.

A pouca valorização ou inexistência das áreas de lazer nos projetos dos edifícios publicados é uma consequência da opção de construir em terrenos menores que, conforme análise dos edifícios da amostra, pode constituir uma opção às críticas. Enquanto os empreendimentos comerciais atuais se apoiam nas áreas de lazer como propaganda de *status* social e segurança, as obras analisadas adotam uma postura que visa atender a um público que busca algo distinto do isolamento dentro nos muros do condomínio, são projetos com menos muros e com ligações diretas com a rua, o bairro e a cidade.

Outro dado obtido do levantamento das áreas de lazer pode indicar um equilíbrio entre o excesso de áreas de lazer e a opção por equipamentos que realmente permitam ao usuário o relaxamento, o convívio social e o cuidado com o corpo. Uma porcentagem considerável das obras adotou equipamentos pontuais de lazer em seus projetos; a piscina, o espaço *gourmet* e a academia presentes nestes projetos demonstram a intenção em proporcionar o lazer sem, no entanto, exagerar no número de equipamentos. A adoção destas áreas de lazer associada a edifícios com um número reduzido de apartamentos colabora para que os equipamentos não fiquem sobrecarregados em um momento inicial de ocupação e depois passem a ser áreas subutilizadas, como demonstrado na crítica.

As plantas baixas observadas não podem ser consideradas como uma resposta única para as críticas. São encontradas plantas que seguem a mesma postura de projeto tão criticada pelos pesquisadores com a manutenção do modelo tripartido, diminuição de áreas, sobreposição de usos, hierarquização de zonas dentro da planta, entre outros. Entretanto, na maioria dos projetos é possível notar a opção pelo modelo consagrado, é possível identificar uma postura exploratória nos projetos arquitetônicos das plantas baixas, ainda que com certa cautela comercial. Esta postura é reconhecida na proposição e comercialização de apartamentos com plantas flexíveis, onde o morador pode adequá-la a qualquer programa de necessidades, observa-se também a opção de junção entre unidades, flexíveis ou não, a presença de opções de tamanho e configurações distintas dentro de um mesmo empreendimento. Ainda é um campo em desenvolvimento.

A caracterização das fachadas também mostra caminhos que podem guiar novas produções residenciais. Em termos de materiais, as obras observadas mantiveram o uso dos mesmos materiais empregados nos acabamentos das obras em geral contudo a . O fator que pode ser destacado está no emprego dos cheios e vazios para gerar fachadas mais atrativas e menos convencionais. São experimentações que não produzem obras totalmente discrepantes da produção comercial, não causam espanto ou choque ao observador, ao contrário, são ensaios que utilizam de elementos das plantas

baixas, varandas, sacadas, jardins, para construir elementos de destaque ou de subtração do volume final.

A leitura dos artigos das revistas traz um dado que não está explícito nas categorias de análise, todavia, é importante ser citado como conclusão para a pesquisa. As obras pesquisadas possuem um protagonismo maior do arquiteto em todo o processo de projeto e de construção, obras como: edifício Montevideo 258, edifício Camburiu e edifício Quattro foram projetadas e construídas pelos arquitetos responsáveis pelos projetos. A perseverança dos profissionais, sem deixar de objetivar o lucro, na proposição de uma maneira distinta de projetar e construir edifícios de apartamentos indica que o arquiteto não é apenas um profissional restrito à compatibilização de projetos e proposição de materiais de acabamento, ele pode definir, com conhecimento profissional, novas maneiras de projetar.

As revistas de arquitetura ainda são um meio importante de dar publicidade as ideias e constituem um veículo de informação com maior capacidade de atestar a veracidade das informações publicadas, embora haja significativo crescimento e influência dos meios digitais. Analisando esta mídia e levando em consideração a leitura dos artigos realizada para o desenvolvimento da pesquisa e o posterior levantamento dos projetos, é possível constatar um certo entusiasmo nos textos, as vezes traços propagandistas, ao se referir a algumas obras. Como dito anteriormente, a revista é um meio de propagação de ideias, entretanto, é também um veículo comunicação privado que atende aos interesses de um grupo econômico. Neste contexto é importante não avaliar qualquer obra com base somente na leitura dos artigos publicados, é necessária uma análise mais aprofundada para não construir um pensamento com mais entusiasmo do que valor crítico.

Além das revistas de arquitetura é perceptível o crescimento do uso da internet, através de sites especializados, como forma de pesquisa e publicação de obras. Esta pesquisa teve uma parte de sua busca de dados realizada nos ambientes virtuais das revistas mencionadas e dos escritórios autores das obras. Trata-se de uma ferramenta mais dinâmica e imediata de contato com temas relacionados a arquitetura e, inclusive, com os próprios

autores das obras. Entretanto, a falta de mecanismos capazes de averiguar a confiabilidade das informações e veracidade de textos ainda contribui para que a internet não seja aceita sem restrições como fonte de informações.

Assim, foi possível encontrar características de projeto que diferem daquelas adotadas nos projetos atuais. O levantamento e estudo das obras publicadas nas revistas proporcionou um paralelo com as construções disseminadas pelas cidades brasileiras. O resultado obtido demonstra que dentro da produção de edifícios residenciais existem obras que possuem características de projeto direcionadas para o acolhimento de diferentes necessidades e combinações sociais existentes. São obras que se inserem elementos distintos da atual produção e que podem ser percebidos na volumetria, planta baixa ou distribuição dos andares. É possível concluir que a inserção de obras com elementos de projeto diferenciados é um caminho para a mudança de postura da produção de edifícios residenciais.

Ademais o presente trabalho encontrou campos de análise que podem ser desenvolvidos em pesquisas futuras como:

- A realização de uma avaliação pós ocupação (APO) dos edifícios que foram publicados ou que possuem um maior número de características que indicam o rompimento com o modelo atual de apartamentos.
- Traçar um paralelo entre os estudos de APO nos apartamentos da produção massificada com os realizados nos apartamentos publicados nas revistas.
- Comparação entre dimensões de ambientes nas plantas baixas dos edifícios que optaram por adotar a diversidade na comercialização de apartamentos.
- Estudo aprofundado do conforto térmico nos apartamentos dos edifícios que optam pela caracterização volumétrica de Lamina/Fita e Inserção/Preenchimento.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, F.; TRAMONTANO, M. Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente. **Ambiente Construído (Online)**, v. 9, p. 139-150, 2009. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso em: 03 ago. 2016.

ALEXANDER, C.; ISHIKAWA, S.; SILVERSTEIN, M.; JACOBSON, M.; FIKSDAHL-KING, I.; ANGEL, S. **Uma Linguagem de Padrões**. A Pattern Language. Porto Alegre: Bookman, 2013.

ANITELLI, F. **[Re]produção?: repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreendidos no Brasil**. 2015. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015.

ANITELLI, F.; TRAMONTANO, M. O processo de padronização de projetos de edifícios de apartamentos: notas sobre mercado, financiamento e arquitetura. **VIRUS**, São Carlos, n. 5, jun. 2011.

ARAGÃO, S. Entre o público e o privado: o uso dos espaços livres nas vilas e conjuntos de edifícios residenciais de classe média e de classe média alta implantados na cidade de São Paulo. Pós. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, São Paulo, v. 13, p. 44-59, jun., 2003. ISSN 2317-2762. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/47743>>. Acesso em: 02 ago. 2017.

BRANDÃO, D. Q.; HEINECK, L. F. M. Formas de aplicação da flexibilidade arquitetônica em projetos de edifícios residenciais multifamiliares. In: **Encontro Nacional de Engenharia de Produção**. 17., 2008, Gramado. *Anais...* Gramado: ENEGEP, 1997.

BRANDÃO, D. Q. **Diversidade e Potencial de Flexibilidade de Arranjos Espaciais de Apartamentos: uma análise do produto imobiliário brasileiro**. 2002. 443 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 2002.

BRANDÃO, D. Avaliação da qualidade de arranjos espaciais de apartamentos baseada em aspectos morfo-topológicos e variáveis geométricas que influenciam na racionalização construtiva. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 6, n. 3, p. 53-6, jul./set. 2006.

BRANDÃO, D. Q.; HEINECK, L. F. M. Estratégias de flexibilização de projetos residenciais iniciadas na década de 1990 no Brasil: tão somente um recurso mercadológico? **Ambiente Construído**. Porto Alegre, v. 7, n. 4, p. 71-87, out./dez. 2007.

BRANDÃO, D. Q.; HEINECK, L. F. M. Diversidade de arranjos espaciais de apartamentos no Brasil: duas formas de análise, duas diferentes conclusões. In: **Encontro Nacional de Engenharia da Produção**. 24., 2004, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: ENEGEP, 2004. p. 2775-2782.

BRANDÃO, D. Q. Tipificação e aspectos morfológicos de arranjos espaciais de apartamentos no âmbito da análise do produto imobiliário brasileiro. **Ambiente Construído**. Porto Alegre, v. 3, n. 1, p. 35-5, jan./mar. 2003.

CAMARGO, G. **Classificação tipológica de edifícios altos de apartamentos: o caso da Gleba Palhano em Londrina, PR**. 118 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2017.

CHAVES, C.; GALVÃO, F. Edifício de Apartamentos: de símbolo de progresso a item de consumo (João Pessoa-PB). III **ENANPARQ - Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo, 2014.

CLARO, J. A. C. D. S.; DAMANTE, M. M. Marketing e a estratégia usada na produção arquitetônica: uma crítica à produção imobiliária de edifícios na cidade de Santos a partir de 2005. **Gestão & Regionalidade**, v. 25, n. 75, art. 69, p. 6-21, 2009.

CLARK, R. H.; PAUSE, M.; CASTÁN, S. **Arquitectura: temas de composición**. 3. ed. México: Gustavo Gili, 1997.

CORBELLA, Oscar; YANNAS, Simos. **Em busca de uma arquitetura sustentável para os trópicos – conforto ambiental**. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

DAMASCENO, J. A. "O que é que há? O que é que está se passando" nessas cabeças? Um estudo sobre a concepção de projetos recentes da arquitetura residencial unifamiliar em Natal. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2008. 230 f.

DEILMANN, H.; KIRSCHENMANN, J. C.; PFEIFFER, H.. **El Habitat**. 3 ed. Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

DINIZ, Y. A. **A forma do edifício alto: análise de edifícios residenciais em João Pessoa-PB (1979-1990)**. 181 f. Dissertação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, UFPB, 2013.

DUARTE, M.; ELALI, G. A. Valor de troca, valor de uso: alguns subsídios para (re)pensar o projeto de condomínios verticais. In: **SBQP 2011-Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído**. 2011, Rio de Janeiro.

FRANSCISCATO, C. E. O jornalismo e a reformulação da experiência do tempo nas sociedades ocidentais. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CIÊNCIAS DA COMUNICAÇÃO**, 28., 2005, Rio de Janeiro. Anais eletrônicos... Rio de Janeiro: Intercom, 2005. Disponível em: <<http://www.intercom.org.br/papers/nacionais/2005/resumos/R0109-1.pdf>>. Acesso em: 23 jan. 2017.

GRIZ, C.; AMORIM, L.; LOUREIRO, C., 2014. Entre a oferta e a demanda: a elite em busca do “morar bem”, In **XV Encontro Nacional De Tecnologia Do Ambiente Construído**. Maceió. Hanson, J. (1998). Decoding homes and houses. Cambridge: Cambridge University Press.

GOMES, E. R. O marketing imobiliário na Praia do Canto - Vitória(ES): a verticalização sob a ótica das propagandas. **Geografares**, [S.l.], maio 2006. ISSN 2175-3709. Disponível em: <<http://www.periodicos.ufes.br/geografares/article/view/1060>>. Acesso em: 08 jul. 2017.

GONZAGA, M. G.; SOARES, K. V. Narrativas Editoriais: contrastes entre publicação de livros e revistas. In: **SEMINÁRIO NACIONAL DO DOCOMOMO BRASIL**. 11., Recife, 2016, *Anais...* Recife: DOCOMOMO_BR, 2016, p. 1-10.

GUADANHIM, S. J.; KANASHIRO, M.; SIMABUKURO, R. Diversidade de Soluções Projetuais de Novos Projetos de Habitação Coletiva. In: **9 Seminário Internacional NUTAU - BRICS e Habitação Coletiva Sustentável**, 2012, São Paulo. 9 Seminário Internacional NUTAU - BRICS e Habitação Coletiva Sustentável, 2012. v. 1.

LEITE, T. S. N. S. **Da casa em Portugal** (2005-15). 179 f. Dissertação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Porto, Portugal, 2016-2017.

LEMOS, C. A. C. **Alvenaria Burguesa**. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1989.

LEUPEN, B.; MOOIJ, H. **Housing Design: a Manual**. 2. ed. Rotterdam: NAI: Publishers, 2011.

LIMA, P. N. Habitação Vertical Privada e o Mercado Imobiliário em São Paulo: Dois Períodos, Dois Casos Dissidentes I Formaespço e Idea!Zarvos. In: **14ª Conferência Internacional da LARES**. Rio de Janeiro, 2014.

MACIEL, C. A. O arquiteto e o mercado imobiliário. **Revista Monolito**. São Paulo: Editora Monolito, 26. ed., p. 144-146, abr./mai. 2015, ISSN 2179-748X.

MAUÁ, L. B. C. **Qualidade do Espaço Público - Rua - em Áreas de Ocupação Vertical Recente**: discussão baseada em estudo de caso. 2015. 124 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2015.

MAUÁ, L. B. C.; GUADANHIM, S. J.; KANASHIRO, M. Ruas e a ocupação vertical recente: labirintos murados. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 17, n. 2, p. 73-96, abr./jun. 2017. ISSN 1678-8621 Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído.

MELENDEZ, A. Cromatismo em Movimento. **Revista Projeto Design**. São Paulo, v. 429, disponível em: <http://arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/andrade-morettin-edificio-residencial-pop-madalena-sao-paulo>. Julho 2016. Acessado em: janeiro 2017.

MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. Os modos de morar em apartamentos mínimos contemporâneos: análises e reflexões para obtenção de sua qualidade. In: **II Congresso Internacional de Habitação Coletiva Sustentável**. São Paulo: FAAP, 2015. Disponível em: <https://issuu.com/laboratoriovivienda21/docs/livro_actas__book_r04_livro_digital>. Acesso em: 28 jun. 2016.

MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. B. Menores e piores: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário Brasileiro e sua ineficiência. In: **2 Colóquio de Pesquisa Brasil-Portugal**, 2013, Uberlândia. 2 Colóquio de Pesquisa Brasil-Portugal. Universidade Federal de Uberlândia (UFU), 2014.

NERI, M. C. (Coord.). **A Nova Classe Média: O Lado Brillhante dos Pobres**. Rio de Janeiro: FGV/CPS, 2010. Disponível em: <http://www.cps.fgv.br/ibrecps/ncm2010/NCM_Pesquisa_FORMATADA.pdf>. Acesso em: 12 set. 2016.

QUEIROZ, F.; TRAMONTANO, M. Uma visão sistêmica do processo de design de edifícios de apartamentos. In: **VIRUS**. n. 3. São Carlos: Nomads.usp, 2010. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/virus/virus03/nomads/layout.php?item=2&lang=pt>>. Acesso em: 25 set. 2016.

REVISTA ARQUITETURA E URBANISMO. São Paulo. Editado por PINI. ISSN 0102-8979.

REVISTA PROJETO DESIGN. São Paulo. Editada por Arco Editorial Ltda. ISSN 1808-6586.

ROSSO, S. Arquiteto Incorporador. **Revista AU, Arquitetura & Urbanismo**. São Paulo, v. 258, p. 26 – 31. Set. 2015

REVISTA SUMMA+. Buenos Aires. Editada por Donn S.A. ISSN 0327-9022.

SCHNEIDER, F. (Ed.). **Atlas de Plantas: viviendas**. 2. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1998. 224 p.

SCUSSEL, M.; SATTTLER, M. Cidades em (trans)formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. **Ambiente**

Construído, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 137-150, setembro 2010. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1678-86212010000300009&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 15 março 2017.

SEGAWA, H. Clave de sol. **VI Encontro Nacional e III Encontro Latino-americano de Conforto no Ambiente Construído**. São Pedro. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2001.

SEGAWA, H.; CREMA, A.; GAVA, M. Revistas de arquitetura, urbanismo, paisagismo e design: a divergência de perspectivas. **Ciência da Informação**, Brasília, v. 32, n. 3, p. 120-127, set./dez. 2003. Disponível em: <<http://revista.ibict.br/ciinf/article/view/996/1047>>. Acesso em: 09 jan. 2017. p. 123.

SERAPIÃO, F. A vanguarda do mercado. **Revista Monolito**. São Paulo: Monolito, n. 26, p. 18-27, abr./mai. 2015, ISSN 2179-748X.

SERAPIÃO, F. Mudança de ares. **Revista Projeto Design**. São Paulo: Arco Editora, n. 353, p. 68-79, jul. 2009.

SERAPIÃO, F. O edifício invisível e a cidade inexistente. **Revista Projeto Design**. São Paulo: Editora Pini, n. 241, mar. 2000. Disponível em: <https://arcoweb.com.br/projetodesign/artigos/artigo-o-edificio-invisivel-e-a-cidade-inexistente-01-03-2000>. Acesso em: 25 de setembro de 2016.

SERAPIÃO, F. Os edifícios fantasmas e seus ornamentos delinquentes. **Revista Projeto Design**. São Paulo: Pini, 290. ed., abr. de 2004, p. 1. Disponível em: <<https://arcoweb.com.br/projetodesign/artigos/artigo-os-edificios-fantasmas-01-04-2004>>. Acesso em: 10 dez. 2016.

SERAPIÃO, F. Tipologia centenária, edifício residencial renova-se na exceção. **Revista Projeto Design**. São Paulo: Pini, 353. ed., p. 42, jul. 2009.

SOUZA, E. E. **Arquitetura e Geometria**. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_06_180908.pdf>. Acesso em: 23 de janeiro de 2018.

SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. Lógica de mercado padroniza arquitetura. **Folha On-Line**, blog “Novo em Folha”, São Paulo, 14 de fevereiro 2006. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi1501200623.htm>>. Acesso em: 06 de dezembro de 2017.

Sinsduscon MG. Feira Internacional da Construção Construir Minas (Minascon). **O desempenho da Construção Civil nas duas décadas do Plano Real e desempenho recente**. 06 ago. 2014: Belo Horizonte, MG.

TRAMONTANO, M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokyo**. 1998. 399 f. Tese (Doutorado) – São Paulo: FAU-USP, 1998.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas. **Oficina Verticalização das cidades brasileiras**, São Paulo, 2002.

TRAMONTANO, M. **Alice no país da especulação imobiliária: habitação e modos de vida na cidade de São Paulo**. Cidades. Comunidades e Territórios, Lisboa, Portugal, v. 6, p. 75-82, 2003.

TRAMONTANO, M.; VILLA, S. Apartamento metropolitano: evolução tipológica. In: **Seminário História da Cidade e do Urbanismo**. 2000, Natal, UFRN. *Anais...*, 2000. 210mmx297mm. 09 p. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso em: 02 jul. 2016.

VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W. Projetar apartamentos com vistas à qualidade arquitetônica a partir dos resultados da Avaliação Pós-Ocupação (APO). **Gestão & Tecnologia de Projetos**, v. 5, n. 2, p. 35-60, 2010.

VILLA, S. B. O mercado imobiliário em Ribeirão Preto: produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica paulistana. In: **VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society)**. Escola Politécnica – USP, São Paulo, set. 2008.

VILLA, S. B.; SARAMAGO, R. C. P.; ALEXANDRE, L. C. Avaliação da qualidade espacial e ambiental de Edifícios de Apartamentos em Cidades Medias. In: **2º Colóquio de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo e Design Brasil-Portugal: UFU e UTL**. Uberlândia, 2014. p. 138-147.

VILLA, S. B. O Produto Imobiliário Paulistano: uma crítica a produção de apartamentos ofertados no mercado imobiliário a partir de 2000. In: **VI Seminário da LARES (Latin American Real Estate Society)**, São Paulo, 2006.

VILLA, S. B. **Apartamento Metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. 2002.220f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Escola de Engenharia de São Carlos/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos.

VILLA, S. B. Mercado Imobiliário e Edifícios de Apartamentos: produção do espaço habitável no século XX. **PORTAL VITRUVIUS**, ARQUITEXTOS 078 e 390, Romano Guerra Editora Ltda, São Paulo, Novembro de 2006. (ISSN 1809-6298). <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp390.asp>. Acessado em: 5/02/2017.

VILLA, S. B. **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. 360 f. Tese (Doutorado). São Paulo, 2008.

VILLA, S. B.; SILVA, L. A. Avaliando a qualidade espacial e o modo de vida em edifícios de apartamentos: o caso do Edifício Ouro Preto em Uberlândia.

Projetos Complexos e seus Impactos na Cidade e na Paisagem. 1ed. Rio de Janeiro: UFRJ/PROARQ, ANTAC, 2012, v. 1, p. 1-240.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv91983.pdf>>. Acesso em 10 jan. 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR15220-3: Desempenho térmico de edificações. Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social. Rio de Janeiro, setembro, 2003.

BRASIL. CAMPINAS. Lei nº 6031 de 29 de dezembro de 1988, lei de Uso e Ocupação do Solo, dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Campinas. **Diário Oficial do Município de Campinas.**

_____. JOINVILLE. Lei nº 2051 de 24 de julho de 1985. Cria o embasamento e a obrigatoriedade das áreas de lazer e recreação nas edificações multifamiliares ou mistas e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Joinville,** 24 de julho de 1985.

_____. MARINGÁ. Lei Complementar n. 888 de 26 de julho de 2011. Substitui a Lei Complementar nº 331/99, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do solo no Município de Maringá e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Maringá.**

_____. RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2505 de 17 de janeiro de 2012. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. **Diário Oficial do Município de Ribeirão Preto,** 18 de janeiro de 2012.

_____. SÃO PAULO. Decreto nº 57.377 11 de outubro de 2016. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social. **Diário Oficial do Município de São Paulo.**