

# **MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência**

MINORS AND WORST: Models of vertical collective housing offered in the Brazilian real estate market and its inefficiency

**MENDONÇA, Rafaela Nunes (1); VILLA, Simone Barbosa (2)**

(1) Mestranda da Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo; FAUeD – UFU, e-mail rafaelanunes.r@gmail.com; (2) Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela FAUUSP, Professor Adjunto da FAUeD, e-mail simonevilla@yahoo.com

## **RESUMO**

Este artigo pretende apresentar algumas reflexões, ainda preliminares, integrantes da Dissertação de Mestrado intitulada “**Modos de morar em apartamentos mínimos: o papel do mobiliário como requalificador dos espaços residenciais contemporâneos**” em desenvolvimento no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Curso de Mestrado, junto a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia. O trabalho se faz relevante por analisar a ocorrência da compactação no modo de morar verticalizado, das cidades brasileiras, especificamente nas cidades médias (Uberlândia – Ribeirão Preto). Assim como, elaborar análises mais criteriosas sobre: as noções de privacidade, que estão em constante estado de modificação devido à inserção de novas tecnologias de informação e comunicação interpessoal; o conforto e adequação, pautados pelas ineficientes relações antropométricas e ergonômicas que se acentuam com a produção de ambientes minimizados e mobiliários impróprios para tais; a ausência de funcionalidade e dificuldade de usabilidade, tanto dos espaços da moradia, quanto dos elementos que participam simbioticamente dela. Somente a partir dessas análises será possível atingir o principal objetivo do trabalho, que consiste em apontar soluções norteadoras para esses ambientes por meio de ações conscientes de arquitetura e design.

**Palavras chave:** habitação mínima, apartamentos, adequação.

## **ABSTRACT**

This article presents some reflections , still preliminary, members of the Masters thesis " Modes live in minimum rates : the role of furniture as requalificador contemporary residential spaces " in development at the Graduate Program in Architecture and Urban Planning Program, Course Masters , at the Faculty of Architecture and Urban Planning and Design , Federal University of Uberlândia. The work is relevant to analyze the occurrence of compression mode vertical living , Brazilian cities, specifically in medium-sized cities ( Uberlândia - Ribeirão Preto ). Like, making more detailed analyzes of: the notions of privacy, which are in a constant state of modification due to the insertion of new technologies of information and interpersonal communication, comfort and fit, guided by inefficient anthropometric and ergonomic relationships are accentuated with minimized and production environments unsuitable for such securities, the lack of functionality and usability of difficulty, both the spaces of the house, as the elements that participate in it symbiotically. Only from these analyzes will be possible to achieve

the main objective, which is to point guiding solutions for these environments through conscious actions of architecture and design.

**Keywords:** minimum housing, apartments, fitness.

## 1. INTRODUÇÃO

Quando se abre discussão sobre a habitação contemporânea, a questão da adequação ressoa no âmbito da arquitetura e design, intrigando aos que se dedicam no desenvolvimento de moradias de qualidade. A minimização desporta como forte característica das habitações ofertadas, e acaba por acarretar inúmeros problemas de qualidade. “A rigidez e excessiva padronização dos projetos, apesar de aparentemente buscar a viabilidade econômica, têm resultado em espaços de difícil apropriação” (PALERMO, 2009). É claramente perceptível que, nos últimos anos, os imóveis no Brasil atingiram altas taxas e a demanda permaneceu aquecida. Este aquecimento, fortalecido também pela especulação imobiliária, resulta então, na escassez de terrenos ou na supervalorização deles (CYRILLO e NASCIMENTO, 2010). Fatores assim disseminam a necessidade de se abrir mão do espaço para conseguir comprar um imóvel (CELLA, 2013).

Em uma matéria publicada na revista Arquitetura & Construção, em junho de 2013, foi apresentado por Cella, que 86% dos lançamentos de imóveis no ano de 2012 são apartamentos residenciais. Além disso, meios facilitadores para aquisição da casa própria como o programa Minha Casa Minha Vida, lançado pelo Governo Federal em 2009, elevaram ainda mais essa demanda.

É certo que este programa e outras condições que temos visto no país, facilitam a comercialização de empreendimentos imobiliários e possibilita, em um primeiro momento, que um número maior de pessoas tenha acesso a casa própria, porém, cabe discutir a validade das formas e tecnologias empregadas para a construção dos empreendimentos lançados, assim como a usabilidade desses espaços (VILLA, 2009). Também é importante salientar, que os problemas de adequação do espaço aos seus usuários finais, não são exclusivamente característicos dos empreendimentos voltados às classes econômicas mais baixas, ou dos produtos oferecidos pelo programa Minha Casa Minha Vida. De maneira geral, trata de um problema visto na maioria dos

empreendimentos ofertados pela produção imobiliária, mais especificadamente a de condomínios de apartamentos (VILLA, 2008).

Para entender melhor os processos que envolvem a unidade de habitação urbana, no Brasil, é importante ter o conhecimento das origens e das transições sociais e culturais refletidas nos modos de vida das pessoas. A contextualização histórica auxilia nessa compreensão, a partir da avaliação dos hábitos e formação dos grupos familiares, e de como a organização da sociedade, em um todo, juntamente à cultura predominante se relacionam com as formas de morar e estabelecem (ou não) padrões na configuração das unidades habitacionais.

Este artigo pretende apresentar algumas reflexões, ainda preliminares, integrantes da Dissertação de Mestrado intitulada “Modos de morar em apartamentos mínimos: o papel do mobiliário como requalificador dos espaços residenciais contemporâneos” em desenvolvimento no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Curso de Mestrado, junto a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia. Com este trabalho objetiva-se: (i) analisar os modelos de habitação mínima verticalizada frequentemente ofertada pelo mercado brasileiro; (ii) verificar nestes modelos como se dão as noções de privacidade, conforto, adequação, usabilidade, cognição e identificação por parte dos moradores; (iii) identificar como estão aplicadas essas noções que qualificam a moradia; (iv) verificar nestes modelos questões ergonômicas e antropométricas, avaliando a composição dos mobiliários nestes ambientes mínimos; (v) pesquisar exemplos de projetos de design e de arquitetura mais conectados às demandas atuais da contemporaneidade – flexibilidade e adaptabilidade; (vi) descrever proposições de soluções que norteiem efetivamente para a requalificação através do design e da arquitetura de habitações mínimas.

As metodologias utilizadas para alcançar tais objetivos são: (i) realização de levantamento bibliográfico; (ii) leituras e análises em fontes complementares, de acordo com a necessidade de complementação das novas informações surgidas ao longo da pesquisa, para examinar os principais conceitos contribuintes na qualificação de moradias; (iii) leituras de fichas e outros documentos que contribuam para análise do produto imobiliário atual, assim

como para identificação de seus problemas; (iv) redesenhar as plantas selecionadas, de forma esquemática para constatar incisivamente os problemas identificados; (v) identificar bons exemplos através de projetos realizados com sucesso, realizando buscas em meios eletrônicos de divulgação e em material disponível em base de dados; (vi) realizar uma listagem sistemática com proposições orientadoras de projeto a partir de critérios funcionais e adaptáveis.

Esta pesquisa se insere em uma pesquisa maior, financiada pelo CNPq, intitulada “HABITAR VERTICAL- Avaliação da qualidade espacial e ambiental de edifícios de apartamentos”, em desenvolvimento no [MORA] Pesquisa em Habitação do Núcleo de Pesquisa em Projeto de Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade federal de Uberlândia (FAUeD-UFU). Esta pesquisa tem como objetivo principal realizar um diagnóstico da qualidade espacial e ambiental em edifícios de apartamentos destinados à classe média e lançados pelo mercado imobiliário em cidades de médio-porte brasileiras (Ribeirão Preto – SP e Uberlândia – MG). Tal análise será fundamentada, principalmente, por meio da aplicação de avaliação pós-ocupação em relação aos aspectos funcionais e ambientais dos edifícios.

## **2. O MODELO DE HABITAÇÃO**

### **2.1 Origens: A consolidação do modelo tripartido e a propostas de evolução do Movimento Moderno**

Segundo Wiltold Rybczynski (1996) “o comportamento social, que é função de hábitos e costumes, é mais duradouro”. Ou seja, as principais transformações a serem consideradas na análise e concepção de uma moradia, são aquelas que têm capacidade para permanecer arraigada diante o *devir* da sociedade. São os costumes de uma população que influenciam no caráter político, econômico e social, que por sua vez intervêm nas formas de morar.

Presente na dissertação de Villa (2002), a discussão e descrição sobre as origens da moradia, em específico os apartamentos, mostra que em meados do século XIX, foi adotado um programa para os espaços baseados nas necessidades identificadas na família burguesa europeia da *Belle Époque*. A distinção entre cômodos se concretiza, e estes são determinados em função da realização das diferentes tarefas, de forma estanque e compartimentada.

Estabelece-se então, o modelo tripartido da habitação, setorizado entre áreas íntimas, sociais e de serviço. Essa racionalização ocorre devido ao desenvolvimento das noções de privatização, intimidade e domesticidade pela então instituída família nuclear. A habitação firma o caráter de lar.

Figura 01 - Modelo tripartido de planta de apartamento. Conjunto residencial Pirineus, Estrada de Itapecerica. 1978



Fonte: Folha de São Paulo, 15/03/1978 *apud* Villa (2008)

A organização dessa família sofre inúmeras modificações, e o papel da mulher é um dos fatores mais influentes para essas alterações. Segundo Villa (2002), por volta da década de 1910, a mulher assume a responsabilidade de cuidar do funcionamento da casa e criação dos filhos, isso acaba por alterar a disposição e atribuições dos espaços dos apartamentos burgueses. Observa-se nesse período a diminuição da área dos apartamentos, o desaparecimento de quartos de empregados, que antes situavam no último andar dos edifícios. Já em outro momento bem posterior, percebemos o retorno dos empregados domésticos e a presença de aposentos destinados a eles que em geral localizava-se na zona de serviço. Tratava de um pequeno quarto e banheiro próximos à cozinha e lavanderia. Porém, a inconstância sobre a questão da presença ou ausência de empregados e seus cômodos, não interfere no fato de que as mulheres foram grandes colaboradoras na racionalização dos espaços domésticos. A inserção no mercado de trabalho, a industrialização colaboraram para que as mulheres fossem pioneiras na procura por métodos que tornassem o ambiente doméstico mais funcional e prático, além de grandes colaboradoras para a proposta reformuladora do modelo tripartido apresentada pelos modernistas. Wiltold Rybczynski (1996), afirmava que “a ideia da casa eficiente (...) surgiu de um

casamento improvável entre as tentativas da mulher de racionalizar e organizar o trabalho de casa e as teorias que haviam sido desenvolvidas para melhorar a produção industrial nas fábricas”.

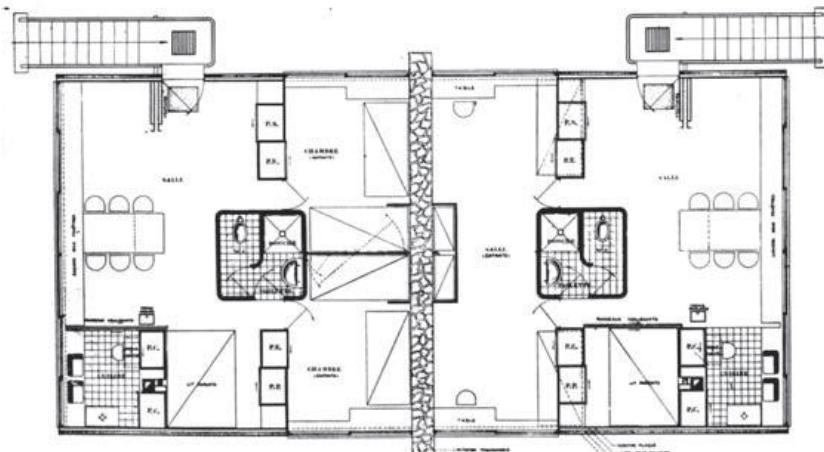
No período moderno, entre 1920 e 1930, houve uma fase de intensa produção habitacional, que estimularam as ideias expressas pelos arquitetos modernos, principalmente Le Corbusier e Gropius, em defesa da construção industrializada. Esses arquitetos acreditavam que a industrialização permitiria processos de produção que seguiriam certas regras e padronização e assim, garantiriam através da técnica, qualidade dos componentes da unidade, economia na construção e variedade de edificações conforme as necessidades do usuário (FOLZ, 2005). “A arquitetura pretendia inserir-se entre as novas formas de produção industrial e assim solucionar os problemas decorrentes do novo contexto social” (CARVALHO, 2008).

A lógica de racionalizar a arquitetura por meio dos resultados obtidos pela industrialização, como os pré-fabricados e a produção em massa, objetivava certa padronização a fim de que a arquitetura alcançasse a “perfeição”. Pode-se perceber que muito se fala da variação e principalmente da flexibilidade dos espaços para se adequar aos usuários. Obviamente não era intuito de arquitetos, como Le Corbusier, que essa proposta para a arquitetura resultasse em uma produção monótona e carimbada.

Outra proposta do movimento moderno foi o modelo bipartido da moradia em zonas diurnas e noturnas, apontado como arranjo espacial mais adequado, refletindo o princípio extremamente funcionalista onde a resolução dos problemas da célula habitacional se daria a partir de uma concepção mecânica da moradia, “onde a forma celebra exclusivamente a precisão técnica” (MONTANER, 2012). Essa interpretação da sociedade, pautada no funcionalismo, marca uma época de valor particular que tratou intensamente da habitação mínima, quando as práticas e a argumentação sobre habitação e sua inserção urbana ganharam corpo. A concepção de normas padronizadas para se viver deriva do novo tratamento científico do comportamento humano, que passou a ser estudado sob paradigmas normativos e mensuráveis. Regulamentos espaciais para habitações surgiram com a necessidade de

reprodução em grande escala, devido ao déficit habitacional cada vez maior (FOLZ, 2005).

Figura 02 - Modelo bipartido de planta. Casa Loucheur, 1929, Le Corbusier.



Fonte: BOESIGER, 1972, p. 30 *apud* Folz (2005)

Alguns dos problemas apresentados por muitos críticos da arquitetura são: o fato de que estes arquitetos modernistas não atingiram na prática a concretização desses ideais de maneira totalmente efetiva como pretendido e, o caráter extremista do funcionalismo que de certo modo se mostrou superficial para lidar com o dinamismo da sociedade e suas necessidades.

## 2.2 Estado atual: Produto imobiliário

Observamos que o edifício de apartamentos é a realidade de moradia de muitas pessoas, não somente nas cidades grandes, mas, sobretudo em número cada vez mais crescente em cidades de médio porte. Percebe-se que essas pessoas, distribuídas em grupos domésticos dos mais variados, optam por esse modelo de moradia por motivos como: segurança, praticidade, localização próxima a centros de interesse cotidiano (PINHO, 2005) e, principalmente economia, afinal esses imóveis possuem condições de compra mais acessíveis. Com isso o mercado imobiliário se abastece e, incorporadoras, grandes construtoras e até mesmo as empresas menores coordenadas por construtor, se aproveita da oportunidade de lucro.

As estratégias da maximização das taxas de lucro do capital de incorporação consistem na minimização do capital investido e/ou a diminuição do tempo de retorno desse capital (CARVALHO, 2008). Para isso investe-se em publicidade

e todo processo para concepção e execução de um projeto arquitetônico adequado se torna irrelevante. O papel do arquiteto está fadado a meras contribuições estéticas para o produto (VILLA, 2008).

A reprodução de um modelo de habitação tripartida adotado a mais de dois séculos continua ativa, não se reflete sobre as novas formas de organização dos usuários da habitação, muito menos seus reais hábitos (VILLA, 2008). O que se percebe é que a propaganda se tornou o instrumento definidor da arquitetura. É profissional de marketing que metaforiza o consumo da arquitetura e acaba por tomar as decisões do processo de transformação e produção dos espaços, deixando visível a perda de autoridade do arquiteto diante as definições dos projetos (CARVALHO, 2008).

Figura 03 – Modelo tripartido de planta de apartamento. Condomínio Residencial Morada do Bosque, Uberlândia, 2011



Fonte: Catálogo Construtora Rotina, 2011, Uberlândia *apud* Mendonça (2011)

Não é difícil a constatação de que, além da mera reprodução do modelo da unidade de apartamento, edifícios inteiros estão espalhados por todo país de forma carimbada, basta acessar na internet os catálogos disponíveis com imóveis oferecidos em cada cidade brasileira, ou então conferir panfletos e folders que diariamente são entregues em nossas mãos pelas ruas das cidades. Grandes incorporadoras e construtoras, como por exemplo: MRV, ROSSI, CYRELA, REALIZA e centenas de outras, expandiram seus negócios de modo que, em qualquer uma das regiões brasileiras, é possível encontrar vários empreendimentos já lançados ou em fase de lançamento sem apresentar alguma variação relevante, ignorando quaisquer questões características da fenomenologia local.

Também é possível observar que construtoras locais e pequenos construtores, têm forte presença e influência no mercado imobiliário das cidades médias, e também daquelas que se encontram na fase embrionária de crescimento. O problema é que parecem infundir os mesmos exemplos “prosperados” das grandes incorporadoras, colaborando na proliferação de habitações cada vez menores e piores no que diz respeito à sua funcionalidade, espaciosidade e qualidade ambiental.

### **3. INEFICIÊNCIAS: provocação para busca de estratégias de requalificação**

Apesar da consciência que se tem da importância em avaliar criteriosamente os novos arranjos familiares e os perfis de moradores das habitações mínimas, a progressiva evolução tecnológica, os comportamentos gerados pela nova cultura globalizada, a fim de contribuir com uma melhor formulação dos espaços que respeite os seus usuários em todos os aspectos físicos e psicológicos, a estagnação do desenho destas habitações permanece há décadas, apenas com transformações de caráter construtivo, sem um questionamento sobre a função e a articulação dos espaços de habitação (VILLA; ORNSTEIN, 2013). Para verificação e constatação, metodologia como da Avaliação Pós Ocupação tem sido uma ferramenta singular na análise da habitação sob variados aspectos, desde a eficiência dos sistemas construtivos e a funcionalidade dos espaços até o conforto psicológico subjetivo e coletivo, a questão de territorialidade e individualidade, as possibilidades de intervenção no apartamento e adequação ao uso (VILLA; ORNSTEIN, 2013).

Com o auxílio dessas ferramentas podemos avaliar mais profundamente o comportamento desses espaços correlacionando-os com os equipamentos de mobiliários e o usuário, de forma a promover uma melhor interface (habitação – usuário – mobiliário).

### **4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Percebe-se no Brasil, que o mercado é impositivo, influencia e dita algumas características sobre a produção de arquitetura, design e também nos modos de vida das pessoas. Em contraponto, não se pode ignorar os méritos do mercado que, movido pelo sistema capitalista que nos rege, são

irreduivelmente grandes estimuladores da tecnologia e de tantas outras inovações que, para as atuais gerações, são fundamentais facilitadores, proporcionando condições como as de conforto, comodidade, praticidade e velocidade, além de colaborações para o desenvolvimento dessas cidades médias (Uberlândia e Ribeirão Preto) que aqui serão o nosso objeto de estudo. Contudo, é preciso que haja então equilíbrio entre o mercado capitalista no que diz respeito às suas contribuições efetivas, ao consumo e obsolescência, e as reais necessidades da sociedade.

Para que este produto de valor do mercado, seja coerente ao seu destino, ou seja, para que ele estabeleça uma relação saudável de lar e morador, as análises pretendidas com esse trabalho colaboraram na parametrização de quesitos qualificadores da habitação mínima, voltada para a classe média, e seus componentes, detendo-se de importantes condições como: flexibilidade, funcionalidade e adaptabilidade aos novos modos de vida de seus usuários.

## **5. AGRADECIMENTOS**

Agradecemos aos órgãos financiadores desta pesquisa: CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico); FAPEMIG (Fundação de Amparo à Pesquisa de Minas Gerais) e PROGRAD-UFG (Programa de Pós-Graduação da Universidade Federal de Uberlândia).

## **6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

CARVALHO, J. P. A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos. 2008. 224f. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano e regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

CELLA, L. O grande guia do apartamento pequeno: Metros Disputados. Arquitetura e Construção, São Paulo, p. 62-63, Junho 2013. Mensal.

CYRILLO, G. B.; NASCIMENTO, D. M. Mercado imobiliário informal e seus mecanismos de operação. In: PPLA 2010: SEMINÁRIO POLÍTICA E PLANEJAMENTO, 2, 2010. Curitiba. Anais... Curitiba: Ambiens, 2010.

FOLZ, R. R. Industrialização da habitação mínima: Discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos – 1920-1930. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo*, Belo Horizonte, v. 12, n. 13, p. 95-112, dez. 2005.

MONTANER, J. M. *A Modernidade Superada: ensaios sobre a arquitetura contemporânea*. 2.ed. revisada e ampliada, São Paulo: GG, 2012, p. 53-70

PALERMO, C. *Sustentabilidade social do habitar*. Florianópolis: Edição da autora, 2009. 96p.

PINHO, Â. *Conexão: apartamentos e mídias em Belo Horizonte*. 2005. 130f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2005.

VILLA, S. B. *Apartamento metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo*. 2002. 222 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

VILLA, S. B. *Morar em apartamentos. A produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado mobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação*. 2008. 358f. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

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. 4, n. 2, p. 35-60, novembro 2009.

VILLA, S. B. (Org.); ORNSTEIN, S. W. (Org.). *QUALIDADE AMBIENTAL NA HABITAÇÃO: AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO*. 1. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2013. 400p

RYBCZYNSKI, W. *Casa: pequena história de uma ideia*. Rio de Janeiro: Record, 1996. 261p.