

Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – Mestrado

Artigo – 2º Colóquio de Pesquisa Brasil-Portugal

MENORES E PIORES

Os modelos de habitação verticalizada coletiva
ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua
ineficiência

Rafaela Nunes - Mestranda
Profª. Drª. Simone B. Villa - Orientadora

Uberlândia 2013

- Reflexões preliminares da dissertação: “**Modos de morar em apartamentos mínimos: o papel do mobiliário como requalificador dos espaços residenciais contemporâneos**”
- Pesquisa maior: “**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 (FAUeD-UFU).

- **Objeto de estudo:** empreendimentos de apartamentos para **classe média**
- **Recorte:** ocorrência da compactação no modo de morar verticalizado, das **idades médias** brasileiras (Uberlândia – Ribeirão Preto) nos últimos 5 anos

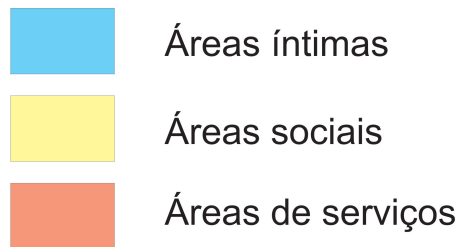
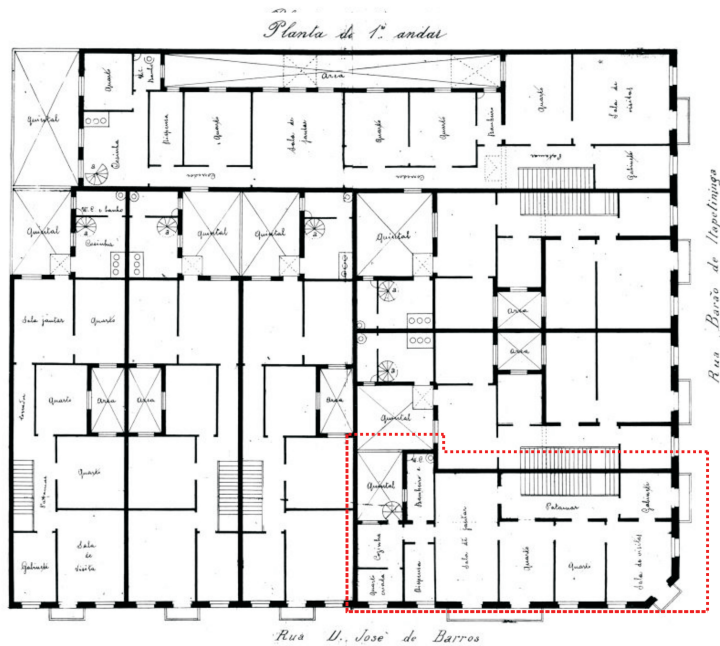


Elaborar análises mais criteriosas sobre:

- 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

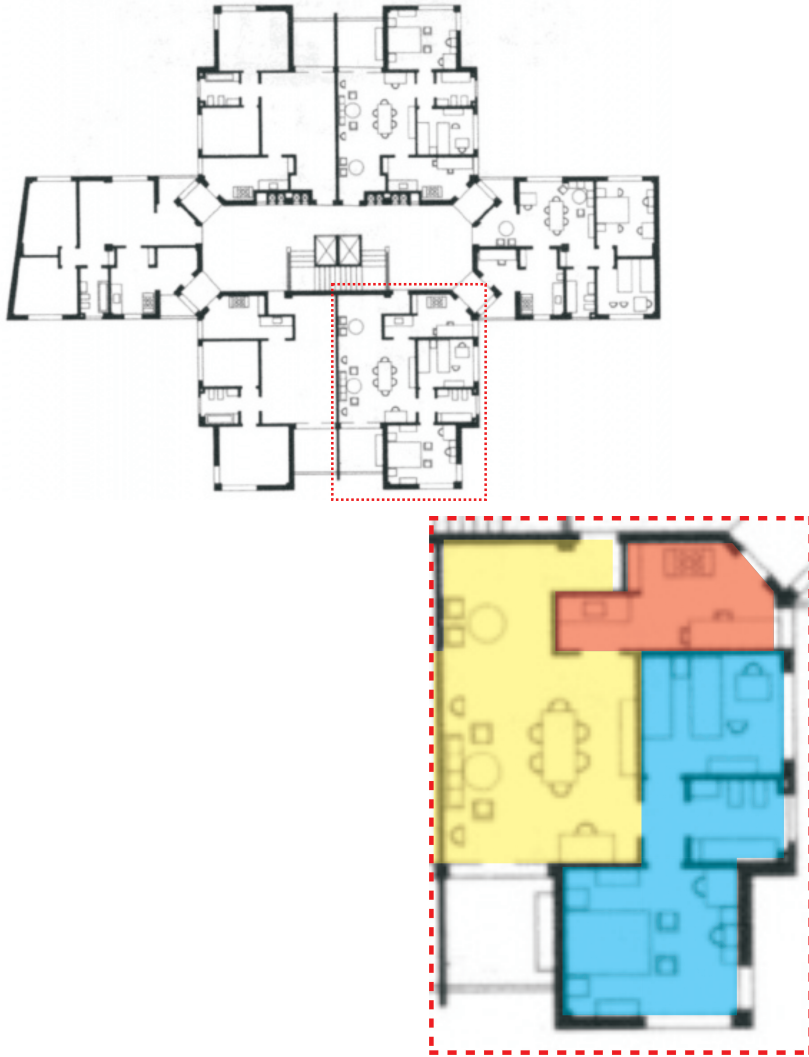
MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

Modelo tripartido – “herança” burguesa



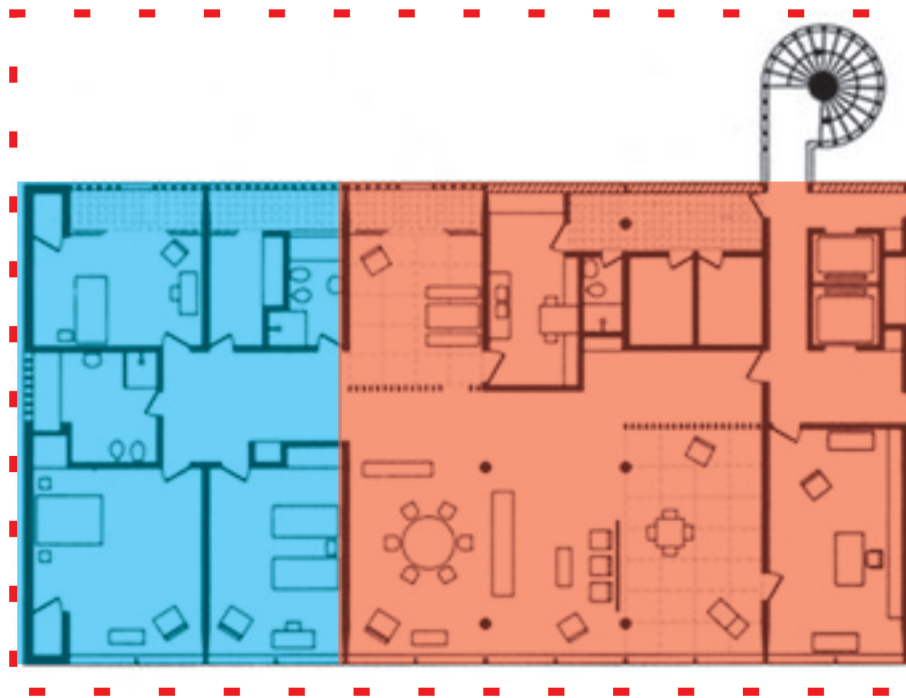
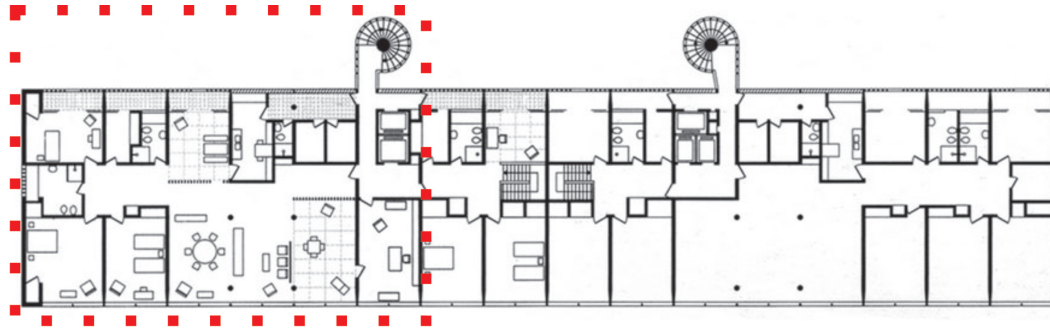
Edifício, rua Barão de Itapetininga, meados de 1920, arquitetos Samuel e Christiano das Neves. (Arquivo FAU-USP)
Fonte: VILLA, 2002

Modelo tripartido – “herança” burguesa



“Construído para a classe média paulistana, o projeto do edifício Columbus, já demonstrava certa preocupação em adequação aos padrões que o mercado imobiliário de apartamentos, ainda que incipiente, legava. Fato perceptível na primeira proposta do edifício, onde os apartamentos apresentavam áreas mais reduzidas, com cômodos menores e suprimidos (...)”

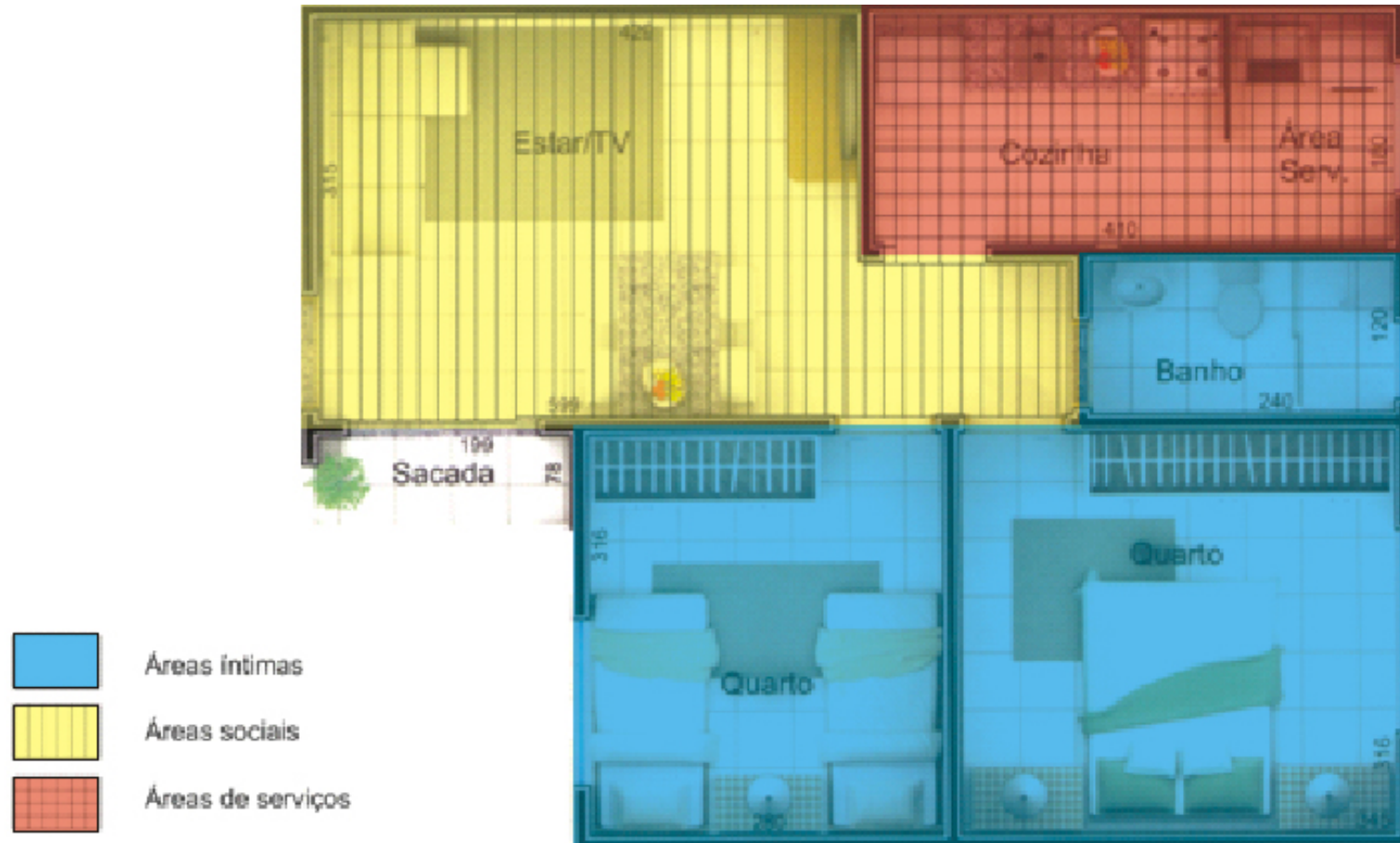
Modelo bipartido – proposta modernista



- Área uso noturno
- Área uso diurno

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

Modelo tripartido – contemporaneidade



Modelo tripartido de planta de apartamento. Condomínio Residencial Morada do Bosque, Uberlândia, 2011. Fonte: Catálogo Construtora Rotina, 2011, Uberlândia apud Mendonça (2011)

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

Repetição pelo território nacional

The screenshot displays the homepage of the MRV Engenharia website. At the top left is the MRV Engenharia logo. The navigation bar includes links for 'IMÓVEIS À VENDA', 'INSTITUCIONAL', 'INVESTIDORES', and 'CLIENTES'. Below this is a search section with the text 'ENCONTRE SEU IMÓVEL', a dropdown for 'Selecione um Estado', a text input for 'Cidade', and a 'PROCURAR' button. A large map of Brazil is centered, with state boundaries outlined. The state of Mato Grosso is highlighted in green. Below the map is a dropdown labeled 'Selecione o estado'. The background features a photograph of a person's legs and feet. Two prominent promotional banners are visible: one on the left with the text 'FAÇA SEU 13º DORMITÓRIO A VIDA INTERIOR' and 'COMPRE', and another on the right with 'INVISTA SEU 13º' and 'APÓS NOS MELHORES BAIRROS. 2 DORMS. - ÁREA DE LAZER'. The footer contains a row of links: 'Minha Casa Minha Vida 2', 'Prontos', 'Fale Conosco', 'Revista MRV', 'Trabalhe conosco', and 'Grupo MRV'. At the bottom right, there is a 'Mapa do site' link and copyright information: 'MRV Engenharia e Participações S.A. - Copyrights MRV 2012'.

Tela principal do site da empresa com marcação das regiões de empreendimentos. Fonte: <https://www.mrv.com.br/>; Visualizado dia 09 de dezembro de 2013.

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



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

Marketing

- Estratégia: amenizar a falta de espaço da unidade com a oferta de espaços de uso comum do edifício. Ex.: Espaço de festas, lazer, academia...

A QUALIDADE É GOLDSZTEIN CYRELA. O ESTILO É O SEU. A HORA É AGORA.

CANOAS É O LUGAR. REÚNE EXCELENTES BAIRROS E MUITO SOSSEGO, VERDE E CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO, OCUPAÇÃO QUALIFICADA E GRANDES AVANÇOS URBANOS. SIM, A VIDA CAMINHA PARA CÁ. CAMINHE JUNTO.

CASAS E APARTAMENTOS
3 E 4 DORMS. COM SUÍTE
113 A 278 M² PRIVATIVOS*

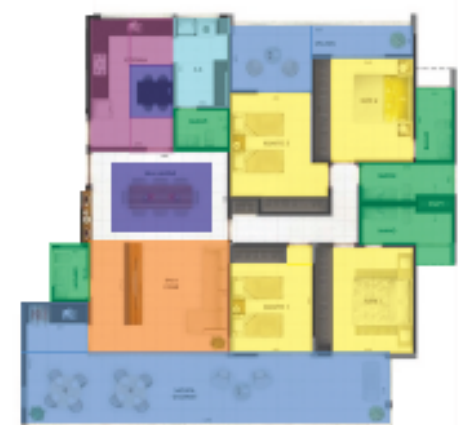
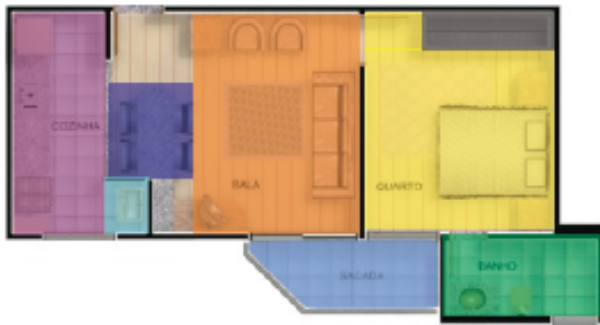
MOINHOS DE VENTO OU PRÓXIMO AO CENTRO | ENTREGA PREVISTA EM 2012

- PISCINAS ADULTO E INFANTIL • SALÃO DE FESTAS • KIDS PLACE • QUADRA DE ESPORTES
- FITNESS CENTER • SALA DE JOGOS • SALÃO DE FESTAS INFANTIL • PLAYGROUND E MUITO MAIS!

*Referente à área de lazer do empreendimento Próprio Exclusivo House. **Referente à área de lazer do empreendimento Villa Mirassol. ***Área privativa das casas e referente à soma da área construída com área de estacionamento e jardim.

Compartimentação e rigidez dos espaços

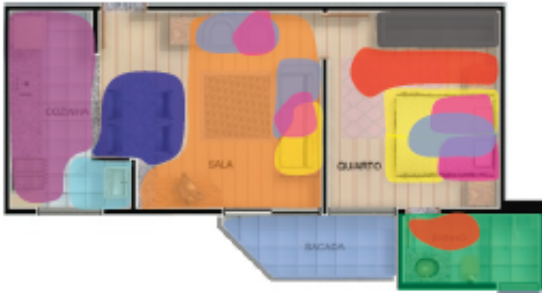
Uso previsto para as tipologias:



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

Compartimentação e rigidez dos espaços

Sobreposição de usos nas tipologias:



AÇÕES:

- Dormir
- Estudar/Trabalhar/Ler
- Higienizar
- Comer
- Cozinhar
- Lavar roupas
- Estar/TV
- Relaxar
- Estocar
- Vestir

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

Exemplo: Residencial Bilbao, Jardim Veneza – Uberlândia - 2011

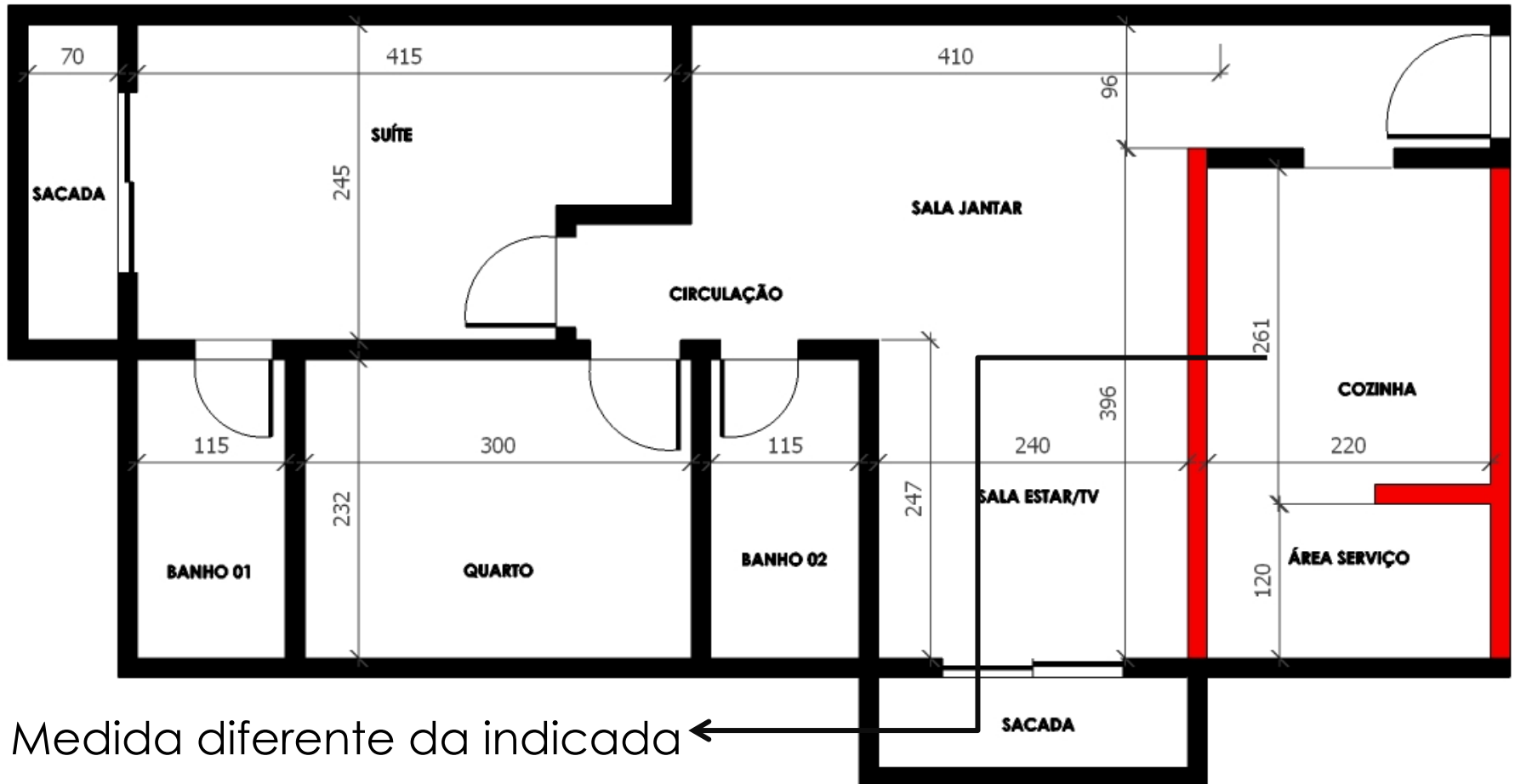


MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

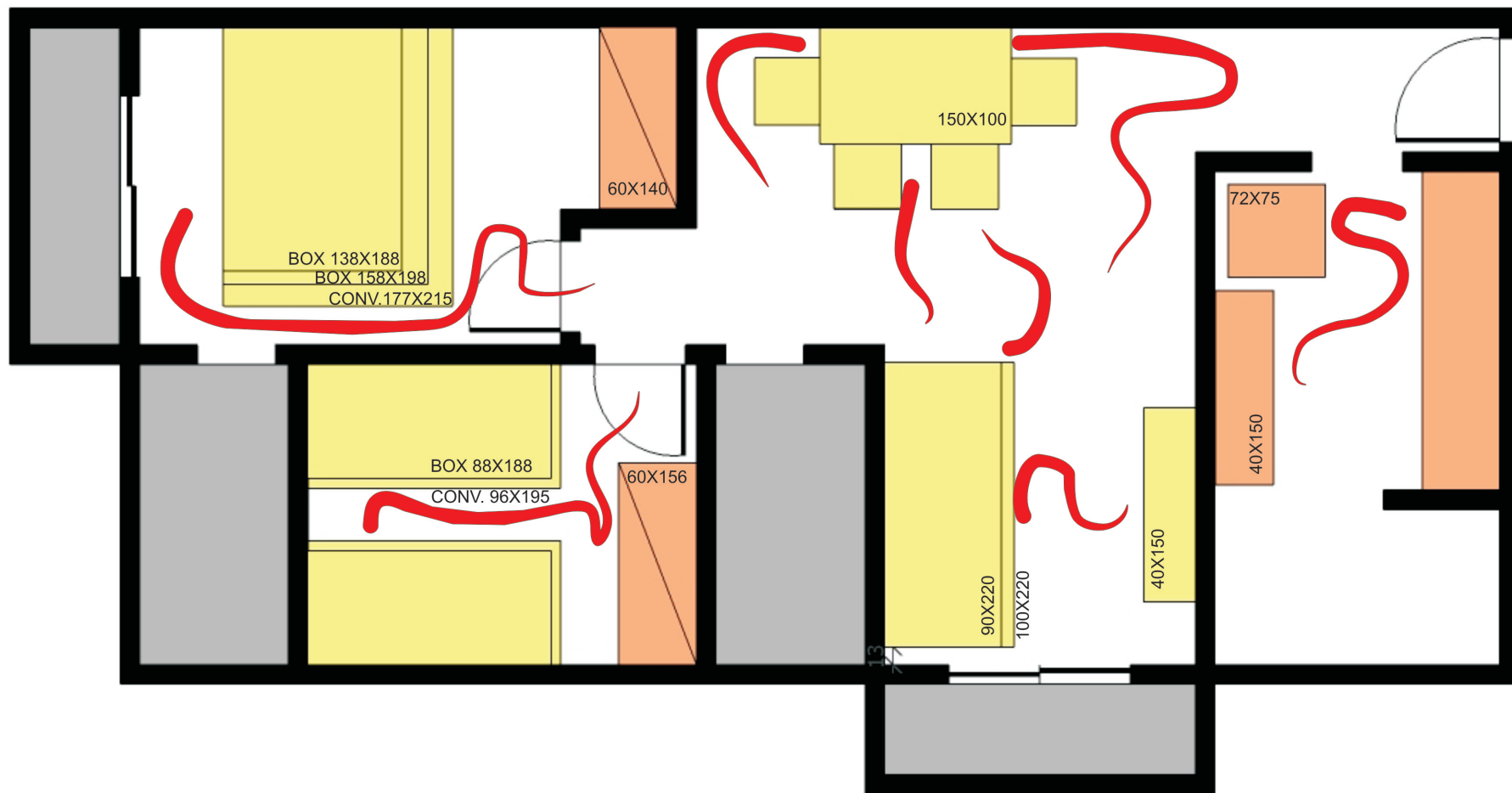
modelo: TIPOLOGIA 01			área tota: 50,67m²
cômodo	área (m ²)	ações	área mínima
suíte 1	12,48m ²	dormir, estudar, vestir-se, etc	8,00m ²
dorm. 1	6,96m ²	dormir, estudar, vestir-se, etc	8,00m ²
banho 1	2,66m ²	escovar dente, tomar banho, etc	2,50m ²
banho 2	2,66m ²	escovar dente, tomar banho, etc	2,50m ²
cozinha	5,45m ²	cozinhar, lavar louça, etc.	4,00m ²
área serv.	2,64m ²	lavar/estender/passar roupa	4,00m ²
sala estar	5,92m ²	estar, ver tv, conversar, etc	8,00m ²
sala jantar	8,69m ²	comer, reunir, conversar etc	8,00m ²
varanda	1,68m ²	relaxar, ler, etc	8,00m ²
	48,54m²		53,00m²

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

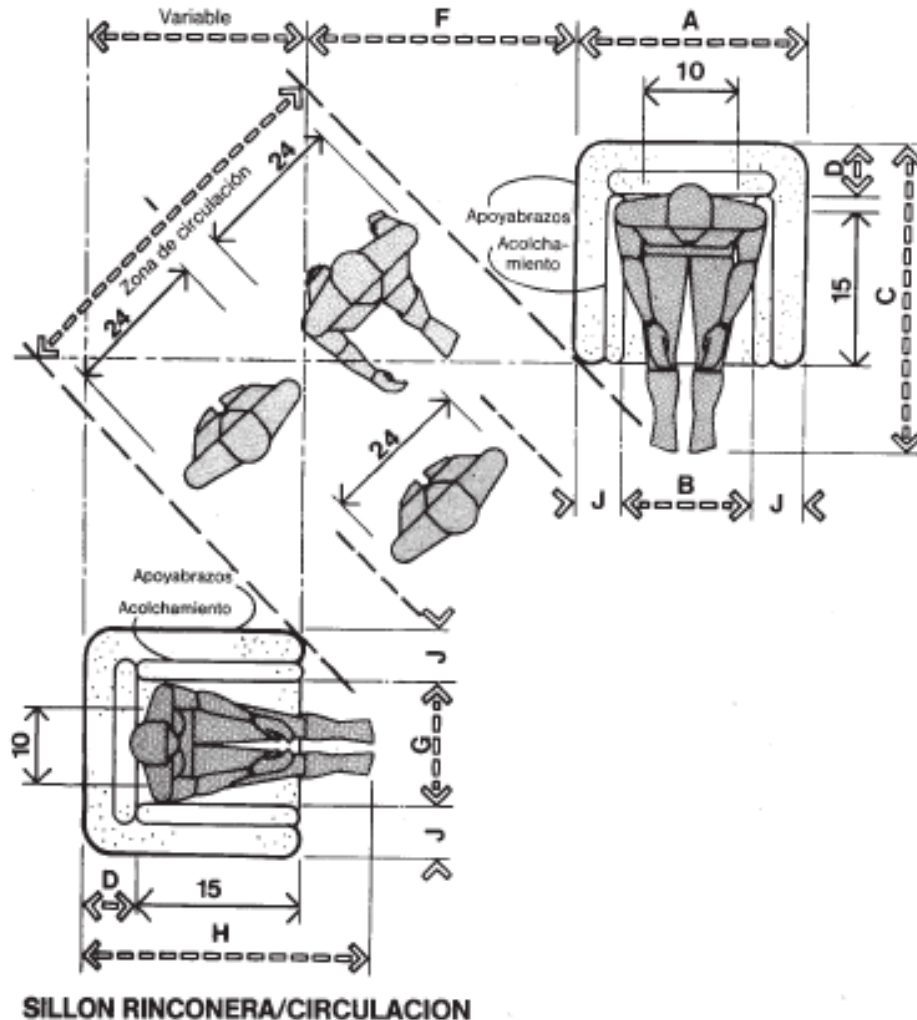
Redesenho para avaliação da adequação do layout



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

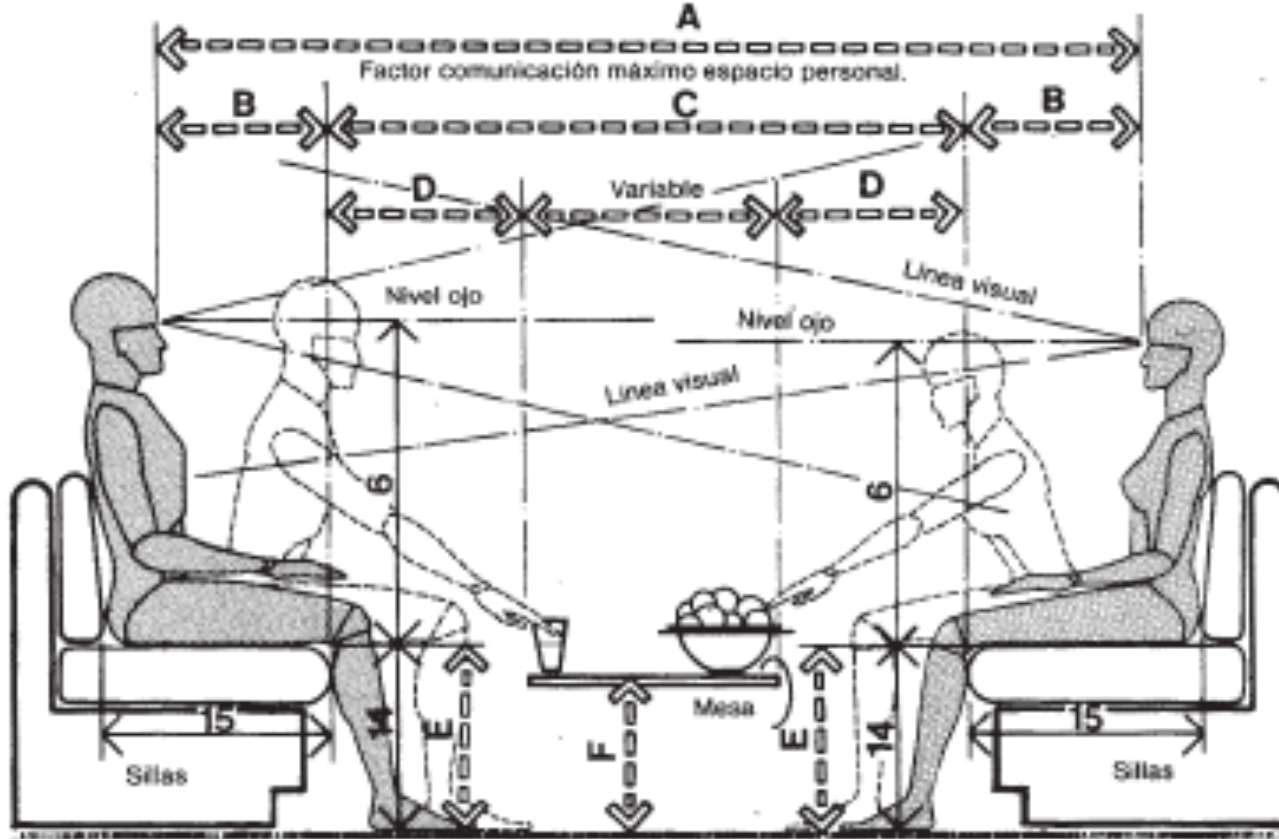


Relações antropométricas para espaços mais prejudicados constatados - Sala estar



- O espaço impossibilita a locação de móveis unitários (poltronas)
- Circulação prejudicada (mín. 80 ou 120)
- Sobreposição de tarefas
- Imposição de monofuncionalidade

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



A = 213,4 – 284,5

C = 147,3 – 203,2

E = 35,6 – 43,2

B = 33,0 – 40,6

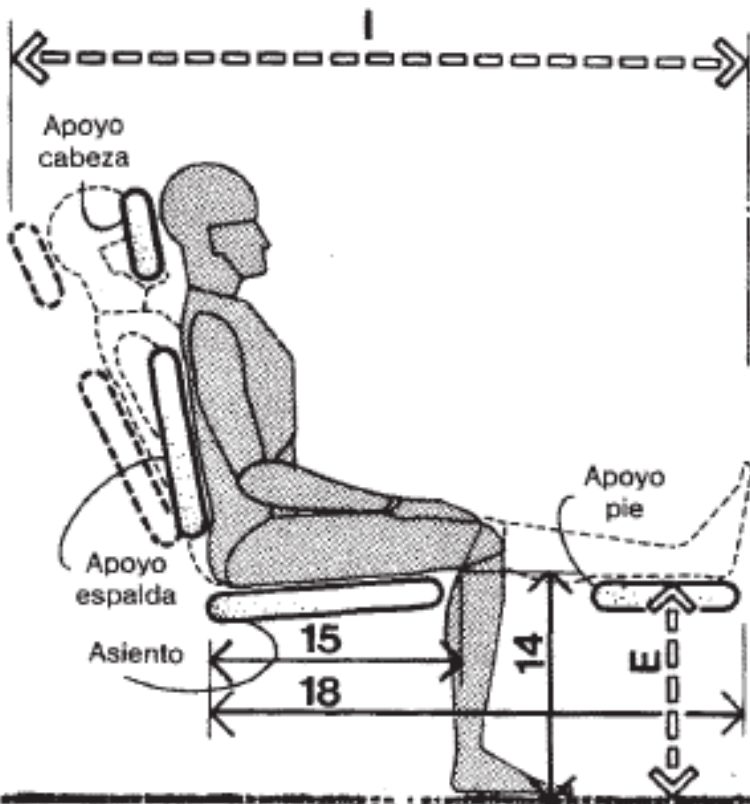
D = 40,6 – 45,7

F = 30,5 – 45,7

Imagem: Dimensões humanas de maior uso para o projetista de espaços interiores. Fonte: PANERO; ZELNIK, 2009

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

Espaço para sofá reclinável e circulação: 228,6 a 264,1 cm



$$G = 76,2 - 91,4$$

$$I = 152,4 - 172,7$$

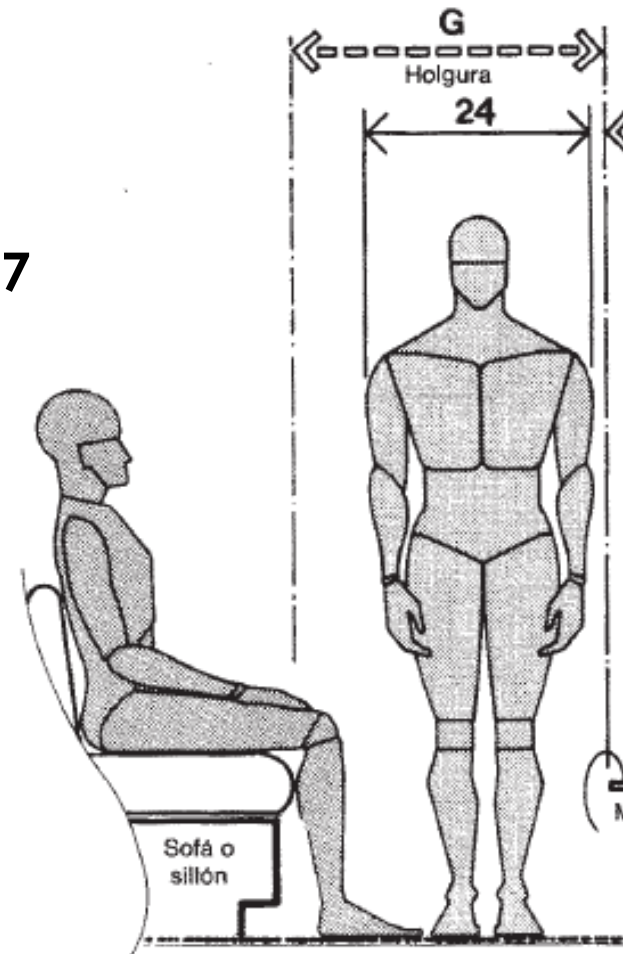
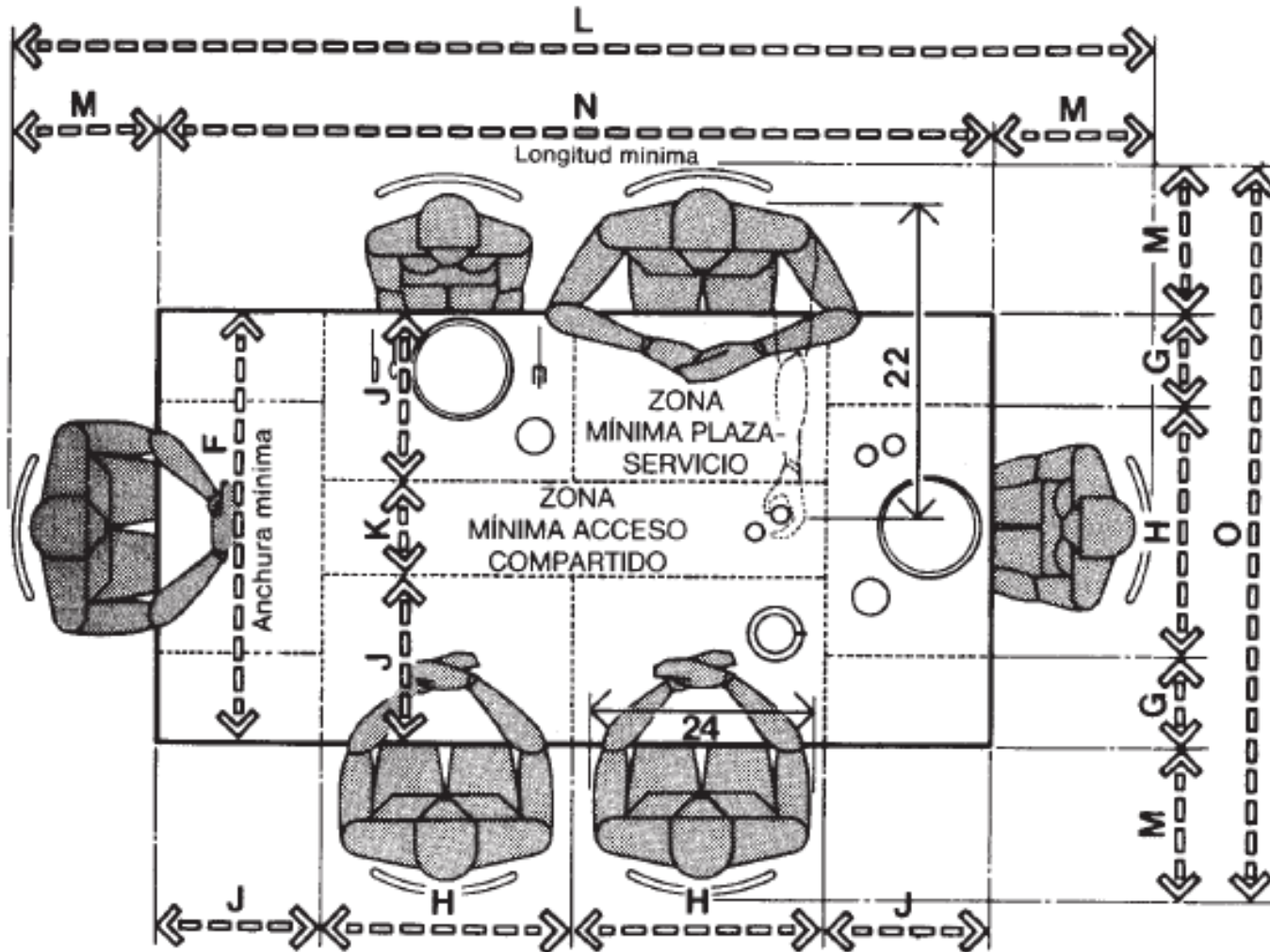


Imagem: Dimensões humanas de maior uso para o projetista de espaços interiores. Fonte: PANERO; ZELNIK, 2009

Relações antropométricas para espaços mais prejudicados constatados - Sala jantar

- O espaço **impossibilita** a locação de móveis com **medidas adequadas** e/ou disponíveis no mercado para 6 ou 4 pessoas
- **Circulação** prejudicada (mín. 90)
- Não possibilita **outros usos**, como o aceso ao computador para mais de 2 usuários
- Não possibilita locação de móveis para **estocagem**

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



H=61,0

J=40,6

K=25,4

L=294,6–325,1

M=45,7–61,0

N=203,2

O=198,1–228,6

Análises obtidas *a priori* desenvolvida por pesquisadores do grupo MORA em março deste ano

características da tripartição do espaço

análise de espaciosidade:
espaço x comportamento

	setorização	compartimentação/estanqueidade	acesso serviço x acesso social	monofuncionalidade	mobiliário fixo	ausência de divisões	multifuncionalidade	paredes móveis	paredes leves	mobiliário-divisória	núcleos hidráulicos	shafts	núcleos circulação vertical	brises/varandas	jardins/terraços	estrutura independente
privacidade																
adaptabilidade																
acessibilidade																

facilitadores de flexibilidade

Proposta da pesquisa de mestrado:

- A partir desses levantamentos e análises de dados, desenvolver análises mais aprofundadas do que já foi constatado e acrescentar análises sobre a **ergonomia**, **usabilidade** e **funcionalidade** dos espaços e mobiliário que compõe o arranjo espacial.

AGRADECIMENTOS:

- Conselho Nacional de Desenvolvimento e Tecnológico - **CNPq**
- Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais - **FAPEMIG**
- Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Mestrado - **PPGAU**
- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design - **FAUeD**
- Universidade Federal de Uberlândia - **UFU**