

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
Prof^a. Dr^a. Simone B. Villa - Orientadora

Uberlândia 2013

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

- 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)**.

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

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



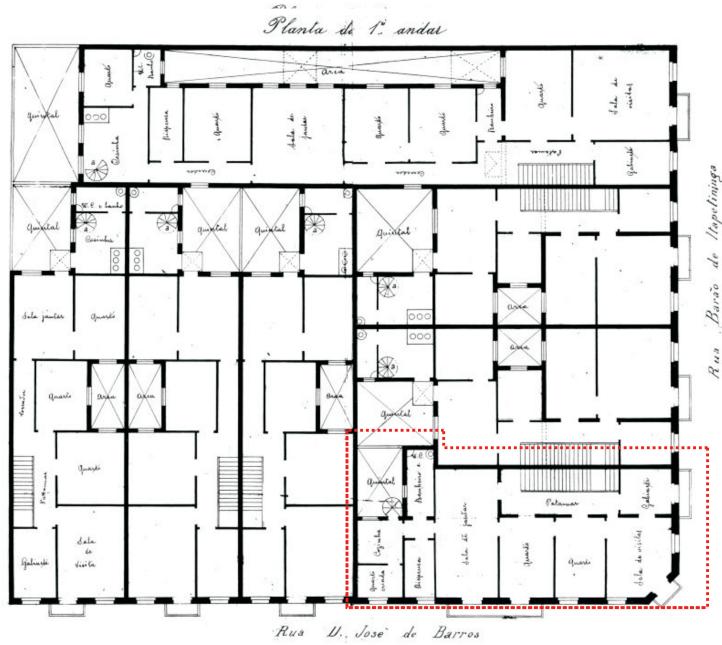
MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

Elaborar análises mais criteriosas sobre:

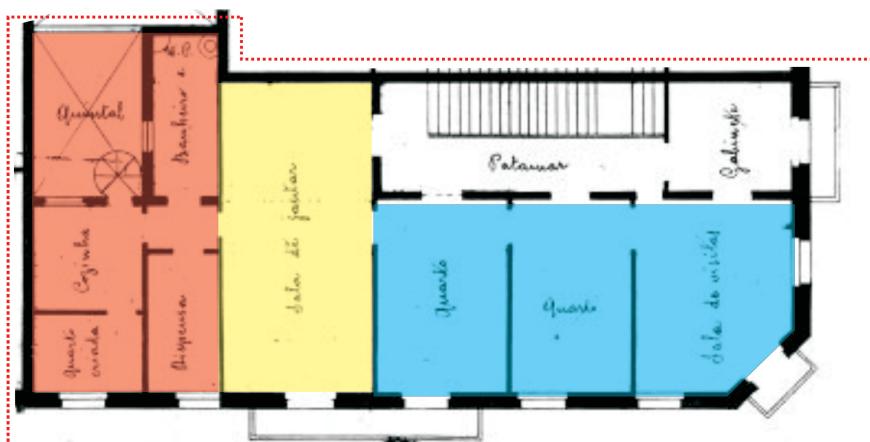
- As noções de **privacidade** que estão em constante estado de modificação devido à inserção de novas tecnologias de informação e comunicação interpessoal
- O **conforto** e **adequação**, pautados pelas ineficientes relações antropométricas e ergonômicas que se acentuam com a produção de ambientes 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



Rua Barão de Itapetininga



Áreas íntimas

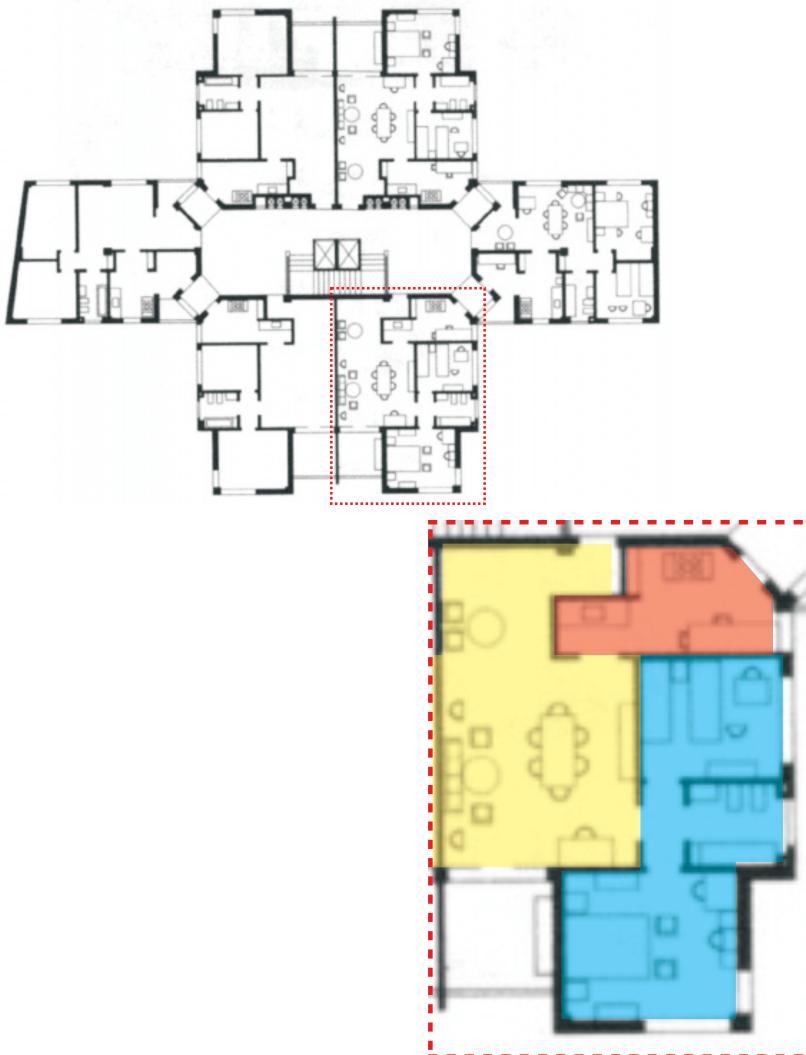
Áreas sociais

Áreas de serviços

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

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

Modelo tripartido – “herança” burguesa

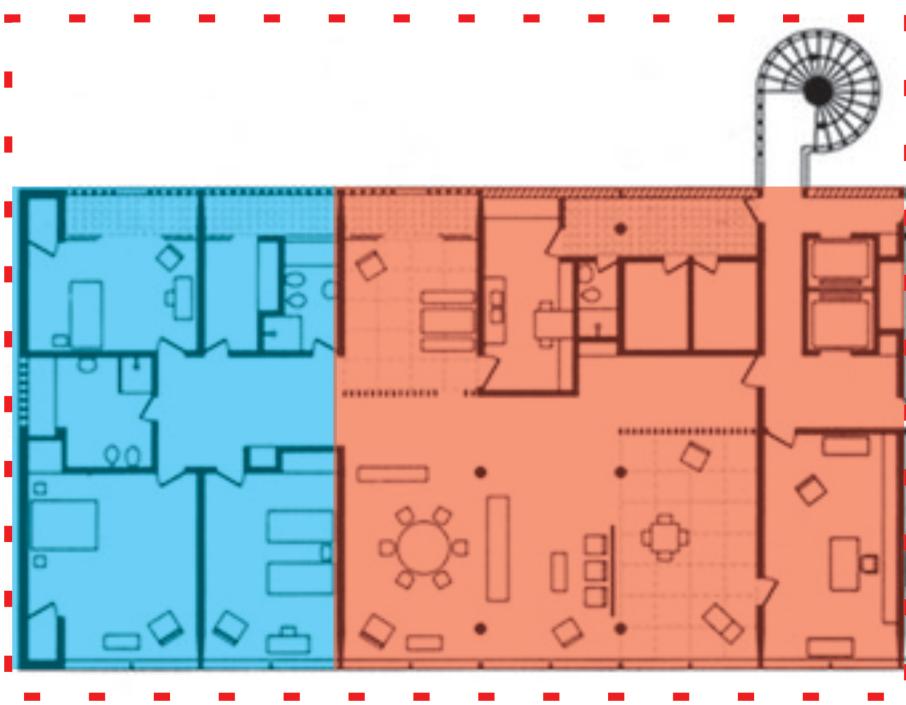
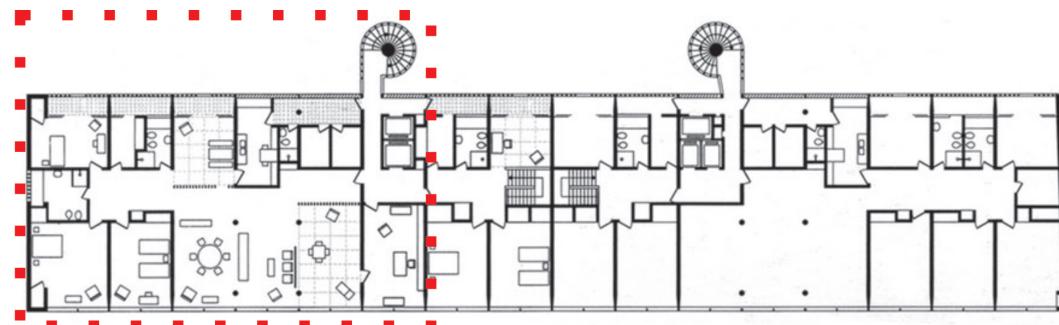


“Construído para a classe média paulistana, o projeto do edifício Columbus, já demonstrava certa preocupação em adequação aos padrões que o mercado imobiliário de apartamentos, ainda que incipiente, legava. Fato perceptível na primeira proposta do edifício, onde os apartamentos apresentavam áreas mais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

Edifício Columbus, Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, São Paulo, Rino Levi, 1930. Planta tipo do 1º estudo. ANELLI, 2001 apud VILLA (2010)

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

Modelo bipartido – proposta modernista

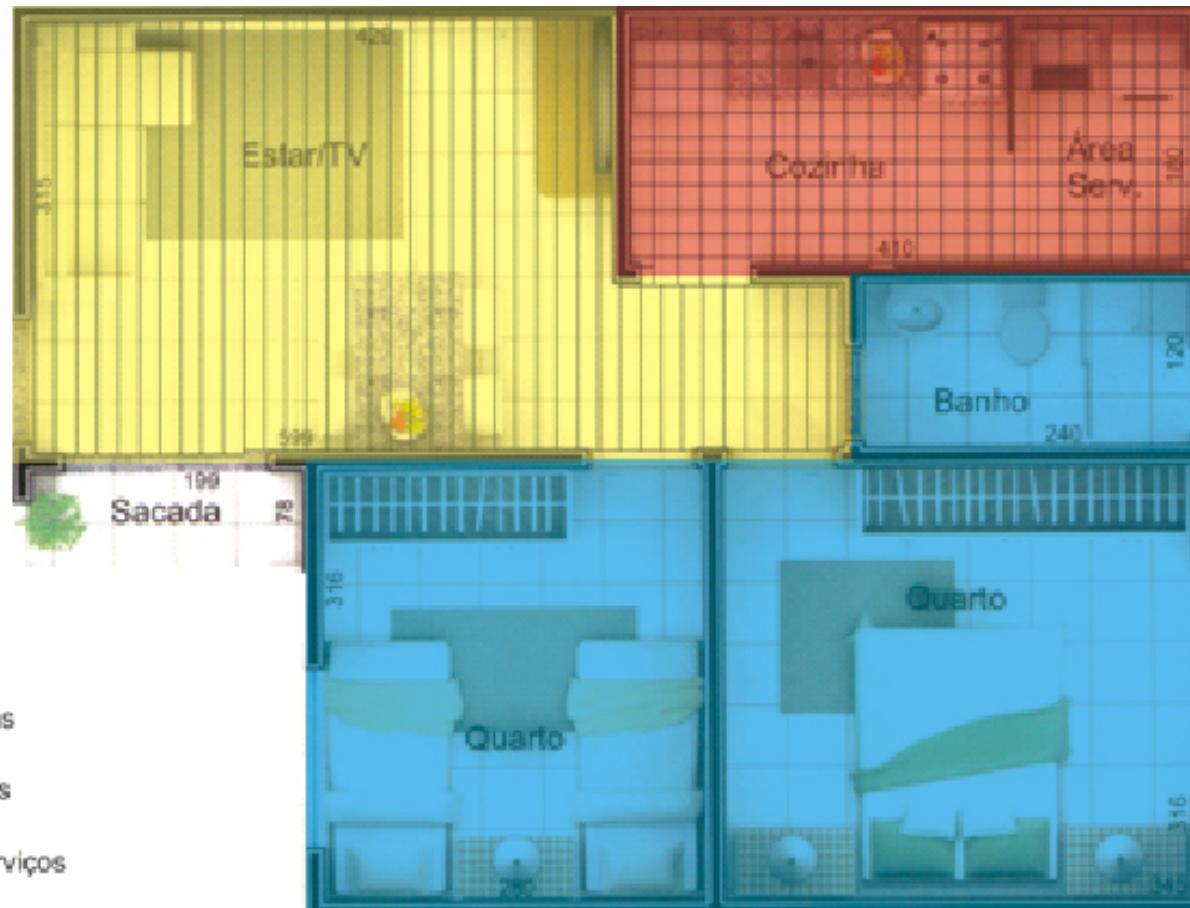


Área uso noturno
 Área uso diurno

Modelo bipartido de planta. Parque Guinle, Ed. Bristol – Rio de Janeiro. Fonte: Drebels (2004).

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 shows the homepage of the MRV Engenharia website. At the top, there is a navigation bar with the MRV Engenharia logo, a search bar for 'ENCONTRE SEU IMÓVEL' (Find your property), dropdown menus for 'Selecionar um Estado' (Select a state) and 'Cidade' (City), and a 'PROCURAR' (Search) button. The main content area features a large map of Brazil where the state of Mato Grosso is highlighted in green. Below the map, there is a red banner with the text 'FAÇA SEU 13º DIA' and 'A VIDA INTENSA', followed by a 'COMPRE' button and the MRV Engenharia logo. To the right, there is a yellow banner with the text 'INVISTA SEU 13º' and 'APÉS NOS MELHORES BAIRROS. 2 DORMS. - ÁREA DE LAZER'. At the bottom, there is a footer with links for 'Minha Casa Minha Vida 2', 'Prontos', 'Fale Conosco', 'Revista MRV', 'Trabalhe conosco', and 'Grupo MRV'. The footer also includes a 'Mapa do site' (Site map) link, the copyright notice 'MRV Engenharia e Participações S.A. - Copyrights MRV 2012', and the 'open' logo.

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



Empreendimentos: Parque Uruguaiana, Uberlândia- MG e Porto Alexandria, Sapucaiana do Sul - RS
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

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.

Projeto do Piscina* | Piscina* | Fachada** | Sótão da Casa Manselle*

Projeto do Piscina* | Piscina* | Fachada** | Sótão da Casa Manselle*

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 Privilége Exclusive Houses. **Referente à área de lazer do empreendimento Villa Manselle. ***Área privativa das casas e referente à soma da área construída com área de varanda e galpão.

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

Compartimentação e rigidez dos espaços

Uso previsto para as tipologias:



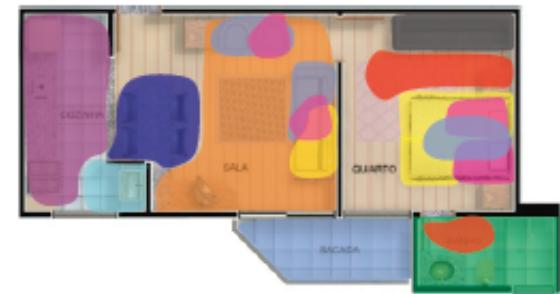
- Dormir
- Estudar/Trabalhar/Ler
- Higienizar
- Comer
- Cozinhar
- Lavar roupas
- Estar/TV
- Relaxar
- Estocar



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:

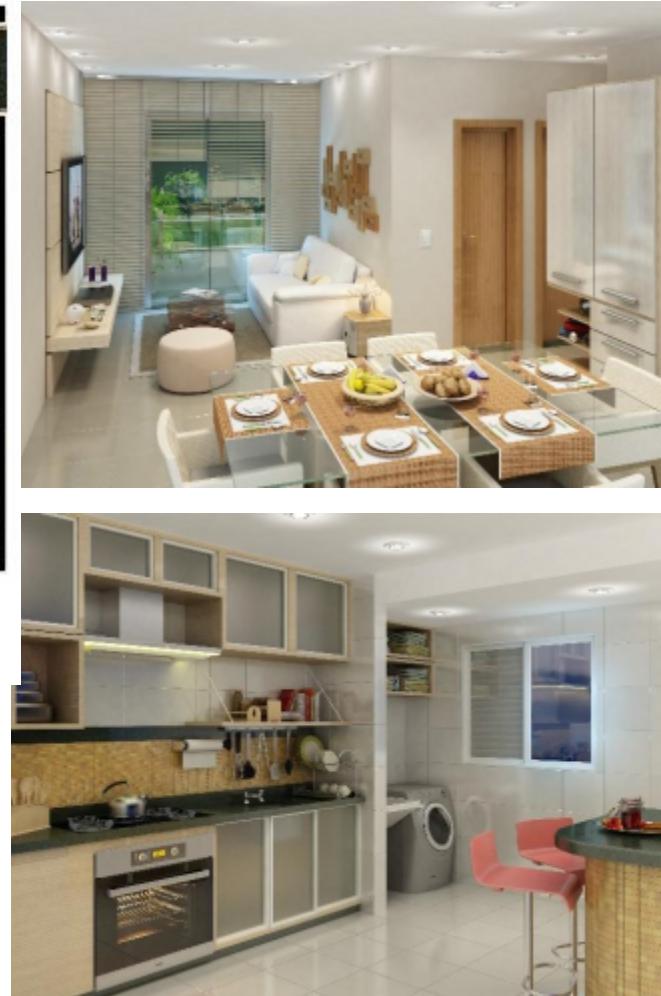


AÇÕES:

- 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

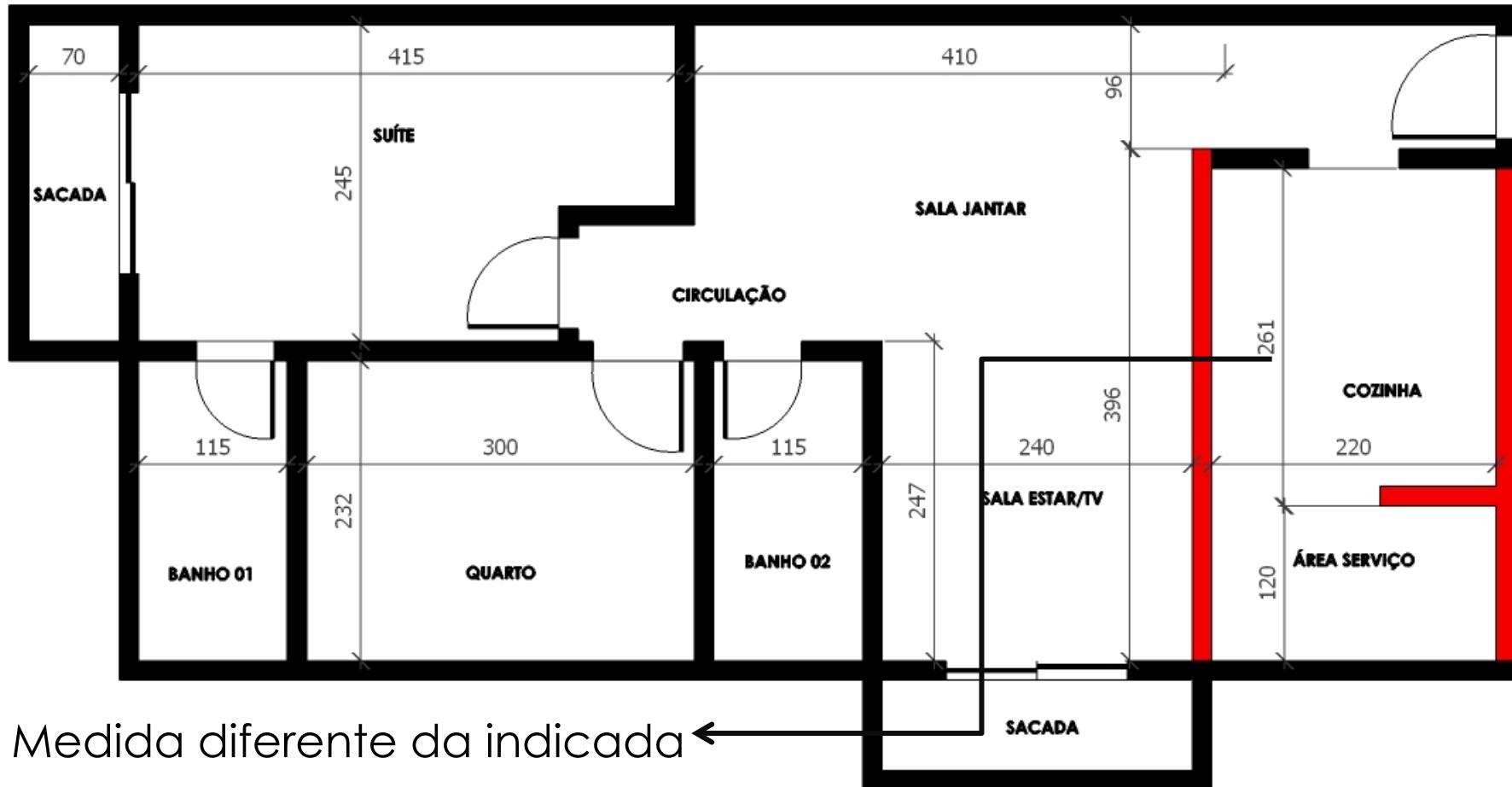


MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

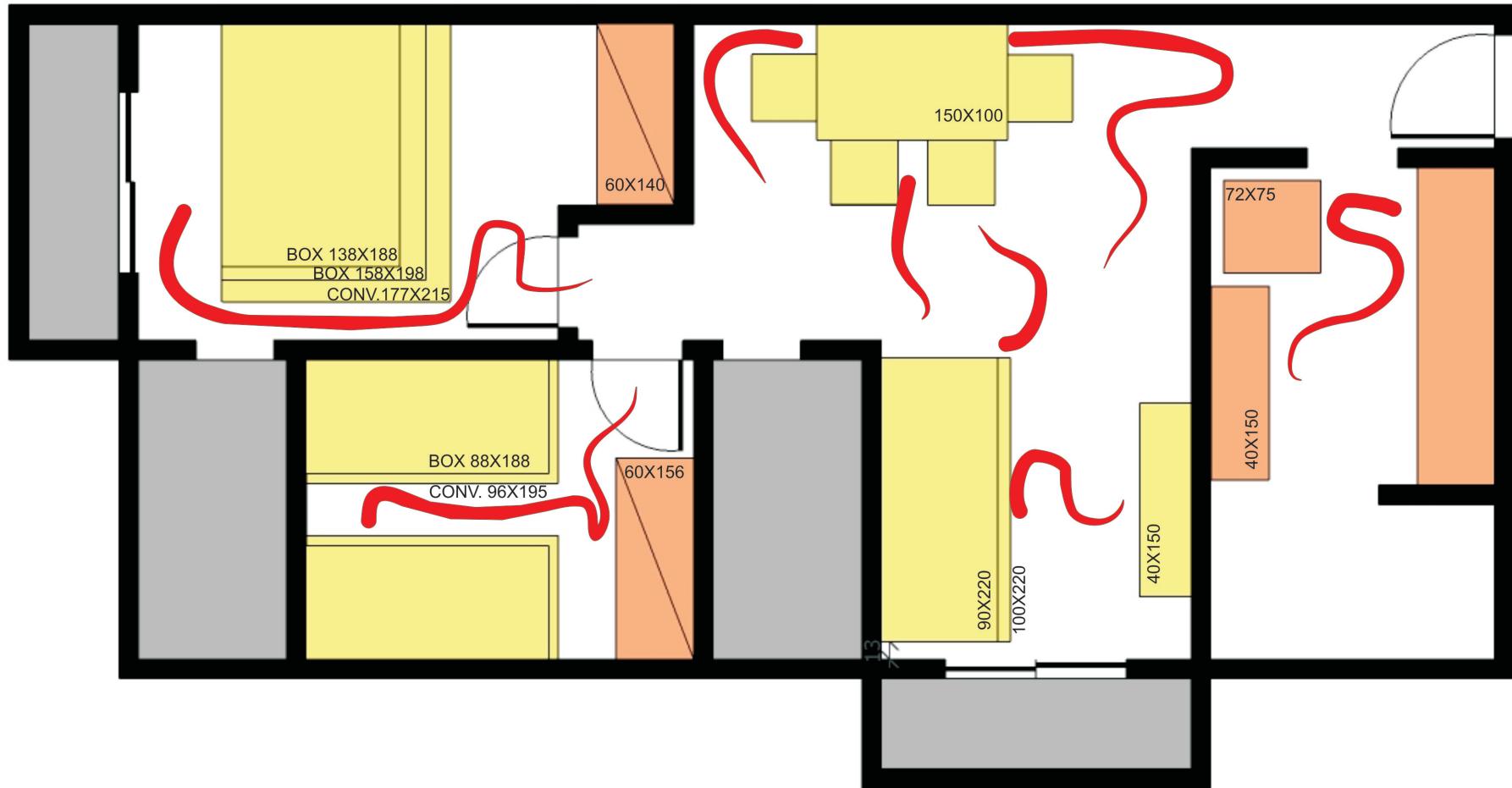
modelo: TIPOLOGIA 01			área tota: 50,67m²
cômodo	área (m ²)	ações	área mínima
suíte 1	12,48m ²	dormir, estudar, vestir-se, etc	8,00m ²
dorm. 1	6,96m ²	dormir, estudar, vestir-se, etc	8,00m ²
banho 1	2,66m ²	escovar dente, tomar banho, etc	2,50m ²
banho 2	2,66m ²	escovar dente, tomar banho, etc	2,50m 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

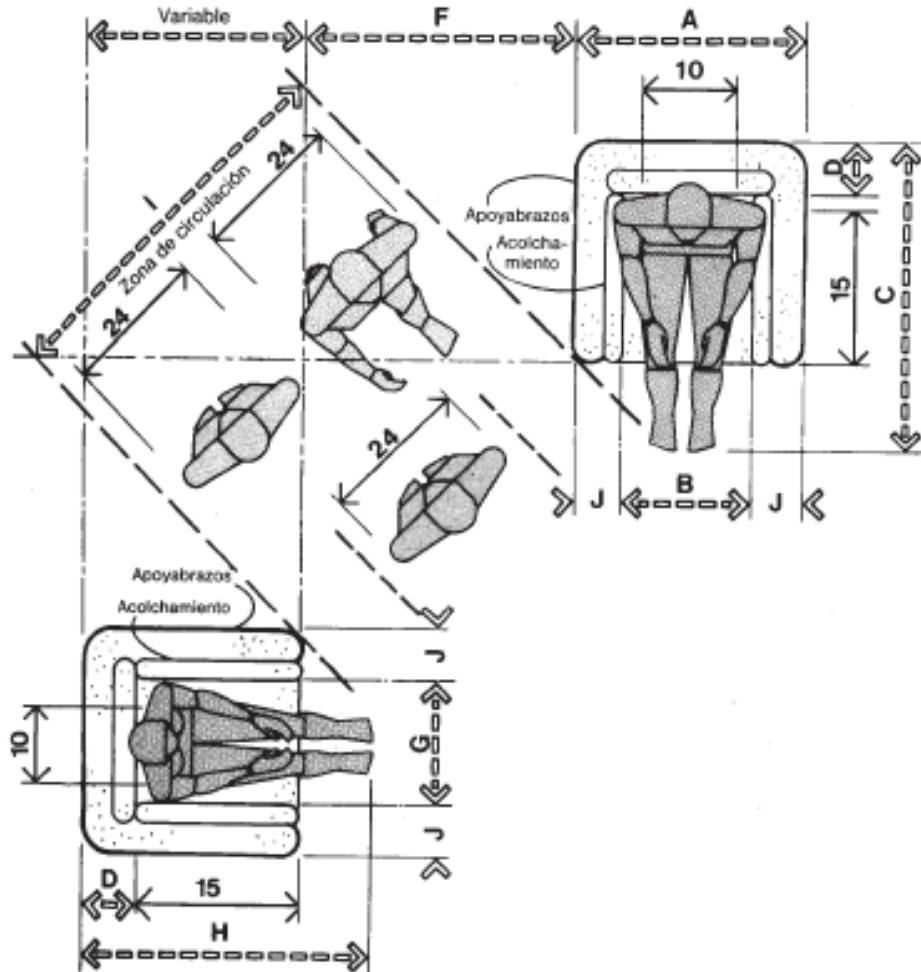


MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência



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

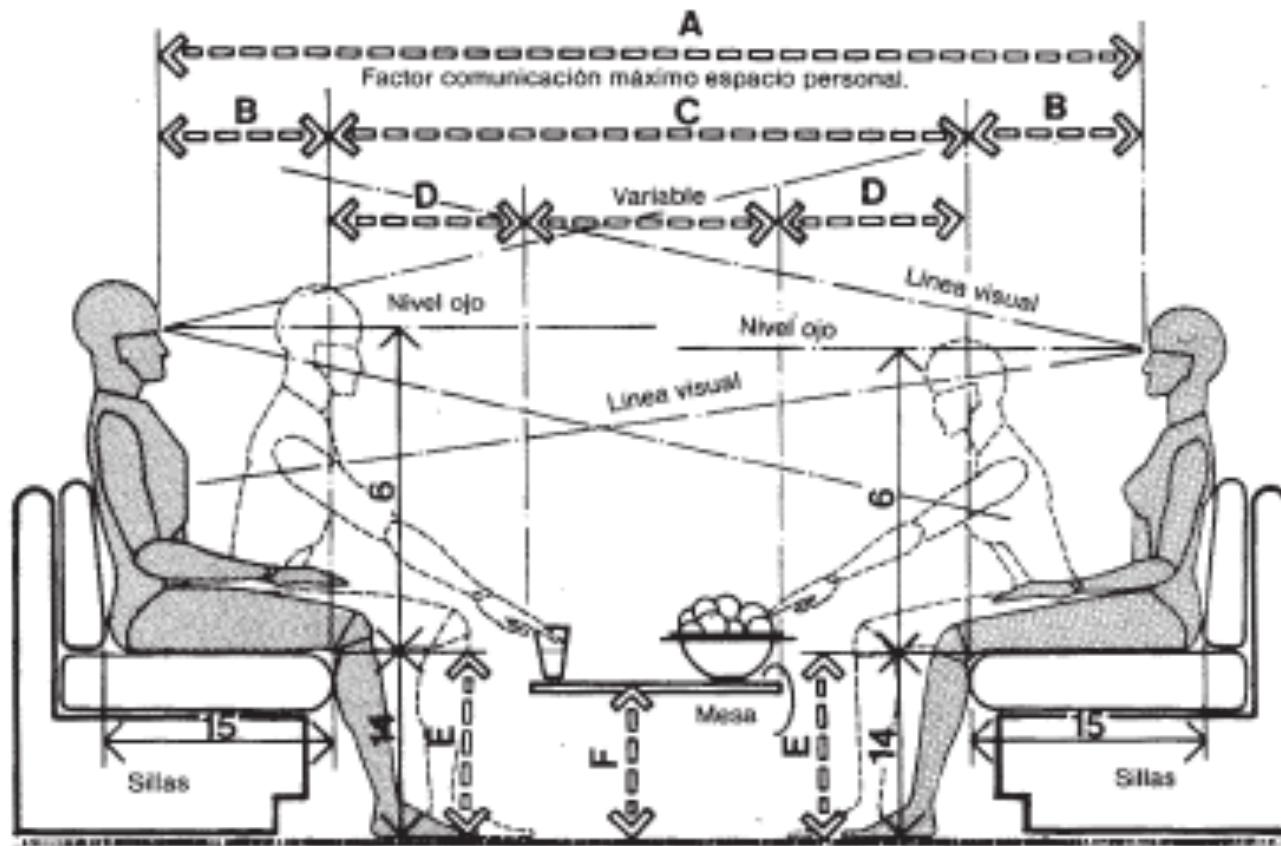


SILLON RINCONERA/CIRCULACION

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

Imagen: 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



$$A = 213,4 - 284,5$$

$$C = 147,3 - 203,2$$

$$E = 35,6 - 43,2$$

$$B = 33,0 - 40,6$$

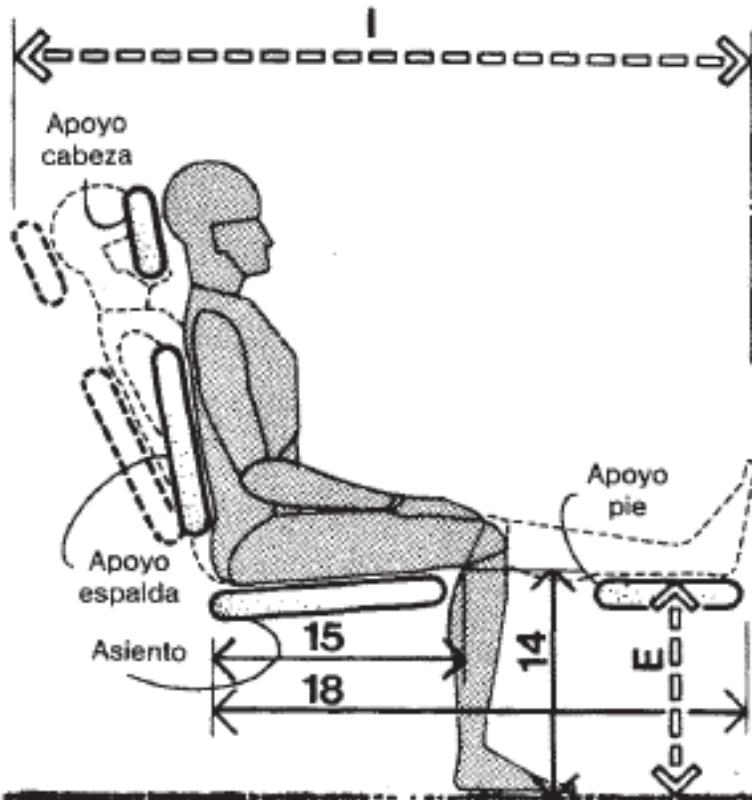
$$D = 40,6 - 45,7$$

$$F = 30,5 - 45,7$$

Imagen: 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



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

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

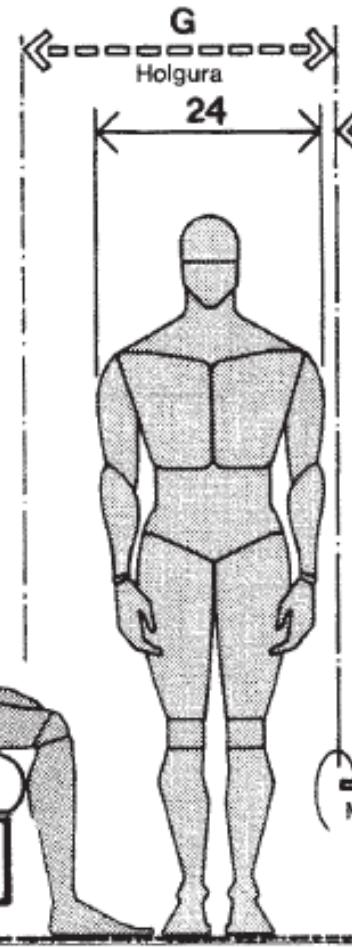


Imagen: Dimensões humanas de maior uso para o projetista de espaços interiores. Fonte: PANERO; ZELNIK, 2009

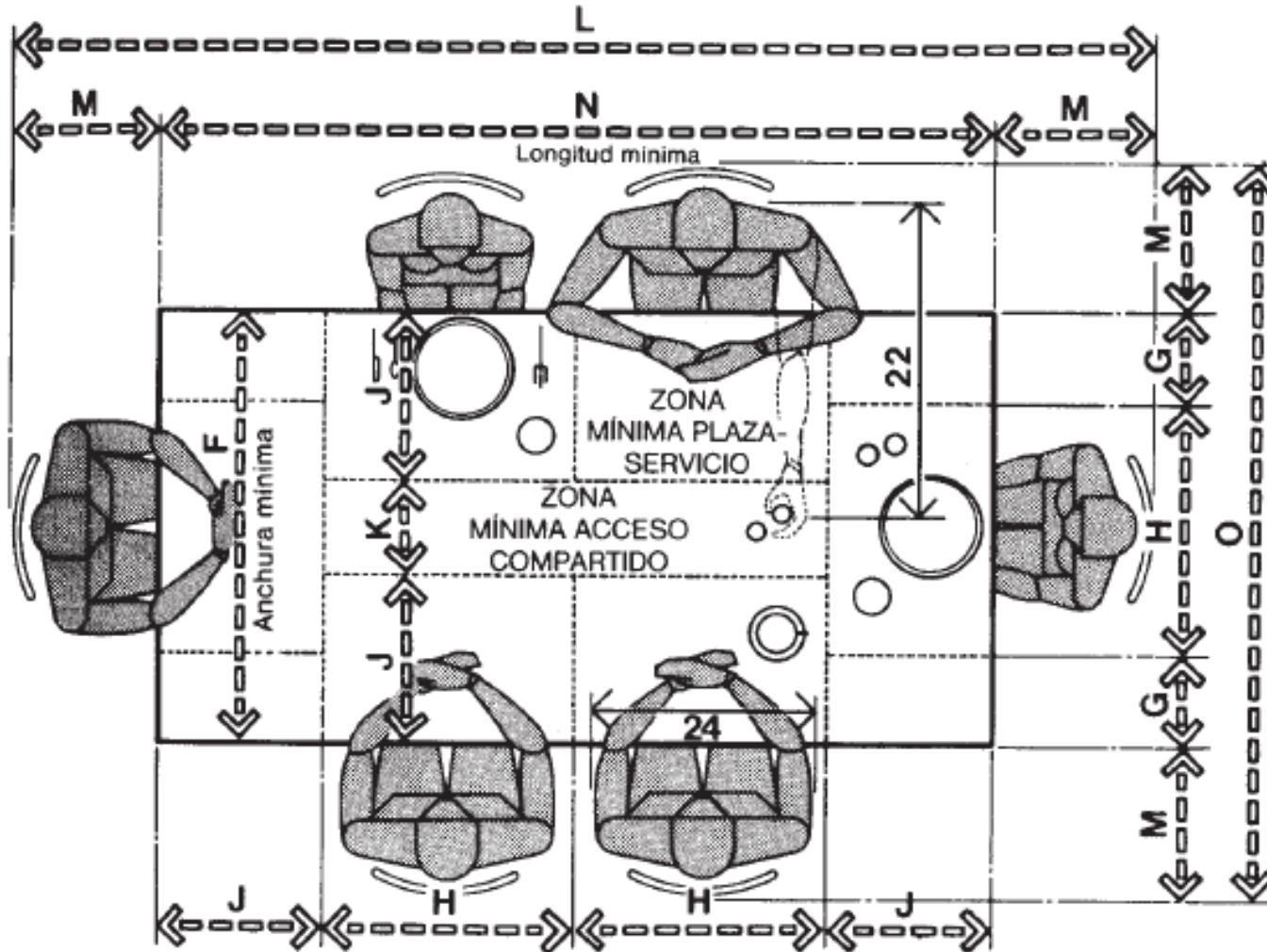
MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

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 acesso ao computador para mais de 2 usuários
- Não possibilita locação de móveis para **estocagem**

Imagen: 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



$$H=61,0$$

$$J=40,6$$

$$K=25,4$$

$$L=294,6-325,1$$

$$M=45,7-61,0$$

$$N=203,2$$

$$O=198,1-228,6$$

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

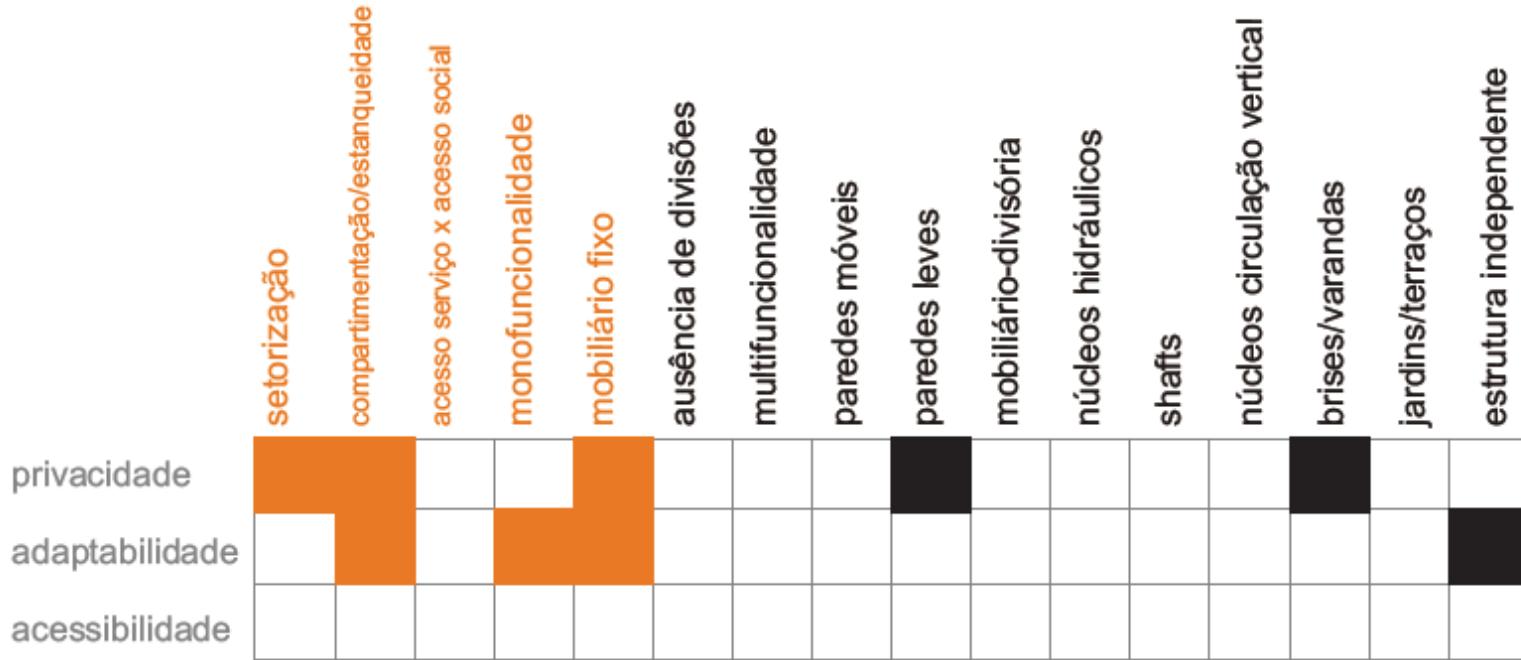
MENORES E PIORES: Os modelos de habitação verticalizada coletiva ofertados no mercado imobiliário brasileiro e sua ineficiência

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

caráterísticas da tripartição do espaço

análise de espaciosidade: *espaço x comportamento*

facilitado res de flexibilidade



Fonte: Base de dados [MORA] Pesquisa em habitação – FAUeD - UFU

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

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.

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

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**