



SIMPÓSIO BRASILEIRO DE
QUALIDADE DO PROJETO
NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

IX WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

Projetar apartamentos com vistas à qualidade arquitetônica a partir dos resultados da avaliação pós-ocupação

Prof^a. Dr^a Simone Barbosa Villa – UFU/FAUeD [simonevilla@yahoo.com]

Prof^a. Dr^a. Sheila Walbe Ornstein – USP/FAU [sheilawo@usp.br]

VILLA, S. B. Morar em Apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI - São Paulo e Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação. 2008. 360f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

objetivos

Análise de projetos de edifícios de apartamentos lançados pelo mercado imobiliário paulistano e a partir de 2000, destinados à classe média



- **processo de projeto e os agentes envolvidos**
- **papel do arquiteto**
- **atendimento às demandas atuais da sociedade**
- **utilização de métodos avaliativos para obtenção da qualidade no mercado imobiliário**



Edifício Grand Space Pinheiros, São Paulo, 2004, Tecnisa, planta tipo



Edifício Ilha de Capri, São Paulo, 2004, Tecnisa, planta tipo

apartamento

bem imóvel, durável, de baixa
descartabilidade



**produto
imobiliário**

tripartição: social, íntimo e serviços

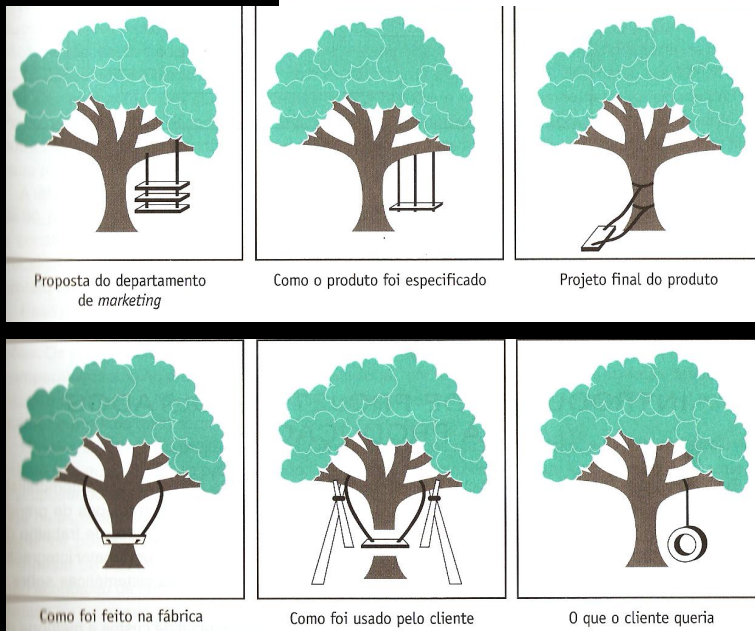


marketing 6
x
arquitetura 1
(Siqueira e Cunha, 2006)

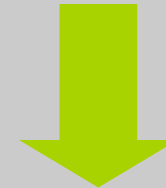
distanciamento do arquiteto no processo de produção de apartamentos.



- fase de inepção do empreendimento;
- o processo de formação nas escolas;
- agentes empreendedores é quem definem o produto;
- fragilidade e desvalorização do projeto arquitetônico.



processo de projeto ineficiente e incompleto



baixa qualidade espacial do empreendimento

Família nuclear (pai, mãe e filhos) **até 1940 + 80%**

2007 (IBGE) - Família nuclear 51,1% - **outros grupos 48,9%**



dobro **DINC (DINKs)** no Brasil- duplo ingresso e nenhuma criança **3,7%.**
950 mil em 1997 - 1,92 milhão em 2007

pessoas que vivem sozinhas
8,3% (1997) - 11,1% (2007)



projeto arquitetônico = necessidades dos usuários ?



- a organização dos espaços internos baseada no modelo tripartido;
- repetição de fórmulas de morar variando apenas pequenos elementos sem, entretanto, tratar da qualidade;
- os valores essenciais da habitação são esquecidos neste processo de transformação para uma mercadoria imobiliária;



Habitar é um ato mais complexo do que a simples compra e descarte de um produto



Edifício E – caso piloto, próximo à avenida Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2001, Ribeirão Preto. Fonte: www.conema.com.br acesso em 16/07/2006)



critérios para definição dos estudos de caso

- média de 1 a 5 anos de uso;
- tipologia “quatro dormitórios compacto”;
- área útil do apartamento (100 a 150m²);
- padrão do empreendimento (custo do m² construído – U\$ 900 a 1.200);
- nível de equipamentos coletivos oferecidos.

Ribeirão Preto/ SP



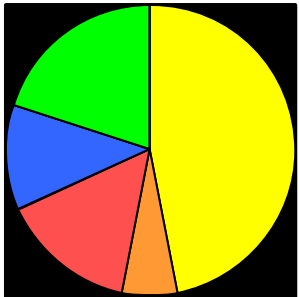
incorpora padrões
imobiliários
semelhantes à capital
a partir de 2000

premissas

- análise focada no comportamento do usuário
- adoção de múltiplos métodos
- abordagem interdisciplinar - psicologia ambiental / APO
- participação do observador no processo de APO

procedimentos

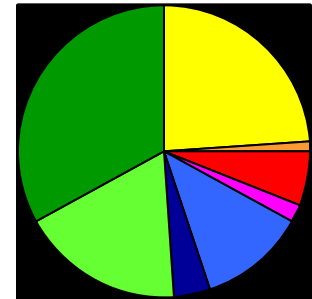
1. Levantamento Geral de Dados
2. Cartaz Convite Elevador (Contato Telefônico / Lista de Interesse Portaria)
3. Walkthrough
4. Entrevista
5. Pesquisa Aberta
6. Questionário (Carta Explicativa)
7. Grupo Focal (Tarjeta Reflexiva / Sugestão Visual / Brincando de Boneca)
8. Análise dos Usos



FAMÍLIA NUCLEAR - 47%
FAMÍLIA NUCLEAR EXPANDIDA - 6%
FAMÍLIA MONOPARENTAL - 15%
COABITAÇÃO - 0%
PESSOAS SÓS - 12%
CASAL DE IDOSOS S/ FILHOS - 0%
DINKS - 20%
APTOS VAZIOS - 0%

GRÁFICO 3 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO G.

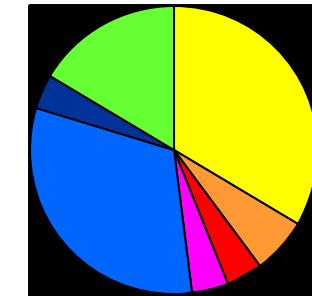
Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.



FAMÍLIA NUCLEAR - 24%
FAMÍLIA NUCLEAR EXPANDIDA - 1%
FAMÍLIA MONOPARENTAL - 6%
COABITAÇÃO - 2%
PESSOAS SÓS - 12%
CASAL DE IDOSOS S/ FILHOS - 4%
DINKS - 18%
APTOS VAZIOS - 33%

GRÁFICO 4 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO K.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.



FAMÍLIA NUCLEAR - 33%
FAMÍLIA NUCLEAR EXPANDIDA - 6%
FAMÍLIA MONOPARENTAL - 6%
COABITAÇÃO - 4%
PESSOAS SÓS - 31%
CASAL DE IDOSOS S/ FILHOS - 4%
DINKS - 16%
APTOS VAZIOS - 0%

GRÁFICO 2 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO J.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

QUADRO – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE MORAR EM APARTAMENTO

Pontos negativos	%	Pontos positivos	%
Falta de privacidade	47	Segurança física	95
Ausência de áreas ajardinadas nas moradias	35	Facilidade de manutenção da moradia	63
Área útil restrita	27	Vista privilegiada	32
Vida social controlada	27	Convívio social coletivo	25
Espaço muito compartimentado	18	Presença de equipamentos coletivos	25
Convívio social coletivo	14	Gestão terceirizada	21
		Otimização dos espaços da moradia	10
		Segurança psicológica	7

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

imagem / qualidade

QUADRO – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO PRINCIPAIS MOTIVADORES PARA A COMPRA DO IMÓVEL

Motivador	%
Localização	87
Investimento imobiliário	66
Qualidades da área de uso coletivo	42
Proximidade com escola dos filhos	28
Estética do Edifício	28
Qualidade da construção	24
Qualidade do apartamento	12
Status Social	7
Proximidade com local de trabalho	7

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

Grupo focal: aspectos subjetivos

QUADRO – EXEMPLO DO MURAL - JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA

A. Escreva na tarjeta uma **QUALIDADE** ou **adjetivo** que sua casa possui

B. Escreva na tarjeta uma **CARACTERÍSTICA PRINCIPAL** que deve ter uma casa

MINHA CASA É

ADEQUADA

SATISFATÓRIA

PEQUENA

FELIZ

ACONCHEGANTE

BOA

HARMONIOSA

CONFORTÁVEL

UMA CASA TEM
QUE SER OU TER

ESPAÇO

BANHEIROS GRANDES

SEGURANÇA

TOLERÂNCIA

ATENDER ÀS
NECESSIDADES

ESPAÇO

ORGANIZAÇÃO

HARMONIA

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

real / ideal





- incentivar a análise crítica do espaço habitado
- ampliar as referências sobre os espaços de morar dos participantes
- propor maneiras não convencionais de morar (flexibilidade espacial) testando seus impactos sobre a opinião dos participantes

você moraria neste apartamento?

ideal / possível



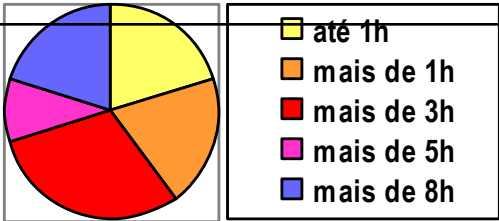


ideal / necessário

**desejos dos moradores, seus
sonhos, expectativas em relação à
sua moradia**



ADRO – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO - SALA

Reforma	<p>Maioria não realizou reforma</p>	<p>As reformas realizadas são relativas à remoção de parede de divisa com dormitório reversível. Também são realizadas reformas relativas aos equipamentos, pintura e decoração.</p>
Quem utiliza	<p>Família</p>	
Tempo de permanência		
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> ▪Convive com seus familiares ▪Convive com outras pessoas ▪Realiza atividades de lazer ▪Recebe amigos ▪Assiste tv ▪Pratica exercícios físicos ▪Alimenta-se 	<ul style="list-style-type: none"> ▪Estuda ▪Fala ao telefone ▪Brinca com os filhos ▪Lê ▪Dorme ▪Ouve música ▪Estoca qualquer coisa
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> ▪Espaço para relaxar ▪Abertura para quintal ▪Mais espaço ▪Mais privacidade 	<ul style="list-style-type: none"> ▪Uma vista bonita ▪Divisórias móveis integrando com o escritório

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

APO em habitações

- privacidade
- métodos qualitativos
- dados subjetivos – jogos e dinâmicas
- interação entre arquitetura e psicologia ambiental
- condicionantes sócio-culturais
- questões de caráter local e ocasional
- modelo dinâmico
- percepção do avaliador



melhoria de **qualidade** do ambiente habitacional

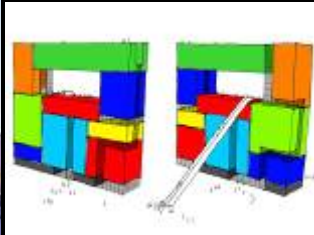
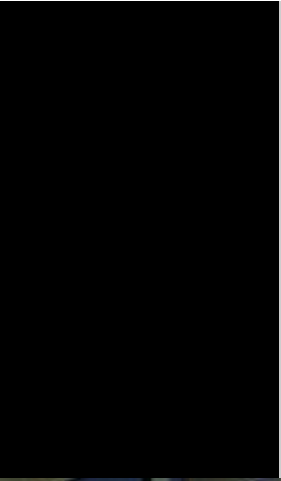


- **arquiteto como agente central** na promoção do projeto imobiliário;
- **bancos de dados (APOs)** - técnicas de percepção física do ambiente construído e interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários;
- **ciclo virtuoso** que levam ao aprimoramento constante da qualidade habitacional.



Projetos de edifícios de apartamentos

existem desejos por **novas formas** que não
acompanhadas de **novos conteúdos**
programáticos podem resultar num formalismo que
escapa à contemporaneidade



procedimentos metodológicos

argumento

pesquisa

modo de vida
dos usuários



obrigada

Prof^a. Dr^a Simone Barbosa Villa – UFU/FAUeD

[simonevilla@yahoo.com]

[www.villagarrefa.com.br]

Prof^a. Dr^a. Sheila Walbe Ornstein – USP/FAU [sheilawo@usp.br]