



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)

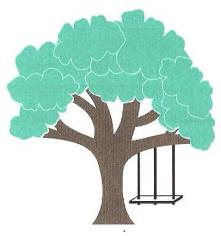


distanciamento do arquiteto no processo de produção de apartamentos.

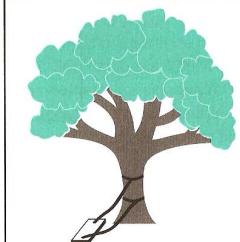
- fase de incepção do empreendimento;
- o processo de formação nas escolas;
- agentes empreendedores é quem definem o produto;
- fragilidade e desvalorização do projeto arquitetônico.



Proposta do departamento de marketing



Como o produto foi especificado



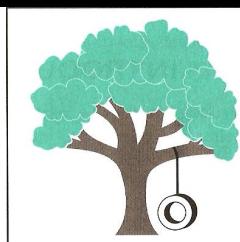
Projeto final do produto



Como foi feito na fábrica



Como foi usado pelo cliente



O que o cliente queria

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%**



dobra 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;



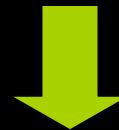
Habitar é um ato mais complexo do que a simples compra e descarte de um produto



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



Ribeirão Preto/ SP



incorpora padrões imobiliários semelhantes à capital a partir de 2000

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.

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

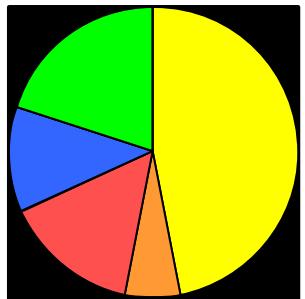


GRÁFICO 3 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO G.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

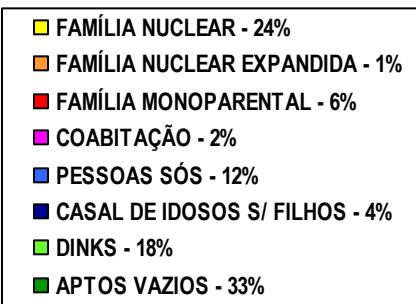


GRÁFICO 4 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO K.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

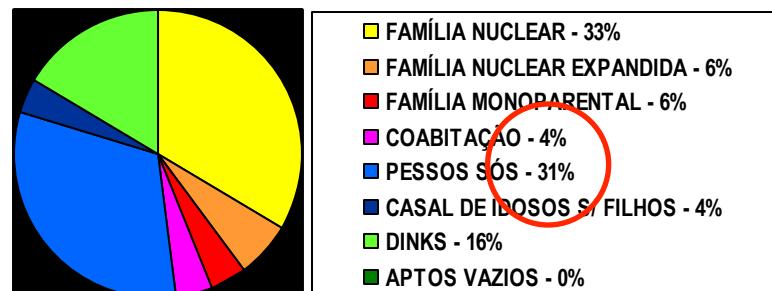


GRÁFICO 2 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO J.

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

MINHA CASA É
ADEQUADA
SATISFATÓRIA
PEQUENA
FELIZ
ACONCHEGANTE
BOA
HARMONIOSA
CONFORTÁVEL

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

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



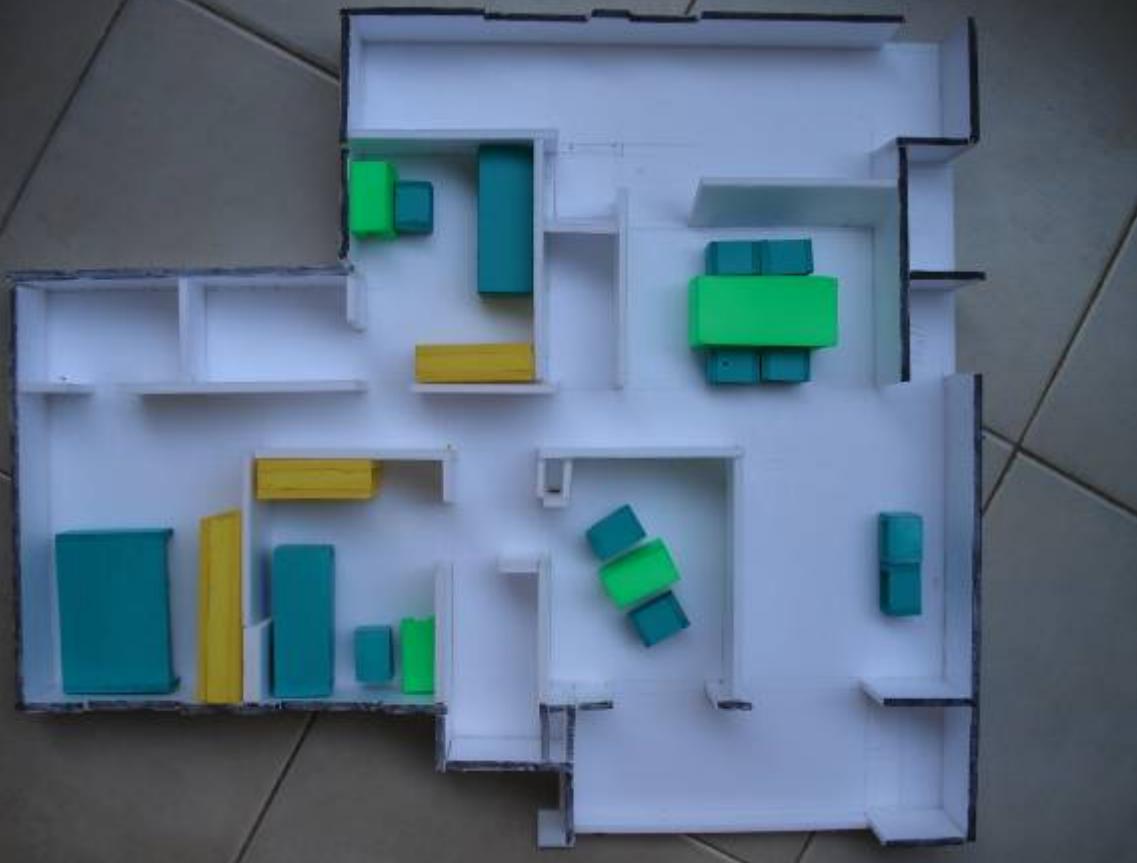


**você moraria neste
apartamento?**

ideal / possível

- 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



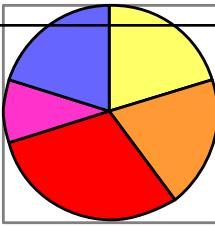


ideal / necessário

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



ADRO – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO - SALA

Reforma	Maioria não realizou reforma	As reformas realizadas são relativas à remoção de parede de divisa com dormitório reversível. Também são realizadas reformas relativas aos equipamentos, pintura e decoração.					
Quem utiliza	Família						
Tempo de permanência	 <table border="1"> <tr> <td>até 1h</td> </tr> <tr> <td>mais de 1h</td> </tr> <tr> <td>mais de 3h</td> </tr> <tr> <td>mais de 5h</td> </tr> <tr> <td>mais de 8h</td> </tr> </table>	até 1h	mais de 1h	mais de 3h	mais de 5h	mais de 8h	
até 1h							
mais de 1h							
mais de 3h							
mais de 5h							
mais de 8h							
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

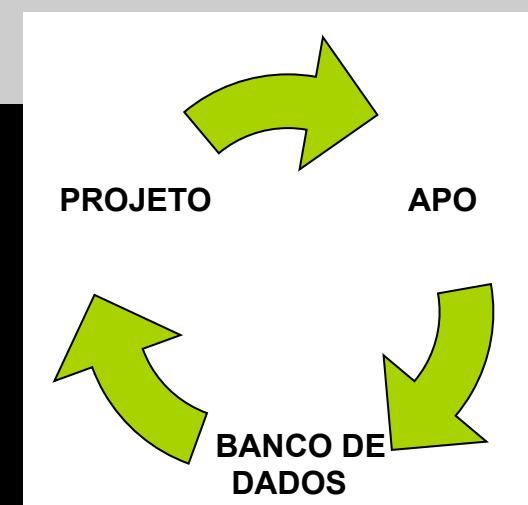
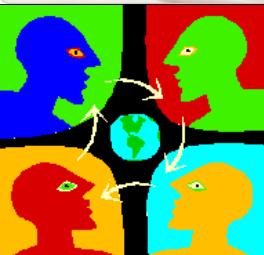
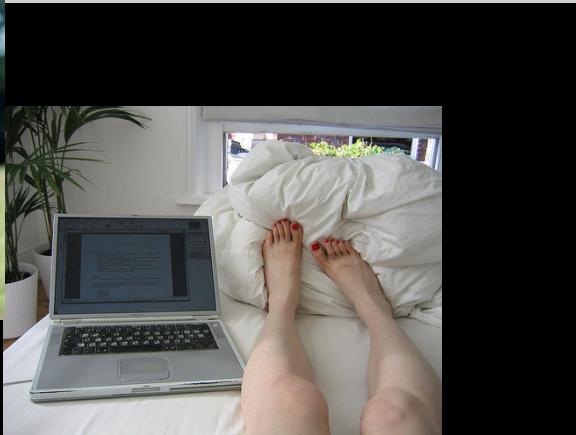
- privacidade
- métodos qualitativos
- dados subjetivos – jogos e dinâmicas
- interação entre arquitetura e psicologia ambiental
- condicionantes sócio-culturais
- questões de caráter local e ocasional
- modelo dinâmico
- percepção do avaliador



melhoria de **qualidade** do ambiente habitacional

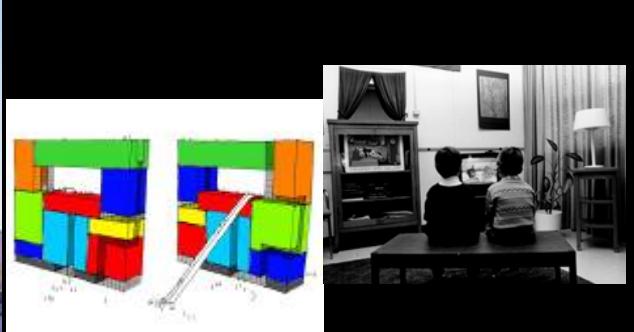


- **arquiteto como agente central** na promoção do projeto imobiliário;
- **bancos de dados** (APOs) - técnicas de percepção física do ambiente construído e interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários;
- **ciclo virtuoso** que levam ao aprimoramento constante da qualidade habitacional.



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]