

**IV PROJETAR 2009
PROJETO COMO INVESTIGAÇÃO: ENSINO, PESQUISA E PRÁTICA
FAU-UPM SÃO PAULO BRASIL
Outubro 2009**

Eixo: Situação

**APARTAMENTOS PAULISTANOS:
UM OLHAR SOBRE A ESPACIALIDADE DA PRODUÇÃO RECENTE**

MSc. Fábio Abreu de Queiroz
Doutorando
Nomads.usp - Núcleo de Estudos de Habitares Interativos
Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo
Caixa Postal 359
CEP: 13560-250
São Carlos – SP - Brasil
Tel.: (16) 3373-9302
E-mail: faqueiroz@gmail.com

Dr. Marcelo Tramontano
Professor - Livre Docente
Nomads.usp - Núcleo de Estudos de Habitares Interativos
Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo
Caixa Postal 359
CEP: 13560-250
São Carlos – SP - Brasil
Tel.: (16) 3373-9302
E-mail: tramont@sc.usp.br

Resumo

Este artigo focaliza a produção de apartamentos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, nos anos 2000, procurando analisar o desenho das unidades oferecidas pelo mercado na capital e relacioná-los aos modos de vida de moradores em potencial. As leituras apresentadas originam-se de análises de plantas que fazem parte da Base de Dados de Apartamentos produzida pelo Nomads.usp - Núcleo de Estudos de Habitares Interativos, assim como das *e-Pesquisas Comportamentos & Espaços de Morar*, de estudos e trabalhos acadêmicos de diversos autores, de dados censitários e de relatórios de empresas do setor. Conclui-se que, na maioria dos apartamentos produzidos pelo mercado paulistano, é reproduzido um modelo espacial concebido na *Belle Epoque* parisiense do século XIX, apresentando incompatibilidades frente aos modos de vida e perfil demográfico de seus ocupantes.

Palavras-chave: Arquitetura. Projeto de Habitação. Apartamentos.

Eixo: Situação

Abstract

This article focuses on the production of apartments by private investors within the city of Sao Paulo, since the year 2000, aiming at analyzing the design of the units offered by the real estate market, and to relate them to the ways of living of potential inhabitants. The analysis is based on studies of plants that are part of the Database of Apartments produced by the Nomads.usp - Center for Studies of Interactive Living, on results of the *e-Researches Behaviors & Spaces to Live-in*, on studies of several academical authors, on census data and on reports from companies of the sector. The conclusions are that, in São Paulo, the apartments reproduce a spatial model conceived in the 19th century, presenting incompatibilities to the ways of living and demographical profile of its users.

Keywords: Architecture. Dwelling Design. Apartments.

Axis: Situação

Resumen

Este artículo focaliza la producción de apartamentos por la iniciativa privada en la ciudad de São Paulo, los años 2000, buscando analizar el proyecto de las unidades ofrecidas por el mercado en la capital y relacionarlos a los modos de vida de habitantes en potencial. Las lecturas presentadas se originan de análisis de plantas que forman parte del Base de Datos de Apartamentos producido por el Nomads.usp - Núcleo de Estudios de Habitar Interativos, así como de las *e-Investigaciones Comportamientos & Espacios de Vivir*, de estudios y trabajos académicos de diversos autores, de datos censitarios y de informes de empresas del sector. Se concluye que, en la mayoría de los apartamentos producidos por el mercado paulistano, es reproducida un modelo espacial concebido en la *Belle Epoque* parisiense del siglo XIX, presentando incompatibilidades frente a los modos de vida y perfil demográfico de sus ocupantes.

Palabras llave: Arquitectura. Projeto de Habitación. Apartamentos.

Eje: Situação

Introdução

Basta voltar os olhos para as grandes cidades brasileiras para que se perceba que grande parte dos investimentos na área habitacional tem sido direcionada à construção de conjuntos de edifícios residenciais direcionados às classes médias. O mercado imobiliário da cidade de São Paulo, o maior do país, encontra-se profissionalizado já há algumas décadas (ALENCAR, PASCALE, 2006) e tem nos edifícios de apartamentos o seu principal produto quando se trata da oferta de habitações novas¹. Hoje, incorporadores, construtores e vendedores da capital paulista oferecem desde unidades pequenas e econômicas em bairros periféricos até apartamentos de luxo nas regiões mais valorizadas apartamentos, atendendo a várias faixas de renda.

Do ponto de vista de sua espacialidade, verifica-se uma grande uniformidade de soluções entre os milhares de plantas que compõem a base de dados do Nomads.usp, produzidas ao longo de mais de dez décadas para a cidade de São Paulo. Diante dessa semelhança entre as propostas de apartamentos oferecidas pelo mercado, o arquiteto Jorge Wilhelm afirmou recentemente que, “parece que há um único protagonista a desenhar com sua ‘mão escondida’ todas as plantas” (WILHEIM, 2008). Segundo Rossetto, soluções de desenho que poderiam ser consideradas inovadoras nos apartamentos das décadas de 1940 e 1950 na cidade de São Paulo, “talvez até precursoras, intuindo necessidades relacionadas ao morar na metrópole, ainda não expressas em sua totalidade nos anos 50”, encontram-se ainda presentes em boa parte dos lançamentos imobiliários atuais, indicando que, apesar das transformações nos modos de vida e da “complexidade do cotidiano”, não houve uma revisão sistemática desse programa habitacional (ROSSETTO, 2002).

Indícios claros dessa inadequação podem ser percebidos através das respostas às e-Pesquisas sobre Comportamentos & Espaços de Morar, realizadas pelo Nomads.usp. A análise de seus dados permite confirmar a sobreposição de atividades nos cômodos cada vez menores da habitação urbana brasileira, e paulistana, em especial.

“A especulação imobiliária, e a necessidade de construir mais, e não melhor, reduzem cada vez mais as áreas utilizadas dos compartimentos, inversamente proporcional ao aumento de suas funções” (BITTAR; VERÍSSIMO, 1999).

Os projetos dos apartamentos paulistanos continuam a se referenciar no chamado modelo burguês, concebido na *Belle Epoque* parisiense do século XIX, representado em áreas cada vez mais reduzidas (TRAMONTANO, 1998; QUEIROZ, 2008). Tal modelo foi concebido para atender às necessidades de uma família nuclear cujo formato e papéis de seus membros eram bem definidos: pai provedor financeiro, mãe voltada para preocupações familiares e filhos preparados para assumir papéis semelhantes aos dos pais em futuros grupos domésticos – os rapazes, futuros provedores, e as moças, futuras gerenciadoras do lar (PERROT, 1991). Esse perfil familiar, contudo, vem se alterando em regiões metropolitanas de todo o globo, na medida em que se alteram também seus padrões de sociabilidade (BERQUÓ, 1989; CASTELLS, 1999). Isso significa não apenas mudanças na estrutura e na função da família, mas também que ela se organiza agora numa diversidade de outros formatos, segundo modos de morar que se alteram continuamente (TRAMONTANO, 1998).

As principais características que vinculam os apartamentos paulistanos a esse modelo são recorrências encontradas em sua estrutura espacial, conforme definido por por Queiroz (2008) e Tramontano (1998). Identificadas em plantas desde os exemplares das primeiras décadas até os lançamentos mais recentes, tanto em apartamentos grandes e luxuosos quanto em programas reduzidos e simplificados de unidades econômicas, tais características podem ser agrupadas em seis pontos: a divisão da planta em cômodos, e sua estanqueidade funcional como estratégia de organização de usos; a tripartição da habitação em zonas Social, Íntima, e de Serviços e a existência de uma relação de hierarquia entre os cômodos; a articulação dos cômodos por meio de corredores e a existência de dispositivos de circulação separados para o uso de patrões e empregados.

A seguir, esperamos produzir reflexões sobre a distância que percebemos entre as demandas

¹ Os apartamentos correspondem a mais de 90% do total de unidades lançadas anualmente em empreendimentos habitacionais na capital. Fonte: Relatórios anuais EMBRAESP.

espaciais de moradores em potencial e as plantas de apartamentos produzidos pelo mercado imobiliário paulistano. As leituras aqui apresentadas originam-se de análises de plantas que fazem parte da Base de Dados de Apartamentos produzida pelo Núcleo, que reúne exemplares da produção de apartamentos na capital paulistana desde a década de 1910 até os lançamentos mais recentes, compondo um arquivo com mais de 6.000 plantas, até o momento ². Concentram-se na espacialidade registrada em exemplares dos anos 2000, eventualmente fazendo referência a exemplares de décadas anteriores.

Recorrências espaciais e tendências comportamentais

Os projetos estudados mantêm, em grande parte, a tripartição das unidades em áreas Social, Íntima e de Serviços, mesmo quando se trata de projetos evidentemente destinados a formatos familiares cujos modos de vida diferem da família nuclear. De uma forma geral, essa organização dos espaços, calcada no modelo burguês oitocentista, pode ser percebida em unidades de todos os segmentos. Unidades maiores, por contar com um número maior de cômodos, apresentam zonas mais claramente definidas. Mas é curioso notar que mesmo nos menores apartamentos da amostra, às vezes com áreas inferiores a 30m², os *layouts* propostos procuram sugerir a estrutura tripartida, tentando demarcar limites entre zonas de intimidade, sociabilidade e serviços.

Assim como no caso da tripartição, percebe-se nas plantas estudadas que a idéia de compartimentação também é utilizada como uma estratégia de organização espacial. Os programas de atividades continuam a se alojar em um número maior ou menor de cômodos, que costuma variar conforme o tamanho da unidade e do poder aquisitivo de seus possíveis compradores. Apesar de haver alguma variação na nomenclatura utilizada, que se altera com os modismos e inclui termos estrangeiros, os cômodos principais continuam sendo os mesmos dos apartamentos da *belle époque* parisiense: salas, dormitórios, banheiros, cozinha, e seus respectivos anexos. Na medida em que tratamos de unidades maiores ou destinadas a clientes mais ricos, nota-se a presença de cômodos como lavabo, dependências de empregadas – às vezes apenas o banheiro –, despensa, *closets* e a diversificação das salas. De fato, dentre as unidades analisadas, as maiores são as que apresentam programas mais extensos.

Quanto à presença de circulações, percebe-se nas unidades da amostra que as reduções de áreas totais e os cortes de custos têm como um de seus efeitos mais imediatos a supressão ou, pelo menos, diminuição das áreas destinadas à circulação. Corredores e vestibulos ocupam, em apartamentos médios e pequenos, áreas cada vez menores. Contrariamente, nos grandes apartamentos de luxo, a área destinada a corredores e vestibulos também aumenta junto com a área das unidades. As circulações parecem ser exacerbadas e qualificadas com dispositivos como armários, bancadas e aparadores. À maior compartimentação verificada nesses exemplares, certamente associam-se corredores mais extensos, mas também a separação entre as circulações destinadas ao uso de moradores e seus convidados ou de pessoal doméstico – acessos separados para patrões e empregados parecem tornar-se obrigatórios nessas unidades.

Alguns cômodos deixaram de fazer parte da maioria dos apartamentos paulistanos. A copa, por exemplo, tornou-se rara ou se fundiu à cozinha, enquanto a sala de jantar se fundiu à sala de estar, configurando um único cômodo. Tais espaços específicos só serão encontrados em unidades grandes, com programas de atividades mais extensos. Cômodos destinados à estocagem, como despensas e rouparias, também não são comuns em unidades menores, enquanto as dependências de empregadas permanecem em unidades maiores e mais caras de 3 dormitórios e nos apartamentos de 4 dormitórios. Já a área de serviços não desaparece, mas vê-se resumida ao mínimo possível. Em muitas unidades compactas ela representa uma continuação de pequenas cozinhas, configurando corredores equipados. De fato, nos apartamentos de 2 e 3 dormitórios, o desenho da cozinha costuma resumir-se a uma parede equipada ligando a entrada do apartamento à

² Essa base de dados é constituída de três partes: um conjunto de peças gráficas e informações para identificação dos projetos, um conjunto de tabelas em formato de planilha eletrônica, onde constam informações sobre os edifícios e suas unidades, e um documento explicativo dos campos de preenchimento das tabelas e da identificação dos projetos e peças gráficas. A coleta de exemplares adotou os seguintes critérios: edifícios lançados pela iniciativa privada no município de São Paulo e que tenham sido publicizados de alguma forma, seja através de anúncios em jornais de grande circulação, seja em material publicitário distribuído gratuitamente, seja nos *websites* dos empreendimentos, ou em magazines e periódicos de arquitetura.

área de serviço, com uma faixa estreita de circulação para permitir o uso dos equipamentos.

No segmento de 4 dormitórios, tornou-se comum o lançamento de apartamentos compactos que buscam atender a grupos familiares de menor poder aquisitivo, mas que desejam o espaço extra oferecido pelo quarto adicional ou o *status* tradicionalmente conferido pelo segmento. Porém, nesses novos 4-dormitórios-compactos, salas, quartos e banheiros costumam apresentar dimensões muito semelhantes às dos mesmos cômodos de apartamentos menores e mais baratos, dos segmentos inferiores. Dados do IBGE (2006) sobre o número de membros por família na Região Metropolitana de São Paulo apontam, em média, 3,1 pessoas – 2,4 pessoas entre os grupos domésticos mais ricos dessa mesma região. Assim, é possível imaginar que muitas dessas unidades estejam sendo ocupadas por grupos que não fazem uso da totalidade dos dormitórios como espaços de dormir. Os *layouts* sugeridos nas peças publicitárias para esses espaços, inclusive, indicam usos como escritórios ou salas de TV.

Percebe-se a crescente oferta de banheiros privativos a um número maior de quartos, formando suítes em unidades de todos os segmentos. De acordo com Carlos Lemos, a proliferação de suítes estaria relacionada a uma questão de afirmação social, para “uma classe pós-revolução militar” que mediria seu êxito através de elementos como número de banheiros ou da quantidade de vagas na garagem (LEMOS, 1990). De fato, se até pelo menos o final dos anos 1990 era o número de dormitórios que definia o padrão do imóvel, atualmente é o número de suítes disponíveis que vem sendo mais valorizado na comercialização das unidades – o que não pode ser dissociado da crescente tendência de individualização que caracteriza a sociedade atual, fenômeno apontado por diversos autores (BAUMAN, 2001; CASTELLS, 1999; HOBBSAWN, 1995; TRAMONTANO, 1998).

O tamanho dos banheiros desses apartamentos diminuiu consideravelmente na maioria das plantas estudadas. Seu desenho parece considerar apenas o espaço suficiente para o acesso de uma pessoa aos equipamentos fixos, para a realização das necessidades fisiológicas e higiene pessoal. Mesmo os banheiros de suítes de apartamentos caros apresentam medidas e disposição das peças muito semelhantes às de banheiros de pequenos apartamentos econômicos, normalmente com áreas inferiores a 3 m². As exceções seriam as suítes principais de unidades mais caras e, eventualmente, maiores, que costumam incluir uma banheira. Nesses casos, conforme o padrão de renda dos compradores, as dimensões desse equipamento parecem definir o tamanho do cômodo. A presença de banheiras, aliás, é percebida em uma parcela crescente dos apartamentos que compõem a amostra da pesquisa, já desde os anos 1990, possivelmente promovida pela valorização dos cuidados com o corpo e de momentos de relaxamento. Contudo, muitas vezes essas banheiras encontram-se confinadas nos espaços originalmente dimensionados para o *box*, abrigando também o chuveiro, indicando que elas talvez não estejam sendo efetivamente usadas para banhos de imersão.

Leituras dos resultados das e-Pesquisas Nomads Comportamentos & Espaços de Morar ³ revelam que, apesar de os banheiros atuais serem claramente desenhados como lugar de acesso aos equipamentos, eles recebem diversos usos não contemplados nos projetos. Perguntados sobre o que costumam fazer no banheiro, além da higiene pessoal, 40,4% dos homens declararam vestir-se nesse local. Já as mulheres afirmaram costumar ouvir músicas no banheiro (34,3%). Foram assinaladas ainda atividades como praticar exercícios físicos, estudar ou trabalhar, receber amigos, conversar com pessoas do grupo doméstico, falar ao telefone, praticar sexo e comer. Perguntados sobre que coisas gostariam que seu banheiro tivesse, 58,8% incluíram uma banheira, enquanto 57,1% gostariam de ter uma vista para uma paisagem bonita e 45,4%, simplesmente desejariam mais espaço. Ainda, 57,8% disseram considerar o momento do banho principalmente um momento de relaxamento (NOMADS.USP, 2007 - e-Pesquisas).

Ao que tudo indica, essa estanqueidade funcional – observada não apenas em relação aos

³ Trata-se de um conjunto de perguntas respondido através do site do Nomads.usp que busca obter informações seguras e estatisticamente confiáveis sobre mudanças comportamentais, nos usos e nas atividades na habitação, e também sobre a apropriação de tecnologias digitais. As respostas fornecidas pelas quatro edições das e-Pesquisas (2001, 2003, 2006 e 2008) têm alimentado um banco de dados sobre o comportamento em espaços de morar, com foco na região Sudeste. Os procedimentos metodológicos adotados, descritos em relatórios de pesquisa, empregam amostra estratificada por gênero e idade a partir dos índices censitários apresentados para cada Estado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

banheiros e cozinhas – seria um dado de projeto. Os espaços dos apartamentos paulistanos continuam sendo relacionados a atividades determinadas, embora o uso de seus espaços não se dê de forma hermética – como sabemos, por exemplo, através dos resultados das e-Pesquisas. Percebe-se que, mesmo quando é necessário incluir no programa uma nova atividade, a resposta projetual costuma ser a inclusão de um novo cômodo no projeto, abrigando tal atividade ou um conjunto de funções específicas. Verifica-se através dos layouts publicizados que, no caso de unidades menores, sugestões de adaptação ou sobreposição de atividades não previstas em espaços originalmente concebidos para outras finalidades.

“Camas, mesinhas, beliches, armários, mesas de trabalho, *racks* e estantes, além de televisores, aparelhos de som, telefones, eventualmente computadores, talvez conectados à *internet* –, lista mais ou menos longa segundo o poder aquisitivo e o número dos moradores, confirmando a tendência a uma sobreposição não planejada de funções no espaço doméstico” (TRAMONTANO, 2004 - Rev. *Abimóvel*).

Em relação à localização dos cômodos nas plantas, percebe-se a manutenção da ordem definida já nos apartamentos parisienses do século XIX. Conforme os usos aos quais estão associados, os cômodos são agrupados de forma a configurar três zonas distintas: Social, Íntima, e de Serviços – a chamada tripartição burguesa. Mantém-se também a mesma hierarquia entre os cômodos, uma ordem de importância estabelecida entre eles. Os espaços voltados à recepção são os mais valorizados enquanto, em oposição, aqueles relacionados aos serviços domésticos recebem menor atenção. Na área íntima, os cômodos destinados ao isolamento do casal – o dormitório e seus anexos – recebem maior importância. A novidade em relação a esse ponto é que, em muitas dentre as plantas estudadas, as varandas aparecem como os espaços que recebem maior destaque nas áreas sociais. Equipadas com churrasqueiras e bancadas para a preparação de alimentos, essas varandas se tornaram cada vez mais amplas, podendo comportar sofás e mesas para refeições, claramente relacionando o uso desse espaço ao convívio entre os membros da família ou à recepção mais informal de convidados. É possível encontrar exemplares cujas varandas são maiores que as salas.

Contudo, a priorização do desenho e do aumento das áreas das varandas sem que haja uma revisão da organização dos espaços, significa perdas em outros cômodos. As salas de muitos apartamentos que ganharam grandes varandas, por exemplo, vêm-se agora mais afastadas das fachadas, o que implica em prejuízos em termos de iluminação natural. Essa situação parece agravada pelo desenho adotado para esses cômodos em grande parte dos exemplares analisados, e conhecido como “sala em L” – solução popularizada nos anos 1970. E, principalmente no caso das unidades menores, é importante notar que a oferta de uma varanda maior se dá em troca de metros quadrados retirados de outros cômodos da unidade. Certamente, a aceitação dessas varandas está relacionada a um desejo de viver em espaços com qualidades estéticas e menos confinados, como indicam os resultados das e-Pesquisas e também por Heineck e Oliveira. Os pesquisadores afirmam, a partir de estudos de avaliação da satisfação de usuários de apartamentos:

“No que se refere à avaliação quanto à adequação dos espaços, há uma preferência pelo aumento do tamanho dos cômodos em detrimento da compartimentação do projeto” (HEINECK; OLIVEIRA, 1998).

Tais alterações nas demandas, talvez ainda não claramente formuladas, certamente interferem nos padrões de consumo e acabam, como aponta Featherstone, sendo exploradas pelo *marketing* (FEATHERSTONE, 1995) – mesmo que fundadas em representações nem sempre verossímeis das aspirações dos compradores.

Nesse sentido, é possível observar que o discurso utilizado nas campanhas de publicidade e comercialização de grande parte dos lançamentos vem, desde o início dessa década, reforçando a ênfase conferida a possibilidades de rearranjo inicial de suas unidades, permitindo a ampliação ou integração de cômodos e pretensamente atendendo às necessidades de diferentes perfis de usuários. Porém, a capacidade de readequação dos espaços, propagandeada como um diferencial inovador desses apartamentos, pode ser verificada já em projetos de apartamentos paulistanos produzidos, ao menos, desde a década de 1940. A diferença é que agora essa característica é explorada pelo *marketing* imobiliário, claramente em um esforço de minimizar o impacto da redução

das áreas totais.

A possibilidade de rearranjo mais notada em peças publicitárias é a de ampliar as salas através da subtração de um dos dormitórios, incorporando seus metros quadrados às áreas de convívio. O quarto que oferece a opção de alterações tem ao menos uma de suas paredes em comum com as salas e é geralmente menor que os demais – aproximando-se dos 6m² em alguns exemplares. Nos casos de unidades de 4 dormitórios em que dois deles são suítes, costuma-se também alterar a posição da porta do banheiro social, configurando um ‘3 suítes com sala ampliada’, para usar o termo do mercado.

A possibilidade de supressão de um quarto para ampliar salas, antes verificada principalmente no segmento de 4 dormitórios, tornou-se usual também nas unidades de 2 e de 3 dormitórios. Tanto nas peças gráficas publicizadas quanto nos modelos visitáveis em *stands* de venda, esses apartamentos mais compactos são apresentados também com a cozinha integrada ao ambiente de estar, seja através de um balcão ou pela retirada de paredes. A razão principal disso seria a necessidade de fazê-los parecer mais amplos para compradores em potencial. Contudo, relatos de vendedores revelam que quase a totalidade das unidades costuma ser entregue com suas cozinhas fechadas por paredes.

Observa-se ainda a exploração da possibilidade de conversão do uso do dormitório de empregada, normalmente com a sugestão de um pequeno escritório ocupando seu espaço. Contudo, além das óbvias limitações de uso impostas pela reduzida área e pelo confinamento desse cômodo – desenhado muitas vezes como depósito – essa formulação corresponde ainda a um momento pretérito da evolução das tecnologias de comunicação e popularização de equipamentos como *notebooks* e *palmtops* conectados à *internet via wireless*, que permitem desvincular o trabalho-em-casa de um cômodo específico.

Sobre essa questão, é importante notar que o uso de dispositivos de comunicação à distância vem promovendo transformações profundas, relacionadas aos processos de comunicação e informação e que permeiam o cotidiano doméstico. A progressiva introdução dos meios de comunicação à distância no cotidiano e no ambiente doméstico facilitam o acesso a informações sobre outras culturas e costumes, e que essas possibilidades têm sido ampliadas pelas redes telemáticas. Associada ao desenvolvimento dos meios de transporte, tem como resultado uma combinação entre deslocamentos concretos e virtuais, através da associação entre viagens, mídias eletrônicas e documentos impressos (TRAMONTANO, PRATSCHKE, MARCHETTI, 2002). Para Castells, tais desenvolvimentos teriam alterado mesmo as relações dos indivíduos com o tempo e o espaço, consideradas pelo autor como as “principais dimensões materiais da vida humana” (CASTELLS, 1999). Nesse sentido, é inegável que as alterações nos modos de vida também são reflexo do desenvolvimento tecnológico da sociedade.

“Como nossa cultura é mediada e determinada pela comunicação, as próprias culturas, isto é, nossos sistemas de crenças e códigos historicamente produzidos são transformados de maneira fundamental pelo novo sistema tecnológico e o serão ainda mais com o passar do tempo” (CASTELLS, 1999).

Um exemplo disso pode ser ilustrado pelos respondentes das e-Pesquisas com idades entre 16 e 23 anos. Um adolescente que, além de falar ao telefone no quarto (68,4% dos respondentes) e de receber amigos presencialmente nesse espaço (63,2%) também torna públicos aspectos de sua intimidade, veiculando imagens do interior doméstico via internet – em geral, a partir de um computador localizado no dormitório (36,8%) – conecta a esfera íntima da habitação ao mundo exterior, público, da rua. Situações como essa, tais como o retorno do trabalho remunerado ao interior doméstico e o hábito de se realizar refeições rotineiramente fora de casa, colocam a necessidade de se rever mesmo os limites clássicos entre instâncias públicas e privadas, quando se trata do habitar. Mais que isso, indicam claramente a existência de inadequações espaciais nos apartamentos que vêm sendo produzidos na cidade de São Paulo, frente aos padrões comportamentais de seus usuários em potencial.

Considerações finais

Considerando-se a maioria dos exemplares recentes estudados, fica evidente que a produção paulistana de apartamentos – e certamente também de outras cidades brasileiras, que se referenciam nesse mercado – continua sendo desenhados de acordo com estratégias de projeto que reproduzem um modelo espacial concebido há mais de cento e cinquenta anos. Pode-se imaginar que os apartamentos paulistanos têm sido, em sua maioria, propositadamente concebidos dessa forma desde seus primeiros exemplares na cidade. Propositadamente porque, em última instância, em um mercado competitivo que se encontra, já há algumas décadas, altamente profissionalizado (ALENCAR; PASCALE, 2006), a manutenção dessa estrutura espacial não seria um acaso.

Características observadas nos apartamentos produzidos pelo mercado paulistano nos anos 2000, como a presença de um maior número de suítes e de grandes varandas ou a oferta de plantas com possibilidades de rearranjo inicial, geralmente não são acompanhadas de uma revisão da organização funcional desses espaços. Todos esses recursos não parecem ser fruto da intenção de se oferecer espaços integrados e com qualidades estéticas, ou reflexo consciente de um momento de valorização da individualidade. Representam mecanismos a serviço de um esforço que busca garantir a comercialização de unidades cada vez menores por valores mais elevados, associando os empreendimentos a uma idéia de comodidade e qualidade de vida, sem garantias de que isso se verifique no cotidiano de seus usuários. A infinidade de combinações possíveis entre formatos familiares e comportamentos não têm sido contempladas pela absoluta maioria dos programas atuais.

“Na verdade, a evolução de nosso apartamento tem como base a manipulação dos seus variados programas de necessidades pelos seus promotores, ou incorporadores, que se regem mais pelas leis do mercado imobiliário do que pelos usos, costumes e anseios próprios de um determinado quadro cultural” (LEMOS, 1990).

O resultado é que as plantas dos apartamentos que compõem a grande maioria dos edifícios paulistanos apresentam incompatibilidades frente aos modos de vida e perfil demográfico de seus ocupantes, representando “espaços dos quais a arquitetura está ausente, e que, no entanto, recebem a assinatura de profissionais arquitetos” (TRAMONTANO, 2004 - SQCB).

Bibliografia

ALENCAR, C. T.; PASCALE, A. **Atributos da Qualidade de Localizações Residenciais em São Paulo**. Anais do VI Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society. São Paulo : Descritor Imobiliário, 2006.

BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

BERQUÓ, E. **A família no século XXI: um enfoque demográfico**. In: Revista Brasileira de Estudos de População. Vol. 6, no. 2. São Paulo: ABEP, 1989.

BRANDÃO, D. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos: Uma análise do produto imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado. Florianópolis: UFSC, 2002.

BITTAR, W.; VERÍSSIMO, F. **500 anos da casa no Brasil**. Vol. 1. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede: a era da informação: economia, sociedade e cultura**. Vol. 1. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 1999.

EMBRAESP. **Lançamentos entre 1997 e 2008 - RMSP**. Base de dados em planilha eletrônica, suporte digital. São Paulo: Embraesp, 2006.

FEATHERSTONE, M. **Cultura de Consumo e Pós-Modernismo**. São Paulo: Studio Nobel, 1995.

HEINECK, L.; OLIVEIRA, M. **Os fatores determinantes da satisfação de usuários de ambientes construídos**. In: Congresso Latino-Americano Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios: soluções para o Terceiro Milênio. São Paulo, 1998. Anais... São Paulo: PCC/EPUSP, 1998. v.2

HOBBSAWN, E. **Era dos extremos: o breve século XX**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios: síntese de Indicadores**. IBGE, Departamento de Empregos e Rendimento. Rio de Janeiro: IBGE, 1998, 2006.

LEMOS, C. A. C. **Cozinhas, etc..** Um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista. Ed. Perspectiva, São Paulo, 1978.

LEMOS, C. A. C. **Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personificação**. Revista Projeto, n. 133. São Paulo, 1990. p. 57-58.

NOMADS.USP. **Terceira e-Pesquisa Nomads.usp Comportamentos & Espaços de Morar**. São Carlos: Nomads.usp, EESC-USP, 2007.

ORNSTEIN, S. W. **Ambiente construído & comportamento: a avaliação pós-ocupação e a qualidade ambiental**. São Paulo: Studio Nobel: FAUUSP: FUPAM, 1995.

PEDRO, J. **Programa habitacional. Espaços e compartimentos**. Lisboa: LNEC, 1999.

PERROT, M. **Maneiras de morar**. In: História da Vida Privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra. Vol. 4. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.

QUEIROZ, F. **Apartamento Modelo: Arquitetura, Modos de Morar e Produção Imobiliária na Cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Carlos: EESC-USP, 2008.

ROSSETTO, R. **Produção Imobiliária e Tipologias Residenciais Modernas: São Paulo - 1945/1964**. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2002.

TRAMONTANO, M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokyo**. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 1998.

TRAMONTANO, M. **SQCB: apartamentos e vida privada em São Paulo**. Tese de Livre Docência. São Carlos: EESC/USP, 2004.

TRAMONTANO, M. **Rodízios que não giram**. In: Revista da Abimóvel. São Paulo: Abimóvel, 2004.

TRAMONTANO, M., PRATSCHKE, A., MARCHETTI, M. **Um toque de imaterialidade: o impacto das novas mídias no projeto do espaço doméstico**. In: Del Rio, V.; Duarte, C.; Rheingantz, P.. (Org.). Projeto do lugar. Rio de Janeiro: Contracapa/ProArq, 2002, v. , p. 341-356.

WILHEIM, J. **Mão escondida projeta arquitetura medíocre**. In: Vitruvius. Julho de 2008, ano 8, vol. 12. São Paulo: Vitruvius, 2008.
Disponível em: < <http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc226/mc226.asp>>
Acesso em 10 de Abril de 2009.