



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU)

ISABELLA FERNANDA ALVES SOARES

┌
HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR COMO PRÁTICA CRÍTICA; SÃO PAULO, 2005-2016

Recife
2017

ISABELLA FERNANDA ALVES SOARES

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR COMO PRÁTICA CRÍTICA; SÃO PAULO, 2005-2016

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Desenvolvimento Urbano

Orientador: Prof. Doutor Fernando Diniz Moreira

Recife
2017

Catálogo na fonte
Bibliotecária Lílian Lima de Siqueira Melo – CRB-4/1425

S676h Soares, Isabella Fernanda Alves
Habitação multifamiliar como prática crítica; São Paulo, 2005-2016/
Isabella Fernanda Alves Soares. – Recife, 2021.
227f.: il.fig.

Orientador: Fernando Diniz Moreira.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro
de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento
Urbano, 2021.

Inclui referências.

1. Desenvolvimento Urbano. 2. Arquitetura - construção. 3. Mercado
imobiliário. 4. Edifícios habitacionais I. Moreira, Fernando Diniz (Orientador).
II. Título.

711.4 CDD (22. ed.) UFPE (CAC 2021-237)

ISABELLA FERNANDA ALVES SOARES

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR COMO PRÁTICA CRÍTICA; SÃO PAULO, 2005-2016

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Desenvolvimento Urbano

Aprovada em: 30/08/2017

BANCA EXAMINADORA

Prof. Fernando Diniz Moreira (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Maria Luiza Macedo Xavier de Freitas (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Diego Beja Inglez (Examinador Externo)
Universidade Católica de Pernambuco

Profa. Mônica Junqueira Camargo (Examinadora Externa)
Universidade de São Paulo

À Francisco Nunes, pelo amor, apoio e carinho desde o princípio

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família por todo apoio e incentivo dado nesse período de estudos. Foram necessárias algumas renúncias e uma temporada fora de casa e agradeço pelo encorajamento perante os momentos de fraqueza.

Ao meu orientador, Fernando Diniz Moreira, por em meio ao meu método de escrita um pouco desorganizado, compreender meu processo e sobretudo, acreditar no meu potencial e na pesquisa desenvolvida.

Aos meus sócios-amigos queridos Nathalia Araújo e José Alexandre por todo apoio. Sem a ajuda de vocês eu certamente não teria dado conta dos afazeres no escritório e na Universidade. Obrigada por entenderem minha ausência, apoiarem meus estudos e me incentivarem a continuar.

À Hugo Segawa e Mônica Junqueira, por me receberem na FAUUSP durante um período de três meses, dando-me a oportunidade de vivenciar o dia-a-dia de outra Universidade, além de colaborarem diretamente com a minha pesquisa, seja pela troca de informações, aulas ou encontros com outros orientandos para debater acerca dos temas. Foi uma experiência muito enriquecedora.

À Lourenço Gimenes, Guillaume Sibaud, José Cazarin, Rafael Rossi, Otávio Zarvos e Álvaro Puntoni por cederem parte do seu tempo para dividirem comigo suas visões e experiências do mercado imobiliário.

À arquiteta Cristina Xavier, que se interessou pelo tema da pesquisa e me ajudou a conseguir material para a mesma, além de viabilizar contatos e me levar para visitar alguns empreendimentos que cito na dissertação. Agradeço o carinho e atenção.

À Mariana Pimentel por me ajudar no layout e diagramação do trabalho.

Aos queridos amigos por entenderem minha ausência e apoiarem essa jornada. Às queridas Patrícia, Ingrid, Juliana, Renata, Ana, Bianca e Fernanda, obrigada por todas as trocas de experiência, apesar de temas tão diversos, que certamente abriram novos horizontes de análise. Tenho muito carinho por vocês.

A arquitetura como construir portas,
de abrir; ou como construir o aberto;
construir, não como ilhar e prender,
nem construir como fechar secretos;
construir portas abertas, em portas;
casas exclusivamente portas e teto.

O arquiteto: o que abre para o homem
(tudo se sanearia desde casas abertas)
portas por-onde, jamais portas-contra;
por onde, livres: ar luz razão certa.

Até que, tantos livres o amedrontando,
negou dar a viver no claro e aberto.
onde vãos de abrir, ele foi amurando
opacos de fechar; onde vidro, concreto;
até refechar o homem: na capela útero,
com confortos de matriz, outra vez feto.¹

¹ MELO NETO, João Cabral de. Obra completa: volume único Org. Marly de Oliveira. Rio de Janeiro: Nova Aguiar, 1994. P.345-346

RESUMO

A forma de atuação do mercado imobiliário tem acarretado em um processo de aceleração das construções civis e contribuído para a banalização da verticalização das cidades. A produção imobiliária - marcada por um processo de massificação, repetições volumétricas, padronização espacial e de revestimentos – e a interpretação dos parâmetros construtivos para ocupação do solo, frequentemente são utilizados como premissas para justificar projetos arquitetônicos de baixa qualidade projetual. A pesquisa, portanto, buscou propostas de edifícios multifamiliares que trazem contribuições relevantes no campo da moradia e mercado imobiliário. Na cidade de São Paulo, um grupo de arquitetos sinalizam alterações dos princípios projetuais atuais ao priorizarem a construção de obras de arquitetura pensadas além dos limites dos lotes, interagindo com a cidade. Esses edifícios se caracterizam pela fuga de plantas-tipos – solução muito adotada por incorporadoras – e se reafirmam com apartamentos que variam as áreas dentro de um mesmo edifício, além da utilização de revestimentos simples e aberturas generosas que procuram valorizar o entorno no qual estão inseridos. Como consequência, outros arquitetos e agentes imobiliários têm sido estimulados a repensarem a relação dos edifícios com a cidade, gerando novas formas de atuação urbana que favorecem o bairro. Este trabalho procurou analisar essa produção arquitetônica recente em São Paulo sobre o habitar coletivamente através do olhar do arquiteto, do projeto de arquitetura e, principalmente, da relação do edifício com a cidade

Palavras-chave: arquitetura; construção; edifícios habitacionais; legislação; mercado imobiliário .

ABSTRACT

The acting of the housing market has taken to a process of acceleration of civil construction and contributed to the banalization of the verticalization of the cities. Real estate production - marked by a process of massification, volumetric repetition, spatial and cover standardization - beyond the interpretation of constructive parameters for soil occupation are often used as premises to justify architectural projects of low design quality. The research, therefore, sought proposals of multifamily buildings that bring relevant contributions in the field of housing market. In the city of São Paulo, a group of architects signalizes changes in the current design principles by prioritizing the construction of architectural works thought beyond the boundaries of the land, interacting with the city. These buildings are characterized by the escape of floor-types - a solution widely adopted by real estate - and reaffirm themselves with apartments that vary the areas within the same building, besides the use of simple coatings and generous openings that seek to value the environment in which they are inserted. As a consequence, other architects and real estate agents have been encouraged to rethink the relationship between buildings and the city, generating new forms of urban action that foment the neighborhood. This work sought to analyze this recent architectural production in São Paulo about living collectively through the architect point of view, architectural design and, mainly, the relation of the building to the city.

Key words: architecture; construction; residential building; housing market.

LISTA DE FIGURAS

| | | |
|-------------|--|-----|
| Figura 1 - | Edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo, projetados respectivamente nos anos 1920, 1930, 1940, 1950, 1960 e 1970. Projetos de diferentes arquitetos e épocas mas que representam o panorama geral discutido anteriormente | 25 |
| Figura 2 - | Edifício Augusto Gazeau..... | 35 |
| Figura 3 - | Edifício Sampaio Moreira | 35 |
| Figura 4 - | Edifício Alagoas | 37 |
| Figura 5 - | Edifício Columbus, Rino Levi | 37 |
| Figura 6 - | Edifício Prudência, Rino Levi | 40 |
| Figura 7 - | Edifício Louveira, Vilanova Artigas | 41 |
| Figura 8 - | Edifício Viadutos, Artacho Jurado..... | 41 |
| Figura 9 - | Edifício Guaimbê, Paulo Mendes da Rocha | 44 |
| Figura 10 - | Edifícios construídos pela construtora Lopes no período citado..... | 50 |
| Figura 11 - | Variações de planta no Edifício Living Wish Lapa em construção pela Cyrela em SP..... | 61 |
| Figura 12 - | Entrada do edifício Lindenberg Itaim, SP – em construção.... | 68 |
| Figura 13 - | Vista do terreno onde se construiria o Fidalga 897..... | 72 |
| Figura 14 - | Edifício Fidalga 897 – Cristina Xavier e Zarvos Engenharia.... | 72 |
| Figura 15 - | Plantas do Edifício Fidalga 897 – apartamentos 1..... | 74 |
| Figura 16 - | Plantas do Edifício Fidalga 897 – apartamentos 5..... | 74 |
| Figura 17 - | Vista do edifício Fidalga 897 – Cristina Xavier e Zarvos Engenharia..... | 75 |
| Figura 18 - | Vista interna do apartamento no Fidalga 897..... | 76 |
| Figura 19 - | Vila Fidalga..... | 76 |
| Figura 20 - | Folder de manifesto do Movimento Um..... | 80 |
| Figura 21 - | Implantação das unidades na Vila Fidalga..... | 97 |
| Figura 22 - | Vila Fidalga..... | 99 |
| Figura 23 - | Elevação frontal da Vila Fidalga..... | 99 |
| Figura 24 - | Corte do Edifício Camburiú..... | 100 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| Figura 25 - | Perspectiva do Edifício Camburiú..... | 100 |
| Figura 26 - | Fachada do Edifício Camburiú..... | 100 |
| Figura 27 - | Skyline da implantação do Edifício OKA..... | 101 |
| Figura 28 - | Perspectiva do Edifício OKA..... | 102 |
| Figura 29 - | Plantas do 3º e 6º pavimento do Edifício OKA..... | 102 |
| Figura 30 - | Vista do Edifício OKA em construção a partir do terraço do Vila Fidalga..... | 103 |
| Figura 31 - | Croqui do estudo para o Fidalga 727..... | 103 |
| Figura 32 - | Divisão dos blocos para o Fidalga 727..... | 104 |
| Figura 33 - | Eixos de circulação no Fidalga 727..... | 104 |
| Figura 34 - | Esquema do Fidalga 727..... | 105 |
| Figura 35 - | Entrada do Edifício Fidalga 727..... | 106 |
| Figura 36 - | Implantação do Huma Klabin..... | 106 |
| Figura 37 - | Térreo do Huma Klabin..... | 108 |
| Figura 38 - | Perspectiva térrea do Edifício Tetrys..... | 108 |
| Figura 39 - | Planta de locação das unidades no Vila Fidalga..... | 112 |
| Figura 40 - | Shafts das instalações na circulação vertical do Vila Fidalga.. | 112 |
| Figura 41 - | Planta de um pavimento no Edifício Aimberê 1749 – Andrade Morettin..... | 113 |
| Figura 42 - | Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Simpatia..... | 113 |
| Figura 43 - | Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Fidalga 727 com sugestão de layout..... | 114 |
| Figura 44 - | Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Itacolomi..... | 114 |
| Figura 45 - | Imagem interna de uma unidade habitacional no Edifício Simpatia – Grupo SP..... | 115 |
| Figura 46 - | Imagem interna das conexões elétricas e hidráulicas em uma unidade do Edifício Fidalga 727 – Triptyque..... | 115 |
| Figura 47 - | Disposição das conexões externas ao Edifício Camburiú– AR Arquitetos..... | 116 |
| Figura 48 - | Disposição das conexões hidráulicas externas ao Edifício Fidalga 727 – Triptyque..... | 116 |
| Figura 49 - | Planta do 2º e 3º pavimento do edifício Fidalga 772 – Andrade Morettin..... | 118 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| Figura 50 - | Variações de unidades habitacionais no edifício Fidalga 772 – Andrade Morettin..... | 118 |
| Figura 51 - | Variações de unidades habitacionais no edifício Camburiú – AR Arquitetos..... | 118 |
| Figura 52 - | Variações de unidades habitacionais no edifício OKA– Isay Weinfeld..... | 119 |
| Figura 53 - | Variações dos apartamentos no edifício ARUÁ – FGMF..... | 120 |
| Figura 54 - | Plantas do 2º, 3º e 6º pavimento do Edifício Tetrys – FGMF.. | 121 |
| Figura 55 - | Pilares em X no edifício Fidalga 727 – Triptyque..... | 124 |
| Figura 56 - | Pilares em X no edifício Fidalga 727 visto da área interna do térreo..... | 124 |
| Figura 57 - | Vista da entrada do Fidalga 772 – Andrade Morettin..... | 125 |
| Figura 58 - | Vista da entrada do Edifício Simpatia – Grupo SP..... | 125 |
| Figura 59 - | Vista da entrada do Itacolomi – Grupo SP..... | 125 |
| Figura 60 - | Perspectiva do térreo do Tetrys– FGMF..... | 125 |
| Figura 61 - | Imagem interna de uma habitação no Vila Fidalga – Cristina Xavier..... | 126 |
| Figura 62 - | Vista interna do edifício Fidalga 727 – Triptyque..... | 126 |
| Figura 63 - | Imagem interna de uma habitação no Edifício Camburiú – AR Arquitetos..... | 127 |
| Figura 64 - | Vista interna do Fidalga 772 – Andrade Morettin..... | 127 |
| Figura 65 - | Fachada do Edifício Aimberê 1749 – Andrade Morettin..... | 128 |
| Figura 66 - | Fachada do edifício Fidalga 727 – Triptyque..... | 128 |
| Figura 67 - | Detalhe da fachada do Fidalga 772 – Andrade Morettin..... | 128 |
| Figura 68 - | Área de circulação às unidades do Edifício Simpatia – Grupo SP..... | 128 |
| Figura 69 - | Fachada do Edifício Itacolomi – Grupo SP..... | 129 |
| Figura 70 - | Fachada do Edifício Simpatia – Grupo SP..... | 129 |
| Figura 71 - | Fachada do Edifício Huma Klabin – Una Arquitetos..... | 130 |
| Figura 72 - | Perspectiva do Edifício Tetrys– FGMF..... | 131 |
| Figura 73 - | Detalhe do Fulget na fachada do Vila Fidalga..... | 133 |
| Figura 74 - | Escada, guarda-corpo e deck em madeira jatobá no Vila Fidalga..... | 134 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| Figura 75 - | Piso em Fulget e forro em madeira nas áreas comuns do Vila Fidalga..... | 134 |
| Figura 76 - | Pedra portuguesa em todo o piso do edifício Simpatia..... | 135 |
| Figura 77 - | Pedra portuguesa e uso de concreto aparente no edifício Simpatia..... | 135 |
| Figura 78 - | Vista Superior da calçada e entrada ao edifício Fidalga 727.. | 135 |
| Figura 79 - | Térreo do edifício Fidalga 727..... | 136 |
| Figura 80 - | Passarela de acesso às unidades no edifício Fidalga 727..... | 136 |
| Figura 81 - | Guarda-corpo em tela metálica no edifício Camburiú..... | 137 |
| Figura 82 - | Vista do edifício Fidalga 772..... | 137 |
| Figura 83 - | Cobertura do edifício Simpatia..... | 139 |
| Figura 84 - | Vista do dômus na cobertura do Vila Fidalga..... | 139 |
| Figura 85 - | Proposta para a cobertura do edifício Aruá- em construção... | 139 |
| Figura 86 - | Proposta do Qualificação Urbana no Novo Plano Diretor em São Paulo..... | 141 |
| Figura 87 - | Proposta para áreas verdes no Novo Plano Diretor em São Paulo..... | 141 |

LISTA DE TABELAS

| | | |
|------------|---|----|
| Tabela 1 - | Quantidade de edifícios habitacionais publicados nas revistas AU e Projeto no período entre 2000 à 2017 | 30 |
| Tabela 2 - | Percentual de edições em que foram publicados prédios habitacionais..... | 31 |
| Tabela 3 - | Gráfico dos lançamentos residenciais nos últimos anos..... | 66 |

SUMÁRIO

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | INTRODUÇÃO | 15 |
| 2 | CONTEXTO | 20 |
| 2.1 | ARQUITETURA BRASILEIRA: EXPLORANDO O CONCEITO DE MORADIA EM ALTURA | 20 |
| 2.2 | A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO NO PROCESSO DE CRIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES | 33 |
| 2.2.1 | Período entre 1920-1940 | 34 |
| 2.2.2 | Período entre 1940-1967 | 39 |
| 2.2.3 | Período entre 1968-1988 | 47 |
| 2.2.4 | Período entre 1988-2004 | 53 |
| 3 | PROCESSOS | 58 |
| 3.1 | ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO | 59 |
| 3.2 | ARQUITETURA COMO PRÁTICA CRÍTICA | 70 |
| 4 | PRODUTOS | 91 |
| 4.1 | PROJETO | 95 |
| 4.1.1 | Integração com a rua | 95 |
| 4.1.2 | Flexibilidade projetual | 108 |
| 4.2 | ESTRUTURA | 123 |
| 4.3 | SUPERFÍCIE | 131 |
| 5 | CONCLUSÃO | 144 |
| | REFERÊNCIAS | 148 |
| | APÊNDICE A – DEPOIMENTOS | 151 |
| | APÊNDICE B – SITES VISITADOS | 152 |
| | APÊNDICE C – EDIFÍCIOS SELECIONADOS PARA ANÁLISE | 153 |
| | APÊNDICE D – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS PUBLICADOS NAS REVISTAS PROJETO E AU ENTRE 2000 À 2017 | 208 |

1 INTRODUÇÃO

O processo de transformação pela qual vem passando a paisagem urbana das cidades brasileiras, resultado em grande parte da padronização espacial e formal dos edifícios de apartamentos, é um reflexo dos processos de insegurança, padrões de financiamentos e modelos de construção civil com o qual se depara a arquitetura contemporânea. A produção imobiliária recente estimula uma busca desenfreada por lucros e omite a figura do arquiteto projetista que se adequa ao mercado atual na qual a forma de se produzir a cidade é fruto de uma legislação, eficiente do ponto de vista mercadológico, mas que gera ambientes cada vez mais monótonos. Os parâmetros utilizados são pensados apenas no limite dos lotes, sem considerar a relação com o entorno, priorizando a padronização de formatos e plantas, que são constantemente reformuladas após a entrega dos apartamentos, em um processo de adaptação às necessidades do indivíduo.

Há, na contemporaneidade, um modo particular de se produzir arquitetura. Segundo Nascimento (2015) essa distinção projetual é identificada na produção contemporânea pela ausência de um compromisso ideológico-moral ao se tratar de questões de uso e desempenho de funções programáticas e a relação destes com as expressões formais dos edifícios. A forma final da edificação, portanto, não é fruto apenas de um processo de criação, mas também do envolvimento de diversas ferramentas com dados auxiliares que irão direcionar os programas e sintetizar a sua forma construída, principalmente no campo imobiliário. O processo criativo, entretanto, sofreu mudanças consideráveis quanto ao modo de projetar, no qual arquiteto e engenheiro para definir problemas de estruturas e programas do projeto, envolvem novas tecnologias com

programas de construção que “facilitam” o processo de criação e construção, mas criam edifícios com baixa qualidade projetual e avesso às cidades nas quais se inserem.

Além do edifício se tornar um elemento isolado de estudo, o processo de massificação urbana tem gerado uma standardização na arquitetura. O edifício de apartamentos passou a ser tratado como um objeto carregado de valor, no sentido financeiro, no qual o elemento primordial para sua construção é a viabilidade financeira, o lucro. A partir da potencialidade construtiva é que o edifício pode ser gerado, não importando sua relação com entorno ou forma volumétrica, uma vez que seja viável economicamente, ou seja, financeiramente, atenda aos requisitos. Almejar, portanto, a mudança de um sistema em que os investidores diminuam seus lucros em prol de uma boa arquitetura, que possua relação direta com o local inserido, não é uma alternativa factível. No entanto, a pesquisa pretende justamente apresentar propostas que demonstram que é possível fazer uma boa arquitetura dentro dos limites sugeridos pelos parâmetros urbanísticos vigente e ainda ser viável em termos financeiros.

As transformações no cenário urbano levantam questões quanto ao adensamento imobiliário e geram dúvidas quanto aos rumos da arquitetura contemporânea. Há um conflito de interesses imobiliários entre o investidor e o arquiteto, no qual neste reside o saber da concepção espacial enquanto ao outro, o financeiro. O instrumento do arquiteto, o projeto, segue negligenciado com o processo de aceleração da construção e ocupação desenfreada dos espaços naturais, tornando aquele espaço urbano desinteressante e gerando a migração para áreas de subúrbios que ofereçam outros recursos.

Além disso, a padronização espacial e formal dos edifícios multifamiliares utilizados pelas construtoras atuais não considera as mudanças nos hábitos de morar da sociedade, tendo como resultado desse processo as alterações pós-ocupação dos espaços internos. A sensação urbana que estes edifícios apresentam é a de que foi criado um modelo de edifício (seja na volumetria ou em planta) e o mesmo continua sendo repetido, sem perspectiva de mudança, em alguns centros urbanos brasileiros. Significa que a cidade perde sua identidade e torna-se monótona, com edificações semelhantes plasticamente e voltadas para si.

Diante desse cenário surgiram alguns questionamentos que impulsionaram o desenvolvimento da pesquisa: a) Como a arquitetura pode voltar a ser protagonista e contribuir para uma cidade melhor? b) A arquitetura dos edifícios residenciais em altura tem de ser tão monótona e contribuir tão negativamente para a cidade?

A partir da busca por exemplos que respondessem às essas questões, foram encontrados projetos de edifícios multifamiliares que fogem aos princípios projetuais encontrados frequentemente no mercado imobiliários. Esses prédios foram projetados por um grupo de arquitetos contemporâneos em São Paulo nos quais participam ora como próprio incorporador do projeto, ora como arquiteto contratado para o mercado, mas que possuem como premissa a qualidade projetual de suas edificações. Os modelos encontrados sinalizam uma mudança, ainda tímida, no modelo de incorporação imobiliário, mas revela novas oportunidades para a arquitetura. Alguns exemplos foram encontrados em outras cidades brasileiras, mas para efeito de pesquisa decidiu-se pelos exemplos paulistanos.

O estudo aqui proposto tem como objetivo analisar alguns modelos de edifícios multifamiliares, para revelar as principais características que os diferem do padrão convencional vendido pelo mercado imobiliário. Além disso, procurou-se investigar a forma de atuação dos agentes imobiliários para entender a motivação da mudança no cenário da construção civil. A pesquisa, portanto, explorou as variações e organização de plantas nos edifícios analisados, bem como suas relações com o sítio no qual se inserem para entender as ferramentas com que esses arquitetos operacionalizaram suas concepções de espaço.

Para isso, foram selecionados onze projetos de moradia em São Paulo, escolhidos pela autora para caracterizarem essa pesquisa. Não quer dizer, no entanto, que são os únicos edifícios que se enquadram nesse contexto de análise, mas foram selecionados devido a ampla divulgação dos mesmos em meios impressos e digitais, tornando-os representativos para o estudo. Foram utilizados os seguintes procedimentos metodológicos para o desenvolvimento da dissertação:

A primeira etapa foi desenvolvida a partir da revisão da literatura e historiografia da arquitetura brasileira e paulistana. Na primeira explorou-se o conceito de moradia em altura nas grandes cidades brasileiras e posteriormente foi feito um recorte geográfico, com foco na cidade de São Paulo, onde foram levantados dados acerca da legislação de uso e ocupação de solo para entender os parâmetros urbanísticos utilizados para a construção civil na cidade, entre o período de 1920 à 2004. Além disso, foi feita uma intensa pesquisa quanto à divulgação dos empreendimentos imobiliários contemporâneos, em que procurou-se quantificar e catalogar os edifícios multifamiliares que foram publicados nas Revistas AU e Projeto Design e, com isso, obter um panorama desse mercado. Essa etapa foi denominada de Contexto.

Na segunda etapa, foi realizado um estágio docência na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (FAUUSP) sob a co-orientação dos professores Hugo Segawa e Mônica Junqueira, que coordenam o grupo de pesquisa Arquitetura e Cidade Moderna Contemporânea, cujo objetivo é promover a documentação, análise e a discussão da produção arquitetônica dos séculos XX e XXI. Além disso, durante a estadia em São Paulo, foram realizadas entrevistas com arquitetos, investidores e incorporadores dos projetos apresentados, o que permitiu uma maior aproximação das obras analisadas, viabilizando a ampliação do conhecimento sobre a arquitetura vertical paulistana e o panorama estudado da produção imobiliária. À essa etapa, atribuiu-se o título de Processo.

A terceira etapa teve como resultado a análise das obras selecionadas. Essa análise aconteceu a partir dos levantamentos de dados projetuais, entrevistas aos agentes imobiliários e visitas às construções. A junção desses elementos foi extremamente importante para a compreensão das limitações projetuais e/ou financeiras do empreendimento que, em consonância com os desenhos e fotografias, ajudaram a revelar um projeto por inteiro, com suas particularidades e tentativas, sempre presentes, de fazer diferente no cenário imobiliário atual. Chamamos aqui de Produto.

Baseado nos cenários apresentados, a dissertação foi dividida em três grandes eixos de análise: Contexto; Processo e Produto, no qual cada capítulo irá aprofundar os elementos apresentados nos parágrafos anteriores. Portanto, para melhor compreensão, ao final da dissertação são apresentados dois apêndices: o apêndice 01 retrata os projetos analisados pela pesquisa, no qual se exhibe um pequeno texto informativo, imagem de localização, plantas-baixas, cortes e fotografias dos projetos estudados; o apêndice 02 é composto pela catalogação dos edifícios de habitação que foram publicados na Revista AU e Projeto, no período compreendido entre 2000 à 2017, no qual buscou-se compreender o cenário imobiliário brasileiro através das publicações de revistas especializadas. Pretende-se com isso validar a tese de que os edifícios de habitação atual são pouco divulgados devido a sua baixa qualidade arquitetônica e apresentar modelos de edifícios que atendam ao mercado imobiliário sem romper com o processo de criação e tampouco negar a cidade.

A arquitetura residencial multifamiliar não deve se prender a análises momentâneas, mas viabilizar a sua flexibilidade espacial em consonância com a demanda do proprietário. Pleitear um projeto arquitetônico de qualidade é desejar uma arquitetura atemporal e rica em soluções que conversem com o local no qual se insere, respeitando as legislações para uso do solo, porém sem perder sua capacidade de surpreender.

02 CONTEXTO

2.1 ARQUITETURA BRASILEIRA: EXPLORANDO O CONCEITO DE MORADIA EM ALTURA

A demanda por moradia nas áreas centrais das metrópoles contribuiu para a escassez de terrenos nas grandes cidades. O surgimento de novas tecnologias como estruturas em aço, concreto armado e a criação do elevador elétrico, bem como a vinculação da classe média e alta brasileira com a cultura europeia, ajudou a transformar o panorama urbano alterando a forma como as pessoas interagiam com a cidade, passando a concentrar a população e atividades que demandavam novas configurações espaciais, gerando expectativas de progresso e modernidade com o desenvolvimento tecnológico. A influência econômica dos Estados Unidos, disseminada culturalmente através dos cinemas, enfatizava o arranha-céu como elemento símbolo do progresso e do futuro, sendo a disseminação do uso de elevadores um dos responsáveis pela alteração na forma de morar nas cidades.

Os arranha-céus transformaram a habitual relação entre cheios e vazios, vedação e estrutura, o que afetou a própria forma de se pensar a arquitetura (Moreira, Freire; 2011). Para prover significado estético ao estéril empilhamento de andares, Louis Sullivan² concluiu que a forma ideal para os edifícios em altura seria sua divisão em base, corpo e coroamento. Estes deveriam ser preenchidos com lojas, pavimentos-tipo de escritórios e o ático, respectivamente nessa ordem, em que cada um corresponde a uma função no conjunto. A definição do corpo do edifício em pavimentos-tipo, refletindo a multiplicação daquele elemento, influenciou a forma como se constroem os edifícios até os dias atuais, sendo muito representativo em edificações de uso habitacional.

O edifício alto se consolidou como uma das formas arquitetônicas primordiais do século XX. Ele trouxe consigo vários desafios tecnológicos, espaciais, estéticos e teóricos, que foram sendo “resolvidos” ao longo do período. Os arquitetos brasileiros também se lançaram nessa fase de experimentação em busca de uma forma e organização espacial que se adequasse aos padrões culturais de uma população acostumada a moradia em casas com quintais e jardins, como marcos produzidos por Rino Levi, Vital Brazil e Lucio Costa atestam (MOREIRA, FREIRE; 2008).

Segundo Cristiana (GRIS, 2012) O processo de verticalização alterou significativamente a paisagem urbana das cidades brasileiras, uma vez que se transformou na forma mais comum de moradia das elites e classe médias brasileiras. A ideia de habitação coletiva – termo que era associado às classes populares na década de 1920 – era vista com rejeição por partes das classes médias e altas, e para atrair compradores mais abastados, iniciou-se uma extensiva campanha para desvincular esse conceito. Passaram então a veicular o termo “casas de apartamentos” com construções que tentavam reproduzir habitações familiares com vários ambientes que se inter-relacionavam para que a sociedade passasse a enxergar a habitação vertical através do conceito de empilhamento de casas, representando um novo modo de habitar, sinônimo da modernidade.

² A citação refere-se ao texto de Sullivan, encontrado no artigo de Moreira; Freire (2011), originalmente retirado de SULLIVAN, Loius. “The Tall Office Building Artistically Considered”, In: Kindergarten Chas and other writings. New York, Dover, 1979, p.208.

Possibilitada pelo advento de tecnologias inovadoras na época, como o elevador e as estruturas de aço e de concreto armado, a verticalização foi a solução encontrada para lidar com a alta densidade e concentração de atividades e pessoas em determinadas áreas da cidade (GRIZ, 2012). De acordo com MARTINS (2010) o moderno era considerado uma expressão da arquitetura brasileira e, muitas vezes, forçosamente copiado nas construções de moradia. A pesquisa e o desenvolvimento das técnicas estruturais em concreto armado, ajudaram a formar não apenas estruturas esbeltas e elegantes, mas em economia se comparado a custos de construção em outros países, o que ajudou no uso desse material nas construções, especialmente em São Paulo com sua arquitetura brutalista. A arquitetura moderna brasileira se destacou com grande representatividade internacional por meio das publicações em livros e revistas especializadas sobre a arquitetura latina, sendo o edifício alto um símbolo significativo dessa arquitetura. O uso de elementos vazados e o concreto armado, bem como a construção de Brasília, atraiu olhares estrangeiros e passou a prestigiar arquitetos e artistas nacionais. Segundo MARTINS (2010), com o pavilhão do Brasil em New York, em 1939, e a conclusão do Ministério da Educação, passou-se a despertar interesse pela arquitetura do país, vista não mais como manifestação cultural de um país exótico mas com possibilidades de práticas como o *brise soleil* – já proposto por Corbusier mas ainda não executado.

Nos anos 50, os estereótipos internacionais sobre o Brasil identificavam-no como o “país do café, do futebol e da arquitetura”. Evidentemente, todo esse prestígio colocou na ribalta local uma atividade profissional pouco conhecida até então (SEGAWA, 1993). Com isso, surgiram as escolas de arquitetura moderna, desmembradas dos cursos de engenharia ou belas-artes, sendo na década de 1930 em Belo Horizonte; na década de 1940 a Universidade de São Paulo (USP), Faculdade Mackenzie (SP) e a FNA- hoje conhecida como Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ); e na década de 1950 surgem as escolas em Porto Alegre, Salvador e Recife, mas todas já de orientação moderna.

O edifício residencial em altura passou a representar o símbolo do progresso e do futuro, um fenômeno que atingiu países diversos e se consolidou pelo aproveitamento do espaço e enormes demandas habitacionais. Para desvincular a ideia de habitação popular, passou-se a atribuir termos como “palacete” e “casas de apartamentos” para conferir valor de compra ao público de maior poder aquisitivo. Segundo VAZ (2002, apud GRIZ, 2012) esse termo foi utilizado pois as construções tentavam reproduzir as habitações unifamiliares, com várias salas e quartos com portas inter-comunicantes. Além dessa estrutura organizacional interna, outra diferença para os edifícios de apartamentos atuais é que as “casas de apartamentos” não eram unidades habitacionais autônomas, já que em algumas dependências, como cozinha e área de serviço, eram coletivas da edificação.

Com isso, os prédios de apartamentos configuram-se como um desafio aos arquitetos, que precisaram reinterpretar os conceitos de moradia em unidades empilháveis, sinônimo da modernidade. Vaz (2002, p.140 apud GRIZ, 2012) descreve essa valorização ao enfatizar que este produto imobiliário, na década de 1930, passa a ser

[...] o símbolo do luxo, do bom gosto e do morar moderno e tornou-se também um atestado público da condição socioeconômica dos seus ocupantes. Ficava clara a relação entre o tipo de moradia e a categoria dos seus moradores. [...] Morar em apartamento tornou-se um passaporte reconhecido para a ascensão social.

Foi nesse período, também, que houve uma procura mais intensa do edifício vertical como forma de ampliação de rendas, através do aluguel das unidades habitacionais. Villa (2006) comenta que a partir da Lei do Inquilinato de 1942 assentiu-se ao estabelecimento de formas e programas habitacionais que garantissem o sucesso dos empreendimentos, isto é o lucro, a venda e o aluguel das unidades. Emergiram a incorporação e os condomínios, que independente da classe social a que se destinava, oferecia um modelo de habitação reduzida da tipologia burguesa oitocentista com um programa básico de sala, dormitório (2 ou 3), banheiro e cozinha, apresentando na maioria dos casos, cômodos de empregados – dormitório e banheiro-, e entradas separadas para as áreas social e de serviços.

Os arquitetos brasileiros procuraram intermediar entre a forma moderna de habitar, as pressões do mercado, as novas técnicas de construção, as restrições estabelecidas pelos contextos urbanos e as tradições arraigadas de uma sociedade ainda patriarcal (MOREIRA, FREIRE, 2011). A dinâmica interna das habitações verticais, portanto, refletem o modelo patriarcal com a tripartição dos setores: social, íntimo e de serviço; a existência de cômodos monofuncionais; utilização de corredores como solução para circulação e a distinção das entradas social e de serviço. Segundo ANITELLI (2010), o modelo geral – apresentado abaixo – aparece em alguns apartamentos dos anos 1920, em boa parte deles nos anos 1930 e 1940, na maioria deles nos anos 1950 e 1960, e em quase todos os exemplares encontrados nos anos 1970 em diante:

Figura 1 - Edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo, projetados respectivamente nos anos 1920, 1930, 1940, 1950, 1960 e 1970. Projetos de diferentes arquitetos e épocas mas que representam o panorama geral discutido anteriormente.



Fonte: ANITELLI, Felipe. Como nasce um modelo: o projeto de apartamento na cidade de São Paulo. O Autor, 2010. Dissertação Mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010. p.18-19 – Imagem colorida pela autora

Os anos entre 1967-1974 são marcados pela arquitetura do milagre econômico: aumento dos índices do produto interno bruto e o desejo de modernização do país. Segundo MARTINS (2010):

o desordenado crescimento urbano e desenfreada especulação com a terra urbana constituíram um entrave ao desenvolvimento de uma arquitetura saudável. Dificuldade que vinha se somar à precariedade das condições técnico-construtiva de um sistema produtivo ainda caracterizado por uma industrialização incipiente e pela sobrevivência do modelo básico agroexportador.

O período do milagre econômico foi considerado o mais intenso na construção civil brasileira, bem como o desejo da população em tornar o Brasil um país desenvolvido. Mas a quantidade de construção desse período não possui equivalência de qualidade (SEGAWA, 1993).

A repetição projetual do modelo apresentado (Figura 1) se faz presente na forma de morar contemporânea, cuja relação do edifício com o lote é mínima, tornando-se reflexo dos parâmetros urbanísticos locais que ajudarão a dimensionar sua forma prismática. A definição de base, corpo e coroamento estabelecido por Sullivan é substituída por estacionamento, pavimento-tipo e bloco de instalação hidráulica. O edifício perde sua imponência e parece não saber lidar com o local no qual está inserido. A insistência em considerar o edifício como um objeto isolado leva a perda da dimensão urbanística, independente de sua escala. Em cidades muito adensadas, só se consegue apreciar a arquitetura vertical de longe, não sendo possível – com raras exceções – sentir a beleza dos edifícios na escala humana, elemento facilitador dos edifícios em pequenas alturas.

No Brasil, existe um instrumento que permite à Administração Municipal exercer o controle e fiscalização do espaço edificado, auxiliando na determinação de regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto e é através dele que se estabelece as primeiras diretrizes do edifício, O Código de Obras e Edificações (COE). Em um estudo de viabilidade o arquiteto, ou incorporador, irá reunir os parâmetros legais para construção no lote de acordo com o uso que se pretende, definindo os recuos e limitando as alturas. Como à essa fase só interessa o retorno financeiro, nesse momento determina-se a viabilidade de construção ou não do empreendimento. Uma vez superado essa etapa, parte-se para a definição de planta e estudo volumétrico, além de composição de fachadas e briefing de unidades habitacionais e áreas sociais e lazer.

É de se esperar, portanto, que na fase de viabilidade de construção, o edifício seja uma reprodução literal dos parâmetros legais construtivos, uma vez que ele será levado ao seu esgotamento para atender à demanda com um bom retorno financeiro para o investidor. Os parâmetros urbanísticos para ocupação do solo sofrem alterações em cada Estado do país, considerando suas particularidades e plano diretor da mesma. As transformações urbanas, portanto, sofrem influência direta das políticas urbanas e dos programas de financiamentos, que influenciam a forma como as residências são construídas nos dias atuais. Se por um lado a cidade está mais verticalizada, por outro se depara com uma legislação que limita os índices de aproveitamento do solo em determinadas regiões, resultando em áreas muito adensadas em detrimento de outras pouco adensadas e confere uma produção desenfreada e desigual que acomete áreas urbanas no panorama brasileiro. Em Recife, por exemplo, esse adensamento é nítido no bairro de Casa Amarela em detrimento de Casa Forte, zona norte da cidade. Apesar de serem bairros vizinhos, a legislação é muito mais rigorosa com a verticalização em Casa Forte por está inserida na lei dos 12 bairros³, porém Casa Amarela ficou de fora dessa área, despertando o interesse dos setores imobiliários.

A arquitetura residencial perde a demanda por moradia para assumir um papel de especulação imobiliária, uma mercadoria voltada exclusivamente para o lucro. Ou seja, essas transformações acarretaram no aceleração do mercado imobiliário e consequente verticalização dos edifícios gerando mudanças nos hábitos de morar da sociedade, que passaram a enxergar as reformas dos espaços internos como solução para personalização da sua morada. O edifício passa apenas a coexistir em uma cidade que se desvincula do contexto urbano. A escolha, no entanto, pelo aprofundamento da pesquisa na cidade de São Paulo deve-se ao intenso processo de modificação do cenário urbano, atingindo em pouco tempo o título de cidade mais verticalizada da América Latina.

³ Lei de Reestruturação Urbana (ARU), também conhecida como Lei dos 12 bairros (2001) é composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Afritos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro da Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área.

O envolvimento de arquitetos na produção do mercado imobiliário ainda é muito pequena e raramente ele é o agente transformador. Em geral, o arquiteto é um prestador de serviço e a indústria do mercado imobiliário é quem produz a cidade, sendo a maior parte da participação arquitetônica, nesses casos, feita por um arquiteto funcionário, de dentro das incorporadoras e construtoras, não sendo capaz de mudar a dinâmica econômico-financeira da produção das cidades. Se a iniciativa privada é quem produz a cidade, temos por outro lado também o poder público, pois quem aponta o caminho para o mercado é o plano diretor da cidade, o zoneamento.

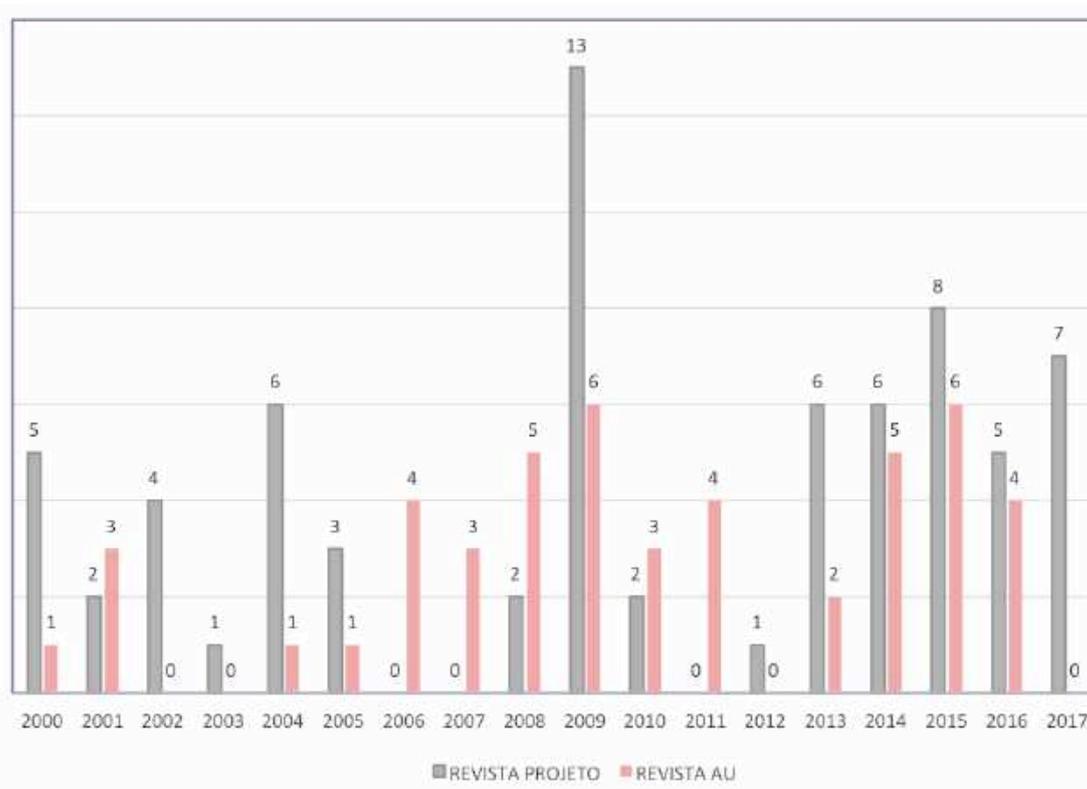
Se entre as décadas de 1920 e 1950 a habitação coletiva foi malvista pela população, aspectos como segurança, comodidade, satisfação, requinte, exclusividade e status social foram sendo agregados positivamente a essa concepção do apartamento como solução moderna de moradia, adequada ao estilo de vida nos grandes centros urbanos, destacando nesse processo de reformulação simbólica a atuação do mercado imobiliário (MONTEIRO; et al, 2013 p. 04 apud TENÓRIO, 2015 p. 64). A população, portanto, passou a comprar apartamentos atraída pelos anúncios publicitários que enfatizam a construtora (símbolo da qualidade projetual) e engrandecem as áreas de convivência dos condomínios como atrativos que elevam os preços dos empreendimentos e possuem qualidade reduzida, além de programas de financiamento que estimulariam a compra do empreendimento.

O edifício residencial é o produto mais visível (em termos de quantidade) da arquitetura em nossas cidades e representam o modo de morar mais comum das classes médias e alta, mas sua qualidade é questionável. Um bom exemplo disso é a pouca publicação de prédios de apartamentos em revistas de arquitetura especializadas, responsáveis por apontar direções e promover tendências projetuais. Por quê esses edifícios, tão presentes no cotidiano da população, não são divulgados em revistas especializadas? Seriam eles pouco atrativos para a revista? Seus materiais, forma de implantação ou tipo de plantas não são interessantes para divulgação? Seriam eles considerados um desastre arquitetônico? Infelizmente, para a grande maioria a resposta é sim, não possuem significância na discussão arquitetônica contemporânea justamente pela falta de qualidade projetual. Quando são divulgados, aparecem em forma de reformas internas projetadas por arquitetos que tentam adaptá-los às necessidades dos clientes. Outra maneira de se retratar a habitação têm sido através de projetos residenciais unifamiliares – em geral, casas de condomínio – no qual é possível analisar as particularidades do projeto. No entanto, para efeito de pesquisa, essa modalidade não será analisada.

Apesar da produção dos edifícios verticais possuírem índices significativos eles pouco aparecem nas revistas de arquitetura. Para confirmar essa teoria, foram analisadas duas revistas nacionais especializadas na divulgação do cenário arquitetônico: AU e PROJETO DESIGN (ver apêndice 02), publicadas entre os anos 2000 à 2017 em que foram analisadas o total de 397 revistas no qual buscou-se em cada edição publicada, quantificar a divulgação de projetos habitacionais em altura. Para isso, foi considerado que habitações com mais de dois pavimentos e que tivesse alguma matéria relacionada a mesma fosse divulgada para que esse edifício entrasse no quantitativo pesquisado. Não foram consideradas publicidades de terceiros que se utilizaram de imagens de prédios para seus produtos. Resultou-se, com isso, na Figura 01.

Percebe-se com essa análise em que há períodos em que sequer são mencionados os edifícios habitacionais, como no período entre 2002 e 2003 na Revista AU e no período entre 2006 e 2007 para a Revista Projeto. O ano de 2009, no entanto, foi lançado uma revista, edição 353, cuja matéria publicava as mudanças imobiliárias na paisagem urbana da zona oeste de São Paulo, na qual citava vários empreendimentos incorporados pela Idea! Zarvos – o que justifica o alto número desse período.

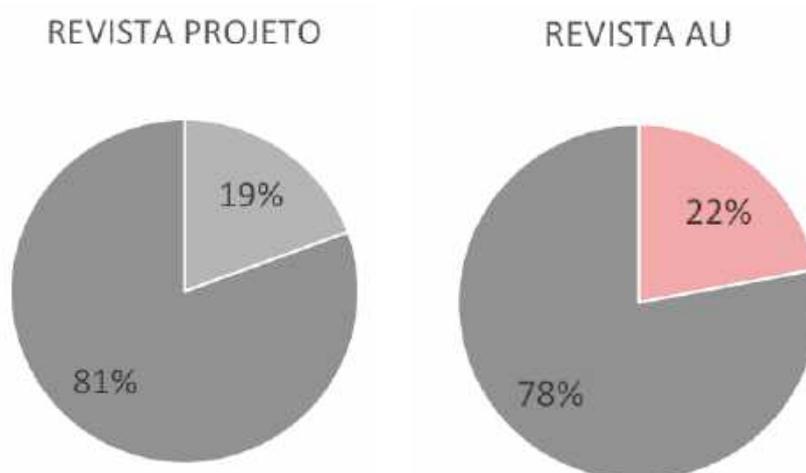
Tabela 1- Quantidade de edifícios habitacionais publicados nas revistas AU e Projeto no período entre 2000 à 2017.



Fonte: gráfico feito pela autora

No geral, portanto, foram analisadas 191 revistas publicadas pela AU e 196 revistas publicadas pela Projeto Design. A partir dessas edições, criou-se um gráfico que pudesse representar um percentual de revistas cuja publicação mencionasse os edifícios habitacionais em altura para compreensão do momento arquitetônico para esse tipo de projeto, como segue:

Tabela 2 - Percentual de edições em que foram publicados prédios habitacionais



Fonte: a autora

Esses gráficos comprovam o quanto os projetos de arquitetura para edifícios residenciais têm se tornado desinteressantes, dada à sua pouca divulgação em revistas, mesmo sendo o modelo de habitação mais encontrado nas grandes cidades. Esse levantamento dos dados, contudo, reforçou a tese da pesquisa, com a qual se embasou para dar seguimento a mesma. Detalhes como o prédio que foi divulgado, assim como seu ano e edição da Revista podem ser encontrados no apêndice 02 ao final da dissertação.

Os prédios de apartamento passaram por um processo de massificação e relações volumétricas que exploram o lucro e transformam a cidade num cenário repetitivo. A falta de relação dos edifícios com o entorno, recorrência de materiais utilizados e a padronização de plantas conferem ao projeto uma monotonia arquitetônica que não faz sentido ser divulgada. É curioso, portanto, que os projetos da forma de morar mais frequente da classe média e alta não sejam objeto de interesse da crítica de arquitetura.

O mercado imobiliário atual é um agente na produção da cidade e, portanto, responsável por sua configuração urbana. Quando os arquitetos conseguem defender uma postura de projeto para o mercado que beneficia a cidade, gera uma situação de exceção. Com isso, o desafio do arquiteto contemporâneo é a de tentar fazer um trabalho de conciliação entre as necessidades do mercado e a questão pública de como fazer cidades, contribuindo assim para um melhor cenário urbano e trazer a arquitetura de volta ao protagonismo.

Contudo, como a análise da pesquisa tem o foco na cidade de São Paulo, devido às crescentes divulgações no cenário residencial, procurou-se compreender o processo urbanístico pelo qual passou a cidade. Interpretar os fatores que influenciaram a padronização e os elementos constitutivos de sua espacialidade ao longo do tempo, deverá contribuir para um entendimento do desenho da habitação de uma época e direcionar o processo das composições espaciais contemporâneas.

2.2 A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO NO PROCESSO DE CRIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES

A verticalização em São Paulo é fruto da organização da atividade imobiliária, com o surgimento de diferentes atores capazes de mobilizar recursos auferidos em outras atividades econômicas. Trata-se de um produto inovador produzido por uma sociedade em profunda transformação e marcado por feições muito particulares, associado à presença de capitais nacionais provenientes da cafeicultura e a incipiente indústria, que são investidos em novas formas de multiplicação dos lucros do capital (DEVECCHI, 2010). Ou seja, o capital anteriormente destinado ao mercado agrícola e industrial migra para o campo imobiliário, aumentando os lucros dos investidores que apostaram no objeto símbolo da modernidade, o edifício em altura.

De acordo com DEVECCHI (2010), o investimento imobiliário aparece no começo do século como uma opção muito rentável frente à necessidade de implementação de todo tipo de infraestruturas e estruturas urbanas. A grande demanda por habitação e por escritórios transforma o investimento imobiliário numa alternativa lucrativa, muito melhor do que as poucas opções de investimentos existentes no mercado da época.

A cidade de São Paulo possui o título de cidade mais verticalizada da América Latina – embora não possua densidade tão alta - e seu processo de verticalização, que iniciou na década de 20, vai de encontro à criação e uso dos elevadores nas circulações verticais dos edifícios. A legislação que restringe as potencialidades do terreno são as responsáveis pelas variações construtivas encontradas nos espaços urbanos e uma breve trajetória desse processo se faz necessária para compreender a evolução dos edifícios de apartamentos bem como sua relação com a rua, além de identificar as especulações imobiliárias e seus meios de atuação.

Para efeito de análise, foi utilizado uma periodização a partir da proposta por Nadia Somekh (2013).

2.2.1 Período entre 1920 - 1940

Em São Paulo, a verticalização inicia-se em torno de 1920, pois é nesse ano que se regulamenta a altura dos edifícios e o uso dos elevadores – elemento central desse processo – mencionado na Lei nº 2.332 sem, no entanto, eliminar o uso de escadas nos edifícios. Esse período é denominado por Somekh (2013) de “verticalização europeia” por seguirem um padrão europeu de construção.

Até o final do século XIX, a elite paulistana havia se instalado no bairro de Higienópolis, transferindo-se posteriormente para a Avenida Paulista, recém inaugurada e repleta de palacetes habitados pela elite local e por imigrantes bem sucedidos. A Lei de nº 2.322, de novembro de 1920, estabelecia a altura máxima para edifícios que consistia em não ultrapassar três vezes a largura da rua, quando esta fosse maior que 12 metros. Os coeficientes de aproveitamento, por edifício, na época, eram grandes e as construções costumavam alcançar o alinhamento das ruas, ocupando o terreno quase sem recuos ou pátios internos, deixando o índice de aproveitamento praticamente coincidindo com o número de pavimentos, em geral de dois a nove andares

Com filiação claramente eclética, os edifícios de apartamentos possuíam térreo mais pavimentos superiores, nos quais dispunham as habitações. As fachadas apresentavam maior ou menor ornamentação, através de elementos de argamassa desenhados – frisos, volutas, adornos-, e elementos metálicos de destaque – detalhe de esquadrias, portas e jardineiras. Alguns edifícios eram localizados nas esquinas, o que os dotava de certa monumentalidade com seus volumes curvos encerrados em cúpulas metálicas que buscavam valorizar esteticamente a obra (VILLAS, 2006).

O primeiro edifício da Sé com mais três de pavimentos foi o Augusto Gazeau, encomendado por um francês de mesmo nome, cuja construção foi entre 1910 e 1921. O projeto original previa dez pavimentos, porém a prefeitura não autorizou o desenho inicial pois ainda existia receios quanto a estabilidade estrutural de edifícios em altura, aprovando sua construção com apenas seis pavimentos incluindo o térreo.

As cidades europeias, porém, possuíam homogeneidade de altura entre os edifícios, o que não era racional para São Paulo – do ponto de vista econômico – uma vez que o uso de elevadores tornaria essa limitação desnecessária, aumentando assim o rendimento do terreno urbano. O edifício Sampaio Moreira, por exemplo, construído em 1924, utilizou o concreto armado para alcançar uma altura fora dos padrões da época – 12 andares e uma cobertura – incentivando o uso do concreto para grandes estruturas.

Figura 2 - Edifício Augusto Gazeau



Fonte: <http://www.prediosdesaopaulo.com/1910-1950/#/augusto-gazeau/>

Figura 3 - Edifício Sampaio Moreira



Fonte: <http://www.prediosdesaopaulo.com/edificio-sampaio-moreira/>

Segundo Somekh (2013), o Diretor de Obras da Prefeitura, Vitor da Silva Freire, vencido pela insistência do engenheiro do Edifício Sampaio Moreira, aprovou o projeto e abriu precedentes para a aprovação do Edifício Martinelli e mais adiante, para se modificar a legislação.

O processo de verticalização na década de 1920 estava diretamente associado aos edifícios comerciais, porém uma lei foi muito importante para o processo de verticalização: a de criação de condomínio. Sob o Decreto nº 5.481 de junho de 1928, a lei dispunha sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e o Brasil foi um dos primeiros países a elaborar normas específicas regulamentando a copropriedade por apartamentos.

Se em 1920 a legislação estabelecia o gabarito máximo para os edifícios, sempre em relação à rua em que seriam implantados, anos mais tarde essa relação se perdeu em favor do estímulo à verticalização do núcleo novo (área compreendida entre o Vale do Anhangabaú e a Praça da República), e demais áreas não centrais, com o código de Obras de 1929. Regulamentado pelo Ato nº 663, de 1934, embora não se referindo especificamente à verticalização, esse código procurava incentivá-la, ao estabelecer alturas máximas (SOMEKH, 2013).

O período após 1930 transformou a cidade, antes de inspiração francesa, na cidade do automóvel e dos arranha-céus. Mudanças na legislação, como o código Arthur Saboya em 1934, multiplicou os edifícios de uso exclusivamente residencial, expandindo uma grande inovação no setor: prédios de apartamentos. Essa verticalização seria aceita inicialmente com relutância (REIS FILHO, 1978 apud SOMEKH, 2013), pois ameaçava costumes que remontavam aos tempos coloniais. No entanto, a intensa procura pela construção vertical nesse período se dava pelas possibilidades de ampliação da renda, os alugueis das unidades de habitação. Alguns edifícios, inclusive, apresentavam salas de escritórios e banheiros coletivos nos pavimentos superiores, além de habitação e comércio no térreo, caracterizando uma mescla de atividades e maior diversidades de uso com a possibilidade de habitar e trabalhar no mesmo edifício (VILLA, 2006).

O edifício Alagoas foi um dos precursores da verticalização de São Paulo, sendo o primeiro edifício em altura no bairro de Higienópolis. Construído em 1933 pela Construtora Barreto Xandi, o edifício foi criticado na época pelos moradores do bairro

que alegavam ser um absurdo e um desrespeito construir um prédio em um bairro residencial de mansões (GAVAZZI; LEONEL; HAGGE, 2015). O edifício seguia a premissa de “casas empilhadas” e possuía um apartamento por andar com quase 300m² cada. Outro edifício alvo de críticas foi o Edifício Columbus, projeto de Rino Levi próximo a Avenida Paulista. Apesar da crítica e do preconceito da imprensa, contrária à edifícios em bairros residenciais, tiveram êxito comercial imediato.

Figura 4 - Edifício Alagoas



Fonte: <http://www.prediosdesaopaulo.com/1910-1950/#edificio-alagoas-1/>

Figura 5 - Edifício Columbus, Rino Levi



Fonte: <http://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2016/09/1811780-pioneiro-do-luxo-edificio-columbus-foi-demolido-para-construcao-de-garagem.shtml>

Foi nesse período que se construiu o Edifício Hygienópolis, de Rino Levi, e o Edifício Mina Klabin, de Gregori Warchavchik. O primeiro, com quatro apartamentos tipo por andar, sendo os apartamentos do térreo com dimensões variadas devido aos hall, elevadores e circulação.

O final da década de 1920 já se observava na construção o conceito de “casa mínima”, que nada tem a ver com a dimensão do espaço, mas sim com a sua racionalidade. Os apartamentos deixam de possuir alguns cômodos, principalmente nos de aluguel destinados à classe média, construídos com fins lucrativos. Segundo Villa (2010) esses apartamentos representavam um modelo reduzido das casas térreas, no qual salas de jantar, toaletes, copas, gabinetes, quartos de empregados, pareciam desnecessários, já que algumas das atividades realizadas nestes cômodos começavam a ser relegadas ao espaço público. Tais apartamentos, que passaram a ser oferecidos a uma parcela da população com menor poder aquisitivo, que não poderiam pagar por apartamentos maiores, nem por pessoal doméstico, e que trabalhava fora por ser, em geral, assalariado, representando para os investidores imobiliários uma possibilidade de ampliação do mercado.

Com o déficit habitacional causado pela industrialização e metropolização, São Paulo começou a investir em um novo segmento de moradia no qual era possível encontrar apartamentos de um, dois, três dormitórios num mesmo empreendimento, alguns até com configurações semelhantes a hotéis, onde sala e cozinha são suprimidas, para aumentar a diversidade de público a se atingir.

A busca por moradias era crescente na década de 1930 e vários arquitetos, filiados ou não aos preceitos modernistas, viam nesta necessidade a possibilidade de novos rumos em relação às habitações coletivas verticalizadas (VILLA, 2006). A disseminação dos condomínios de apartamentos se dará após a legislação do inquilinato, de 1942, ajudando nesse processo.

2.2.2 Período entre 1940 - 1967

Esse período é marcado pela verticalização predominantemente residencial nos bairros próximos ao centro de São Paulo, pois a ineficiência no transporte público gerou uma maior procura por moradias próximas ao local de trabalho. Nessa época, os edifícios passam a mudar suas características europeias de construção (uso dos ornamentos) e passam a assemelhar-se aos dos Estados Unidos, em menor escala, devido a “febre dos arranha-céus”.

A partir dos anos 1940, intensifica-se a atuação dos órgãos de planejamento da cidade por meio de legislação reguladora de zoneamento através do uso e ocupação do solo, além dos recuos. O edifício isolado no lote, ao enfrentar a realidade da metrópole, passa a orientar progressivamente o desenho da cidade e sua legislação urbana (MEDRANO, RECAMÁN, 2016).

Um dos exemplares paulistanos desse período é o edifício Prudência, de Rino Levi. Construído em 1944 no bairro de Higienópolis, o Edifício possui características muito peculiares para a época, como a flexibilização dos espaços domésticos através do uso de divisórias retráteis, permitindo a livre escolha de layouts. Para tanto, fez-se necessário um entendimento e racionalização projetual aliada à modulação estrutural do edifício, conferindo ao empreendimento uma exploração de fachada livre, influenciando posteriormente na forma de morar contemporânea.

Outro edifício desse período, também construído em Higienópolis, foi o Louveira, de Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi, em 1946. Considerado um importante representante da arquitetura moderna, sua implantação proporciona integração visual entre público e privado, interagindo com a praça Vilaboim numa relação com o espaço da cidade no qual se insere.

A verticalização toma impulso, porém, na década de 50, com a valorização fundiária e a grande demanda por habitação. A fisionomia dos edifícios americanos chamava a atenção, como os de Nova York e Chicago, que possuíam alturas e coeficientes muito maiores que os de São Paulo, além de não utilizarem revestimento de pastilhas na fachada. Aliando o interesse no modelo norte-americano e o aumento nos preços do solo urbano, a especulação imobiliária passou a enxergar uma oportunidade de maior aproveitamento do terreno e consequente aumento de lucros com a sobreposição de unidades habitacionais sob a mesma gleba.

Figura 6 - Edifício prudência, Rino Levi



Fonte: <http://www.prediosdesaopaulo.com/1910-1950/#/edificio-prudencia/>

Figura 7 - Edifício Louveira, Vilanova Artigas



Fonte: [A autora](#)

Figura 8 - Edifício Viadutos, Artacho Jurado



Fonte: <http://www.prediosdesaopaulo.com/1910-1950/#/edificio-viadutos/>

Seguiu-se a ideia da “casa mínima” para racionalizar os espaços e diminuir os custos de construção e Artacho Jurado lançou em 1950 o Edifício Viaduto, localizado no Centro de São Paulo. O edifício foi lançado a preço de custos e teve suas unidades vendidas em apenas uma semana, com pavimentos que possuíam 12 unidades com quarto e sala e 4 unidades com dois dormitórios.

Para viabilizar os custos para os investidores, Artacho colocou um painel luminoso na cobertura do edifício, para efeito publicitário; além de promover festas nos jardins do edifício, o que garantia ao edifício boa fonte renda⁴.

As casas de apartamentos passaram a conferir status de ascensão social e modernidade, tornando-se atrativa para a elite local e os apartamentos de luxo, com poucas unidades por andar, marcaram o início da aceitação do edifício vertical como moradia pelas elites. Nesse período foram executados diversos empreendimentos imobiliários que visavam a demanda da classe média-alta, com características de áreas maiores e maior quantidade de cômodos.

A partir dos anos 1950 o crescimento vertical estava saturando nas áreas centrais e começa a se expandir para os bairros lindeiros, impulsionados pelo desenvolvimento da indústria automobilística e a limitação do aproveitamento do solo urbano (SOMEKH, 2013).

Em 1954, uma Comissão Orientadora do Plano Diretor de São Paulo enviou à Câmara de Vereadores um projeto de lei que se arrastou no Legislativo até 1957, quando finalmente foi aprovado como Lei nº 5.261. Nesta, o autor do projeto, Anhaia Mello, criticava o crescimento desordenado da cidade:

⁴

De acordo com o site: <http://www.prediosdesaopaulo.com/1910-1950/#/edificio-viadutos/>

Sabemos que no mundo inteiro a exploração de áreas centrais urbanas é notabilíssima, mas em São Paulo isso atingiu uma gravidade excepcional, a cidade onde o terreno vale mais no mundo inteiro. Esse projeto (de lei), que é de emergência, visa impedir a continuação do aparecimento desses paquidermes que surgem em toda parte. Se essa legislação tivesse sido votada, muitos males teriam sido prevenidos. (Correio Paulistano, 30.06.57 apud SOMEKH, 2013)

O projeto tinha por objetivo definir a densidade populacional dos edifícios por meio de limitação de habitantes por hectares considerando uma cota mínima de terreno por unidade (apartamento) em 35m², o que daria até 600 habitantes por hectare. Essa fixação de cota mínima elitizou a produção imobiliária paulistana pois determinou a construção de grandes apartamentos, com unidades mínimas de 140m² para uma família com quatro pessoas, ocasionando o aumento no preço do imóvel e inviabilizando os apartamentos menores e *kitchenettes*.

Ainda nesse período, definiu-se o limite máximo de aproveitamento do terreno a depender do uso: comercial, residencial e hotéis. O processo de verticalização estava tão acelerado, bem como a do automóvel, que houve proposta de aumento do coeficiente de aproveitamento do solo -quinze vezes- para edifícios destinados a estacionamento.

Foi nesse período, início da década de 1960, que o edifício Guaimbê, projetado por Paulo Mendes da Rocha, foi construído. O edifício, totalmente em concreto aparente, apresentava uma unidade de apartamento por andar com aproximadamente 200m² de área, no qual a planta apresenta como diferencial a laje em dois níveis, separando a área social e íntimo/serviço. Além disso, a configuração espacial do apartamento negava o uso de corredores ao explorar novas formas (em geral, curvas) como eixo de ligação entre os setores da residência.

Figura 9 - Edifício Guaimbê, Paulo Mendes da Rocha



Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/625444/classicos-da-arquitetura-edificio-guaimbe-paulo-mendes-da-rocha-e-joao-eduardo-de-gennaro/53ebce69c07a80388e000285-classicos-da-arquitetura-edificio-guaimbe-paulo-mendes-da-rocha-e-joao-eduardo-de-gennaro-foto>

O período entre as décadas de 1940 à 1960 foi, portanto, bastante dinâmico na forma de controle e produção dos espaços coletivos por meio da interferência dos agentes empreendedores. Villa (2006) lembra que nessa época emergiram a incorporação e os condomínios, que, independente da classe social a que se destinavam, ofereciam um modelo de habitação reduzida da tipologia burguesa oitocentista de padrões convencionais: espaços setorizados e compartimentados. Questões básicas da Arquitetura Moderna, como a planta livre, a sobreposição de funções e os espaços mínimos, ficaram restritos, na maioria dos casos, ao papel.

Em 1964, período da ditadura militar, foi criado o BNH (Banco Nacional de Habitação) em que se instaurou um sistema de financiamento para possibilitar a habitação no Brasil. Possuía como intuito a viabilização das operações financeiras para aquisição da casa própria, sobretudo às classes mais baixas. No entanto, o processo de financiamento imobiliário foi se transformando ao longo dos anos, e um dos principais motivos foi o retorno financeiro, pois o BNH era o responsável pelo financiamento, mas quem produzia as moradias eram os agentes do mercado imobiliário. Contudo, a classe média e alta, apesar de não serem o público-alvo do BNH, acabou por se tornar mais atrativa para o mercado, uma vez que possuíam maiores condições de compra e, portanto, viabilizou-se o sistema de financiamento para atendê-los. Segundo Anitelli (2011):

[...] Não precisando se preocupar com a viabilização financeira, o foco do setor imobiliário era o atendimento às exigências do BNH, o que resultou em uma padronização visando a economia na produção e o enquadramento no orçamento disponibilizado pelo Banco. A partir da produção habitacional do BNH, os apartamentos passaram a ser tratados como mercadoria, gerando uma grande monotonia na arquitetura para agilizar o processo de produção. Dessa maneira, a diferenciação dos habitacionais se dava pela área comum dos condomínios, na qual acrescentavam-se piscinas, playgrounds e outros itens de lazer como forma de atrair o comprador. Esse foi um dos fatores que influenciaram a inversão do espaço público e privado, pois as atividades de lazer começaram a ser feitas dentro dos muros dos condomínios, não mais nas ruas. No período de sua existência, entre 1964 à 1986, e principalmente durante os anos do milagre econômico entre 1968 à 1973, o BNH liderou o sistema de produção da construção civil no Brasil, no qual o incorporador ou a construtora passaram a ser a marca do produto, o edifício habitacional.

Até a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) os edifícios eram construídos de forma mais lenta pois não existia financiamento para a construção ou compra do imóvel. Em geral, a própria construtora ou financiava a obra e depois vendia ou, captava os recursos de investidores para concluir a obra e somente após a conclusão é que se vendia a unidade. De fato, esse sistema desacelerava o ritmo da construção pois era necessário esperar sua conclusão para obter retorno financeiro, no entanto a negociação era mais verdadeira: o comprador “experimentava” o imóvel a ser adquirido, podendo avaliar seus espaços, vistas, ventilação e acabamento da construção e com isso definir seu interesse. O construtor, por sua vez, tinha que fazer um trabalho de qualidade, seja de ordem projetual seja construtiva para garantir uma venda futura. Porém, com os recursos do BNH as construtoras conseguiam financiamentos desde quem cumprissem algumas diretrizes impostas pelo programa e os prazos da obra, procedimento esse que incentivou o processo construtivo e atraiu novos empresários para o setor imobiliário pois, a partir daí não se fazia necessário a conclusão da obra para se obter o lucro. Além disso, no período de 1966, o setor imobiliário foi favorecido com alguns recursos que incluíam a criação do BNH e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), além do fim dos impostos sobre o lucro imobiliário, que onerava as transações imobiliárias.

Contudo, o BNH inovava a política habitacional sob três aspectos: primeiramente, ao contrário das soluções anteriores, Fundação da Casa Própria, Caixas e sistema previdenciário, tratava-se de um Banco; em segundo lugar os financiamentos concedidos previam um mecanismo de compensação inflacionária, a correção monetária; e, finalmente, consistia em um sistema de articulação entre o setor público, que financia, e o setor privado, que executa a política habitacional (AZEVEDO e ANDRADE, 1982 apud SOMEKH, 2013).

2.2.3 Período entre 1968 – 1988

Esse período foi marcado pela ascensão da verticalização residencial em diversos bairros paulistanos, entre eles a Vila Madalena – bairro considerado boêmio e que passou por uma transformação urbana com a nova demanda por habitação em altura. De acordo com Somekh (2013) somava-se os bons resultados do setor imobiliário dos últimos anos à ameaça da aprovação de uma nova lei que limitaria os coeficientes de aproveitamento dos lotes urbanos, o que ocasionou mais uma corrida de aprovação semelhante à de 1957, antes da aprovação da Lei nº 5.261.

Durante o boom imobiliário do “milagre econômico” brasileiro, entre 1967 e 1974 aproximadamente, teve início o processo de verticalização definitiva das grandes cidades brasileiras, em especial as capitais. Surgiram grandes demandas que exigiam respostas rápidas, gerando grandes quantidades de obras em um período curto de tempo, cujo processo criativo resultava em diversas experimentações, em resposta ao desenvolvimento acelerado das cidades. Os apartamentos habitacionais provavelmente foram a modalidade mais contemplada pelo BNH nesse período. Além disso, somava-se o poder do marketing especializado em criar demandas para estimular a venda dos empreendimentos visto que não havia mudanças nas tipologias das unidades de habitação. Esse fenômeno continuou durante o período de recessão da década de 80, pois construtoras e investidores imobiliários aprenderam a agir dentro dos vários sistemas financeiros, ou da ausência desses, aprimorando o know-how da construção dos prédios.

Diante desse novo cenário, a necessidade de diminuir os custos de produção na construção pública e civil levou a alternativas mais econômicas de construção: diminuição de adornos, de capacitação profissional, padronização de projetos e etc., que contribuíram para a baixa qualidade projetual e construtiva das edificações. A persistência em considerar o edifício como um objeto isolado levou a perda da dimensão urbanística inerente à obra de arquitetura, independente de sua escala. O aparecimento no mercado imobiliário de estilos como neoclássico, reforçam o descaso da arquitetura contemporânea em atribuir significados aos edifícios, se apropriando de características históricas para atribuir-lhes noção de valores.

No período da existência do BNH (1964-1986) e, principalmente durante os anos do milagre econômico (1968-1973), o BNH liderou o sistema de produção na construção civil no país, sendo substituído posteriormente pela CEF (Caixa Econômica Federal) que passou a ser o principal órgão financiador dos empreendimentos imobiliários. Com isso, surgiram iniciativas privadas voltadas para a construção de habitação, gerando concorrência no setor, como o caso da Encol. Passa-se a veicular o nome das grandes incorporadoras como sinônimo da garantia da qualidade dos edifícios e da sua aparência, uma vez que a arquitetura não estava realmente em questão.

A partir de 1971 os juros cobrados diminuíram, elevando o limite de valor do imóvel a ser financiado, procedimento que atraiu usuários de renda mais alta. O BNH e o SFH passaram, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a promover a aquisição da casa própria, gerando impulso no processo de verticalização da cidade e as unidades residenciais deixaram de ser alugadas, característica do período entre 1920-1939, tornando-se propriedade privada.

A verticalização ganhou nova expansão devido à Lei de Zoneamento, em dezembro de 1972, ao estabelecer novas limitações de coeficientes de aproveitamento do solo urbano ainda maiores que os propostos pela Lei de 1957. O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do Município de São Paulo deu origem à legislação de zoneamento, enviada à Câmara pelo Prefeito Figueiredo Ferraz, em que visava à disciplina do uso do solo e estabelecia sete zonas: as de características residenciais (Z1 e Z2); de subcentros de bairros (Z3 e Z4); de área central (Z5) constituídas pelo Centro e pela Avenida Paulista; de características industriais (Z6); e, finalmente, as áreas especiais (Z8).

Segundo Somekh (2013), uma das justificativas do projeto de Lei consistia na defesa da saúde pública, evitando-se a superconcentração até então existente em São Paulo:

Temos que evitar uma superconcentração, porque se o lote fica demasiadamente valorizado o que ocorre é o aproveitamento excessivo. [...] Os prédios devem ter, evidentemente, uma condição sanitária e de higiene que devem ser preservadas. Temos uma área imensa em São Paulo e nela cabe uma outra São Paulo. Por que concentrar tudo num ponto só? Então, certas áreas que não seriam valorizadas vão ter sua valorização e com isso haver uma descompressão natural. Agora haverá uma divisão mais equitativa, uma distribuição também mais justa de valores de lotes.

(O Estado de São Paulo, 01 out. 1972 *apud* SOMEKH, 2013)

O Zoneamento provocou uma corrida às Z2⁵, onde quem tivesse interesse em construir um edifício pagaria o preço de terra equivalente a quem constrói casas individuais. Nas Z2 a altura mais frequente é de oito pavimentos e, segundo o Código de Obras, é exigido o mínimo de um elevador para edificações até 8 pavimentos e dois elevadores para alturas superiores. Nas Z3, no entanto, a altura mais frequente são de 12 e 14 pavimentos e o Código de Obras determina a criação de heliporto em edifícios com altura superior a 35 metros (ou 14 pavimentos).

Nas décadas de 1980, os edifícios tornam-se mais complexos e passam a oferecer novas demandas aos moradores, em parte, devido as imposições da nova Lei de Zoneamento, que exigia grande margem de área livre para permitir maior aproveitamento resultando em mais pavimentos. Esses espaços livres, portanto, passam a ser vendidos atrelados às áreas úteis do apartamento, considerando como área total da unidade habitacional a ser vendida. Ou seja, as construtoras começam a criar espaços como playground, piscinas, quadras esportivas, brinquedotecas, entre outros, que serão incorporadas ao valor final do apartamento.

⁵ A Z2 corresponde à zona de uso predominantemente residencial, em que são estabelecidos parâmetros para sua baixa verticalização. Entre os bairros incluídos nesta zona, estão a Vila Madalena, Alto da Lapa, Vila Olímpia e praticamente toda a área da reserva da Cantareira. Nas Z3 já se permite um adensamento maior, e estão incluídos nesta zona os bairros de Pinheiros, Perdizes, Lapa, Freguesia do Ó, Casa Verde Santana, Vila Guilherme, Vila Maria, Tatuapé, Vila Carrão, Penha, Vila Prudente, Mooca, Ipiranga, Vila Mariana, Moema e Santo Amaro.

Figura 10 - Edifícios construídos pela construtora Lopes no período citado



Fonte: <https://pt.slideshare.net/acarbonari2/bellini-fachada-27918183>

Somekh (2013) explica que vários eram os chamados para conquistar compradores. A construtora Hindi, por exemplo, criou um shopping no qual o consumidor podia estudar vários negócios ao mesmo tempo, como se estivesse num supermercado escolhendo uma mercadoria qualquer. A construtora Formaespço, que agregou o trabalho de grandes arquitetos tais como Eduardo de Almeida e Abrão Sanowicz, distribuía, junto com a planta das unidades, desenho de móveis, na mesma escala, para que o futuro morador pudesse planejar a decoração do apartamento, antes mesmo de adquiri-lo.

Conforme o artigo da revista VEJA os construtores sabiam que essa novidade perderia a força:

“O recurso era inovar e ousar, sempre. A Formaespço passou a oferecer edifícios modernos, em concreto aparente, divisão em gesso, banheiros com paredes curvas, pintados com tinta plástica impermeável, que dispensava azulejos, além de banheira de imersão. A construtora Adolpho Lindenberg, que projetara o estilo neoclássico havia alguns anos, deixa de lado para construir o edifício La Mediterranée, com paredes brancas de cantos arredondados, lançado simultaneamente ao edifício D. Luiz Orleans e Bragança, este para um público restrito, com nada mais que uma piscina no terraço de cada um dos seus andares”

(Veja, 1972 *apud* SOMEKH, 2013).

Diante da crise econômica dos anos 1980, houve uma necessidade de minimizar os custos com a construção civil, levando à desaceleração das construções de edifícios públicos e gerando repercussão no campo do ensino, da crítica e dos paradigmas modernos. O setor construtivo se profissionalizou com a introdução de novas funções, como gestores de obras e de custos, que possuem autonomia para viabilizar os custos de produção, deixando o arquiteto com pouco poder de decisão. Com isso, os edifícios passaram por um processo de adaptação de formatos e revestimentos, definidos não mais pelo arquiteto-projetista, mas por um funcionário de uma empresa de construção - responsável pelo desenvolvimento dos custos da obra.

SERAPIÃO (2000, p. 65) cita o modelo de construção na década de 70 e 80 em São Paulo:

A maioria das construções (no início dos anos 70), porém, utilizou sem o menor pudor as plantas I e H, vulgarizando as tipologias (mal a que todo modelo está sujeito) e caricaturando a planta moderna, com balaústres e caixilhos coloniais (vendia-se o estilo da moda).

Entre o final da década de 70 e o início dos anos 80, os edifícios passam por uma sofisticação de equipamentos: piscina, área de lazer, salão de festas entulham-se na área outrora destinada ao pilotis. Formam-se um “ kit classe média”. Já os edifícios para as classes mais elevadas personificam: são os condomínios seguros, apartamentos compartimentados e de variada composição dos espaços internos.

[...]

O afastamento da vanguarda abriu espaço à especialização. [Nos anos 80] Uma nova categoria profissional, os chamados ‘arquitetos do mercado’, é responsável por uma parceria perversa para a cidade e a profissão: aprovando dezenas de projetos nuns mesmos anos, pasteurizam a massa urbana com trabalhos sem qualidade arquitetônica. O segmento adquire características próprias: é o reino dos 45 graus. Todos os apartamentos têm seus espaços chanfrados nessa angulação, criando uma aparente dinâmica que de fato rouba espaço e atrapalha qualquer layout. Quando os projetos são repetidos e se descuidam de aspectos primários, como a insolação, fica a pergunta: para que serve o arquiteto? Não pode ser somente para escolher o arco da fachada ou as cores da moda para os acabamentos sanitários

Esse tipo de atuação no mercado reflete o modo como se constrói os edifícios até a contemporaneidade, no qual é vedado ao arquiteto funções artísticas em prol exclusivamente de baixos custos de construção para o incorporador – ainda que esse baixo custo não seja repassado ao comprador, que continua pagando elevados preços por um imóvel cada vez menor e de uma arquitetura questionável.

2.2.4 Período entre 1988 – 2004

Em 1988 iniciaram-se as Operações Urbanas⁶ e foi a primeira lei municipal a introduzir um mecanismo de valorização que os imóveis adquirem mediante aumento do potencial construtivo. Foram criadas para o financiamento de sistemas viários, por meio da venda de derrogações do zoneamento. O balanço crítico em relação a elas aponta para a produção de um espaço público voltado para o automóvel, sem projeto que aumente a qualidade urbana ou inclusão social.

Em 1988 iniciaram-se as Operações Urbanas⁷ e foi a primeira lei municipal a introduzir um mecanismo de valorização que os imóveis adquirem mediante aumento do potencial construtivo. Foram criadas para o financiamento de sistemas viários, por meio da venda de derrogações do zoneamento. O balanço crítico em relação a elas aponta para a produção de um espaço público voltado para o automóvel, sem projeto que aumente a qualidade urbana ou inclusão social.

Com o fim do Banco Nacional de Habitação e do Sistema Financeiro de Habitação, o mercado da construção civil entrou em um processo de escassez. Apesar disso, as pesquisas de mercado indicavam uma enorme demanda por habitação da classe média. Com isso, as incorporadoras e construtoras assumiram a realização de financiamentos direto a prazo curto, em geral de 60 à 100 meses. Em um segundo momento, devido as variações da economia, a venda passou a ser feita de forma que o vendedor recebesse metade do valor da transação em até 18 meses e o restante seria financiado em até 120 meses. Porém, ao financiarem à seus compradores, as construtoras utilizavam seu próprio capital de giro e, como consequência, foi necessário reduzir o volume das suas construções, o que inviabilizou o processo.

⁶ As Operações Urbanas são intervenção pontuais realizadas pelo Poder Público para alcançar melhorias urbanísticas na cidade, envolvendo a iniciativa privada. Inclui-se aqui as intervenções viárias, requalificação de espaços públicos ou construção de habitação de interesse social.

⁷ As Operações Urbanas são intervenção pontuais realizadas pelo Poder Público para alcançar melhorias urbanísticas na cidade, envolvendo a iniciativa privada. Inclui-se aqui as intervenções viárias, requalificação de espaços públicos ou construção de habitação de interesse social.

Uma nova estratégia de financiamento direto foi utilizada pela Construtora Rossi Residencial, que ficou conhecida como plano 100, baseada na aplicação de uma série de técnicas e conceitos desenvolvidos principalmente nos EUA. A Rossi lançou, inicialmente, oito prédios na cidade, a serem pagos em cem prestações diretas à construtora. Todos os apartamentos foram vendidos em uma semana, e a estratégia da construtora multiplicou-se em São Paulo, chegando a outros estados brasileiros. Com a disparada de vendas e o sucesso do plano, a Rossi chegou, em determinado momento, a ser responsável por mais de um terço dos imóveis comercializados na cidade (SOMEKH, 2013).

Apesar do sucesso obtido no mercado com um todo, aumentando o desenvolvimento do setor privado, o Plano 100 não se revelou efetiva pois a inadimplência ampliou os prazos inicialmente previstos causando a falência do sistema. No entanto, o modelo utilizado foi adaptado por outras construtoras e a estratégia passou a ser norma nos processos de venda dos produtos imobiliários.

A cidade de São Paulo cresceu, assim como a economia do país, e as opções de financiamento se multiplicaram, aumentando também as áreas de verticalização, atingindo cidades lindeiras, que ofereciam terras mais baratas e maior potencial construtivo. O processo de liberalização econômica brasileira, a partir de meados dos anos 90, intensificou o processo de verticalização e densificação das cidades na qual os apartamentos passaram a ser tratados como mercadoria, gerando uma grande monotonia na arquitetura para agilizar o processo de produção. As construtoras passaram, portanto, a serem sinônimo de garantia não só de qualidade das construções, mas também da qualidade arquitetônica, retirando esse papel do arquiteto.

Somekh (2013) avalia que o Plano Diretor Estratégico de 2002, criado pela Lei 13.885/2004 gerou planos regionais que, por sua vez, serviram de base para um novo zoneamento e reconheceu, de forma explícita, a realidade urbana da cidade “formal” e a “informal”. E, ainda, que esse período foi marcado por grande verticalização na Região Metropolitana de São Paulo, devido a escassez de terrenos para incorporação na cidade de São Paulo, além de seu baixo estoque de potencial construtivo, despertando interesse nos municípios vizinhos.

Um dos mecanismos de política urbana proposto pelo Plano Diretor foi o estabelecimento de um coeficiente básico de aproveitamento igual a um, podendo, eventualmente, chegar a dois. O estabelecimento de “outorga onerosa” como mecanismo de política urbana foi bem recebido pelo mercado, pois promoveu uma diminuição no valor final do lote urbano destinado à produção imobiliária, repartindo os benefícios com o tesouro municipal. Nesse sentido, é muito importante ampliar a participação ao se definirem prioridades, para que os recursos advindos sejam de fato distribuídos (SOMEKH, 2013).

Atualmente em São Paulo, é possível observar a recorrente reprodução de condomínios fechados, murados, eliminando as perspectivas cidadãs, gerando, por vezes, revolta contra o processo de destruição de bairros residenciais como a Vila Madalena ou Pinheiros. A maioria dos lançamentos possuem denominação americana (tanto no nome do edifício como quanto em seus ambientes) e para compensar a redução das dimensões dos apartamentos, oferecem espaços gourmet, fitness center e piscinas. O espaço de lazer busca também diminuir o número de viagens em uma cidade já tão congestionada. Um artigo especial do jornal Folha de São Paulo sobre novos empreendimentos chama a atenção para a verticalização que se irradia da Megametrópole, cujas estradas como a Dutra, Anhanguera e Bandeirantes, se transformam em Avenidas, atraindo condomínios (MATOS, 2012 apud SOMEKH, 2013).

A arquitetura contemporânea brasileira vem sendo afetada pelo desenvolvimento acelerado das cidades, particularmente com a verticalização e as condições econômicas do mundo da construção, conforme citado por TENÓRIO (2015 p. 45). Desta forma, se construiu, em grandes quantidades, edifícios de apartamentos com áreas mínimas, mal agenciadas e que tentam incorporar programas incompatíveis com as áreas úteis, mas com entradas pretensiosas, querendo aparentar algum luxo.

.....

O capítulo 1 apresentou o processo de verticalização nas grandes cidades, que através da sua demanda por moradia nos centros urbanos, verticalizou-se para obter um maior aproveitamento do solo. O edifício habitacional em altura, transformou a cidade com suas diferentes tipologias, sendo objeto de investigação entre os arquitetos quanto à sua forma. No entanto, apesar de ser a maneira mais comum de moradia, a pesquisa demonstrou que o edifício habitacional contemporâneo possui pouca relevância arquitetônica para ser divulgada. Em parte, observou-se que a maneira como se conduziu o processo de legislação para o uso e ocupação do solo, influenciou a forma que se constrói até os dias atuais, pois os edifícios precisaram atender viabilidades construtivas e financeiras em detrimento da arquitetura para serem passíveis de construção.

Com isso, a arquitetura da habitação multifamiliar é negligenciada quanto às suas características de inserção no terreno, melhor orientação para iluminação e ventilação natural, aproveitamento de vistas, entre outros requisitos básicos, para ser substituída por um modelo estabelecido pelo mercado imobiliário que avalia sua viabilidade exclusivamente a partir do retorno financeiro, resultando em edifícios idênticos em várias partes da cidade.

Atualmente, porém, as pessoas só compreendem a compra dos espaços internos, ou seja, não possuem a real percepção da arquitetura que estão adquirindo. Essas alterações das dimensões dos espaços internos das moradias, influenciaria a forma de morar contemporânea que precisa se adaptar as novas proporções nas atividades familiares, como por exemplo, a utilização de um mesmo espaço interno para diferentes funções: sala de estar e jantar; cozinha e copa; quarto e home office. Nesse sentido, a ideia de plantas flexíveis poderia ser implementada pelos arquitetos ainda na fase de concepção, proporcionando à habitação se adequar às incertezas de sua ocupação e utilização. Mas como relacionar os ambientes ao mesmo tempo em que permita possibilidades de alteração e como desenvolver suas particularidades construtivas como meio de apresentar novas ideias que fujam das plantas utilizadas em massa atualmente? Essa tem sido uma questão pertinente ao desenvolvimento da pesquisa.

Contudo, o incentivo à verticalização não é visto aqui como ponto negativo, mas a maneira como se conduz o processo construtivo precisa ser reavaliada para obter uma melhor relação com o espaço urbano. A repetição de um modelo habitacional, visto pelas construtoras como um ganho de vantagens ao antecipar uma receita de padronização projetual e consequente obtenção de lucros, é questionável uma vez que os terrenos não são os mesmos, nem quanto à sua localização nem quanto sua dimensão, invalidando essa forma de atuação principalmente no produto habitacional, em que variam-se os estilos, tipologias e modelos de acordo com a região em que se encontra.

Com isso, a pesquisa procurou avaliar edifícios residenciais contemporâneos cuja arquitetura seja mais flexível quanto de seus espaçamentos e que possuam relação com a vizinhança, resultando em processo de verticalização que valorize o edifício e o bairro.

03 PROCESSOS

Enquanto o capítulo anterior elucidou a influência da legislação no modo de se projetar as habitações multifamiliares ao longo dos anos, o capítulo atual pretende apresentar o processo de envolvimento entre os arquitetos e o mercado imobiliário, que gerou condições para a incorporação e a construção dos edifícios analisados.

À essa etapa, dividiu-se em dois eixos de análise: o primeiro trata do envolvimento da arquitetura no mercado imobiliário atual, na forma como o processo é gerido para a construção de habitação multifamiliar e também, em como os arquitetos participam desse envolvimento que costuma apresentar-se numa relação de cliente-patrão; o segundo eixo apresenta a ação de alguns arquitetos e agentes imobiliários que se propuseram a produzir uma arquitetura que se apresenta diferenciada para o cenário atual, numa avalliação crítica ao mercado imobiliário.

Buscando entender a dinâmica imobiliária em São Paulo e a atuação de alguns arquitetos como incorporadores no processo de produção e construção de seus projetos, passou-se um período de três meses na capital paulista onde foi possível entrevistar alguns dos arquitetos cujos projetos foram selecionados para análise, bem como alguns agentes do mercado imobiliário atual para uma maior compreensão da pesquisa.

A experiência dessa temporada em São Paulo, assim como o contato direto com os arquitetos e incorporadores, foi bastante positiva por entender que o processo precisa ser analisado em todas as suas esferas, sem enfatizar apenas a versão do incorporador – que visa o lucro; ou do arquiteto, que responsabiliza o aceleramento imobiliário como responsável pela baixa qualidade projetual que é submetido a entregar.

3.1 A ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

A arquitetura contemporânea enfrenta o desafio de projetar edifícios que possuam significados, uma vez que está suscetível ao uso de elementos voltados a um mercado de consumo global, ante à sua experimentação projetual. Como resultado, projetos alheios as necessidades locais, utilizando recursos que não sinalizam preocupação urbanas e estéticas, mas que refletem elementos de outros lugares (até mesmo países) que são aplicadas de maneira aleatória, mas são oferecidos como contemporâneos.

Há um entrave entre a cidade e os agentes imobiliários, que parecem não dialogar, pois existe uma diferença no que o arquiteto entende como um bom projeto arquitetônico e em como o incorporador percebe-o. Comas (1991, apud VARGAS; ARAUJO, 2014) aponta que Lúcio Costa defendia que a arquitetura para o mercado deveria denominar-se apenas construção, por não apresentar as características essenciais de intenção plástica e valor estético substantivo.

As inovações projetuais propostas pelo arquiteto costumam intimidar o incorporador, sobretudo quanto ao custo. Porém, as dificuldades de se projetar algo diferente vai além dos entraves financeiros, pois muitos corretores rejeitam as inovações projetuais, temendo não conseguir vender esses produtos e esse argumento é levado a sério pelo incorporador, como uma verdade inquestionável.

Zonas que possuem grandes potenciais de desenvolvimento, seja pela infraestrutura ou localização, nem sempre atraem os incorporadores para construção. O mercado imobiliário lê a cidade a partir dos lucros financeiros que ela oferece, interpretando-a dentro de uma margem de segurança – reflexo da sobrevivência à época da crise que se estende do início dos anos 1980 até meados dos anos 1990. Essa forma de incorporar e construir, levou a distorções no processo de produção da arquitetura, incluindo a consolidação dos escritórios, contratação não formal de funcionários, entre outros. Uma possível explicação para isso é a fragilidade econômica do país naquele momento, que além de não oferecer segurança para se fazer algum investimento, acostumou-se com o processo de padronização das unidades habitacionais numa

corrida para obtenção de lucros imediatos. Isso refletiu diretamente no desenvolvimento das relações entre projeto e construção no qual investe-se menos, paga-se menos e, portanto, faz-se menos. Com isso, o arquiteto perde um pouco da sua independência projetual e é obrigado a trabalhar abaixo do que ele poderia esperar, para cobrir o trabalho que representa, o que fatalmente o obriga a instalar um sistema de repetição e padronização.

Segundo Vargas; Araujo (2014) uma das principais características das empresas presentes no setor imobiliário paulistano a partir de 1990 é o seu tamanho e a atuação simultânea nas atividades de incorporação, construção e vendas, incluindo, muitas vezes, a elaboração de projetos. Embora muitas delas tenham nascido anteriormente, fundiram-se ou se profissionalizaram a partir de 1964, chegando, muitas vezes, a mudar a razão social, entre as quais, podemos citar: Gafisa (1980); Cyrela (1962); Even (1974); Brookfield (1899/ 1970); MRV (1979); Goldfarb (1952); PDG (1964); Rossi (1980); Rodobens (1949/1983); Idea Zarvos; Encol, entre muitas outras.

Um fator determinante para o mercado imobiliário é o processo de compactação da cidade, que tem como princípio intensificar o uso residencial em áreas próximas a concentração de empregos para diminuir os deslocamentos diários. No entanto, faz-se necessário repensar o espaço como moradia e conciliar essa compactação com a organização das áreas a serem criadas. A incerteza econômica do país fez com que o mercado se ajustasse para proporcionar diversos modelos de financiamento imobiliário, isso fez com que fossem mais inovadores no sistema financeiro do que em projetos arquitetônicos. Na prática, o mercado passou a se moldar ao bolso do comprador, adaptando o projeto para o custo mínimo, e isso apresentou-se na padronização das plantas bem como de suas áreas mínimas de ocupação.

Com isso, passou-se a obter uma predominância de espaços voltados para públicos pré definidos pelos agentes imobiliários que os separam em jovens famílias, solteiros e idosos e, essa divisão acaba por limitar a funcionalidade dos ambientes criados em plantas de apartamentos.

Uma das premissas da incorporação é utilizar o máximo potencial construtivo do terreno, o que muitas vezes só acontece com a verticalização. A planilha de custos feito pelos agentes imobiliários é entendida através da potencialização do máximo

construtivo, ou seja, faz parte do briefing antes mesmo da construção do arquiteto - e este deve ainda aperfeiçoá-lo. Neste cenário, entram questões como uso dos espaços residuais para atrativos comerciais - como áreas de lazer - e noções de segurança atrelado ao condomínio.

DEVECCHI (2010) cita que o padrão de verticalização dos últimos vinte anos, com benfeitorias associadas a quadras, piscinas, playgrounds, que fazem com que cada apartamento tenha fração ideal de terreno superior aos 60m² por unidade habitacional, engendra uma crescente de substituição de tipologias urbanas mais densas.

Com isso, as construtoras passaram a vender uma falsa noção de flexibilidade, ou seja, uma alteração pré-determinada e planejada em que a personalização é realizada de forma sucinta nos espaços interno, com pequenas alterações de uso dos espaços, qualidade de revestimentos e aparência visual, ou seja, modificações pontuais e superficiais que não alterariam a proposta do apartamento.

Figura 11 - Variações de planta no Edifício Living Wish Lapa em construção pela Cyrela em SP.



Fonte: <http://www.cyrela.com.br/imovel/living-wish-lapa-apartamento-lapa-zona-oeste-sao-paulo-sp>

Na imagem das plantas apresentadas acima, é possível observar duas situações muito recorrentes nas edificações multifamiliares atuais: a primeira é a opção de apresentar ao cliente dois tipos de plantas para o mesmo empreendimento, no qual cria-se uma ideia de que o produto é personalizável e que atenderá os anseios individuais. Nas plantas apresentada, é oferecido a opção de uma habitação com 81m² e três quartos reduzidos ou a variação de dois quartos e uma sala de tv com varanda integrada, basicamente com alteração de uma parede e mudança nos mobiliários. Essa variação cria no futuro morador a falsa sensação de que poderá adquirir uma unidade diferente das demais, porém essa personalização é controlável, pré-definida pela construtora e sem nenhuma alteração significativa ao empreendimento.

A segunda observação, diz respeito às soluções adotadas em plantas para divulgação publicitária, em que os *layouts* normalmente apresentam mobiliários encostados nas paredes para viabilizar o máximo de elementos dispostos em um ambiente - isso quando as medidas dos mobiliários correspondem a medidas verdadeiras - e essas disposições não permitem grandes alterações do layout apresentado, visto que são áreas mínimas, permitidas pela lei, para seu dimensionamento e conseqüente redução de possibilidades.

Em virtude da diminuição das unidades habitacionais, surge em São Paulo, uma prática recorrente de utilização dos terraços para o aumento da área útil, incorporando a varanda às salas ou áreas de serviço, gerando a varanda gourmet. Essa estratégia passou a ser possível após aprovação da Lei n. 11.228/92 - do Código de Obras e Edificações - que passou a não considerar como área computável áreas de varandas que ocupassem até 10% da projeção da área ocupada no lote. Essa manobra do mercado, amparada pelas leis reguladoras, transformou-se em uma solução muito frequente entre os incorporadores, que criavam apartamentos cada vez menores, porém com varandas cada vez maiores. Portanto, em um terreno hipotético de 1000m² cuja taxa de ocupação equivale a 50% do terreno, gera-se uma projeção de 500m², equivalendo ao embasamento. Por cima desse embasamento, constrói-se uma torre residencial com todos os elementos comercializáveis (salão de festas, salas de jogos, entre outros) e faz-se necessário todos os m² computáveis do terreno para distribuí-los nesses pavimentos. Porém, incentivada pela legislação, cria-se uma varanda de 50m², por pavimento, não computável. No entanto, os apartamentos, apesar de possuírem uma varanda generosa, internamente não comporta o programa com o qual é publicado, mas é vendido a flexibilidade de incorporá-la à unidade e aumentar seu espaço interno.

Nos últimos anos, o mercado imobiliário passou a produzir apenas itens comercializáveis, ou seja, passou a produzir apenas o que acredita ser o que o público queira consumir em termos de moradia. Quanto ao programa da habitação, houve uma substituição ou extinção de alguns cômodos - como quarto e banheiro de serviço, lavabos ou mesmo números de dormitórios, assim como novas nomenclaturas para a sobreposição de ambientes - como a sala de estar e a de tv que agora se fundem em um home theater. No entanto, a diminuição das áreas internas é compensada por áreas de lazer atrelada ao condomínio, numa tentativa de deslocar as relações sociais para a área externa à unidade habitacional. Essa reação é também reflexo do constante aumento do número de consumidores dispostos a investir na sonhada casa própria e para isso, o mercado reagiu oferecendo apartamentos cada vez menores e com menos equipamentos para atingir um produto que o consumidor possa pagar.

Uma tendência frequente em projetos de habitação multifamiliar é a padronização, que deriva de um modelo entendido como viável em termos construtivos. A utilização e repetição desse padrão parte do pressuposto que tal divisão refletirá os anseios de todos os tipos de usuário. Contudo, o uso em escala de um modelo padrão não é negativo, porém é preciso compreender o objetivo de escalar essa produção pois quando não há um parâmetro pré-determinado, vira um elemento de conforto do qual não se consegue mais evoluir.

Dessa forma os atores do mercado imobiliário buscaram compensar a carência de uma arquitetura mais elaborada com conceitos inovadores de marketing, além de novos programas de financiamento para estimular a demanda por seus projetos. Além disso, a maneira pela qual tem sido feita a publicidade imobiliária em São Paulo (VARGAS, ARAUJO, 2014) onde os motes de vendas passam longe da valorização do imóvel pela qualidade da moradia (valor de uso), adentrando o campo de valores de signo, este também adicionado ao fator localização, fornece-nos um parecer para a compreensão do processo imobiliário atual.

Portanto, lança-se no mercado apartamentos que possibilitam a moradia de núcleos de famílias inteiras em áreas pequenas, e o público, de fato, a consome, pois só tem essa opção. Quando uma incorporadora, por exemplo, inicia algo novo numa determinada região e tem resultados positivos, o mercado costuma investir naquele mesmo setor, gerando uma profusão de projetos semelhantes, num processo de homogeneização em que não apresenta novidades. O uso massivo de uma tipologia em uma mesma localização, levanta questionamentos: é lançado um edifício de dois dormitórios em uma região cujo retorno é positivo e com isso, diferentes incorporadoras começam a construir na mesma área apartamentos com dois dormitórios, até perceberem que não existe tanta demanda. Ou seja, é uma análise de mercado frágil e desatualizada.

Vargas (1992, 2001 *apud* VARGAS; ARAUJO, 2014) destaca que, conforme a tendência do mercado de consumo, no qual o mercado imobiliário também pode ser incluído, existem momentos de expansão em que um tipo de inovação é absorvido e se reproduz intensamente. Em seguida, a grande concorrência passa a exigir diferenciação, buscando a segmentação dos mercados.

O mercado portanto, é muito reativo a informações e processos estratégicos que não são muito característico de uma indústria financeira e econômica evoluída. No Brasil faz-se poucas pesquisas, testa-se muito pouco e em geral constrói-se sempre pela zona de conforto em virtude da época da crise. Mesmo quando o país entrou num processo de estabilização econômica, as práticas não mudaram: faz-se o que se vende, pois o mercado não enxerga as oportunidades urbanas da mesma maneira que arquitetos e urbanistas.

O gráfico apresentado pela SECOVI⁸ mostra o número de lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo e suas flutuações quantitativas, servindo como parâmetro para compreender a atuação do mercado imobiliário no período analisado. Esses números são reflexos do chamado boom imobiliário, que incentivou a construção dos prédios habitacionais no período a partir de 2007. O período entre 2008 e 2011 foi a de valorização imobiliária no país, gerando um aumento nos créditos para aquisição de imóveis. Esse aquecimento do mercado continuou até 2013, quando então começa a cair devido ao desequilíbrio financeira do país, revelando a instabilidade do mercado frente aos empreendimentos.

Historicamente, arquitetos sempre estiveram presentes nas discussões do mercado imobiliário, na produção das cidades, por vezes com interesses diferentes dos incorporadores. Entretanto, o ato de incorporar não é mais tão simples, via de regra exige um conjunto de análises financeiras, legislativas, arquitetônicas e construtivas que tornam o processo da viabilidade à construção mais complexo, o que detém uma avaliação mais cuidadosa. Portanto, é preciso entender o processo para que seja possível moldar o discurso, ou seja, quando o arquiteto compreende as etapas da incorporação, fica mais fácil adaptar o discurso para quem não entende a linguagem urbanística e com isso apresentar (e defender) o trabalho do arquiteto como uma premissa, e não como um problema, afinal os interesses são mútuos. É preciso avaliar onde está o ponto frágil e ter sensibilidade para o processo de produção da cidade.

⁸ SECOVI é um sindicato de habitação, atuante desde 1946, que - dentre outras atividades, realiza um balanço anual do mercado imobiliário paulistano. Os índices apresentados oferecem um panorama quanto à condição financeira do comprador, taxas de investimento no setor, inadimplência, dimensão das unidades habitacionais mais vendidas naquele período, entre outros, ofertando parecer do mercado de habitação.

Tabela 3 - Gráfico dos lançamentos residenciais nos últimos anos



Fonte: SECOVI-SP

Nem sempre os arquitetos conseguem participar da cidade de forma ativa. O programa dos empreendimentos, em geral, é realizado pelo incorporador e não pelo arquiteto responsável ao projeto, que precisa incorporar as características físicas e legais desse terreno com o programa do incorporador e com as questões mesmo do consumidor - o público-alvo.

Com isso, surgiram escritórios que se moldaram ao ritmo acelerado da produção imobiliária, projetando maciçamente para o mercado, como em uma linha de produção, e criando prédios monótonos e pouco inovadores, mas que acatam as premissas legais do terreno, e se adequam à lógica financeira. Com isso, criou-se um nicho no qual arquitetos de mercado se especializaram em selecionar terrenos com essas legislações, acomodar um briefing pré-definido e (cada vez mais) encolher as unidades habitacionais – com os mesmos programas – para atender a legislação. Esse encolhimento das unidades é entendido como primordial pelo investidor, uma vez que os terrenos mais bem localizados custam mais caro e ao diluir em mais unidades habitacionais, obtêm-se um produto mais líquido, ou seja, consegue-se vender mais rápido e melhor do que em unidades maiores.

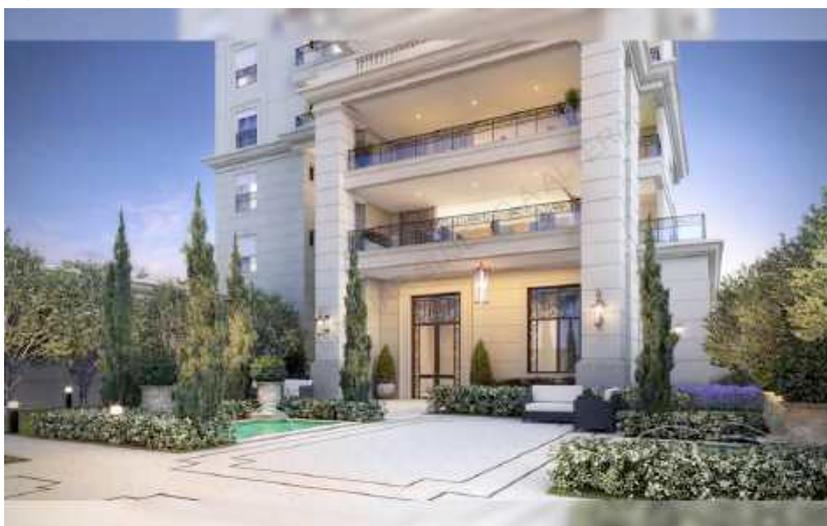
O arquiteto, portanto, passou a trabalhar como um prestador de serviço no mercado imobiliário e não tem voz para mudar o processo, pois o incorporador entende que o trabalho deste arquiteto é um custo e não um investimento. O investidor nem sempre possui a consciência da valorização do seu produto imobiliário ao contratar um arquiteto e entende o processo como uma despesa que possa ser reduzida para que se aumentem os lucros. No entanto, esse raciocínio não tem fundamento, uma vez que o arquiteto representa um custo aproximado de 0.5% à 1% do VBG (valor bruto geral), ou seja, um percentual muito pequeno para o ganho da qualidade final que representa.

Este raciocínio que tornou o arquiteto um fornecedor de projeto, empobreceu as formas projetuais quanto à qualidade arquitetônica pois o edifício passou a ser considerado uma unidade de mercado, mas que pouco tem a ver com a especificidade do terreno no qual se insere. Além disso, para a realidade da construção civil brasileira, carente de mão de obra especializada e com índice de retrabalho elevados, a ideia de personalização gera uma maior atenção e aumento do custo de construção, pois faz-se necessário um maior acompanhamento e gerenciamento de equipes que precisam estar cada vez mais sintonizados, além disso há um conflito direto com a engenharia que tende a resgatar o sistema de produção industrial em massa.

Para os arquitetos que projetam edifícios multifamiliares, o grande desafio contemporâneo é produzir uma arquitetura de qualidade, dado o ritmo acelerado com o qual se trabalha o mercado imobiliário para obtenção de lucros imediatos. A produção do mercado, portanto, passou a ser utilizada como especulação e não mais como demanda por moradia, no qual a arquitetura passa a ser item de consumo, comercializável.

Portanto, não se trata de um movimento orgânico que nasce de uma necessidade populacional, mas sim de uma estratégia de marketing dos incorporadores que passaram a agregar valores de uso a espaços residuais das construções, por ora transformados em áreas de lazer que minimizam a pequena dimensão dos imóveis. A incorporadora é vista como agente de desenvolvimento da cidade no qual a arquitetura vira um negócio, além de que a maioria dos incorporadores rejeitam as ideias novas, pois preferem os estilos europeus, clássicos e mediterrâneos, ganhando força na cidade de São Paulo com o edifício vertical neoclássico – representante do símbolo de nobreza.

Figura 12 - Entrada do edifício Lindenberg Itaim, SP – em construção



Fonte: <http://www.grupoldi.com.br/empreendimentos/lindenbergitaim>

São Paulo é uma cidade fruto de um crescimento orgânico e descontrolado de loteamentos e produções que seguem uma legislação pouco restritiva, no sentido de crescimento vertical. Os terrenos muito vezes são procurados a partir de possibilidades pré-determinadas pelo cliente-incorporador, que busca um terreno que atenda a um determinado modelo de negócio com o qual se tem em mente, sem abrir margens para as potencialidades que o terreno possa lhes oferecer, independentes do que se posicionaram a fazer.

Além disso, poucos incorporadores fazem análises de demandas futura, baseando-se em referências pouco confiáveis, mas que atendem o processo de venda. Identificar como o edifício irá se comportar dentro de um prazo de cinco anos – quando de seu lançamento (tempo médio entre projeto e construção) permitirá buscar alternativas projetuais que comportem essa demanda futura e atenda o consumidor. Algumas perguntas deverão fazer parte do processo para que se tenha êxito projetual e comercial do empreendimento, como por exemplo: qual será o perfil do bairro dentre os próximos cinco anos? Quantas famílias devem existir na região? Qual o perfil social que deverá existir no entorno? Esses questionamentos são “respondidos” a partir de uma análise com até 2km de raio do local em que se pretende construir, pois 75% dos consumidores daquela região estão nesse perímetro. Isso significa que, independente de morar ou apenas visitar o bairro a trabalho ou passeio, 75% do público consumidor daquela região são pessoas que moram ou frequentam o lugar e portanto, é importante que o incorporador analise esse público antes de fazer um programa e entregar ao arquiteto prestador de serviço.

Outro dilema encontrado nas construções multifamiliares atuais, é a falsa noção de segurança, que passou a ser interpretada por meio do enclausuramento do edifício perante a cidade: muros e grades funcionam como fronteiras entre público e o privado. Criou-se uma cultura de muros que tem determinado a constituição dos tecidos urbanos, porém esse tipo de solução agride o pedestre que transita no local bem como a quem está socialmente excluído desse processo. No anseio por clausuras de segurança, cria-se a insegurança na sociedade.

3.2 ARQUITETURA COMO PRÁTICA CRÍTICA

Nas últimas décadas, no entanto, um grupo de arquitetos e incorporadores tem retomado um movimento na arquitetura paulistana que foge aos padrões convencionais da produção imobiliária atual, reestabelecendo o diálogo com a arquitetura paulista dos anos 1960 e 1970. A reação desse processo é a mudança no modelo de habitação vertical paulistano, com características neoclássicas, para um produto mais contemporâneo. Para isso, é preciso entender o processo pelo qual os arquitetos passaram pois, em geral, estavam produzindo uma arquitetura com a qual não concordavam, no qual o cliente exigia um determinado tipo de produção, mas que sabiam serem capazes de produzir de outra maneira.

Uma retomada positiva foi a produção de unidades habitacionais com tamanhos diferentes num mesmo empreendimento, no qual procura atender às diferentes demandas da sociedade urbana. Ao encarar a diversidade de tipologias, a possibilidade de alcance de um público mais diversificado é maior. Quando uma incorporadora lança no mercado uma edificação com setenta apartamentos iguais, é preciso avaliar que são necessários o mínimo de setenta pessoas (ou núcleos familiares) que pensem da mesma maneira, no sentido de modelo de residência a ser adquirido. Quando, no entanto, a mesma incorporadora lança o mesmo empreendimento com setenta apartamento, porém com 4 tipologias diferentes, o leque de ofertas aumenta pois há um público menor a se atingir, por tipologia, e por conseguinte, diminui seu risco.

No entanto, muitas incorporadas recuam a esse tipo de empreendimento pois do ponto de vista produtivo, o processo de projeto somado ao lucro, torna a construção mais cara. Em edifícios com pavimentos-tipo, por exemplo, há um maior aproveitamento de formas e processos e as leituras de projeto são mais simples, tornando o processo construtivo mais veloz. Porém, trabalhar tipologias diferentes dentro do mesmo edifício, implica em um processo de construção mais demorado, cuidadoso e com mão de obra qualificada, além de menor aproveitamento de formas e materiais. Há perdas. Mas para a perspectiva de mercado, há seus ganhos também e é preciso fazer com que o incorporador visualize esses benefícios, como incentivo para encarar esse tipo de produção.

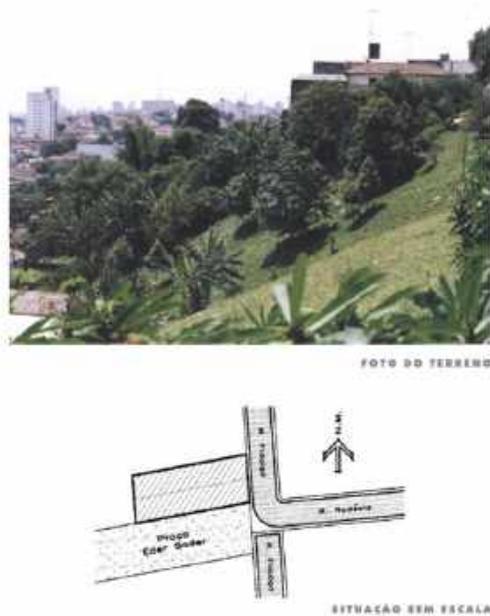
Diante desse cenário há quem ganhe destaque justamente por ir de encontro às formas de atuação com que as incorporadoras mais conhecidas trabalham. Uma das que passaram a possuir maior relevância no cenário paulistano foi a incorporadora Idea! Zarvos, que nasceu de uma inquietação quanto ao modelo habitacional que era construído, associado à uma intenção de marketing imobiliário. Além da Zarvos, entram nesse contexto a Axpe - que trabalha com o aluguel e venda de imóveis assinados; a incorporadora Huma - que passou a atuar no mercado com produtos imobiliários contemporâneos atrelado à sustentabilidade; bem como da inserção de arquitetos como incorporadores, participando ativamente do processo de produção e construção de edifícios, como Cristina Xavier, AR Arquitetos e Lourenço Gimenes.

Otávio Zarvos – administrador, em sociedade com o irmão Fábio, engenheiro, formavam a Zarvos Engenharia, no qual trabalhavam com construção de casas de alto padrão no Morumbi. A empresa, apesar de pequena, havia construído seis condomínios, mas passaram a encontrar dificuldades na procura por terrenos que comportassem essa tipologia. Segundo Otávio (ZARVOS, 2016), surgiu a ideia de lançaram no mercado empreendimentos tipo loft pois representava, na época, uma ideia de moradia inusitada. De acordo com o mesmo, foi através de uma pesquisa de viabilidade de lugar para esse modelo habitacional pretendido, que conheceu a Vila Madalena. Como o bairro era conhecido por acomodar artistas e ateliês, e portanto, prováveis compradores do empreendimento, resolveu visitar a região mas se perdeu no bairro pois não o conhecia. Porém, foi a partir desse desvio que encontrou um terreno com casas em ruínas, grande declividade, mas com uma vista que lhe chamou atenção.

A partir da descoberta do terreno, convidou a arquiteta Cristina Xavier para o desafio de construir um produto imobiliário em um terreno cuja inserção o locava em um zoneamento diferente, no qual não se permitia grande verticalização, além de inserido nos parâmetros legais da lei das Villas⁹.

⁹ A lei das Villas de 1994 determinava, entre outras diretrizes, quota mínima por unidade habitacional; áreas comuns arborizadas; acesso individual às unidades habitacionais; altura máxima da edificação de até 9m a considerar a partir do solo; entre outras. As diretrizes podem ser melhor apresentadas no link: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1994/1160/11605/lei-ordinaria-n-11605-1994-dispoe-sobre-a-criacao-da-subcategoria-de-uso-residencial-r3-03-conjunto-residencial-vila-e-da-outras-providencias>

Figura 13 - Vista do terreno onde se construiria o Fidalga 897



Fonte: Material de venda cedido pela arquiteta Cristina Xavier

Figura 14 - Edifício Fidalga 897 – Cristina Xavier e Zarvos Engenharia



Fonte: A autora, junho de 2016

As limitações do terreno não os impediram de fazer um projeto ousado para a época, em que todas as unidades são diferentes entre si. Um diferencial do empreendimento foi o processo de desenvolvimento que fugiu aos tradicionais plantões de vendas imobiliários, em que se costumava vender o imóvel após sua construção, ou seja, o comprador visualizava o apartamento antes de se definir pela compra. No entanto, como a proposta era diferente, Otávio Zarvos conseguiu vender todas as unidades ainda na planta, antes mesmo de se ter concluído o projeto executivo do edifício, pulando etapas importantes para o desenvolvimento do empreendimento. Segundo Xavier (2016) essa dinâmica acarretou em um processo de aceleração do projeto bem como de sua construção, gerando prazos curtos que inviabilizou o estudo detalhado do projeto. Além disso, as dificuldades construtivas no canteiro de obra por conta das diferentes unidades exigiram um trabalho muito mais exaustivo, ocasionando a saída de Fábio do ramo imobiliário (ZARVOS, 2016).

Apesar dos desgastes, o empreendimento obteve bons retornos, conduzindo-os à uma avaliação muito importante de mercado. Do ponto de vista do incorporador, permitiu avaliar a demanda por esse tipo de personalidade do produto e, para a arquiteta, incentivou a atuação no ramo imobiliário.

Como as unidades foram vendidas antes de sua conclusão, algumas alterações de projeto foram necessárias para viabilizar a venda do edifício. Essa antecipação da venda do conjunto antes de seu detalhamento construtivo foi interpretada pela arquiteta como equivocada para a qualidade final do empreendimento.

Além disso, o projeto foi vendido como um produto passível de personalização, permitindo alterações pontuais ainda em sua construção. Por se tratar de um conjunto habitacional com dez unidades, a aproximação entre comprador, incorporador e arquiteto foi muito mais próxima e as exigências de personalização também.

Figura 15 - Plantas do Edifício Fidalga 897 – apartamentos 1



Fonte: Material de venda do Edifício Fidalga 897 – cedido por Cristina Xavier

Figura 16 - Plantas do Edifício Fidalga 897 – apartamentos 5



Fonte: Material de venda do Edifício Fidalga 897 – cedido por Cristina Xavier

O projeto envolveu uma proposta com dez unidades com dois dormitórios diferentes entre si. O edifício é dividido em dois volumes, sendo o primeiro implantado ao nível da rua, com garagem subterrânea - semelhante a um edifício residencial, com unidades térreas e dúplex no primeiro piso. O segundo bloco fica distante do solo, apoiado em pilares de concreto e unidades com dois pavimentos. A arquiteta utilizou-se de revestimentos simples e aparentes, como o concreto e tijo maciço para a composição da fachada. Há, também, uma apropriação da vista nas áreas internas dos apartamentos, tirando proveito do terreno inclinado com visão para a praça.

A partir desta experiência imobiliária a arquiteta, em conjunto com alguns investidores, adquiriu um terreno na mesma rua e lançou no mercado o Vila Fidalga – objeto de análise posterior - em que assumiu também o papel da incorporação (XAVIER, 2016). Mesmo com todas as limitações impostas ao terreno devido à sua localização e declive, a arquiteta buscou, através da fuga à um mercado imobiliário tradicional, realizar um manifesto arquitetônico mediante o desenvolvimento de um condomínio residencial com unidades diferentes, provando sua viabilidade construtiva.

Figura 17 - Vista do edifício Fidalga 897 – Cristina Xavier e Zarvos Engenharia



Fonte: Foto por João Xavier – imagem cedida por Cristina Xavier

Figura 18 - Vista interna do apartamento no Fidalga 897



Fonte: : A autora, junho de 2016

Figura 19 - Vila Fidalga



Fonte: : Fotografia por Daniel Ducci – imagem cedida por Cristina Xavier

Ao apropriar-se dos parâmetros estabelecidos pela Lei das Vilas, foi possível viabilizar a construção de um edifício residencial em um terreno de 13.000 m², com seis unidades habitacionais que variam entre 150 à 240m² de área útil. A diferença desse projeto, segundo Xavier (2016) foi dar prioridade às áreas comuns, além de propor um raciocínio construtivo com quatro níveis de lajes, de maneira que houvesse um maior aproveitamento de fôrmas. A arquiteta enfatiza também a iluminação dos banheiros,

por meio de dômus instalados no jardim superior da própria unidade habitacional, além do paisagismo das áreas comuns - atrelado desde o início do projeto, mostrando que era possível uma arquitetura de mercado com qualidade.

A partir dessas experiências e do retorno positivo do mercado, a Zarvos Engenharia foi desfeita e Otávio criou uma nova marca: Idea! Zarvos. A prática de projetar um edifício diferente, com caráter arquitetônico agregado, instigou o investimento nesse modelo habitacional pois entendeu-se que havia demanda.

José Cazarin, publicitário por formação, largou o ramo publicitário e resolveu investir no imobiliário. Criou a Axpe imóveis especiais, que passou a vender imóveis de características marcantes, em geral projetados por arquitetos renomados. Cazarin (2016) conta que, em companhia de Otávio Zarvos, imaginaram a possibilidade de fazer uma experiência e construir edifícios menores que se adequariam à terrenos pequenos, cujo tamanho não interessava aos incorporadores tradicionais devido ao seu pouco retorno financeiro. A ideia, no entanto, era de se trabalhar em terrenos com uma média aproximada de 800m², pequenos edifícios com arquitetura contemporânea e com tecnologia de ponta, pois imaginaram que o público que se interessaria por esse modelo, também apreciaria a ideia do edifício pequeno.

Para viabilizar o processo, reuniram quatro empresas: a Axpe trataria do marketing; a Idea! Zarvos responderia à incorporação; e a CP3, composta pela CPA Engenharia - trataria da parte de construção - e um responsável pelo financeiro, cujo papel seria levantar investimentos para captação de terrenos. Juntos, conceituaram o Movimento Um.

O movimento, portanto, surgiu como uma proposta publicitária associada a uma ideia de manifesto em que foram definidos os princípios a serem adotados nos projetos, conforme redigido adiante:

**PODERIAMOS TER ABERTO MAIS UMA INCORPORADORA.
MAS PREFERIMOS LANÇAR UM MOVIMENTO.**

MOVIMENTO UM é uma marca criada pela Idea! Zarvos, pela Axpe e pela CP3 para incorporar edifícios em que pessoas como você gostariam de morar e trabalhar. Nossos prédios não são feitos apenas de tijolos, vidros e concreto: são criados a partir de uma reflexão profunda sobre que é viver numa cidade como São Paulo no século 21.

01. POR EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM ESCALA HUMANA

O Movimento um propõe a vida em edifícios menores, com poucos moradores, que compartilhem uma visão parecida de mundo. É como morar numa vila, ou num daqueles cobiçados predinhos de Pinheiros – só que com mais espaço, segurança e modernidade.

02. POR ESPAÇOS QUE SEJAM REALMENTE PESSOAIS

Nenhuma pessoa é igual à outra. Por isso, as plantas do Movimento Um são desenhadas uma a uma, em função de cada morador. A metragem e a configuração dos apartamentos também são variáveis: a sua casa nunca vai ser exatamente igual à do seu vizinho.

03. POR APARTAMENTOS QUE ACOMPANHEM A FASE DE VIDA DOS SEUS DONOS

Pessoas casam, separam, têm filhos, veem os filhos sair de casa. Os projetos do Movimento Um são pensados para que os espaços dos apartamentos possam ser modificados com facilidade para acompanhar cada fase da vida. Os pilares, vigas e prumadas de água e esgoto são pensados para dar flexibilidade: é possível mudar até banheiros e cozinhas de lugar, caso você – ou a pessoa para quem você vender o seu imóvel – queira reconfigurar radicalmente o apartamento.

04. POR PRÉDIOS QUE APROXIMEM SEUS MORADORES DO MELHOR QUE A CIDADE TEM A OFERECER

Enquanto o mercado ergue verdadeiras cidadelas fortificadas que isolam seus moradores da cidade, o Movimento Um procura terrenos nas proximidades dos bairros em que você de gosta de trabalhar e se divertir. Porque não faz sentido morar na melhor cidade brasileira sem aproveitar o que ela tem de bom

**05. POR IMÓVEIS QUE SEJAM MAIS QUE INVESTIMENTOS:
SEJAM OBJETOS DE DESEJO**

Quando o projeto é único e a frente do seu tempo, ele valoriza mais do que o mercado. Primeiro, porque acaba se tornando um objeto de desejo para quem procura imóvel. E depois, porque tem grande valor afetivo para quem é proprietário. Você vai ser dono de um apartamento difícil de se desfazer – mas fácil de vender

**06. POR UMA ARQUITETURA QUE CONTINUE ADMIRADA
DAQUI A 100 ANOS**

O Movimento Um acredita que um edifício não pertence apenas aos seus moradores – mas à cidade e às pessoas que vivem e trabalham em seu entorno. Nossos edifícios refletem o tempo em que vivemos e são projetados por profissionais que fazem arquitetura de ponta, da melhor qualidade.

07. POR MAIS INTELIGÊNCIA E MENOS DESPERDÍCIO

Pensamos nossos prédios de maneira que você não tenha despesas desnecessárias. Nossos apartamentos têm janelas projetadas para proporcionar maior ventilação. E grandes áreas envidraçadas, para permitir a entrada de mais luz natural. Não temos interesse pelo supérfluo: não queremos que o valor do seu condomínio se transforme em um pesadelo. A propósito, desenvolvemos ideias para reduzir os gastos com água, energia e funcionários do prédio. Pergunte-nos como.

08. POR UMA NOVA MANEIRA DE VIVER EM SÃO PAULO

O Movimento Um não quer apenas construir o apartamento da sua vida. O Movimento Um quer mostrar que existe uma alternativa inteligente e sustentável à ocupação urbana de São Paulo.

Esse manifesto foi trabalhado como premissa para criação dos edifícios e, em conjunto, desenvolvido um folder para divulgação. A interferência de Cazarin na conceituação da proposta foi importante para as relações profissionais que se desenvolveriam posteriormente. Otávio, apesar de já trabalhar com bons arquitetos, conheceu outros profissionais que, comercialmente, não estavam habituados na relação com o mercado imobiliário (CAZARIN, 2016). Essa aproximação foi, portanto, o diferencial do manifesto, pois esses profissionais puderam interpretar a cidade sob uma ótica diferente das incorporadoras convencionais.

No início, o Movimento Um possuía um aporte de capital para a compra de cinco terrenos, mas só foram construídos, de imediato, os edifícios do Aimberê (projetado por Andrade Morettin), Fidalga (Triptyque), Simpatia (Grupo SP). Os outros edifícios não foram construídos ou por questões burocráticas (caso do edifício Girassol), ou por conta de viabilidade financeira que acabou por ser construído em um outro momento (caso do edifício Itacolomi, em Higienópolis).

Figura 20 - Folder de manifesto do Movimento Um



Fonte: registros feito pela autora, em visita à Axpe em maio de 2016

O edifício proposto para rua Girassol obteve dificuldades com a compra do terreno e gerou custos extras ao empreendimento, inviabilizando o projeto. Cazarin (2016) comentou que para dar seguimento, Otávio Zarvos convidou outros investidores para adquirir mais casas na região, aumentando a área de construção e assim absorver os custos inesperados com o terreno, alterando a proposta inicial, resultando no edifício Oito, projetado por Isay Weinfeld. Situação semelhante aconteceu com o Edifício Itacolomi que acabou por ser repassado à outros investidores e não fez parte dos empreendimentos lançados à época do Movimento Um.

Portanto, o Movimento Um em si construiu três edifícios de pequeno porte, com uma arquitetura de vanguarda em que incorporadores tradicionais não se proporiã a fazer pois o valor geral de venda é muito pequeno, porém são prédios especiais.

O edifício Aimberê possui uma fenda em uma das fachadas e uma laje de garagem distorcida, além da utilização de esquadrias em vidros com grandes proporções, o que torna a construção cara para os padrões de alvenaria tradicional. O edifício Fidalga possui uma cor inusitada, o preto, além de não possuir cobertas na saída do elevador de acesso aos apartamentos, ou seja, trata-se de conceitos inovadores para o mercado imobiliário.

Contudo, Cazarin afirmou (2016) que para o lançamento desses empreendimentos não foi realizado uma pesquisa de mercado, mas baseou-se apenas no conhecimento atribuído ao público para qual estava acostumado a vender. Segundo o mesmo, são pessoas interessadas em uma habitação diferenciada, seja pela localização, design ou conceito atrelado ao projeto. Portanto, a venda desses empreendimentos aconteceu através do boca-a-boca pois esse tipo de empreendimento não comportaria, nem tinha a intenção, stands de vendas. O retorno foi muito positivo, pois de acordo com Cazarin, trata-se de um “público com olhar estético apurado”.

E qual é o público consumidor destes empreendimentos? Cazarin (2016) avalia que se trata do nível cultural do comprador, não necessariamente econômico, pois para se ter o deleite estético, faz-se necessário que possua as outras necessidades atendidas. Outra característica do público interessado é a localização. A Vila Madalena é ainda entendida como um bairro boêmio, da época em que artistas e intelectuais relacionados à USP foram atraídos pelo bairro relativamente simples e com grande quantidade de casas. No entanto, a Vila mudou o seu perfil e o bairro ficou mais caro, porém continua considerado o bairro “mais descolado” da cidade, atraindo pessoas que buscam esse tipo de empreendimento.

Para definição do arquiteto que faria o projeto idealizado pelo Movimento Um, fez-se um concurso – remunerado – em que convidaram os escritórios Andrade Morettin, Triptyque e Una Arquitetura, para apresentarem uma proposta embasado nos conceitos do Movimento atrelados à um determinado briefing. Atraídos pela liberdade de fazerem uma proposta diferente para o mercado, esses arquitetos – que não estavam habituados à lógica do mercado imobiliário– puderam abstrair-se dos vícios de projetos desse porte e propuseram novos olhares para a habitação. Nessa primeira proposta, foi escolhido o projeto do escritório Triptyque mas por conta de forma como lidavam com o projeto – mais lenta para os padrões de mercado – foram substituídos pela proposta do escritório Andrade Morettin e gerou o edifício Aimberê.

No decorrer dos processos imobiliários, o Movimento Um passou a ganhar notoriedade entre os arquitetos. Alvaro Puntoni, do escritório Grupo SP, comentou (PUNTONI, 2016) que já conhecia José Cazarin e, interessado em produzir um edifício habitacional relevante em termos arquitetônicos, propôs um edifício para um terreno nas imediações do escritório e entrou em contato com Cazarin e Otávio para apresentar a proposta. O terreno não interessava e a proposta não correspondia ao que o Movimento pretendia, mas a iniciativa do escritório chamou atenção deles, que decidiram contratar o escritório posteriormente para projetar um outro edifício, o Simpatia.

Com o Triptyque não foi diferente, apesar das relações profissionais não terem funcionado como gostariam no primeiro momento, os arquitetos aceitaram que precisavam se adaptar ao ritmo imposto pelo mercado imobiliário brasileiro e projetaram o edifício Fidalga 727.

Os edifícios construídos pelo Movimento Um foram vendidos a preço de mercado, ou seja, o valor de venda por m² era compatível com outros empreendimentos imobiliários. No entanto, como citado anteriormente, o público que consome esse tipo de empreendimento está interessado em um empreendimento autoral, não podendo competir com um apartamento de mesma metragem construído pela Cyrela ou Gafisa, por exemplo.

Além disso, como parte da conceituação do Movimento Um, os edifícios deveriam se portar de maneira economicamente inteligente (CAZARIN, 2016) para se manterem a longo prazo. Para isso, foram necessárias alterações pontuais tanto no projeto como no briefing em si, pois era importante compreender que em edifícios menores, com menos unidades habitacionais, os custos de manutenção atingiria custos muito altos. Portanto, propôs-se no projeto a retirada de portarias - que implica em custos com funcionário, áreas de lazer e diminuição do número de elevadores, por conta dos gastos com manutenção.

Essas alterações, que fugiam do convencional, geraram nos investidores certa desconfiança quanto à reação do mercado. No entanto, o público consumidor são os mesmos que compraram (ou se interessaram) nos edifícios assinados da década de 1940 e 1950 (CAZARIN, 2006), ou seja, são pessoas que valorizam o projeto arquitetônico e estavam dispostos a comprar apartamentos mais antigos e reformá-los, dada sua importância arquitetônica. Portanto, quando os edifícios propostos pelo Movimento Um ficaram prontos, abriram-se novas possibilidades, com a valorização da arquitetura e do design.

A repercussão foi muito positiva no mercado imobiliário, passando a ganhar notoriedade mesmo entre os que não possuíam interesse nessa tipologia de apartamento. O edifício habitacional passou por um processo de gourmetização imobiliário, ou seja, em que o empreendimento arquitetônico se tornou item desejável através da apuração do olhar e conhecimento do novo. Um índice de que essa tipologia teve um impacto positivo no mercado é a de que houve uma diminuição nas construções de edifícios com padrões neoclássicos na cidade paulista. Arquitetos como Adolfo Lindenberg, por exemplo, conhecido por esse tipo de arquitetura, teve sua produção reduzida (GIMENES, 2016) pois os anseios da arquitetura contemporânea desestimularam o modelo neoclássico de construção pelas incorporadoras.

O Movimento Um não seguiu adiante, apesar do bom retorno imobiliário. Porém, o processo de personalização das unidades em prédios pequenos, gerou empreendimentos complexos sob a ótica da construção. Isso significa que em termos de publicidade e demanda, mostrou-se positivo e atraiu diversos compradores interessados no conceito. Mas, em termos de trabalho bruto, não se apresentou viável economicamente, ou seja, não se teve grandes retornos financeiros – mas foi uma experiência de mercado. Concluíram, portanto, que em terrenos pequenos não era viável incorporar pois problemas construtivos ou custos extras na obra fazia com que o lucro se dissipasse, uma vez que há poucas unidades para se diluir. Para Cazarin (2016), quando um edifício com mais unidades é construído, é possível que qualquer dificuldade que haja em uma unidade (seja por questões de soluções espaciais, vistas da unidade ou outro problema), e esta ficar estagnada, existem outras unidades no qual diluir e absorver esses custos. O mesmo, porém, não acontece em prédios com poucas unidades. E foi isso o que ocorreu com os edifícios construídos pelo Movimento Um, em que a personalização de suas unidades atingiram custos maiores do que o calculado e foi preciso absorvê-los, diminuindo os lucros dos investidores.

Desfeita a sociedade, Otávio manteve a Idea! Zarvos mas precisou encontrar outros investidores para dar continuidade aos projetos. Porém, os edifícios que se seguiram após o Movimento Um construídos pela incorporadora seguiram um perfil mais convencional, com aspectos projetuais relacionados à núcleos familiares com filhos, entretanto só absorveram como item de lazer a piscina e academia, pois acreditam que seria o máximo que este público consumidor aceitaria.

O grande benefício do Movimento Um foi a retomada do arquiteto como agente responsável pelo desenvolvimento da cidade, ajudando na valorização do profissional ao reivindicar a autoria do projeto. Os edifícios eram lançados pelo nome do empreendimento e nome do escritório responsável pelo mesmo, algo que não era mais usual no marketing das incorporadoras, que por vezes citava o profissional responsável pela decoração do Hall de entrada, mas pouco se sabe sobre a autoria do projeto residencial.

Diante desse contexto, Lourenço Gimenes, sócio do escritório de arquitetura FGMF, resolveu participar de maneira mais ativa no mercado imobiliário e decidiu incorporar. Em atividade paralela ao FGMF, criou em conjunto com um sócio, uma empresa voltada para a construção em áreas urbanas degradadas. O processo não deu certo, mas serviu de experiência para entender como funciona os procedimentos burocráticos para que a proposta se consolide e mostrou um pouco do repertório de quem constrói a cidade (GIMENES, 2016).

A ideia, de acordo com Gimenes (2016), partiu do interesse em entender o mercado e ter acesso à algo que não estavam habituado e nem possuíam interesse em fazer, pois o produto que era vendido não interessava – da forma como eram colocadas – e apenas um ou outro incorporador se interessava. Com a repercussão do Movimento Um, passaram a conhecer o trabalho da Idea! Zarvos e sua relação com arquitetos fora do contexto imobiliários, o que gerou interesse da equipe. Com isso, Lourenço relatou que ligou para Otávio e o convidou para apresentar uns projetos desenvolvidos pelo escritório – nenhum de cunho imobiliário. Contudo, Otávio se interessou pela forma como desenvolviam os projetos e a maneira como o abordavam, convidando-os para desenvolverem o próximo empreendimento da Idea! Zarvos. Comercialmente falando, foi a prospecção mais fácil (GIMENES, 2016).

O Edifício Tetrays foi o primeiro edifício residencial que projetaram para o mercado imobiliário. De acordo com Gimenes (2016), durante a concepção do projeto houve uma tentativa de desenvolver um edifício de uso misto, mas foram impedidos pela legislação da época, que permitia – com penalidades, um potencial construtivo comercial e outro residencial, inviabilizando o processo. A legislação permitia construir um potencial básico de 1 até 2,5 no local, porém se o mesmo não tem estoque de potencial (residencial ou comercial) não consegue ocupar, tornando o terreno mais caro proporcionalmente e com menos m² para vender. Além disso, áreas estacionamentos e passarelas tinham que ser separados – para cada uso – inviabilizando o uso misto no projeto.

Apesar das dificuldades que se tem em fazer um produto diferenciado para o mercado imobiliário, a experiência que obteve como incorporador serviu para entender como funciona o processo, e com isso apresentar um produto imobiliário saudável, que construa a cidade positivamente, sem a pretensão de consertá-la, mas de torná-la economicamente viável.

O Aruá, projeto incorporado pela KOA - em que Gimenes é sócio - permitiu-lhes maior liberdade de concepção de projeto. Porém, um desafio comum ao processo de incorporação é o estímulo à verticalização, em que se deve atingir seu potencial máximo para obter o lucro imobiliário. Os parâmetros legais para o desenho desse projeto, determinava um limite de altura de 25 metros (excetuando torre de caixa d'água) e é preciso atender esses limites para que haja retorno financeiro. Para Gimenes (2016) a conta é simples: divide-se a altura máxima permitida (25m) por uma altura de pé-esquerdo em torno de 3,0m o que resulta em 8,33 pavimentos no edifício ou térreo + 7 pavimentos. Só que à essa matemática, o incorporador deixa de vender 0,33 pavimentos, o que não é viável e é preciso, portanto, melhorar esses números para atrair o investidor. Ainda que uma modulação de 3,0m por 3,0m seja confortável para passagens de tubulações, estruturas e etc., sob a ótica financeira é preciso revê-la. Na prática, considera-se todos os m² computáveis do terreno para torná-lo atrativo para construção.

O emprego desses procedimentos transformou a tipologia dos apartamentos a venda, no qual se construía diversos apartamentos pequenos, porém com varandas generosas pois a legislação permitia e estimulava esse tipo de empreendimento. O resultado são torres pequenas, altas, com o embasamento maior possível para computar essa taxa de ocupação e distribuir essas varandas pelos pavimentos.

Não importa o uso, o incorporador sempre vai querer verticalizar ao seu limite. Se retomarmos a conta anterior dos pavimentos, não é interessante ao incorporador a divisão da altura (25 metros) em 8,33 pavimentos pois há uma perda. Uma prática constante é a diminuição do pé-esquerdo das construções para que se obtenha o máximo de pavimentos pelo limite da altura, o que resulta em 9 pavimentos de aproximadamente 2,78 metros entre cada pavimento. Em termos construtivos, no entanto, essa solução torna o processo de instalações, cabeamentos e shafts muito mais complexas em tipologias diferentes, pois tudo fica resolvido nos milímetros, sem dar margens de erros no período construtivo, como a concretagem.

Num primeiro instante, há uma predominância de jovens incorporadores com o domínio do processo imobiliário, pois são, em sua maioria, filhos de construtores e incorporadores atuantes em São Paulo e criaram empresas como Idea! Zarvos, Huma, Vitacon, Moby Lock, Ink, entre outros, portanto já possuíam o know-how para o desenvolvimento imobiliário, mas foram ganhando confiança, à exemplos dos edifício bem sucedidos incorporados pelo Movimento Um, e investiram nesse eixo do mercado. Em entrevista por telefone à autora, em maio de 2016, Rafael Rossi, dono da incorporadora Huma, confirmou que a intenção ao lançar um produto diferenciado no setor foi o de se distinguir dos produtos que estavam sendo oferecidos, senão ficaria em desvantagem em relação ao mercado. Ou seja, há também atrelado o conceito do marketing que vende esses produtos como inovadores.

Diante desse cenário, surgiram outras empresas, de portes menores – como a SKR – que foram adquirindo relevância nesse mercado, porém de forma mais restrita a pequenos incorporadores que tem interesse em fazer um produto melhor. Contudo, esses incorporadores ainda possuem uma série de receios e vícios mercadológicos, mesmo quando se colocam como inovadores, atuam sob a ótica do lucro, em que se predomina os parâmetros legais para viabilizar sua atuação. Gimenes (2016) finaliza:

“O que podemos deixar de legado é a cidade que a gente produz para as próximas gerações, e a gente está produzindo uma paisagem que não representa a nossa cultura ou potencial. Quando pegamos emprestado o neoclássico do fim do século 19 que já é uma releitura do renascimento, que já é uma releitura de uma cultura antiga, ou seja, a gente está pegando uma coisa de quarta mão para dizer que não temos o que dizer, como sociedade, não temos discurso próprio. Esses novos edifícios estão “na moda” e, por mais que ele tenha despertado interesse em quem não entende ou não se interessa por arquitetura mas sabe que é mais legal que o do vizinho, porque o cunhado comprou, porque é descolado, hipster ou sei lá o quê, mas estão comprando uma coisa que tem uma qualidade inerente, mesmo que ele como indivíduo não entenda ou viva aquilo da mesma forma, mas cria um cenário de cidade, de paisagem urbana, que é representativa do nosso tempo do ponto de vista técnico, de uso, de arquitetura, mas de uma arquitetura que vai envelhecer com muito mais dignidade”.

.....

A análise do capítulo levanta questionamentos na maneira de se produzir a cidade. Os edifícios habitacionais atuais possuem grande influência na construção desse cenário, sendo negligenciados quanto à sua capacidade arquitetônica, em detrimento da lógica financeira com que se apresentam. Há, portanto, uma demanda por habitação, mas com a crise econômica do país, a habitação multifamiliar passou por um processo de adaptação para atender o mercado imobiliário. Com isso, é compreensível a diminuição de suas áreas úteis, no entanto, é preciso avaliar as áreas mínimas para o marketing ao qual se propõe, em que valoriza as áreas comuns do edifício ao invés dos espaços de moradia.

Além disso, uma reavaliação da proposta de produção para o ambiente construído, realizado pelo Estado, faz-se necessária. Pois, este também é responsável pelos parâmetros urbanísticos aos quais incorporadores e arquitetos precisam se submeter. Contudo, alterações no plano diretor, bem como a atuação pontual de alguns arquitetos e incorporadores - objeto de análise do próximo capítulo - sinalizam novas expectativas para a mudança de cenário.

No item 2.2 - arquitetura como prática crítica - o capítulo disserta sobre a produção arquitetônica que foge aos parâmetros do mercado imobiliário atual. Em uma cidade cujo modelo de habitação vertical segue o estilo neoclássico, a aplicação de conceitos contemporâneos com pouco ou nenhum ornamento, reforça a mudança no olhar sobre a moradia em altura paulistana.

Atrelado às novas tipologias urbanas, há uma retomada de unidades habitacionais diferentes, que trazem diversidade populacional ao edifício e aproveita melhor as áreas ociosas que, por ventura, seriam subutilizadas em unidades de maior dimensão.

Diante do desconforto com o cenário imobiliário em vigor, alguns arquitetos passaram a agir como incorporadores no processo de produção da cidade, e isso foi importante para o entendimento da metodologia construtiva para, conseqüentemente, apresentar uma arquitetura saudável para o setor. Além disso, arquitetos que não estavam familiarizados com a lógica do mercado, foram convidados a interpretá-las e apresentar um produto inovador do ponto de vista imobiliário atual. Isto gerou uma repercussão positiva na mídia e acabou se tornando uma proposta publicitária com caráter de manifesto.

Outros incorporadores, diante da repercussão, passaram a adotar alguns elementos com a intenção clara de distinção do produto, no qual a diferença também passa a ser elemento de venda. No entanto, a retomada do arquiteto como agente de desenvolvimento da cidade é o fator mais importante da análise. Os edifícios passaram a ser divulgados pelo seu projeto, com referências claras ao seu autor, e não somente à construtora que o produziu - algo que havia se perdido na produção do edifício multifamiliar.

04 PRODUTO

Habitação é o tipo construtivo mais representativo de uma cidade e, por isso, existem tantas formas de se analisar a moradia. Apesar dos inúmeros olhares sobre algo tão cotidiano, partiu-se da intenção em mostrar como o edifício se revela, através de seu conceito, da intenção ao projetar e materializar a ideia. Afinal, como diria Lúcio Costa: “Arquitetura é construção com intenção”. Porém, dentro da própria arquitetura, existem correntes que poderiam analisar o projeto sob diversos aspectos: estruturais, fenomenológicos, tectônicos, visuais, espaciais, entre outros, que ajudariam a desenvolver uma análise de arquitetura por excelência. Mas, para efeito de pesquisa, decidiu-se analisar o objeto que resulta do desenho e construção, àquele que é idealizado dentro dos escritórios de arquitetura, ou seja, através de suas plantas e desenhos, da arquitetura em si.

E quais seriam as etapas desse processo? Em primeira instância é preciso haver um terreno, que claramente está inserido em um lugar e portanto, com peculiaridades (físicas e legislativas) de acordo com sua localização. A partir da representação dos condicionantes estéticos e tectônicos, gera-se a primeira planta de um **projeto**: a de situação. Ou seja, uma planta que representa a maneira como um edifício interage com o sítio e como, a partir deste, o projeto se desenvolve com seus acessos, circulações, graus de compartimentação, hierarquia, flexibilidades; tudo em sintonia com sua forma de ocupação do lugar.

O teórico norueguês Christian Norberg-Schulz já tratava da importância do lugar e a capacidade que a arquitetura converte um espaço em lugar conferindo significado ao ambiente. Seguindo as ideias de Martin Heidegger, Vittorio Gregotti (*in* Nesbit, 2013) estabelece como origem da arquitetura o gesto de fincar a primeira pedra no chão, um ato de reconhecimento de um lugar, no qual cria-se uma arquitetura do contexto, revelando a natureza por meio da modificação, medição e utilização da paisagem. A junção dos elementos arquitetônicos básicos como paredes, chão ou teto, são percebidos como horizontes e com isso, livres para interpretações. Norberg-Schulz defende a relação da construção com o sítio de modo que a mesma intensifique os atributos do lugar, enfatizando-os. Esse modo de interpretar o sítio também foi percebido no regionalismo crítico de Kenneth Frampton, que também acredita que a arquitetura tem a missão de “construir o lugar”. A solução formal dos edifícios a partir da relação com o lugar e da tectônica, reforça a necessidade de dialogar o projeto com o local no qual se insere -características primárias do projeto arquitetônico, no qual alguns arquitetos contemporâneos tem se aprofundado.

Lugar é um status de referência, uma localização. Dai a importância de análises comparativas pois cada lugar possui suas especificidades – clima, população, cultura, etc- que são variáveis importantes para definição de um projeto cujo resultado seja integrador, que reflita a essência do lugar. Atividades básicas como comer e dormir são exercidas de maneiras diferentes a depender do lugar e isso irá influenciar a solução formal dos edifícios, bem como a definição dos espaços e o emprego de materiais como síntese da proposta contemporânea do habitar.

Uma vez definida o conceito de moradia, é preciso **sustentar** o edifício. À essa etapa, é definido a relação entre pilares e vigas, numa simetria complexa que envolva o ato de sustentar ao mesmo tempo em que emoldura o edifício, transformando-o em parte de um todo, e não apenas um elemento isolado. Além disso, seu posicionamento no projeto é importante para o conceito de flexibilidade que foi adotado em algumas propostas selecionadas.

A arquitetura paulistana analisada dialoga com os preceitos racionalistas defendidos por Le Corbusier no qual os desenhos e suas soluções formais refletem a praticidade e funcionalidade da construção. Le Corbusier, na França, entre as duas guerras, e devido a escassez de terreno e o aumento da população, adotou o apartamento como moradia mais eficiente - as máquinas de habitar - em que incentivava o processo de racionalização, industrialização e pré-fabricação da moradia ao comparar o habitar com processos industriais como o do automóvel. Isso favoreceu a simplicidade e a utilidade funcional da construção. Erguidos com paredes de alvenaria e lajes de concreto, os edifícios foram se reduzindo a volumes geométricos cada vez mais simples.

Ao projetar um edifício, é importante que se faça uma leitura do lugar uma vez que o mesmo deverá trazer significados, porém deve-se evitar uma interpretação metafórica pois isso geraria apenas em detalhes estéticos que não atribuem significados. A pragmática do significado pode e tem consequências para a forma do edifício e considera os efeitos sensoriais sobre as pessoas.

Portanto, a análise das **superfícies** que compõe um edifício é produto da terceira parte do processo de pesquisa, pois corresponde a fase final do projeto, com suas especificidades que garantem a personalidade do edifício e o relaciona com a paisagem urbana.

Segundo Geoffrey Broadbent (in NESBITT, 2013, p. 146) todo edifício está permanentemente enviando “mensagens” - visuais, acústicas, térmicas, etc. – que podem ser recebidas por um de nossos sentidos e “decodificadas” de acordo com a experiência do observador. Se todos os edifícios são portadores de significados, temos razão de investigar de que modo são feitos. No mínimo, isso vai ajudar a compreender melhor todos os edifícios e a importância da construção, uma vez que são parte integrante da cidade.

Há, na contemporaneidade uma crise da linguagem arquitetônica que foi substituída pela decoração, ornamentos e fachadismos. A falta de um aprofundamento das técnicas construtivas resulta em obras mal acabadas, num relaxamento total entre projeto e construção. O detalhe, como exercício de linguagem arquitetônica, na relação entre o todo e a parte, tem sido negligenciado no mercado imobiliário. Porém, uma expressão tectônica da arquitetura pode enriquecer a experiência sensorial da construção.

Contudo, para efeito de análise dissertativa, foram selecionados projetos de habitação multifamiliar situados em São Paulo - que foram construídos por algumas das companhias mencionadas no capítulo anterior - em que apresentassem no mínimo mais de dois pavimentos e contivessem elementos considerados relevantes às decisões projetuais, no qual procura-se revelar possibilidades funcionais e estéticas à arquitetura contemporânea. Para isso, os projetos selecionados foram compilados em três subprodutos de análise: **projeto, sustentação e superfícies**. Essa divisão pretende analisar as particularidades de cada um, sem dissociá-los, pois suas partes formam um conjunto, são complementares, mas sua fragmentação em partes permite uma análise mais clara do processo criativo. À fase do projeto, sua implantação e desenho; à sustentação, os sistemas estruturais; ao envoltório, seus materiais. Ao final da dissertação, no apêndice 02, os projetos aqui analisados estarão organizados por completo, seguindo as etapas do ato de projetar com plantas, cortes e imagens. Os edifícios selecionados são o: 1. Vila Fidalga, Cristina Xavier; 2. Aimberê, Andrade Morettin; 3. Simpatia, Grupo SP; 4. Fidalga, Triptyque; 5. Fidalga 772, Andrade Morettin; 6. Itacolomi 445, Grupo SP; 7. Camburiú 277, AR Arquitetos; 8. Huma Klabin, Una Arquitetos; 9. OKA, Isay Weinfield; 10. Aruá, FGMF e o 11. Tetrys, também do FGMF. A partir dos levantamentos de dados para análise, concluiu-se que o lugar é o ponto de partida e por isso objeto da investigação.

4.1 PROJETO

A produção do lugar, segundo Leatherbarrow (2000), está em conflito pois enquanto os elementos técnicos incorporados ao edifício são concebidos independentemente de considerações sobre o território, a construção dos edifícios nunca é independente. Somente percebendo o local como um ambiente específico, geram-se as exceções, ou seja, a arquitetura. A partir desse primeiro encontro, o arquiteto irá transformar o lugar em projeto.

4.1.1 Integração com a rua

A **implantação**, portanto, é a maneira como o edifício se insere no terreno e ela será responsável por orientar a volumetria do edifício. A relação com o terreno nem sempre acontece de maneira imediata, é preciso uma maior compreensão do local e suas peculiaridades, o que só é possível de compreender quando de uma visita técnica ao local. Por mais que isso pareça óbvio, nem sempre acontece. Existem no mercado quem trabalhe com o lote por si só, sem considerar seu entorno ou suas limitações, preferindo utilizar modelos pré-definidos de plantas e adaptá-las ao local, mesmo que seja necessário grandes interferências no solo para suprir essa necessidade. Essa falta de relação com o entorno tem gerado arquiteturas que não recebem iluminação e ventilação natural, possuem fachadas voltadas para empenas cegas ou defronte ao vizinho, tirando-lhes a privacidade do lar.

Edifícios que se inserem no entorno de modo inteligente, exigem um maior aprofundamento dos conhecimentos técnicos e construtivos, bem como uma de uma autêntica visão arquitetônica que irá condicionar o modo de habitar com o qual se está projetando.

Nesse contexto, cito a Vila Fidalga da arquiteta Cristina Xavier, que soube como acomodar seis unidades habitacionais em um terreno de grande declividade e difícil apropriação, pois além das limitações do terreno em si, existia a questão da legislação municipal que direcionava os parâmetros urbanístico do bairro e limitava as alturas dos conjuntos habitacionais.

Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter no máximo 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da cobertura.

(Lei 11.605, de 12 de julho de 1994)

Cristina (XAVIER, 2016) mencionou que projetar a Vila Fidalga foi um desafio e a mesma se apropriou da Lei das Vilas para criação do empreendimento e distribuiu o conjunto em quatro níveis para conseguir um maior aproveitamento do terreno e atingir a altura máxima permitida pela legislação. Como o terreno possui duas entradas, o projeto foi dividido em níveis que se distribuem ao longo do terreno e atingem as duas entradas, criando *promenades* que conectam a rua principal à uma viela e resulta em unidades tipo casas, que se sobrepõe umas às outras ao longo do terreno. A particularidade do projeto é tamanha que houve dificuldade até dos funcionários da prefeitura interpretarem a proposta dentro da Lei das Vilas, reforçando o caráter inovador do conjunto.

O projeto foi criado a partir de uma espécie de plano diretor com o qual a ideia do comum é evidenciado. A parte com hachura em vermelho (figura 21) demarca essas áreas de uso coletivo, onde não poderá haver alterações. A arquiteta, com receio que alterações pós-ocupação descaracterizassem o conjunto e sua relação entre as unidades, estabeleceu critérios – ou um plano diretor do condomínio – que direcionaria o uso dos espaços a partir da criação de lotes “virtuais” que se complementam e definem áreas privativas das comuns. O conceito de área comum é bem entendido pelos moradores do condomínio, como por exemplo definição de locais para abertura de janelas, para que mantenham as características de vila e não comprometa sua privacidade.

Figura 21- Implantação das unidades na Vila Fidalga



Fonte: Desenhos cedidos pela arquiteta Cristina Xavier

Definido os perímetros das unidades, definiu-se os acessos e os passeios, que se articulam entre espaços comuns e privados e interligam a rua Fidalga com a rua Fradique Coutinho. As definições desse plano diretor serão explanadas abaixo para maior compreensão do conceito:

ÁREAS PRIVATIVAS

São áreas de uso exclusivo de cada morador.

O perímetro das áreas privadas não pode ser alterado, bem como a posição de janelas, portas, cercas de madeira e guarda-corpos. A manutenção destes limites é importante para garantir a privacidade de cada casa e a harmonia do conjunto através da área de uso comum.

Não existe a possibilidade de ampliação das áreas privadas.

Os materiais utilizados na construção das fachadas das unidades devem ser mantidos pois caracteriza o conjunto, eventuais alterações que sejam necessárias devem obter aprovação de todos os condôminos, da autora do projeto arquitetônico e do engenheiro responsável pela obra.

ÁREAS DE USO COMUM

São áreas de uso coletivo com contornos bem definidos (áreas não privativas).

Além de possibilitar o uso coletivo, são fundamentais para a garantia de privacidade, uma vez que temos uma ocupação de alta densidade. Não se deve construir mais áreas do que as existentes sob pena de prejudicar o conjunto e piorar a condição de privacidade.

Assim como nas fachadas de cada unidade, os materiais utilizados nas áreas de uso comum só devem ser alterados com a autorização de todos os condôminos, da autora do projeto arquitetônico e do engenheiro responsável pela obra.

ÁREAS DE INTERESSE COMUM

São áreas de interesse comum devido a localização estratégica para garantia de privacidade de diferentes proprietários e/ou entre área privativa e área comum, devem ser mantidas exclusivamente como jardins sobre os quais condôminos podem opinar, sempre com a intenção de proteger o conjunto e a relação de vizinhança.

ÁREAS PRIVATIVAS DE USO RESTRITO

São áreas de acesso restrito, devendo permanecer sem construções, mantendo o recuo necessário à privacidade do vizinho.

Portanto, a forma de dispor as unidades de acordo com a inclinação do lote permitiu unidades que se sobrepõem, mas são resguardadas entre si, permitindo-lhes a vista do bairro e mantendo a privacidade de cada uma. Com isso, a vila adquiriu características de casas superpostas, com espaços ricos entre as unidades. Há uma atenção à inserção no território que é aliado à construção em si, favorecendo a arquitetura a partir da tectônica, e não como uma redução às unidades autônomas.

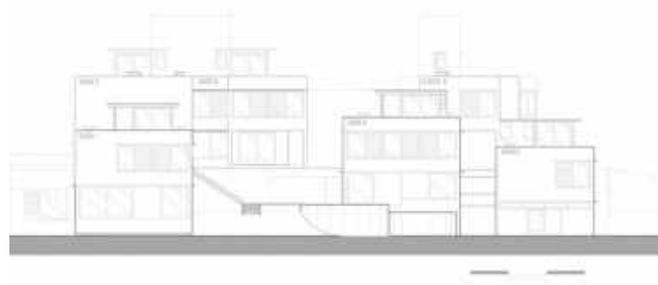
Para que isso fosse possível, foi importante a mudança de postura assumida pela arquiteta frente ao padrão do mercado imobiliário. Ao assumir o processo de incorporação do projeto, a arquiteta pode defender sua visão do habitar coletivo, traduzindo em projeto as particularidades inerentes a cada morada.

Figura 22 - Vila Fidalga



Fonte: Daniel Ducci - imagem cedida pela arquiteta Cristina Xavier

Figura 23 - Elevação frontal da Vila Fidalga

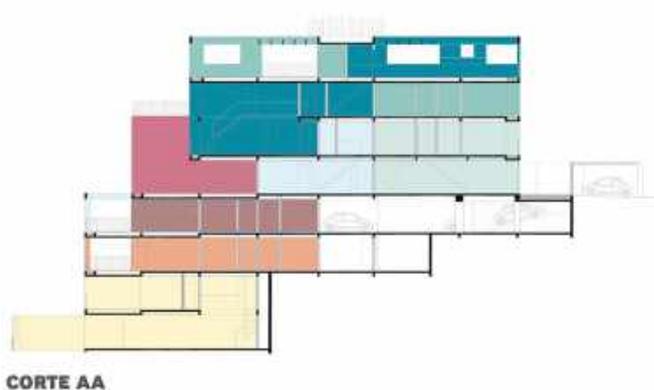


Fonte: Desenhos cedidos pela arquiteta Cristina Xavier

Além da Vila Fidalga, outro edifício se manifesta com características de casas sobrepostas: o Edifício Camburiú, projetado pelo escritório AR Arquitetos. Localizado na Vila Ipojuca, o edifício se apropria do terreno acidentado que se volta para um vale. Ao aproveitar essa topografia, o edifício de oito unidades habitacionais pouco se verticaliza, interagindo com a vizinhança de mesmo padrão de altura.

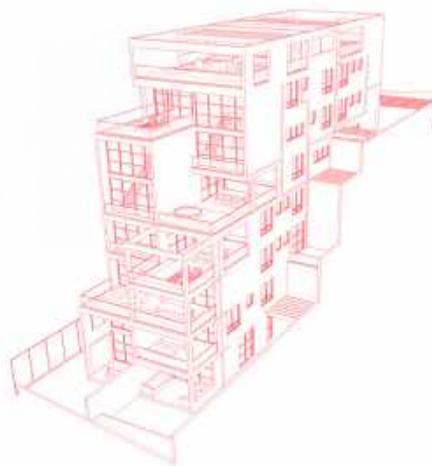
Visto a partir da Rua Camburiú, o edifício parece ter quatro pavimentos, mas a implantação do edifício na topografia acidentada – desnível de 12 metros – foi uma maneira encontrada para viabilizar a quantidade de unidades e se apropriar da vista, que é definitiva. Cada unidade possui terraços, cobertos e descobertos, com aproximadamente 40 metros quadrados não computáveis à área construída e essa solução permitiu não só um aumento de área para cada unidade, como agregou à volumetria uma relação de cheios e vazios que conferem movimento ao edifício.

Figura 24 - Corte do Edifício Camburiú



Fonte: <https://arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/ar-arquitetos-edificio-residencial-camburiu-sao-paulo>

Figura 25 - Perspectiva do Edifício Camburiú



Fonte: <https://arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/ar-arquitetos-edificio-residencial-camburiu-sao-paulo>

Figura 26 - Fachada do Edifício Camburiú



Fonte: <http://www.ar-arquitetos.com.br/EDIF-CAMBURIU>

O projeto é, portanto, concebido como uma vila vertical, com casas sobrepostas que tiram partido da topografia e forma o edifício. A partir da relação com o declive e o maior aproveitamento das vistas, bem como do melhor aproveitamento da iluminação natural, o edifício se insere de forma discreta no entorno, interagindo com o mesmo, sem deixar de cumprir os parâmetros urbanísticos e tampouco negá-lo, ao contrário, a maneira como se insere neste contexto o evidencia pela qualidade projetual.

Ainda sob a ótica de casas individuais sobrepostas, se insere o Edifício OKA projetado por Isay Weinfield, que loca o seu projeto de maneira a tirar o maior aproveitamento da inclinação do terreno – um desnível de 19 metros, e mesmo com a justaposição de unidades, traz um caráter individual à cada uma.

O edifício possui apenas oito apartamentos, que se distribuem em unidades que variam entre 310 m² à 509 m² e possui uma dinamicidade na volumetria que é um reflexo das plantas de suas unidades, nenhuma é igual à outra, ou seja, não possui um pavimento-tipo. O edifício escalonado se configura pelo deslocamento das unidades, ora no sentido frente e fundos, ora no sentido lateral esquerda ou direita. Esses deslocamentos não são aleatórios, permitindo resguardar os ambientes internos e gerar privacidade. Além disso, criam plantas personalizadas dentro de um mesmo empreendimento.

A forma como o arquiteto dispôs os apartamentos faz com o que o mesmo interaja com o entorno ao mesmo tempo em que remete à ele. Sua volumetria não destoia da paisagem, ao contrário, tira partido da mesma e confere um maior aproveitamento das vistas. O edifício, portanto, se abre para as duas ruas que o conformam, tirando partido da declividade e das limitações de altura para criar um edifício – casa que se insere de forma contemporânea em um bairro consolidado por residências.

Figura 27 - Skyline da implantação do Edifício OKA



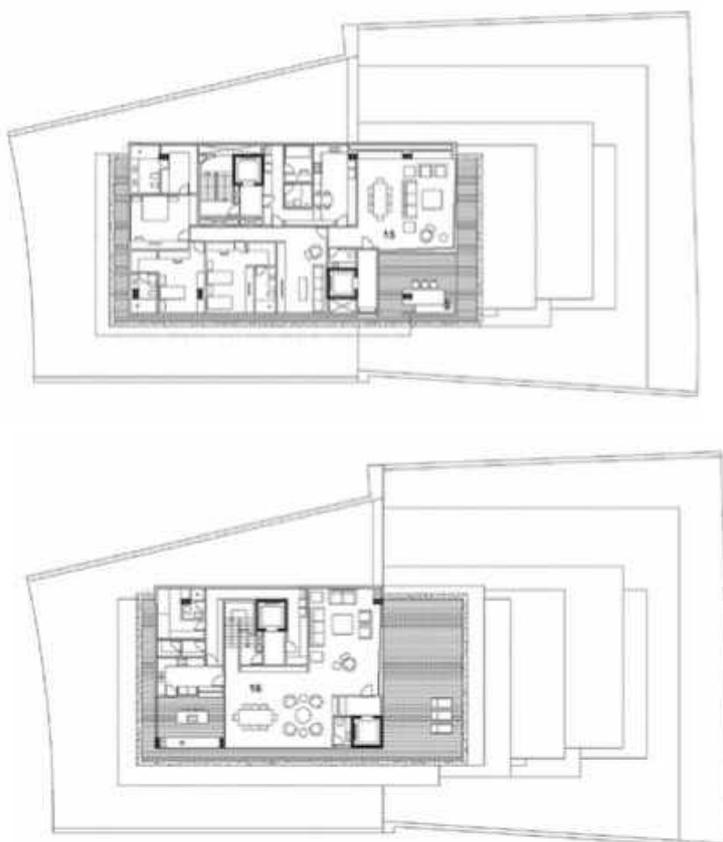
Fonte: <http://www.arqbacana.com.br/internal/news/read/1238/isay-weinfeld>

Figura 28 - Perspectiva do Edifício OKA



Fonte: <http://www.arqbacana.com.br/internal/news/read/1238/isay-weinfeld>

Figura 29 -Plantas do 3º e 6º pavimento do Edifício OKA



Fonte: <http://www.arqbacana.com.br/internal/news/read/1238/isay-weinfeld>

Figura 30 - Vista do Edifício OKA em construção a partir do terraço do Vila Fidalga

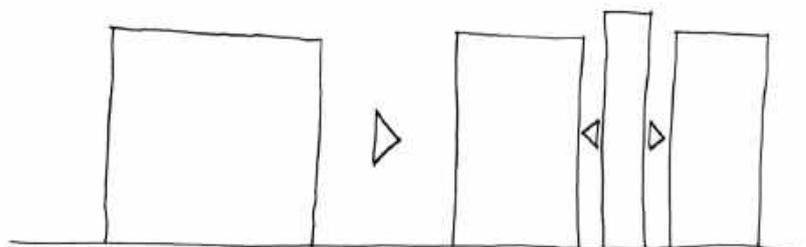


Fonte: A autora

Para além dos projetos citados, outro projeto chamou a atenção quanto à sua interpretação do lugar. Situado na rua Fidalga, na parte mais elevada da rua, o Edifício Fidalga 727 projetado pelo escritório franco-brasileiro Triptyque. Os arquitetos partem da análise dos edifícios habitacionais comumente construído na cidade de São Paulo. A partir do olhar dos arquitetos e redesenho do modelo de habitação empregado, eles propõem uma redefinição do formato, sem deixar de cumprir os parâmetros legais inerentes ao processo construtivo.

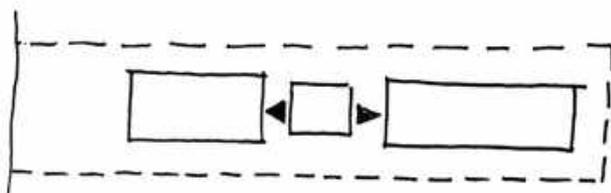
Pela legislação vigente ao início do projeto, é provável que o croqui desenhado à esquerda da figura 31, correspondesse ao volume resultante para o lote do projeto. Esse resultado parte da aplicação literal das diretrizes legais para o lote, ou seja, é como a prefeitura “enxerga” a verticalização nessa região.

Figura 31- Croqui do estudo para o Fidalga 727



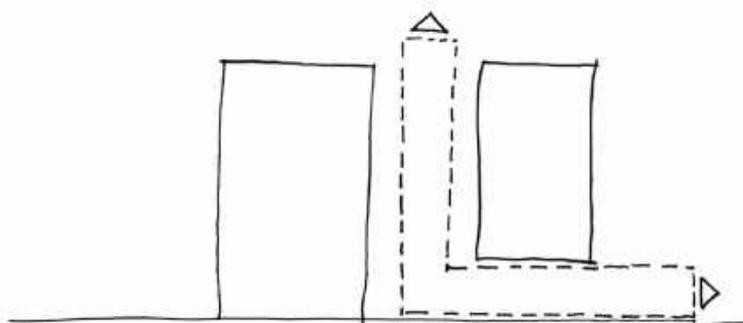
Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 32 - Divisão dos blocos para o Fidalga 727



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 33 - Eixos de circulação no Fidalga 727



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

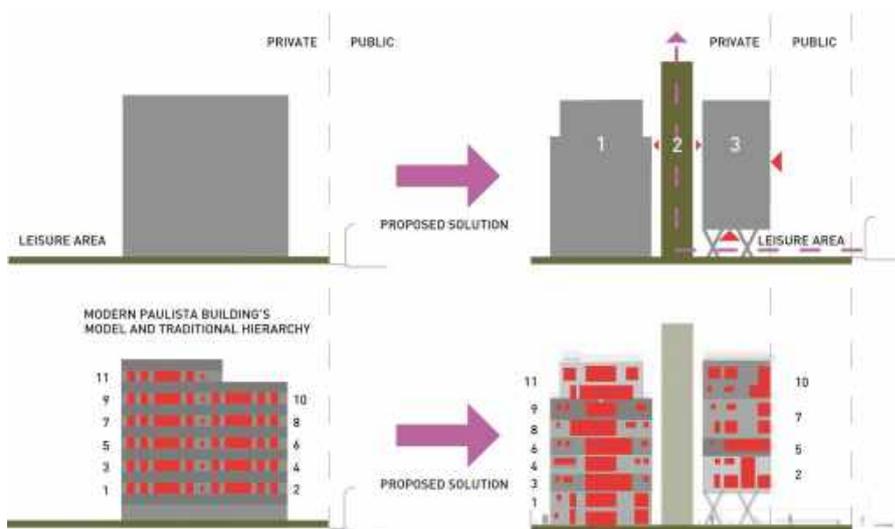
Foi a primeira vez que o escritório projetou para o mercado imobiliário, e foi um desafio compreendê-lo. Guillaume, sócio do escritório Triptyque, entende que o próprio mercado e seu ritmo acelerado de produção fez com que os arquitetos perdessem um pouco da sua independência projetual, levando-os a trabalhar abaixo do que ele poderia esperar para cobrir o trabalho que representa, o que fatalmente o obriga a instalar um sistema de repetição e padronização (SIBAUD, 2016). O arquiteto, portanto, tornou-se um fornecedor de projeto, o que acabou empobrecendo as formas projetuais quanto à qualidade e sobretudo a especificidade do prédio que passou a ser uma unidade de mercado, mas que pouco tem a ver com a especificidade de cada terreno.

Foi justamente para quebrar com esse conceito de mercado que o escritório se propôs a ler o lugar de outra maneira. Buscaram dividir o bloco monolítico – permitido pela legislação – e inverter algumas ordens, reinventando os padrões de moradia em altura.

O bloco dividido em três partes (figura 32) agrupa unidades de habitação nas extremidades e um bloco de circulação vertical no centro da mesma. A mesma relação de circulação que foi definida na vertical, acontece na horizontal, permitindo uma maior interação na relação planta-corte do edifício (figura 33).

Além disso, os arquitetos também propuseram um espaço de lazer na área frontal ao edifício, recuando-o mais que o necessário pela legislação e criando uma pequena praça que dá acesso ao mesmo. Essa praça integra o lote mas é “devolvida” ao bairro numa gentileza urbana que permite que o edifício não se esconda atrás de muralhas e interaja com a vizinhança. Portanto, o diferencial nesse edifício ocorre pela reinterpretção de sua volumetria final bem como, e não menos importante, da sua relação entre público e privado, através da reflexão do lote e do entorno imediato.

Figura 34 - Esquema do Fidalga 727



Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque/500704f828ba0d4148000a95-fidalga-727-triptyque-scheme-01>

Figura 35 - Entrada do Edifício Fidalga 727



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 36 - Implantação do Huma Klabin



Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/868006/huma-klabin-una-arquitetos>

Segundo Heidegger (*apud* Norberg-Schulz in NESBITT, 2013) “A fronteira não é aquilo em que uma coisa termina, mas, como já sabiam os gregos, a fronteira é aquilo de onde algo começa a se fazer presente”. Essa citação ajuda a refletir na relação de fronteira que existe entre os prédios e o bairro, comumente separados por muros, e que invés de se conectarem, se repelem. A análise do Fidalga 727 demonstra a viabilidade de edifícios sem muros pois além de visualmente serem mais agradáveis suas permeabilidades visuais, a observação constante do bairro transmite uma maior sensação de segurança ao transeunte.

Outro edifício importante para essa análise da relação com o lugar é o Huma Klabin, projetado pelo escritório Una Arquitetos. Situado na Vila Mariana, o edifício está cercado por edificações de diferentes alturas e os arquitetos precisaram analisar bem as diferentes formas de implantação de seus vizinhos para permitir que o Huma possuísse o melhor aproveitamento das vistas e iluminação natural, além de garantir privacidade aos apartamentos.

Para conhecer todas as frestas livres e usá-las em benefício da construção, os arquitetos se prevaleceram do uso da tecnologia e utilizaram um drone, que

registrou os espaços vazios entre as construções e serviu de ponto de partida para o projeto. Portanto, a partir da compreensão do entorno e relação com o mesmo, o edifício se posiciona no terreno de forma a interagir com o bairro numa singela relação com as edificações vizinhas.

As unidades habitacionais do Huma Klabin são geradas a partir da leitura do lugar, do seu entorno e, por isso, foram definidas a partir do posicionamento vizinho à ele. Com isso, se a edificação lateral possui um recuo frontal maior, a unidade do Huma se posiciona para ele, ou para a rua, ou mesmo para o recuo de fundos ao terreno – que também se recua do entorno, ou seja, foram gerados a partir da visão para os espaços vazios. Essa solução demonstra a preocupação do projeto em garantir a privacidade da unidade e não interfere na aeração e insolação dos apartamentos.

Outro elemento importante na construção do projeto foi a relação com o térreo. Mais uma vez é observado a renúncia de uma parte frontal ao edifício em que o mesmo é devolvido ao bairro, ainda que de maneira discreta. A decisão de negar os muros que enclausurariam o edifício e substituí-lo por uma praça é inteligente, pois permite uma melhor leitura da arquitetura que ali se insere e demonstra a preocupação com o urbano, ao mesmo tempo que tira o caráter do edifício voltado para si, pelo contrário, é um edifício que se volta para o entorno. A barreira entre público e privado continua existindo, como se espera que seja, mas ela passa a ser uma barreira mais visual do que física.

Outro edifício que se insere nessa dinâmica de permitir uma maior interação com o bairro e livrar-se de barreiras visuais é o Tetrys, edifício ainda em construção, projetado pelo escritório FGMF. O edifício utiliza recursos como pé- direitos altos, gradis recuados e espelho d'água para permitir total integração entre os espaços públicos e privados. As fronteiras são marcadas visualmente ao utilizar elementos arquitetônicos com essa finalidade, permitindo que o térreo se desenvolva como uma grande praça interna ao edifício, mas que conecta com o espaço urbano.

Figura 37 - Térreo do Huma Klabin



Fonte:
http://www.unaarquitetos.com.br/site/projetos/fotos/212/residencial_huma_klabin_

Figura 38 - Perspectiva térrea do Edifício Tetrys



Fonte: <https://arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/fgmf-edificio-residencial-tetrys-pompeia-sao-paulo>

Portanto, a análise do lugar se apresenta através da resolução da implantação do projeto no terreno, visto suas diversas formas de ocupação, de modo que tornam o objeto (edifício) símbolo dessa relação, tornando-o parte integrante da cidade e portanto, da paisagem urbana.

4.1.2 Flexibilidade Projetual

A partir da análise das volumetrias e de sua relação com o lugar, foram observados empreendimentos cujo pavimento-tipo fogem ao tradicional, que costuma gerar uma volumetria monolítica e sem graça no tecido urbano. Observou-se também que os diferentes graus de compartimentação dos espaços geram maiores possibilidades de flexibilização nas unidades habitacionais, bem como diferentes hierarquias no uso dos mesmos, caracterizando uma maneira contemporânea de adaptação dos ambientes.

Louis Sullivan já mencionava que a forma na arquitetura deve derivar da função, ou deixar transparecer, mas isso implicaria numa correspondência entre formas e funções específicas, ou seja, seriam construídas para corresponder, ou dar significado, a determinada função específica. Porém, essa maneira rígida de compreender o espaço não corresponde aos anseios contemporâneos, cada vez mais ávido por interpretar os ambientes como algo flexível, passível de alterações futuras.

Giulio Carlo Argan (in NESBIT, 2013) menciona que Aldo Rossi e Rafael Moneo debruçaram-se sobre a antiga definição de Quatremère de Quincy no qual defende “a ideia de um elemento que deve servir de norma para o modelo” e Moneo interpretou-o como a ordem formal e estrutural inerente que permite agrupar, distinguir e repetir objetos arquiteturais.

No entanto, a ideia de um modelo deve servir como base racional para a concepção do projeto. Para Giulio (Argan in NESBITT, 2013) um tipo é mais um “princípio passível de variações do que um conjunto a priori de entidades fixas”. Portanto, o uso de um modelo específico requer o exercício de interpretação e não da imitação.

O tipo ideal é apenas uma abstração e, por isso, não é possível que se crie um modelo ideal para a arquitetura, pois isso admitiria como verdade absoluta tudo o que se é apresentado, sem margens para interpretações e evoluções.

No processo de aceleração das construções atuais, tem sido muito mais frequente a utilização de um modelo de projeto que é utilizado como padrão de construção habitacional nas grandes cidades. Um projeto tido como modelo precisaria ser ajustado as diversas situações específicas de terreno, mas, contudo, gera um ganho muito maior de produtividade na construção, resultando em edifícios cada vez mais monolíticos, com plantas compactas e segregadas na tripartição dos setores que em suma atenderia as necessidades gerais da população. Essa análise, entretanto, parte do pressuposto que o tipo de usuário daquele imóvel também é padrão e com isso o projeto seria bem sucedido.

Uma série de fatores são levadas em consideração na compra de um imóvel, como localização, sistema de financiamentos, preços, entre outros, que acabam por determinar o fator de compra, sendo o seu espaço interno quase que secundário ao processo e no entanto, é o bem de consumo que, de fato, é vendido.

Segundo Brandão (2002), em paralelo às mudanças no perfil de necessidades, os empreendedores buscam viabilizar a aquisição da moradia frente às quedas nas rendas familiares e o aumento no custo da terra. Neste sentido, as áreas úteis privativas vêm se tornando cada vez mais reduzidas e os arquitetos trabalham hoje para reduzir circulações ao máximo, sendo desafiados a estudar a redução de centímetros. A tendência então é a de obter residências menores, porém melhores equipadas em uma forma de compensar a perda espacial.

Com o passar dos anos, entretanto, várias forças convergiram para a personalização, entre elas a elevação do padrão socioeconômico de parte da população que, de fato, permitiu atender padrões básicos com diversas opções para diferentes personalidades, assim como no automóvel. Durante toda a era industrial, a tecnologia exerceu forte pressão para a padronização, não apenas dos produtos, mas também do trabalho. Atualmente, emerge uma nova tendência, que tem justamente o efeito oposto: despadronizar (BRANDÃO, 2002 *apud* CAMPANHOLO, 1999).

Alguns trabalhos na literatura identificam e analisam a flexibilidade em suas várias formas, constatando a sua importância como mecanismo não somente para atender a incerteza da primeira ocupação do imóvel como também das modificações que serão requeridas ao passar dos anos. A ideia, portanto, de mudar os usos de uma residência é importante pois varia de acordo com o tempo. Os espaços são delimitados para realizar atividades e não funções e com isso, um mesmo espaço abriga diversas atividades do mesmo usuário. Com a compactação das unidades habitacionais, é muito comum que determinados espaços cumpra a função de uma ou mais atividades - é o caso por exemplo do home office, da sala de estar e jantar, entre outros. Ou seja, quem irá determinar sua atividade no local será o próprio usuário e com isso não há como esses elementos serem pré-estabelecidos. Além disso, com o passar dos anos, as atividades podem mudar dentro de uma mesma estrutura familiar ou mesmo para um próximo morador e por isso é importante a noção de flexibilidade dessa estrutura.

A extinção do Sistema Financeiro de Habitação dos anos 90, como visto no capítulo 01, permitiu o estreitamento na relação do comprador com a construtora – que viabilizava também os financiamentos dos imóveis – e essa relação acabou por influenciar a participação dos clientes na definição de projetos e alterações de layouts abrindo mão para a personalização do produto imobiliário.

Brandão (2002) afirma que em empresas construtoras, a possibilidade do uso de flexibilidade nos projetos está relacionada à padronização do processo produtivo, que não significa, necessariamente, a produção de edificações idênticas, mas sim, o projeto de componentes, elementos construtivos e funcionais, ditos flexíveis, que possibilitem a produção através de um conjunto de operações repetitivas (apud CARVALHO; SAURIN, 1995; FENSTERSEIFER, 1996). Ainda segundo o autor, é interessante, sob o ângulo da produtividade e da redução de custos, que uma empresa utilize as mesmas técnicas construtivas em todos os seus empreendimentos, através do uso de componentes flexíveis. Até por que a padronização propicia a redução de custos pela utilização racional dos recursos e o aperfeiçoamento da qualidade, uma vez que as particularidades dos processos passam a ser mensuráveis e a detecção de problemas, facilitada (apud SOUZA et al., 1995).

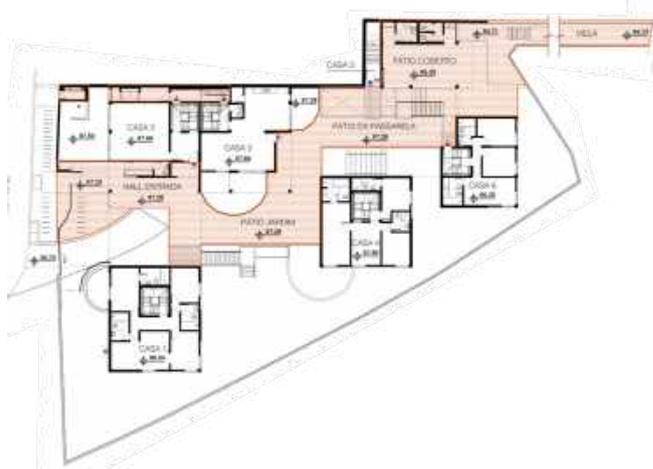
Contudo, a proposta da construtora sempre será a concepção de um processo industrial, algo como uma linha de montagem, porém a correta antecipação das mudanças prolongaria a vida útil dos edifícios uma vez que os custos de demolição e reformas são os responsáveis, muitas vezes, pela procura de um novo empreendimento que atenda aos anseios atuais da população frente aos avanços tecnológicos e mudanças no próprio padrão de vida. A forma de se projetar tradicional ainda se baseia na perspectiva funcionalista clássica e é preciso buscar um maior grau de interatividade, ou seja, menor engessamento funcional.

No entanto, algumas empresas utilizam a personalização do imóvel como estratégia de marketing, no qual o negócio passa a ser o elemento diferencial no mercado imobiliário tão competitivo. Afinal, a necessidade de se diferenciar do outro é característico do ser humano, na busca de uma identidade própria e consequente valorização desse tipo de empreendimento. Muitas vezes, porém, a ideia de flexibilidade é vendida nos programas habitacionais com a intenção de reduzir os custos da unidade, porém essa prática é ilusória pois esses custos são repassados indiretamente ao comprador, uma vez que o mesmo precisará arcar com os complementos da mesma. É o caso, por exemplo, de unidades habitacionais que são vendidas sem revestimentos para que o comprador tenha a ilusão de personalização de sua unidade, mas isso gera um custo extra pós entrega que nem sempre é computado ao valor final do imóvel.

A partir das análises anteriores, observou-se que dentre os projetos analisados há uma fuga da planta-tipo ou pavimento-tipo. E mesmo quando há um pavimento-tipo, ela não segue rígida quanto à sua forma ou espaço interno, permitindo variações de cenários e com isso, projetando maiores possibilidades de uso dentro de um mesmo espaço.

O projeto do Vila Fidalga idealizado por Cristina Xavier já previa a noção de flexibilidade projetual e fuga à unidade-tipo ao qual estavam acostumados a encontrar nesse estilo de habitação. Um dos grandes diferenciais desse projeto foi viabilizar um produto imobiliário com alternativas de plantas em seis unidades que variam de 120m² à 260m² e que, em conjunto com a arquiteta, os moradores pudessem modificar a distribuição interna das unidades. Nesse caso a ideia de flexibilidade está atrelada as variações de dimensão das unidades dentro do mesmo empreendimento.

Figura 39 - Planta de localização das unidades no Vila Fidalga



Fonte: Daniel Ducci – imagem cedida pela arquiteta Cristina Xavier

Figura 40 - Shafts das instalações na circulação vertical do Vila Fidalga



Fonte: A autora

Outro elemento interessante do projeto é a viabilidade de alterações internas à unidade. Para isso, as escadas internas às habitações são afastadas da alvenaria para acomodar shafts de instalações elétricas e hidráulicas que são vedadas com placas de mdf e revestido de laminado melamínico. Essa solução permite um fácil acesso às tubulações e conseqüentes alterações em seu uso.

Situação diferente ocorre no Edifício Aimberê 1749, projetado pelo escritório Andrade Morettin. Com proposta de planta livre, as doze unidades do empreendimento são autônomas (há unidades com pé-direito duplo; uma que se abre para um jardim no térreo; outra que usa a cobertura como solário) e que juntas formam uma volumetria diferenciadas pelo seu posicionamento de varandas que funcionam como quintais de apartamentos, além de fendas que permitem a entrada da luz natural.

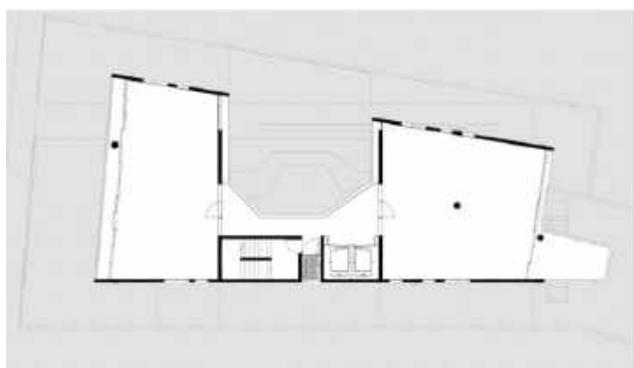
Contudo, uma característica importante desse projeto é que seus espaços internos podem ser mudados completamente de lugar, integrando-os ou compartimentando-os, ou seja, são totalmente flexíveis. Essa proposta não é um mérito apenas desse edifício, mas fez parte da idealização do Movimento Um quando de seu lançamento e, portanto, Edifícios como o Simpatia (Grupo SP; Fidalga 727 (Triptyque) e Fidalga 772 (Andrade Morettin) utilizaram esse mesmo artifício em suas unidades. A Flexibilidade é usada como arma de competição de mercado, oferecendo possibilidades de troca de produto e diversificações de modelos.

Figura 41 - Planta de um pavimento no Edifício Aimberê 1749 – Andrade Morettin



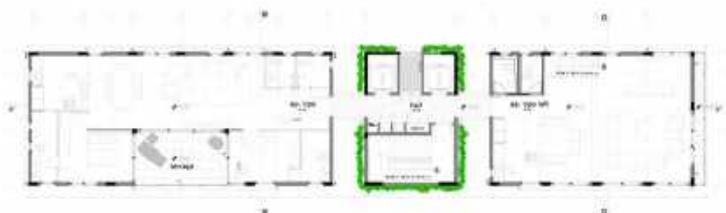
Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-aimbere/>

Figura 42 - Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Simpatia



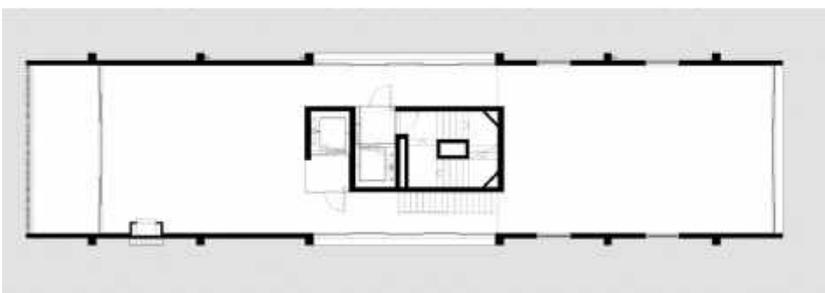
Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>

Figura 43 - Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Fidalga 727 com sugestão de layout



Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque>

Figura 44 - Planta baixa do pavimento-tipo do edifício Itacolomi



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=984>

A planta do edifício Aimberê apresenta uma sugestão de layout oferecido pelo escritório, mas seus espaços podem ser alterados de acordo com a necessidade do cliente, excetuando os espaços de varanda pois estas apresentam-se pré-determinadas para a composição de cheios e vazios das fachadas.

No edifício Simpatia, por exemplo, as unidades são entregues como um único vão e a divisão dos espaços internos é livre, ou seja, não há sequer determinado o posicionamento das áreas molhadas. A mesma solução de planta livre ocorre nos empreendimentos do Fidalga 727 do escritório Triptyque, assim como no Itacolomi, do Grupo SP.

A variação de usos em suas plantas livres, reforça o caráter flexível da habitação, que se adequa às necessidades de cada morador e permite intervenções futuras sem grandes transtornos, no sentido construtivo.

Para viabilizar as alterações decorrentes dos inúmeros arranjos familiares esses empreendimentos foram projetados pensando na ideia de flexibilidade projetual. Mas como isso seria possível? Uma solução adotada foi o uso de conexões elétricas e hidráulicas posicionadas internamente às unidades de maneira horizontal, e externamente de forma vertical. As conexões são entregues aparentes, rente à lajes de concreto e isso permite sua distribuição pela unidade bem como maior liberdade na sua configuração espacial.

As conexões gerais do edifício, no entanto, são posicionadas na parte externa da edificação, também de maneira aparente (o que facilita sua manutenção) e possibilita as diversidades de arranjos, não interferindo nas unidades internas vizinhas. No edifício Camburiú, as conexões ganham destaque em amarela, compondo a fachada.

As plantas dos apartamentos portanto são entregues como containers no qual o vão é livre e os arranjos espaciais são posteriormente definidos pelo usuário. Existe uma intenção de layout, que é entregue como sugestão, mas a execução é livre. Nas construções compactas, onde os espaços se ligam sob um único vão, há um processo de experimentação do convívio comunitário.

Figura 45 - Imagem interna de uma unidade habitacional no Edifício Simpatia – Grupo SP



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>

Figura 46 - Imagem interna das conexões elétricas e hidráulicas em uma unidade do Edifício Fidalga 727 – Triptyque



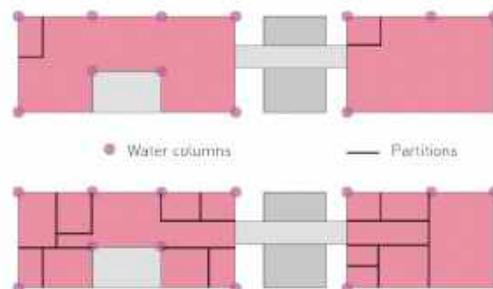
Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 47 - Disposição das conexões externas ao Edifício Camburiú— AR Arquitetos



Fonte: <http://www.ar-arquitetos.com.br/EDIF-CAMBURIU>

Figura 48 - Disposição das conexões hidráulicas externas ao Edifício Fidalga 727 – Triptyque



The external, surrounding positioning of the technical functions [structure and hydraulics] allows free apartments configuration, from a loft kind of plan to a traditional family model.

Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque/500704fb28ba0d4148000a96-fidalga-727-triptyque-scheme-02>

Outro elemento importante para a viabilidade da flexibilidade acontece através do uso de painéis de vidro em toda extensão da fachada e, mesmo quando posicionado de maneira irregular, aumenta-se a possibilidade de usos nos espaços internos, não precisando haver consonância entre a atividade a ser realizada internamente (um quarto por exemplo) com a janela correspondente - como é comumente utilizada em edifícios multifamiliares tradicionais. Ou seja, a ideia de identificar um ambiente só de olhar para a sua volumetria (janelas pequenas ou em fita para banheiros e maiores para salas ou quartos) não acontece nesses empreendimentos. A volumetria é arranjada de forma independente de sua planta – no sentido de posicionamento, não de função – e isso viabiliza diversos arranjos espaciais.

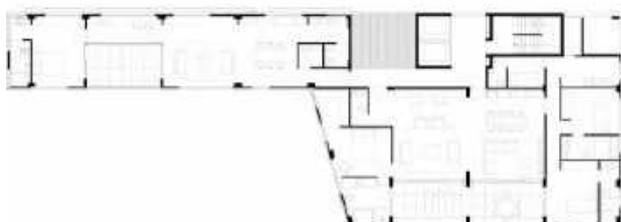
Segundo RABENECK, SHEPPARD E TOWNS (1974, *apud* BRANDÃO, 2002) as pessoas valorizam muito mais a oportunidade de escolher seu próprio layout. Poucas preveem alterações do seu layout de forma frequente, mas o conhecimento de que isso é possível com um mínimo de transtorno é tranquilizador.

Portanto, o conhecimento das oportunidades de arranjos remete ao usuário a ideia de fixação de lugar, pois o mesmo pode adaptar sua moradia à diversas fases de sua vida. Em cidades como Nova York, por exemplo, é comum associar os empreendimentos residenciais de acordo com a etapa da vida do morador, bem como sua localização. Portanto, nas downtowns encontram-se nos apartamentos (cada vez menores) muito mais o público jovem, solteiro ou divorciado ou, em contrapartida, o público mais idoso, que sente a necessidade de um espaço de moradia menor e mais perto dos serviços da cidade. No subúrbio, porém, a grande maioria são o público familiar tradicional, que precisa de espaços maiores para acomodar os filhos, fazer pequenas reuniões familiares e etc. Esse público, porém, quando os filhos crescem e saem de casa, estão fadados à voltarem para à cidade, pois aquele tipo de moradia já não lhes servem mais. Com isso, a ideia de apartamentos que se adaptam às necessidades do comprador é uma estratégia projetual, e por que não, de marketing imobiliário

GALFERTTI (1997, apud BRANDÃO, 2002) enfatiza que a flexibilidade é um dos objetivos da modernidade. Nas habitações coletivas emerge como um mecanismo efetivo para compensar a lacuna na conexão entre o arquiteto e o ocupante desconhecido. Na definição do autor, flexibilidade é o grau de liberdade que torna possível a diversidade de modos de vida.

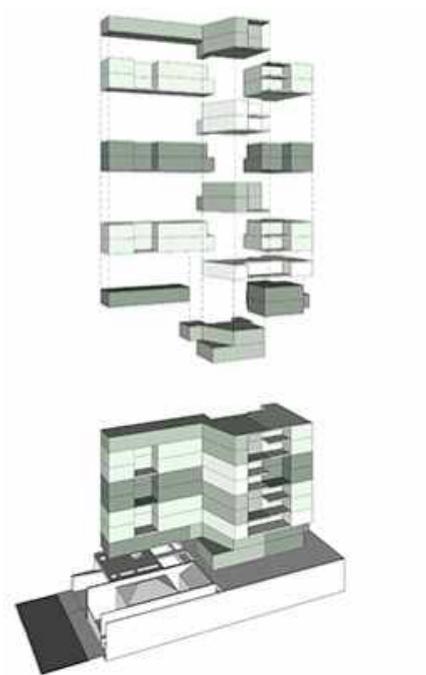
Ainda segundo a ideia de plantas variáveis, observou-se que alguns empreendimentos apesar de não oferecerem liberdade total de alteração de layout, possui uma variação de tipologias dentro do mesmo edifício. Ou seja, se uma pessoa possui afinidades com a região e se interessou pelo empreendimento, não precisa ficar restrita ao mesmo modelo de apartamento do vizinho, proporcionando-a assim, autonomia para escolher entre número de ambientes ou mesmo sua disposição. Como descrito no capítulo anterior, essa solução é interessante pois alcança um maior número de interessados no projeto, aumentando leque de vendas também para o incorporador. Nesse contexto, destacamos os edifícios a seguir:

Figura 49 - Planta do 2º e 3º pavimento do edifício Fidalga 772 – Andrade Morettin



Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

Figura 50 - Variações de unidades habitacionais no edifício Fidalga 772 – Andrade Morettin



Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

Figura 51 - Variações de unidades habitacionais no edifício Camburiú – AR Arquitetos



Fonte: <http://edificiocamburiu.com.br>

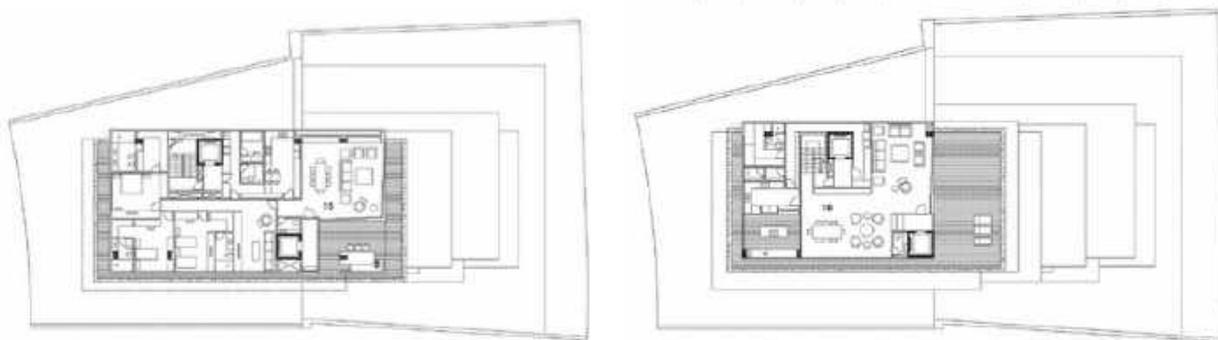


o projeto do edifício Fidalga 772 as unidades diferem de acordo com o pavimento, com opções de apartamentos duplex, varandas com pé direito duplo e diversos arranjos espaciais. A variação de unidades aumenta a disponibilidade de modelos habitacionais que serão vendidos e consequente aumento do público-alvo que irá se apropriar dessas unidades. A mesma variação de tipologia é encontrada no edifício Camburiú, com 8 unidades habitacionais mas nenhuma igual à outra, agregando personalidade ao projeto.

O edifício projetado por Isay Weinfield, OKA, também utiliza diferentes disposições das unidades habitacionais para criar variações no edifício. A volumetria reflete esse jogo de blocos habitacionais distintos e dão um caráter dinâmico à fachada, bem como em seus espaços internos.

A ideia das unidades diferentes por pavimentos também é observada no Aruá, projeto do escritório FGMF. Os pavimentos são diferentes a depender do seu nível e os apartamentos variam de acordo com sua posição no lote, integrando-se a partir de determinadas alturas.

Figura 52 - Variações de unidades habitacionais no edifício OKA– Isay Weinfield



Fonte: <http://www.arqbacana.com.br/internal/projetos/read/1238/isay-weinfeld>

Figura 53 - Variações dos apartamentos no edifício ARUÁ – FGMF



Fonte: <http://www.idealzarvos.com.br/pt/empreendimento/aruá>

Figura 54 - Plantas do 2º, 3º e 6º pavimento do Edifício Tetrys – FGMF



Fonte: <http://www.ideazarvos.com.br/pt/empreendimento/arua>

Ainda sob a perspectiva de variações das unidades, o edifício Tetrys também se insere nessa proposta. Suas unidades diferem entre apartamentos térreos com jardins privativos, unidades duplex e varandas que variam de acordo com o pavimento. Essa dinamicidade nas plantas é reforçada em sua volumetria, apresentando ao futuro usuário opção de escolher como deseja sua moradia.

Hofmann (1982) apud Brandão (2002) afirma que a variabilidade de flexibilidade são critérios importantes embora restritos à área acadêmica, e pouco utilizadas na prática construtiva que se manteve sempre mais atenta às possibilidades economicamente mais interessantes de pré-fabricação e construção em série, incentivando a monotonia. As propostas aqui apresentadas, no entanto, demonstram que é possível trabalhar dentro dos parâmetros de mercado imobiliário e ainda assim viabilizar um projeto de arquitetura que seja mais interessante, do ponto de vista construtivo e funcional.

4.2 ESTRUTURA

Na arquitetura clássica, a responsável por estabelecer a relação entre o piso da construção e o teto é a coluna, que representa a sua estrutura e, ao contrário da parede, não tem a função de vedação, mas de sustentação do edifício. Bardi (1984) já citava: “Temos um resultado de verdade quando um engenheiro calcula e desenha uma obra, à qual não se dá importância sob o ponto de vista da antiarquitetura: faz-se a estrutura através do rigor do cálculo, isto é, a real consequência da função”.

Hegel (2008, p.143) afirma que:

uma casa é construída para moradia, para proteção contra tempestade, chuvas, intempéries, animais, homens e requer uma envoltura total para que uma família ou comunidade possa se reunir encerrada em si mesma e possa ocupar-se de suas necessidades e atividades. [...] a estrutura se detalha em uma conexão de diversos encaixes e dispositivos mecânicos para a sustentação e a firmeza, segundo as condições da gravidade, da necessidade de dar sustentação para o que foi erigido, de cerrá-lo, de dar suporte ao que está aí e não apenas sustenta-lo, mas onde repousa horizontalmente também. [...] A casa certamente também requer uma envoltura total, para a qual os muros são os mais funcionais e seguros, mas uma parede pode de igual maneira ser erigida também a partir de pilares justapostos, sobre os quais repousam vigas, que ao mesmo tempo unem e firmam os pilares verticais que lhe dão suporte e sustentação. A isso se segue finalmente o teto e o telhado. Além disso, no templo a envoltura não é o ponto central de que se trata, mas o sustentar e o ser sustentado.

As estruturas de uma edificação, portanto, precisam mostrar que não existem por si mesma, mas por conta da massa que deve sustentar. Quando multiplicadas em série, revelam sua necessidade única de sustentação, mas quando trabalhadas em consonância com a massa edificada, dialogando entre si, geram uma relação de simetria e equilíbrio que a torna parte integrante do projeto.

É o caso, por exemplo, dos pilares locados no pavimento térreo do Edifício Fidalga, projetado pelo escritório Triptyque. As colunas em X chamam atenção para o edifício, revelando sua função de sustentar, mas também de compor a arquitetura do prédio que parece estar suspenso do chão pois suas estruturas não são robustas, pelo contrário, o formato em X permite uma subtração de massa estrutural que dão leveza ao mesmo.

O edifício, contudo, parece flutuar do piso – apesar de seu volume pesado, na cor preta – ele libera o pavimento térreorecuando a massa edificada, e permite que, ao nível do olho humano, haja uma maior fluidez no pavimento, interagindo com o bairro.

Figura 55 - Pilares em X no edifício Fidalga 727 - Triptyque



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 56 - Pilares em X no edifício Fidalga 727 visto da área interna do térreo



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

A solução de liberar o pavimento térreo com o edifício suspenso foi muito defendido por Le Corbusier na arquitetura moderna, possibilitando maior permeabilidade visual entre os lotes além de garantir a sensação de segurança aos usuários e transeuntes, que podem ver através do edifício sem que isso represente uma barreira física. Foi possível identificar essa solução adotada em alguns dos empreendimentos analisados.

O edifício Tetrys, projeto do FGMF, ainda está em construção, mas foi idealizado seguindo os princípios do pavimento térreo livre, com pilares estrategicamente posicionados de modo que não agridam a permeabilidade visual.

Figura 57- Vista da entrada do Fidalga 772 – Andrade Morettin



Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

Figura 58 - Vista da entrada do Edifício Simpatia – Grupo SP



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>

Figura 59 - Vista da entrada do Itacolomi – Grupo SP



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=984>

Figura 60 - Perspectiva do térreo do Tetrys– FGMF



Fonte: http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/fgmf-arquitetos_/tetrys-pompeia/1351

A disposição dos pilares no pavimento térreo dos edifícios apresentados, deixando-os livres, são reflexo de seu posicionamento em planta, que também são livres – conforme apresentado no item anterior – permitindo variações nos diversos arranjos espaciais internos à moradia.

Uma vez que essa liberdade estrutural é utilizada, nos edifícios apresentados nesta dissertação, observa-se também que a fachada do edifício corresponde à essa liberdade. A massa resultante não é simétrica, mas uma junção de cheios e vazios, adição e subtração de elementos, que refletem o caráter orgânico do projeto e corresponde à sua planta independente da estrutura.

As janelas aqui analisadas têm como principal função enquadrar as vistas do entorno e a fazem de maneira a evitar a repetição, enquadrando as vistas em ângulos diversos. Portanto, sua leitura não é óbvia, elas não caracterizam um ambiente específico.

Figura 61 - Imagem interna de uma habitação no Vila Fidalga – Cristina Xavier



Fonte: Foto por Daniel Ducci – imagem cedida à autora por Cristina Xavier

Figura 62 - Vista interna do edifício Fidalga 727 - Triptyque



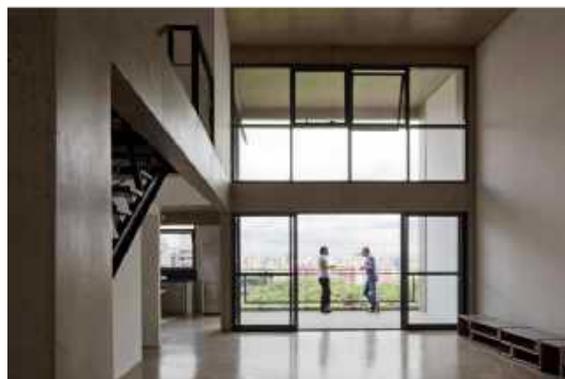
Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 63 - Imagem interna de uma habitação no Edifício Camburiú – AR Arquitetos



Fonte: <http://www.ar-arquitetos.com.br/EDIF-CAMBURIU>

Figura 64 - Vista interna do Fidalga 772 – Andrade Morettin
Fonte:



<http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

Ao analisar as composições das fachadas dos edifícios, é possível identificar a diversidade nas suas aberturas, que se adequam às unidades habitacionais e mostram seu dinamismo a partir de seus espaços externos. A performance desta arquitetura ocorre por suas ações espontâneas de aberturas, que movem-se através da vontade do morador, enquadrando amplitude de movimentos que controlam a relação do espaço interno e externo. Leatherbarrow (2002) entende que a janela tradicional é vista como uma instância de divisão espacial, enquanto que a moderna é integradora, um mecanismo de abrir e fechar que configura o meio de abrir o interior para o exterior (landscape), ajustando essa relação quando necessário.

O desempenho arquitetônico também pode ser analisado a partir das partes do edifício que lhe dão equilíbrio, seja de ordem estética ou estrutural. Observou-se que a estrutura vai além da junção de vigas e pilares, uma vez que compõe o edifício seja na concepção de fachada, seja no desenvolvimento do projeto, deixando-a a mostra e apresentando formas racionais de incorporá-la à edificação.

Figura 65 - Fachada do Edifício Aimerê 1749 – Andrade Morettin



Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-aimbere/>

Figura 66 - Fachada do edifício Fidalga 727 – Triptyque



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 67 - Detalhe da fachada do Fidalga 772 – Andrade Morettin



Fonte: <http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

Figura 68 - Área de circulação às unidades do Edifício Simpatia – Grupo SP



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

No Edifício Simpatia – Grupo SP – o uso de vigas invertidas na circulação a transformam em guarda-corpos em concreto, que se alinham às vigas dos pavimentos e mantêm a unidade do conjunto. Em sua outra fachada, o uso de elementos pré-fabricados em metal cria varandas suspensas às unidades habitacionais, revelando uma estrutura que se integra à fachada.

No Itacolomi, também projetado pelo Grupo SP, a estrutura precisou ser reforçada nas áreas de varanda para suportar a carga dos pavimentos extras por se tratarem de unidades dúplex. Essa estrutura, no entanto, foi trabalhada com leveza ao ser posicionada por pavimento e trabalhada, em conjunto com uma estrutura amadeirada, otimizando a integração com o bairro.

Figura 69 - Fachada do Edifício Itacolomi – Grupo SP



Fonte: A autora, junho de 2016

Figura 70 - Fachada do Edifício Simpatia – Grupo SP



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>

No edifício Huma Klabin – Una Arquitetos – o uso de empenas cegas reforça a tradição da arquitetura moderna paulista, mas também é derivada de sua implantação, quando de seu posicionamento de aberturas para espaços vazios.

Outro detalhe importante no edifício citado anteriormente é o seu arremate na cobertura, seu coroamento. Na empena cega, os arquitetos trabalharam com uma fenda, que se alinha ao volume lateral mais baixo, diminuindo a rigidez dessa fachada. No bloco lateral, no entanto, seu fechamento é feito através de uma viga, mas a mesma é posicionada à 45°, reforçando as sutilezas do projeto.

No edifício Tetrys (FGMF) suas varandas, aparentemente em balanço, estão sustentadas por elementos pré-fabricados que equalizam as deformações em balanço. Essa estrutura pré-fabricada foi utilizada pelos arquitetos para compor diferentes formas e molduras em tamanhos diversos, que acabam por personalizar a identidade do edifício.

Portanto, através da análise das estruturas apresentadas, percebe-se que elas se apresentam ora discretamente incorporado ao projeto, ora como elemento de destaque. Contudo, seu posicionamento aqui vai além de sua função principal – sustentação – pois concebem o projeto de maneira funcional e racional, liberando as unidades habitacionais para personalização, assim como o térreo é deixado livre para integração e segurança dos moradores com o local em que se inserem.

Figura 71 - Fachada do Edifício Huma Klabin – Una Arquitetos



Fonte: http://www.unaarquitetos.com.br/site/projetos/fotos/212/residencial_huma_klabin_

Figura 72 - Perspectiva do Edifício Tetrys– FGMF



Fonte: <https://arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/fgmf-edificio-residencial-tetrys-pompeia-sao-paulo>

4.3 SUPERFÍCIE

À essa etapa, procurou-se estabelecer uma análise que apresentasse os elementos factíveis dos projetos analisados. Com isso, procurou-se avaliar a arquitetura que se expressa em textos e em como ela se revela na prática, no uso dos seus elementos, tipos de materiais, seus envoltórios, muros e paredes e na sua relação com a rua – se fachada ativa ou não – para entender a produção contemporânea que parece reinventar um diálogo que foi perdido nas últimas décadas nos produtos imobiliários da arquitetura multifamiliar com o *lugar*.

Norberg-Schulz (NESBITT, 2013. p. 448) cita que os “os lugares são literalmente ‘interiores’, o que significa dizer que ‘reúnem’ o que é conhecido. Para cumprir essa função, os lugares contêm aberturas através das quais se ligam com o exterior”.

A relação com o lugar, portanto, acontece primeiramente através da conexão de seus espaços com o ambiente no qual se insere. Mas a preocupação, em geral, costuma ser da fachada, da primeira relação com o que se vê, pois o julgamento de um edifício muitas vezes se deriva do que se é visto do lado de fora, não interessando o que contém por dentro, pois à esse espaço nem todos tem acesso. Por isso é comum encontrar em algumas edificações multifamiliares entradas pretensiosas e revestimentos nobres na fachada, buscando aparentar algum luxo sem que isso corresponda necessariamente ao seu espaço interno.

A máquina de morar de Le Corbusier, em 1930, procurou uma nova linguagem, reinterpretando a arquitetura vernacular. Os princípios formulados para fazer da casa um produto acabado como a máquina foram substituídos por uma arquitetura do concreto, executada artesanalmente, com superfícies não revestidas, instalações aparentes e materiais naturais com exceção do vidro (ACAYABA, 2011).

A proposta foi incorporada pela escola paulista em sua arquitetura brutalista, que correspondeu a uma relevante manifestação da arquitetura moderna brasileira no século XX e viria a influenciar a maneira como alguns arquitetos projetam. Se a “máquina” defendida por Le Corbusier incentivava a industrialização, racionalização e pré-fabricação da moradia, a arquitetura do pós-guerra favorecia o uso da construção em concreto armado e instalações aparentes. A arquitetura que se apresenta tal como ela é, sem excessos de adornos e que se apresenta como volumes densos que se contrapõem com os elementos pré-fabricados como vidros e revelam uma arquitetura nacional.

Nos projetos analisados, é possível observar continuidades dessa arquitetura paulistana da expressão do concreto, mas eles avançam ao incluir elementos industriais como o ferro, tubulações aparentes e painéis de vidro, além do uso de madeiras e pedras. O que se observa é o uso de materiais naturais – em sua maioria – para compor o edifício, ou seja, a verdade dos materiais. Essa solução torna a relação do espectador com o imóvel mais verdadeira, é tátil e visual. E a partir das experiências anteriores de cada pessoa, constrói-se uma relação com o objeto.

O uso de diferentes materiais em um mesmo projeto, pode ajudar a delimitar áreas privativas das comuns. Essa solução foi utilizada por Cristina Xavier no Vila Fidalga, em que a arquiteta utilizou esse artifício para manter a linguagem visual da Vila e identificar seus usos através do posicionamento dos materiais. Um desses materiais utilizados foi o fulget - agregados minerais jateados – que foram colocados nas fachadas das unidades e também nos pisos das áreas comuns, utilizando apenas tonalidades diferentes. A proposta era de utilizar um produto de fácil manutenção (sua limpeza é feita com jatos de água para retirar a sujeira) e que favorecesse a identidade da área comum, ou seja, pertencente à todos da Vila e portanto, não sendo passível de alteração.

Além dos fulgets, outro material bastante utilizado no Vila Fidalga foi o uso de madeiras jatobás. Elas estão presentes nos caixilhos de vidros, nos guarda-corpos e até como forros das áreas comuns, este pensado de maneira que áreas de uso comum possuam o teto em madeira, e áreas privativas com forro de gesso, identificando espaços através das diferentes texturas de materiais. Além disso, algumas árvores de grande porte foram mantidas no terreno e posteriormente outras foram agregadas, através de um projeto paisagístico que foi realizado desde o princípio do projeto, incentivando o verde para o condomínio.

Portanto, o uso dos materiais utilizados aqui reforça a ideia de espaços públicos ao utilizarem os mesmos materiais, dispostos de maneiras diversas, para orientar os limites da Vila. Além disso, a forma como são utilizados, garantem leveza e unidade ao conjunto habitacional, circundado por vegetação que dão ares de uma grade praça.

Figura 73 - Detalhe do Fulget na fachada do Vila Fidalga



Fonte: A autora, maio de 2016

Figura 74 - Escada, guarda-corpo e deck em madeira jatobá no Vila Fidalga



Fonte: A autora, maio de 2016

Figura 75 - Piso em Fulget e forro em madeira nas áreas comuns do Vila Fidalga



Fonte: A autora, maio de 2016

No edifício Simpatia, no entanto, o uso de pedras portuguesas no piso não teve a intenção de delimitar, mas de integrar, conectar-se com o bairro, como se fosse uma continuidade da calçada. O passeio público foi revestido nesse material, que segue desde a passarela de acesso ao edifício à área de circulação comum. Ainda nas circulações de acesso à cada unidade habitacional e nas saídas dos elevadores, o material se torna presente, reforçando esse caráter integrador.

O uso de concreto aparente em todo o edifício é quebrado pelo tom vibrante da pintura em vermelho das estruturas metálicas. O contraste entre esses elementos é arrematado pelo uso de painéis de madeira deslizantes na fachada, permitindo maior dinamicidade ao edifício. São apenas cinco tipos de materiais que compõe o projeto – concreto, madeira, pedra, aço e vidro – e que são suficientes para torna-lo luxuoso, não pelo uso de materiais nobres, mas por explorar em sua superfície a nobreza de materiais relativamente brutos.

Figura 76 - Pedra portuguesa em todo o piso do edifício Simpatia



Fonte: <http://www.gruposq.arq.br/?p=19>

Figura 77 - Pedra portuguesa e uso de concreto aparente no edifício Simpatia



Fonte: Fonte: <http://www.gruposq.arq.br/?p=19>

O edifício Fidalga 727 impacta pelo uso de uma cor inusitada em prédios residenciais: o preto. Mais ainda, o preto é derivado do asfalto. É uma interpretação da cidade, espaço urbano, colocado na superfície de uma moradia. Somado à isso, a utilização de concreto aparente e piso em madeira. A utilização de materiais predominantemente simples e urbanos dão a característica ao edifício, que se recua da frente do lote e cria uma praça que é devolvida à cidade como área verde comum. Ainda nessa entrada, uma passarela de madeira conduz o pedestre à entrada principal do edifício.

Figura 78 - Vista Superior da calçada e entrada ao edifício Fidalga 727



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 79 - Térreo do edifício Fidalga 727



Fonte: <http://www.triptyque.com/fidalga>

Figura 80 - Passarela de acesso às unidades no edifício Fidalga 727



Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque>

Essa passarela continua no térreo e nas circulações comuns ao edifício, convidando ao passeio e mantendo a identidade visual. O percurso é arrematado por cobertas feita em bambus, colocados lado a lado, reforçando o uso de materiais básicos na edificação ao mesmo tempo em que o torna inusitado, pela maneira como é utilizado.

A ideia de utilizar um material para uma outra finalidade do que se está acostumado também é percebida no projeto do edifício Camburiú, em que os guarda-corpos das varandas são cobertos com telas metálicas, permitindo a proteção quanto à altura mas sem interromper a vista e iluminação dos seus espaços. Portanto, pode-se constatar mais uma vez a utilização de poucos elementos construtivos e sem ornamentos desnecessários, mas que acentuam os detalhes arquitetônicos.

O Fidalga 772 se comporta como uma caixa de vidro, cuja permeabilidade visual é interrompida pelo uso de painéis locados de maneira aleatória, mas que em conjunto com a subtração da massa volumétrica formam um edifício dinâmico. O uso do concreto aparente é percebido nas estruturas aparentes (pilares e vigas) e são tratadas com leveza pelo acompanhamento do vidro e da madeira.

Soluções semelhantes são encontradas nos outros edifícios analisados: uso do concreto aparente em junção com painéis de vidros. A simbiose entre a robustez do concreto e a leveza do vidro são características da arquitetura moderna paulistana que parece ser retomada nas obras analisadas numa busca pela expressividade plástica.

Figura 81 - Guarda-corpo em tela metálica no edifício Camburiú



Fonte: <http://www.ar-arquitetos.com.br/> EDIF-CAMBURIU

Figura 82 - Vista do edifício Fidalga 772



Fonte: <http://www.andrademoretin.com.br/projetos/edificio-rua-fidalga/>

O uso de materiais simples são destaques nos edifícios analisados, guardando proximidades funcionais entre si, apesar das características inerentes a cada projeto. Contudo, percebe-se a fuga de elementos cuja única função seja decorar, é preciso que ele traga significado à obra, tornando-se parte de um conjunto.

Outro elemento identificado nos projetos analisados foi o uso de áreas destinadas às cobertas. Em terrenos cada vez menores, as áreas de lazer foram parar nos topos dos edifícios, permitindo que a vista da cobertura seja compartilhada pelos condôminos. Essa é uma prática recorrente em cidades como Nova York e poderá ser mais frequente em São Paulo por conta do incentivo do novo Plano Diretor. Contudo, esses edifícios foram projetados antes do novo Plano e já ofereciam como solução ao empreendimento coberturas compartilhadas ou de uso privativos, de modo que a cobertura não seja tratada apenas como uma laje impermeabilizada e que suporta os reservatórios de água, por exemplo. Elas passam a ter a mesma importância que o restante do condomínio, sendo parte integrante do projeto.

Na Vila Fidalga, por exemplo, a cobertura é tratada como uma varanda superior, respectiva a cada unidade habitacional, mas que complementa a área comum do conjunto. Ou seja, ela pertence a uma determinada unidade mas nem por isso pode sofrer alteração, não pode ser fechada ou aplicado outros materiais, pois integra o patrimônio do conjunto como um todo. É nessa área, portanto, que os dômus em acrílicos são instalados, permitindo a iluminação natural dos banheiros por vias aéreas, resguardando seus espaços internos com privacidade.

Nos edifícios Simpatia, Aimberê, Fidalga 727, Fidalga 772, Itacolomi, Camburiú, Oka, Aruá e Tetrys possuem coberturas privativas, ou seja, são áreas complementares do apartamento imediatamente inferior a esse espaço. Esse tipo de solução libera o piso térreo para sua integração com o bairro, além de individualizar os custos de manutenção dessas áreas à medida que oferece ao comprador uma ampliação de sua área privativa, agregando área útil, mas também transferindo os passíveis custos de manutenção do condomínio à parcela realmente interessada.

Figura 83 - Cobertura do edifício Simpatia



Fonte: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>

Figura 84 - Vista do dômus na cobertura do Vila Fidalga



Fonte: Fotografia realizada pela autora em maio de 2016

Figura 85 - Proposta para a cobertura do edifício Aruá- em construção



Fonte: <https://arcoweb.com.br/projetodesign/fgmf-edificio-residencial-cajaiba-sao-paulo>

Além disso, observou-se no novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014, a intenção do retorno à valorização do imóvel, com novos zoneamentos para uso e ocupação do solo de forma mais equilibradas, incentivando a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, buscando adequação dos espaços públicos e da relação entre o edifício e a rua no qual se insere.

Para isso, foram definidos gabaritos de altura máxima, recuos e taxas de ocupação como forma de controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra. Dessa maneira, estipularam parâmetros para que haja fruição pública, fachadas ativas, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público, melhorando a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações. Portanto, se os edifícios (como os analisados na pesquisa), criavam as chamadas “gentilezas urbanas” por permitirem maior interação do edifício com o logradouro, esse ato agora passa a ser determinado por lei.

Quanto à fachada ativa, ela deverá ser ocupada por uso não residencial, localizada ao nível da rua e possuir aberturas para o logradouro (janelas, portas e/ou vitrines) para garantir a permeabilidade visual na interface entre as construções e a via, dinamizando o passeio público. Outra alteração relevante na nova Lei foi o aumento de área verde presente nas edificações, frequentemente concentrada no recuo frontal do lote.

Essas estratégias, no entanto, além de permitirem um melhor aproveitamento do solo e garantir o uso contínuo do lote em horários diversos, é importante para a conexão entre pessoas e lugares, colaborando, inclusive, com a segurança dos espaços públicos: As pessoas se afastam intuitivamente de espaços vazios e sem interações. Elas procuram conexões”.¹⁰

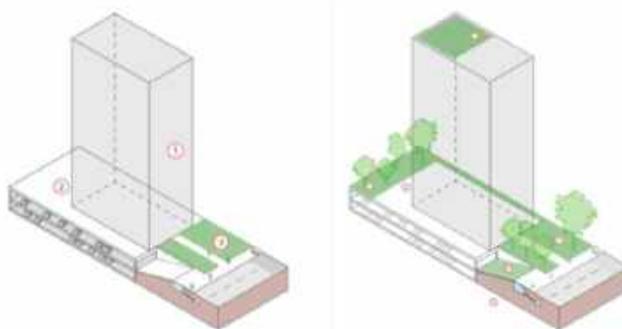
¹⁰ Paula Tanscheit, via Archdaily in: <http://www.archdaily.com.br/br/795022/conexoes-entre-pessoas-e-lugares-podem-ser-a-chave-para-a-seguranca-dos-espacos-publicos>

Figura 86 - Proposta do Qualificação Urbana no Novo Plano Diretor em São Paulo



Fonte: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/apresentacao.pdf

Figura 87 - Proposta para áreas verdes no Novo Plano Diretor em São Paulo



Fonte: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/apresentacao.pdf

.....

As obras selecionadas para análise neste capítulo, buscam demonstrar a maneira com o qual o conceito de moradia se apresenta na contemporaneidade. A pesquisa se propôs a analisar os edifícios sob a teoria do projeto propriamente dito, discutindo suas particularidades quanto à inserção do lugar, análise de sua estrutura e consequente sustentação, além de suas superfícies, com diferentes texturas.

No primeiro item, analisa a integração com a rua, no qual apresenta soluções projetuais que buscaram uma maior integração com o lote, seja através das gentilezas urbanas, ou no estudo que se faz do entorno quando de sua implantação. O fato é que, a maneira como se inserem no terreno, demonstra uma preocupação de projeto por uma arquitetura integradora.

O segundo item aborda a noção de flexibilidade projetual que, nos edifícios analisados, se apresentam como plantas-livres (passíveis de alterações futuras) ou no uso de unidades diferentes dentro de um mesmo empreendimento. Em todo caso, parecem tentar diminuir o vazio que existe no mercado imobiliário, em sua relação arquiteto X comprador. A liberdade de layouts também serviriam para uma melhor apropriação ao estilo de vida do futuro morador.

Por fim, analisa a superfície dos edifícios, em que retrata o uso de materiais e/ou texturas diversas, para uma melhor distinção entre público e privado, ora separando-os, ora conectando-os. Além disso, é possível observar a apropriação de materiais relativamente simples, mas que adquirem novas personalidades a depender da maneira como são inseridos.

Portanto, além das análises apresentadas, percebe-se um resgate da arquitetura racionalista defendida por Le Corbusier, em que as estruturas devem ser independentes, plantas livres, panos de vidro e o volume solto do chão, no qual refletem a praticidade e funcionalidade de suas soluções.

Ou seja, os cinco pontos da arquitetura moderna foram reciclados na arquitetura contemporânea paulista estudada. Observa-se por exemplo a questão das **plantas livres** que são utilizados em alguns edifícios, permitindo maiores flexibilidades espaciais; o uso de **fachadas livres**, como consequência direta das plantas-livres, ou seja, uma vez que as paredes estão desvinculadas da estrutura, pode-se tratar a fachada de maneira independente; a reinterpretação de **janelas em fita**, no sentido de criar aberturas em diversos pontos do apartamento de modo que o interior se aproprie da vista do bairro; o uso de **terraços jardins**, em que as coberturas passam a ter um uso efetivo, tornando-as áreas de permanência e convívio social; e por último o uso de **pilotis**, em que libera o térreo do solo e permite uma maior permeabilidade visual dos moradores e transeuntes, além de tornar o térreo parte integrante da cidade.

5 CONCLUSÃO

A análise dos empreendimentos imobiliários apresentado demonstram a importância de projetos que interpretem a cidade através de suas produções.

Os processos de fabricação da construção civil são derivados de parâmetros pré-definidos em diversas esferas. Define-se o projeto embasado na legislação vigente, que direciona o formato volumétrico da edificação; constrói-se circulações e as aberturas dos vãos de acordo com normas de regulação (NBR) ou de prevenção de incêndios (corpo de bombeiros); as tipologias dos apartamentos assim como os modelos de layouts e suas variações são impostas pelo corretor, que as definem como modelos bem sucedidos de vendas; entre outros aspectos, que são definidos anteriormente à contratação do arquiteto e este deve reunir todos esses elementos em um jogo de montagens. Além disso, soma-se os custos que se pretende investir nesses elementos e como resultado, há um padrão de modelo habitacional que se repete em diversas regiões do país.

Os edifícios construídos atualmente, portanto, são projetados dentro de uma ótica racionalista de produção e custo, e não a partir de sua arquitetura. Valores de signos são desprezados em virtude do aceleração do mercado, resultando em projetos inexpressivos que poderiam ser locados em qualquer terreno.

Um parâmetro para essa afirmação é a forma como esses edifícios multifamiliares são divulgados – ou não. A pesquisa comprovou que nos últimos dezessete anos a arquitetura dos prédios tornou-se banal e portanto, não fazia sentido ser divulgada. Seja por questões econômicas do país que levaram a um processo de massificação dos padrões habitacionais, seja pela interferência do próprio arquiteto que se utiliza desse argumento para justificar um trabalho desinteressante.

O papel do Estado também possui influência nessa relação, pois é através dos parâmetros legais para o uso e aproveitamento do solo, que se derivam as análises do terreno a ser construído. Como se trata de um bem de uso, há sempre demanda e portanto, forte entrada do mercado imobiliário no sistema financeiro que, por vezes, controlam as ações do Estado quanto à sua disposição de avaliação urbana.

Portanto, o capítulo 01 apresentou a maneira como o edifício multifamiliar tem se comportado na paisagem urbana, analisando-os sob a influência da legislação ao longo dos anos, que influenciou a forma de se produzir o processo construtivo.

Além disso, no capítulo 02, analisou-se a relação do arquiteto com o mercado imobiliário, e sua forma de atuação. A demanda por habitação fez com que o mercado se aquecesse, produzindo edifícios em grandes escalas de construção, o que gerou um processo de padronização e repetição de projetos, que são facilmente identificáveis em qualquer lugar da cidade. À esse processo, somou-se a crise financeira do país ao marketing do sonho brasileiro com a casa própria, fazendo com que cada vez mais pessoas estejam dispostas ao financiamento imobiliário e, para atender esse mercado, o setor se adaptou com a criação de padrões e plantas mínimas para venda, atribuindo valores de vendas agora à área comum dos edifícios.

No entanto, apesar do ritmo acelerado do mercado, a pesquisa identificou habitações multifamiliares que fogem ao discurso da repetição projetual. Os edifícios apresentados na pesquisa foram feitos por arquitetos que também atuam (ou passaram a atuar) para o mercado imobiliário, e apesar de precisarem se adaptar a essa corrida da construção civil, apresentaram propostas com boa qualidade arquitetônica.

Mas, como definir o que é uma boa arquitetura? Para o mercado imobiliário, a provável resposta seria a que dê um retorno financeiro positivo; para os arquitetos, é provável que seja quanto ao aproveitamento do espaço, relação com o entorno e, mesmo através de seu resultado estético.

O capítulo 03, portanto, partiu da ótica do arquiteto, no qual buscou analisar a relação dessa arquitetura com o seu local de inserção. Segundo Gregotti (1983 apud NESBITT, 1996) a construção, como processo de “formação”, desenvolve-se às vezes como uma narrativa material.

A partir da narrativa da construção, a pesquisa analisou os edifícios a partir da sua relação com o lugar, tectônica, flexibilidade de plantas, diversidades de tipologias habitacionais em um mesmo empreendimento, uso de materiais simples para composição da estrutura do edifício, as diferentes texturas e, sobretudo, integração com o lote, reforçando a viabilidade de um projeto relevante para o mercado imobiliário.

Portanto, apesar das discussões quanto à temática, a pesquisa entende que a atuação do Movimento Um em trabalhar com terrenos pequenos, além de chamar arquitetos que não estavam acostumado com o ramo imobiliário, pode ser entendida como benéfica para a arquitetura residencial multifamiliar contemporânea. Não que tenha sido inovador, pois outros incorporadores trabalharam dessa forma no passado, mas, para a realidade do mercado imobiliário atual, a inserção desses arquitetos no setor, deu-lhes a oportunidade de apresentar reinterpretações da moradia em altura - uma vez que não possuíam os vícios do mercado, tiveram condições de analisa-los sob outra ótica.

Há uma discussão sobre como esses edifícios incorporados pela Zarvos (a maioria situados na Vila Madalena, em São Paulo) estão mudando as características do bairro, onde antes predominavam casas com até dois pavimentos. O processo de verticalização é inevitável, porém ao construir edifícios com qualidade projetual, é possível que os valores de signo sejam revistos. Além disso, a experiência positiva da Zarvos tem influenciado outros agentes imobiliários, bem como pequenos incorporadores a seguirem por esse caminho, da valorização da arquitetura.

Essa retomada do arquiteto é importante, principalmente para a construção dos tecidos urbanos, de tal maneira que os diversos detalhes apresentados foram interpretados como gentilezas urbanas por não corresponderem a prática comum na criação dos espaços públicos, e o simples ato de projetar um diálogo entre o edifício e a cidade é compreendido como excepcional, quando deveria ser regra. Portanto o resgate do protagonismo do arquiteto nos edifícios multifamiliares – diminuído após a década de 1970 - é um fator positivo para pesquisa, pois foi o elemento estimulador da dissertação.

Além disso, foi possível observar que alguns dos elementos apresentados nos projetos analisados, entendidos como positivos, deverão ser incentivados pelo novo Plano Diretor de São Paulo. Questões como terraços-jardins, fachadas ativas, recuos e incentivo à construção de uso misto - alguns aqui apresentados mesmo antes do Plano - são agora vias de regra para os futuros edifícios paulistanos. Portanto, essas conclusões sinalizam alterações favoráveis para o processo de verticalização dos bairros, com o qual se espera que transforme a paisagem urbana positivamente.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A regulação urbana e o regime urbanos: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital.** Ensaios: FEE, Porto Alegre, (16)2, p. 510-555, 1995.

ACAYABA, Marlene Milan. **Residências em São Paulo: 1947-1975.** São Paulo: Romano Guerra Editora, 2011

ANITELLI, Felipe. **Como nasce um modelo: o projeto de apartamento na cidade de São Paulo.** O Autor, 2010. Dissertação (Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

BARDI, Pietro Maria. **Lembranças de Le Corbusier: Atenas, Itália, Brasil.** São Paulo: Nobel, 1984

BASSO, Luciano Lerner. **Arquitetura e promoção imobiliária: pontos fora da curva.** São Paulo: O Autor, 2015. Dissertação (Mestrado) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2015.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos: uma análise do produto imobiliário no Brasil.** Florianópolis: O Autor, 2002. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, 2002.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI.** São Paulo: O Autor, 2010. Tese (Doutorado) – FAUUSP, 2010.

FRAMPTON, Kenneth. **História crítica da arquitetura moderna.** Kenneth Frampton; tradução Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997

GAVAZZI, Matteo; LEONEL, Milena; HAGGE, Emiliano. **Prédios de São Paulo.** São Paulo, GAPS, 2015. 227 p.

GREGOTTI, Vittorio. **O exercício do detalhe (1983).** In NESBITT, Kate. **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995).** Organização: Kate Nesbitt. Tradução: Vera Pereira. São Paulo: Cosac Naify, 2a ed. rev., 2013.

GRIZ, Cristiana Maria Sobral. **Quando o luxo é necessário: sobre projetos de apartamentos no Recife.** Recife: O Autor, 2012. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco, CAC. Desenvolvimento Urbano, 2012.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** Tradução Jeferson Camargo, São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014

HEGEL, Georg Wilhelm Friedrich (1770-1831). **A Arquitetura**. Tradução, introdução e notas de Oliver Tolle. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

LEATHERBARROW, David. **Uncommon Ground**. Architecture, Technology and Topography. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, 2000

LEATHERBARROW, David. **Surface Architecture**. Cambridge: The MIT Press, 2002

LEATHERBARROW, David. Architecture's unscripted performance. In KOLAREVIC, Branko; MALKAWI, Ali M.

Perfomative architecture beyond instrumentality. New York: Spon press, 2004, p. 7-18

LIMA, Zeuler R. M. A. **O projeto como prática crítica: repensar o possível e o presente**. Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, São Paulo, v.11, p.90-101, junho 2002. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/47531>

MARINS, Paulo César Garcez. et al. **Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil**. 1a ed. 308p. São Paulo: Grifo Editora LTDA, 2016.

MARTINS, Carlos Alberto Ferreira. **“Há algo de irracional...”** (1999). Notas sobre a historiografia da arquitetura brasileira. In: GUERRA, Abilio (org). Textos Fundamentais parte 2. SP: Romano Guerra, 2010, p: 131-168

MEDRANO, Leandro; RECAMÁN, Luiz. **Vilanova Artigas e o Condomínio Louveira. Verticalização e ordem urbana**. Arquitectos, São Paulo, ano 16, n. 191.00, Vitruvius, abr. 2016 < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/16.191/6003> >.

MONOLITO. São Paulo. Edição no 26: **Prédios de Apartamentos**. Abril/Maio de 2015

MOREIRA, Fernando Diniz; FREIRE, Ana Carolina de Mello. **Wandenkolk Tinoco: experimentação de um novo**

conceito de moradia nos anos 70. Docomomo, Salvador, Bahia, 04 à 07 de junho, 2008.

MOREIRA, Fernando Diniz; CANTALICE II, Aristóteles de Siqueira Campos. **Justaposições e texturas na arquitetura**

em Pernambuco, 1965-1980. Docomomo, Curitiba, PR, 15 à 18 de outubro, 2013

MOREIRA, Fernando Diniz; FREIRE, Ana Carolina de Mello. **O Edifício-quintal de Wandenkolk Tinoco. Reflexões sobre a moradia em altura nos anos 1970**. Arquitectos, São Paulo, ano 11, n. 129.04, Vitruvius, fev. 2011 <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/11.129/3749> .

NASCIMENTO, Cristiano. **Sob a pele: motivações, meios e processos de um modo contemporâneo de se produzir arquitetura.** Revista Projetar, 2015. Natal, RN.

NESBITT, Kate. **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995).** Organização: Kate Nesbitt. Tradução: Vera Pereira. São Paulo: Cosac Naify, 2a ed. rev., 2013.

SEGAWA, H. **A pesada herança: dilema da arquitetura brasileira.** In Projeto, 168, p: 85-87, out 1993.

SERAPIÃO, Fernando. **Bastante construção, muita arquitetura e nenhum milagre.** Revista Projeto: Arquitetura, Design

& Interiores, v.251, p.60-133. São Paulo, 2001

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo, SP: Livraria Nobel, 1997.

SOMEKH, Nadia. **Verticalização em São Paulo: a produção da cidade difusa e excludente.** In: MARINS, Paulo; ALVIM, Zuleika (org). (Org.). Os Céus como fronteira- a verticalização no Brasil. 1ed. São Paulo: GRIFO, 2013, v. 1, p. 91-131.s

TRAMONTANO, M.; VILLA, S. **Apartamento metropolitano: evolução tipológica.** In: Seminário História da Cidade e do Urbanismo, 2000, Natal, UFRN. Anais, 2000. 09p. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>

TRAMONTANO, M.; **Apartamento em São Paulo.** In: Revista AU, ed. 145, p. 68-71. abril, 2006

TENÓRIO, Bianca. **Arquitetura contemporânea em Pernambuco, 1990-2015.** Recife: A Autora, 2015. Dissertação

(Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, CAC. Desenvolvimento Urbano, 2015

VARGAS, Heliana Comim; ARAUJO, Cristina Pereira de. (orgs). **Arquitetura e mercado imobiliário.** Barueri, Sp: Manole, 2014

VILLA, Simone Barbosa. **Mercado Imobiliário e Edifícios de Apartamentos: Produção do espaço habitável no século XX.** Arqtextos, São Paulo, ano 07, n. 078.04, Vitruvius, nov. 2006 <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/07.078/297>

VILLA, Simone Barbosa. **Um breve olhar sobre os apartamentos de Rino Levi: Produção imobiliária, inovação e a promoção modernista de edifícios coletivos verticalizados na cidade de São Paulo.** Arqtextos, São Paulo, ano 10, n. 120.07, Vitruvius, jun. 2010 <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/10.120/3437>

ZULIN, Fabrícia. **Habitar coletivo: obras diferenciadas contemporâneas em São Paulo.** São Paulo: A autora, 2013. 521 p. Dissertação (Mestrado) –Projeto de Arquitetura. FAUUSP, 2013.

APÊNDICE A**DEPOIMENTOS****Lourenço Gimenes (FGMF)**

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, abril de 2016

Cristina Xavier

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, abril de 2016

José Cazarin (Axpe imóveis especiais)

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, maio de 2016

Otávio Zarvos (Idea! Zarvos)

Entrevistador: Isabella Alves, Cristina Xavier, Hugo Segawa e Mônica Junqueira
São Paulo, maio de 2016

Rafel Rossi (Huma Incorporadora)

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, 2016

Alvaro Puntoni (Grupo SP)

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, junho de 2016

Guillaume Sibaud (Triptyque)

Entrevistador: Isabella Alves
São Paulo, junho de 2016

APÊNDICE B

SITES VISITADOS

<http://www.andrademorettin.com.br/>

<http://www.gruposp.arq.br/>

<http://www.triptyque.com/allprojects>

<http://www.ar-arquitetos.com.br/>

<http://www.ar-arquitetos.com.br/>

<http://www.ideazarvos.com.br/>

<https://arcoweb.com.br/>

<http://www.huma.net.br/>

APÊNDICE C

EDIFÍCIOS SELECIONADOS PARA ANÁLISE

01

VILA FIDALGA

Cristina Xavier

Vila Madalena, São Paulo, SP.

Habitação multifamiliar com seis unidades distintas, implantadas em um terreno com grande declividade e com um conceito de casas superpostas.

A ideia do espaço comum é evidenciado no conjunto e cada unidade habitacional possui área externa privativa.



Apesar de sua estrutura complexa quanto à implantação, os acabamentos utilizados são simples, predominando a madeira e os fulgets.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



02**AIMBERÊ 1749****Andrade Morettin**

Perdizes, São Paulo, SP.

Edifício Habitacional com unidades independentes, sem áreas coletivas ao prédio. De implantação retangular, sua volumetria é composta de cheios e vazios que caracterizam sua fachada peculiar, trazendo uma prévia das diferentes unidades que compõe o edifício.

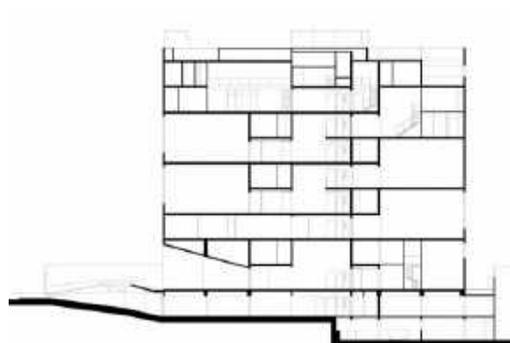


Possui estrutura convencional, pé-direito generosos e instalações externas ao prédio para viabilizar alterações nas unidades habitacionais.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 2.6
corte longitudinal



apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



03

SIMPATIA 249

Grupo SP

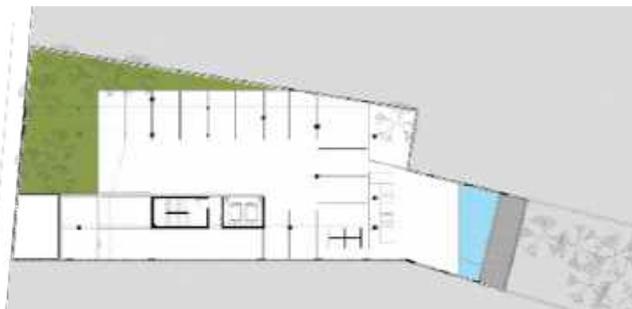
Jardim da Bandeira, São Paulo, SP.

Inserida em um terreno de grande declividade e na extensão da quadra, o edifício possui duas frentes, sendo dois apartamentos por andar – cada um posicionado para uma rua. Além da planta livre, se diferencia pelo uso de vazios arquitetônicos. O térreo, também livre, permite uma visão por inteiro da quadra.



O uso dos materiais simples ganham destaque na composição do projeto pela maneira como é utilizado.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 3.1

planta nível
subsolo

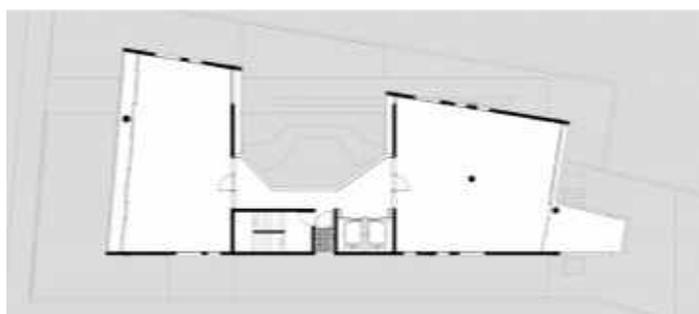
planta 3.2

planta térreo



planta 3.3

planta zeladoria



planta 3.4

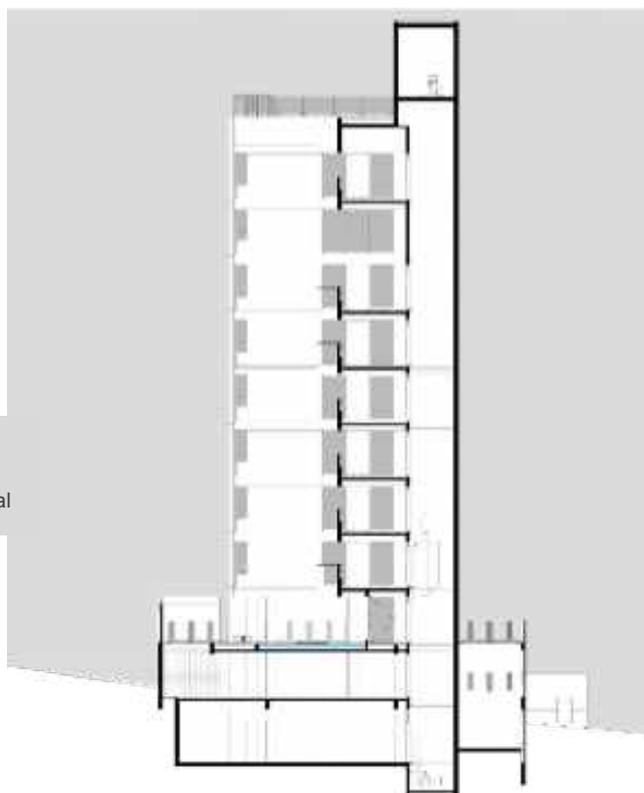
planta tipo

apêndice c – edifícios selecionados para análise



corte 3.1

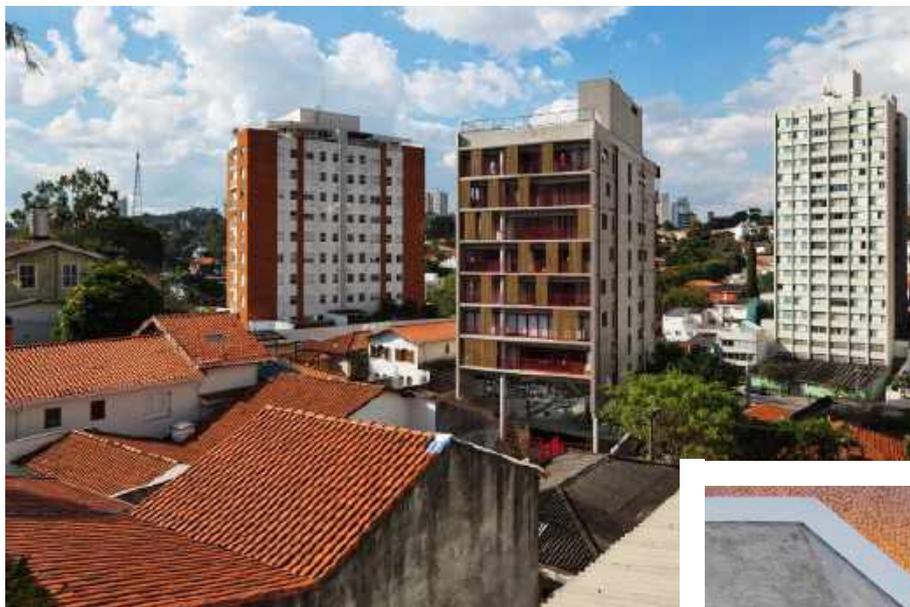
corte longitudinal



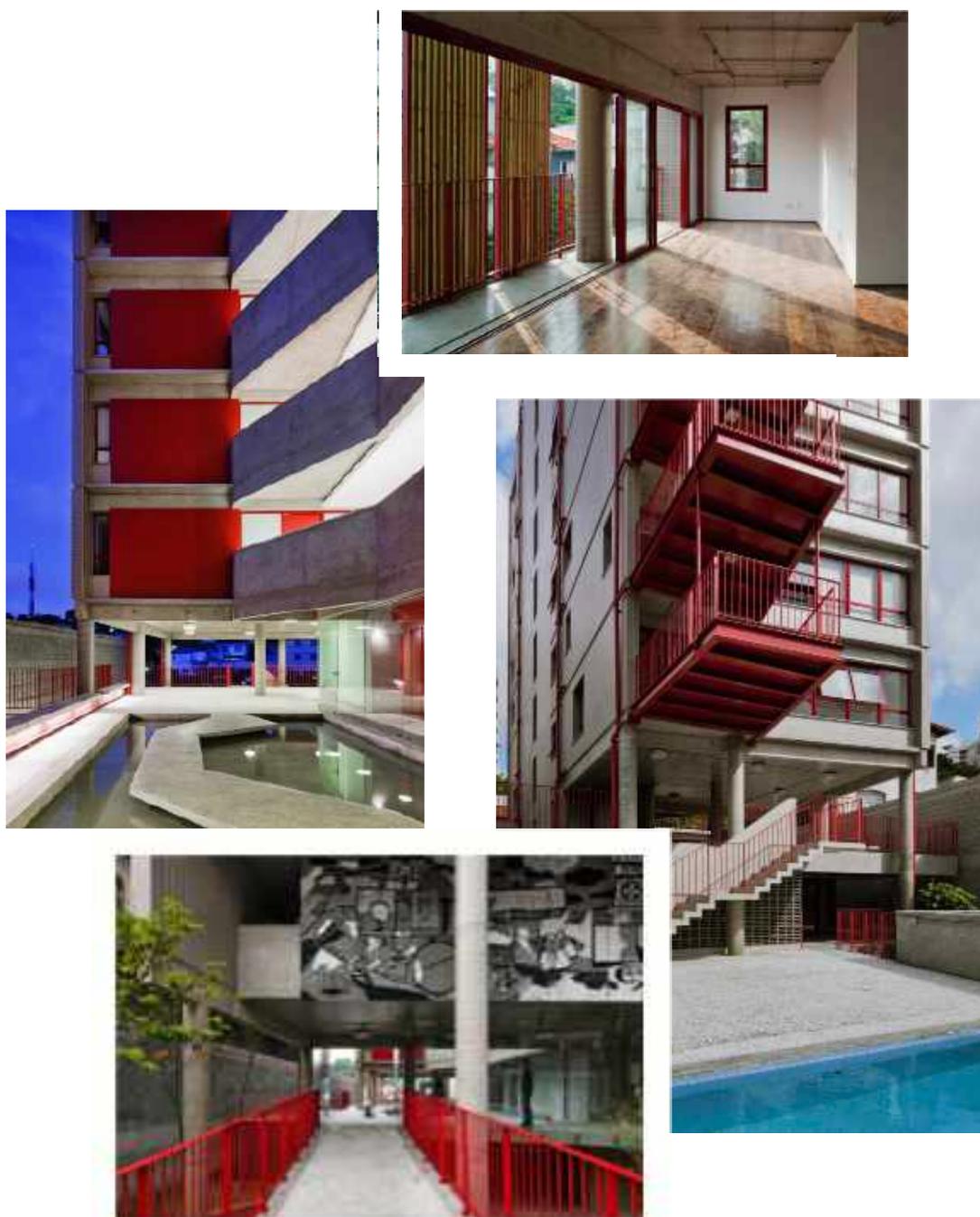
corte 3.2

corte transversal

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



04

FIDALGA

Triptyque

Vila Madalena São Paulo, SP.

Um edifício que surge a partir de uma releitura dos edifícios residenciais que compõe a skyline de São Paulo. Dividido em três blocos, a caixa de circulação vertical divide o acesso às unidades, que se caracterizam pela planta livre, permitindo a flexibilização dos espaços internos. Possui, ainda janelas envidraçadas



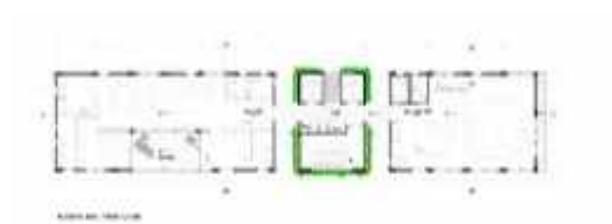
em toda as faces do apartamento, permitindo a vista da cidade.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 4.1

planta térreo



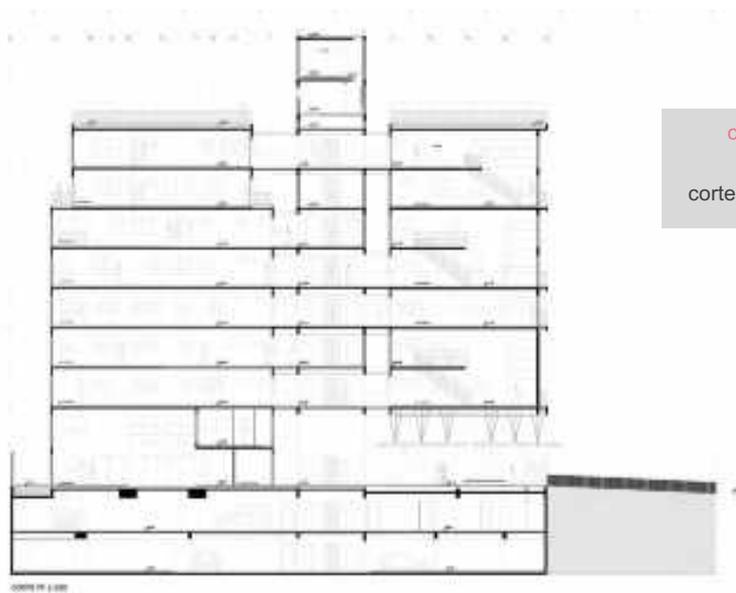
planta 4.2

planta pav. tipo



planta 4.3

planta pav. tipo mezanino



corte 4.1

corte longitudinal

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



05**FIDALGA 772****Andrade Morettin**

Vila Madalena São Paulo, SP.

De formato irregular, o edifício procura se inserir na paisagem de forma discreta, além de tirar proveito dela. Possui grandes painéis de vidro que se intercalam com ao painéis de madeira, conferindo um visual mais despojado ao edifício residencial.



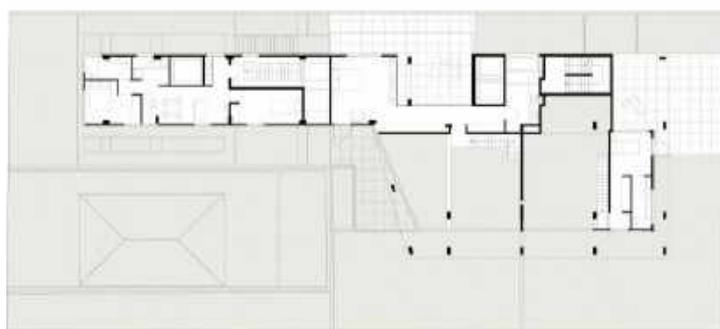
Suas unidades são diferentes entre si, com opções simples ou duplex, permitindo um dinamismo de plantas que é possível identificar a partir da fachada.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



panta 5.1

planta térreo



panta 5.2

planta 1º
pavimento

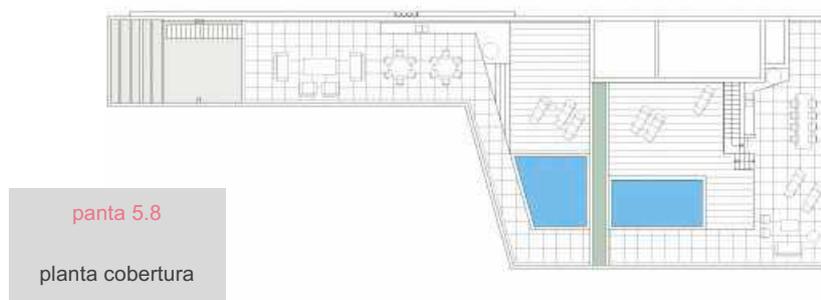
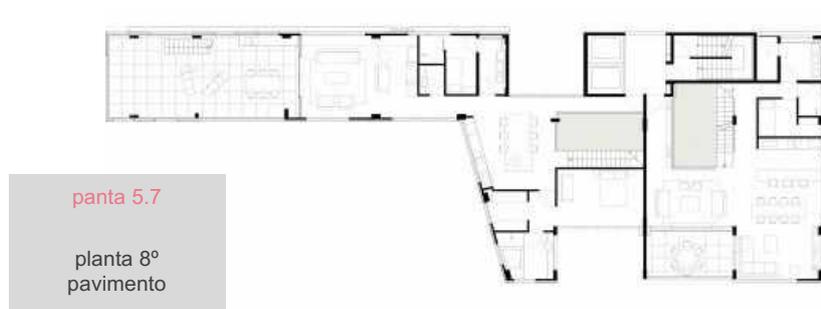
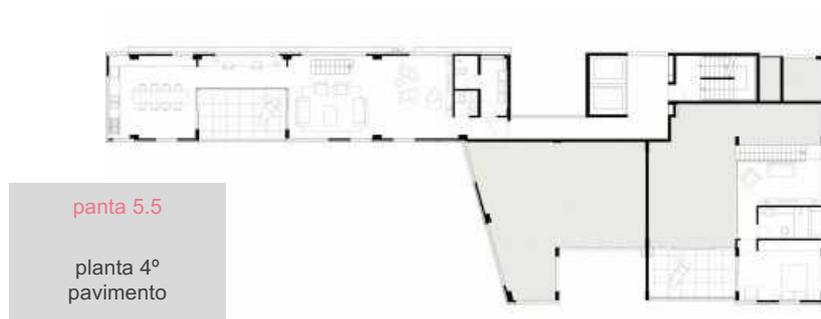
panta 5.3

planta 2º
pavimento

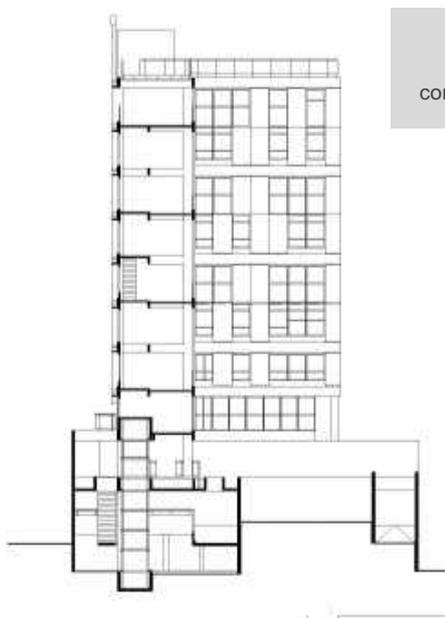
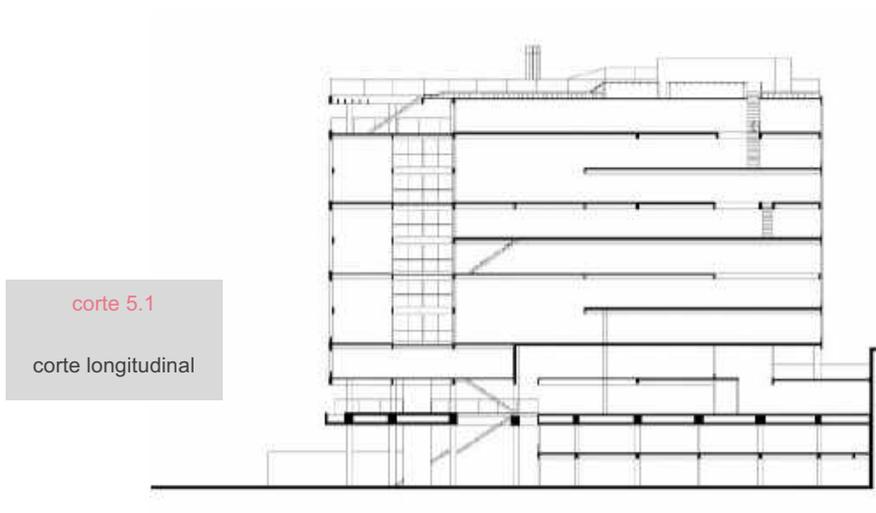
panta 5.4

planta 3º
pavimento

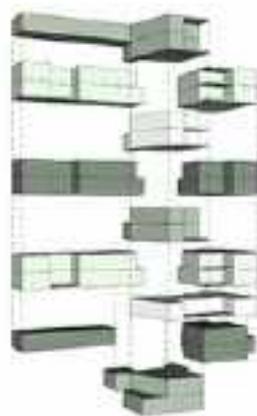
apêndice c – edifícios selecionados para análise



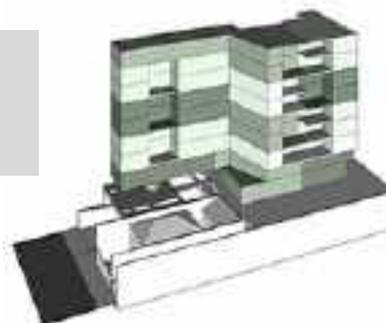
apêndice c – edifícios selecionados para análise



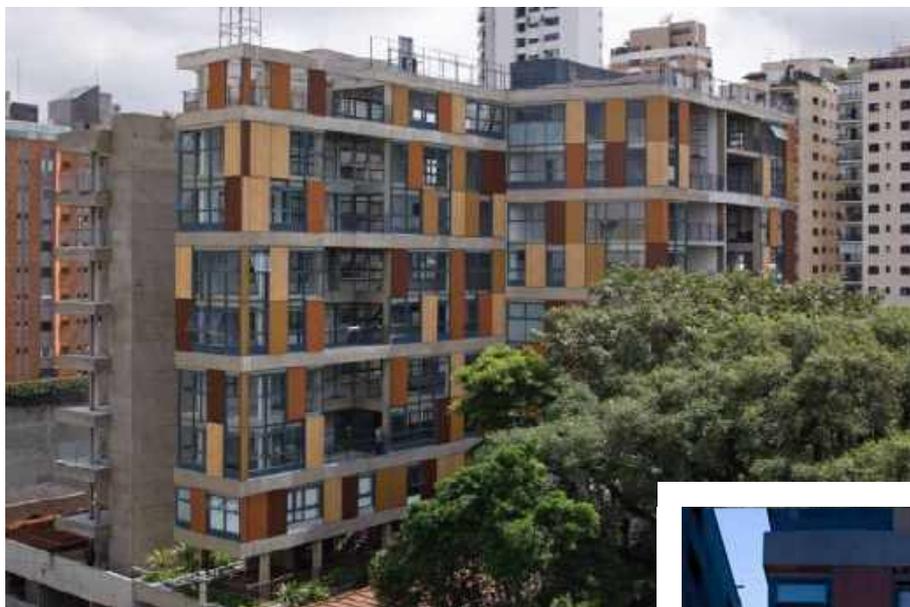
corte 5.2
corte transversal



perspectiva
esquema de unidades



apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



06**ITACOLOMI 445****Grupo SP**

Higienópolis, São Paulo, SP.

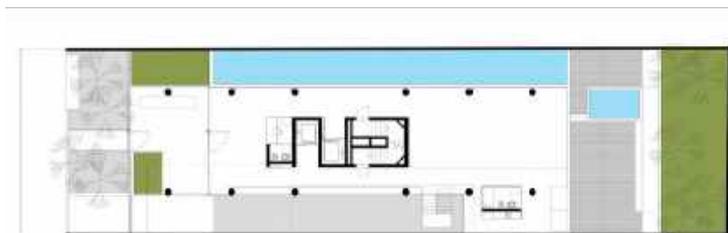
—

O Edifício possui poucas unidades habitacionais e todas elas ocupam toda a extensão do mesmo. Com apenas um apartamento por andar, esse edifício se diferencia pela planta entregue totalmente livre, o que permite ao morador configurá-la à sua maneira.



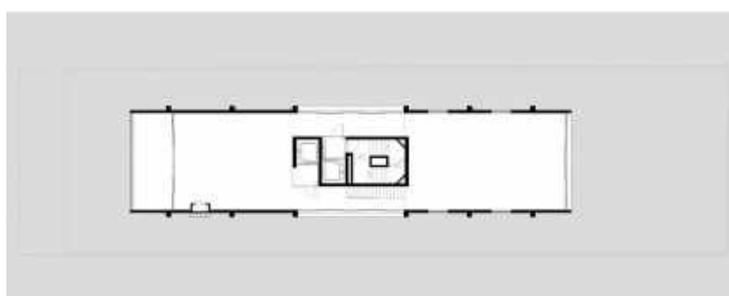
Além disso, sua expressão do vazio ocorre desde o pavimento térreo, em que a entrada busca uma relação com o entorno, sem negar a rua.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



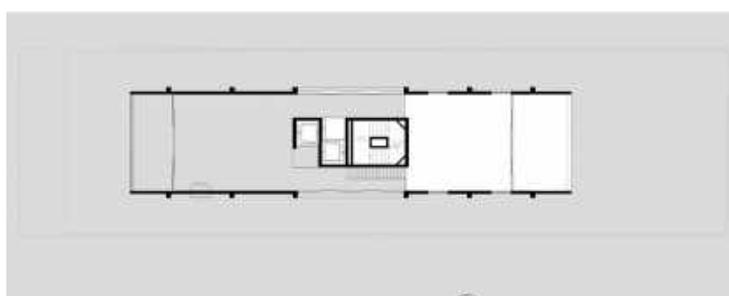
planta 6.1

planta térreo

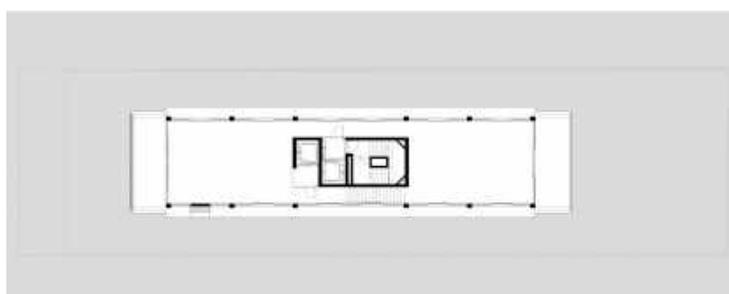


planta 6.2

planta pav. tipo



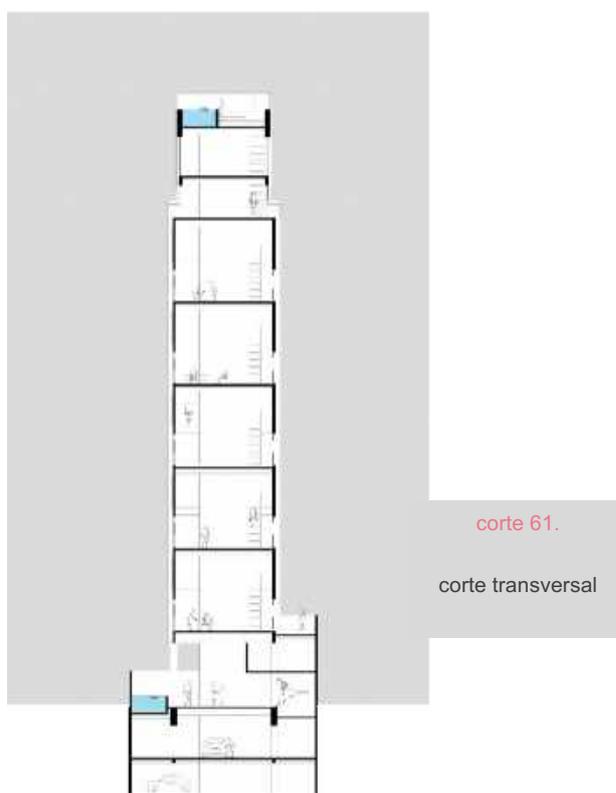
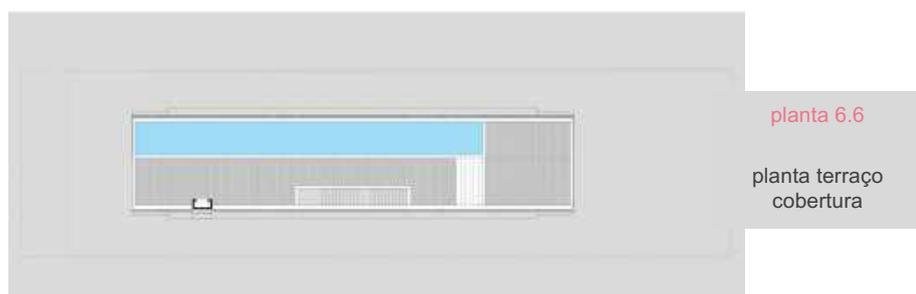
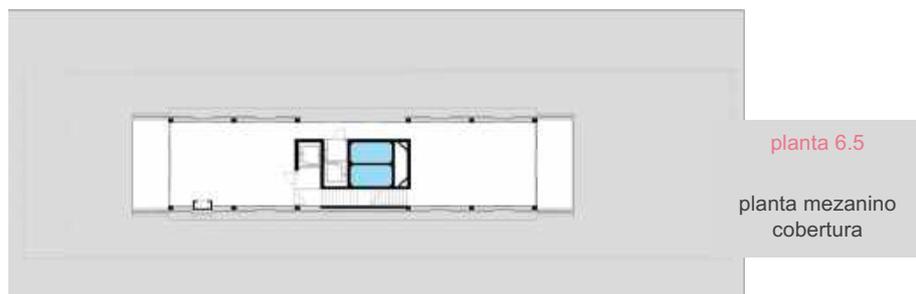
planta 6.3

planta mezanino
pav. tipo

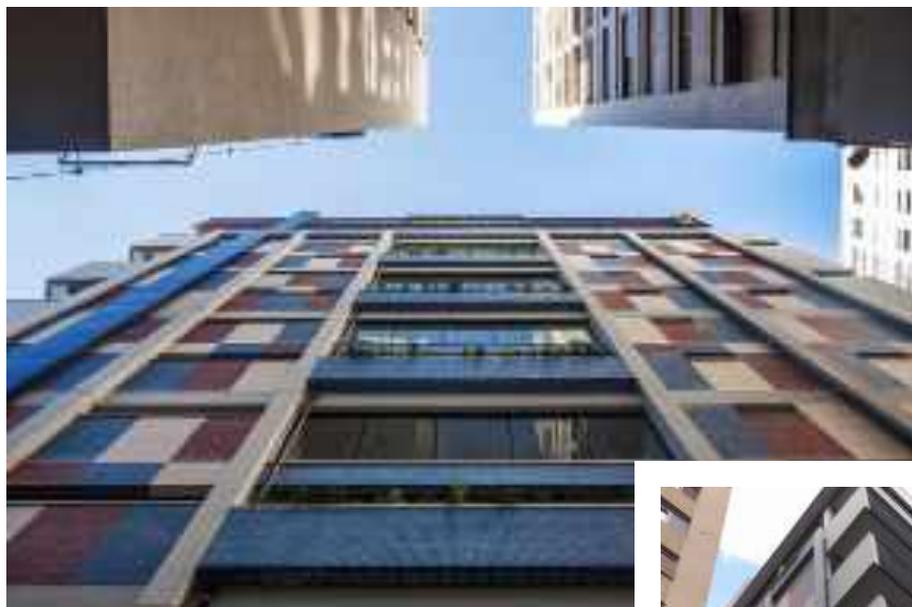
planta 6.4

planta cobertura

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



07

CAMBURIÚ

AR Arquitetos

Vila Ipojuca, São Paulo, SP.

O Edifício habitacional surpreende pelo aproveitamento máximo da topografia. Com apenas 8 unidades, os pavimentos se distribuem de maneira que cada apartamento seja totalmente diferente do outro, permitindo oferecer diversos arranjos habitacionais.



Além disso, o edifício se relaciona bem com a escala do bairro e não interfere na paisagem urbana consolidada por casas.

apêndice c – edifícios selecionados para análise

**4º PAVIMENTO INFERIOR (88,40)**

1 Quintal apto. 2 / 2 Cozinha e estar
3 Terraço / 4 Quintal apto. 1

planta 7.1

planta 4º pavimento

**3º PAVIMENTO INFERIOR (91,40)**

1 Pátio coletivo / 2 Dormitório apto. 1
3 Vazio / 4 Dormitório apto. 2

planta 7.2

planta 3º pavimento inferior

**3º PAVIMENTO (109,40)**

1 Terraços apto. 8 / 2 Terraços apto. 7

planta 7.3

planta 3º pavimento

**2º PAVIMENTO INFERIOR (94,40)**

1 Depósitos e área técnica
2 Pátio do dormitório apto. 3 / 3 Dormitórios
4 Cozinha e estar / 5 Terraços

planta 7.4

planta 2º pavimento inferior

apêndice c – edifícios selecionados para análise

**2º PAVIMENTO (106,40)**

1 Dormitórios apto. 7 / 2 Dormitório apto. 8 /
Vazio 4 Estar apto. 8 / 5 Terraço descoberto apto. 8

planta 7.5

planta 2º pavimento

**1º PAVIMENTO INFERIOR (97,40)**

1 Garagem / 2 Dormitórios apto. 4
3 Cozinha e estar / 4 Terraços

planta 7.6

planta 1º pavimento inferior

**1º PAVIMENTO (103,40)**

1 Dormitórios apto. 6 / 2 Dormitório apto. zelador
3 Cozinha e estar apto. 8 / 4 Cozinha e estar apto. 7
5 Dormitório apto. 5

planta 7.7

planta 1º pavimento

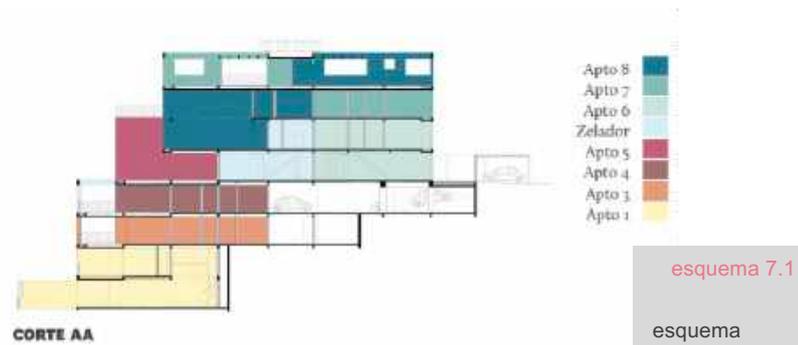
**TÉRREO (100,40)**

1 Acesso de pedestres / 2 Acesso de veículos
3 Guarita / 4 Corredor coletivo
5 Garagem apto. 6 / 6 Quintal
7 Cozinha e estar / 8 Apartamento do zelador
9 Terraços apto. 5 / 10 Cozinha e estar apto. 5

planta 7.8

planta 1º térreo

apêndice c – edifícios selecionados para análise



esquema 7.1

esquema
unidade
apartamentos



elevação
longitudinal

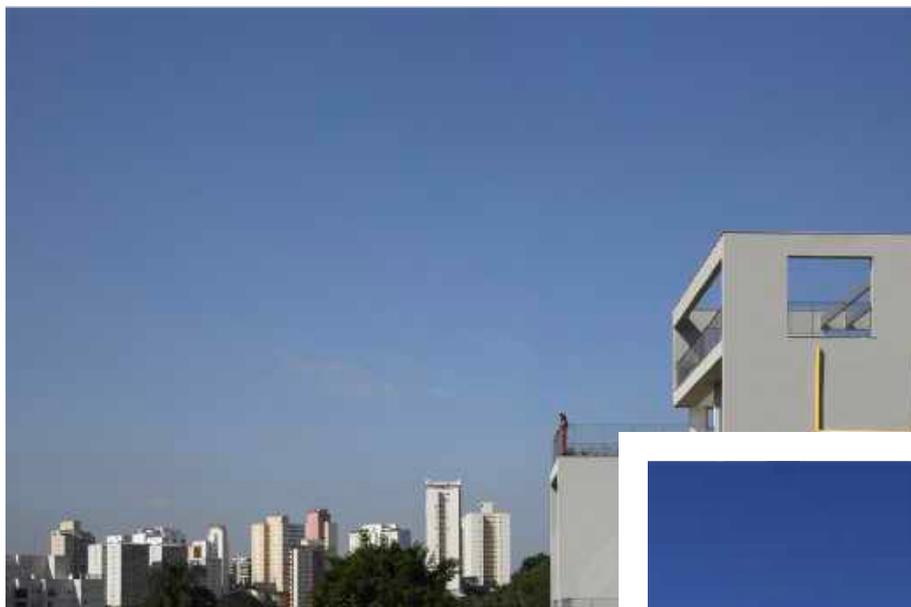


elevação
transversal



perspectiva do
edifício

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



08**HUMA KLABIN****Una Arquitetos**

Vila Mariana, São Paulo, SP.

A maneira como o edifício se relaciona com o entorno é o grande diferencial do projeto pois é a partir da análise minuciosa das relações com as edificações vizinhas que o volume se insere no lote.



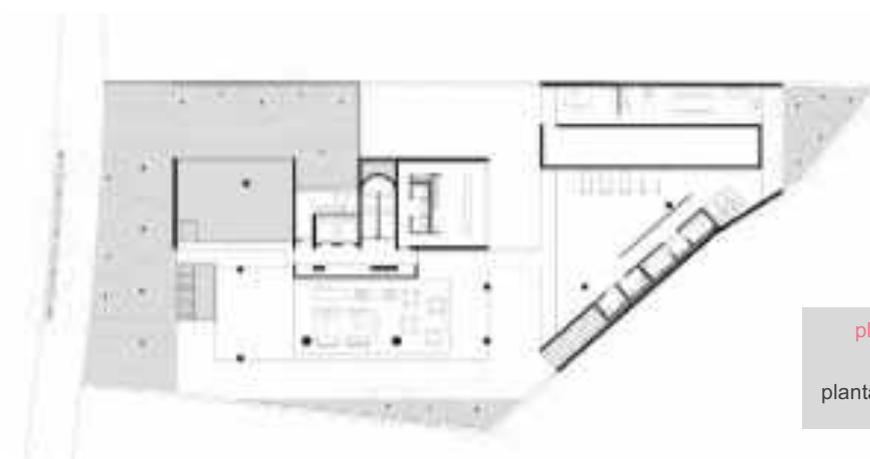
O projeto reforça o quanto é possível criar edifícios habitacionais de relevância para o mercado imobiliário, sem perder o caráter urbano através de soluções arquitetônicas significativas.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



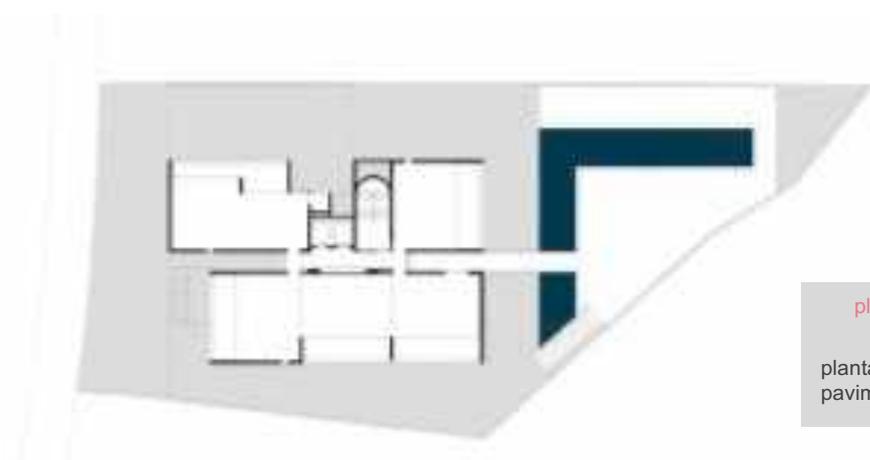
planta 8.1

planta subsolo



planta 8.2

planta térreo



planta 8.3

planta 1º
pavimento

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 8.4

planta
pavimento tipo

corte 8.1

corte
longitudinal

corte 8.2

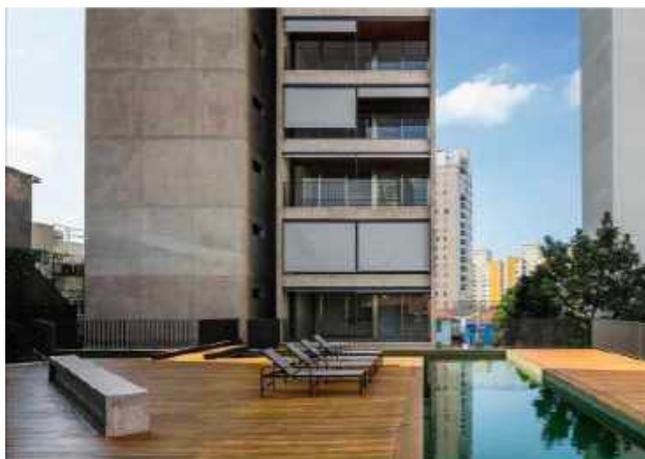
corte trasnversal

elevação 8.1

elevação leste



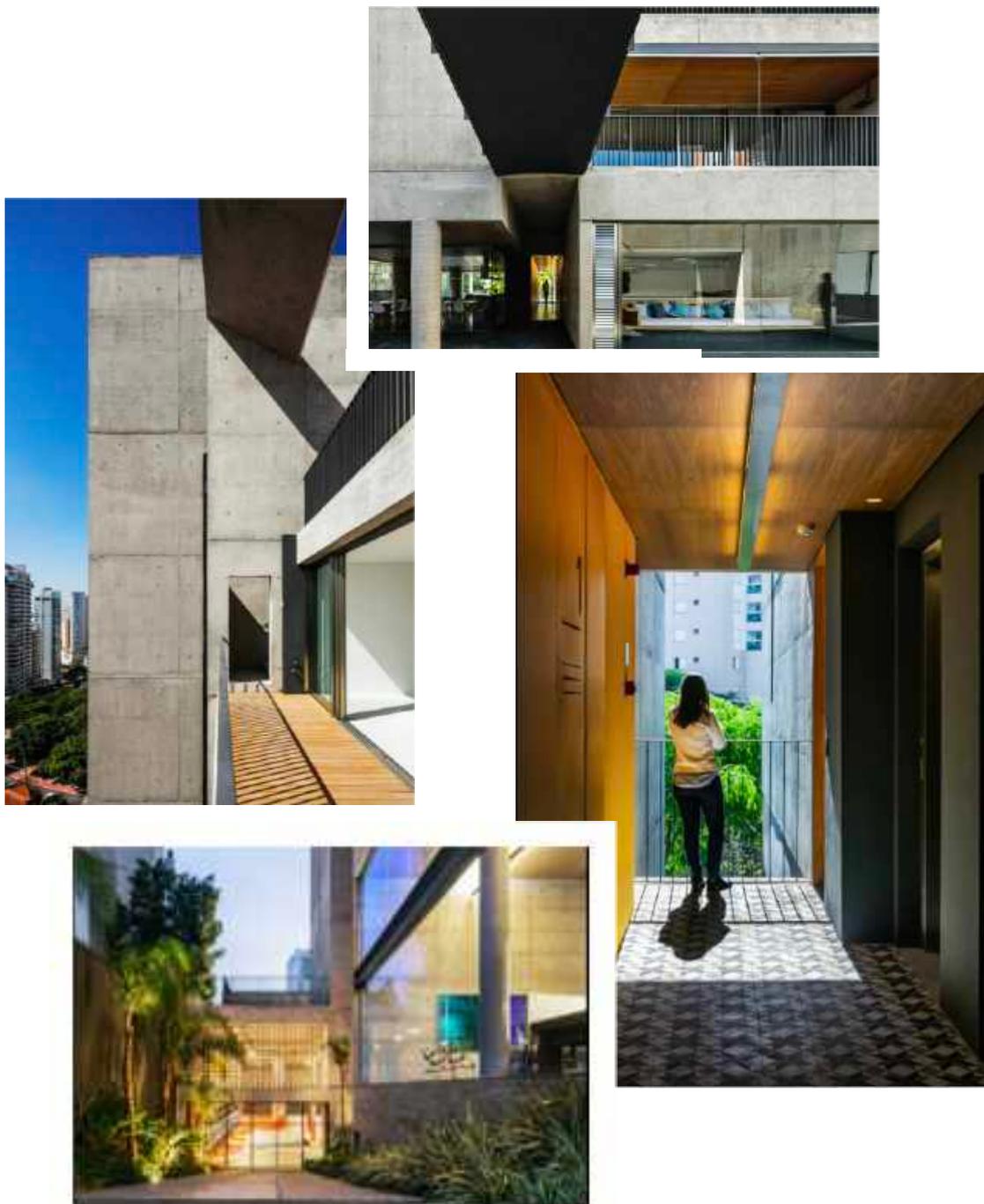
apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



09**OKA****Isay Weinfield**

Vila Madalena, São Paulo, SP.

Ainda em construção, o edifício se insere na topografia acidentada e tira proveito da mesma para criar uma volumetria dinâmica, com unidades diferenciadas, que variam de posição de acordo com a cota do terreno e evitam o pavimento-tipo.



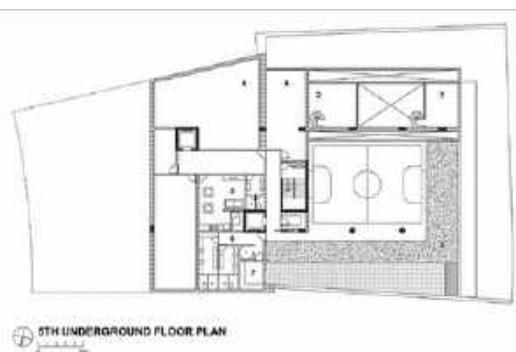
O edifício recebeu o prêmio de melhor projeto residencial em 2011 através do Mipin AR Future Project Award, da revista inglesa "Architectural review".

apêndice c – edifícios selecionados para análise



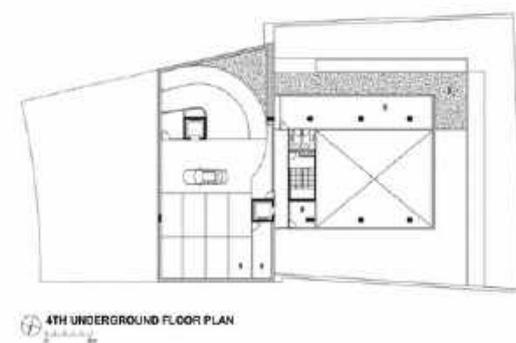
planta 9.1

planta 6°
pavimento
inferior



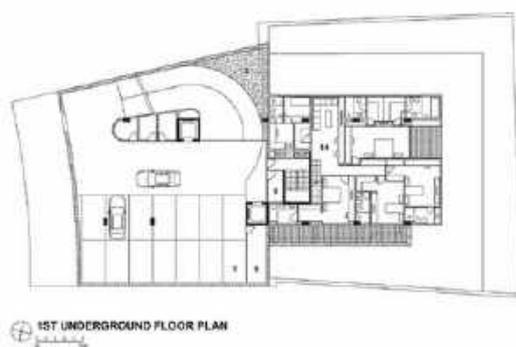
planta 9.2

planta 5°
pavimento
inferior



planta 9.3

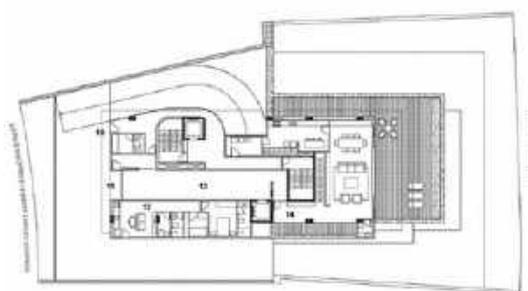
planta 4°
pavimento
inferior



planta 9.4

planta 1°
pavimento
inferior

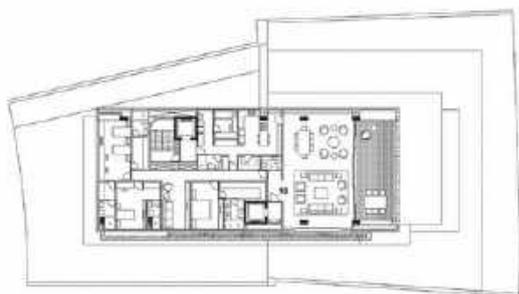
apêndice c – edifícios selecionados para análise



GROUND FLOOR PLAN | SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO STREET LEVEL

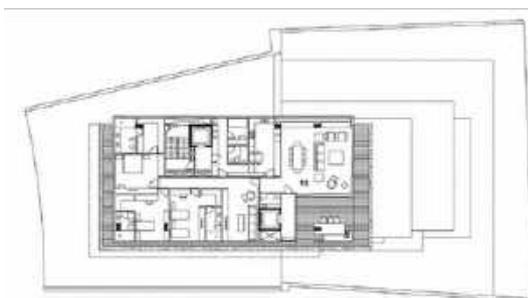
planta 9.5

planta térreo



1ST FLOOR PLAN

planta 9.6

planta 1º
pavimento

3RD FLOOR PLAN

planta 9.7

planta 3º
pavimento

6TH FLOOR PLAN

planta 9.8

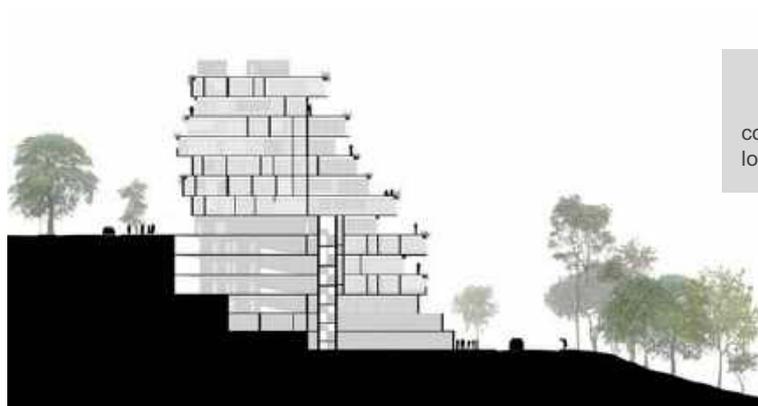
planta 6º
pavimento

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 9.9

planta térreo



corte 9.1

corte
longitudinal

perspectiva 9.1

perspectiva do
edifício

apêndice c – edifícios selecionados para análise



10**ARUÁ****FGMF**

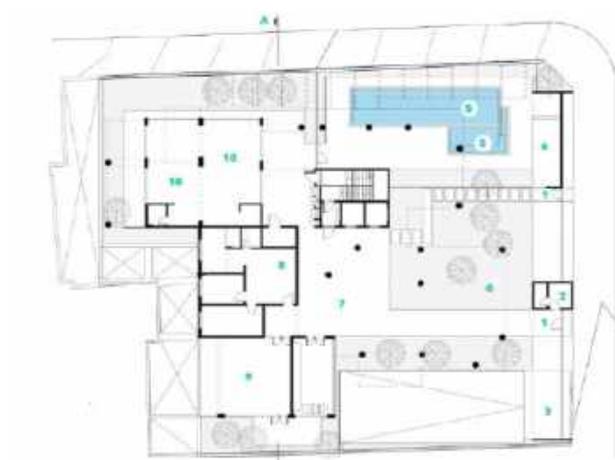
Vila Pompéia, São Paulo, SP.

A diversidade dos apartamentos nesse edifício vai além das plantas, elas são reconhecíveis a partir da fachada. Um bloco em concreto funciona como circulação vertical e faz as conexões com cada bloco de apartamentos, no qual cada um possui sua própria tipologia. .



A utilização de diferentes revestimentos e alturas variáveis na volumetria, permitem minimizar o impacto da construção no entorno.

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 10.1

planta térreo



planta 10.2

planta 1º
pavimento

planta 10.3

planta 6º
pavimento

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 10.4

planta 7º
pavimento

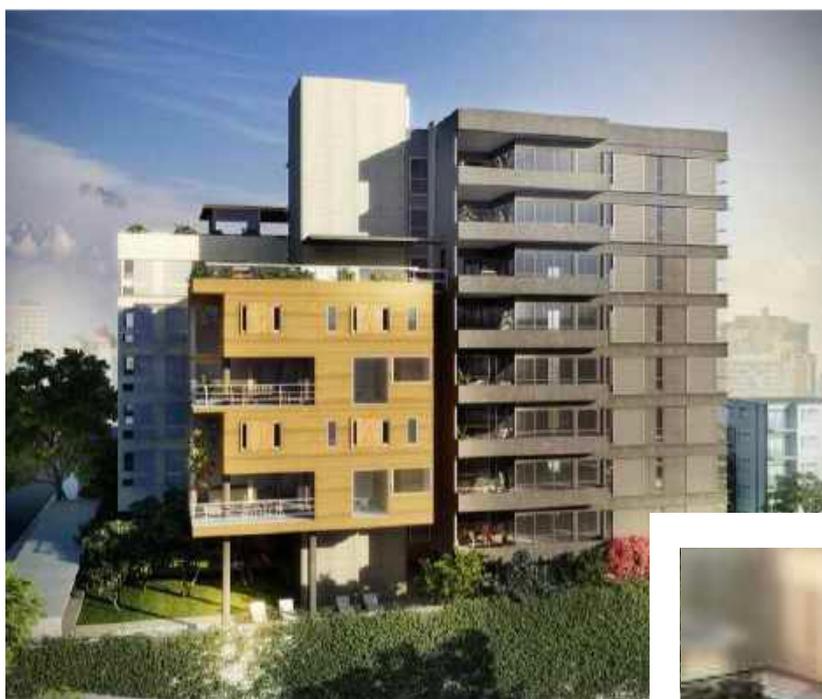
planta 10.5

planta 7º
pavimento

corte 10.1

corte
longitudinal

apêndice c – edifícios selecionados para análise



11

TETRYS**FGMF**

Vila Pompéia, São Paulo, SP.

Tipologias diferentes que variam entre 32m² à 128m² conferem um dos diferenciais do projeto. Inspirado no jogo Tetrys, a volumetria do edifício possui um design diferenciado a partir de elementos pré-fabricados que estruturam as varandas e conferem dinamicidade a partir da fachada



Outro diferencial é o térreo do edifício, que se abre para a rua e aumenta o espaço destinado à calçada, numa tentativa de dialogar com o entorno e derrubar as barreiras visuais tão comuns à prédios de apartamentos.

apêndice c – edifícios selecionados para análise

planta 11.1

planta térreo



planta 11.2

planta 1º
pavimento

planta 11.3

planta 2º
pavimento

planta 11.4

planta 5º
pavimento

apêndice c – edifícios selecionados para análise



planta 11.5

planta 6º pavimento



planta 11.6

planta 7º pavimento



planta 11.7

planta 8º pavimento



planta 11.8

planta 9º pavimento

apêndice c – edifícios selecionados para análise



apêndice c – edifícios selecionados para análise



APÊNDICE D

EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS PUBLICADOS NA
REVISTA PROJETO ENTRE O PERÍODO DE 2000
À 2017



01

EDIFÍCIO MADA LOFT

Luiz Fernando Rocco

Projeto, 2000, n.241.
São Paulo, SP



02

EDIFÍCIO SPAZZIO 222

Décio Tozzi

Projeto, 2000, n.241.
São Paulo, SP

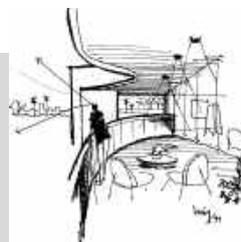


03

EDIFÍCIO PUERTO BANUS

Pontual Arquitetos

Projeto, 2000, n.245.
Recife, PE



04

EDIFÍCIO RES. DAS UBAIAS

Rangel Moreira

Projeto, 2000, n.245.
Recife, PE



05

EDIFÍCIO TENERIFE

Ruben Wanderley Filho

Projeto, 2000, n.245.
Maceió, AL

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



06

EDIFÍCIO ANA LUÍZA

Padovabo & Associados

Projeto, 2001, n.260.
São Paulo, SP



09

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

André Huyer e Denise Jorge

Projeto, 2002, n.264.
Porto Alegre, RS



07

EDIFÍCIO IVO CORSEUIL

Moojen & Marques

Projeto, 2001, n.260.
Porto Alegre, RS



10

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

José Ricardo Frois e Marcelo Alvarenga

Projeto, 2002, n.270.
Belo Horizonte, MG



08

VILA FIDALGA

Cristina Xavier

Projeto, 2002, n.263.
São Paulo, SP



11

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Flávia Baldaró, Ana Paula Araújo e Renato Pimenta

Projeto 2002, n.272
Belo Horizonte, MG

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



12

CONJ. RES. GALÁPAGOS

Rubem Wanderley, Rafael del
Águila e Maurício Cacho

Projeto, 2003, n.281
Maceió, Al



15

COND. PIRANDELO

Monica Drucker

Projeto, 2004, n.297.
São Paulo, SP



13

CONJ. RES. OIAOQUE

Vista Urbana Arquitetos
Associados

Projeto, 2004, n.287
São Paulo, SP



16

COND. PARQUE VILLA-LOBOS

Marco Donini

Projeto, 2004, n.297.
São Paulo, SP



14

CONJ. RESIDENCIAL

Mauro Munhoz

Projeto, 2004, n.287.
São Paulo, SP



17

EDIFÍCIO SITE

Eduardo Martins Ferreira

Projeto, 2004, n.297.
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



18

EDF. VEREDA PARAÍSO

Márcio Curi e Azevedo Antunes

Projeto, 2005, n.304.
São Paulo, SP



21

EDIFÍCIO FIDALGA

Triptyque

Projeto, 2008, n.336
São Paulo, SP



19

EDF. CIRAGAN (TCHIRAAN)

Itamar Berezin

Projeto, 2005, n.306.
São Paulo, SP



22

EDIFÍCIO PANORAMA

Isay Weinfield

Projeto, 2008, n.340.
São Paulo, SP



20

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Richard Meier & Partner

Projeto, 2005, n.310
New York, USA



23

GIARDINO PIRANDELLO

Monica Drucker

Projeto, 2009, n.347.
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



24

EDIFÍCIO 4X4

Gui Mattos

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



27

EDIFÍCIO BREEZE

Aflalo & Gasperini

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



25

EDIFÍCIO 360°

Isay Weinfield

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



28

EDIFÍCIO FIDALGA 727

Triptyque

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



26

EDIFÍCIO AIMBERÊ

Andrade Morettin

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



29

EDIFÍCIO FIDALGA 772

Andrade Morettin

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



30

EDIFÍCIO FIORI DE MAGGIO

Apoena Amaral, Carlos Augusto Ferrara e outros

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



33

EDIFÍCIO OURANIA

Gui Mattos

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



31

EDIFÍCIO GIRASSOL

José Alves e Juliana Corradini Arquitetura

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



34

EDIFÍCIO SIMPATIA

Grupo SP

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



32

EDIFÍCIO ITACOLOMI

Grupo SP

Projeto, 2009, n.353
São Paulo, SP



35

RES. ALEXANDRE MACKENZIE

Marcos Boldarini e Sérgio Faraulo

Projeto, 2009, n.358
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



36

EDIFÍCIO MONTEVIDÉU

Vazio Arquitetura

Projeto, 2010, n.360
Belo Horizonte, MG



39

EDIFÍCIO DIOGO PIRES

Boldarini Arquitetura

Projeto, 2013, n.396
São Paulo, SP



37

VILA TAGUAÍ

Cristina Xavier

Projeto, 2010, n.369
São Paulo, SP



40

EDIFÍCIO LUGANO

SPBR Arquitetos

Projeto, 2013, n.401
Suíça



38

EDIFÍCIO FIDALGA 800

Reinach Mendonça

Projeto, 2012, n.386
São Paulo, SP



41

EDIFÍCIO JARDIM EDITE

MMBB Arquitetos

Projeto, 2013, n.401
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



42

EDIFÍCIO MANGABEIRA

 Pedro Morais

Projeto, 2013, n.406
 Belo Horizonte, MG


45

EDIFÍCIO ITACOLOMI 445

 Grupo SP

Projeto, 2014, n.412
 São Paulo, SP


43

EDIFÍCIO PENÍNSULA

 Cantergiani + Kunze Arquitetos

Projeto, 2013, n.406
 Porto Alegre, RS


46

EDF. PRAÇA MUNICIPAL 47

 Arquitetura Nacional

Projeto, 2014, n.412
 Porto Alegre, RS


44

EDIFÍCIO CAJAÍBA

 FGMF

Projeto, 2014, n.407
 São Paulo, SP


47

EDIFÍCIO JOEL QUEIROZ

 Marco Antonio Borsoi e Tereza Simis

Projeto, 2014, n.414
 Recife, PE

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



48

EDIFÍCIO METROPOLIS

Felipe Bezerra

Projeto, 2014, n.414
Natal, RN



51

EDIFÍCIO GERMANO 508

Smart! (Márcio Carvalho e Ricardo Ruschel)

Projeto, 2015, n.420
Porto Alegre, RS



49

EDIFÍCIO PORTO ARENA

Felipe Bezerra

Projeto, 2014, n.414
Natal, RN



52

EDIFÍCIO ONE 57

Christian de Portzamparc

Projeto, 2015, n.421
New York, USA



50

EDIFÍCIO LAGEADO 167

Smart! + Studio Prudencio

Projeto, 2015, n.418
Porto Alegre, RS



53

EDIFÍCIO COTOXÓ 926

Eduardo de Almeida + César Shundi Iwamizu

Projeto, 2015, n.423
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



54

EDIFÍCIO VILA CONCEIÇÃO

Andrade Morettin e Tishman Speyer

Projeto, 2015, n.423
São Paulo, SP



57

EDIFÍCIO CAMBURIÚ

AR Arquitetos

Projeto, 2015, n.426
São Paulo, SP



55

EDIFÍCIO VIA ÔMEGA

Dávilla Arquitetura

Projeto, 2015, n.423
Brasília, DF



58

EDIFÍCIO POP MADALENA

Andrade Morettin

Projeto, 2016, n.429
São Paulo, SP



56

EDIFÍCIO VITRA

Daniel Libeskind

Projeto, 2015, n.423
São Paulo, SP



59

EDIFÍCIO RB12 (RETROFIT)

Triptyque

Projeto, 2016, n.431
Rio de Janeiro, RJ

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



60

EDF. FERNANDO ABBOTT 866

Arquitetura Nacional

Projeto, 2016, n.433
Porto Alegre, RS



63

CONJ. HABITACIONAL

Sérgio Sampaio

Projeto, 2017, n.435
Osasco, SP



61

EDIFÍCIO HUMA KLABIN

Una Arquitetura

Projeto, 2016, n.433
São Paulo, SP



64

EDIFÍCIO POP +

Andrade Morettin

Projeto, 2017, n.435
São Paulo, SP



62

EDIFÍCIO QUATTRO

Luciano Lerner Basso

Projeto, 2016, n.433
Caxias do Sul, RS



65

EDIFÍCIO HUMA ITAIN

Una Arquitetos

Projeto, 2017, n.435
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



66

EDIFÍCIO RES. IGUAÇU

Smart! + Studio Prudêncio

Projeto, 2017, n.435
Porto Alegre, RS



69

EDIFÍCIO POP XYZ

Triptyque

Projeto, 2017, n.436
São Paulo, SP



67

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Königsberger Vannucchi

Projeto, 2017, n.435
São Paulo, SP

**EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS
PUBLICADOS NA REVISTA
AU ENTRE O PERÍODO DE
2000 À 2017**



68

EDF. RES. HOKKAIDO

Obra Arquitetos

Projeto, 2017, n.436
Jaquariúna, SP



01

EDIFÍCIO V78

Baumschager & Eberle

AU, 2000, n.89
Vorarlberg, Áustria

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



02

EDF. CHÂTEAU LÊ LEZ

Eduardo François

AU, 2001, n.94
Montpellier, França



05

EDF. CHORLTON PARK

Stephenson Bell Architects

AU, 2004, n.118
Manchester, UK



03

EDF. WOHNEM AM LOHBACH

Baumschager & Eberle

AU, 2001, n.97
Innsbruck, Áustria



06

EDIFÍCIO SAINT PAUL

Gustavo Penna

AU, 2005, n.136
Belo Horizonte, MG



04

EDIFÍCIO SANT'ANNA

Aflalo & Gasperini
Arquitetos

AU, 2001, n.99



07

PARQUE VILLA LOBOS I, II E III

Donini Arquitetura e
Associados

AU, 2006, n.145
São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



08

EDIFÍCIO PARC NIMBUS

Gustavo Penna

AU, 2006, n.145
Belo Horizonte, MG



11

VILA MARCO AURELIO

Piratininga Arquitetos e Associados

AU, 2007, n.157
São Paulo, SP



09

EDIFÍCIO ROOF MADALENA

Rocco Associados

AU, 2006, n.146
São Paulo, SP



12

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Eduardo Horta e Andrea Fiorini

AU, 2007, n.162
Botafogo, RJ



10

EDIFÍCIO PIAZZA DIAMANTE

Humberto Hermeto

AU, 2006, n.149
Belo Horizonte, MG



13

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Apoena Amaral, Carlos Ferrata e outros

AU, 2007, n.162
São Bernardo do Campos, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



14

EDIFÍCIO MISTO

Tonkin Zulaika Greer (TZG)

AU, 2008, n.168
Sydney, Australia



17

EDF. TEMÍSTOCLES 12

Javier Sánchez

AU, 2008, n.172
Colonia Polanco, México



15

EDIFÍCIO ALTAMIRA

Rafael Inglesia

AU, 2008, n.169
Rosario, Argentina



18

EDIFÍCIO MAIORCA

Lourenço Sarmento Arquitetos

AU, 2008, n.174
Juiz de Fora, MG



16

EDIFÍCIO PANORAMA

Isay Weinfield

AU, 2008, n.171
São Paulo, SP



19

EDIFÍCIO MAGUI

Orig. Raphael Moussa
Reforma: Tamabi Arquitetura

AU, 2009, n.180
Jardim Botânico, RJ

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



20

COND. PIANO FORTE

R2DB

AU, 2009, n.183
Wettingen, Suíça



23

EDIFÍCIO MISTO

SIAA

AU, 2009, n.187
São Paulo, SP



21

EDIFÍCIO 4X4

Gui Mattos

AU, 2009, n.183
São Paulo, SP



24

EDIFÍCIO SANTA LUCIA

Estúdio Terra

AU, 2009, n.189
Belo Horizonte, MG



22

COND. VILLA GARDNER

Gustavo Penna

AU, 2009, n.185
Nova Lima, MG



25

EDIFÍCIO VILA MAIDA

Maristela Faccioli

AU, 2010, n.193
Santo André, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



26

EDIFÍCIO KIMBERÊ

 Andrade Morettin

 AU, 2010, n.196
 São Paulo, SP


29

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

 Vazio S/A

 AU, 2011, n.205
 Belo Horizonte, MG


27

EDIFÍCIO OURANIA

 Gui Mattos

 AU, 2010, n.201
 São Paulo, SP


30

EDIFÍCIO SIMPATIA

 Grupo SP

 AU, 2011, n.207
 São Paulo, SP


28

EDIFÍCIO FIDALGA

 Triptyque

 AU, 2011, n.203
 São Paulo, SP


31

EDIFÍCIO FIDALGA 772

 Andrade Morettin

 AU, 2011, n.207
 São Paulo, SP

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



32

EDIFÍCIO 360°

Isay Weinfield

AU, 2013, n.232
São Paulo, SP



35

EDIFÍCIO MAXHAUS

Rocco Vidal P + W

AU, 2014, n.240
São Paulo, SP



33

EDIFÍCIO VILA ASPICUELTA

Tacoa Arquitetos Associados

AU, 2013, n.235
São Paulo, SP



36

EDIFÍCIO SUCRE 4444

Esteban Tannernbaum

AU, 2014, n.242
Buenos Aires, Argentina



34

CONJ. HABITACIONAL

Kruchin Arquitetura

AU, 2014, n.239
São Miguel Paulista, SP



37

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Carlos Eduardo Comas

AU, 2014, n.245
Porto Alegre, RS

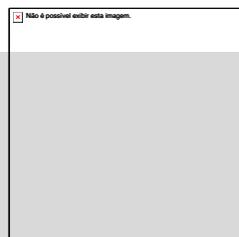
apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



38

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

 José Cubilla & Associados

 AU, 2014, n.247
 Assunção, Paraguai


41

EDF. MADRESELVA

 Vicca Verde

 AU, 2015, n.256
 Lima, Peru


39

EDIFÍCIO V_ITAIM

 Marcio Kogan e Caroline Caraviejo

 AU, 2015, n.251
 São Paulo, SP


42

EDIFÍCIO CLOC MARINA

 Kiki Meirelles

 AU, 2015, n.257
 Salvador, Bahia


40

EDIFÍCIO VITRA

 Daniel Libeskind

 AU, 2015, n.254
 São Paulo, SP


43

EDIFÍCIO VDA

 Vazio S/A

 AU, 2015, n.258
 Belo Horizonte, MG

apêndice d – edifícios residenciais publicados nas revistas AU e Projeto



44

EDIFÍCIO MASHRABIYA

Senan Abdelgader

AU, 2015, n.259
Jerusalém, Israel



47

EDF. HUMA KLABIN

Una Arquitetos

AU, 2016, n.267
São Paulo, SP



45

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

SPBR Arquitetos

AU, 2016, n.265
Silves, Portugal



48

EDIFÍCIO 1232

Arquea Arquitetos

AU, 2016, n.269
Curitiba, PR



46

EDIFÍCIO AMOEIRA

Felipe Hsu e Lucas Bittar

AU, 2016, n.267
São Paulo, SP