

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil
18, 19 e 20 de Setembro de 2014



O viés na análise da incorporação dos terraços como área útil dos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário da cidade de São Paulo no século XXI (2000-2011)

Sandra Regina Casagrande de Moraes¹, Elmer Simon de Moraes²

¹ Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Rua Pedro Vicente, 625, Canindé, São Paulo, SP, Brasil; srcasagrande@terra.com.br

² Escola Politécnica da USP – Núcleo de Real Estate; pkci@terra.com.br

RESUMO

A incorporação do terraço como área útil dos apartamentos paulistanos do mercado imobiliário no século XXI na cidade de São Paulo é o alvo do presente artigo que pretende discutir e demonstrar a transformação da arquitetura em simples objeto de consumo, em função da forte influência do marketing e da publicidade, com a conseqüente transformação do papel do arquiteto no processo de produção e definição do produto imobiliário, cujos fatores estão relacionados a questões menos criativas, mais técnicas e, em particular, a busca obsessiva pelo resultado financeiro, que, via de regra, não consulta todo o interesse do consumidor final. Na verdade, essa produção constitui grande parte da prática da arquitetura e da construção das cidades, que, afinal, ocasiona a transformação do espaço e da paisagem urbana.

A justificativa desta análise se baseia na medida em que o mercado imobiliário paulistano se tornou, ao longo do século 20, uma referência nacional. A modalidade habitacional apartamento, considerada aqui como um “tipo”, e seu processo de produção desenvolvida na cidade de São Paulo, é uma referência para a grande maioria das cidades de médio e grande porte brasileiras, exceto algumas características locais que não podem ser esquecidas. As tipologias ofertadas neste mercado servem de indutores da produção destas cidades, na medida, que em qualquer cidade brasileira podem-se encontrar apartamentos com características tipológicas semelhantes, ou muito próximas das vistas na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: mercado imobiliário, programa arquitetônico, produção imobiliária, terraço.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

18, 19 e 20 de Setembro de 2014



The bias in the analysis of incorporation of the terraces and the useful area of the apartments offered by the real estate market in the city of São Paulo in the twenty-first century (2000-2011)

ABSTRACT

The incorporation of the terrace and the useful area of São Paulo apartments real estate market in the XXI century in the city of São Paulo is the target of this article is to discuss and demonstrate the transformation of architecture into simple object of consumption, due to the strong influence of marketing and advertising, with the consequent transformation of the role of the architect in the production and definition of real estate product process, which factors are related to issues less creative, more technical and, in particular, the obsessive quest for financial results, which, as a rule, not query the entire interest of the consumer. In fact, this production is a large part of the practice of architecture and the building of cities, which ultimately leads to the transformation of space and urban landscape.

The rationale of this analysis is based on the extent to which the São Paulo real estate market has become, throughout the 20th century, a national benchmark. The housing modality apartment, seen here as a "type", and its production process developed in the city of Sao Paulo, is a reference to the vast majority of cities large and medium-sized Brazilian except some local features that can not be forgotten . The types offered in this market serve as inducers production of these cities, the extent that any Brazilian city, you can find apartments with similar typological features, or very close to the sights in the city of São Paulo.

Key-words: real estate market, architectural program, real estate production, terraces.

1. INTRODUÇÃO

O apartamento surgiu na cidade de São Paulo no início do século XX com uma nova proposta de morar, que embora causasse curiosidade e admiração, era voltada para resolver o problema de moradia da classe média, cujo programa atendia às suas necessidades, apresentando dois ou três dormitórios, entrada social e de serviço separadas, banheiro e cozinha. Tratava-se de um problema da classe média que resultou na construção dos edifícios.

Desde então, as principais recorrências encontradas na espacialidade dos apartamentos paulistanos conforme Tramontano (1998), que aparecem identificadas em plantas desde os primeiros exemplares implantados na cidade até os lançamentos mais recentes, tanto em grandes e luxuosos apartamentos destinados a classes mais abastadas como nos programas reduzidos e simplificados de unidades mais econômicas são: i) a divisão da planta compartimentada, como estratégia de organização de usos; ii) a estanqueidade funcional de espaços, com a vinculação de atividades e compartimentos determinados; iii) a existência de uma relação de hierarquia entre os espaços; iv) a tripartição da habitação com o agrupamento de compartimentos em zonas: social, íntima e de serviços; v) a articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação; e vi) a existência de uma relação de hierarquia também entre circulações separadas para o uso de patrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício.

2. OS APARTAMENTOS DO SÉCULO XXI

Com o crescente aumento do número de famílias que escolhem o apartamento como moradia (em 2000 eram 13,8%, subindo em 2010¹ para 16,8%), o mercado imobiliário tem colocado à disposição dos consumidores, modelos espaciais em desacordo com as reais necessidades dos moradores. Uma grande uniformidade de soluções é percebida nas propostas de apartamentos oferecidos na cidade de São Paulo pelo mercado imobiliário, sob a alegação de que chegou “a resultados projetuais economicamente viáveis” (VILLA, 2006, p. 2).

O conceito de flexibilidade e personalização dos espaços utilizados na década de 1990 perdura pela primeira década do século XXI: primeiramente como uma estratégia do plano de marketing, e posteriormente, como forma de atender a diversidade cada vez maior de perfis de grupos domésticos e as múltiplas alterações de seus modos de vida.

Para o arquiteto André Comitre², no século XXI as propostas de flexibilização tornaram-se reduzidas, diferentes das utilizadas na década de 1990, que em apartamentos considerados alto padrão o mercado imobiliário chegou a ofertar laje livre e numerosas soluções de projeto para que o futuro morador escolhesse a que melhor se adaptasse ao seu estilo de vida:

A padronização é uma proposta de aumento da produtividade e uma melhor garantia da qualidade [...] na atualidade a flexibilização se resume na opção de cozinha americana, no quatinho extra pequeno que pode estar na tipologia de dois, três ou quatro dormitórios que foi projetado para ser incorporado à sala, ou se tornar um escritório e o dormitório de empregada que pode atender às zonas social ou íntima.

As configurações dos apartamentos nessa primeira década do século XXI continuam exatamente iguais à de décadas passadas, principalmente de dois e três dormitórios sem muitas variações, e suas áreas úteis revertem o fenômeno ocorrido a partir da década de 1950, quando os apartamentos começam a perder ao longo dos anos a suas áreas. Segundo a Empresa Brasileira

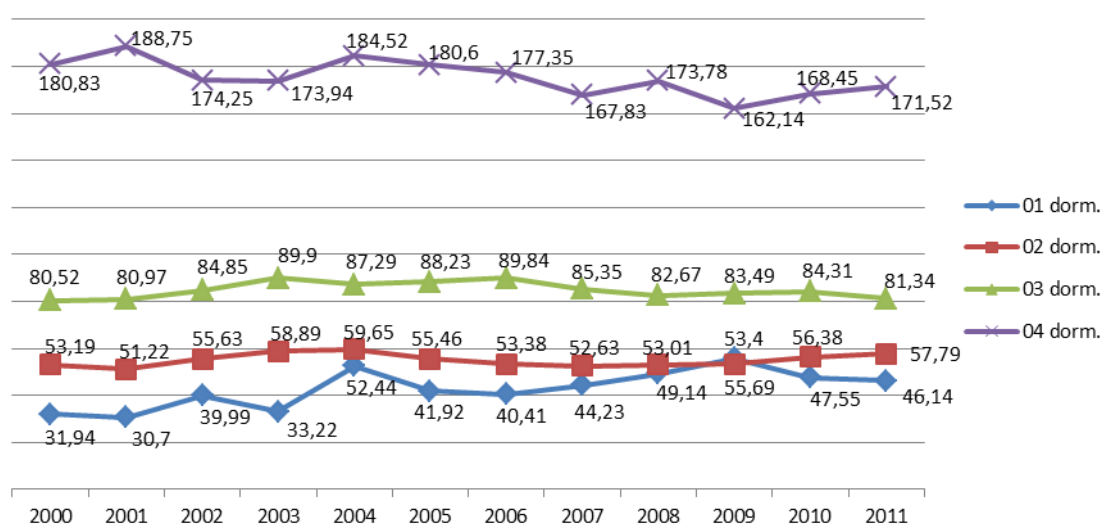
¹. Censo 2010 - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

². Entrevista realizada pelos autores em 10 jul. 2013.

de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), com exceção dos apartamentos de quatro dormitórios que têm uma queda de área de 5,15%, mas bem menor do que os 8,84% que já haviam sofrido na década anterior - as demais tipologias tiveram um aumento de suas áreas: três dormitórios, de 1,02%; dois dormitórios, de 8,64%; e de um dormitório, de 44,46%. O surpreendente aumento da última tipologia pode estar relacionado à imposição da presença do majestoso terraço.

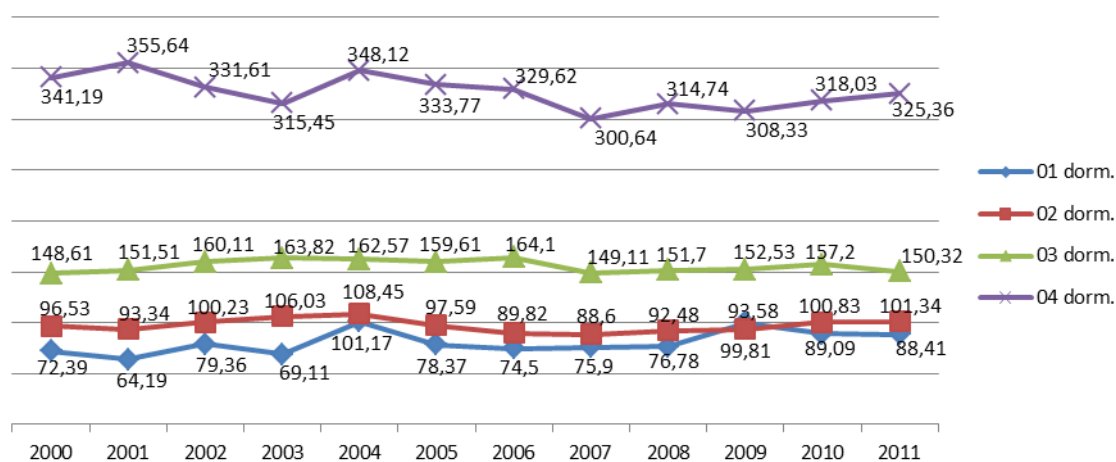
A tipologia de quatro dormitórios é a que apresenta maior diversidade de aspectos qualitativos em relação ao programa arquitetônico e aspectos quantitativos em relação às oscilações de áreas que vem sofrendo neste período, com o pico positivo em 2001 e o negativo em 2009. Já a tipologia de um dormitório tem um ganho representativo de área em 2004, mas nos anos subsequentes sofreu reajustes negativos. Por fim, nas tipologias de dois e três dormitórios as oscilações de áreas foram menores, conforme demonstrado nos Gráficos 1 e 2.

Gráfico 1 - Evolução das áreas úteis médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (1900-1999).



Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2000.

Gráfico 2 - Evolução das áreas totais médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (1900-1999).



Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2000.

Além dos apartamentos de dois dormitórios, destacam-se dentro do quadro geral da cidade de São Paulo (Tabela 1), nesse período, alguns lançamentos de um dormitório, por apresentarem, em geral, um aumento significativo de suas áreas úteis acompanhado de uma supervalorização de suas áreas coletivas, tratadas como extensões necessárias do apartamento. Frequentemente destinado, segundo Villa (2008, p. 94) a uma parcela da sociedade que não se encaixa no formato de família nuclear – casais sem filhos recém-casados, solteiros, divorciados, viúvos ou viúvas – tais apartamentos tendem a abrigar moradores das faixas mais altas de renda.

Tabela 1 – Evolução do número de unidades residenciais (apartamentos), classificados por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (2000-2011).

Período	01 dorm (%)	02 dorm (%)	03 dorm (%)	04 dorm (%)
2000	17,19	45,35	27,62	9,84
2001	17,05	40,90	31,00	11,05
2002	11,08	39,82	29,12	19,98
2003	20,30	61,31	9,18	9,21
2004	5,78	39,17	31,49	23,56
2005	7,41	29,52	34,95	28,12
2006	3,88	28,01	30,26	37,85
2007	1,93	26,75	35,18	36,14
2008	3,16	32,77	32,47	31,60
2009	3,34	44,38	32,21	20,07
2010	7,97	43,59	35,04	13,40
2011	11,11	44,70	30,55	13,64

Fonte: EMBRAESP - Relatórios Anuais 2005 e 2011.

3. O TERRAÇO COMO ESTRATÉGIA DE VENDA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO SÉCULO XXI

A exceção nas configurações dos apartamentos do século XXI que continuam exatamente iguais à de décadas passadas, acontece nos tamanhos dos terraços que aparecem cada vez maiores em consequência do melhor aproveitamento da legislação, conforme descreve o arquiteto Roberto Candusso³:

O terraço é uma consequência de mudança de regra na legislação [...] algo muito bom [...] antigamente você tinha um prédio e o tamanho do terraço só podia ocupar 1/3 da fachada com 1,20m de profundidade [...] então você tem a produção que é São Paulo inteiro: aquele espaço que não se coloca nada, não cabe nada [...] fica umas plantas e uma cadeira tomando pó e não se usa. [...] Agora a legislação mudou, passando o terraço a ocupar 10% da projeção do pavimento térreo em um só espaço [...] e agora dá para aproveitar. [...] e todas as imobiliárias, as construtoras e os arquitetos estão aproveitando este espaço grande e único.

Segundo Vargas e Araújo (2014, p. 163) os terraços surgem com forte presença, propiciando um aumento da área útil dos apartamentos, estratégia esta viabilizada pela Lei n. 11.228/92 – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo -, que considera área não computável os terraços que não ultrapassem 10% da área de projeção do andar tipo. “Essa possibilidade legal direciona-se no sentido da flexibilização das plantas, nas quais o terraço vai compor a área de serviço ou a sala, mais por uma imposição da área mínima do que em busca dos princípios modernistas da mistura de usos” (Ibid., p. 163).

O terraço neste momento deixa de ser o espaço de contemplação e passa a provocar alterações no agenciamento do apartamento, pois se torna o centro da valorização do lazer doméstico, ou seja, o terraço que até então era um elemento externo ao programa arquitetônico passa a fazer parte do

³. Entrevista realizada pelos autores em 04 jul. 2013.

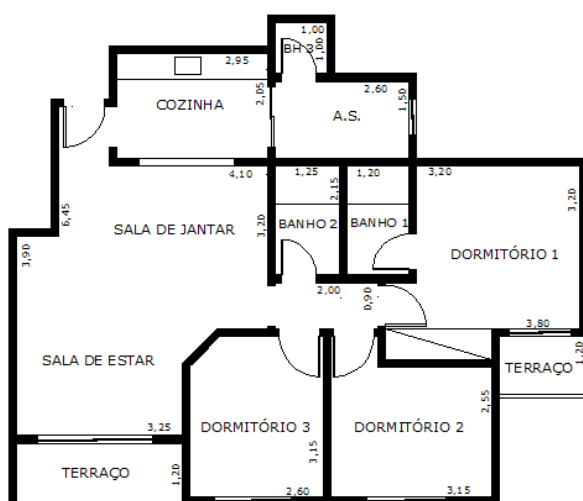
espaço interno que muitas vezes “é fechado e transformado em espaço interno, indo contra a legislação para resolver um problema de espaço que não se resolveu internamente [...]” (arquiteto Roberto Candusso).

O acréscimo de área do terraço ocasionou a mudança da configuração da sala, que antes prevalecia com a solução em “L” - com a interligação da sala de jantar com a sala de estar, para a solução de sala em formato retangular, com a base mais larga do retângulo voltada para o terraço. “É a chamada sala de boca larga. A sala de estar passou a ser mais valorizada, pela ligação que tem com o terraço” (arquiteto Wilson Marchi⁴, diretor do EGC Arquitetura).

O arquiteto Octávio de Siqueira⁵ acrescenta que com a valorização do espaço do terraço em projeto e com a ajuda do marketing, os apartamentos do século XXI ficaram voltados para a área social: “[...] o que se vende hoje é área social: sala e terraço [...] o quarto é minúsculo, o banheiro é minúsculo e chegou a extremo, a cozinha e área de serviço, são minúsculas [...]”.

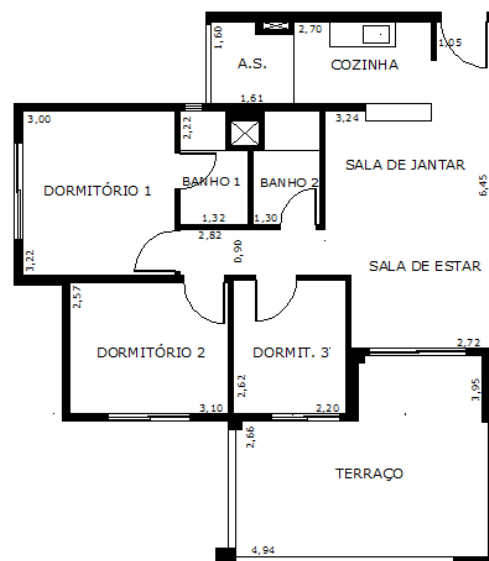
Um exemplo que ilustra bem a nova postura do mercado imobiliário está nas Figuras 1 e 2, onde a tipologia de três dormitórios com área útil de 82m² adotada em 1998 (Edifício Phoenix) e 2012 (Edifício The View) respectivamente, se observa com a redução dos espaços internos e o aumento do terraço na proposta atual (Tabela 2).

Figura 1- Edifício Phoenix, s/ identificação do autor, 1998, apartamento de três dormitórios com área de 82m².



Fonte: *Jornal Folha de S. Paulo*, 26/04/1998.

Figura 2 – Edifício The View, projeto de Itamar Berezin, 2012, apartamento de três dormitórios com área de 82m².



Fonte: <www.eztec.com.br/imovel-residencial-apartamento-the-view.html>, acesso em 08 jul. 2013.

Tabela 2 - Áreas úteis dos ambientes dos apartamentos de três dormitórios lançados no Município de São Paulo em 1998 e 2012.

Ambientes	Edifício Phoenix (1998)	Edifício The View (2012)
	Área M2	Área M2
Dormitório 1	12,03	9,66
Dormitório 2	8,59	7,89
Dormitório 3	8,02	5,75
Cozinha	6,05	4,32

⁴. Entrevista realizada pela Revista Zap Imóveis em 13 abr. 2009 (<<http://revista.zap.com.br/imoveis/foi-preciso-repensar-o-condominio>>, acesso em 21 mai. 2013).

⁵. Entrevista realizada pelos autores em 02 jul. 2013.

A.S.	3,90	2,58
Banho 1	2,58	2,60
Banho 2	2,69	2,71
Banho Serviço	1,00	-
Sala	21,66	14,32
Circulações	2,95	4,38
Terraço	5,97 (somatória dos dois)	16,19
Total	75,44	70,40
Área de Paredes	6,56	11,60

Fonte: Elaborada pelos autores.

É fato que o tamanho do terraço surgiu pela facilidade da legislação, mas veio determinar a redução das áreas internas, pois segundo o arquiteto Alberto Dávila⁶: “O que comanda a arquitetura do mercado imobiliário é a área computável e a área não computável. O terraço é área não computável, mas vendável”.

4. O PROGRAMA ARQUITETÔNICO DO SÉCULO XXI

Os Quadros 1 a 6 demonstram as características das principais tipologias lançadas entre 2000 e 2011 pelo mercado imobiliário paulistano, com referência na produção das dez incorporadoras pertencentes ao ranking da EMBRAESP⁷, que totalizam 35% dos produtos lançados no período.

Os 745 empreendimentos verticais lançados geraram 1.093 tipologias de unidades distribuídas da seguinte forma: 45 são de um dormitório; 325 são de dois dormitórios; 361 são de três dormitórios; 357 são de quatro dormitórios; e 5 são de cinco dormitórios. Foi excluída a variação tipológica penthouse por se tratar de solução diferenciada de projeto, ligada à média do mercado, que, na verdade, mereceria um estudo à parte. Também foram excluídas as tipologias resultantes das versões flexíveis (um dormitório onde, originalmente eram dois; dois dormitórios que originalmente eram três; três dormitórios, onde originalmente eram quatro; e quatro dormitórios, onde originalmente eram cinco), e estudadas somente as versões originais. Já a tipologia de um dormitório para a demonstração de suas características foi tratada separadamente da versão studio.

Quadro 1 - Características da tipologia studio lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		STUDIO		
Área Útil Média	62,03m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	31,50m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Loft • Home Stay 	<ul style="list-style-type: none"> • dormitório/sala • cozinha americana • banheiro • terraço 	<ul style="list-style-type: none"> • closet • lavabo • área de serviço • home office
Área Útil Máxima	107,00m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	2,93%			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

⁶. Entrevista realizada pelos autores em 10 jul. 2013.

⁷. Helbor Empreendimentos S.A.; Rossi Residencial S.A.; Even Construtora e Incorporadora S.A.; Tecnisa S.A.; Cyrela Brasil Realty S.A. / Living Incorporações Ltda; Eztec Empreendimentos e Participações S.A.; Gafisa S.A.; MRV Engenharia e Participações S.A.; Inpar Incorporação e Construção S.A. / Viver Incorporadora e Construtora S.A.; Goldfarb Incorporações e Construções S.A. / PDG Realty.

Quadro 2 - Características da tipologia de um dormitório lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		UM DORMITÓRIO		
Área Útil Média	52,20m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	35,40m ²	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Double Floor</i> • <i>Home Stay</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • living em 2 ambientes • dormitório • cozinha americana • terraço de serviço conjugada com cozinha • terraço • banho 	<ul style="list-style-type: none"> • lavabo • closet • <i>home office</i> • terraço grill • opção de planta <i>studio</i>
Área Útil Máxima	76,94m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	6,25%			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

Quadro 3 - Características da tipologia de dois dormitórios lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		DOIS DORMITÓRIOS		
Área Útil Média	59,26m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	40,72m ²	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Double Floor</i> • <i>Butler Service</i> • 2 Dorm. • 2 Dorm / 1 suite • 2 Dorm / 2 suites 	<ul style="list-style-type: none"> • sala • cozinha • terraço de serviço • banheiro • dois dormitórios 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em 2 ambientes • suite(s) • closet • lavabo • terraço • banheiro de serviço • churrasqueira no terraço
Área Útil Máxima	156,06m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	35,91%			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

Quadro 4 - Características da tipologia de três dormitórios lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		TRÊS DORMITÓRIOS		
Área Útil Média	86,76m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	50,46m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Duplex • <i>Butler Service</i> • 3 Dorm. • 3 Dorm / 1 suite • 3 Dorm / 2 suites • 3 Dorm / 3 suites 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em 2 ambientes • cozinha • terraço de serviço • banheiro • três dormitórios • acesso único 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em vários ambientes • suite(s) • closet • lavabo • terraço(s) • despensa • dependência de serviço • w.c. • churrasqueira no terraço • <i>home office</i> • copa/cozinha • acesso serviço independente
Área Útil Máxima	216,00m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	27,62%			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

Quadro 5 - Características da tipologia de quatro dormitórios lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		QUATRO DORMITÓRIOS		
Área Útil Média	181,24m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	97,89m ²	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Butler Service</i> • 4 Dorm / 1 suíte • 4 Dorm / 2 suítes • 4 Dorm / 3 suítes • 4 Dorm / 4 suítes 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em 2 ambientes • cozinha • terraço de serviço • banheiro • lavabo • w.c. • três dormitórios • uma suíte • terraço com churrasqueira 	<ul style="list-style-type: none"> • sala com múltiplos ambientes • sala de almoço • suíte(s) • closet(s) • despensa • adega • chapelaria • rouparia • dependência de serviço • <i>home theater</i> • <i>home office</i> • terraço integrado à cozinha • terraço técnico • terraço(s) íntimo(s) • área descanso empregados • acesso serviço independente
Área Útil Máxima	607,74m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	20,38%			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

Quadro 6 - Características da tipologia de cinco dormitórios lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

Tipologia		CINCO DORMITÓRIOS		
Área Útil Média	612,21m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais
Área Útil Mínima	366,32m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Duplex • <i>Butler Service</i> • 5 suítes 	<ul style="list-style-type: none"> • sala com múltiplos ambientes • sala de jantar • sala de almoço • terraço • galeria (vestíbulo) • lavabo • cozinha • despensa • área de serviço • banheiro de empregada • cinco suítes • closets • home theater • dois dormitórios empregada • dependência de serviços 	<ul style="list-style-type: none"> • sala íntima • adega
Área Útil Máxima	826,94m ²			
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	---			

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da empresa EMBRAESP.

Pelos exemplares apresentados, fica evidenciado que, na primeira década do século XXI, independentemente do padrão proposto, os espaços internos das unidades apresentam uma fórmula espacial recorrente. A resposta do mercado tem sido, via de regra, uma associação entre

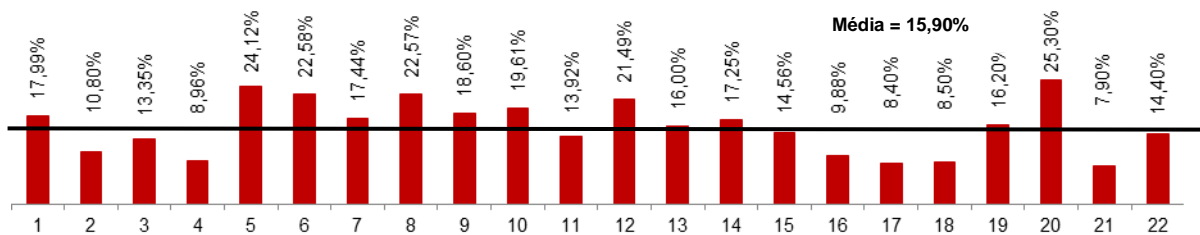
o modelo habitacional burguês oitocentista e aspectos do modelo funcionalista veiculado pela Arquitetura Modernista.

A compartimentação torna-se presente em todos os modelos estudados com um número maior ou menor de cômodos, que vai variar segundo o tamanho da unidade e do poder aquisitivo de seus possíveis compradores. A nomenclatura utilizada também é alterada na medida em que o produto é destinado a compradores com maior poder aquisitivo.

Aparece ainda de forma restrita ao segmento de apartamentos de um ou dois dormitórios, a oferta de tipologia acessível.

Destaca-se a presença do terraço em todas as tipologias, justificável pela grande aceitação desse espaço por todas as classes sociais. Ele só não foi incidente na tipologia de dois dormitórios com áreas inferiores a 44m² e na tipologia de três dormitórios com áreas inferiores a 55m²; ou seja, em unidades de padrão mais econômico. Acima dessas áreas levantadas, o terraço sempre faz parte do projeto arquitetônico do apartamento. E, a tendência de aumento de sua área é proporcional ao aumento da área do apartamento, porém nas tipologias menores (studio e com um dormitório), sua área torna-se significativa se comparada à área do apartamento, conforme demonstrado no Gráfico 3, que mostra o percentual da área do terraço em relação à área útil das tipologias de um dormitório lançadas no mercado imobiliário paulistano⁸.

Gráfico 3- Percentual da área do terraço em relação à área útil, nas tipologias studio e com um dormitório lançadas no município de São Paulo (2000-2011).



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da amostra recolhida.

As Figuras 3 e 4 destacam o valor representado pelo terraço nas tipologias, de forma que o apelo mercadológico que preconiza o novo estilo de vida, se reflete positivamente no arranjo espacial do apartamento ao revelar a existência do terraço, mesmo que a sua área seja superior a compartimentos tidos como essenciais para a vida doméstica, como a cozinha e a área de serviço.

O terraço gourmet é recorrente em tipologias com número superior a dois dormitórios, enquanto que, nas tipologias mais luxuosas, de quatro ou cinco dormitórios, fica evidente que, nas plantas estudadas que esse item parece não estar relacionado ao lazer, mas sim as atividades à esfera da intimidade doméstica ou dos serviços, justificando desse modo sua separação do terraço social.

Um segmento que passou por uma transformação no mercado, durante esse período, foi a tipologia de um dormitório, que tornou comum, nas campanhas publicitárias, a sugestão da variação tipológica studio, porque, embora menos compartimentada, suas plantas sugerem a mesma organização tradicional dos compartimentos, apenas suprimindo algumas paredes. “[...] o fato de serem entregues sem divisões internas, não significa que não existam elementos claramente limitadores das possibilidades de configuração espacial” (QUEIROZ, 2008, p. 109). Os números do mercado confirmam que os apartamentos desse segmento deixaram de estar

⁸. Para essa análise, foram utilizados 48% do total das amostras das tipologias *studio* e com um dormitório lançadas no mercado imobiliário pelas dez maiores incorporadoras. Foram consideradas dezessete das 45 amostras.

associados à ideia de habitação mínima e barata, como foram as quitinetes em décadas passadas, direcionando-se agora a um público com maior poder de compra e localizando-se, muitas vezes, nos bairros mais valorizados. Embora as menores unidades sejam oferecidas com áreas a partir de 30m², a média ficou em torno dos 62m² – maior que a média da tipologia de dois dormitórios que é de 59m². Segundo Queiroz e Tramontano (2009, p. 141) esses apartamentos tornaram-se de fato mais caros, sendo seu preço por metro quadrado apenas superado, na média, por unidades de 4 ou mais dormitórios.



Figura 3 - Edifício Home Boutique Brooklin, projeto de MCAA Arquitetos, 2011. Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/home-boutique-brooklin>, acesso em 12 abr. 2013.



Figura 4 - Edifício Tempo Bello, projeto de MCAA Arquitetos, 2011. Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/tempo-bello>, acesso em 12 abr. 2013.

São recorrentes, os apartamentos com quatro dormitórios, porém em versão mais compacta e econômica, para atender a grupos familiares de menor poder aquisitivo, que desejem o espaço extra do dormitório adicional com a intenção de minimizar o impacto da redução das áreas úteis oferecidas no mercado imobiliário.

Um fator de valorização nos processos de comercialização dos exemplares apresentados é a extensão da existência das suítes, encontradas em apartamentos de menor custo, e a consequente ampliação de sua quantidade. Em unidades maiores, e dotadas de três ou quatro suítes, tem se tornado frequentes, a inclusão de closets e banheiros para cada membro do casal.

Obviamente, o aumento do número de banheiros, obrigou à redução de suas dimensões, sendo, então, considerado no projeto, apenas o espaço suficiente para a circulação e utilização dos equipamentos. Para Lígia D'Arienzo⁹, diretora administrativa da empresa Par Arquitetura, o número de banheiros nas unidades destina-se a atender ao mercado, cada vez mais exigente:

Banheirinho é caríssimo. E os apartamentos possuem pelo menos dois. É raro a presença de apenas um banheiro. [...] Então por um lado se ganhou eficiência de construção, mas por exigência de mercado, você também acabou encarecendo com a presença de mais banheiros, porque banheiro é caro. E vai ficando cada vez mais caro, porque antes você poderia ter somente uma cuba, mas hoje tem que ter duas na suíte máster. [...] E em alto padrão é exigido o banheiro do sr. e o banheiro da sra. [...].

O desenho da cozinha, com exceção feita aos apartamentos de alto padrão onde existe a presença do espaço para copa, costuma-se resumir-se a uma parede equipada ligando a entrada do apartamento à área de serviço, com uma faixa estreita de circulação para permitir o uso de equipamentos. Então, “o desenho da cozinha, aparentemente pensado para ocupar o menor

⁹. Entrevista realizada pelos autores em 18 jul. 2013.

espaço possível, também pode ser verificado em muitas unidades de três ou quatro dormitórios, principalmente naquelas mais compactas e econômicas” (QUEIRÓZ, 2008, p. 87).

A dependência de empregada permanece em unidades maiores e mais caras, sendo que nas tipologias de quatro e cinco dormitórios, existe até a possibilidade de mais de uma unidade.

A entrada de serviço aparece em unidades acima de 90m² com três dormitórios. Porém, a situação mais recorrente é a presença de apenas uma entrada. O vestíbulo ou hall é adotado por quase todos os padrões de apartamentos desde os mais compactos até os mais luxuosos, sendo que, nos primeiros, sua função é distribuir a circulação social e a circulação de serviço.

As diversas tipologias vêm apresentando padrões tipológicos padronizados, principalmente naquelas mais compactas e econômicas, só se diferenciando pelo número de dormitórios. E só apresentam áreas úteis superiores às áreas médias existentes no mercado, quando estas tipologias foram resultado de soluções chamadas tipologias “flexíveis” (correspondendo à supressão de um dormitório para ampliação da sala), cuja característica principal é explorada pelo marketing imobiliário, com a clara finalidade de um esforço no sentido de ampliar o número de compradores em potencial.

Quando plantas dos apartamentos são publicadas, espanta-me a similitude dos programas e dimensionamentos: parece que há um único protagonista a desenhar com sua "mão escondida" todas as plantas, com iguais dimensões dos quartos, denominações sempre que possível em inglês e a presença inevitável, esta brasileira, da churrasqueira (Wilheim, 2008, p. A2).

Para o arquiteto Demóstenes Magno Santos¹⁰ a explicação por essa padronização de plantas ocorre na concepção do produto:

Normalmente você tem um partido de planta consolidado que serve de referência para outro, mas que normalmente tem que ser adaptado pelas variações do terreno. Mas ele sai dessa tipologia como base. Essa metodologia se repete no mercado, porque se você olhar esse partido de planta de dois ou mais escritórios que trabalham nesse seguimento imobiliário, se você olhar como esses apartamentos se encaixam, vai verificar que todos são muito parecidos. [...] O mercado pressiona muito o arquiteto hoje, na questão da padronização, do tamanho, da otimização dos espaços, pois existe uma mentalidade que tempo é dinheiro, então o que os incorporadores puderem não ter dor de cabeça na obra, que aquilo for facilitado, eles irão adotar para poder ter um resultado mais rápido de execução. [...] Existe uma cobrança que você tem que atender. [...] O arquiteto fica entre dois pontos: o primeiro de ter que fazer uma boa arquitetura e um produto de qualidade, e do outro, de ter que atender toda essa demanda, toda essa cobrança por resultados de otimização e padronização.

Fica claro que o produto gerado pelo mercado imobiliário com relação às plantas dos apartamentos, está intimamente ligado à pressão dos incorporadores no sentido de respeitar a otimização e a padronização dos espaços, objetivando a busca por melhores resultados nos potenciais construtivos e pela agilidade no atendimento à concepção do produto.

Outra característica dos exemplares apresentados está no projeto único para atendimento de um grupo doméstico específico de uma determinada localização. A Tabela 3 demonstra que 61,48% dos empreendimentos lançados pelo mercado imobiliário ofereceram um único produto; 37,45% ofereceram dois produtos (um e dois dormitórios, dois e três dormitórios, e, três e quatro dormitórios) e somente 1,07% ofereceu uma variação maior de produtos em um único empreendimento.

¹⁰. Entrevista realizada pelos autores em 17 jul. 2013.

Tabela 3 - Número de empreendimentos lançados por incorporadora com variações de número de dormitórios no município de São Paulo do período entre 2000 a 2011¹¹.

Incorporadora	Empreendimentos / número de dormitórios									
	5 Dorms	4 Dorms	3 e 4 Dorms	2, 3 e 4 Dorms	3 Dorms	2 e 3 Dorms	2 Dorms	1, 2 e 3 Dorms	1 e 2 Dorms	1 Dorm
Helbor	0	23	2	0	13	7	7	0	6	0
Rossi	0	15	9	0	9	17	7	0	1	0
Even	0	43	17	0	9	20	3	4	6	1
Tecnisa	0	31	8	0	6	3	9	0	1	1
Cyrela + Living	1	66	18	1	12	36	18	2	4	2
Eztec	0	17	8	0	2	11	5	0	2	0
Gafisa	1	55	18	0	8	16	1	1	5	1
MRV	0	0	0	0	2	19	28	0	0	0
Inpar / Viver	3	9	4	0	8	2	2	0	0	0
Goldfarb / PDG	0	0	0	0	12	39	28	0	0	0
	5	259	84	1	81	170	108	7	25	5

Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados da amostra recolhida.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O programa arquitetônico dos apartamentos nessa primeira década do século XXI ficou marcado pela presença dos amplos terraços que propiciaram um aumento da área útil dos apartamentos. Resultado da mudança da legislação e que todos os arquitetos do mercado imobiliário aderiram como forma de compensar a redução das áreas úteis dos apartamentos - fato que vinha ocorrendo nas últimas décadas; e também do incorporador como forma de obter maiores lucros, vender áreas construídas, de baixo custo, não computáveis.

É conclusivo que os espaços internos das unidades apresentaram uma fórmula espacial recorrente, ficando como novidade as propostas das áreas comuns de uso coletivo, que passaram a sugerir que as relações sociais aconteçam nessas áreas. Porém, também, esta maior oferta de áreas comuns de uso coletivo foi utilizada como estratégia viabilizada pelas legislações edilícias e urbanísticas ocorridas no período, por parte dos agentes envolvidos.

Fica claro que o produto gerado pelo mercado imobiliário com relação às tipologias dos apartamentos, está intimamente ligado à pressão dos incorporadores no sentido de respeitar a otimização e a padronização dos espaços, objetivando a busca por melhores resultados nos potenciais construtivos, enquanto que as áreas comuns de uso coletivo, número de vagas de garagem e a envoltória (fachada) do prédio, estão ligados aos atributos de valorização do empreendimento, que podem se tornar fator de decisão para muitos compradores.

A investigação realizada nos projetos separados por tipologia contribuiu decisivamente para dirimir dúvidas e impressões sobre a produção imobiliária oferecida na cidade de São Paulo pelas principais incorporadoras, no período compreendido entre 2000 e 2011 e, principalmente, sobre o desempenho na concepção dos projetos apresentados pelos arquitetos envolvidos.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

EMBRAESP. Relatórios Anuais – 2000-2012.

¹¹. Foi excluída a variação tipológica *penthouse* por se tratar de solução projetual diferenciada da média do mercado, que mereceria um estudo a parte.

QUEIROZ, Fábio Abreu de. *Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo*. 2008. Dissertação (Mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008, 140 p.

QUEIROZ, Fábio Abreu de; TRAMONTANO, Marcelo. *Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente. Ambiente Construído* (Online), v. 9, p. 139-150, 2009. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acesso em: 19 fev. 2013.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994.

TRAMONTANO, Marcelo. *Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokio*. 1998. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998, 399 p.

VARGAS, Heliana Comin; ARAÚJO, Cristina Pereira de. *Arquitetura e Mercado Imobiliário*. Barueri: Manole, 2014.

VILLA, Simone Barbosa. *O Produto Imobiliário Paulistano: uma crítica a produção de apartamentos ofertados no mercado imobiliário a partir de 2000*. In: V Seminário Internacional da LARES (Latin American Real Estate Society). São Paulo: Escola Politécnica – USP, 2006.

VILLA, Simone Barbosa. *Morar em Apartamentos: A produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação*. 2008. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

WILHEIM, Jorge. *Mão escondida projeta arquitetura medíocre*. O Estado de S. Paulo, São Paulo, 2 julho 2008. Caderno A, p. 2.