

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

ANA FLÁVIA MORAIS

Produção habitacional em massa: questões de moradia da casa-produto e
considerações sobre a produção massiva de habitações

OURO PRETO
2021

ANA FLÁVIA MORAIS

Produção habitacional em massa: questões de moradia da casa-produto e considerações sobre a produção massiva de habitações

Trabalho Final de Graduação apresentado à
Escola de Minas da Universidade Federal de
Ouro Preto para obtenção do título de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.
Orientador: Prof. Dr. Guilherme Ferreira de
Arruda

OURO PRETO

2021



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
REITORIA
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



FOLHA DE APROVAÇÃO

Ana Flávia Morais

Produção habitacional em massa: questões de moradia da casa-produto e considerações sobre a produção massiva de habitação.

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteta e Urbanista

Aprovada em 23 de abril de 2021

Membros da banca

[Mestre] - Guilherme Ferreira de Arruda - Orientador(a) (Universidade Federal de Ouro Preto)
[Mestre] - Natália Lelis - (Universidade Federal de Ouro Preto)
Cesar Augusto Figueredo

Guilherme Ferreira de Arruda, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 23/04/2021



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Ferreira de Arruda, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 18/06/2021, às 17:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0184371** e o código CRC **6AF8E37F**.

Referência: Caso responda este documento, indicar expressamente o Processo nº 23109.006055/2021-53

SEI nº 0184371

R. Diogo de Vasconcelos, 122, - Bairro Pilar Ouro Preto/MG, CEP 35400-000
Telefone: 3135591594 - www.ufop.br

RESUMO

MORAIS, Ana Flávia. **Produção habitacional em massa:** questões de moradia da casa-produto e considerações sobre a produção massiva de habitações. 2021. 86p. Trabalho Final de Graduação – Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2021. Versão original.

Este trabalho aborda a grande demanda habitacional criada pelo mercado por habitações em massa. Investiga as transformações ocorridas no espaço urbano e nos modos de vida da população, bem como as consequências geradas por esse modo de produção. Discute sobre a atuação limitada do arquiteto diante do processo construtivo e criativo, suas causas e consequências no campo da arquitetura e na própria vivência do usuário. Além de investigar as repercussões nas possibilidades de uso desses espaços por meio da análise de alguns empreendimentos.

Palavras-chave: Produção Habitacional em Massa; Mercado Imobiliário; Habitante-Modelo; Morador Engessado; Arquiteto de Negócios.

ABSTRACT

MORAIS, Ana Flávia. **Mass housing production**: housing issues of the product-house and considerations about massive production of habitation. 2021. 86 p. Final Paper – School of Mines, Federal University de Ouro Preto, Ouro Preto, 2021. Original Version.

This work encompasses the great housing demand created by the market for mass housing. It investigates the changes that have occurred in the urban space and in the population's ways of life, as well as the consequences generated by this mode of production. It discusses the limited role of the architect in the face of the constructive and creative process, its causes and its consequences in the architecture's field and in the user experience. It also investigates the repercussions on the possibilities of use of these spaces through analysis of some enterprises.

Keywords: Mass housing production; Real estate market; Inhabitant ; Limited Habitant; Business architect.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Exemplo de casa construída sobre preceitos da tripartição burguesa europeia, em vermelho está identificada como a área social, em verde as áreas íntimas e em cinza a área de serviços. Casa da Rua do Amparo, em Olinda, autor desconhecido.	133
<i>Figura 2 : Residencial Plaza Norte</i>	300
<i>Figura 3 : Residencial Parque Musique_tipologia 1</i>	311
<i>Figura 4 : Residencial Cambridge</i>	311
Figura 5 - Propaganda publicitária imobiliária	333
Figura 6: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Plaza Mayor	344
Figura 7: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Canoas.....	344
Figura 8: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Horizonte.....	355
Figura 9: Residencial Solare Buritis.	488
Figura 10 : Residencial Gran Felicitá.	488
Figura 11: Residencial Metrópolis_tipologia 1	511
Figura 12: Residencial Parque Musique_tipologia 2	511
Figura 13: Análise Residencial Metrópolis.	533
Figura 14 – Análise Residencial Plaza Mayor	544
Figura 15 – Análise Residencial Gran Felicitá.....	555
Figura 16 – Way Planalto Residence_tipologia 1	566
Figura 17 – Way Planalto Residence_tipologia 2.....	577
Figura 18 – Way Planalto Residence_tipologia 3.....	577
Figura 19 – Meet Residence	588
Figura 20 – Residencial Metrópolis_tipologia 2.....	58
Figura 21 – Planta de Implantação Residencial Parque Musique	600
Figura 22 – Propaganda de Marketing Residencial Spazio Luxor.....	644

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 A LÓGICA DA PRODUÇÃO HABITACIONAL CAPITALISTA	9
2.1 POSSÍVEIS ORIGENS.....	9
2.2 PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO	15
2.2.1 OS PROPRIETÁRIOS DOS MEIOS DE PRODUÇÃO	16
2.2.2 OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS	17
2.2.3 OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS	17
2.2.4 O ESTADO	19
2.2.5 OS GRUPOS EXCLUÍDOS.....	21
2.3 INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO	22
2.3.1 LEGISLAÇÃO URBANA	24
2.3.2 CÓDIGO DE OBRAS.....	25
2.3.3 NECESSIDADE DE LUCRO.....	25
2.3.4 PADRONIZAÇÃO	27
2.3.5 PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	28
2.3.6 HABITAÇÃO MÍNIMA.....	29
2.3.7 MARKETING	32
3 A IMAGEM DO ARQUITETO	37
3.1 O ARQUITETO DE NEGÓCIOS	38
4 O HABITANTE MODELO	41
4.1 ARQUITETO X HABITANTE	41
5 PRODUÇÃO DO MODELO	45
5.1 TRIPARTIÇÃO BURGUESA.....	45
5.2 ADAPTABILIDADE E ÁREAS ÚTEIS	49
5.3 ESTRATÉGIAS DE MARKETING	60
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	65
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68
ANEXOS.....	72

1 INTRODUÇÃO

A partir dos anos 90, a produção habitacional no Brasil cresceu consideravelmente e juntamente com esse crescimento ocorreram mudanças na forma de se produzir as unidades habitacionais. O território urbano vem sendo conformado por repetições massivas de habitações, que oferecem o mínimo de personificação para os indivíduos, criando a falsa sensação de um habitante modelo. No entanto, a concepção de moradias baseada no habitante modelo exige o reprojetado da sociedade e a anulação da singularidade dos indivíduos.

Essa falsa ideia de habitante modelo é exemplo de uma das imposições feitas pelo mercado imobiliário e pela indústria da construção para justificar a falta de personalização das moradias atuais. Assim como a sociedade e sua dinâmica estão em constante evolução, a forma de construir e as necessidades habitacionais também se alteram. No entanto, nem todas as mudanças são boas. Desde 1990, a produção de habitações é concebida para atender majoritariamente os interesses do mercado imobiliário em detrimento das demandas dos usuários. Dessa forma, é correto afirmar que as construtoras e incorporadoras estão mais focadas nos benefícios da repetição massiva das unidades do que no próprio usuário, que deveria ser o principal foco ao se construir.

Por necessidades e desejos do mercado imobiliário, a concepção, execução e lançamento das obras acontecem de forma cada vez mais acelerada, impossibilitando que um estudo preliminar detalhado seja feito, investigando a fundo a persona na qual seu projeto está se destinando, o local onde o empreendimento estará inserido, possíveis materiais que possam ser utilizados na obra, e muitos outros pontos importantes que deveriam ser definidos antes da etapa de projeto. Em razão deste processo feito de forma acelerada, o arquiteto e o usuário acabam se tornando figurantes de todo esse cenário.

Diante de todos os fatores citados, a construção das habitações pautadas na lógica do capital ignora cada vez mais as necessidades e demandas do usuário. Desta forma, ao atender as determinações impostas pelo mercado imobiliário, a casa-produto apresenta incompatibilidades entre a vontade do morador e a vontade da indústria da construção, conformando em moradores cada vez mais insatisfeitos e frustrados.

Partindo disso, essa pesquisa tem o intuito de investigar os modos de produção habitacional em massa e suas características, pretende averiguar principalmente as ações da indústria da construção e dos promotores imobiliários que transformam a reprodução do espaço urbano capitalista em um produto imobiliário. Concomitante a isso, por meio do estudo de alguns exemplares da produção contemporânea de edifícios de apartamentos de Belo Horizonte, a pesquisa busca analisar a adequação das propostas projetuais às novas solicitações emergentes na sociedade, avaliando a qualidade dos espaços construídos com atenção aos aspectos técnicos e projetuais. O trabalho também tem o intuito de investigar por meio de leituras e estudos onde o profissional arquiteto está se encaixando neste cenário, evidenciar o quanto a sua atuação é mais restrita do que se parece e de que maneira o mercado cria demandas para justificar e perpetuar a construção da casa-produto. Ademais, busca refutar a ideia do morador modelo, evidenciando os distintos modos de vida e dinâmicas familiares.

No segundo capítulo serão analisados os processos históricos e sociais que levaram a este tipo de construção, apresentando um panorama da produção atual e listando os principais fatores que influenciam no projeto. No terceiro capítulo será discutido sobre a figura do arquiteto, investigando sua atuação frente aos empreendimentos imobiliários e o que pode se fazer para que ela se abranja. No quarto capítulo será apresentada a situação do habitante perante a este modo de se conceber as moradias, a investigação tem o propósito de estudar qual o papel do usuário durante o processo construtivo e a relação entre arquiteto e habitante. Posteriormente, serão analisados alguns empreendimentos realizados pelas construtoras pesquisadas na cidade de Belo Horizonte. A escolha dos empreendimentos levou em consideração a área útil das unidades (até 100m²), o padrão dos empreendimentos (até R\$500.000), o nível dos equipamentos coletivos, a localização e as construtoras e incorporadoras responsáveis (MRV, Direcional e Emccamp).

2 A LÓGICA DA PRODUÇÃO HABITACIONAL CAPITALISTA

2.1 POSSÍVEIS ORIGENS

Segundo Corrêa (CORRÊA, 1989, p. 7), o espaço urbano é compreendido por um “conjunto de diferentes usos de terra justapostos entre si”. Cada uso pode ser entendido como uma forma espacial, no entanto não pode ser considerado de maneira singular, pois apesar de o espaço urbano ser fragmentado, ele é articulado e todas suas formas estão vinculadas.

A produção do espaço é um produto da reprodução social, suas conformidades são reflexo de processos sociais de ações que ocorreram tanto no presente quanto que ocorreram ao longo da história e resultaram em formas espaciais que possuímos até hoje. Contudo, mesmo sendo retrato de ações e conformidades passadas, o espaço urbano é extremamente mutável pois ele acompanha e influencia a sociedade e sua dinâmica. Segundo de Souza (2017), o espaço não é somente um produto das relações sociais, mas também um condicionante dessas relações.

Em seu livro, “A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas”, publicado em 1965, Mumford revela como a materialidade da produção capitalista do espaço é uma das principais causas dos problemas urbanos advindos desde os séculos XIX e XX (MUMFORD, 1961/1998).

Foi a partir do século XVIII com a Revolução Industrial sob a ótica do desenvolvimento que as cidades ampliaram sua atratividade e se tornaram urbanizadas. Esse momento revolucionário provocou uma mudança no tempo e no espaço. Devido ao seu acontecimento o capitalismo se reafirmou como o sistema econômico dominante, acarretando a substituição das ferramentas por máquinas, do processo de produção doméstico para o fabril e o crescimento do setor industrial pelas cidades. Neste momento, a cidade se torna subordinada à lógica do capital, ou seja, seu território passa a atender às necessidades da produção e dos produtores do espaço. De acordo com o professor Roberto Monte-Mór (2006), a cidade que surge no século XVII, é um espaço privatizado, produto do capitalismo e subordinado ao valor de troca sendo extremamente atraente ao capital.

Tendo em vista os avanços promovidos pela revolução, a dinâmica urbana se altera bruscamente ocasionando uma série de processos sociais. Devido a instalação das fábricas nas regiões centrais, a população campestre migra para as cidades em

busca de oportunidades e para suprir a demanda por mão-de-obra das indústrias. Em virtude destas migrações, houve um crescimento acelerado da população urbana o que gerou um déficit de moradias para os trabalhadores.

Como resultado do grande fluxo migratório, bairros operários surgiram para abrigar a nova classe que emergia nas cidades, o proletariado. Esses bairros possuíam péssimas condições de habitação e eram extremamente insalubres. Muitas das residências ofertadas não apresentavam nenhum tipo de ventilação e seus terrenos eram aproveitados na sua totalidade, não possuíam pátios ou qualquer tipo de espaço livre.

Em seu manifesto, “A Questão da Habitação”, publicado em 1845, Engels descreve o típico cenário das habitações nos bairros operários:

[...] as ruas, mesmo as melhores, são estreitas e tortuosas, as casas sujas, velhas, em ruínas, e o aspecto das ruas laterais é absolutamente horrível [...]; são os restos da velha Manchester pré-industrial, cujos antigos habitantes se transferiram com seus descendentes, para bairros melhor construídos, deixando as casas que se tinham tornado para eles demasiadamente miseráveis [...]; Mas isso ainda não é nada em comparação com as vielas e os pátios que se desdobram por trás delas, e aos quais se chega somente por meio de estreitas passagens cobertas através das quais não passam nem duas pessoas uma ao lado da outra. É difícil imaginar a desordenada mistura das casas, que troça de toda urbanística racional, o amontoado, pois estão literalmente encostadas umas as outras, pois onde quer que houvesse um pedacinho de espaço entre as construções da época precedente, continuou-se a construir e a remendar, até tirar de entre as casas a última polegada de terra livre ainda suscetível de ser utilizada (ENGELS, 1845/1986. p. 56).

Muitos autores como Mumford e Benevolo, acreditam que com a industrialização nasceu a cidade e seus problemas adjacentes. A cidade industrial é caracterizada por sua crise organizacional, sua superlotação urbana, sua grande desigualdade socioespacial e sua insalubridade.

À vista disso, influenciado pelas mudanças organizacionais e culturais ocasionadas pela revolução, o Movimento Moderno surge como uma forma de resposta e solução para os novos arranjos urbanos e para a nova dinâmica das cidades.

A arquitetura moderna é a busca de um novo modelo de cidade, alternativo ao tradicional, e começa quando os “artistas” e os “técnicos” – chamados a colaborar com a gestão da cidade pós-liberal – se tornam capazes de propor um novo método de trabalho, libertado das anteriores divisões institucionais (BENEVOLO, 2005, p. 615).

A arquitetura moderna procurava solucionar problemas relacionados com o crescimento explosivo das cidades, a insalubridade, o grande fluxo de migração para os centros urbanos e a falta de moradia para os trabalhadores. O modernismo tinha a intenção de transformar a cidade industrial e apresentava uma nova forma de concepção de moradias. Com isso, o movimento buscava uma reorganização dos ambientes construídos, tendo a problemática da habitação como uma das principais pautas de discussão.

Com o intuito de estabelecer diretrizes para solucionar os problemas da arquitetura contemporânea, entre os anos de 1928 até 1956 ocorreram Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAMs). De acordo com Aymonino (1973), os congressos almejavam a definição de uma habitação mínima, a busca de modelos e métodos construtivos para a dinamização e economia da construção, provocando a reorganização do espaço urbano. Os três propósitos citados são um dos principais pilares da construção habitacional em massa existente. Assim como no modernismo, a indústria da construção segue os preceitos da habitação mínima estabelecida pela legislação, da padronização das construções e dos métodos construtivos, buscando a dinamização da obra e economia do empreendimento. Porém, essa diminuição dos custos não é voltada para o morador final, como era a finalidade dos modernistas, e sim para as grandes construtoras e incorporadoras.

No primeiro congresso, realizado na Suíça em 1928, foram discutidos métodos de produção eficientes para se efetivar a racionalização e a industrialização da construção, a fim de aumentar a produção de moradias. O segundo CIAM, sucedido em Frankfurt, procurou desenvolver o modelo de habitação mínima, com o objetivo de desenvolver políticas públicas de intervenção e buscando controlar a especulação imobiliária. Dessa maneira, o novo modelo de habitação seria pautado na criação de um novo modo de morar e no desenvolvimento de uma padronização construtiva. Apesar da intenção dos modernistas, as ideias concebidas pelos congressos configuraram um modo de construção que propicia a especulação imobiliária.

[...] o objetivo dos governos desenvolvimentistas era estimular a criação de uma solução habitacional de baixo custo na periferia, visto ser ela conveniente para o modelo de capitalismo que se implantou no país a partir de 1930, por manter baixos os custos de reprodução da força de trabalho e viabilizar o investimento na industrialização do país (BONDUKI, 2004, p.12).

O nascimento da habitação como uma questão social também significou a formulação de uma nova proposta não apenas de arquitetura e urbanismo,

mas também de produção, incorporando os pressupostos do movimento moderno que propunham a edificação em série, com padronização e pré-fabricação, como instrumentos para atender às grandes demandas existentes nas cidades contemporâneas, marcadas pela presença do operariado (BONDUKI, 2004, p.15).

O terceiro CIAM ocorreu em Bruxelas, em 1930, seu tema central foram as tipologias das edificações e as construções habitacionais verticalizadas. Propunha-se as definições de altura dos edifícios, diretrizes de concepção dos blocos, as circulações, implantação de modelos, e muitos outros parâmetros construtivos. Essas diretrizes concebidas pelos congressos se assemelham muito com a legislação presente nos dias de hoje, que estabelecem as volumetrias dos edifícios, padrões de circulação e a capacidade máxima de aproveitamento dos terrenos. Tudo isso com a intenção de adensar ao máximo os edifícios e garantir melhores condições habitacionais, pelo menos era o que se acreditava na época. O que antes era visto como alternativa para resolver as problemáticas da habitação acarretou problemas sociais ainda maiores, as imposições feitas pela nova forma de morar agravou ainda mais os níveis de desigualdade das cidades.

No Brasil, até a Era Vargas (1930-1945), a produção habitacional estava diretamente ligada à iniciativa privada, sem que houvesse participações efetivas e notórias do estado. No entanto, segundo Shimbo (2010), foi no governo de Vargas que se viu a real necessidade e urgência da intervenção do estado na questão habitacional, que se tornava naquele momento uma questão social. Dessa forma, o estado propõe que seja feita a produção de um modelo de habitação operária e social.

Influenciados pelos preceitos da Revolução Industrial, o novo modelo habitacional era pensado como uma máquina, setorizando os espaços de acordo com suas funções com o intuito de estabelecer unidades mínimas a serem construídas. A concepção habitacional pautada na divisão dos ambientes de acordo com os tipos de uso acarretou a setorização excessiva dos cômodos que apresentavam funções rígidas, como sala de jantar, sala de TV, cozinha e uma infinidade de outros espaços (Figura 1).

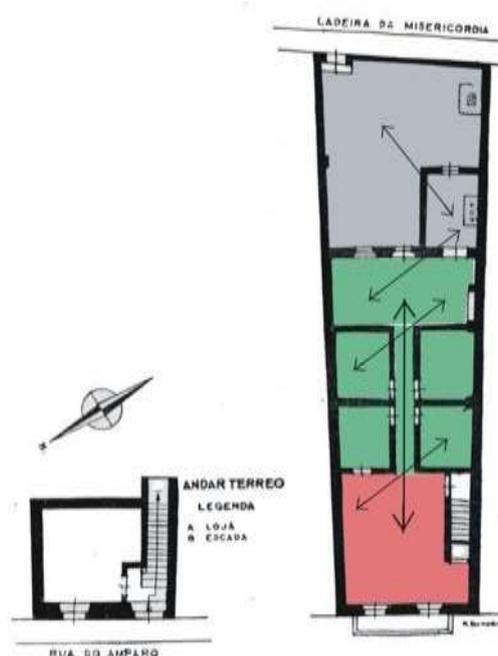


Figura 1: Exemplo de casa construída sobre preceitos da tripartição burguesa europeia, em vermelho está identificada como a área social, em verde as áreas íntimas e em cinza a área de serviços. Casa da Rua do Amparo, em Olinda, autor desconhecido. Fonte: Novas Formas de Morar. Disponível em: < <http://novasformasdemorar.blogspot.com/2007/01/casa-burguesa-no-brasil.html>>. Acesso em: 18/10/2020.

No discurso de Benevolo, pode-se notar que a própria cidade era concebida sob a ótica da funcionalidade, baseada na compartimentação dos espaços de acordo atividades exercidas:

A ideia da cidade como um todo único não impede uma análise rigorosa, que distingue suas partes componentes, isto é, as várias funções sobrepostas na vida da cidade; Le Corbusier classifica quatro delas: habitar, trabalhar, cultivar o corpo e o espírito, circular (BENEVOLO, 2005, p. 630).

A partir deste momento, nota-se que o ramo da construção civil se aproximou muito dos modos de produção da indústria automobilística, resultando na então indústria da construção, que seguia padrões e modelos prontos de habitações, produzindo construções em alta velocidade. Embora esteja retratando os modos de construção presente no início e meio do século XX, atualmente este tipo de construção focada na repetição massiva de unidades predeterminadas é o que mais encontramos no perímetro das cidades, construções pensadas como um produto com alta liquidez.

Apesar do aumento na produção de habitações, essa forma de se conceber os espaços provoca inúmeras consequências na qualidade das moradias, resultado da

velocidade das construções, das exigências especulativas e da concepção da residência como casa-produto. Analisar criticamente a reprodução das moradias exprime na interrupção do processo construtivo para que o mesmo possa ser reestruturado.

Outro ponto muito importante defendido por Le Corbusier no Movimento Moderno era a criação de um “espírito novo” e a necessidade de modificar a mentalidade da população com a intenção de criar esse novo modo de morar, no qual o morador deveria se reprogramar para poder habitar a casa-produto. Tendo isso em mente, cria-se uma arquitetura na qual se faz necessário o reprojeto da população e o arquiteto assume uma nova função na sociedade, ensinando e determinando a nova forma de habitar.

Com a intenção de solucionar os problemas da produção habitacional, Le Corbusier¹ adota o pensamento do “habitante tipo” partindo do princípio de que “todos os homens têm as mesmas necessidades” (Le Corbusier, 1981, p.89) e seguindo a lógica funcionalista do espaço de “um lugar para cada coisa, cada coisa em seu lugar”. Dessa forma, determina-se modelos mínimos de habitação a serem adotados, conformando em unidades habitacionais impessoais desenvolvidas para atender as demandas de um usuário inexistente e voltadas para a reprodução do capital, de forma que diminua a mão-de-obra e maximize os lucros.

O mercado imobiliário se apropriou dos aspectos do repertório moderno convenientes à produção, como a construção de moradias mínimas, a racionalização e simplificação do projeto arquitetônico, o replanejamento da população para se adequarem as novas propostas de moradias, a definição de uma planta modelo altamente replicável e a continuidade da lógica organizacional estabelecida pelos modernistas que dividia a residência em três zonas: social, íntima e de serviços.

Em suma, observa-se que as concepções do Movimento Moderno desde o início eram favoráveis a lógica capitalista e propiciavam a reprodução urbana pautada na maximização dos lucros. Esses princípios são reconhecidos nos modos de

¹ Em seu livro “Por uma Arquitetura” (1981), Le Corbusier aborda sobre o surgimento de um estado de “espírito novo” para a construção de moradias em série pelas indústrias, concebendo a máquina de morar. Com a intenção de padronizar as habitações e maximizar os rendimentos, a casa seria idealizada como um instrumento, da mesma forma que o automóvel e os seus habitantes deveriam se adaptar a esse novo modo de morar.

produção habitacional em massa que possuímos até hoje e serão analisados nos capítulos que se seguem.

2.2 PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Como debatido anteriormente, o espaço urbano é um produto social, resultado de ações de agentes sociais que produzem e consomem o espaço da cidade capitalista. A produção espacial urbana a princípio foi provocada pela industrialização. Com o passar dos anos, apesar de ter valor de uso para muitos, a habitação adquiriu valor de troca para muitos outros, que viam nela um meio de acumulação e reprodução do capital. Para Marx, “os valores de uso constituem o conteúdo material da riqueza, qualquer que seja a forma social desta” e o valor de troca representa “a relação quantitativa, a proporção na qual valores de uso de uma espécie se trocam contra valores de uso de outra espécie” (MARX, 1988, p.46). Desta forma, a mercadoria adquire características relativas dependendo do contexto e assim, pode ser definida como um produto de dois elementos: valor de uso e valor de troca².

Isto posto, o espaço urbano passa a ser visto como mercadoria para os produtores do espaço, sendo concebido, produzido e gerido a partir da lógica do capital. Produzir o espaço de acordo com os interesses do capitalismo tornam as cidades ainda mais fragmentadas e segregadas.

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. [...]. A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção de mais valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de formação de decisão. (LEFEBVRE, 1999, p. 142)

Levando em consideração a produção do espaço de acordo com os interesses do capital, as ações dos agentes produtores do espaço são muito amplas e complexas, derivam da dinâmica de acumulação do capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos sociais que nela emergem.

² O valor de uso de um determinado objeto é a qualidade deste objeto em satisfazer uma necessidade e carência humana. É determinado pelas características próprias e pelo seu uso. Desse modo, o objeto enquanto valor de uso possui qualidades que não são calculáveis em termos econômicos. Já o valor de troca é a medida quantitativa na qual se troca a mercadoria. Segundo Marx, essa medida é determinada pelo tempo de trabalho gasto para se produzir o objeto.

Corrêa (1989) afirma que existem 5 tipos de agentes sociais nas cidades, estes são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o estado e os grupos sociais excluídos. As ações de cada um destes agentes são diferentes, mas podem se coincidir para um objetivo em comum. Apesar de haver uma jurisdição para regular as intervenções realizadas na urbe, esta não age de forma neutra, refletindo e privilegiando os interesses das classes mais privilegiadas.

2.2.1 OS PROPRIETÁRIOS DO MEIO DE PRODUÇÃO

Os proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são um dos grandes consumidores do espaço, em razão da dimensão das suas atividades. Suas instalações requerem locais estratégicos, que na maioria das vezes necessitam ser de fácil acesso, possuir visibilidade, estarem nas proximidades de cursos d'água, junto aos portos ou vias férreas.

Em razão dessas especificidades os produtores do meio de produção muitas vezes entram em conflito com os proprietários fundiários em função das especulações de terras. Deste modo, o Estado é pressionado a intervir a favor dos interesses dos proprietários dos meios de produção, seja na instalação de estruturas necessárias para a fundação das indústrias ou até mesmo na criação de facilidades para a construção delas.

Entre as décadas de 1940 e 1970, houve um grande fluxo migratório para as grandes cidades brasileiras graças as ações políticas que visavam a industrialização do país. Esse processo promoveu a transformação social e houve uma explosão demográfica nos centros urbanos, a população brasileira migrou das áreas rurais em busca de melhores condições de vida devido a instalação de indústrias nas cidades. O intenso crescimento das cidades promoveu a expansão dos limites urbanos, surgindo novos bairros, que normalmente estavam localizados nas periferias urbanas. (SOUZA, 2008).

Os proprietários industriais interferem no espaço urbano de maneira indireta. Como já mencionado, para que as fábricas sejam instaladas o Estado na maioria dos casos é levado a criar uma infraestrutura em áreas mais afastadas das cidades a fim de acolher as empresas e com isso, cria-se áreas de expansão que muitas vezes são rapidamente ocupadas pelos operários e pelas classes mais baixas.

2.2.2 OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS

Os proprietários fundiários de terras enxergam suas propriedades como uma forma de obtenção de renda e acumulação de capital. Suas terras possuem valor de troca e são vistas como uma mercadoria. Eles estão interessados na conversão da terra rural em terra urbana, pois a terra urbana é mais valorizada que a rural. Desse modo, pressionam o estado a fim de interferir no processo de definição das leis de uso do solo e de zoneamento urbano.

A expansão do território urbano depende da criação de políticas públicas de promoção do espaço e da demanda de terras, bem como o surgimento de novas camadas sociais advindas de fluxos migratórios propiciados pelas instalações de indústrias.

Os proprietários de terras podem também se tornar promotores imobiliários quando loteiam, vendem e constroem edificações. Seu valor de uso é definido pela sua localização, pela infraestrutura ofertada no espaço, pela disposição de equipamentos urbanos e pela hierarquização de alguns locais da cidade.

2.2.3 OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Os promotores imobiliários podem ser caracterizados como os agentes que realizam operações de incorporação, estudo técnico, construção de edificações, financiamento e comercialização. Sua atuação apesar de ser ampla e difusa, sempre está voltada para a reprodução do capital (CORRÊA, 1989).

A ação dos empreendedores imobiliários atrelada aos interesses financeiros na produção da cidade provoca processos espoliativos urbanos, imobiliários e financeiros, produzindo cidades cada vez mais desiguais. Os promotores imobiliários agem de acordo com os preços elevados das terras, o status adquirido pelo bairro, pela infraestrutura dos meios de transportes do local, pelas atividades que ali são ofertadas e conforme o esgotamento de terras para construção. Essas características tendem a valorizar de forma diferenciada os espaços das cidades criando uma hierarquia entre as áreas urbanas.

A terra que possui o maior status é a mais atrativa para a ação dos incorporadores e para o capital. Sendo assim, a atuação dos promotores se faz de forma desigual reforçando padrões segregacionistas já existentes.

Ao mesmo tempo que o espaço urbano se torna um produto cada vez mais importante para o capital, sua reprodução segue a dinâmica do modo de produção capitalista.

o “imobiliário”, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado de “bens” não-duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. [...]. Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiiliários”, arrefece seus impulsos, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação de capital”. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada pela indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo setor suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial. (LEFEBVRE, 1999, p. 146-147).

De acordo com Lúcia Shimbo (2010), o capital financeiro é a condição para a reprodução ampliada do capital investido na produção de moradias por permitir um aumento na escala de produção, um financiamento do capital para o produtor e um pagamento parcelado das habitações para consumidor. Infelizmente, o setor imobiliário já criou uma dependência do setor financeiro, seja pelo financiamento da sua produção ou na comercialização dela. Conseqüentemente, o espaço urbano é visto cada vez mais como uma mercadoria ou a materialização de um produto que tem como finalidade a acumulação de capital.

Desde 2004 no Brasil, nota-se uma saturação na oferta de moradias de alto padrão, e com isso, as construtoras e incorporadoras se atentaram a produzir habitações para a classe média, que até então estava sendo negligenciada no mercado (SHIMBO, 2010). Como consequência, nos quatro anos seguintes houve uma alteração no nicho de mercado do setor imobiliário, que buscava atender classes distintas da sociedade. Essa alteração ocasionou uma tendência na produção de unidades residenciais com menores áreas, maiores densidades habitacionais, padrões inferiores em relação aos modelos passados e uma produção habitacional mais barata. Isto posto, identifica-se alterações no número de vagas ofertadas por unidade, uma diminuição no número de dormitórios por apartamento e um aumento na produção de apartamentos com três quartos.

Portanto, Shimbo (2010) evidencia que a partir da demanda por habitações esboçada pela classe média e baixa, o mercado imobiliário financeirizado constatou

que seria vantajoso tornar a habitação de interesse social a nova habitação de mercado, criando um dos seguimentos econômicos mais lucrativos da atualidade. Dessa forma, além de atender os anseios das classes mais baixas, as construtoras e incorporadoras ainda teriam incentivos do estado para realizarem seus empreendimentos.

Em suma, constata-se que não só nos anos 2000 como também atualmente, o setor imobiliário cria demandas com o intuito de justificar a elaboração de moradias pautadas nos interesses do capital financeiro.

2.2.4 O ESTADO

O Estado atua como o agente regulador da produção espacial. Além de regulador do espaço, o estado age como promotor e consumidor dele, podendo adquirir características diferentes conforme sua ação. Sendo o agente regulador, cabe ao Estado a função de elaborar leis e normas relacionadas ao uso do solo: normas de zoneamento, código de obras, controle e limitação no preço da terra, definir impostos fundiários e imobiliários, criar uma infraestrutura adequada, entre muitas outras funções.

Apesar das inúmeras formas de intervenção, sua atuação não é de forma neutra ou igualitária. Ainda que o modelo de Estado inserido no modo de produção capitalista sob uma visão marxista possua ações que visem e beneficiem as classes mais baixas, o Estado privilegia os interesses das classes dominantes e reafirma as condições desiguais da vida urbana. Sua atividade visa reforçar padrões de produção da cidade capitalista, desse modo, ele viabiliza processos de acumulação de capital e corrobora com a segregação social presente no espaço urbano.

Segundo Shimbo (2010), no Brasil, o processo regulatório do Estado favorece majoritariamente, o mercado privado, as grandes construtoras e incorporadoras, resultando na canalização de recursos públicos e semipúblicos para o mercado imobiliário. De acordo com a autora, a confluência entre Estado e mercado imobiliário surgiu com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), uma das primeiras políticas habitacionais do país. A produção habitacional era segmentada pelos níveis de renda, com legislação e promotores imobiliários próprios. Cria-se neste momento dois segmentos de mercado distintos, um destinado para faixas de renda média e alta, com promoção e financiamento do setor privado; e outro para faixa de renda

baixa com promoção pública. Na chamada “faixa de mercado” — produção habitacional destinada para população de baixa renda — a iniciativa privada apenas produzia as unidades habitacionais e as outras funções eram atribuídas ao Estado. Após a desmontagem do BNH, suas atividades foram incorporadas à Caixa Econômica Federal, o que gerou uma certa instabilidade na produção habitacional para as camadas mais baixas e uma dificuldade de implementação dos programas sociais.

Além destas políticas criadas para resolver questões de moradia no Brasil, vieram muitas outras, como por exemplo, o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) criado no governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2020) e reformulado no governo Lula (2003-2011). Portanto, nota-se que ao mesmo tempo que suas ações fortalecem os modelos e modos de vida da cidade capitalista, o Estado procura mitigar os efeitos de feitos que ele mesmo realiza desenvolvendo algumas políticas públicas.

No governo Lula foi criada uma proposta da Política Nacional de Habitação (PNH) que buscava promover a construção de moradias e reduzir o déficit habitacional. O programa contava com a ação do setor privado na promoção de habitações para a classe média. Dessa forma, neste momento observa-se uma melhora na economia brasileira que estava sendo estimulada devido a união entre o setor público e o privado. Além disso, a nova proposta possuía dois subsistemas com demandas diferentes: o subsistema de habitação de interesse social e o subsistema de habitação de mercado. O primeiro subsistema buscava garantir subsídios para a população de baixa renda. Já o segundo tinha o intuito de estimular a iniciativa privada, a fim de ampliar sua forma de atuação e captação de recursos.

No final dos anos 90, o mercado imobiliário tornou-se um segmento econômico bastante atrativo, devido às taxas de juros mais baixas, ao aumento dos prazos de pagamento, à diminuição nos valores de entrada, à concessão facilitada de crédito imobiliário e à regulação dos créditos, que permitiam uma maior segurança para os incorporadores, investidores e construtores. Segundo Royer (2009), entre os anos de 2007 e 2008, as contratações de financiamentos atingiram seu ápice e colaboraram para o boom imobiliário.

Portanto, percebe-se que desde o governo de Fernando Henrique Cardoso, o Estado age tanto visando as habitações de interesse social quanto as habitações de mercado, ora prezando pelos interesses públicos ora fazendo arranjos lucrativos com a atuação privada.

2.2.5 OS GRUPOS SOCIAIS EXCLÍDOS

A cidade capitalista é marcada pela sua grande desigualdade social e pelos padrões segregativos presentes no solo urbano. Sob o capital, toda produção do espaço se torna uma mercadoria, resultando no debate sobre valor de uso/valor de troca, tendo o segundo como o dominante

Neste sentido, entende-se que o espaço das cidades é hierarquizado de acordo com a própria hierarquização social existente. Na sociedade de classe verifica-se diferenças sociais nos acessos de bens e serviços produzidos na urbe. A habitação é um exemplo de bem que possui acesso restrito a uma parcela da sociedade.

Os grupos menos privilegiados são produtos da organização das cidades nos moldes do capital. Os grupos sociais excluídos são vistos como uma parte necessária do sistema capitalista, “são entraves humanas necessárias para girar as engrenagens do capital” (CANETTIERI, 2016, pg. 75).

A cidade em si, como relação social e de materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial (SANTOS, 1993, p.10).

Da mesma forma que esses indivíduos são produtos da cidade capitalista, eles se tornam produtores do espaço urbano quando atuam na autoconstrução, como na produção das favelas. Os grupos sociais excluídos possuem moradias altamente adensadas, localizadas em regiões periféricas das cidades com o mínimo de infraestrutura.

O funcionamento do mercado imobiliário atrelado aos interesses da reprodução do capital apresenta um mercado restrito que constitui a problemática habitacional e, com isso, acarreta a segregação social. Nesse processo de produção do espaço e reprodução das relações de produção configuram na perpetuação de processos segregativos. Assim, deve-se entender o espaço como a materialização e

a forma espacial dos mecanismos capitalista de exclusão e segregação, resultando nas mais precárias periferias e favelas.

2.3 INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

Longe de ser apenas um simples cenário onde se desenrola a vida privada ou uma peculiar junção de “arte e técnica”, o projeto habitacional traz em si implicações profundas sobre as pessoas e atividades que vai abrigar. A moradia é elemento da organização social, que ao longo do tempo incorpora significados diversos (CORREIA, 2004, p. 47).

O conceito de habitação foi modificando os seus significados com o passar dos anos, inicialmente ela era encarada somente como um teto, porém, sua função vai muito além de uma simples residência. A moradia, além de ser abrigo, é também palco de transformações pessoais, sendo um espaço muito importante para a privacidade do indivíduo. As atividades e funções exercidas nas habitações se transformam muito com o tempo, com as concepções de espaço e com as culturas.

No início dos anos 90, como já mencionado, o mercado de imóveis passou por algumas mudanças relacionadas com os novos modos de vida da população e as novas atividades desenvolvidas no âmbito residencial que requeriam diferentes arranjos espaciais. O modo de morar da população passou por algumas transformações, pois segundo os pensadores modernistas, era necessário modificá-lo a fim da racionalização do projeto arquitetônico. Influenciados pela Revolução Industrial, o novo modelo habitacional era pensado como uma máquina com espaços setorizados de acordo com suas funções.

Outro ponto importante foi o rápido crescimento da construção civil nas últimas três décadas. Segundo Bernis (2008) esse segmento de mercado teve um crescimento exponencial comparado com outros setores da economia. Essa expansão ocorreu devido algumas mudanças no cenário econômico do país, como a diminuição da taxa de juros e o aumento do crédito imobiliário. A mudança no crédito imobiliário permitiu que diversas pessoas realizassem o sonho da casa própria, o que gerou um grande aumento na produção e oferta de habitações.

Com o crescimento da demanda por habitações, inicia-se um processo de verticalização das cidades resultando na produção habitacional em massa. Conseqüentemente, esse tipo de produção provoca mudanças na dinâmica das

idades e nos modos de produção. Bairros e lotes que antigamente eram ocupados por casas, hoje dão espaço para a construção de grandes conjuntos habitacionais.

A produção habitacional em massa, ou mais comumente chamada de indústria da construção, é caracterizada pela padronização máxima das unidades conformando em um projeto padrão que é altamente replicado em diversos novos empreendimentos. A padronização se apresenta como solução para diminuir os custos, aumentar os lucros e dinamizar o processo construtivo das edificações, visto que, além da repetição do projeto padrão, há uma repetição nas atividades exercidas por outros profissionais e no canteiro de obras, aumentando o dinamismo da construção e sua sistematização (BERNIS, 2008).

Ao desenvolver um projeto padrão replicado em larga escala pelas cidades, o trabalho do arquiteto se torna desvalorizado, pois se trata de um projeto já consolidado nas construtoras e que apresenta poucas alterações na sua implantação. Com isso, ao ser contratado pelas construtoras, as atividades do profissional arquiteto estão relacionadas a auxiliar a aprovação destes projetos nas prefeituras ou a questões mais burocráticas da obra. Assim, como defendido por Bernis (2008), o arquiteto atua como um despachante que agiliza e torna legítimo um projeto habitacional que ele mesmo abomina: um projeto padrão altamente replicado pelas cidades que cria a falsa ideia de um habitante tipo.

[...] edifícios e cidades perdem sua capacidade de formar-nos e transformar-nos, tornam-se “pragmáticos”, “financistas”, “estilistas”, “burocráticos” ou “cronistas sociais”, a reboque do empírico mais banal e vil, do utilitarismo das relações sociais e econômicas, do espetacular e bombástico das formas e técnicas reluzentes nas páginas das revistas, sobretudo especializadas, mas que carecem de um projeto de ser humano e portanto de todo sentido e Humanismo. (BRANDÃO, 2005, p.50)

Além da criação de um projeto padrão, a atuação do arquiteto também é limitada por outros fatores, como a legislação, a necessidade de maximização do lucro e os sistemas de gestão de qualidade da empresa. Na indústria da construção a definição de um programa, tipologia, técnicas construtivas e o padrão da construção, são ações realizadas por incorporadores e corretores imobiliários. A volumetria dos edifícios, padrões de circulação e aberturas são previamente definidas pela legislação vigente e normas de prevenção e combate a incêndio. Ao arquiteto fica remanescente a tarefa de encontrar a melhor disposição da planta pré-definida e definir materiais a serem usados na fachada da nova edificação – materiais que sejam

compatíveis ao custo do empreendimento, que apresentem um bom índice de liquidez no mercado e que estejam dentro das tendências da moda impostas pelo setor.

Sendo assim, se faz necessário analisar o papel exercido pelos arquitetos nesse modelo de construção habitacional e entender quais são os fatores que limitam sua atuação e de que forma eles refletem na produção.

2.3.1 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A legislação urbana estabelece normas e condições para o uso e ocupação do solo. Ela orienta o tipo de uso que poderá ter no terreno, a área máxima que poderá ser construída e a volumetria possível de acordo com os seus parâmetros. A legislação divide o solo urbano em zonas e cada zona apresenta normas específicas com a finalidade de regular as edificações, garantir o grau de adensamento ideal e o tipo de uso desejado para aquela área.

Desse modo, a partir dos diferentes graus de adensamento e uso do solo, a legislação acaba definindo áreas atrativas para o setor imobiliário, pois de acordo com os parâmetros construtivos, como o coeficiente de aproveitamento e a localização do terreno, algumas regiões urbanas se tornam mais rentáveis. O valor investido na aquisição do terreno está diretamente ligado ao retorno financeiro que ele pode proporcionar ao investidor.

Apesar de a legislação ser um dos únicos instrumentos de regulação e limitação das construções, sendo de grande importância na configuração das cidades, ela restringe ainda mais a ação do arquiteto. Em vista disso, se faz necessário a contratação de um profissional que compreenda bem as normas e suas brechas, para garantir o aproveitamento máximo do terreno e gerar mais áreas comercializáveis, a fim de maximizar a remuneração do capital investido.

A indústria da construção exige arquitetos e engenheiros pragmáticos, que compreendam a demanda da empresa e apresentem resultados rápidos. Esse pragmatismo e o curto prazo de concepção, construção e lançamento dos empreendimentos impede que esses profissionais realizem um estudo detalhado do projeto (BERNIS, 2008). A consequência dessa ação é a reprodução desgovernada de projetos e edifícios que apresentam pouca diferenciação entre si, conformando

idades cada vez mais insustentáveis e fomentando um projetar cada vez mais mecânico.

2.3.2 CÓDIGO DE OBRAS

O Código de Obra brasileiro surgiu em São Paulo, no século XIX. Com o crescimento acelerado da cidade e a dificuldade na oferta de moradias para a classe proletária houve a proliferação de cortiços. Os cortiços eram considerados construções insalubres, aglomeradas, onde a população mais pobre residia e eram vistos como locais de vício e promiscuidade. De acordo com as autoridades públicas paulistanas, os cortiços ameaçavam a saúde da cidade por serem o principal foco das epidemias emergentes na cidade. Dessa forma, com a falta de uma legislação para regular as construções, surge em 1886 o Código de Posturas Municipal que possuía diretrizes para as futuras construções. Assim, estabeleceu-se o primeiro conjunto de leis urbanísticas no Brasil.

Segundo Cunha (CUNHA, 2011, pg. 26), 60% dos municípios brasileiros possuem o código de Obras. Essa normativa surge com a finalidade de organizar os espaços construídos e como um meio de planejamento urbano.

O Código de Obras de Belo Horizonte divide o espaço residencial em cômodos de acordo com o uso e tempo previsto para cada atividade exercida no local. A partir disso, determina-se a área mínima para cada compartimento, levando em consideração o tempo de permanência em cada ambiente. Assim, ele gera uma compartimentação dos espaços, que são classificados como compartimentos de permanência prolongada, de utilização transitória e de utilização especial.

Dessa forma, observa-se a concepção do espaço como um ambiente fragmentado, como se os ambientes não fossem interligados e como se a vivência de cada habitante fosse igual.

2.3.3 NECESSIDADE DE LUCRO

A produção habitacional em massa tem a habitação como um produto, um meio para multiplicar o capital investindo tendo o lucro como o principal objetivo do empreendimento. A obtenção do lucro é muito importante para que a empresa se mantenha no mercado e se sobressaia em relação aos seus concorrentes. Algumas empresas não possuem capital próprio suficiente para realizarem o empreendimento

e com isso, buscam investidores para viabilizar a incorporação. Logo, o investidor não está interessado na construção de habitações ou na qualidade de vida do habitante, e sim no retorno e multiplicação do capital investido.

Portanto, ao se construir habitações seguindo a lógica do capital se faz necessário a adoção de procedimentos de controle sobre todas as fases da construção com o intuito de prever os custos e estimar os lucros. Há algumas estratégias utilizadas pelo setor com o intuito de diminuir os custos e transferir a responsabilidade da fase construtiva para a fase de uso, como por exemplo em relação a eficiência energética. Bernis (2008) afirma que, a economia feita na fase de construção reflete em um sobrecusto para o habitante que terá que fazer alguns ajustes internos buscando uma melhor comodidade.

Segundo Carlos Alberto Correa e Frederico Mourão, existem alguns fatores que interferem nos preços da produção, são eles:

1) Máximo aproveitamento de área comercializável em relação a área total do terreno visando a redução de áreas destinadas a circulação vertical e horizontal por meio da concentração de acesso as unidades, gerando os edifícios em “U” e “H” e a redução das áreas de garagem;

2) Menor área de janelas, os sistemas de esquadrias geram um custo mais elevado de construção devido a necessidade de mão-de-obra especializada;

3) Estruturas com vãos pequenos e paredes estruturais, sistemas construtivos mais utilizados nesse ramo da construção que permitem uma economia e maior dinamismo da obra;

4) Repetição tanto das unidades como do pavimento tipo, buscando a sistematização e economia das construções;

5) Inflexibilidade das unidades, com a adoção de técnicas construtivas mais simplificadas e a concepção de unidades mínimas. Com isso, a flexibilidade das unidades consiste em possibilidades restritas de alteração do espaço interno;

Outro ponto importante deste modo de produção, é a velocidade em que ocorrem as concepções, construções e vendas de habitações. Isso ocorre devido ao fato que quanto menor for o tempo para a realização das atividades, menor será o

custo do capital empregado e mais rápido será o seu retorno. A necessidade de se reduzir o tempo de construção dos empreendimentos implica na simplificação de processos e adoção de técnicas construtivas mais comuns. Dessa forma, são elaborados projetos mais simples buscando otimizar as construções: edifícios mais baixos, com alta compacidade e grande repetição.

2.3.4 PADRONIZAÇÃO

A lógica de padronização de processos presente nas indústrias passou a ser aplicada também na construção civil visando a racionalização do sistema produtivo moderno. A princípio tinha-se o intuito de padronizar os processos de produção buscando a otimização da construção, mas essa adequação das etapas produtivas acabou promovendo a uniformização das habitações.

No Brasil, durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, o Governo Federal desenvolveu o Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, seu objetivo era ampliar a produção habitacional e diminuir os custos das habitações. Com o intuito de “forçar” a adesão das empresas no programa, o Governo Federal selou acordo com a Caixa Econômica Federal, que passa a exigir das construtoras a certificação no programa para obtenção do financiamento imobiliário. Em vista disso, cada empresa que participa do programa deve desenvolver o seu próprio manual de sistematização e padronização. A criação destes manuais restringe ainda mais o trabalho do arquiteto, que já se vê muito limitado pelas exigências do próprio mercado imobiliário.

Apesar dos manuais serem individualizados, a padronização imposta por eles é amplamente utilizada na maioria das construtoras, resultando em construções com áreas mínimas com pouca diferenciação. As poucas diferenças notadas nas construções, ocorrem devido a padronização de acordo com faixa de renda e a localização onde o imóvel está inserido. Mas ainda assim não são diferenças notáveis.

Além de estabelecerem diretrizes projetuais, muitos apresentam soluções preestabelecidas de plantas, ilustrando arranjos considerados ideais para os cômodos das edificações. Com tantas predefinições resta-se muito pouco para o arquiteto intervir.

A adoção de projetos padronizados fomenta a ideia da casa-produto. No entanto, a habitação não pode ser vista apenas como uma mercadoria, uma vez que envolve demandas humanas complexas e diferentes. Contudo, adota-se o projeto padrão para habitantes que não possuem características semelhantes, resultando na ideia de uniformidade dos próprios moradores que são obrigados a se adequarem para conseguirem morar nas suas próprias casas. Seus gostos, manias e desejos devem ser suprimidos para que eles possam se encaixar na casa modelo.

Robert Sommer (1973) indicava, já na década de 1970, que ainda que idealizassem um morador modelo e considerassem as demandas desse usuário em potencial, a apropriação do espaço se daria de modo arbitrário, não sistemático e frequentemente irracional, resultado de compreensões errôneas pelo mercado imobiliário.

Normalmente estes valores são deduzidos em amostragens inadequadas ou não representativas de pessoas que não são elas mesmas consumidoras do tipo de edificação em estudo, mas apenas agentes dos usuários. (SOMMER, 1973)

A casa como mercadoria produzida em série segue os ideais propostos pelo Movimento Moderno. Esse modo de concepção das moradias evidencia ainda mais o descaso do mercado imobiliário em relação ao futuro morador, pois o habitante é o único que tem a construção como valor de uso.

Verifica-se hoje no Brasil um processo inédito de modernização e transformação organizacional da atividade produtiva na construção civil. O aumento da conscientização por parte do consumidor e a crescente exigência relativa à qualidade do produto, associados à escassez de recursos financeiros e à competitividade exacerbada, criam o cenário que obriga a indústria da construção a se modernizar para atender às novas demandas. Mas, com relação à produção de edifícios de apartamentos, a observação do que se constrói atualmente nas principais cidades brasileiras leva a crer que essa transformação está voltada muito menos para os interesses do usuário final dos espaços, e muito mais para a sobrevivência dessa indústria no mercado. (PINHO, 2005, p. 52)

2.3.5 PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades geralmente é definido por pesquisas de mercados, empreendedores e corretores de imóveis. Sua definição está mais pautada a aspectos quantitativos do que aspectos qualitativos das edificações. Seus parâmetros estão muito mais ligados a quantidade de número de vagas de estacionamento, número de quartos das unidades, padrão dos materiais de acabamento, aos equipamentos de uso comum, e entre outros.

As definições desses programas estão centradas no que possa transmitir a ideia de diferencial ou um produto desejado e exclusivo. Mas essa ideia de inovação é uma mera repaginação de padrões passados. Apesar do mercado exigir inovações, ele determina que esta tenha traços reconhecíveis pois segundo a lógica do capital, é mais fácil as pessoas consumirem algo que já estão familiarizadas do algo totalmente novo (QUEIROZ, 2008).

Portanto, o mercado cria demandas e valores de gosto que foram assimiladas e passaram a ser desejadas pela sociedade. O mercado vende a ilusão da diferenciação e exclusividade. Além de que, essas áreas são mais privilegiadas do que as espacialidades das unidades e ainda que muitos usuários desejem esses ambientes, a maioria não utiliza esses espaços.

2.3.6 HABITAÇÃO MÍNIMA

A produção habitacional em massa produz habitações pautadas na lógica do capital, sendo assim, a intenção prioritária das grandes construtoras é produzir um modelo de edificação que tenha baixos custos e apresente um grande retorno dos investimentos. A implementação deste modelo de baixo custo implica a construção de uma habitação mínima. Essas disposições são seguidas pela grande maioria das construtoras e incorporadoras, resultando em habitações com pouca diferenciação, uma vez que cada empresa segue o mesmo princípio de formulação do espaço.

As primeiras regulamentações quanto aos padrões dimensionais mínimos foram pautadas em fatores de segurança e saúde. Somente no início do século XX apareceram outros preceitos para a definição dos parâmetros mínimos para a habitação. Segundo Folz (2005), a teoria funcionalista dos espaços defendida pelo Movimento Moderno consistia em quatro considerações centrais: conveniência e integridade do material, expressão contemporânea das técnicas de construção e produção das edificações, layout e uso eficiente das edificações e difusão de uma nova ordem espacial, negando todas as referências do passado. O funcionalismo aplicado nas propostas urbanas, afetava o interior das moradias e assim refletia no modo de habitar do morador.

O habitante dessas moradias se apresenta como um ser engessado e robotizado, já que as plantas permitem mudanças ínfimas na vivência e experiência de cada morador. A casa-produto segue o modelo de divisão monofuncionalista do

espaço, sendo considerada uma moradia rígida que inibe a manifestação dos desejos e demandas do morador. Por consequência, o morador é forçado a se adaptar aos moldes desse tipo de produção imobiliária, perdendo sua individualidade para se tornar o habitante modelo e culminando na alteração do seu estilo de vida.

As figuras 2, 3 e 4 evidenciam empreendimentos que estão sendo lançados pela construtora MRV Engenharia no ano de 2020. São empreendimentos localizados em bairros distintos, porém todos na cidade de Belo Horizonte. A semelhança entre as três unidades é notória, as três plantas são pautadas na construção de uma habitação mínima e apresentam um programa de necessidades bem similar.



Figura 2 : Residencial Plaza Norte.

Fonte: MRV Engenharia.



Figura 3 : Residencial Parque Musique_tipologia 1

Fonte: MRV Engenharia



Figura 4 : Residencial Cambridge

Fonte:MRV Engenharia

No Brasil, esse tipo de construção ainda possui um agravante, as habitações financiadas não podem sofrer nenhum tipo de alteração até a sua quitação (BERNIS, 2008). Visto que muito dos financiamentos são negociados para serem pagos durante muitos anos, o morador fica completamente engessado por um longo período até que a dívida seja liquidada.

Ademais, não é só o crédito imobiliário que impede a autonomia do morador sobre a unidade. Como já mencionado, a utilização de alvenaria estrutural é outro fator limitante. A utilização desse sistema construtivo torna todas as paredes da unidade indispensáveis para o desempenho estrutural do edifício. Dessa forma, se faz impossível qualquer tipo de alteração do espaço.

De certo, a arquitetura de mercado não considera o morador como um agente importante do espaço e nem mesmo cogita alguma alternativa para que ele intervenha na unidade. Seguindo o raciocínio de Le Corbusier de “um lugar para cada coisa e cada coisa em seu lugar”, o morador se torna um peão de xadrez nas mãos do mercado, pois ele não se encaixa na sua própria casa. Uma casa que não foi projetada para atender suas demandas e sim para suprir as exigências do mercado.

A fraude está no fato de a sociedade fazer com que as coisas pareçam existir em função dos homens; elas são produzidas em função do lucro, satisfazem as necessidades apenas paralelamente, geram essas necessidades de acordo com os interesses do lucro e podam-nas também na sua medida. (ADORNO, 1967)

2.3.7 MARKETING

As relações entre cultura e consumo, são responsáveis por muitas das características de nossos tempos e pela produção de valores de gosto. Um dos fatores que mais contribuem para o sucesso da produção habitacional em massa é justamente a realização de um marketing bem feito. Em um campo que há uma grande oferta de produtos que apresentam pouca diferenciação entre si, a propaganda se torna essencial para estimular o público consumidor.

O marketing feito pelas grandes incorporadoras é o responsável por criar demandas e atribuir valor de gosto na população, a fim de influenciar os consumidores no desejo da “exclusividade” e do “diferencial” tão mencionados nas propagandas imobiliárias. Desse modo, a ideologia do consumismo se instaura como estratégia fundamental ao capital, promovendo a casa-produto como um bem simbólico.

As estratégias utilizadas induzem o consumidor a desejarem os empreendimentos manipulando os seus desejos. O mercado não vende apenas as unidades habitacionais, ele vende também um estilo de vida e o status agregado ao produto que muitas vezes é supervalorizado. Dessa maneira, o morador é enganado

mais uma vez ao acreditar nos valores que lhe são prometidos na hora da compra do imóvel.

Com finalidade de suprir a falta de espaço presente nas habitações mínimas oferecidas pelo mercado e criar maior valor agregado aos empreendimentos, as incorporadoras tendem a investir um pouco mais nas áreas comuns. Portanto, ao se produzir moradias com grandes semelhanças e com dimensões mínimas estipuladas pela norma, as construtoras buscam por meio das áreas de lazer comuns criar uma certa diferenciação dos modelos ofertados pela concorrência. Com isso, o mercado forja uma personalização quando oferece uma grande variedade de equipamentos no edifício.

As imagens a seguir (Figura 5, 6, 7 e 8) evidenciam e ressaltam as estratégias utilizadas pelo setor imobiliário:



Figura 5 - Propaganda publicitária imobiliária
Fonte: MRV Engenharia



Figura 6: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Plaza Mayor
Fonte: MRV Engenharia

A QUALIDADE É GOLDSZTEIN CYRELA. O ESTILO É O SEU. A HORA É AGORA.

CANOAS É O LUGAR. REÚNE EXCELENTES BAIRROS E MUITO SOSSEGO, VERDE E CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO, OCUPAÇÃO QUALIFICADA E GRANDES AVANÇOS URBANOS. SIM, A VIDA CAMINHA PARA CÃ. CAMINHE JUNTO.

CASAS E APARTAMENTOS
3 e 4 DORMS, COM SUÍTE
113 A 278 m² PRIVATIVOS*

MOINHOS DE VENTO OU PRÓXIMO AO CENTRO | ENTREGA PREVISTA EM 2012

- PISCINAS ADULTO E INFANTIL • SALÃO DE FESTAS • KIDS PLACE • QUADRA DE ESPORTES
- FITNESS CENTER • SALA DE JOGOS • SALÃO DE FESTAS INFANTIL • PLAYGROUND E MUITO MAIS!

*Medida e área de área de aproveitamento Projeto Golfsztein Paves. **Medida e área de área de aproveitamento RSC Imóveis. ***Tudo próximo do centro e natureza e tudo de alta qualidade com área de aproveitamento comum.

Figura 7: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Canoas
Fonte: Construtora Goldztein



Figura 8: Propaganda publicitária imobiliária Residencial Horizonte
Fonte: Construtora Cota

Outra forma de convencimento do consumidor é a ideia de valor de troca, concebendo a moradia como um meio de acumulação de capital e um investimento a longo prazo, reforçando a ideia da casa-produto como um item de grande liquidez. Nota-se também a utilização de frases de impacto como “novo conceito de moradia”, “a grande chance de mudar sua vida” e a necessidade de reafirmar a construção de um empreendimento “singular” ou “diferente”. Dessa forma, o constante uso da palavra confirma a pouca diferenciação dos produtos ofertados, além de ser uma tentativa de convencer os clientes dessas singularidades.

Na produção habitacional em massa é, majoritariamente, por meio de estratégias publicitárias que há a resignação de massas. O que se vê na maioria das propagandas imobiliárias são famílias felizes e realizadas somente por estarem morando nos edifícios em questão e por terem a possibilidade de usufruir dos itens oferecidos pelo empreendimento. Dessa forma, o marketing se torna uma ferramenta poderosa na comercialização das unidades, pois ao criar demandas e conceber juízos de valor, ele tira o foco da discussão sobre a qualidade os espaços construídos.

Pelo uso da publicidade, a uniformização dos empreendimentos se torna cada vez mais visível e junto com eles a padronização dos próprios moradores, que são obrigados a se reprogramarem para se adaptarem na habitação tipo.

Portanto, as estratégias de marketing se tornaram um importante meio de manipulação das massas, refletindo a solidez do mercado imobiliário e a manutenção de um meio de produção que cada vez mais dispensa a participação do arquiteto e ignora as demandas dos usuários. Os limites entre a criação publicitária e a criação arquitetônica se tornam ilegíveis. E podemos verificar que à medida que a produção habitacional busca cada vez mais a utilização de estratégias de marketing para sustentar esse modo de produção habitacional, ela determina o produto imobiliário como algo socialmente identificável e aceito.

3 A IMAGEM DO ARQUITETO

O campo arquitetônico é responsável pela produção daquelas partes do meio ambiente construído que as classes dominantes usam para justificar seu domínio da ordem social. Edifícios do poder, edifícios do Estado, edifícios de reverência, edifícios para respeitar e impressionar. (Stevens, 2003, p.104)

A prática arquitetônica se consolidou com a produção extraordinária do espaço, com projetos inovadores, originais e personalizados. Com isso, o campo arquitetônico contrapõe a produção genérica das cidades. A idealização do espaço segundo a ótica dos arquitetos deve possuir um conceito de valor e de gosto, atributos estes que são concedidos pelos próprios profissionais da área. O projeto arquitetônico não deve apenas resolver questões relacionadas a configuração do espaço, aos sistemas construtivos ou ao contexto urbano, é preciso que o projeto tenha “conceito”, isto é, uma ideia central na qual todas as decisões estarão voltadas para essa determinante, dando unidade, coerência e integridade ao desenho e discurso do profissional (BALTAZAR, KAPP E NOGUEIRA, 2009). Segundo Bourdieu (2005), a importância que o arquiteto confere a essas concepções tende a ser mais relevante para campo arquitetônico do que para os seus clientes. Dessa forma, os profissionais de arquitetura tendem a buscar clientes que satisfaçam o seu juízo de gosto e valores.

A justificativa para se manter esses conceitos simbólicos atribuídos pelos profissionais da área é a conservação de um certo prestígio da profissão, uma forma destacá-los em relação aos demais profissionais do campo da construção e uma maneira de contestar as imposições feitas pelo mercado imobiliário que tende a banalizar o trabalho do arquiteto. Sendo assim, por ser o único detentor do capital cultural que conecta à arte, o arquiteto se sobressai perante os outros profissionais presentes na construção por ser o produtor exclusivo do espaço único e extraordinário.

No entanto, sua atuação frente a produção habitacional em massa se trata de uma mera produção instrumental do espaço em busca da lucratividade máxima dos ambientes construídos. Nesse campo, por se tratar de uma produção instrumental do espaço, o arquiteto se transforma em um simples despachante (BERNIS, 2008), seu trabalho se limita a ajustar plantas predefinidas, seguindo os mesmos preceitos impostos pelas empresas e realizando empreendimentos similares.

Contudo, apesar da vulgarização do seu trabalho, a arquitetura com conceitos deve-se ser repensada com o intuito de prevalecer as demandas e aspirações do

morador. Quando se trata da reprodução nos moldes capitalista do espaço, o arquiteto raramente tem contato com o usuário de seus projetos, e com isso, produz ambientes pautados em um morador modelo, desprezando as singularidades de cada habitante. Desta forma, ao se projetar esses ambientes, o profissional tem pouca possibilidade de trabalhar com qualidade os espaços ou interferir de forma efetiva nas construções.

A partir das imposições feitas pelo mercado imobiliário e a restrita atuação do arquiteto frente à produção habitacional em massa, surge a nova denominação para o profissional, o arquiteto de negócios — aquele que continua a participar, mesmo que passivamente da produção habitacional seriada e corrobora com sua permanência.

3.1 O ARQUITETO DE NEGÓCIOS

A partir do Movimento Moderno e com a criação do novo modo de pensar a arquitetura, o caráter único e exclusivo da concepção do espaço tão defendido pelos arquitetos foi substituído por moradias padronizadas em série. Essa modificação nos modos de produzir e conceber as edificações acarreta consequências seríssimas tanto para o profissional, que se vê desvalorizado diante da sociedade, quanto para o morador que é submetido a viver em um ambiente genérico que exige a sua reprogramação.

Da mesma maneira que a arquitetura moderna compartimenta funcionalmente a planta, o ensino da arquitetura é compartimentado por conteúdo. Essa compartimentação de ensino de conteúdos isolados acaba sendo redutora, pois induz o arquiteto a acreditar que ou ele exerce funções ligadas área de projetos ou ele se transforma em um urbanista, por exemplo. O ensino de projeto se dá baseado na tradição do modo de projetar calcado no capital cultural exclusivo dos arquitetos. No entanto, a realidade do mercado de trabalho é bem diferente da que é ensinada nas escolas de arquitetura, pois há mais campo para o arquiteto na produção habitacional em massa do que na produção de edificações exclusivas que dão mais valor ao capital cultural (BERNIS, 2008). Dessa forma, o conflito interno do profissional arquiteto se inicia desde cedo, pois ou ele abandona grande parte dos ideais que lhe foram passados ou ele busca outras formas de atuação.

A produção seriada das habitações foi desenvolvida para ser altamente reproduzida e essa é a condição principal para a sua existência, além do fato de ela ser fundamentada seguindo a lógica do capital. Caso as habitações não sejam pautadas nos critérios econômicos, sua produção é inviabilizada. A padronização e reprodução seriada das unidades é contrária aos conceitos valorizados pelo arquiteto, portanto, ele se frustra ao tentar aplicar o discurso de unicidade e exclusividade do projeto nas construções seriadas.

Por se tratar de meio de produção que visa a propagação do capital financeiro, na produção habitacional em massa não há espaço para o arquiteto-artista e sim para o arquiteto-despachante, que tem soluções rápidas para questões burocráticas. O profissional que não se adapta aos moldes desse modo de produção é rapidamente descartado pelo sistema.

Dessa forma, ao renegar a participação do arquiteto-artista, muitos profissionais rejeitam a arquitetura produzida nas construções seriadas. E, com isso, o campo arquitetônico se divide em dois, de um lado estão os arquitetos que participam e concordam com a produção habitacional em massa, mesmo que sua atuação seja restrita, e do outro estão os arquitetos que reprovam abertamente esse tipo de produção.

De acordo com Shimbo (SHIMBO, 2010, pg.217), o profissional presente nas grandes construtoras e incorporadoras exercem “o papel de fiscalizadores, tanto de arquitetos terceirizados, a fim de verificar a adequação aos padrões da empresa, quanto ao processo de aprovação do processo legal”. Dessa forma, são atribuídas ao arquiteto atividades de gestão e fiscalização, e menos atividades de elaboração e criação arquitetônica. Isso se dá pela padronização construtiva, pela criação de tipologias predefinidas, pelos manuais desenvolvidos pelas empresas e pela adoção de uma linguagem arquitetônica única centrada no estilo neoclássico. Sendo assim, ao arquiteto de negócios cabe a elaboração de estudos de viabilidade, a fiscalização e compartimentação dos arquitetos terceirizados, e o acompanhamento do processo de aprovação dos projetos frente as prefeituras.

Na construção massiva das habitações, existem muitos agentes envolvidos na idealização do produto imobiliário, como os incorporadores, investidores, consultores, corretores, profissionais de projeto e os responsáveis pelo marketing

imobiliário. Apesar de o arquiteto ser apenas um coadjuvante durante o processo construtivo, seria interessante que o profissional atuasse como mediador entre os atores responsáveis e os usuários, buscando diminuir os empecilhos estruturais presentes nas etapas, estimulando uma comunicação mais efetiva entre as áreas e troca de informações técnicas de cada setor. Além de permitir intervenções e propiciar a autonomia do usuário.

Portanto, para que se haja mudanças efetivas no campo arquitetônico, o projeto não deve ser concebido a partir de estudos, previsões, experiências prévias ou observações, deve-se dar autonomia ao usuário, de forma que o cliente possa interferir no processo criativo e construtivo e comunicar suas demandas e desejos. Pois, somente com a idealização e construção do espaço em conjunto é que se terá uma “boa” arquitetura.

4 O HABITANTE MODELO

A produção seriada de moradias pautada na lógica do capital exige o reprojeção da sociedade. Kapp (2006) afirma ser impossível que uma planta imutável imaginada para um único usuário possa satisfazer todas as pessoas nas quais ela será submetida. De maneira que as determinações feitas na definição do projeto implicariam na supressão da vontade de muitos cidadãos.

Dessa forma, os altos índices de reprodução das habitações multiplicam as consequências geradas nos modos de morar presentes na sociedade. Devido a grande maioria das habitações serem produto da indústria da construção, as problemáticas envolvendo essa forma de se construir acabam sendo normalizadas, perpetuando e garantindo a construção da casa-produto.

Um dos pontos de partida na idealização dessas edificações é a definição dos consumidores em potencial, determinando o habitante modelo no qual esses empreendimentos se destinam. No entanto, essas moradias praticamente idênticas passam a ser ocupadas por pessoas reais, que possuem gostos específicos, arranjos familiares distintos, vontades e demandas diferentes.

Ao assimilar o morador-modelo as habitações-tipo, o mercado exige uma adequação e robotização dos usuários, algo que é muito distante da realidade. Nesse cenário, esses projetos são muito mais determinados pelas necessidades dos empreendedores, como o lucro, a racionalização das construções, os cronogramas de obras e a economia. A incompatibilidade apresentada entre a vontade das construtoras e a vontade do morador evidencia a existência de moradores cada vez mais insatisfeitos e frustrados.

4.1 ARQUITETO X MORADOR

No ensino da arquitetura, muito se diz sobre a exclusividade e singularidade do trabalho do arquiteto, que deveria ser direcionado principalmente as vontades dos usuários. Apesar de lhe ser conferido a capacidade de transformação dos espaços, em determinadas situações, o profissional passa a ser visto como um empecilho. Nesse momento, o morador enxerga o projetista como um opressor que tenta impor suas vontades em detrimento das demandas do usuário.

Ainda que o arquiteto detenha realmente o conhecimento para se produzir espaços de qualidade, sua ação é muito limitada perante todas as determinantes de

projeto impostas pelo mercado imobiliário. Durante a fase de concepção dos empreendimentos, são muitos os atores responsáveis pela idealização do produto, como os incorporadores, empreendedores, consultores, corretores, profissionais de projeto e os responsáveis pelo marketing imobiliário. Portanto, é evidente que as demandas dos usuários sempre estiveram à margem dos interesses do mercado imobiliário e do campo arquitetônico.

Porém, deve-se entender que há diferenças notáveis na prática do “arquiteto-despachante” e na prática de arquitetos que possuam uma sensibilidade maior em atender as demandas do cliente. Na produção seriada, o arquiteto quase não tem contato com os usuários finais de seus projetos.

Quando se trata simplesmente de agenciar elementos para a produção capitalista de massa, o arquiteto raramente tem contato com os usuários de seus projetos, não lida com singularidades, mas com repetições, tem pouca possibilidade de trabalhar a qualidade dos espaços ou sua interferência no ambiente urbano, e, finalmente, seu vínculo ao canteiro se restringe a obediência a parâmetros executivos indiscutíveis. (BALTAZAR, KAPP E NOGUEIRA, 2009, p. 17)

Dessa maneira, por haver uma grande distância na comunicação dos arquitetos e dos usuários, pela atuação limitada dos profissionais e pela produção habitacional ser direcionada para o capital, a casa-produto se resume a espaços impessoais desenvolvidos para atender as demandas de usuários inexistentes.

Segundo Baltazar, Kapp e Morado (2008), a utilização do próprio conceito “usuário” só faz sentido quando empregado na produção capitalista do espaço.

Usuários são pessoas que, por definição, não produzem espaço, mas o recebem em formas determinadas por outros, mais ou menos preocupados com seu bem-estar. Arquitetos modernistas em geral presumiam conhecer as necessidades universais dos usuários melhor do que eles próprios. Mais tarde, essa posição deu lugar a uma abordagem mais empírica, na qual características específicas de comunidades concretas foram levados em consideração. Mas enquanto trabalharmos com a idéia de usuários, continuamos operando no interior da mesma lógica. O próprio fato de não existir nenhuma expressão melhor para designar as pessoas que vivem nos espaços produzidos com a ajuda de arquitetos é um sintoma de nossas práticas impositivas. Se usamos o termo ainda assim, pelo menos

deveríamos fazê-lo com consciência de suas implicações. (BALTAZAR, KAPP, MORADO, 2008, p.12)

Dessa maneira, é muito importante que as pessoas possam comunicar seus desejos, vontades e interesses, para que a construção do espaço seja feita em conjunto, de forma que o indivíduo tenha mais autonomia na determinação da sua própria casa. Contudo, enquanto o campo arquitetônico insistir no monopólio do domínio do espaço, o habitante sempre será visto como adversário, como entrave ao projeto e limitador do potencial dos arquitetos (BERNIS, 2008). Não obstante disso, a autonomia do usuário é vista como distanciamento e critica a industrialização da construção pautada na lógica do capital. Sendo assim, “o próprio arquiteto assume o papel do humanista contra os tecnocratas” (BALTAZAR, KAPP E NOGUEIRA, 2009, pg. 17).

O campo arquitetônico justifica a imposição dos arquitetos sob os moradores a falta de educação dos usuários, o problema não estaria no projeto ou na forma de se produzir, mas na capacidade dos indivíduos em assimilar os espaços. (BERNIS, 2008). De fato, alguns clientes ao contratar os serviços do arquiteto não entendem ou reconhecem as etapas do projeto. Isso acontece porque muitas das vezes, esse é o primeiro contato entre ambos. Contudo, há alguns casos em que o cliente não sabe o que quer ou até mesmo deixa a cargo do arquiteto todas as definições, se eximindo de todo o processo construtivo. Nessas circunstâncias, o arquiteto impõe realmente suas vontades pois o usuário não se envolveu ou nem teve o interesse de manifestar suas necessidades.

A relação entre arquiteto versus habitante muitas das vezes não acontece de forma tranquila, podendo gerar rupturas durante o processo de trabalho. A recorrente insatisfação dos habitantes advém das imposições exercidas pelo profissional. Ao ignorar a importância dos espaços ordinários na vida dos indivíduos e reproduzir espaços que são valorizados apenas no campo arquitetônico, o arquiteto ignora a possibilidade de proporcionar ambientes melhores e mais humanos para os usuários.

Ainda que o profissional tenha uma grande parcela de culpa na reprodução de espaços insustentáveis, o arquiteto fica fadado as restrições feitas pelo mercado imobiliário. No entanto, é necessário que haja uma mudança de postura do profissional, para que os projetos se aproximem das necessidades dos indivíduos.

Com a intenção de projetar unidades mais tangíveis para os usuários, a interferência do habitante na concepção dos espaços deve ser estimulada. Os ambientes que proporcionarem a maior liberdade ao morador, são ambientes que possuem de fato melhores qualidades arquitetônicas. Sendo assim, a moradia ideal é aquela que reflete o morador, que seja singular e pensada de acordo com as características individuais.

Por outro lado, algumas construtoras oferecem diferentes formas de personalização das habitações, ainda que a autonomia do cliente seja restrita. Dessa maneira, são oferecidos kits de revestimento, de louças, metais, itens de iluminação e entre outros, de modo que os consumidores poderão “montar” suas casas de acordo com suas preferências. Embora seja uma forma de expandir a atuação dos moradores durante o processo construtivo, esses kits são previamente determinados de acordo com os interesses das construtoras e as restrições do projeto arquitetônico. Além do mais, as alterações propostas se resumem a escolha de pequenos itens e não em mudanças significativas no espaço. Em resumo, o mercado oferece escolhas limitadas, que não permitem a reconfiguração do espaço e ainda criam a falsa ideia de liberdade.

Em suma, entende-se que na produção massiva das habitações, o morador é apenas um figurante, uma peça necessária para a perpetuação e sucesso da indústria imobiliária. Para que se haja uma mudança neste cenário, é preciso modificar os processos de projeto, abandonando a ideia de projetos fechados sem a autonomia ou intervenção do usuário. O processo construtivo deverá englobar todos os atores e profissionais, de forma a construir um diálogo entre eles, onde todos possam opinar e intervir. A remoção de empecilhos estruturais, o diálogo entre os setores e a informação técnica passada de maneira simplificada irá melhorar a experiência e as formas de atuação dos agentes. No entanto, deve-se compreender que tudo que fuja dos interesses econômicos não irá ocorrer. Dessa forma, precisamos chegar a um produto que seja viável economicamente, mas que também seja mais humano e considere os interesses dos moradores.

5 PRODUÇÃO DO MODELO

Como já mencionado anteriormente, pouco é debatido sobre a qualidade arquitetônica dos espaços produzidos pelas grandes construtoras e incorporadoras do nosso país. O que se percebe é que ao conceber as unidades habitacionais, o mercado imobiliário ignora as necessidades do usuário final para garantir a economia das construções e a liquidez da casa produto. Sendo assim, nota-se uma discrepância entre os produtos oferecidos pelo mercado e as demandas espaciais dos moradores em potencial.

Com o intuito de verificar a forma com que os modelos habitacionais atuais estão rebatendo no usuário, serão feitas algumas análises de alguns exemplares da produção contemporânea de edifícios de apartamentos destinados à classe média produzidos em Belo Horizonte. As avaliações levaram em consideração os aspectos técnicos e projetuais, as repercussões nas possibilidades de uso do espaço e as adequações das propostas projetuais às novas solicitações emergentes na sociedade. Os critérios adotados para a escolha dos empreendimentos a serem estudados foram as áreas úteis dos apartamentos (40 a 100m²), o padrão dos empreendimentos (destinado à classe média), o nível de equipamentos coletivos oferecidos (salão de festas, quadra esportiva, piscina, academia, espaço gourmet, sauna, entre outros) e as construtoras e incorporadoras responsáveis (MRV, Direcional e Emccamp).

5.1 TRIPARTIÇÃO BURGUESA

A moradia, além de ser abrigo, é palco de transformações sociais e reflexo da identidade e singularidade de seus moradores. Assim como a sociedade está em constante evolução, as definições de projeto e as necessidades habitacionais também se alteram. Portanto, as modificações no formato e no comportamento dos usuários ao longo dos anos indicam uma necessidade de revisão dos projetos arquitetônicos produzidos pelo mercado.

No entanto, a produção habitacional atual ainda se baseia no modelo oitocentista parisiense, mesmo que os apartamentos apresentem áreas cada vez mais reduzidas em comparação aos exemplares produzidos no século XIX. O modelo tripartido foi concebido para atender o formato da família nuclear - composta por pai,

mãe e filhos – e possui códigos rígidos comportamentais, sendo caracterizado pela fragmentação dos espaços internos das habitações conforme suas funções.

O perfil da família nuclear sofreu grandes alterações ao longo do século XX e XXI, dando espaço para uma diversidade de novos arranjos e formatos. Elza Berquó evidencia alguns fatores que causaram essas transformações na estrutura familiar:

A queda acentuada da fecundidade, o aumento da longevidade, a crescente inserção da mulher no mercado de trabalho, a liberação sexual, a fragilidade cada vez maior das uniões, o individualismo acentuado, etc., são tendências que vêm atuando no sentido de alterar o tamanho, a estrutura e a função da família. (BERQUÓ, 1989)

Por conseguinte, as alterações sociais, o individualismo e o dinamismo asseguraram os novos modos de vida e os novos agrupamentos familiares, como as famílias monoparentais, pessoas que vivem sós, casais sem filhos, coabitantes sem vínculo parentesco, entre outros (BERQUÓ, 1998). Além disso, os avanços nos meios de comunicação e o desenvolvimento tecnológico alteraram as dinâmicas familiares ocasionando implicações significativas na organização e uso dos espaços domésticos, como por exemplo a adoção do telefone, da televisão, do rádio, da internet e entre outros avanços tecnológicos.

Desde a década de 1940, os programas das unidades habitacionais já haviam sido estabelecidos, permanecendo os cômodos principais, como sala, dormitórios, banheiros, cozinha e área de serviço. Sendo assim, as novas configurações domésticas se apresentavam como uma versão reduzida da planta burguesa (QUEIROZ, 2008, pg. 33). Desse modo, o mercado imobiliário consolidou este modelo de habitação como um produto rentável e seguro desde o século passado.

As modificações geradas pela dinamicidade da sociedade globalizada têm grande influência na produção e adequação dos espaços residenciais. Atualmente, com a pandemia do Coronavírus iniciada no ano de 2019, podemos notar claramente uma inversão do sentido comumente conferido aos cômodos. O quarto que antigamente estava associado ao local de repouso e de isolamento, hoje para muitos jovens está funcionando como local de estudo, de transmissão das aulas, de execução de atividades escolares devido ao ensino a distância, de lazer, de realização de atividade física, entre outras formas de funcionamento. Assim como possivelmente as salas de jantar e de televisão se transformaram no escritório de muitos outros usuários.

Segundo Queiroz (2008), mesmo que esses espaços não tenham estruturas para receber as novas atividades propostas no espaço residencial, essas atividades se adaptam, ainda que de maneira forçada ao espaço existente.

Todas essas transformações no perfil demográfico e comportamental da população põem em questão a organização do espaço físico [...]

[...] Certamente, muitas são as suas consequências para o espaço da habitação, inclusive, na forma de atividades novas ou renovadas e que se desenvolvem numa estrutura não pensada de forma a contemplá-las mesmo quando se trata de novos projetos. Ao que se parece, essas atividades se adaptam, forçosamente, ao espaço existente. Mas antes de se proceder a uma revisão dos espaços da habitação, faz-se fundamental ampliar o entendimento do significado dessas transformações, do ponto de vista do usuário desses espaços- o que muitas vezes, não se expressa de forma consciente ou organizada (QUEIROZ, 2008, p. 78-79)

O traçado da habitação tripartida setoriza as unidades em áreas íntimas, áreas sociais e áreas de serviço, provocando a monofuncionalidade e estanqueidade dos cômodos. Essa tripartição acaba limitando os usuários destes espaços que encontram dificuldades ao tentarem adequar o ambiente doméstico conforme suas demandas. Outra característica advinda do modelo habitacional burguês é a localização da área íntima afastada da entrada dos apartamentos e das áreas de serviço.

De modo geral, essa forma de organização dos espaços baseada no modelo burguês oitocentista, pode ser percebida em unidades da produção habitacional atual de diferentes construtoras (Figura 9 e 10).



Legenda:

- Área Intima
- Área Social
- Área Serviço

Figura 9: Residencial Solare Buritys

Fonte: Elaborada pela autora com base na planta disponibilizada pela Emccamp Residencial.
Disponível em: <<https://emccamp.com.br/imovel/solare-buritys/>>. Acesso em: 26/02/2021.



Legenda:

- Área Intima
- Área Social
- Área Serviço



Figura 10 : Residencial Gran Felicitá

Fonte: Elaborada pela autora com base na planta disponibilizada pela Direcional Engenharia.
Disponível em: <<https://direcional.com.br/minas-gerais/empreendimentos/gran-felicita>>. Acesso em: 26/02/21.

Apesar de terem sido concebidos em décadas distintas (o primeiro empreendimento ainda está sendo executado e o segundo foi realizado em 2012) e de se tratar de unidades com áreas úteis diferentes, há uma grande similaridade na organização dos espaços internos e na definição dos programas habitacionais. Portanto, a produção imobiliária não apresenta grandes inovações em relação a organização espacial dos seus empreendimentos. As inovações propostas se resumem muitas vezes as varandas que recebem o maior destaque nas habitações devido à valorização dessas áreas abertas e da eliminação dos corredores de circulação, mas estes estão muito mais vinculados a redução das áreas úteis das moradias.

Dessa forma, conclui-se que a concepção dos espaços pautados nesse modelo organizacional evidencia a inadequação do produto imobiliário em atender as novas dinâmicas sociais e as novas solicitações emergentes, indicando ser uma forma de concepção de moradias ultrapassada e que não compreende as sobreposições de atividades nos espaços.

5.2 ADAPTABILIDADE E ÁREAS ÚTEIS

Assim como a hierarquização dos cômodos é um elemento condicionante nas possibilidades de adequações funcionais das habitações, existem outros aspectos que interferem na adaptabilidade e flexibilidade das unidades, como a adoção de áreas diminutas, os elementos construtivos e as determinantes funcionais.

Apesar dos empreendimentos contemporâneos apresentarem programas de necessidades muito semelhantes aos dos modelos habitacionais parisienses, o mercado imobiliário passou a oferecer unidades com áreas cada vez mais reduzidas. No entanto, ainda que esses apartamentos apresentem áreas úteis menores, essa redução em suas dimensões não significa que os empreendimentos se tornaram mais baratos. Da mesma forma que muitos apartamentos podem apresentar uma pequena diferenciação em seus programas, seja na disponibilização de plantas com um quarto a mais ou até mesmo com um closet. Porém, essa variante não significa um acréscimo de área nas unidades e sim ocasiona uma maior compartimentação das plantas, gerando cômodos cada vez menores (QUEIROZ, 2008).

Essa minimização das habitações não se restringe apenas a delimitação das áreas úteis, como também assegura a redução do capital investido concepção dos

edifícios e na diminuição do tempo de retorno desse capital. Nesse sentido, Folz (2008) afirma que os padrões adotados atualmente para a produção de habitações mínimas ainda aceitam normas ultrapassadas e áreas inferiores ao mínimo determinado por vários estudos. Além de não considerar as especificidades dos locais onde os empreendimentos estão inseridos.

Não obstante disso, é comum nos depararmos com plantas apresentadas pelas próprias construtoras nas quais as dimensões mínimas estipuladas pelo código de obras não são seguidas. O que acontece é que muitas vezes, ao divulgarem as tipologias para os clientes, as construtoras vendem os empreendimentos com um número maior de quartos, por exemplo. No entanto, um dos quartos não apresentam as medidas mínimas necessárias para ser considerado um dormitório. E com isso, quando submetem o projeto arquitetônico para aprovação nas prefeituras, essas construtoras alteram o nome do cômodo para que o projeto seja aprovado, de forma que ao invés de ser classificado como um quarto, a espacialidade passa a ser um escritório. Dessa forma, as estratégias de marketing concluíram que é muito mais viável vender moradias com um número maior de quartos mesmo que estes não apresentem os padrões necessários para ser considerado como tal.

A redução do tamanho dos cômodos é notória nas ofertas das habitações contemporâneas (Figura 11 e 12). O primeiro apartamento possui 52m² e o segundo 44m², mesmo que as habitações apresentem uma pequena diferença nas suas dimensões pode-se perceber que a concepção dos espaços segue a mesma linha de raciocínio, possuindo pequenas variações nas áreas de convívio e de serviços.



Figura 11: Residencial Metrópolis_tipologia 1
Fonte: Emccamp Residencial



Figura 12: Residencial Parque Musique_tipologia 2
Fonte: MRV Engenharia

Nas plantas acima, podemos verificar que as cozinhas estão cada vez mais compactas e junto a elas foram incorporadas as áreas de serviço, configurando corredores equipados com pouca funcionalidade. No Residencial Metrópolis (Figura 11), a localização da área de serviço é ainda mais problemática, pois esta, além de não possuir nenhum tipo de ventilação natural nas suas proximidades ainda está situada ao lado de um dos quartos e no centro da habitação. Sendo esse espaço um local de trabalhos domésticos, essa integração com o espaço de convívio poderá ser rejeitada por muitos usuários.

Com as alterações nas dinâmicas sociais anteriores a cozinha foi perdendo seu valor, pois muitos usuários já não possuíam o ritual de cozinhar em conjunto ou até mesmo de realizar suas refeições em casa. No entanto, devido as modificações geradas pela pandemia do Coronavírus, esse local deverá ser repensado. A pandemia provocou mudanças em diversos hábitos da sociedade como o simples fato de se comer fora ou em locais onde não se sabe a procedência dos alimentos. Dessa forma, os usuários estão utilizando cada vez mais esses espaços, seja na preparação de suas refeições ou para outras finalidades. Em razão dessas alterações, esse ambiente acaba demandando áreas mais generosas e uma atenção maior na hora de se conceber as habitações.

Outra mudança ocasionada pela pandemia foi a adesão de muitas empresas pelo home office. Diversas pessoas tiveram que adaptar o espaço doméstico para que este englobasse o local de trabalho que muitas das vezes acontecia no ambiente externo. Essa reconfiguração do espaço acabou sendo custosa para muitos usuários, gerada pela estanqueidade das plantas, pela utilização do sistema construtivo no qual impede a alteração de todas as paredes das unidades ou pela adoção de áreas tão reduzidas que muitas vezes os moradores enfrentam dificuldade de inserir qualquer tipo de mobiliário.

Com a adoção das paredes estruturais, o simples deslocamento dos pontos elétricos pode oferecer riscos a integridade estrutural dos edifícios (MENDONÇA e VILLA, 2016). Além das instalações elétricas, a localização dos núcleos hidráulicos e dos elementos fixos, como bancadas, bacias sanitárias e tanques, acabam sendo um fator norteador e limitante nas prováveis possibilidades de rearranjo dos espaços domésticos (Figura 13 e 14). A alteração desses pontos só pode ser feita com a

realização de grandes obras e mesmo assim, muitas das vezes não são indicadas pelos profissionais da área.



Legenda:

- Parede Estrutural
- Parede Hidráulica
- Fachada do Edifício
- Elementos Fixos

Figura 13: Análise Residencial Metrópolis

Fonte: Elaborada pela autora com base na planta disponibilizada pela Emccamp Residencial.
Disponível em: <<https://emccamp.com.br/imovel/metrópolis/>>. Acesso em: 26/02/21.



Legenda:

- Parede Estrutural
- Parede Hidráulica
- Fachada do Edifício
- Elementos Fixos

Figura 14 – Análise Residencial Plaza Mayor

Fonte: Elaborada pela autora com base na planta disponibilizada pela MRV Engenharia. Disponível em: < <https://www.mrv entrega.com.br/detalhe/residencialplazamayor>>. Acesso em: 26/02/2021.

Além disso, as paredes voltadas para a fachada não podem sofrer nenhum tipo de alteração, mesmo que nesses locais estejam localizadas as varandas. Em resumo, o morador não poderá realizar o fechamento das varandas ou pintar nenhuma parede desse espaço pois essas ações são consideradas como intervenções nas fachadas e são proibidas por lei.

Essas determinantes construtivas evidenciam como as moradias são pensadas de forma rígida e restritiva, perpetuando a produção de ambientes monofuncionais que inviabilizam a sobreposição de atividades e as necessidades de reformulação dos espaços. (MENDONÇA e VILLA, 2016).

Na planta abaixo (Figura 15), podemos notar que o nível de dificuldade encontrado pelos indivíduos ao tentar realizar alterações reversíveis na forma do espaço e nas disposições de layout é alto. Quando permitidas, essas alterações são mínimas, com pouca flexibilidade e com limitações nas possibilidades de arranjos espaciais. Até a simples mudança na disposição dos mobiliários ou a tentativa de inserção de equipamentos suplementares é restrita e compromete as circulações dos espaços, que muitas vezes já não são muito generosas.

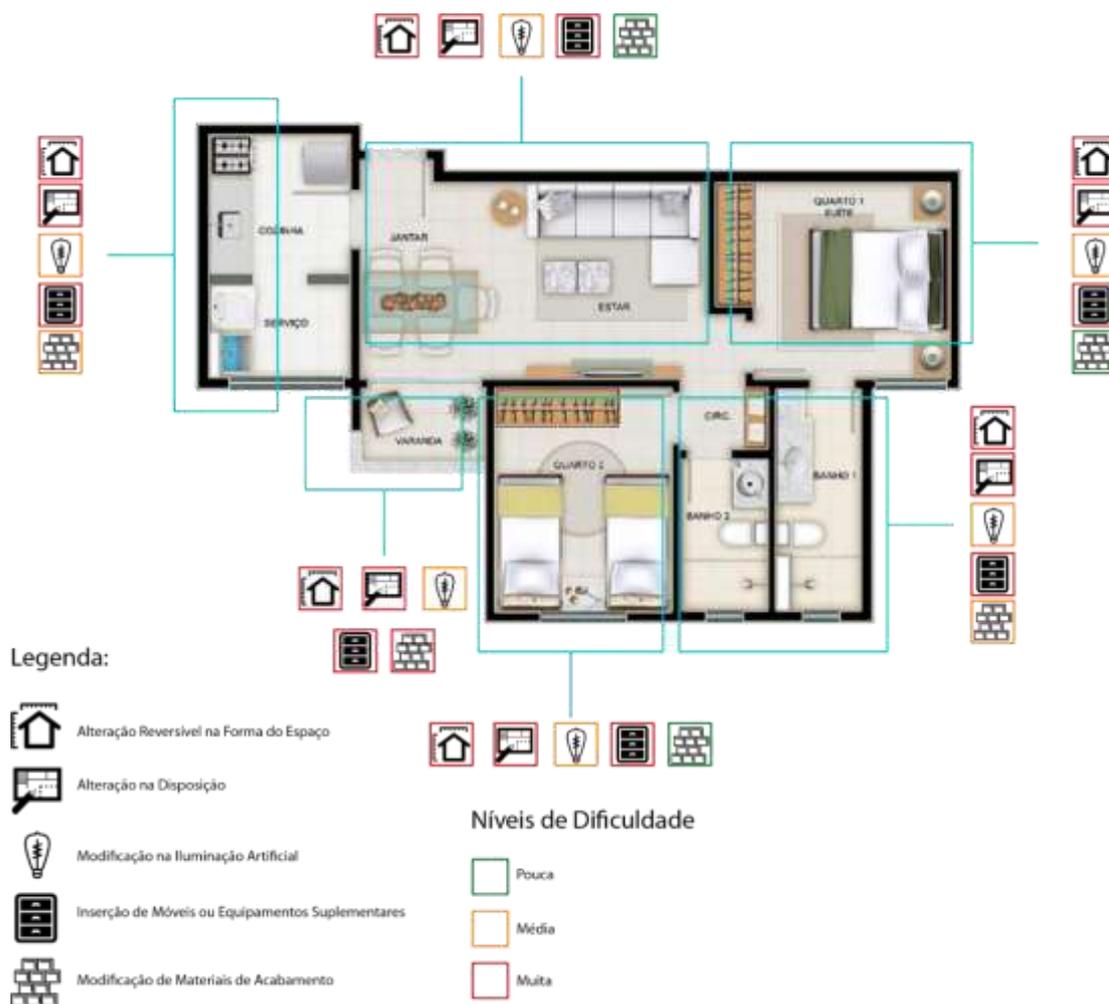


Figura 15 – Análise Residencial Gran Felicitá

Fonte: Elaborada pela autora com base na planta disponibilizada pela Direcional Engenharia. Disponível em: < <https://direcional.com.br/minas-gerais/empreendimentos/gran-felicita/>>. Acesso em: 26/02/2021.

Outro ponto importante é a limitação na modificação da iluminação artificial. Grande parte dessas unidades não possuem rebaixo de gesso, devido a adoção de pé direitos reduzidos. Com isso, a escolha dos itens luminotécnicos ficam restritas as luminárias de sobrepor.

Assim, o usuário fica restrito a modificações mínimas como os materiais de acabamento. Nas áreas molhadas essas alterações nos revestimentos ainda são um pouco mais difíceis pois envolvem obras mais elaboradas e contratação de profissionais capacitados. Já na sala e nos quartos essas alterações são mais fáceis pois serão alteradas apenas as pinturas das paredes ou as texturas utilizadas.

A possibilidade de rearranjo espacial mais notada e até mesmo divulgada pelas próprias construtoras se limita a ampliação das salas com subtração de um dos quartos, anexando esse cômodo às áreas de convívio. (Figura 16 e 17)



Figura 16 – Way Planalto Residence_tipologia 1
Fonte: Direcional Engenharia



Figura 17 – Way Planalto Residence_tipologia 2
Fonte: Direcional Engenharia

Atualmente, alguns empreendimentos já incorporaram os escritórios em seus programas devido a nova demanda emergente na sociedade. (Figura 18 e 19)



Figura 18 – Way Planalto Residence_tipologia 3
Fonte: Direcional Engenharia



Figura 19 – Meet Residence
Fonte: Direcional Engenharia

Ainda que muitos espaços tenham sido reformulados em virtude da diminuição das áreas uteis, as varandas se consolidaram como um cômodo de destaque nas habitações. Nesse sentido, Queiroz (2008) afirma que a oferta de habitações com varandas pode significar uma diminuição dos metros quadrados destinados a outros ambientes, por exemplo como o quarto ilustrado na Figura 18 ou a sala evidenciada na Figura 19.

Ademais, as varandas, na grande maioria das vezes estão integradas com as salas configurando as áreas de convívio de maior destaque nas residências. Ao realizar essa integração, as salas se afastam das únicas aberturas presentes no cômodo e dessa forma esses espaços acabam ficando sem iluminação natural e ventilação eficiente. Essa situação se agrava ainda mais quando se adota o desenho em “L” (Figura 18 e 19) para esse cômodo e ao integrar essas áreas de convívio com as cozinhas (Figura 20). Logo, “a única abertura desses espaços fica a mais de 5 metros de distância em



Figura 20 – Residencial Metrópolis_tipologia 2
Fonte: Emccamp Residencial

relação ao guarda-corpo, conformando em espaços escuros e enclausurados” (QUEIROZ, 2008, pg. 112). Porém, essa é uma das estratégias utilizadas pelas construtoras para que esses espaços pareçam ser maiores do que realmente são.

A incorporação das varandas com as salas na tentativa de ampliar e integrar os espaços é proibida por muitas legislações, ficando a cargo do cliente essa integração mesmo que esta aconteça de forma ilegal. Essa proibição estipulada pela legislação acaba sendo um fator limitante e condicionador para a estanqueidade dos cômodos.

Analisando a conformação dos edifícios sob a ótica do conforto ambiental, nota-se uma despreocupação por parte das construtoras em pensar os empreendimentos com maiores qualidades ou até mesmo com um melhor planejamento, pois a implantação dos edifícios no terreno e o desenho estabelecido pelas unidades influenciam e muito no nível de eficiência desses espaços. Assim como a legislação estipula áreas mínimas a serem adotadas na concepção dos cômodos, ela determina as aberturas mínimas que deverão ter em cada ambiente e os afastamentos mínimos necessários para a inserção do edifício no terreno. A localização dessas aberturas não acontece de forma estratégica, visando a incidência solar ou os ventos predominantes no local. Na verdade, elas estão muito mais condicionadas as distâncias mínimas estipuladas pela lei. Portanto, ao se atentarem a esses fatores, a produção habitacional deixa de fazer escolhas mais adequadas que melhorariam a qualidade de vida dos usuários. Como já mencionado, a economia feita na fase de construção reflete em um custo adicional para o habitante que terá que fazer alguns ajustes buscando uma melhor comodidade.

Em Belo Horizonte, sabe-se que a fachada leste recebe maiores níveis de incidência solar no verão. Portanto, as unidades que estão voltadas para essa direção possuem necessidades diferentes das que estão em direções opostas. Levando em consideração que a maioria dos edifícios adotam o desenho das unidades espelhadas e a planta-tipo, nota-se que mais uma vez o mercado ignora as demandas de cada morador e as especificidades de cada localidade. Na Figura 21, podemos notar que o empreendimento possui duas torres equivalentes e que as tipologias 1,2,7 e 8 são semelhantes, assim como as tipologias 3,4,5 e 6.



Figura 21 – Planra de Implantação Residencial Parque Musique
Fonte: MRV Engenharia

Por estarem localizadas em direções opostas e apresentarem níveis de insolação e ventilação diferentes, na teoria essas tipologias deveriam apresentar programas de necessidades e características distintas de acordo com suas especificidades. Porém, como já pudemos perceber, o mercado produz habitações não para atender as demandas da sociedade e sim para atender as solicitações do capital. Partindo deste princípio, George Simmel (1979), evidencia o quanto essa concepção desconsidera as subjetividades do indivíduo, resumindo o produto e os usuários ao valor de troca da habitação.

“O dinheiro se refere unicamente ao que é comum a tudo: ele pergunta pelo valor de troca, reduz toda qualidade e individualidade à questão: quanto? Todas as relações emocionais íntimas entre pessoas são fundadas em sua individualidade, ao passo que nas relações racionais, trabalha-se com o homem como um número, como um elemento que é em si mesmo indiferente” (SIMMEL, 1979, p.15).

Dessa forma, o mercado imobiliário cria demandas que justifiquem a dialética da reprodução massiva de habitações e ao produzir unidades pautadas na lógica do custo, as necessidades e individualidades de cada usuário são ignoradas.

5.3 ESTRATÉGIAS DE MARKETING

As estratégias de marketing são as grandes responsáveis pelo sucesso desse segmento de mercado. As campanhas publicitárias aliciam e criam demandas que as vezes os próprios usuários nem necessitavam.

Segundo Queiroz (2008), os responsáveis por identificar o público-alvo no qual os produtos se destinam, as demandas da sociedade e definir as características dos empreendimentos, são os agentes responsáveis pela produção dos edifícios, como os incorporadores, empreendedores, consultores, corretores e os profissionais responsáveis pelo marketing imobiliário.

A publicidade é tão crucial para garantir o sucesso dos empreendimentos que muitas das vezes ao conceber a casa-produto leva-se mais em consideração as observações feitas pelos profissionais desta área do que aquelas realizadas pelos profissionais de projeto. Por serem os únicos atores a terem contato direto com os compradores em potencial, os vendedores alegam ter mais conhecimento sobre as demandas e interesses dos usuários, interferindo nas definições dos padrões dos empreendimentos.

Ao planejar o produto imobiliário quesitos como a localização, as características do entorno, os materiais de acabamento, o programa de necessidade dos edifícios, o desenho e as dimensões das unidades possuem maior peso na definição do empreendimento comparados com as questões envolvendo as demandas dos usuários em potencial e a qualidade arquitetônica dos espaços (BERNIS, 2008). Sendo assim, o mercado imobiliário está mais focado nas características que possam garantir a validação do investimento e o retorno do capital aplicado. Em resumo, os interesses dos incorporadores sempre irão prevalecer sobre os dos compradores em potencial.

Os plantões de vendas têm se mostrado uma importante ferramenta para assegurar a velocidade das vendas dos empreendimentos. Nesses plantões são montados os apartamentos-modelos, que são simulações reais de como as unidades serão construídas. Com isso, essa estratégia permite que o usuário possa observar com maior clareza as disposições e os materiais de acabamento.

Esse recurso é muito importante no processo de tomada de decisão dos consumidores, porém é necessário entender que toda estratégia utilizada pelo mercado é pensada para garantir a liquidez da casa-produto. Desse modo, ao construir os stands, as incorporadoras costumam contratar um projeto de interiores de escritórios terceirizados com o intuito de minimizar e maquiagem os defeitos dos empreendimentos. Nos projetos elaborados, esses ambientes estão montados com

mobiliários e artigos de decoração sofisticados, com eletrodomésticos finos e com roupas de cama elegantes. Todos esses artigos possuem custo elevado e muitas das vezes não são compatíveis com as possibilidades financeiras do público-alvo.

Outra estratégia utilizada por esse seguimento de mercado é a definição de amplos programas de necessidades dos edifícios. A definição desses equipamentos é pautada na ideia do diferencial, do conceito de exclusividade e requinte. Ao atribuir essas características ao empreendimento, os vendedores manipulam os usuários com finalidade de criar a ideia de falta, transformando o produto imobiliário em um item de desejo e de garantia de felicidade. O consumidor então, passa a acreditar que não consegue viver mais em ambientes que não possuam uma piscina ou academia, por exemplo. Ainda que muitos dos usuários não usufruam dos espaços supracitados. Nas tabelas a seguir (Tabela 1, 2 e 3), podemos comparar o programa de necessidades apresentado por três empreendimentos diferentes:

. Tabela 1: Programa de Necessidade Residencial Spazio Treviso

Nome do Empreendimento	Spazio Treviso
Construtora Responsável	MRV
Localização do Edifício	Castelo
Área Útil	40 a 72m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$330mil
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Sauna Piscina
Ano de Lançamento	2018

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados da MRV Engenharia

Tabela 2 – Programa de Necessidade Residencial Spazio Luxor

Nome do Empreendimento	Spazio Luxor
Construtora Responsável	MRV
Localização do Edifício	Buritis
Área Útil	67 a 110m ²

Preço do Empreendimento	Até R\$500mil
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Salão de Jogos Sauna Piscina
Ano de Lançamento	2008

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados da MRV Engenharia

Tabela 3 – Programa de Necessidade Live Up Residence

Nome do Empreendimento	Live Up Residence
Construtora Responsável	Direcional
Localização do Edifício	Nova Granada
Área Útil	58 a 100m ²
Preço do Empreendimento	A partir de R\$400mil
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Piscina
Ano de Lançamento	Em construção

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados da Direcional Engenharia

Ao vender as habitações, os vendedores se apoiam no discurso de exclusividade e diferencial, mas ao analisarmos as tabelas acima percebemos que nem mesmo no programa de necessidades há diferenciações efetivas que comprovem essa ideia personalização que é divulgada.

Como já mencionado no Capítulo 2, as áreas comuns são pensadas para suprir a falta de espaço presente nas habitações, porém levando em consideração que muitos dos moradores desses edifícios não utilizam esses ambientes, será que o usuário prefere mesmo abdicar de áreas que poderiam ser incorporadas em suas unidades para possuir essa quantidade de itens em seus edifícios? Será que a leitura realizada pelos profissionais de marketing dos consumidores em potencial está

correta? É essa a demanda emergente na sociedade? Essa lógica quantitativa da publicidade pode até convencer os consumidores a primeiro momento, mas depois o que notamos são pessoas frustradas que tiveram que se reprogramar para se adaptarem as imposições do produto imobiliário.

Assim como os programas de necessidades, o nome dos empreendimentos desperta a ideia de exclusividade e proporciona um valor agregado as edificações. A grande maioria dos edifícios são nomeados em línguas estrangeiras para incitar o consumidor a adquirir esse novo modo de vida, comprovado das tabelas acima.

Além dos artifícios mencionados, algumas construtoras convencem os usuários do valor de troca das habitações, utilizando argumentos sobre a valorização dos empreendimentos como forma de persuasão. Na imagem que se segue (Figura 22), a construtora MRV ao divulgar o Edifício Spazio Luxor em seu site evidencia explicitamente a ideia da moradia como forma de acumulação de capital e como um investimento seguro.

Buritis
Belo Horizonte - MG

SPAZIO LUXOR

2, 3, 4 quartos

O Spazio Luxor é um condomínio da MRV Engenharia em Belo Horizonte/MG. São apartamentos de 2, 3 e 4 quartos com suite com varanda, sala para dois ambientes, cozinha americana e vaga de garagem, além de algumas coberturas. Os ambientes foram projetados para oferecer praticidade, conforto e comodidade aos moradores. Para os momentos livres os moradores podem aproveitar a excelente e completa área de lazer do condomínio que oferece: salão de festas, playground, espaço fitness, kids room, piscinas adulta e infantil, salão de jogos, espaço gourmet, sala de repouso com sauna, espaço de leitura, baby place e gazebo.

O condomínio está localizado na bairro Buritis, que é conhecida pela completa infraestrutura comercial com várias bancos, supermercados, restaurantes e escolas como o Efigênia Vidigal, Colégio Magnum, Escola Americana e centros culturais, além do Shopping Paragem e Espaço Buritis. Próximo também está o Av. Mário Werneck, o principal e mais estruturada avenida da região. Desde seu lançamento em 2008 os proprietários já garantiram uma valorização de 145% de seus imóveis.

Figura 22 – Propaganda de Marketing Residencial Spazio Luxor
Fonte: MRV Engenharia

Em suma, o marketing usufrui de todas as estratégias de convencimento possíveis para garantir a permanência e sucesso desse nicho de mercado. Utiliza de mecanismos de discurso e mexe com os sentidos dos usuários para conseguir a resignação das massas. Desse modo, o mercado imobiliário acredita que o poder de convencimento do marketing é tão grande que basta alguns itens nas edificações, como varandas gourmets, que os profissionais da área criam demandas e garantem a liquidez do produto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da produção em massa de habitações desenvolvida neste trabalho aponta as limitações e a necessidade de reformular o modo de se conceber as unidades habitacionais. No mercado imobiliário belorizontino, os projetos estudados continuam reproduzindo o modelo espacial parisiense oitocentista, concebido para atender arranjos familiares bem definidos. Ao longo do tempo, esses formatos familiares mudaram bastante, originando uma infinidade de novos modos de morar. Com isso, as soluções de desenho encontradas nos séculos passados não correspondem com as demandas emergentes na sociedade contemporânea e a manutenção desse desenho compartimentado e funcionalmente estanque se deve pela priorização das demandas do mercado em oposição aos interesses dos moradores.

Ao analisar as características e a forma de se conceber as habitações pela indústria da construção, foram elencados inúmeros fatores que conduzem e determinam a construção habitacional de mercado. A característica primordial da produção da casa-produto é a sua concepção voltada para os moldes capitalistas, uma vez que a moradia é encarada como um meio de multiplicação do capital investido e a sobrevivência desse modo de concepção dos espaços depende da sua lucratividade.

Portanto, ao se construir habitações pautadas na lógica do capital, adotam-se modelos padronizados das unidades para que estas possam ser altamente replicadas pela cidade em um curto intervalo de tempo. Além da padronização, são empregados modelos mínimos de unidades que possuem plantas inflexíveis devido ao sistema construtivo mais comumente adotado por esse modo de produção, como as alvenarias estruturais.

Devido à pouca diferenciação entre os empreendimentos e a replicação de modelos preestabelecidos por toda cidade, as estratégias de marketing surgem como um importante instrumento para garantir a liquidez da casa-produto. Dessa forma, as propagandas imobiliárias manipulam os desejos do consumidor com a intenção de induzi-los a adquirir os empreendimentos ofertados e criam demandas para justificar e perpetuar a reprodução desse modelo construtivo.

As consequências geradas pela produção das residências como um produto afetam diretamente o morador, que é forçado a se adaptar aos modos de morar impostos pelo mercado imobiliário. Dessa forma, ao impor o reprojeto da população, a construção habitacional em massa produz moradias padronizadas com o mínimo de personificação pautadas na concepção de um habitante modelo. Ao idealizar o morador modelo, o mercado imobiliário ignora as demandas e singularidades do usuário. Desse modo, o indivíduo tem que se adaptar para conseguir habitar na sua própria casa.

As grandes construtoras e incorporadoras não estão interessadas nos impactos que suas ações provocam no usuário final. Na verdade, elas estão muito mais preocupadas em diminuir os custos de implantação, construção e comercialização do empreendimento, tendo o lucro como o objetivo principal. Para elas, é muito mais vantajoso a uniformização tanto da construção como até mesmo da própria sociedade.

Em suma, ao participar mesmo que burocraticamente da indústria da construção, o arquiteto concorda e facilita a reprodução de modelos insustentáveis de habitação. Com isso, se faz necessário a criação de uma nova postura do profissional frente a esses empreendimentos, de forma que o arquiteto desenvolva sua capacidade crítica e produza espaços voltados para o habitante, de acordo com suas demandas e interesses. Dessa forma, deve-se conceber espaços individualizados que evidenciem a personalidade do indivíduo e garantam sua autonomia no âmbito residencial.

Por se tratar de um tipo de construção que envolve inúmeros atores durante os seus processos, a qualidade arquitetônica desses espaços depende do diálogo estabelecido entre eles. Quanto maior for a comunicação entre os setores e os agentes produtores do espaço, maior será a qualidade do objeto concebido em conjunto e assim, esse objeto se distanciará mais da idealização mercadológica da habitação. Com isso, é necessário manifestar sobre as expectativas em relação ao produto, deve-se respeitar todos os participantes do processo entendendo as funções e importância de cada ator e ter uma preocupação com os interesses e demandas dos usuários finais desses espaços. Os edifícios que proporcionarem maiores

autonomias aos moradores, serão aqueles dotados de melhores qualidades arquitetônicas.

Por fim, existem várias ferramentas que podem contribuir para uma pesquisa que guie os projetos das habitações, como por exemplo os indicadores sociais que contém informações demográficas e socioeconômicas. Assim como, a realização de pesquisas de Avaliação Pós-Ocupação (APO), que fornecem dados tanto em relação aos fatores socioeconômicos, sobre a infraestrutura dos sistemas construtivos, o conforto ambiental e suficiência energética, como fatores subjetivos analisando a funcionalidade dos espaços, os aspectos estéticos, a adaptabilidade e os comportamentos sociais.

Dessa forma, essa pesquisa buscou contribuir para a produção de espaços mais humanos e coerentes com as novas demandas emergentes na sociedade e espera-se que os resultados obtidos pelo trabalho possam resultar em melhorias efetivas na concepção das unidades habitacionais e que essas unidades sejam pautadas nas necessidades dos usuários finais. Afinal, a mudança de postura em relação a flexibilidade dos espaços e a autonomia do morador, é capaz de modificar as unidades em prol da apropriação do ambiente construído e assim, aproximar o indivíduo do produto imobiliário. Além disso, espera-se que a pesquisa colabore com o debate sobre a indústria da construção, de forma a analisar criticamente a construção contemporânea de moradias e a conformação de cidades cada vez mais insustentáveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ADORNO, Theodor. **Sociology and Psychology**, I and II. *New Left Review*, v. 46, p. 47, 1967.
- ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. **Habitação social: origens e produção** (Natal, 1889-1964). Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2007.
- ANJOS, Diogo Baêta Neves dos. **Habitação mínima flexível como solução habitacional para a geração Y**. 2019. Dissertação de Mestrado.
- AYMONINO, Carlo. **La vivienda racional: ponencias de los congresos CIAM 1929-1930**. Barcelona, 1973.
- BENEVOLO, Leonardo [1960/1998]. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Editora Perspectiva.
- BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**-4ª edição. Perspectiva, 2005.
- BERNIS, Frederico Mourão Octaviani. **O arquiteto despachante: a participação do arquiteto na produção habitacional de massa**. 2008.
- BERQUÓ, Elza; OLIVEIRA, Renata. **A família no século XXI: um enfoque demográfico**. *Revista Brasileira de Estudos de População*, v. 6, n. 2, p. 1-16, 1989.
- BERQUÓ, Elza. **Arranjos familiares no Brasil: uma visão demográfica**. *História da vida privada no Brasil*, v. 4, p. 411-437, 1998.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil – Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo, Estação Liberdade/Fapesp, 1998.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação no Brasil**. *Análise Social*. São Paulo, v. 29, p. 194, 2004.
- BONDUKI, Nabil. **Do projeto moradia ao programa minha casa minha vida**. *Teoria e debate*, v. 82, n. 1, 2009.
- BORGES, Vera. **Reputação, mercado e território: O caso dos arquitetos**. *Sociologia, Problemas e Práticas*, n. 74, p. 73-92, 2014.
- BOTELHO, Liudmila Florinda Baptista et al. **Habitação e áreas mínimas: o lar enquanto conhecemos, vivemos e mudamos o mundo**. 2020. Dissertação de Mestrado.
- BOURDIEU, Pierre. **Economia das Trocas Simbólicas**. São Paulo: Perspectiva, 2005.
- CANETTIERI, Thiago. **A cidade capitalista na produção dos excluídos e os excluídos na produção da cidade capitalista: o paradoxo da exclusão urbana**. *Geoinf: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia*, v. 8, n. 1, p. 64-83, 2016.

CARCANHOLO, Marcelo Dias. **A importância da categoria valor de uso na teoria de Marx**. Pesquisa & Debate. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política, v. 9, n. 2 (14), 1998.

CASTRO, Carolina M. Pozzi. **A explosão do autofinanciamento na produção de moradia em São Paulo nos anos 90 e as cooperativas habitacionais**. Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR: Planejamento e construção democrática do espaço, v. 3, p. 1478-1490, 2001.

CORBUSIER, Le. **Por uma arquitetura** [Le Corbusier][3e. dr., 1981]. Perspectiva, 1981.

CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano**. São Paulo: editora Ática, 1989.

CORREIA, Telma de Barros. **A construção do habitat moderno no Brasil 1870-1950**. São Carlos: RiMa, 2004.

COSTA, André. **Arquitetura e propaganda: o marketing na produção imobiliária por incorporação**. Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, n. 15, p. 76-96, 2004.

CUNHA, Tarcisio Gontijo. **Os códigos de obras: tradições e potencialidades**. Tese de Mestrado. Universidade Federal de Minas Gerais, 2011

DE SOUZA, Joseane. **A expansão urbana de Belo Horizonte e da Região Metropolitana de Belo Horizonte: o caso específico do município de Ribeirão das Neves**. 2008.

DE SOUZA, Marcelo Lopes. **Algumas notas sobre a importância do espaço para o desenvolvimento social**. 2017.

ENGELS, Friedrich [1845/1986]. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Global.

ENGELS, Friedrich. **Para a questão da habitação**. Lisboa, Edições Avante, 1984.

FOLZ, Rosana Rita. **Industrialização da habitação mínima: Discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos—1920-1930**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v. 12, n. 13, p. 95-112, 2005.

FOLZ, R. R. **Projeto Tecnológico Para Produção de Habitação Mínima e Seu Mobiliário**. São Carlos, 2008. 373 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

HOYLER, Telma. **Produção Habitacional Via Mercado: quem produz, como e onde? Uma leitura da dinâmica imobiliária recente a partir da política habitacional**. Novos estudos CEBRAP, v. 35, n. 1, p. 139-157, 2016.

KAPP, Silke; OLIVEIRA, Natália Mara Arreguy. **Produção seriada e individualização na arquitetura de moradias**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v. 13, n. 14, p. 159-181, 2006.

KAPP, Silke. **Síndrome do estojo**. Colóquio de Pesquisas em Habitação, v. 4, 2007.

- KAPP, Silke; BALTAZAR, Ana Paula; MORADO, Denise. **Arquitetura como exercício crítico**: apontamentos para práticas alternativas. *A Free Journal for Architecture*, vol. 2, n. 1, p. 7-30, 2008.
- LE CORBUSIER. **Por uma Arquitetura**. São Paulo: Perspectiva, 1981.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- MACIEL, Carlos Alberto. **Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário**. Ou a arte de construir cidades insustentáveis. *Arquitextos*, São Paulo, ano, v. 14.
- MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Omega, 1979.
- MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. Nova Cultural, São Paulo, 1988.
- MENDONÇA, Rafaela Nunes; VILLA, Simone Barbosa. **Apartamento mínimo contemporâneo**: desenvolvimento do conceito de uso como chave para obtenção de sua qualidade. *Ambiente Construído*, v. 16, n. 4, p. 251-270, 2016.
- MONTE-MÓR, Roberto Luis de Melo. **As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil**. In: DINIZ; CROCCO (Ed.). *Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes*. p. 61-85. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.
- MORADO NASCIMENTO, Denise. **A Informação na produção do espaço urbano**: um breve olhar sobre Belo Horizonte. *ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR*, v. 14, p. 1-15, 2011.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**: suas origens, desenvolvimento e perspectivas. Tradução de Neil R. da Silva, v. 2, 1982.
- PINHO, Ângela Pereira Campos de. **Conexão**: apartamentos e mídias em Belo Horizonte. 2005. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.
- QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamento modelo**: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo. 2008. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.
- ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.
- RUBIN, Graziela Rossatto. **Movimento Moderno e habitação social no Brasil**. *Geografia Ensino & Pesquisa*, v. 17, n. 2, p. 57-71, 2013.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.
- SILVA, Maíra Carvalho Carneiro. **A casa**: para além do morar uma relação de sociabilidade. *Revista NUPEM*, v. 3, n. 4, p. 103-113, 2012.
- SIMMEL, George et al. **A metrópole e a vida mental**. *O fenômeno urbano*, v. 2, p. 11-25, 1979.

SOMMER, Robert; LEITE, Dante Moreira. **Espaço pessoal**: as bases comportamentais de projetos e planejamentos. EPU-Editora Pedagógica e Universitária Ltda., 1973.

STEVENS, Garry. **O círculo privilegiado**: fundamentos sociais da distinção arquitetônica. UNB, 2003.

TRAMONTANO, Marcelo. **Habitações, metrópoles e modos de vida**. Por uma reflexão sobre o espaço doméstico contemporâneo. São Carlos: Nomadsusp, 1997.

TRAMONTANO, Marcelo. **Alice no país da especulação imobiliária**: habitação e modos de vida na cidade de São Paulo. Cidades, comunidades e territórios, n. 6, 2003.

TRAMONTANO, Marcelo; BENEVENTE, Varlete. **Comportamentos & espaços de morar**: leituras preliminares das e-pesquisas Nomads. ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, São Paulo, 2004.

TRAMONTANO, Marcelo. **Apartamentos, arquitetura e mercado**: estado das coisas. Oficina Verticalização das cidades brasileiras, 2006.

VILLA, Simone Barbosa. **Avaliando a habitação**: relações entre qualidade, projeto e avaliação pós-ocupação em apartamentos. Ambiente Construído, v. 9, n. 2, p. 119-138, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2ª edição. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel/Lincoln Institute of Land Policy, 2001.

ANEXOS

EMPREENDIMENTO ANALISADOS:

- **Residencial Plaza Mayor**

Construtora Responsável	MRV Engenharia
Localização do Edifício	Camargos
Área Útil	44m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$200mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 10 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Espaço Zen Piscina
Ano de Conclusão	2018
Fonte	MRV Engenharia



- **Residencial Spazio Treviso**

Construtora Responsável	MRV Engenharia
-------------------------	----------------

Localização do Edifício	Castelo
Área Útil	40 a 72m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$330mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 6 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Sauna Piscina
Ano de Conclusão	2018
Fonte	MRV Engenharia Casa Mineira Móveis Imobiliária Viva Real



- **Residencial Spazio Luxor**

Construtora Responsável	MRV Engenharia
Localização do Edifício	Buritis
Área Útil	67 a 110m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$500mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 4 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet

	Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Sala de Jogos Sauna Piscina
Ano de Conclusão	2008
Fonte	MRV Engenharia Casa Mineira Móveis Quinto Andar



- **Residencial Gran Felicitá**

Construtora Responsável	Direcional Engenharia
Localização do Edifício	Castelo
Área Útil	50 a 110m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$550mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 6 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet

	Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Sauna Piscina Pista de Cooper Salão de Jogos Bicicletário
Ano de Conclusão	2012
Fonte	Direcional Engenharia Casa Mineira Imóveis Quinto Andar



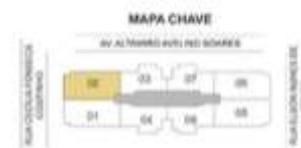


- **Meet Residence**

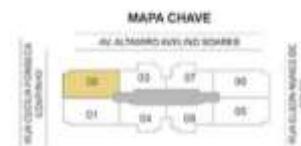
Construtora Responsável	Direcional Engenharia
Localização do Edifício	Castelo
Área Útil	51 a 83m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$450mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 1 torre
Programa de Necessidades	Espaço Gourmet Espaço Kids Mini Campo Salão de Festas Sauna Piscina Peplacé Bicicletário
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Direcional Engenharia Apê Mineiro Móveis



EDIFÍCIO MEET | APARTAMENTO TIPO



EDIFÍCIO MEET | APARTAMENTO TIPO



- Way Planalto Residence

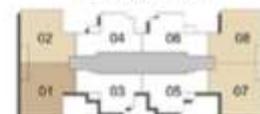
Construtora Responsável	Direcional Engenharia
Localização do Edifício	Planalto
Área Útil	50 a 88m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$400mil

Quantidade de Torres	Condomínio composto por 4 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Sala de Jogos Sauna Piscina
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Direcional Engenharia Casa Mineira Móveis



OPÇÃO 02 - ESTAR ÍNTIMO

COLONAS 01, 02, 07 E 08
BLOCOS 01 A 04





PAVIMENTO TIPO - PADRÃO
COLUNA 03, 04, 05 E 06 - BLOCOS 01 A 04



- **Residencial Solare Buritys**

Construtora Responsável	Emccamp Residencial
Localização do Edifício	Buritys
Área Útil	52m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$250mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 4 torres
Programa de Necessidades	Espaço Gourmet Espaço Kids Salão de Festas Piscina Bicicletário
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Emccamp Residencial Imobiliária Viva Real Katho Imóveis



- **Residencial Metrópolis**

Construtora Responsável	Emccamp Residencial
Localização do Edifício	Centro
Área Útil	46 a 65m ²
Preço do Empreendimento	A partir de R\$400mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 1 torre
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Salão de Festas Piscina
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Emccamp Residencial Imobiliária Viva Real



- Live Up Residence

Construtora Responsável	Direcional Engenharia
Localização do Edifício	Nova Granada
Área Útil	58 a 100m ²
Preço do Empreendimento	A partir de R\$400mil
Quantidade de Torres	Condomínio composto por 2 torres
Programa de Necessidades	Academia Espaço Gourmet Espaço Kids Quadra de Esportes Salão de Festas Piscina
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Direcional Engenharia Imóvel Web Murada Imóveis





- **Residencial Parque Musique**

Construtora Responsável	MRV Engenharia
Localização do Edifício	Planalto
Área Útil	37 a 45m ²
Preço do Empreendimento	Até R\$250mil

Quantidade de Torres	Condomínio composto por 2 torres
Programa de Necessidades	Espaço Gourmet Espaço Kids Salão de Festas Sala de Jogos Piscina
Ano de Conclusão	Em construção
Fonte	Direcional Engenharia Casa Mineira Móveis Imobiliária Viva Real



PLANTA APTD 206 - TORRE 02



PLANTA APTD 301 - TORRE 02