**Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**

mOrar em ap**artamentos**

A produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação

Simone Barbosa Villa

Tese apresentada como parte dos requisitos para obtenção do Título de Doutor em Tecnologia da Arquitetura.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Sheila Walbe Ornstein.

fevereiro, 2008

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

ASSINATURA:

E-MAIL: simonevilla@usp.br

Villa, Simone Barbosa

V712m Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação / Simone Barbosa Villa. - - São Paulo, 2008.
360 p. : il.

Tese (Doutorado – Área de Concentração: Tecnologia da Arquitetura) – FAUUSP.

Orientadora: Sheila Walbe Ornstein.

1.Apartamentos 2.Espaço privado 3.Mercado imobiliário – Ribeirão Preto 4.Avaliação pós-ocupação I.Título

CDU 728.2

Dedico este trabalho aos amores da minha vida
Fernando, Lucca e Enzo

Agradecimentos

Momento especial para agradecer as inúmeras pessoas, instituições, organizações, sindicatos, órgãos, entre outros, que colaboraram de maneira direta e indireta na realização deste trabalho. Mais que isto, agradecer momentos, pequenas e grandes atitudes que fizeram deste percurso uma história bonita. Amigos próximos, distantes, pessoas desconhecidas e aquelas queridas demais que consciente ou inconscientemente escreveram comigo esta história sobre a qualidade dos apartamentos. Muito obrigada!

Aos professores e funcionários da FAU-USP;

À EMBRAESP que nos forneceu dados importantes para a formação estatística deste trabalho;

Ao Geoimóvel e a Amaral D' Ávila pela abertura de dados sobre apartamentos;

Aos profissionais paulistanos Rosane Riane, Eduardo Fonseca, Décio Tozzi, Marco Donini, Itamar Berezin, Roberto Candusso, Luis Ricardo Pereira Leite, pela atenção nas entrevistas cedidas;

Aos profissionais de Ribeirão Preto Carlos Troca, Márcia Santiago, Fernando Rivabem, Silvana Abdul Noir, João Baptista Ferreira, Paulo Tadeu Rivalta de Barros, também pela atenção nas entrevistas cedidas;

Às pessoas envolvidas nas APOs, síndicos, funcionários, moradores que souberam entender e colaboraram de diferentes maneiras para a condução deste trabalho

Ao Centro Universitário Barão de Mauá, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo pela disponibilidade do Núcleo de Projetos e ao apoio físico e operacional na aplicação dos estudos de caso;

Aos meus alunos de graduação Ana Paula, Lucas, Rafael, Laura, Aline e Roberta pelo valioso empenho e envolvimento na aplicação da APO;

A Emílio Haddad e Silvio Burrattino Melhado pelas excelentes recomendações quando do exame de qualificação,

Aos colegas de profissão Érica Cunha e Flávio Marchesoni que fomentaram minhas reflexões;

À Sheila Walbe Ornstein, pela presença sempre firme e serena nas orientações, pela sabedoria impecável, e por ter me ensinado, através do seu exemplo, a ser uma pessoa melhor;

À Diva Maria,
mãe e companheira que sempre esteve ao meu lado;

A José Eduardo,
presente em forma de luz, iluminando nossos caminhos;

A Xande, Paty, Ana, José e Annita,
por fazerem parte das nossas vidas de forma tão intensa;

A Lucca e Enzo, filhos queridos,
pela compreensão e carinho nos inúmeros dias e noites de trabalho;

A Fernando Garrefa, pelo amor.

A Deus, pela vida.

Resumo

Palavras chave: apartamentos, mercado imobiliário, qualidade habitacional, avaliação pós-ocupação.

Esta Tese trata da análise crítica da produção de edifícios de apartamentos recentemente ofertados pelo mercado imobiliário paulistano, no que se refere à qualidade de seus espaços internos e coletivos. O estudo parte de uma investigação sobre esta tipologia na cidade de São Paulo e seus reflexos - enquanto modelo - em cidade de médio porte, no caso Ribeirão Preto, no interior do estado. Na sequência, busca-se a fundamentação teórico-conceitual sobre a qualidade do projeto e de seu processo de gestão, bem como das diversas técnicas de Avaliação Pós-Ocupação (APO) comumente utilizadas. Para exemplificar esta abordagem são avaliados quatro edifícios de apartamento, como estudos de caso, que junto com as análises teórico-conceituais, formam o escopo proposto dos procedimentos metodológicos de APO para tal modalidade habitacional.

As análises contidas na tese permitem apontar conclusivamente para a transformação do apartamento, em mercadoria, ou seja, sua conversão em produto imobiliário que tem se aproximado cada vez mais do conceito e da sua viabilização como produto não durável, contrariando suas origens fundiárias e o papel social da habitação. Aponta também para o papel do arquiteto neste cenário imobiliário, como profissional desvalorizado no sentido mais amplo da arquitetura e relegado a cuidar das questões mais cosméticas e acessórias dos empreendimentos residenciais verticais. Por consequência conclui-se que o projeto arquitetônico idealizado para os edifícios de apartamentos atuais não atende de maneira satisfatória às reais necessidades dos usuários.

A tese destaca a premência de uma ampla revisão no processo de criação e de gestão do processo de projeto, ensejando que se desenvolvam procedimentos que incluam bancos de dados alimentados por APOs e também uma participação mais efetiva do arquiteto à frente deste processo. Em resumo, recomenda-se enfaticamente idealizar e construir o edifício de apartamentos e sua área comum, tendo como foco seus usuários finais.

Abstract

key words: apartments, real estate market, housing quality, post-occupancy evaluation.

This thesis deals with the critical analysis of apartment buildings design recently offered by São Paulo's real estate market, regarding to the quality of their indoor and collective environments. The study starts from an investigation into this typology in São Paulo city and its impact - as a model - over a midsize city, Ribeirão Preto, located in the inner part of São Paulo State. Then, it seeks to theoretical and conceptual basis over the quality of the design and its management process, as well as the various Post-Occupancy Evaluation (POE) techniques commonly used. To support this approach, four apartment buildings were evaluated, as case studies, which together with the theoretical and conceptual analysis they form the proposed scope for the methodological procedures of POE in such housing modality. The analysis emphasizes conclusively the conversion of the apartment into good, that is, its conversion into real estate product that has been increasingly more closed to the concept and the viability of a non-durable product, opposing to its ground origins and the social role of housing. It also points out the role of the architect in this real estate scenery, as a devalued professional in the broadest sense of architecture and relegated to taking care of most cosmetic and secondary issues of vertical residential ventures. Consequently it is concluded that the architectural design for apartment buildings does not satisfactorily meet the real users' needs. Finally, the thesis recommends the urgency of a broad review of the conception and the design management process, providing the development of procedures that include databases fed by POEs and also a more effective participation of the architect in this process. To sum up, it is strongly recommended to design and to build the apartment building and its surroundings focusing on their final users.

Lista

figuras

01 - Edifício Antônio de Pádua Salles, São Paulo, meados de 1920, Samuel das Neves.	36
02 - À esquerda Palacete Riachuelo, 1925-1928, do escritório técnico de Luis Asson. À direita Edifício Sampaio Moreira, 1923, arquiteto Samuel e Christiano das Neves, São Paulo.	36
03 - Edifício Porchat, avenida São João, Rino Levi, 1940, planta tipo.	39
04 - Edifício Pilotis, avenida 9 de Julho, Francisco Beck, 1948, planta tipo.	39
05 - Edifício Antônio Devisate, avenida 9 de Julho, Francisco Beck, 1955, planta tipo.	41
06 - Edifício João Ramalho, Plínio Croce, Roberto Aflalo e Salvador Candia, rua João Ramalho, 1953, planta tipo.	42
07 - Edifício Itacolomi, rua Itacolomi, Victor Reif, 1964, planta tipo.	43
08 - Planta tipo de apartamento de um dormitório. rua dos Buritis, s/ identificação do autor, 1979.	45
09 - Conjunto residencial Pirineus, Estrada de Itapeceira, s/ identificação do autor, 1978, planta tipo. (Jornal Folha de S. Paulo, 15/03/1978)	45
10 - Edifício de apartamentos, rua Barão de Capanema, s/ identificação do autor, 1972, planta tipo.	46
11 - Planta tipo de apartamentos com dormitórios de empregada. À esquerda: Conjunto Residencial Jardim Sumaré, rua Apinages, João Kon projetos, 1970. Acima: Edifício Flávia, rua Rodrigo Cláudio, s/ identificação do autor, 1973.	48
12 - Planta de apartamentos com dormitório reversível. Edifício à rua Bernardino de Campos, 1983, s/ identificação do autor, 1983.	51
13 - Edifício Studium 77, rua Edson, s/ identificação do autor, 1982, planta tipo.	51
14 - Edifício Vol D'oiseau, Morumbi, Construtora Olímpia, 1985, planta tipo.	52
15 - Mapa da Região Administrativa de Ribeirão Preto, SP.	53
16 - Edifício Diederichsen, construção, inaugurado em 1937. Local: rua General Osório esquina com Álvares Cabral, Ribeirão Preto.	54
17 - Mapa das principais ruas e avenidas de Ribeirão Preto. s/ escala.	56
18 - Edifício de 3 pavimentos construído em bairro destinado à classe média. À esquerda Edifício Acácias, Jardim Paulista de 1988, Construtora Copema, Ribeirão Preto.	60
19 - À direita Edifícios Marisa, c/ 3 pavimento e programa básico de três dormitórios destinados à classe média.	60
20 - À esquerda Edifício Verdes Mares, possui 18 apartamentos, também com três dormitórios, área de lazer etc. A entrega dele foi feita entre 1988 e 1989.	60
21 - O Paranoá foi o primeiro edifício alto da Copema. O edifício é composto por 3 dormitórios, demais dependências e área de lazer, que inclui piscinas, play ground, etc.	61
22 - Conjunto Portal da Cidade, Ruy Ohtake, 1986, foto da área de lazer do conjunto. (Farias, 1994)	66
23 - Perspectiva ilustrada, peça publicitária do <i>Loft</i> São Paulo I, 1999. Esta é a configuração, freqüentemente, utilizada para os chamados <i>lofts</i> brasileiros.	68
24 - Edifício à rua Aimberê, Roberto Candusso, 1999, planta tipo e opções de plantas.	69
25 - Edifício Splendid, São Paulo, s/ identificação do autor, década de 1990, planta tipo. (www.concordimoveis.com.br/) Ao lado tipologia apto 2 dormitórios – padrão comercializado.	81
26 - Edifício Caetés - o projeto foi desenvolvido pelo escritório de arquitetura Troca & Santiago.	84
27 - O Edifício Monte Viso possui quatro apartamentos por andar com 98m² de área útil cada.	85
28 - Edifício Place des Vosges, Construtora Copema, Área útil privativa de 390 m², Ribeirão Preto.	86

29 - Skyline da avenida João Fiúsa em 2002, Ribeirão Preto – intenso processo de verticalização.	87
30 – Mapa da cidade de Ribeirão Preto com seus principais acessos, a área do quadrilátero central e a avenida fiúsa, Zona Sul da cidade.	88
31 – À esquerda o volume de edifícios altos decorrentes do processo de verticalização na área central, à direita a área da região da Fiúsa, em 2002, Ribeirão Preto.	89
32 - Edifício Grand Paysage, localizado na avenida João Fiúsa, construtora Copema. 2.500m² de área de lazer. 135m² de área útil, sendo 4 dormitórios (1 suíte).	90
33 - Edifício Grand Space Perdizes, Pompéia, Tecnisa, 2002, peças gráficas de publicidade.	92
34 - Edifício Art Nouveau, Pinheiros, Tecnisa, 2002, Lobby e praça de entrada do edifício.	93
35 - Edifício Hype Jardins, Abyara, 2002. Fitness e sala de descanso do edifício.	93
36 - Edifício Electra, rua Otávio Tarquínio de Souza, Ricardo Barbosa Arquitetura, 2000, planta tipo do apartamento simples.	94
37 - Edifício E-apartments, rua Alves Guimarães, s/ identificação do autor, 2000. Acima: apartamento e-personal. À direita: apartamento e-project.	94
38 - Edifício Parque Tangará, São Paulo, s/ identificação do autor, 2000, planta tipo.	95
39 – Edifício Pratical Life – Maracá, Bairro Conceição, SP, 88m², tipologia “quatro dormitórios compacto”.	96
40 – Edifício Sophia, Vila Mascote, SP, 105 m², tipologia “quatro dormitórios compacto”.	97
41 – Residencial Higienópolis, Arquitetura Itamar Berezin, Higienópolis, SP, 70 m2, Tipologia dois dormitórios / 1 suíte.	98
42 – Residencial Blue Point, Perdizes, SP, Tipologia 3 dormitórios / 1 suíte, 100 m².	98
43 – Edifício Brooklin New Style, Brooklyn, SP, 40 m², tipologia 1 dormitório / 1 suíte.	100
44 – Central Park Prime, Tatuapé, SP, apartamentos de 176, 225 e 315 m², tipologia 4 dormitórios, Condomínio Clube com 35.246,90 m².	102
45 – Club House Santo André, SP, 2007, Condomínio Club, 3 e 4 dormitórios c/ suíte – 89, 116m².	103
46 – Central Park Prime, Tatuapé, SP, listagem com mais de 50 itens de lazer distribuídos em uma área de 35 mil m².	104
47 - Skyline da avenida João Fiúsa em 2002, Ribeirão Preto – intenso processo de verticalização – à direita edifício New Century.	116
48 – Edifício Sur le Jardin, Construtora COPEMA, Esquina av. João Fiúsa, Ribeirão Preto, lançamento de 2005, perspectivas, apto 264 m² - 4 suítes.	117
49 - Avenida João Fiusa, Ribeirão Preto, recuos amplos com tratamento paisagístico, 2004.	118
50 – Tratamento paisagístico nas áreas verdes destinadas na avenida João Fiúsa.	118
51 – Edifício Belvedere, próximo à av. João Fiúsa, 3 dormitórios sendo 1 suíte, 87 m², 2 vagas de garagem.	118
52 – Equipamentos oferecidos no Edifício Sequóia, Construtora Pereira Alvin, próximo à av. João Fiúsa, 4 suítes, 255 m².	119
53 – Edifício C, construção e incorporação I, “quatro dormitórios compacto”. 136 m² de área útil.	119
54 – Edifício Doppo Spazzio, Apartamentos Cobertura Dúplex 5 dorms sendo 4 suítes, Construção Chemin.	120
55 – Ciclo da qualidade do desenvolvimento de projeto no mercado imobiliário.	149
56 – Conceito de Processo.	150
57 – Esquema da programação arquitetônica e suas relações com a APO.	165
58 – Diagrama de controle do processo de projeto (ou etapa do processo).	168
59 - Esquema das propostas de avaliação para cada etapa de projeto.	174

60 – Metodologia da APO.	181
61 – Planta e perspectivas dos espaços de uso coletivo do Edifício Grand Gardem, “quatro dormitórios compacto”, 132m², Jardim Avelino, São Paulo, Arquitetura Márcio Curi & Azevedo Antunes, jan / 2006.	230
62 – Planta, perspectivas dos espaços coletivos do Edifício C, construção e incorporação I, “quatro dormitórios compacto”, 136 m², Zona Sul, Ribeirão Preto.	231
63 – À direita planta tipo do Edifício B, próximo à av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 150 m², 2000, Ribeirão Preto.	232
64 – À esquerda, Planta tipo do Edifício D, COPEMA, 115 m², 2004 Zona Sul, Ribeirão Preto.	232
65 – Planta tipo e perspectiva do Edifício E – caso piloto, próximo à av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2001, Ribeirão Preto.	233
66 – Fotos dos equipamentos de uso coletivo do Edifício E – caso piloto, próximo à av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2001, Ribeirão Preto.	234
67 – Planta esquemática do apto tipo e fotos dos equipamentos de uso coletivo do Edifício J, próximo à av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 115 m², 2002, Ribeirão Preto.	235
68 – Fotos do Edifício J, próximo à av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 115 m², 2002, Ribeirão Preto.	236
69 – Esquema do pavimento tipo e foto do Edifício G, av. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 127 m², 2001, Ribeirão Preto.	236
70 – Planta tipo e fotos dos equipamentos de uso coletivos do Edifício K, a. João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 128 m², 2006, Ribeirão Preto.	237
71 - Definições operacionais das faixas da escala mais utilizadas para classificação de AME e AMB.	251
72 – Fotos das dinâmicas propostas no Grupo Focal dos respectivos estudos de caso, Ribeirão Preto.	262
73 – Foto da dinâmica proposta no Grupo Focal do estudo de caso J – seleção visual demonstrada pelo equipamento DataShow, junho de 2007, Ribeirão Preto.	264
74 – Vistas dos Modelos Eletrônicos - Seleção Visual / Grupo Focal, junho de 2007, Ribeirão Preto. SketchUp.	266
75 – Fotos dos Modelos Físicos – Brincando de Boneca / Grupo Focal, junho de 2007, Ribeirão Preto.	268
76 – Fotos da dinâmica Brincando de Boneca / GF, na qual os moradores tiveram contato com os Modelos Físicos, junho de 2007, Ribeirão Preto.	269

gráficos

1 – ORIGEM DAS PATOLOGIAS NOS EDIFÍCIOS.	148
2 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO J.	281
3 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO G.	281
4 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO K.	281
5 - RESULTADOS QUESTIONÁRIOS - NÍVEL DE SATISFAÇÃO - ESPAÇO PRIVADO - ESTUDO DE CASO J e K.	282

quadros

1 – LEI SOBRE EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO: PRINCIPAIS DIFERENÇAS.	59
2 – LISTA DE EQUIPAMENTOS – CONDOMÍNIO CLUBE – CENTRAL PARK PRIME, SP, 2007.	105
3 – PRINCIPAIS TIPOLOGIAS LANÇADAS PELO MERCADO IMOBILIÁRIO PAULISTANO NO ANO DE 2005.	107
4 – DESDOBRAMENTOS DO CONCEITO DE QUALIDADE EM ELEMENTOS BÁSICOS.	137
5 – CLASSIFICAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS DE QUALIDADE DA HABITAÇÃO.	140

6 – PRINCIPAIS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO.	144
7 - ETAPAS DO PROCESSO DE PROJETO, SEUS RESPECTIVOS PRODUTOS E ELEMENTOS.	151
8 – ETAPAS ESQUEMÁTICAS DE DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SÃO PAULO.	156
9 – NORMAS EM VIGOR SOBRE DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE PROJETO.	159
10 – ESTRUTURA PARA DEFINIÇÃO DO PLANEJAMENTO DE UMA AVALIAÇÃO.	183
11 – COMPARAÇÃO ENTRE OS MÉTODOS DE COLETA DE DADOS.	186
12 - QUADRO DE TIPOLOGIAS PARA DEFINIÇÃO DO PILOTO E DOS ESTUDOS DE CASOS.	232
13 – ETAPAS DO PLANEJAMENTO DE UMA APO SEGUNDO BAIRD E GRAY, 1995.	240
14 – DADOS GERAIS DO PILOTO.	243
15 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS ELENCADOS PARA A APO, ATRIBUTOS AVALIADOS E OBJETIVOS.	244
16- TÉCNICA DE MEDIÇÃO DO A.M.	251
17 – ETAPAS DE TRABALHO – APLICAÇÃO DA APO – PILOTO.	252
18 – PROBLEMAS IDENTIFICADOS NAS TÉCNICAS E DIRETRIZES PARA ETAPAS POSTERIORES.	254
19 – DADOS GERAIS DOS ESTUDOS DE CASO.	255
20 – COMPARATIVO DAS ETAPAS DE TRABALHO – PILOTO E ESTUDOS DE CASOS.	256
21 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA QUESTIONÁRIO.	259
22 - ESTRUTURA PROPOSTA PARA DISCUSSÃO DO GF	261
23 – EXEMPLO DO MURAL - JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA	263
24 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA GRUPO FOCAL	272
25 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA ANÁLISE DE USO.	273
26 – ROTEIRO DE QUESTÕES – ENTREVISTA C/ ARQUITETO.	275
27 – ETAPAS DE TRABALHO – APLICAÇÃO DA APO – ESTUDOS DE CASO.	276
28 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO. PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE MORAR EM APARTAMENTO.	287
29 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO. PRINCIPAIS MOTIVADORES PARA A COMPRA DO IMÓVEL.	287
30 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NO ESTUDO DE CASO K.	294
31 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – SALA.	295
32 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – DORMITÓRIOS.	296
33 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – COZINHA.	296
34 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – ÁREA DE SERVIÇO.	297
35 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – BANHEIRO SOCIAL.	297
36 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – BANHEIRO CASAL.	297
 tabelas	
1 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS TOTAIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1980-1987).	50
2 – EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS DO QUADRILÁTERO CENTRAL DE RIBEIRÃO PRETO: NÚMEROS GERAIS.	58
3 - DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES URBANOS, SEGUNDO TIPOS. MUNICÍPIO DE	63

SÃO PAULO. 1991-2000.

4 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1985-2000).	64
5 - DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS EM MILHARES DE PESSOAS COM PARENTESCO, SEGUNDO O TIPO DE FAMÍLIA - BRASIL – 1991/2000.	71
6 - TAXA DE FECUNDIDADE TOTAL - TFT (1) MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 1980-2002.	71
7 - DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO TIPOS DE ARRANJO FAMILIAR. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 1989-2002.	74
8 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1985-2007).	91
9 - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS) CLASSIFICADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.	99
10 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS MÉDIAS DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS), CLASSIFICADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.	99
11 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS) CLASSIFICADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS. LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.	101
12 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO – NÍVEL DE SATISFAÇÃO – ESPAÇO PRIVADO.	282

Lista de siglas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AC	Ambiente Comportamento
APP	Avaliação Pré-Projeto
APO	Avaliação Pós-Ocupação
ANTAC	Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
A.U	Análise de Uso
BNH	Banco Nacional da Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e urbano do estado de São Paulo
ENCAC	Encontro Nacional do Conforto no Ambiente Construído
ENTAC	Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
ENHR	European Network of Housing Research
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
EDRA	Environmental Design Research Association
EBAUs	Escolas Brasileiras de Arquitetura e Urbanismo
FAU-USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Trabalho
FIOCRUZ	Fundação Oswaldo Cruz
G.F	Grupo Focal
IAPS	Internacional Association of People-Environment Studies
ISO	International Standards Organization
INH	Instituto Nacional de Habitação (Lisboa, Portugal)
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
KTH	Royal Institute of Technology (Reino Unido)
LAPSI-IP	Laboratório voltado aos estudos da Psicologia Ambiental do Instituto de Psicologia da USP
LNEC	Laboratório de Engenharia Civil (Lisboa, Portugal)
MIT	Massachusetts Institute of Technology (EUA)
NUTAU	Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo
NPGAU/UFGM	Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais
NORIE/UFRGS	Núcleo Orientado para a Inovação na Edificação da Universidade Federal do Rio Grande do Sul
PBQP-H	Programa Brasileiro de Qualidade Produtiva do Habitat
PQE	Programa Qualificação Essencial
PROARQ/FAU/UFRJ	Programa de Pós-graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro
POP	Planning Outdoor Play
PEP	Playground Equipment Planning
PEQI	Perceived Environment Quality Index
PPGAU/UFRN	Programa de Pós-graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte
QUALIHAB	Programa da Qualidade da Construção habitacional da CDHU
RACs	Relações Ambiente - Comportamento
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SIBRAGEC	Simpósio Brasileiro de Gestão e Economia da Construção

SECOVI - SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SEL	Systeme D' Évaluation de Logements
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro de Crédito
SIG	Sistema de Informação Geográfica
UCL	University College London
UFPE	Universidade Federal de Pernambuco
UFRJ	Universidade Federal do Rio de Janeiro
UFRN	Universidade Federal do Rio Grande do Norte
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina
UFP	Universidade Federal de Pelotas
UFRGS	Universidade Federal do Rio Grande do Sul
VGv	Valor Geral de Venda
WBGPPCE	Workshop Brasileiro de Gestão do Processo de Projeto na Construção de Edifícios

Glossário

agentes do mercado imobiliário ambiente	Arquitetos e urbanistas, incorporadores, vendedores, construtores e profissionais da área de Marketing. Considerado por Bechtel, 1997, como tudo o que nos rodeia. Moser e Weiss, 2003, partem da definição de ambiente como o quadro de vida do indivíduo, como algo que "rodeia, envolve, engole" (Ittelson, 1973).
ambiente construído	Todo o ambiente erigido, moldado ou adaptado pelo homem. São os artefatos humanos ou estruturas físicas realizadas pelo homem. (Ornstein, S; Bruna, G; Romero, M., 1995).
apartamento - tipo	Diz-se da unidade padrão de determinado edifício, o que exclui apartamento de cobertura, geralmente com área e características diferenciadas do apartamento tipo (Figueiredo, 2005).
apartamento de cobertura	Apartamento do último andar de um edifício, construído sobre a laje de cobertura. (Figueiredo, 2005).
apartamento duplex área comum	Apartamento com dois pavimentos. (Figueiredo, 2005). Área compartilhada por todos proprietários das unidades autônomas de um condomínio. (Figueiredo, 2005).
área de construção	Soma das áreas, incluídas paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação. (Figueiredo, 2005).
área edificada	Área total coberta de uma edificação. São excluídas apenas áreas de poços, vazios e algumas saliências (abas e marquises), com exceção da área do poço do elevador (ou de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical), que deverá ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar. (Figueiredo, 2005).
área privativa	Área de um imóvel de uso privativo e exclusivo de seu proprietário ou morador, delimitada pela superfície externa das paredes. (Figueiredo, 2005).
área total	Somatória da área privativa da unidade autônoma com a área comum de divisão proporcional entre os condôminos. (Figueiredo, 2005).
área útil	Soma das áreas do piso dos compartimentos de um imóvel, sem contar a espessura das paredes.
briefing	Conjunto sintetizado de dados preparado por um grupo de profissionais do mercado que apresenta um conjunto de características e atributos diferenciais que devem constar na elaboração do projeto.
butler services	Tipologia de apartamento com mais de dois dormitórios destinado à famílias nucleares no sistema flat com disponibilidade de todos os serviços similares ao disponíveis em hotéis (serviço de limpeza, refeições, motoristas, baby sitter, etc.).
características tipológicas	Segundo Pedro, 2000, as respostas que ocorrem com uma frequência elevada num determinado universo constituem as características tipológicas. No nosso trabalho pode ser definida como o conjunto de elementos programáticos (ou arquiteturais) que

	constituem uma tipologia. Ex. Tipologia (apto 3 dormitórios) – características: sala, cozinha, área de serviços, banho, três dormitórios.
cognição	Segundo Del Rio, 1996, é o processo do saber operativo que é reconhecidamente amplo, permitindo lidar, consciente e inconscientemente, por um lado, com a informação selecionada e apreendida [através do processo perceptivo], e, por outro, com a sua organização em representações simbólicas, conjuntos de valores e tendências para determinados tipos de conduta.
comportamento humano	Uma atividade que compreende uma seqüência de ações (Pedro, 2000). É o que um organismo faz a qualquer momento. No caso das relações ambiente-comportamento, trata-se de tudo aquilo que as pessoas e grupos de pessoas fazem (e são observadas fazendo) inseridos em um contexto ambiental e estabelecendo relação biunívocas entre ambiente e comportamento (Ornstein, S; Bruna, G; Romero, M., 1995).
classe média	Categorização de classe-média, segundo PNAD e o IBGE, ref, 2004: alta classe média (renda familiar acima de R\$ 5.000 por mês), média classe média (renda familiar de R\$ 2.500 a R\$ 5.000 por mês), baixa classe média (renda familiar de R\$ 1.000 a R\$ 2.500 por mês). Waldir Quadros, da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), ressalta que sua definição não se restringe ao nível de renda. Pertencem à classe média indivíduos que ocupam cargos intermediários entre as categorias clássicas de divisão de trabalho - - proprietários e operariado. Esse recorte inclui desde o <i>office boy</i> de uma empresa aos executivos assalariados.
compartimento	Compartimento de uma moradia é um espaço privado, ou um conjunto de espaços privados diretamente interligados, delimitado por paredes e com acesso através de vão. (Pedro, 2000).
dinks	<i>Double Income No Kids</i> . Caracteriza-se pelo grupo familiar com duplo rendimento, sem filhos.
edificação	Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material. (Figueiredo, 2005).
edifício	Construção verticalizada composta por unidades destinadas a diversos fins, como residencial (apartamentos), comercial (escritórios), de hospedagem (flats e hotéis), entre outros. (Figueiredo, 2005).
equipamentos de uso coletivo	São os equipamento disponíveis no edifício para uso dos moradores.
especialistas	profissionais e agentes do mercado imobiliário.
espaço privado	É definido neste trabalho pela unidade do edifício (apartamento).
espaço semi-privado	É definido pela área de uso coletiva do edifício ou espaços de uso comum.
espaço	É uma zona da habitação destinada ao desenvolvimento de uma função.
feng shui	É a antiga arte chinesa de criar ambientes harmoniosos. Originou-se há cerca de 5.000 anos, nas planícies agrícolas da China Antiga. Seu desenvolvimento vem sendo desde então, aumentado e evoluído, chegando aos dias de hoje, como uma disciplina capaz de nos oferecer um sistema completo, nos ligando intimamente à natureza e ao Cósmico. www.fengshui.com.br

função	Uma função compreende um conjunto de sistemas de atividades que constituem uma unidade mais generalizada do comportamento na habitação (Pedro, 2000).
grau de adaptabilidade	Capacidade que o ambiente tem de ser mutável, de forma que o indivíduo possa ou não se apropriar daquele espaço. (Lynch, 1995). Sommer, 1973, também acrescenta que a adaptabilidade está intimamente ligada à personalização, uma vez que permite que uma pessoa ajuste um ambiente a suas necessidades específicas.
habitação	É a unidade em que se processa a vida de cada família, compreendendo a moradia e suas dependências. Compreende o conjunto de elementos urbanísticos para sua configuração – rua, infra-estrutura, etc. (Pedro, 2000).
habitabilidade	Segundo Bell et al, 1990, a capacidade do projeto ou ambiente construído de se adequar às necessidades dos habitantes ou usuários. Inicialmente, termo adotado no caso de ambientes residenciais, mas hoje condição extensiva a qualquer modalidade ambiental. (Ornstein, S; Bruna, G; Roméro, M., 1995).
identidade	A interação estabelecida entre o homem e o ambiente resulta na formação de uma imagem ambiental quando ele se insere no lugar. O homem seleciona, organiza e dá um significado àquilo que vê. A formação desta imagem possibilita a criação de um senso de pertencimento, a partir do qual o homem se identifica com o lugar e dele se apropria. (Lynch, 1995).
imageabilidade	Capacidade de compreensão do ambiente com base em imagens de fácil leitura, apreensão e compreensão na memória dos seus usuários. As imagens ficam retidas na memória do observador (pregnância) e lhe fornecem um senso de orientação que é percebido por ele, permitindo uma locomoção mais fácil e rápida, e facilitando a sua apropriação no ambiente. (Lynch, 1995).
loft	Tipo de apartamento ou casa com planta diferenciada, onde os espaços são abertos e integrados. Expressa um estilo de viver prático e moderno. Geralmente duplex, a planta de um loft pode contemplar sala com pé-direito duplo, integrada à cozinha estilo americano, e com a suíte no mezanino. (Figueiredo, 2005).
lugar	Ambiente que ganha significado através da ocupação ou apropriação humana. Conceito cultural fundamental para descrever as relações humanas no meio ambiente. (Ornstein, S; Bruna, G; Roméro, M., 1995). A idéia de <i>lugar</i> envolve duas questões: uma ligada à noção do <i>estar em relação</i> com o meio ambiente – tudo que nos rodeia no globo terrestre, seja natural, construído, social ou cultural – derivada da conceituação de <i>local</i> ; e outra, relativa à forma de compreensão e de entendimento do mundo pelo homem, conhecida por <i>cognição</i> . A definição de um lugar se dá por intermédio da inter-relação de três dimensões fundamentais de constituição, a saber: os elementos físicos que o constituem, os conceitos que fazemos dele e os usos e comportamentos que eles possibilitam. (Rheingantz; Alcântara e Del Rio, 2005).
maquete eletrônica	É a construção de um modelo tridimensional de um objeto (peças industriais, residências, prédios, etc.) em ambiente computacional, obtendo-se materiais com texturas, inserção de luzes e vistas que são aplicadas ao modelo objetivando deixá-lo o mais próximo possível da realidade. www.virtualautomacao.com.br .

maquete física	É a construção de um modelo tridimensional de um objeto.
mapa comportamental	<i>Behavioral Mapping</i> – relaciona categorias de comportamento com cenários ou locais físicos particulares, em termos específicos. Trata-se de uma técnica de observação, a partir da qual comportamentos são observados, registrados, locados e tabulados, em um mapa ou planta do local que está sendo observado a intervalos predeterminados de tempo. (Ornstein, S; Bruna, G; Romero, M., 1995).
mapa de descobertas	Ou “matriz de descobertas” definida como um instrumento para análise que apresenta uma forma sintética de visualização dos resultados da APO, fornecendo um diagnóstico, recomendações e normas relacionadas ao objeto de estudo. (Zeisel, 2006).
método	O método científico é um conjunto de <u>regras</u> básicas para um <u>cientista</u> desenvolver uma <u>experiência</u> a fim de produzir novo <u>conhecimento</u> , bem como corrigir e integrar conhecimentos pré-existentes. Consiste em juntar evidências <i>observáveis</i> , <i>empíricas</i> , e <i>mensuráveis</i> , com o uso da <u>razão</u> . (Ferreira, 2004). Para Lay e Reis, 1994, a Avaliação Pós-Ocupação não é uma área do conhecimento, mas um método de avaliação de desempenho na qual se utiliza do grau de satisfação dos usuários em relação a diversos elementos do ambiente construído como critério de desempenho. Podem ser considerados métodos: observações, entrevistas, questionários e levantamentos físicos.
método quantitativo	Investiga uma maior variedade de fenômenos e determinam a confiabilidade (reliability) das medidas adotadas, possibilitando a generalização dos resultados. (Lay e Reis, 1994).
método qualitativo	Focaliza na determinação de validade (validity) da investigação através da possibilidade de confronto proporcionada entre a situação real em estudo e a descrição, compreensão e interpretação da situação específica, feita pelo pesquisador. (Lay e Reis, 1994).
metodologia	É o estudo dos <u>métodos</u> . Ou então as etapas a seguir num determinado processo. Tem como finalidade captar e analisar as características dos vários métodos disponíveis, avaliar suas capacidades, potencialidades, limitações ou distorções e criticar os pressupostos ou as implicações de sua utilização. Além de ser uma disciplina que estuda os métodos, a metodologia é também considerada uma forma de conduzir a pesquisa ou um conjunto de regras para ensino de ciência e arte.
morador(usuário)	Quem habita o espaço privado, unidade ou apartamento.
moradia	É o conjunto dos espaços privados nucleares de cada habitação, confinado por um envoltivo que o separa do ambiente exterior e do resto do edifício. (Pedro, 2000).
observador	Quem realiza o ato da observação – no caso de nossa pesquisa cabe ao pesquisador avaliador este papel. Maturana, 2001, indica que observar é o que os observadores fazem quando distinguem na linguagem os diferentes tipos de entidades que trazem à mão como objetos de suas descrições, explicações e reflexões no curso de sua participação nas diferentes conversações em que estão envolvidos no decorrer de suas vidas cotidianas, independentemente do domínio operacional em que acontecem. O

	observador acontece no observar. Neste sentido evidenciam-se as habilidades cognitivas do observador.
observação	“Perceber”, visualizar ou observar o comportamento de pessoas e registrar o que é observado. (Ornstein, S; Bruna, G; Roméro, M., 1995).
ontologia	Parte da <u>filosofia</u> que trata da natureza do <u>ser</u> , da realidade, da existência dos entes e das questões metafísicas em geral (www.wikipedia.org) Relação entre conceitos organizada de modo formal de tal maneira que possa ser compartilhada entre diversos usuários. Modelo abstrato das relações dos objetos do universo considerado sempre descrita em uma linguagem formal adequada (Fensel, 2001 apud Rabelo e Amorim, 2007).
pesquisadores (avaliadores)	Quem atua no processo de aplicação da avaliação pós-ocupação (APO), dos métodos e técnicas empregados.
planta	Representação geométrica da projeção de um plano, da parte ou do todo de uma edificação.
produto	De forma geral, um produto é uma espécie de compilação de diversos fatores. (pt.wikipedia.org/wiki/Produto) Em Marketing, Produto é algo que pode ser oferecido em um mercado para satisfazer a um desejo ou necessidade. Contudo é muito mais do que apenas um objeto físico. É o pacote completo de benefícios ou satisfação que os compradores percebem que eles obterão se adquirirem o produto. (pt.wikipedia.org/wiki/Produto-economia)
programação arquitetônica	Para Sanoff, 1992, programação é um sistema de processamento de informações capaz de direcionar o projeto no atendimento das necessidades do usuário, cliente, projetista ou empreendedor. Para Van Der Voordt et al, 1999, programa é uma coleta ordenada de dados sobre as necessidades habitacionais e o desempenho requerido do lugar, do edifício, seus ambientes e equipamentos. (Voordt e Wegen, 2005)
privacidade	Segundo Bell et al., 1990, processo que determina os limites a partir dos quais as pessoas regulam suas interações com as demais. É este processo que, por sua vez, regula a territorialidade. (Ornstein, S; Bruna, G; Roméro, M., 1995). Amplio relato sobre a origem da noção da privacidade foi desenvolvido por Rybczynski, 1999. Para Bechtel, 1997, o conceito de privacidade acrescenta várias outras dimensões à territorialidade, ao se relacionar com sensações que não dependem necessariamente de fronteiras físicas. Tais sensações podem ser provocadas por estímulos sonoros, visuais e informacionais. Privacidade também se relaciona também com o termo espaço pessoal, definido por Sommer, 1969, como uma bolha invisível que as pessoas carregam à sua volta, e que registrariam a fronteira da territorialidade pessoal.
projeto	Plano geral de uma edificação, reunindo plantas, cortes, elevação e detalhamento de cada uma das áreas de atuação na construção (arquitetura, elétrica, hidráulica, paisagismo, estrutural, etc).
psicologia ambiental	Também conhecida por Psicologia Ecológica está fundamentada na abordagem dos psicólogos Barker e Wright, a propósito das inter-relações entre comportamento a ambiente (natural ou construído).

A Psicologia Ambiental trata do relacionamento recíproco entre comportamento e ambiente físico, tanto construído quanto natural. Mantém interface com áreas de estudo tais como a sociologia e antropologia urbana, ergonomia, desenho industrial, paisagismo, engenharia florestal, arquitetura, urbanismo e geografia, entre outras. Na medida em que estas áreas estudam diferentes aspectos da organização de espaço/ambiente físico e sua relação recíproca com o ser humano, encontra-se freqüentemente, na literatura estrangeira, o termo *environment-behavior relation* para caracterizar este campo de estudo, para o qual sugere-se, em Português, o termo relações indivíduo-ambiente. <http://www.psi-ambiental.net>.

**relação
ambiente-
comportamento
(RACs)**

A área Ambiente-Comportamento, consolidada no final da década de 50, caracteriza-se por ser multidisciplinar e centra-se em estudos realizados, primeiramente, com a colaboração de psicólogos e arquitetos, estendendo-se, mais tarde, a planejadores urbanos, engenheiros, sociólogos, geógrafos, antropólogos e outras profissões afins. Tem como objetivo investigar as relações existentes entre características físico-espaciais do ambiente construído e o comportamento dos indivíduos.

O estudo dessas relações pretende medir como o ambiente construído afeta o comportamento dos indivíduos e vice-versa, de forma a produzir conhecimento que venha a auxiliar na compreensão das reações psicológicas e comportamentais dos indivíduos em relação ao ambiente construído, assim como gerar subsídios para a produção de ambientes construídos mais adequados a seus usuários. (Lay e Reis, 2005).

responsividade

É um determinante da qualidade de serviços, sendo entendida como a prontidão no trato com solicitações dos clientes ou como o tempo que estes devem esperar por ajuda, resposta ou atenção. Basicamente é a satisfação aos anseios dos clientes de forma rápida e sem alterações no nível de qualidade.

técnica

Ferramenta adotada para se implementar o método. P. ex. A observação, que é um método, pode ser registrada através de fotografia, câmara de vídeo, mapa comportamental, diagramas, etc. consideradas ambas técnicas. (Lay e Reis, 1994).

tipologia

Pedro, 2000, define tipologia como as soluções em conjuntos que tenham características idênticas. As respostas que ocorrem com uma freqüência elevada num determinado universo constituem as características tipológicas. No nosso caso resulta da ocorrência elevada da mesma combinação de várias características. p.ex. Apartamentos de dois dormitórios, três dormitórios, lofts, duplex, etc.

tipo

Corresponde à construção de uma imagem descritiva de uma tipologia, constituindo uma unidade autonomizável e paradigmática. O tipo não constitui uma imagem que deva ser copiada, mas uma idéia que serve de modelo geral. (Pedro, 2000). No nosso trabalho considerada a modalidade habitacional apartamento.

sumário

Agradecimentos

Resumo

Abstract

Lista de figuras, gráficos, quadros, e tabelas

Lista de siglas

Glossário

Introdução 25

1. O mercado imobiliário paulistano como referência nacional e seus reflexos na cidade de Ribeirão Preto 34

1.1 O modelo de apartamento contemporâneo: sua produção na cidade de São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto 35

1.1.1 Origens das tipologias de morar em apartamento na cidade de São Paulo 35

1.1.2 A consolidação da tipologia de morar em alturas 44

1.1.3 O processo de verticalização na cidade de Ribeirão Preto e a transferência do modelo de morar paulistano em alturas 52

1.1.3.1 A década de 1960 e a incipiente verticalização na cidade – referências modernistas? 55

1.1.3.2. A década de 1980 e o intenso processo de verticalização na cidade – consolidação de uma modalidade de moradia 58

1.1.4 1990: a década em que a produção dos espaços e da arquitetura dos apartamentos foi definitivamente submetida à lógica do mercado imobiliário 62

1.1.5 E a sociedade em constantes mudanças... 70

1.1.6 O mercado imobiliário nas últimas décadas do século XX 76

1.1.6.1 Questões antecedentes 76

1.1.6.2 Alguns fatos marcantes do mercado imobiliário paulistano ocorridos de 1970 a 1990 78

1.1.7 A produção de edifícios de apartamentos nos anos de 1990 em ribeirão preto: referências projetuais consolidadas? 83

1.2 O novo século na produção de apartamentos 90

1.2.1 A produção de apartamento na cidade de São Paulo a partir de 2000 90

1.2.2 O mercado imobiliário paulistano e seus principais agentes 107

1.2.3 A produção atual de apartamentos na cidade de ribeirão preto: uma efetiva aproximação com o mercado imobiliário paulistano 115

1.2.4 O produto imobiliário 123

1.2.5 A crítica sobre a qualidade dos apartamentos ofertados pelo mercado nos dias atuais 128

2. Avaliando a qualidade: relações entre qualidade, projeto e avaliação pós-ocupação (APO) 135

2.1 A questão da qualidade na habitação 136

2.1.1 Definições sobre a qualidade 136

2.1.2 A qualidade habitacional 137

2.1.3 Análise e avaliação da qualidade habitacional 143

2.1.4 Relação entre qualidade e projeto 146

2.1.4.1 O processo de projeto e sua gestão	149
2.1.4.2 O projeto arquitetônico e a qualidade	159
2.1.4.3 A relevância da programação arquitetônica	163
2.1.4.4 Avaliação da qualidade do projeto e seu processo	167
2.2 Avaliação pós-ocupação (APO) e qualidade habitacional	171
2.2.1 Objetivos, significado e relevância da APO	173
2.2.1.1 APO em habitações	179
2.2.2 Resumo dos tipos de avaliações – principais métodos e técnicas utilizados	180
2.2.2.1 Planejamento da APO	182
2.2.2.2 Principais métodos e técnicas da APO	184
2.2.2.3 Adoção de múltiplos métodos para a APO	190
2.2.3 Novas vertentes nas pesquisas de APO: abordagens não convencionais, interdisciplinaridade	191
2.2.4 Alguns métodos e experiências de avaliação habitacional com ênfase no comportamento	200
2.2.4.1 Principais métodos e técnicas de APO com ênfase no comportamento	202
2.2.5 Caminhos futuros da avaliação da qualidade habitacional	207
2.3 Estado geral da avaliação da qualidade habitacional no mercado imobiliário	208
2.3.1 Pesquisas de satisfação em habitações: objetivos, significado, relevância, principais pesquisas e métodos	208
2.3.1.1 A questão da satisfação residencial	208
2.3.1.2 Avaliando a satisfação dos clientes	211
2.3.1.3 Principais métodos e técnicas de avaliação de satisfação	213
2.3.1.4 Avaliações de satisfação para o mercado imobiliário – pesquisa de marketing	214
2.3.2 As diferentes abordagens do reconhecimento da qualidade no mercado imobiliário paulistano e seus respectivos métodos	217
2.3.3 APO e o mercado imobiliário paulistano: estado geral	225
3. Avaliação pós-ocupação (APO) em apartamentos – planejamento e seleção de metodologia para aferição da qualidade habitacional – relação comportamento do usuário versus projeto	229
3.1 O objeto de estudo	230
3.1.1 A tipologia do apartamento pesquisado	230
3.1.2 Identificação dos recortes – critérios utilizados para identificação dos empreendimentos selecionados para aplicação da APO	231
3.1.3 Definição da amostragem – piloto e estudos de caso	232
3.1.4 Objetivos principais da pesquisa – definição dos pontos focais da avaliação	237
3.1.5 Procedimentos metodológicos elencados para aferição da qualidade habitacional – tipos e justificativa	239
3.1.6 Planejamento da APO	239
3.2 O piloto	243
3.2.1 Levantamentos gerais do piloto	243
3.2.2 A metodologia utilizada e justificativa das técnicas elencadas	243
3.2.3 Aplicação dos métodos - piloto	251

3.2.4 Resultados indicativos: considerações gerais sobre o piloto	253
3.3 Os estudos de caso	255
3.3.1 Levantamentos gerais dos estudos de caso	255
3.3.2 A metodologia utilizada – alterações do caso-piloto para os estudos de caso	256
3.3.3 Aplicação dos métodos – estudos de caso	275
3.3.4 Resultados indicativos: considerações gerais sobre os estudos de casos	277
3.4 A metodologia definitiva	302
3.4.1 Recomendações gerais para sua aplicação	302
3.4.2 Conclusões indicativas para trabalhos futuros	304
Conclusões	306
Referências Bibliográficas	312
Anexos	341

No cenário habitacional brasileiro, a habitação verticalizada coletiva foi gradativamente ocupando espaço. Entre 1920 a 1950 esforços foram realizados pelos agentes do mercado no sentido de retirar da habitação em alturas a velha imagem degradada e promíscua dos cortiços que abarrotavam os bairros das cidades de maior porte na virada do século 19 para o século 20. Desde suas origens, verificamos que o controle da produção dos edifícios de apartamentos tem se concentrado nas mãos de empreendedores imobiliários interessados, na grande maioria dos casos, na obtenção de lucros e não necessariamente na manutenção e na garantia da qualidade destas habitações.

Assistiu-se ao longo do século 20 a consolidação desta modalidade habitacional, quer produzida para as classes mais baixas, quer destinada aos extratos altos da sociedade brasileira, chegando atualmente a representar índices igualitários, ou até superiores em muitas regiões, às das habitações térreas. Segundo o SEADE / IBGE no Município de São Paulo o total de apartamentos é de 25,05% para 73,46% de casas, números este bastante ampliado no centro expandido, na qual encontram-se bairros e setores amplamente adensados que chegam a apresentar cerca de 87% de apartamentos.

Tida como uma realidade nas cidades de médio e grande porte, a verticalização apresenta razões que ultrapassam a simples necessidade de atendimento às demandas habitacionais indo ao encontro da falta de espaço nos aglomerados urbanos. Representa uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária que confere diferentes graus de status a seus moradores, valorização e lucro para seus agentes promotores e uma nova dinâmica urbana para a cidade.

Vários foram os motivos que levaram à produção de apartamentos durante as oito décadas de sua existência no Brasil. Segundo HOESEL E SOMEKH, 2001, as hipóteses explicativas de seu surgimento passam,

necessariamente, pelo campo da produção da habitação que inserida no modo de produção capitalista, obedece às mesmas condições inerentes a produção de uma mercadoria qualquer se tornando, a partir desta abordagem, o produto objeto do mercado imobiliário. O produto imobiliário, termo utilizado na linguagem do setor imobiliário, é concebido com o intuito mercadológico no qual a rápida circulação da mercadoria, bem como a expansão constante dos mercados consumidores são os pontos-chave. Neste mecanismo, o marketing tem papel decisivo, ao buscar transformar desejos em necessidades. Em outras palavras: produzem-se apartamentos e vende-se “status” e “qualidade de vida”.

A partir desta lógica, freqüentemente encarados como mercadoria, os edifícios de apartamentos produzidos no Brasil, chegaram ao final do século 20 apresentando a mesma tipologia de tempos atrás em áreas até 50% menores que nos anos 1950. Este “tipo”, sob a alegação de ser um resultado projetual economicamente viável e que atende às necessidades dos moradores foi, nas últimas três décadas do século 20, comercializado em grande escala.

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

O sucesso como modelo de habitação, no entanto esconde algumas mazelas. Configurado como um produto imobiliário, o apartamento passa a estar sujeito aos modismos e a efemeridade dos produtos de consumo, de tal forma que nota-se o foco não nas reais necessidades dos usuários, mas nas propagadas vantagens subjetivas, que com a força do marketing buscam transformar desejos em necessidades. Desta forma, assiste-se à freqüente transformação desta modalidade, que pode ser posta na direção da diminuição.

Para compensar as perdas de área das unidades, verifica-se que, a partir dos anos 1970, os empreendimentos, principalmente de alto luxo, iniciam um processo que se desenvolve com toda a força nos dias atuais, de valorização da esfera coletiva dos edifícios de apartamentos, caracterizado pelo surgimento de equipamentos de uso coletivo (MACEDO, 1991; TRAMONTANO, 1998). Não bastava que os edifícios de apartamentos fossem dotados de variada gama de equipamentos coletivos. Tornava-se importante explicitar de que forma estes

poderiam influir no status social dos moradores. Itens essenciais para se viver bem passaram a ser enfatizados na maioria dos lançamentos de apartamentos da cidade de São Paulo (VILLA, 2002).

Esta valorização das esferas coletivas pode ser notada na grande maioria dos edifícios de apartamentos lançados no Brasil, em medidas diferentes dependendo da classe social a que se destina. Nos apartamentos destinados às classes mais altas da sociedade a profusão e o requinte dos equipamentos chega ao desnecessário. Na medida em que o nível social, atrelado ao valor do imóvel, vai diminuindo, tais equipamentos são menos freqüentes nos edifícios de apartamentos. Importante é mencionar que os edifícios de apartamentos das classes mais altas se manifesta no cenário imobiliário como a grande referência de qualidade para os extratos médios e baixos da sociedade, indicando tendências e servindo como uma espécie de modelo ideal.

Em meio a uma diversidade cada vez maior de perfis de grupos domésticos, e das alterações cada vez mais múltiplas de seus modos de vida, os conceptores de edifícios de apartamentos, associados a incorporadores e vendedores, parecem considerar essas demandas de uma maneira pouco convincente, respondendo a estas alterações com a invenção freqüente de novas terminologias para os mesmos espaços repaginados de maneira cosmética. Este mecanismo, que tem gerado edificações de baixa qualidade espacial e arquitetônica pode ser traduzido na matéria do jornal Folha de São Paulo onde se indica que o volume gasto com marketing no processo de produção de edifícios altos é até seis vezes maior que os gastos com o projeto de arquitetura (SIQUEIRA e CUNHA, 2006).

Nota-se, neste cenário da produção de apartamentos, que o arquiteto é o agente menos consultado sobre o desenho dos apartamentos. Grande parte das premissas de projeto é decidida pela dupla incorporador-vendedor, sendo este último o que tem contato com o comprador no *stand* de vendas, e se arroga, por isso, a missão de definir padrões. Frente às estas questões nota-se o questionamento do papel do arquiteto na definição do projeto, já que historicamente este foi sendo transformado em função das solicitações sócio-culturais e econômicas da sociedade. Também evidencia-se, por uma série de motivos, que o arquiteto deixou de deter o controle total do projeto no mercado imobiliário atual, reduzindo sua atuação à soluções de questões programáticas e estéticas. Houve uma espécie de distanciamento do arquiteto no que se refere aos processos que antecedem o momento em que ele é convocado para conceber um empreendimento e, portanto na definição de produtos. Por outro

lado deu-se nos últimos vinte anos uma lenta e gradual degradação da imagem do projeto e dos próprios projetistas, com a conseqüente perda da dimensão real e ampla destes.

A este processo se somaram falhas institucionais e de organização setorial que apresenta o Brasil, encerrados na fraca normalização técnica e na vaga definição dos papéis e das atividades profissionais (MELHADO, et. al. 2006). Além disso, a quase ausência de pesquisas e APOs no mercado imobiliário habitacional que possam retroalimentar o processo de projeto, torna discutível a qualidade espacial e arquitetônica ofertada em nossas cidades.

Hipóteses:

Diante do exposto, esta tese assume as seguintes hipóteses:

1. O apartamento é um produto imobiliário que tem se equiparado, no entanto, a um produto não durável, contrariando suas origens fundiárias e o papel social da habitação.
2. O papel do arquiteto tem sido secundário perante a miríade de agentes que dominam o setor.
3. O projeto arquitetônico idealizado para os edifícios de apartamentos atuais não atende de maneira satisfatória às necessidades dos usuários.
4. A qualidade projetual tende a melhorar a partir da montagem e a observação por parte dos arquitetos de bancos de dados municiados por avaliações pós-ocupação que incluam técnicas de percepção física do ambiente construído, bem como a interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários.

Objetivos:

A partir da demonstração das hipóteses elencadas acima esta tese tem como objetivos:

- a) Contribuir para a reflexão sobre o estado da arte da modalidade habitacional apartamento.
- b) Contribuir para uma revisão no atual processo projetual posto em prática pelos agentes imobiliários públicos e privados.
- c) Propor um método avaliativo da qualidade habitacional que possa retroalimentar projetos futuros.

Metodologia:

O processo metodológico desta pesquisa foi dividido em cinco linhas principais de forma a conter o escopo conceitual e empírico visando a

demonstração das hipóteses elencadas acima. As linhas de trabalho desta forma foram divididas em:

A. Pesquisa e avaliação do conjunto da produção de apartamentos contemporâneos destinados à classe média, produzidos a partir do ano de 2000 na cidade de São Paulo segundo os aspectos: (i) A evolução histórica desta modalidade com o estabelecimento de um quadro das diferentes tipologias de apartamentos contemporâneos comumente ofertadas no mercado imobiliário paulistano, estabelecendo padrões e características; (ii) As relações dos agentes do mercado imobiliário com a produção destas unidades, as dinâmicas imobiliárias, os métodos de pesquisa de satisfação empregados para obtenção de valores de referência ao projeto, entre outros aspectos; (iii) O papel do arquiteto perante o projeto - questões como o atendimento às demandas emergentes da sociedade e das condições de habitabilidade por meio de índices de satisfação dos moradores -, e perante a dinâmica imobiliária tecida pelos vários agentes;

B. Pesquisa da produção do mercado imobiliário na cidade de Ribeirão Preto, SP, seus agentes, as dinâmicas, e de que forma as referências do mercado imobiliário paulistano são trazidas e absorvidas na produção de edifícios de apartamentos na cidade;

C. Realização de breve revisão da metodologia de Avaliação Pós-Ocupação (APO) com base em pesquisa de diversas formas de avaliação da qualidade arquitetônica habitacional, notadamente às que se referem ao comportamento e a função dos espaços internos das edificações para posterior estabelecimento da metodologia a ser utilizada na avaliação dos edifícios selecionados;

D. Elaboração de metodologia para avaliação pós-ocupação (APO) no caso de empreendimentos desta modalidade (edifícios de apartamentos destinados à classe média). Pretendeu avaliar o nível de qualidade dos espaços ofertados a partir da relação do comportamento do usuário versus o projeto idealizado pelos vários agentes do mercado imobiliário;

E. Elaboração de Estudos de Caso baseados na APO, a fim de testar a metodologia em alguns exemplos de edifícios de apartamentos destinados à classe média produzidos a partir do ano de 2000 na cidade de Ribeirão Preto. Os pontos focais desta avaliação foram: (i): as maneiras de apropriação dos

espaços privados e semi-privados, (ii) a adequação do projeto às novas solicitações emergentes da sociedade, (iii) os índices de satisfação dos usuários habitantes.

Etapas de Trabalho:

1. Levantamento bibliográfico e leituras programadas:

- Levantamento bibliográfico em bibliotecas especializadas: FAU-USP, EESC-USP, EPUSP, para complementação de informações sobre a produção de apartamentos na cidade de São Paulo e Ribeirão Preto e sobre métodos e avaliação pós-ocupação;
- Levantamento bibliográfico em livrarias para aquisição de títulos nas áreas de habitação e avaliação pós-ocupação;
- Levantamento bibliográfico via internet em órgãos, instituições de fomento, eventos da área, sites da área, congressos, seminários, sobre a produção de apartamentos e avaliação pós-ocupação;

2. Levantamentos em arquivos públicos e privados:

- Levantamento de material sobre apartamentos produzidos nos anos de 2000 a 2006 em arquivos de incorporadoras, construtoras, e vendedoras significativas da cidade de São Paulo e Ribeirão Preto. Material coletado: plantas, fotografias, peças publicitárias, pesquisas de opinião;
- Levantamento em arquivo público de material de apoio às análises dos edifícios de apartamentos: legislação de uso e ocupação do solo, zoneamento, código de obras;
- Levantamento de dados na EMBRAESP, SECOVI, IBGE, EMPLASA, para aquisição de dados diversos sobre a produção e o espaço de edifícios de apartamentos construídos na cidade de São Paulo e Ribeirão Preto;

3. Entrevistas com os agentes do mercado imobiliário:

- Entrevista com vendedores, construtores, arquitetos, de incorporadoras, construtoras e imobiliárias atuantes no mercado imobiliário da cidade de São Paulo e Ribeirão Preto.

4. Organização e sistematização do material coletado:

5. Elaboração de um quadro da produção recente de apartamentos em São Paulo e em Ribeirão Preto

- Contextualização geral sobre algumas condicionantes da produção de apartamentos: localização, preço da terra, agentes imobiliários, público alvo, etc;

- Definição das principais tipologias;
- Análise crítica dos espaços ofertados com identificação dos possíveis problemas e inadequações espaciais;

6. Avaliação Pós-Ocupação:

- Definição do objeto de estudo: identificação de recortes, definição da amostragem, objetivos principais da pesquisa, procedimentos metodológicos utilizados na APO, planejamento da APO;
- Aplicação do PILOTO: levantamentos gerais, a metodologia utilizada e sua justificativa, aplicação da APO, leitura dos resultados indicativos,
- Aplicação dos ESTUDOS DE CASO: levantamentos gerais, revisão metodológica dos métodos e técnicas utilizadas – caso piloto para estudos de caso, aplicação da APO, leitura dos resultados indicativos;
- Elaboração da metodologia definitiva

Estrutura da Tese:

CAP. 1. O MERCADO IMOBILIÁRIO PAULISTANO COMO REFERÊNCIA NACIONAL E SEUS REFLEXOS NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

Tem o objetivo de pesquisar e avaliar o conjunto da produção de apartamentos contemporâneos destinados à classe média, produzidos a partir do ano de 2000 como uma referência tipológica: (i) a evolução histórica desta modalidade com o estabelecimento de um quadro das diferentes tipologias de apartamentos contemporâneos comumente ofertadas no mercado imobiliário paulistano estabelecendo padrões e características; (ii) as relações dos agentes do mercado imobiliário com a produção destas unidades, as dinâmicas imobiliárias, os métodos de pesquisa de satisfação empregados para obtenção de valores de referência ao projeto, entre outros aspectos; (iii) o desenho conformado pela legislação e pelas condicionantes técnicas das edificações; (iv) o papel do arquiteto perante o projeto - questões como o atendimento às demandas emergentes da sociedade e das condições de habitabilidade através de índices de satisfação dos moradores -, e perante a dinâmica imobiliária tecida pelos vários agentes.

Justifica-se esta análise no fato de que o mercado imobiliário paulistano por meio das diferentes formas de atuações de seus agentes se tornou, ao longo do século 20, uma referência nacional. A modalidade habitacional apartamento, considerada aqui como um “tipo”, e seu processo de produção desenvolvida na cidade de São Paulo, é uma referência para a grande maioria das cidades de médio e grande porte brasileiras, exceto algumas características locais que não podem ser esquecidas. As tipologias ofertadas neste mercado servem de indutores da produção destas cidades, na medida em que em qualquer cidade brasileira podem-se encontrar apartamentos com características tipológicas semelhantes, ou muito próximas das vistas em São Paulo.

Neste sentido buscou-se também neste capítulo uma olhar analítico sobre a produção de edifícios de apartamentos na cidade de Ribeirão Preto, interior de São Paulo. Com índices de ocupação verticalizada relativamente altos – chegando a 37,5 % do total das unidades prediais horizontais construídas¹ -, a cidade apresenta hoje uma dinâmica na produção de edifícios de apartamentos que merece ser avaliada. Objetiva-se, também, pesquisar esta produção do mercado imobiliário, seus agentes, as dinâmicas, e de que forma as referências do mercado imobiliário paulistano são trazidas e absorvidas na produção de edifícios de apartamentos na cidade.

CAP. 2. AVALIANDO A QUALIDADE: RELAÇÕES ENTRE QUALIDADE, PROJETO E APO.

Este capítulo tem como objetivo principal realizar uma revisão no Brasil, buscando algumas referências internacionais, dos métodos e técnicas de Avaliação Pós-Ocupação (APO) a partir da pesquisa de diversas formas de avaliação da qualidade arquitetônica habitacional, notadamente as que se referem ao comportamento dos usuários e a função dos espaços internos das edificações. Além disso, pretende pesquisar e avaliar os diversos métodos de avaliação utilizados pelos agentes do mercado imobiliário paulistano que aferem os índices de satisfação gerais dos moradores, identificando tendências e necessidades, discutindo sua forma e eficácia. Também pretende-se avaliar alguns dos principais métodos de aferição de qualificação – sejam eles certificações, normas ou prêmios -, utilizados pelo mercado imobiliário atualmente, como, por exemplo, a NBR ISO 9000, NBR ISO 10002, Prêmio Qualidade Imobiliária, TOP Imobiliário, QualiHab, Prêmios Master Imobiliário,

¹ Dados extraídos da Secretaria da Fazenda do Município de Ribeirão Preto, 2006.

entre outros. Estes enfoques irão subsidiar o estabelecimento do conjunto de métodos e técnicas a ser utilizadas neste doutorado.

CAP. 3. AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (APO) EM APARTAMENTOS. PLANEJAMENTO E SELEÇÃO DE MÉTODOS PARA AFERIÇÃO DA QUALIDADE HABITACIONAL - RELAÇÃO COMPORTAMENTO DO USUÁRIO X PROJETO.

Este capítulo trata da elaboração de um conjunto de métodos e técnicas de APO destinados à modalidade habitacional “apartamento” (habitação coletiva verticalizada). Com este método, pretende-se avaliar o nível de qualidade dos espaços ofertados a partir da relação do comportamento do usuário versus o projeto idealizado pelos vários agentes do mercado imobiliário. A avaliação é centrada em questões funcionais e comportamentais utilizando-se multimétodos de naturezas quantitativas e qualitativas. Os pontos focais de tais avaliações são: (i) as maneiras de apropriação dos espaços privados e semi-privados²; (ii) a adequação da proposta projetual às novas solicitações emergentes da sociedade e (iii) os índices de satisfação dos usuários moradores. Demonstra-se o processo de verificação e os testes da metodologia proposta, desde a aplicação do piloto e os estudos de casos, na qual foram identificadas alterações para a elaboração da metodologia definitiva da APO.

² Ver glossário.

1.1 O modelo de apartamento contemporâneo: sua produção na cidade de São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto

1.1.1 Origens das tipologias de morar em apartamento na cidade de São Paulo

Observa-se que, nas décadas de 1910 e 1920, a grande maioria dos edifícios de apartamentos construídos apresentavam algum tipo de comércio no pavimento térreo e, nos demais pavimentos, habitações, que se justificaria por sua implantação em uma área com forte vocação comercial – o centro nevrálgico da cidade. Entretanto, “ao contrário da experiência internacional da verticalização, que é predominantemente terciária e geralmente concentrada nos grandes centros de negócios, verificamos que a verticalização em São Paulo é predominantemente residencial” (HOESEL e SOMEKH, 2001:11)

Encomendados por grandes proprietários da burguesia paulistana, considerados os primeiros especuladores da cidade, imaginam-se que estes edifícios eram construídos visando lucro. A maioria destes proprietários morava em palacetes nos bairros ricos e, portanto, não construía estes edifícios para sua própria habitação. Além disso, o centro, neste momento, era considerado uma área não propícia para habitação das elites. Silvia Ficher, no texto “Edifícios Altos no Brasil”, escreve sobre o início do processo de verticalização das cidades como Rio e São Paulo e seu papel como “geradoras de novos modos de investimentos especulativos e de coleta privada do excedente da produção. No rastro deste processo, já na primeira década do século 20, puderam-se perceber os sinais da tendência à verticalização de suas edificações” (FICHER, 1994: 61). O primeiro período da verticalização, década de 1910, classificado por Nádia Somekh, corresponde exatamente ao início do dinamismo da metrópole, e caracteriza-se por uma forte vinculação com a construção civil estrangeira, assinalando o advento da modernidade na construção (SOMEKH, 1997). Importante relato faz Ficher, quando indica que a expansão de São Paulo foi pouco controlada, permitindo a intensa atividade de empreendedores particulares (FICHER, 1994).

Segundo Maria Adélia Aparecida de Souza, o surto da construção civil do início do século 20, precisamente o surgimento dos edifícios altos, tanto para uso terciário como de moradias, construídos no centro da cidade, reflete nitidamente, por um lado, o seu nível de equipamento, e, por outro, a valorização do solo.

“Essa expansão urbana vertiginosa, que prossegue até os nossos dias, evidentemente acompanha *pari passu* o crescimento populacional da cidade. Essa relação entre crescimento populacional e “produção material” da cidade, especialmente no que concerne a verticalização, vai ser permanentemente regulada pela ação do Estado no que diz respeito às legislações sobre o uso e ocupação do solo” (SOUZA 1994: 62). Hoesel e Somekh indicam que as hipóteses explicativas do surgimento e da própria existência da verticalização em São Paulo passam, necessariamente, pelo campo da produção da habitação que inserida no modo de produção capitalista e, portanto, obedece às mesmas condições inerentes à produção de uma mercadoria qualquer (HOESEL e SOMEKH, 2001).

Fig. 01 - Edifício Antônio de Pádua Salles, São Paulo, meados de 1920, Samuel das Neves. (Arquivo FAU-USP)

Fig. 02 - À esquerda Palacete Riachuelo, 1925-1928, do escritório técnico de Luis Asson. À direita Edifício Sampaio Moreira, 1923, arquiteto Samuel e Christiano das Neves, São Paulo. (SOUZA, 1994)

Ao longo da década vão surgindo, principalmente na área central de São Paulo, predominantemente edifícios de escritórios e, em menor número, os edifícios de apartamentos. Iniciou-se um período rentista¹, já que as áreas de

¹ SOUZA, 1994. A autora apresenta uma periodização da verticalização na cidade de São Paulo: **primeiro período (década de 1910)** – início do dinamismo da metrópole com forte vinculação com a construção civil estrangeira e assinala o advento da modernidade na construção -, **segundo período (década de 1920)** – período rentista, predominantemente centrados na produção de edifícios para aluguel -, **terceiro período (década de 1930 e 1940)** – consolida-se a fase rentista caracterizando a ampliação do espaço verticalizado da cidade, na qual são lançadas as bases da modernidade na arquitetura paulista -, **quarto período (de 1947 a 1964)** – fase de início da incorporação e de um dos mais dinâmicos processos de verticalização já conhecidos -

maior concentração de arranha-céus coincidiam com a dos valores imobiliários, o que impulsionou, a partir de 1930, “a procura cada vez mais intensa da construção vertical como forma de ampliação das rendas imobiliárias” (MEYER, 1991: 30).

No que se refere à organização interna dos apartamentos analisados, nota-se certa mescla de referências durante as primeiras décadas. De um lado, temos uma incipiente referência francesa quando observa-se, em outros casos, certa **setorização** das áreas íntima, social e de serviços, alguma **estanqueidade** de cômodos e, em alguns casos, já uma idéia de **modernidade** da habitação através do uso de equipamentos e serviços na casa e da forma de utilização dos espaços.

Segundo Villa, será preciso esperar o final da década de 1920 e início de 1930 para se encontrar alguns traços de modernidade claramente européia e, posteriormente, norte-americana nos apartamentos, como a forma de implantação do edifício no lote, a presença de equipamentos de conforto moderno, a presença de elevadores, etc. A julgar pela amostra estudada, são as décadas de 1940 e 1950 que definitivamente irão estabelecer uma maneira de morar francesa, baseada na triplicação dos espaços, na estanqueidade e na modernidade de seus equipamentos, em apartamentos da cidade de São Paulo (VILLA, 2002).

No final da década de 1930 já nota-se um quadro bastante claro das principais tipologias existentes na cidade de São Paulo. Com um incipiente, porém já fortalecido mercado imobiliário, veremos a produção predominante edifícios de aluguel. Filiados à estética modernizadora, e com recursos da chamada vida moderna se observará os apartamentos destinados às famílias, variando o tamanho da célula e o nível de equipamento, desde os maiores até os mais reduzidos. Quanto mais elevada a classe social, também mais alto será o nível de equipamento do edifício e do apartamento. Destinado, principalmente, a pessoas sós, observam-se os apartamentos de um dormitório ou *kitchenette*, que oferecem aos moradores uma habitação, muitas vezes, transitória. Aqui detecta-se os mais variados tipos e tamanhos, com ou sem cozinhas, com ou sem salas, com ou sem equipamentos coletivos, enfim, propostas de habitação para uma cidade em franco desenvolvimento e crescimento demográfico e com um mercado imobiliário ainda experimentado. Foram idealizados apartamentos dos mais diferentes tipos e formatos, com soluções as mais diversas, desde as

, e o **quinto período (desde 1964)** – corresponde a fase em que a incorporação está predominantemente voltada para a produção de apartamentos de dois, três, quatro e mais dormitórios.

mais convencionais, descritas anteriormente, até algumas que utilizavam divisórias móveis nos ambientes.

Esta diversidade nos aponta algumas deduções. Inicialmente, demonstra certa preocupação por parte dos autores em estar atento às necessidades habitacionais da população, já que as propostas apresentavam diversidade no número de dormitórios. Outra dedução seria a preocupação por parte dos arquitetos em elaborar projetos de apartamentos que respondessem às determinantes dos proprietários-rentistas da época, que na verdade edificavam a grande massa dos edifícios verticais da cidade. E, por último, os arquitetos poderiam estar experimentando novas possibilidades referentes aos edifícios de apartamentos, ou mesmo estariam testando maneiras de se obter o aproveitamento máximo das áreas.

Paralelamente ao aumento da construção de edifícios de apartamentos no cenário imobiliário paulistano, percebe-se, ao longo dos anos 1940, a consolidação da preferência por uma maneira de morar nas alturas. A banalização de preceitos puristas do Movimento Moderno na cidade se traduziu, ao longo dos anos, pelo uso indiscriminado e aleatório de certos elementos que foram se tornando símbolo de modernidade. Na década de 1940, a cidade de São Paulo, viveu um processo de intensa renovação urbana marcada, por um lado, pela expansão e reforma viária e embelezamento e, por outro, por uma febre imobiliária que se caracterizou pela especulação. Neste cenário, consolidou-se uma nova modalidade de empreendimento: a incorporação destinada às classes de renda média e alta. Este processo marca a migração de muitos dos antigos proprietários-rentistas, do mercado do aluguel para o mercado da incorporação. Segundo Ribeiro, a procura por imóveis teve como efeito um crescimento acelerado da incorporação de edifícios de apartamentos para venda (RIBEIRO, 1989).

Segundo Rossetto, a partir da Lei do Inquilinato de 1942 houve uma reestruturação do mercado baseado na propriedade do imóvel, na qual a moradia, produzida para ser comercializada, "(...) ganhou outras características não presentes no modo de produção para renda; popularizou-se o prédio de apartamentos como forma de ganhar mais solo e cada etapa de produção e cada decisão destinavam-se à obtenção de renda e lucro" (ROSSETTO, 2002: 28). Ainda segundo a autora, a produção da habitação como mercadoria, em que se estabelecem relações de compra e venda, é essencialmente diferente da anterior marcada por relações entre proprietários e inquilinos.

Será visto então, a partir do estabelecimento da construção de apartamentos pela incorporação, segundo Villa, um incremento no número de edifícios de apartamentos destinados às classes média e alta - possuindo programas completos e mais extensos, com várias salas, dormitórios com banheiros e dependências de empregados, e uma redução no número de edifícios com programas mistos – anteriormente elaborados principalmente para aluguel. Este novo direcionamento do mercado imobiliário contribuiu para o desenvolvimento posterior dos edifícios de apartamentos (VILLA, 2002).

Fig. 03 - Edifício Porchat, avenida São João, Rino Levi, 1940, planta tipo (Anelli, 2001)

Fig. 04 - Edifício Pilotis, avenida 9 de Julho, Francisco Beck, 1948, planta tipo (Revista Acrópole 126)

A partir desta nova lógica do mercado, a produção - cujo objetivo não era mais a locação, mas a venda - deveria resultar em mercadoria diversa da anterior. Segundo Rossetto, 2002, o processo de comercialização era montado segundo estratégias para obtenção de lucro na qual o resultado físico poderia

variar desde que maximizasse o capital investido, levando a tipologias com maior densidade construtiva – os apartamentos menores.

Como referência da metrópole moderna, os edifícios de apartamentos destinados à classe média e alta passaram a ser construídos por alguns dos grandes nomes da arquitetura modernista brasileira, principalmente os programas de três dormitórios. A maior incidência entre os edifícios de apartamentos nos anos de 1940 foi a da planta reduzida da tipologia burguesa oitocentista com um programa básico de sala, dormitórios (2 ou 3), banheiro e cozinha, apresentando, na maioria dos casos, cômodos de empregados - dormitório e banheiro -, e entradas separadas para as áreas social e de serviços. Esta organização espacial, que de certa forma começou a se repetir mais intensamente nesta década, porém, foi ao longo das décadas de 1950 e 1960 se tornando mais recorrente, chegou aos anos 1970 já completamente consolidada. Esta configuração foi utilizada por vários dos arquitetos, modernistas ou não, engenheiros e construtores, tornando-se talvez o mais rentável e seguro programa para os incorporadores. Nesta época pouco rendosa, outra opção de investimento para os incorporadores foi a construção, ou mesmo a adequação de edifícios já construídos, de apartamentos ditos “econômicos”, alternativa de investimento imobiliário de aluguel para os setores de baixa renda.

Villa, 2002, indica que na década de 1950, a cidade foi marcada por um *boom* imobiliário, caracterizando a expansão de áreas periféricas ainda não verticalizadas e o adensamento das áreas próximas ao centro, onde os edifícios altos se destacavam. As formas cúbicas e geométricas do Movimento Modernista já faziam parte do vocabulário arquitetônico paulistano neste período, visível nos inúmeros edifícios modernistas construídos na cidade. Entretanto, a verdadeira inovação deste momento foi a introdução, no mercado imobiliário, de uma nova modalidade de comercialização e de administração: o condomínio.

Os primeiros apartamentos comercializados sob a forma de condomínios possuíam apenas um dormitório ou eram do tipo *kitchenettes*, e constituíram uma rentável forma de investimento e lucratividade aos especuladores. Em seguida, o sistema foi estendido aos apartamentos de dois e três dormitórios, e foi então que os condomínios se transformaram na grande vedete dos anos 1950 e 1960. Dentro desta nova forma de organização comercial, segundo Regina Meyer, havia, tanto quanto em outros momentos, mas talvez agora de forma mais acentuada, duas categorias de projetos e de realizações: a produção assinada, comprometida com as propostas arquitetônicas eruditas veiculadas internacionalmente, e a produção comercial, comprometida com a aceitação

segura do mercado (MEYER, 1991). Sua condição de símbolo de modernidade e sucesso social, entretanto, não parece ter estimulado, em seus idealizadores, maiores reflexões sobre as recentes transformações por que passava a sociedade, e, inevitavelmente, observamos nestes apartamentos os princípios de organização da casa isolada tradicional: estanqueidade entre cômodos, entre áreas, entre circulações. Com o intuito de alcançar total sucesso nas vendas do empreendimento, os edifícios eram comercializados sob a expressão chave das comodidades-extras, oferecendo ao público uma série de equipamentos que ilustravam a idéia de vida moderna.

Neste período do mercado imobiliário paulistano, Rossetto, 2002, indica que todo o processo de produção da moradia foi montado para que a comercialização ocorresse e a habitação atraísse o comprador, deixando de ser uma relação de uso temporário de um bem, tornando-se uma relação que se encerra com a troca de propriedade. Nesta alteração do modo de produção do espaço habitável, sucederam as alterações tipológicas, qualitativas e quantitativas da arquitetura produzida. O incorporador, agente deste processo, tinha a capacidade de articular recursos e interesses de diferentes agentes a gerir a produção e a comercialização das unidades produzidas. Com o objetivo claro da multiplicação dos capitais investidos, o incorporador propunha produtos que pudessem encontrar um mercado consumidor interessado, influenciando diretamente o produto, ou a mercadoria a ser comercializada.

Fig. 05 - Edifício Antônio Devisate, avenida 9 de Julho, Francisco Beck, 1955, planta tipo. (Revista Acrópole, 202)

Rossetto, 2002, ainda observa que, neste quadro, a moradia era dominada pelas relações capitalistas e isto fazia com que a busca do lucro perpassasse todas as decisões até que o ciclo se completasse com a comercialização. Alguns aspectos como a escolha do terreno, a mudança de destinação do edifício, a escolha do projeto do edifício, a construção e a comercialização deveriam seguir esta lógica capitalista. “(...) A influência da incorporação na produção do espaço construído (...) não era só quantitativa, (...) mas qualitativa e relacionada à criação de um estilo de vida urbano” (ROSSETTO, 2002: 107). Filiados ou não aos preceitos internacionais da arquitetura modernista, segundo Villa, 2002, a maioria dos edifícios de apartamentos produzidos nas décadas de 1950 e 1960, desde os pequenos até os de maior área, apresentam espaços internos ainda organizados segundo a maneira tradicional – baseada na tripartição.

Fig. 06 - Edifício João Ramalho, Plínio Croce, Roberto Aflalo e Salvador Candia, rua João Ramalho, 1953, planta tipo. (Xavier, 1983) 1. hall, 2. sala, 3. quarto, 4. cozinha, 5. banheiro, 6. serviço.

Em relação aos programas de dois e três dormitórios, foi durante as décadas 1950 e 1960 que se difundiu a redução de áreas do modelo tripartido, que denominamos anteriormente, com características básicas: além da redução da área dos cômodos, a distinção entre entradas social e de serviços e a presença de cômodos de empregados. Neste quadro, podemos perceber algumas diferenciações. Dentro deste programa existiam os apartamentos mais baratos – com áreas menores e cômodos suprimidos -, e os maiores - que eram completos. Entretanto, nestas décadas ainda encontra-se apartamentos espaçosos, com áreas bem superiores às das décadas vindouras.

Neste quadro da produção de apartamentos durante os anos de 1950 e 1960 na cidade de São Paulo podemos observar a relação estabelecida entre o

arquiteto e o incorporador. Rossetto nos mostra que o papel do arquiteto neste processo era de estabelecer a melhor equação entre tecnologia, legislação de uso e ocupação, a fim de obter-se lucro com o melhor aproveitamento do solo, na qual o projeto resultasse em mercadoria de venda fácil, além de oferecer soluções que aumentassem o seu potencial construtivo. Já que o incorporador assumia as funções de gestão do trabalho, o arquiteto tinha um papel parcial, restringindo-se a entregar o produto encomendado, sobre o qual não detinha o controle, visto como um prestador de serviços para o incorporador (ROSSETTO, 2002).

Inúmeros arquitetos de renomes, filiados ou não aos preceitos modernistas, foram contratados estrategicamente neste período a fim de conseguir um produto que se diferenciasse dos demais. Segundo Lemos, 1979, o estabelecimento do “modo moderno” de morar foi equacionado em São Paulo de acordo com as conveniências do mercado e dos empresários. Já Rossetto nos indica que “trabalhar para o mercado imobiliário parece ter sido, junto à possibilidade de atura para o Estado, um dos principais eixos de trabalho para os arquitetos nos anos de 1950” (ROSSETTO, 2002:107).

Fig. 07 - Edifício Itacolomi, rua Itacolomi, Victor Reif, 1964, planta tipo. (Revista Acrópole 307)

Como resultado da ação da incorporação, o projeto de moradia tomou características de mercadoria, que segundo Rossetto são definidoras até os dias atuais dos empreendimentos. Neste sentido podemos afirmar que determinados conceitos e pressupostos da Arquitetura Moderna tinham sido empregados amplamente pelo mercado imobiliário, na qual sua difusão não foi apenas um modismo, uma limitação de linguagem ou de uma linha de projeção que alcançara admiração internacional (ROSSETTO, 2002).

Localiza-se, portanto, no final dos anos 1960, o início da consolidação de uma tipologia de habitação, no momento em que o modelo de apartamento reduzido tripartido se repetirá infinitamente no cenário imobiliário paulistano dos anos 1970. Durante as décadas anteriores já pode ser notada esta organização espacial, mas apresentando algumas variações de áreas. O mais interessante é que podemos identificá-la tanto nos edifícios de apartamentos produzidos pelos interesses puramente mercadológicos, como nos grandes exemplos da produção assinada (VILLA, 2002).

1.1.2 A consolidação da tipologia de morar em alturas

Importantes mudanças sócio-políticas influenciaram novos rumos da economia e da produção de construções durante os anos de 1970 e 1980. Significativo impulso foi dado no campo da habitação com a implementação do BNH (Banco Nacional da Habitação), em 1965. Sua criação tinha, entre outras aspirações, a de combater o grande déficit habitacional do país. Segawa observa, entretanto, que “distorções da política habitacional do período pós-1964 levaram o BNH a contemplar, sobretudo o financiamento de moradias para as classes média e alta” (SEGAWA, 1997: 181). Uma das conseqüências desse comportamento foi, além do acréscimo no número de unidades habitacionais construídas, o seu enquadramento na categoria dos bens de consumo acessíveis a uma faixa populacional desprovida de capital de giro. Em outras palavras, é a partir do início dos anos 1970 que se consolida a noção de que a moradia também é um bem com valor de troca. Talvez a modalidade habitacional mais contemplada pelas ações do BNH tenha sido o apartamento, cuja grande aceitação, ocorrida na década de 1960 recebe, na década seguinte, um significativo impulso pelo financiamento estatal.

Em São Paulo, uma matéria da Folha de S. Paulo de 1973 indicava que, a cada hora, mais de 1000 metros quadrados de área construída eram aprovados pela Prefeitura. A reportagem apontava que, dos quase 4 milhões de metros quadrados construídos no primeiro semestre de 1972, aproximadamente 2 milhões destinavam-se a edifícios de apartamentos, número que duplicaria no segundo semestre daquele ano. Uma idéia do sucesso desta categoria pode ser expressa pela somatória do número de apartamentos colocados à venda nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, que chegava a 950 unidades por

semana naquele mesmo ano². Com relação à venda dessas unidades, o sociólogo Rui Costa lembra que “os estandes de venda eram luxuosos; garçons uniformizados serviam clientes, já seduzidos por vendedores equipados com o que havia de mais atual em tecnologia eletrônica: as glamurosas e minúsculas calculadoras japonesas” (ARRUDA e COSTA, 1995: 44).

No intuito de ampliar cada vez mais os índices de lucratividade, os incorporadores trataram de pressionar a aprovação da Lei Adiron (8001/73), que permitia a elevação de todos os coeficientes para o uso residencial verticalizado, favorecendo ainda mais seus interesses, já que, no ano de 1971, o PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) havia restringido o coeficiente de aproveitamento do solo de 6 para 4 e, na maior parte da cidade, era permitido apenas construir-se uma vez e meia a área do terreno.

Durante a década de 1970, São Paulo passou por uma das várias metamorfoses que marcaram sua história: a transição entre a cidade grande dos anos de 1950 e 1960 e a megalópole atual. Acontecimentos das mais variadas ordens contribuíram para tal mudança. Segundo Villa, 2002, nestes anos de transformação econômica e social, foi oferecida, no mercado paulistano, uma gama bastante ampla de edifícios de apartamentos. Variavam principalmente as áreas, os padrões de acabamento e as soluções adotadas tanto nos espaços internos, quanto nos externos. Esta diversidade atestava, de um lado, o enorme poder do mercado imobiliário em condicionar necessidades, já que, para garantir o lucro do empreendimento, buscava estimular demandas através de apelos publicitários. De outro, demonstrava o sucesso da modalidade habitacional, já bem aceita pela sociedade.

Fig. 08 - Planta tipo de apartamento de um dormitório. rua dos Bunitis, s/ identificação do autor, 1979 (Jornal Folha de S. Paulo, 19/07/1979)

Fig. 09 - Conjunto residencial Pirineus, Estrada de Itapeperica, s/ identificação do autor, 1978, planta tipo. (Jornal Folha de S. Paulo, 15/03/1978)

² A cada hora, mais mil metros de área construída na cidade. Jornal Folha de S. Paulo, 13/02/1973.

Em um cenário em que os clientes mais cortejados pertenciam às classes mais ricas da população, poucos parecem ter sido os apartamentos de um dormitório ou mesmo *kitchenettes* construídos na cidade de São Paulo. Quando ocorriam, geralmente eram generosos em área e alguns apresentavam até suíte.

Nesta década, um dos grandes apelos do mercado imobiliário foi a presença da suíte nos apartamentos de dois, três e quatro dormitórios, desaparecendo conforme se diminuía a área e o padrão do empreendimento. Essa presença de suítes nos apartamentos não era um fenômeno estritamente paulistano. A maioria das grandes cidades brasileiras já possuía apartamentos com suítes desde os anos 1960. A presença da suíte representou um atrativo enfatizado pelos vendedores e incorporadores imobiliários. Por outro lado, sua presença no apartamento indicava a tendência, já iniciada nas décadas anteriores, de individualização ainda mais acentuada dos membros da família.

Segundo Villa, 2002, os anos 1970 ficariam marcados pelo desenvolvimento dos programas de dois, três e quatro dormitórios. As plantas que mais refletem o aumento do poder aquisitivo da sociedade, fruto do chamado milagre econômico são as dos grandes apartamentos de três e quatro dormitórios.

Fig. 10 - Edifício de apartamentos, rua Barão de Capanema, s/ identificação do autor, 1972, planta tipo. (Jornal Folha de S. Paulo, 25/03/1972)

Caracterizados pela segregação das entradas, social e de serviços, estes apartamentos apresentam, em sua maioria, também *halls* distintos entre social e de serviços. Com o claro intuito de resgatar a sofisticação e a generosidade espacial dos antigos palacetes, a grande maioria destes apartamentos ricos possuía copa, vestíbulo, escritório (no lugar do antigo *fumoir*), mais de uma sala, além da suíte. Os espaços eram realmente generosos – encontravam-se no mercado apartamentos de até 450m².

Nos apartamentos de quatro dormitórios, freqüente era a ocorrência de duas suítes, e pelo menos uma delas servida por *closet*. Os lavabos eram grandes e as áreas de serviço possuíam um número maior de cômodos – dois dormitórios de empregados, banheiros, lavanderia e, em alguns casos, despensa, além da copa e da cozinha.

Outro apelo mercadológico apareceu utilizando as paredes curvas, arcos e sacadas ondulantes que marcavam o chamado estilo mediterrâneo, apregoado em várias peças publicitárias. Nestes apartamentos maiores, é bastante evidente a referência burguesa oitocentista quando observamos a setorização e a compartimentação dos espaços internos nas áreas social, íntima e de serviços. Novamente, tais referências parecem estar intimamente ligadas ao alto poder aquisitivo dos moradores. Por exemplo, a distinção entre a sala de jantar e o *living*, ou sala de estar, era estabelecida, na maioria destes apartamentos, por passagens em arco. Observa-se, nesta década, uma pequena redução da área de todos os cômodos de serviços – cozinha, terraço, dormitórios e banheiros de empregados. Entretanto, o dormitório de empregados foi o cômodo que mais perdeu área dentro dos apartamentos, do mais caro ao mais barato. Geralmente sua área, de 2,5m², era suficiente para comportar apenas uma cama de solteiro e um minúsculo armário de roupas.

Contudo, foi nos programas mais baratos, de dois ou três dormitórios que podemos perceber a definição de uma tipologia mínima de apartamento, já esboçada em décadas anteriores. Apesar do mercado dispor apartamentos de dois e três dormitórios das mais diversas soluções e áreas, podemos notar a constituição de tal tipologia: acesso único à unidade, sala de dois pequenos ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, dois ou três dormitórios e banheiro social. As variações desta tipologia são: a presença de entrada de serviço pela cozinha, de cômodos de empregados, e de suíte.

Nos apartamentos de três dormitórios, verificamos, em incipientes casos, a presença de um dormitório dotado de duas portas, uma orientada para a área

de serviço e outra para o corredor de distribuição dos dormitórios. Isto indica a possibilidade dupla de uso: dormitório de empregada ou dormitório da família. Seria o dormitório reversível, já aparecendo nos apartamentos dos anos de 1970, e que se tornaria bastante recorrente na década de 1980. Notar que o reversível situa-se entre duas áreas (íntima e de serviços) permitindo o aumento de área de uma ou outra, ou a comunicação entre elas.

Comprar ou mesmo alugar qualquer tipo de apartamento na cidade de São Paulo, nos anos de 1970, não parecia difícil. Os maiores jornais em circulação apresentavam suas páginas repletas de anúncios dos mais variados tamanhos e programas. Em meio ao chamado milagre econômico, além de empresas consolidadas, inúmeros profissionais liberais se arriscavam no mercado da construção de edifícios de apartamentos, fazendo surgir uma gama variadíssima de nomes de escritórios de engenharia e arquitetura e pequenas e recém-inauguradas construtoras.

Fig. 11 - Planta tipo de apartamentos com dormitórios de empregada. À esquerda: Conjunto Residencial Jardim Sumaré, rua Apinages, João Kon projetos, 1970. Acima: Edifício Flávia, rua Rodrigo Cláudio, s/ identificação do autor, 1973. (Jornal Folha de S. Paulo, 20/03/1970 e 05/03/1973)

Os apelos publicitários enfatizavam, principalmente, a localização do imóvel, o nome do bairro e a proximidade com a recém-inaugurada linha Norte-Sul do

metrô, além do destaque que se dava aos apartamentos dotados de áreas verdes, *playground* e salão de festas: o suficiente para minimizar o estresse da vida na metrópole. Fala-se das crianças, que poderiam brincar livremente, mas ainda não se enfatiza a questão da segurança, mencionada somente em raros casos.

Iniciou-se, nesta época, uma profusão de estilos arquitetônicos que dotavam as fachadas dos edifícios de apartamentos com formas às vezes esquisitas. Além do estilo mediterrâneo, retomaram-se alguns elementos do estilo neoclássico e do colonial americano e brasileiro, na maioria dos casos mal desenhados e mal executados.

Segundo Villa, 2002, na década de 1980, a cidade de São Paulo e a maioria das cidades maiores, viram consolidar-se com um quadro bastante definido das tipologias básicas de apartamentos disponíveis no mercado imobiliário. A diversidade de áreas das unidades ainda era grande. Já os programas e as soluções projetuais seguiam, na maioria dos casos, basicamente quatro configurações³: apartamentos de um dormitório ou tipo *kichinettes*; apartamentos de dois e três dormitórios subdivididos em menores - que apresentavam um modelo reduzido de sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada (ou não), banheiro e dormitórios - e os maiores - com o mesmo programa, entretanto com a presença da suíte, copa e, principalmente, salas com áreas mais generosas; e o apartamento de quatro ou mais dormitórios - com o programa amplo.

Se, nesta época, observamos a especialização de tais configurações, notamos também importantes diferenciações em relação às décadas anteriores. A mudança mais significativa diz respeito à totalidade dos empreendimentos colocados no mercado e se refere à diminuição de áreas dos apartamentos. Este fenômeno, iniciado principalmente em meados dos anos 1970, tornou-se mais evidente nas décadas de 1980 e 1990. Segundo dados da Embraesp, entre 1980 e 1987 as áreas totais médias dos apartamentos diminuíram 8% nos de 1 dormitório, 12% nos de 2 dormitórios, 6% nos de 3 dormitórios. Já nos apartamentos de 4 dormitórios os dados indicam um aumento de área total média de 26,5%. (ver tabela a seguir)

³ Estas tipologias, ao longo das décadas passadas, principalmente a partir dos anos de 1950, foram se consolidando, impulsionadas, especialmente, pelos atores do mercado imobiliário, que viam nesta padronização uma maneira de atender fatias cada vez maiores da sociedade.

TABELA 1 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS TOTAIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1980-1987)

TIPO DE UNIDADE /ÁREA TOTAL MÉDIA				
Período	01 dorm.	02 dorm.	03 dorm.	04 dorm.
1980	86,70	118,98	188,31	381,84
1981	87,05	118,30	182,69	509,12
1982	88,58	113,87	202,31	409,34
1983	84,22	90,90	151,03	318,46
1984	84,65	115,20	256,20	473,48
1985	89,11	120,52	232,46	410,90
1986	88,09	110,63	190,09	377,99
1987	79,65	105,06	177,64	482,92

Fonte: Embraesp. *Informativo Imobiliário. Relatório Anual*. São Paulo, fev. 1988, p.19.

As causas desta redução de área são inúmeras e complexas, entretanto sabe-se que o crescente mercado de apartamentos destinado a classes de menor renda e a possibilidade de maior lucratividade dos incorporadores imobiliários resultou em disponibilizar no mercado apartamentos menores. Isto pode ser percebido de maneira mais característica a partir do final da década de 1980. Segundo Tramontano, “por um lado, é verdade, um empobrecimento generalizado da população após tantas crises, pacotes e planos econômicos. Por outro, um real e constante aumento do número de consumidores que não possuem as mesmas fortunas da elite de então, mas que se dispõem a empenhar-se financeiramente para obter a tão sonhada casa própria, abrindo, para isso, magras carteiras. O mercado imobiliário - tanto o de unidades particulares quanto o de unidades públicas - reagiu oferecendo casas e apartamentos cada vez menores e desprovidos de equipamentos, na esperança de chegar a um produto pelo qual o consumidor-alvo pudesse pagar. Basta ler matérias especializadas e anúncios nos jornais da época para dar-se conta dessas mudanças. Os bairros das grandes cidades foram inundados por lançamentos de apartamentos pequenos que insistiam em abrigar famílias nucleares inteiras em áreas cada vez menores” (TRAMONTANO, 1998: 279).

Esta redução de áreas dos apartamentos, principalmente de dois e três dormitórios, pode ser verificada através de um exame das soluções espaciais, como paredes encontrando-se a 45°, em planta, pias de banheiros e box chanfrados, sempre com o intuito de ampliar a usabilidade dos espaços.

Segundo Villa, 2002, a grande novidade nos apartamentos desta época foi a tipologia do “terceiro opcional”, cômodo com função reversível, que começava a garantir, no mercado imobiliário, lugar de destaque absoluto que ocuparia ao longo de toda década de 1980, em apartamentos para todos os bolsos. De maneira geral, as cozinhas ficaram cada vez menores em vista da invasão dos novos eletrodomésticos, as salas foram aumentadas, ainda que às vezes, apenas visualmente, pelo acréscimo de varandas. Na cidade de São

Paulo, nesta época, foi crescente o número de apartamentos dotados de varandas, que funcionavam como um diferencial para o apelo de vendas e sugeriam uma ampliação da área da sala, além de permitirem um maior contato com o exterior.

Fig. 12 - Planta de apartamentos com dormitório reversível. edifício à rua Bernardino de Campos, 1983, s/ identificação do autor, 1983. (Jornal Folha de S. Paulo, 16/03/1983)

Fig. 13 - Edifício Studium 77, rua Edson, s/ identificação do autor, 1982, planta tipo. (Jornal Folha de S. Paulo, 18/03/1982)

Na contramão da redução de área ocorrida nos apartamentos de um, dois e três dormitórios, a área das unidades de quatro dormitórios aumentou significativamente. Em meio às pontuais crises econômicas ocorridas no país durante a década de 1980, a produção de grandes apartamentos caros manteve boa parte das incorporadoras e vendedoras no mercado. Oferecia-se um produto caro à parcela da população que sofria menos com as crises, e que mantinha, portanto, poder de compra. A atividade imobiliária do período de 1983 a 1986 nos aponta um redirecionamento da produção de empreendimentos habitacionais para setores de mais alta renda, concentrando a produção em bairros mais valorizados (CARDOSO, 1996).

Outra razão desta escolha pode estar associada à crescente violência que assolava a metrópole paulistana e ao apelo publicitário que mostrava o condomínio de apartamentos como um local imune aos seus efeitos. No final dos anos 1980, não eram poucos os anúncios que se utilizavam deste expediente. Mas apesar de tudo, a questão da segurança ainda dividia espaço nas chamadas publicitárias com outros itens, principalmente os materiais de acabamento e novidades. A palavra segurança começa a aparecer em anúncios

em 1982⁴, aumentando gradativamente seu destaque até chegar ao final da década dividindo o foco com outros atrativos como armários embutidos, carpetes, produtos de acabamento, garagens privativas, cozinhas *american style*, além do acesso a novas mídias como antena coletiva de TV, FM e interfone, e, a partir de 1985, do *computer hall* – espaço supostamente destinado ao recém-domesticado computador.

Fig. 14 - Edifício Vol D'oiseau, Morumbi, Construtora Olímpia, 1985, planta tipo. (Jornal Folha de S. Paulo, 05/07/1985)

1.1.3 O processo de verticalização na cidade de Ribeirão Preto e a transferência do modelo de morar paulistano em alturas

Com as características predominantemente horizontais, desde sua fundação oficial em 1856, a cidade de Ribeirão Preto passa por um processo de urbanização acelerada mantendo um traçado ortogonal, em quarteirões. As construções de habitações, a partir de 1921 baseadas pelo Código de Posturas, – que visava basicamente garantir a salubridade dos ambientes e da

⁴ Em pesquisa no jornal Folha de S. Paulo, o de maior circulação na capital paulista, constatou-se que a palavra segurança foi mencionada em anúncios publicitários de apartamentos, pela primeira vez, em 1982.

determinação do uso e ocupação do solo –, começaram a sofrer um processo de especulação imobiliária. Segundo Migliorini, 1997, desde sua fundação a cidade de Ribeirão Preto contou com a figura do “fabriqueiro”, seu urbanista oficial nomeado pela igreja, que tinha o papel de controlar o crescimento da cidade, obedecendo às determinações eclesíásticas e também às normas de posturas vigentes. Com a atuação destes fabriqueiros, a cidade conseguiu se manter livre da especulação imobiliária durante muito tempo até a implementação do Novo Código de Posturas em 1921 que acabou por dar maior importância à legislação municipal. Paralelamente a este processo inicia-se na cidade de Ribeirão Preto processos de especulação imobiliária, com a valorização da região central decorrente do surgimento de grandes construções – que representavam novas formas de investimento para a renda gerada com o auge do café.

Fig. 15 – Mapa da Região Administrativa de Ribeirão Preto, SP. (Fonte: www.igc.sp.gov.br/mapas_ribpreto.htm)

Em consequência ao desenvolvimento econômico presenciado durante a década de 1920, surgiram, na cidade de Ribeirão Preto bairros novos e o quadrilátero central inicial foi extrapolado, principalmente pela figura empreendedora de Álvaro Costa Couto. Foi através da figura deste senhor que,

a partir da década de 1930, chegaram à cidade arquitetos modernistas que haviam acabado de concluir seus estudos no intuito de elaborar seus projetos.

Fig. 16 – Edifício Diederichsen, construção, inaugurado em 1937. Local: rua General Osório esquina com Alvares Cabral, Ribeirão Preto. (Fonte: www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Foi neste cenário alternativo, já que a crise do café estava no auge, de investimentos à construção civil que foi elaborado o projeto do primeiro edifício alto de Ribeirão Preto. O edifício Diederichsen, idealizado e de propriedade de Antônio Diederichsen, recebeu seu alvará de aprovação em 1934 e representou uma nova injeção de ânimo no desenvolvimento da cidade (MIGLIORINI, 1997). Apresentando um programa misto de habitação, escritórios, lojas, cinema e hotel, o edifício Diederichsen foi erguido com 6 pavimentos na região central da cidade. Sua construção deu à cidade os ares de modernidade tão em voga na capital paulista expressa pelos seus edifícios altos, como o edifício Martinelli construído em 1929. As referências da capital paulista não se limitam às questões estéticas já que o programa e as tipologias de apartamentos projetadas para o edifício Diederichsen são semelhantes a vários edifícios construídos na mesma época. Segundo Bezzon, 2002, inicia-se assim a ocupação vertical do solo urbano, através da visão do empresário Antônio Diederichsen na aptidão da cidade para a prestação de serviços.

Durante muito tempo o edifício Diederichsen e uma série de outros edifícios altos comerciais, públicos e institucionais foram os que mais se destacavam na paisagem da cidade. Com a implementação do Código de Obras Arthur Saboya, em 1933, a cidade passou a se referenciar de forma mais efetiva à capital paulista, pois as adaptações feitas para aplicação do código em Ribeirão Preto referem-se justamente ao zoneamento, sendo mantidos os mesmos nomes indicados para São Paulo, e apenas, são alterados os

perímetros das mesmas. Sob esta nova legislação é que os bairros foram sendo urbanizados e ocupados ao redor do núcleo central da cidade de Ribeirão Preto. Neste sentido importante reflexão é feita por Migliorini quando afirma que “(...) o próprio processo de planejamento urbano em Ribeirão Preto sempre seguiu a escola Haussmanniana, enquanto mediador entre a configuração da cidade, com seus decorrentes processos de controle do desenvolvimento urbano, e as expectativas do mercado imobiliário” (MIGLIORINI, 1997: 77).

1.1.3.1 As décadas de 1960 e 1970 e a incipiente verticalização na cidade – referências modernistas?

Na década de 1960 são parceladas grandes áreas da cidade de Ribeirão Preto havendo um crescimento ao sabor dos investimentos imobiliários, já que poucas leis atuavam nos bairros residenciais mais nobres e de alguns loteamentos que incluíam restrições específicas registradas em cartório. Segundo Migliorini os resultados negativos desta falta de controle urbano foram mais evidentes nas áreas onde surgiram os edifícios verticalizados, já que poucas restrições feitas pelo Código Arthur Saboya quanto à ocupação dos lotes, na grande maioria das vezes era desconhecida. Neste contexto foi aprovada a lei Municipal nº 3274/77 que trazia novas exigências para a construção civil de edifícios altos, notadamente no quadrilátero central – área na qual continuou a ser facilitada a construção dos mesmos, já que nela não haveria exigências relativas a recuos laterais. A lei vai introduzir limites de altura em função da largura das vias, coeficiente de aproveitamento máximo e outras exigências técnicas específicas para a construção de edifícios verticalizados (MIGLIORINI, 1997).

De maneira geral as modalidades de habitações construídas na cidade até a década de 1960 se restringiam à moradia térrea ou assobradada caracterizando uma paisagem basicamente horizontal. A modalidade habitacional em edifício de apartamento será efetivamente incorporada à dinâmica urbana da cidade de Ribeirão Preto somente na segunda metade da década de 1980. Segundo Migliorini, 1997, a partir de 1950 o número de edifícios altos cresce aos poucos, sofrendo queda no período de 1965 a 1974, retomando progressivamente o seu crescimento após 1975, culminando na segunda metade da década de 1980 com a construção de 87 edifícios (ver tabela 02). Ainda indica a autora que até a década de 1960 era muito pequeno o número de apartamentos de fins residenciais construídos no quadrilátero central,

Fig. 17 – Mapa das principais ruas e avenidas de Ribeirão Preto. s/ escala (Fonte: www.fcfrp.usp.br/MAPARP1.GIF)

imediações, até um raio de cem metros, desde que aquelas possam ser freqüentadas por crianças e contenham áreas livres suficientes.

Na cidade de Ribeirão Preto durante a década de 1970 o desenvolvimento urbano apresentará índices surpreendentes chegando a 20 construções aprovadas por dia em 1975. Todo este efervescente mercado imobiliário somado à idéia de que novos tempos requeriam novas posturas culturais e sociais baseado em uma visão modernizadora e higienista a cidade será dirigida com uma legislação de zoneamento excludente que beneficiará sempre os interesses da elite urbana ribeirão-pretana. Segundo Bezzon, 2002, foi aprovada a Lei Municipal nº 3274/77 que definia algumas exigências para a construção de edifícios altos no quadrilátero central, estimulando o crescimento vertical da cidade. O quadrilátero central continuava a oferecer situação desejada para o mercado imobiliário na construção de edifícios altos, pois obedecia ainda o Código Sanitário Estadual que permitia que as edificações fossem construídas ocupando as divisas laterais. Já fora do quadrilátero central os recuos laterais para vizinhos eram de H/2, tornando pouco sedutora a implantação de edifícios altos nestas áreas. De acordo com Migliorini, 1997, problemas de várias ordens foram gerados por esta ocupação no sentido que as áreas centrais são aquelas que apresentam as redes de infra-estrutura mais antigas e de menor capacidade, que possuem ruas mais estreitas e que abrigam os principais edifícios de interesse histórico e cultural da cidade, sendo, portanto menos indicadas para serem verticalizadas.

Este cenário é apresentas-se no período do milagre econômico, um dos momentos de maior crescimento vertical do centro da cidade. Não diferente do mercado imobiliário paulistano, o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) – BNH (Banco Nacional de Habitação) irá privilegiar o capital produtivo atendendo aos empresários da construção civil, os agentes imobiliários e grandes proprietários de terra. Segundo Bezzon, 2002, esta política foi uma das grandes estruturadoras do mercado imobiliário, constituindo grande concentração de renda e privilegiando a produção de habitação para as classes média e alta.

Os modelos de apartamentos produzidos por este mercado serão amplamente referenciados na produção paulistana, utilizando as mesmas tipologias básicas encontradas ali. Desta forma observam-se apartamentos destinados à classe média e alta com programas maiores e menores, entretanto apresentando a mesma referência tripartida de organização dos espaços internos. Alguns dados em relação ao número de unidades por andar nos indica o redirecionamento, a partir de 1975, no mercado imobiliário ribeirão-pretano em

direção à camadas mais altas da sociedade na produção de edifícios de apartamentos no quadrilátero central. Os números mostram que no início da década de 1970 o número médio de unidades por andar era de 8, aumentando entre o período de 1970 a 1974 e caindo para 5 a partir de 1975. Isto nos faz crer que os apartamentos oferecidos a partir de 1975 ofereciam áreas maiores destinadas às classes mais altas da população (MIGLIORINI, 1997).

Os equipamentos de uso coletivo é que diferenciaram a produção ribeirão-pretana da paulistana, na medida em que a maioria dos edifícios lançados na cidade de Ribeirão Preto terá apenas áreas ajardinadas e salão de festas – como um tipo de hall de entrada do edifício, enquanto o mercado paulistano já oferecia na década de 1970 vários itens de uso comum aos moradores de apartamentos. Outra similaridade com o edifício de apartamento paulistano reside na imagem de modernidade que este atrela através dos materiais de acabamento novos, decoração suntuosa, localização privilegiada, segurança que oferece, etc. Neste sentido as características modernistas também serão incorporadas neste repertório.

TABELA 2 – EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS DO QUADRILÁTERO CENTRAL DE RIBEIRÃO PRETO: NÚMEROS GERAIS

período	nº de edifícios	área construída	nº de aptos	pop. estimada acrescida por período (residentes)
1930 - 1939	1	10.789.10	99	415.80
1940 - 1949	1	6.734.00	0	-
1950 - 1954	5	9.875.00	0	-
1955 - 1959	5	11.612.59	28	117.60
1960 - 1964	17	97.844.34	352	1.478.40
1965 - 1969	9	46.686.28	222	932.40
1970 - 1974	12	67.052.07	296	1.243.20
1975 - 1979	27	162.219.14	777	3.263.40
1980 - 1985	33	162.557.95	775	3.255.00
1985 - 1989	86	445.054.46	2436	10.231.20
1990 - 1996	62	367.859.67	2439	10.243.80
TOTAIS	258	1.388.293.60	7424	31.180.80

Fonte: Migliorini, 1997, p. 93.

1.1.3.2. A década de 1980 e o intenso processo de verticalização na cidade – consolidação de uma modalidade de moradia

O início da década de 1980 marca um intenso processo de verticalização na cidade com um quadro legislativo alterado na medida em que é promulgada a Lei Complementar 4889/86 que traz novas exigências com relação aos recuos e ao direcionamento das áreas internas das edificações verticalizadas (ver quadro 01). Segundo Migliorini, 1997, esta nova lei se curvava às pressões do mercado

imobiliário que já tinha escolhido a parte mais alta do quadrilátero central como fonte segura de novos investimentos.

QUADRO 1 – LEI SOBRE EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO: PRINCIPAIS DIFERENÇAS

	LEI 3274/77	LEI 4889/86
Zonas para Edifícios Altos	Quadrilátero Central	Quadrilátero Central, Vila Seixas, parte do Campos Elíseos, parte da Vila Tibério
Recuos obrigatórios	Aplica-se o Decreto Estadual 12.342/78	Frente: 4m Lateral esquina: 4 m Lateral vizinhos: 1,5m
Altura do edifício	Acima de 10m: piso térreo ao teto do último pavimento (H) = 2x largura da rua x recuo frontal	Acima de 10m: piso térreo ao teto do último pavimento (H) = 2, 5 x largura da rua x recuo frontal
Área construída	4x área do terreno	6x área do terreno
Usos permitidos nos recuos	Apenas tratamento paisagístico	Tratamento paisagístico, pérgolas, piscinas, quadras descobertas, jardineiras, varandas em balanço, guarita.
Recuos dos edifícios baixos	Aplica-se o Decreto Estadual 12.342/78	Frente: 4m Lateral p vizinhos: H/4
Vagas para estacionamento em edifícios altos comerciais e de serviços	Tabela de vagas que considera automóveis, veículos utilitários e caminhões	Exige apenas vagas para automóveis
		Determinou tamanho mínimo da área de serviço Locais para guarda de lixo, depósito de materiais de limpeza, vestiário par funcionários. Posturas para edifício-garagem

Fonte: Migliorini, 1997: 79.

Com esta Lei incentivou-se, mais ainda, a construção de edifícios verticais no quadrilátero central e em novas áreas da cidade permitindo maiores taxas de ocupação expandindo-se sua construção para a Vila Seixas, jardim Paulista, República, parte dos Campos Elíseos e parte da Vila Tibério. “O mercado imobiliário atento ao processo de metropolização alicerçava novas áreas para sua atuação frente ao crescimento populacional desenfreado a que a cidade estava sujeita, principalmente decorrentes da migração recebida com o fator favorável ao desenvolvimento, diante do grande número de construções existentes que abrigavam mão de obra barata e desqualificada” (BEZZON, 2002: 63).

Neste momento, influenciado nacionalmente pelo fim do “milagre brasileiro”, as crises econômicas e sociais se agravaram. Entretanto foi o setor terciário que se fortaleceu na cidade de Ribeirão Preto com a inauguração do primeiro grande Shopping Center em 1981, o Ribeirão Shopping, localizado no eixo viário sul que se transformará rapidamente em corredor comercial.

Pode-se perceber que a partir da segunda metade da década de 1970 houve um aumento considerável na produção de edifícios de apartamentos na cidade de Ribeirão Preto localizadas. Entretanto é durante o período de 1985 a

1989 que ocorre um *boom* na produção destes edifícios com um aumento significativo no total de unidades de apartamentos construídas pelo mercado imobiliário nesta cidade, chegando ao número de 2439 unidades construídas (ver tabela 02). Nota-se, até então que a produção de edifícios de apartamentos até o início da década de 1990 ficará restrita predominantemente à área central da cidade, especificamente no quadrilátero central. Já os outros bairros citados na Lei 4889/86 também serão verticalizados em um ritmo bastante diminuído em relação ao desenvolvimento vertical das áreas centrais.

Fig. 18 – Edifício de 3 pavimentos construído em bairro destinado à classe média. À esquerda Edifício Acácias, Jardim Paulista de 1988, Construtora Copema, Ribeirão Preto (www.copema.com.br)

Fig. 19 – À direita Edifícios Marisa, c/ 3 pavimento e programa básico de três dormitórios destinados à classe média. Antes de optar pelo padrão de construções residenciais com incorporação e construção de condomínios verticalizados, a Construtora Copema construiu sessenta apartamentos no sistema de preço de custo (o valor do apartamento era definido a partir do custo da obra). Desta forma foram construídos cinco edifícios: Marisa, Acácias, Manacá, Costa do Sol e Verdes Mares. O edifício Marisa, localizado na rua José Cagnolatti, possui seis apartamentos com área útil de 105 m² cada, 3 dormitórios e que hoje está cotado no mercado à R\$ 75.000,00. (Fonte: www.copema.com.br)

Fig. 20 – À esquerda Edifício Verdes Mares. Quando este prédio foi lançado a Copema já começava a ser conhecida no mercado imobiliário local. Localizado na rua Arnaldo Victaliano, que até então era pouco habitada e hoje está repleta de edificações com tendência a verticalização, ele representa o pioneirismo e a ousadia da empresa em sair à frente, descentralizando as construções na cidade. Esta mesma concepção seria seguida mais tarde no bairro Santa Cruz. O Verdes Mares possui 18 apartamentos, também com três dormitórios, área de lazer etc. A entrega dele foi feita entre 1988 e 1989. (Fonte: www.copema.com.br)

O que se pode notar é que nestes bairros houve o desenvolvimento de uma padrão de edifício de apartamento com no máximo 3 pavimentos, os chamados “predinhos de bairros” destinados à uma classe mais baixa da

sociedade (classe média baixa). A produção deste padrão de habitação foi potencializada pelo mercado informal de pequenos e médios empreendedores, que identificaram neste mercado a possibilidade de sucesso e lucro, já que a cidade crescia a cada minuto e a demanda por habitações mais baratas era enorme a partir da década de 1970.

Esta produção potencializada de edifícios altos no quadrilátero central durante a partir de 1986 consolidou uma maneira de morar em alturas na cidade de Ribeirão Preto que foi bastante divulgada e procurada como investimento seguro no mercado imobiliário local e regional. A cidade passou a ser um pólo de desenvolvimento de negócios imobiliários com a consolidação de várias empresas construtoras e incorporadoras de maior porte como a Construtora Balbo, Construtora Jábali Aude, Cosac Empreendimentos, Construtora Lagoinha, Construtora Encol, entre outras. Estas empresas, geralmente construtoras, na grande totalidade dos casos, reunirão as funções de incorporadoras, produtora de projetos (com departamentos de arquitetura e engenharia) e em alguns casos até vendedoras, como é o caso da Jábali Aude.

Em relação às tipologias produzidas neste período observa-se um predomínio de apartamentos de 2 e 3 dormitórios com programas maiores, principalmente nas áreas centrais que ofereciam para públicos mais seletos alguns equipamento de uso coletivo como piscina, quadra, salão de festas e palyground.

Fig. 21 - O Paranoá foi o primeiro edifício alto da Copema. Até então os anteriores tinham sido prédios de dois ou três andares. Localizado na rua Arnaldo Vitaliano representou uma grande arrancada para a empresa. Entregue em 1989 em apenas 14 meses (dos 18 previstos) a construção do Paranoá foi um grande sucesso, pois valorizou o espaço coletivo, implantando uma área de lazer muito ampla para os padrões da época. O edifício é composto por 3 dormitórios, demais dependências e área de lazer, que inclui piscinas, play ground, etc. (Fonte: www.copema.com.br)

Por outro lado identifica-se, principalmente nos bairros periféricos ao centro o predomínio de programas menores, destinados às classes média e média baixa, inclusive com características de condomínios maiores que ofereciam alguns equipamentos de uso coletivo como piscina, playground e quadra poliesportiva.

As referências projetuais paulistanas podem ser percebidas nestas tipologias, sempre com programas mais tradicionais, já que o mercado imobiliário via no edifício de apartamento um negócio ainda experimental e, portanto merecedor de cuidados quando se tratava de lançamentos arrojados para o cenário local. Diante disso, nos anos 1990 desenvolve-se certo incremento nas tipologias e identificamos maiores referências à produção de apartamentos do mercado imobiliário paulistano.

1.1.4 1990: a década em que a produção dos espaços e da arquitetura dos apartamentos foi definitivamente submetida à lógica do mercado imobiliário

No caso da Região Metropolitana de São Paulo, 12,6% da população morava em apartamentos no ano de 1994, número que aumentou para 17,9% em 1998.⁵ As razões de tal atitude são inúmeras. Algumas delas podem estar associadas à localização privilegiada - no caso de São Paulo a maioria dos edifícios de apartamentos está situada em áreas centrais ou circunvizinhas -, à imagem de local seguro, enfatizada pelo mercado imobiliário, e ao custo acessível a um número maior de consumidores. A década de 1980 também mostra a importância estruturadora do espaço deste segmento, pois segundo Meyer, 2000, dos 73,6 milhões de metros quadrados construídos totais, acrescidos à área construída nesta década no município de São Paulo, 25,3 milhões (34%) são destinados ao uso residencial.

Percebe-se que a produção de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo de alguma forma sempre esteve associada à produção do capital imobiliário. Entretanto depreende-se que desde a Lei do Inquilinato de 1942, o ciclo completo da produção (planejamento, projeto, construção, manutenção e pós-ocupação) destes edifícios foi gradativamente passando às mãos dos agentes do mercado imobiliário, deixando de ser objeto de estudo exclusivo e integralmente de arquitetos e urbanistas. Durante a década de 1990 tal fato se consolidou e uma gama de agentes do mercado imobiliário fortaleceu esta segregação. Segundo Fonseca, a produção do espaço da arquitetura vem substituindo a construção de uma arquitetura do “lugar” por uma arquitetura ancorada na imagem e na impressão. Adotou-se, antes de tudo a construção de uma arquitetura que aposta na transitoriedade dos valores e referências, explicitando seu papel como mercadoria, num processo onde o espaço urbano,

⁵ Fundação SEADE. Pesquisa de Condições de vida – PCV. Viver em São Paulo, Seade, 1999, p. 49.

ele mesmo tratado, também, como mercadoria, é simplesmente o anteparo essencial para a reprodução do capital” (FONSECA, 2004). É neste contexto que se assistiu o surgimento de soluções e variações na produção de edifícios de apartamentos, notadamente durante a década de 1990.

**TABELA 3 - DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES URBANOS, SEGUNDO TIPOS
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. 1991-2000**

Tipos	1991	2000
TOTAL	2.487.794	2.826.603
	1.950.966	2.076.347
Casa	(78,5%)	(73,5%)
	512.660	708.010
Apartamento	(20,6%)	(25,1%)
	24.168	42.246
Cômodo	(0,9%)	(1,4%)

Fonte: Fundação Seade - Fundação Sistema Nacional de Análise de Dados; IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 1991, 2000.

Em geral, todos os imóveis têm diminuído de tamanho, mas os apartamentos de três dormitórios têm se reduzido mais, segundo números da Embraesp - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Segundo eles, em 1985, um apartamento de três dormitórios tinha em torno de 115m², em 2000 o mesmo programa caberia em 81m², significando uma perda de quase 30% da área anterior. Os apartamentos menores, de dois dormitórios, perderam 18% da área, vendo sua área média passar de 65m² para 53m², no mesmo período. Já os de um dormitório ou *kitchenettes* ficaram 21% menores, diminuindo de 42m² para 32m². No caso dos de quatro dormitórios houve uma redução geral de 5%, entretanto de desenvolvimento bastante irregular no período, diminuindo em alguns anos e aumentando em outros. A área média desses apartamentos passou de 191m² para 181m², entre 1985 e 2000. (ver tabela 04) Essa irregularidade sempre ocorreu, mesmo nos anos 1980, em função, sobretudo, das flutuações da economia.

Os dados permitem várias reflexões sobre a redução destes espaços. Os apartamentos cujo tamanho mais se reduziu foram os de dois e três dormitórios, talvez por serem as configurações mais desejadas pela grande maioria da população paulistana, tanto pelo programa que oferecem, como pelo custo acessível. No afã de atingir cada vez mais compradores, a solução para baratear o preço final dos apartamentos foi a de reduzir suas áreas, principalmente úteis.

TABELA 4 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1985-2000)

PERÍODO	ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS (m²)			
	01 dorm.	02 dorm.	03 dorm.	04 dorm.
1985	40,77	64,87	114,03	191,34
1987	40,28	59,24	97,69	251,13
1989	38,08	60,11	98,72	218,09
1991	40,23	57,51	98,51	168,04
1993	39,42	55,65	82,50	175,49
1995	40,14	57,04	83,37	158,96
1997	30,87	54,63	74,93	205,53
1999	31,21	54,34	79,17	193,13
2000	31,94	53,19	80,52	180,83

Fonte: Embraesp. Relatórios Anuais. São Paulo, 2000.

Segundo Villa, 2002, para compensar as perdas de área das unidades, verificou-se que, a partir dos anos 1970, os empreendimentos, principalmente de alto luxo, iniciam um processo que se desenvolve com toda a força nos dias atuais, de valorização da esfera coletiva dos edifícios de apartamentos, caracterizado pelo surgimento de equipamentos de uso coletivo. Apesar dos apartamentos produzidos nos anos 1970 ainda não apresentarem uma redução significativa de suas áreas, foi neste período que aumentou o número de empreendimentos dotados de *playground*, salão de festas, área verde externa e piscinas. O mercado imobiliário já havia visto nesta atitude uma forma de valorização de tais empreendimentos.

Ainda segundo a autora, nos anos 1980, a lista de equipamentos coletivos aumentaria e muito, visto que, neste período, boa parte do mercado imobiliário se empenhou na produção de edifícios de apartamentos de alto luxo. Piscina com *deck*, sauna e salão de jogos (*snooker*), sala de repouso, salão de ginástica equipado, salão de recepção decorado, bar, quadra de esportes, lavanderia, seriam, entre outros, os atrativos dos edifícios grandes de apartamentos desta década, além dos equipamentos de segurança, como circuitos internos e externos de câmeras, fechaduras eletrônicas, etc. Segundo corretores de imóveis, a presença destes equipamentos fazia “com que a balança pendesse para o lado destes edifícios-com-ares-de-clubes quando a dúvida confrontava o comprador a apartamentos com acomodações e dimensões semelhantes – o que não era difícil, dada a uniformidade das plantas” (TRAMONTANO, 1998: 281-2). Nos edifícios de apartamentos menores, por razões econômicas, os equipamentos de uso coletivo se restringiam a pelo menos um *playground* e um salão de festas – qualquer projeto desta época deveria ter pelo menos um salão de festa, mesmo que fosse mínimo.

Várias razões podem estar por trás de tais escolhas. Entretanto Tramontano, 1998, nos aponta duas razões importantes que se desdobrariam nas décadas seguintes. De um lado, a extrema preocupação com o próprio corpo, sub-produto do individualismo, que se acentuava na medida em que o grupo familiar perdia importância social, e que, segundo os corretores de imóveis, estava associada ao lazer, principalmente ao lazer coletivo. Esta tendência de supervalorização da esfera coletiva do edifício já estava em curso, já que piscinas e quadras não custavam muito caro e davam *status* aos moradores. De outro lado, a violência das grandes cidades alcançava números expressivos e amedrontava boa parte da população, principalmente os mais ricos, que preferiam deixar seus filhos acompanhados de suas babás brincando em seus prédios cercados e sob vigilância, do que nas praças consideradas perigosas e desprotegidas. Tais razões conduziam, cada vez mais, à valorização dos espaços coletivos dos edifícios, tornando estes empreendimentos verdadeiras fortalezas.

Percebidas as necessidades e anseios dos moradores, o mercado imobiliário tratou logo de dotar os empreendimentos não só de espaços para crianças como também dispositivos de segurança avançados que não pararam mais de se superar. O professor arquiteto Silvio Macedo enxerga esta questão pelo prisma das alterações das exigências e necessidades do consumidor em função das ofertas do mercado. No período de 1980 a 1986, quase todos os novos prédios de apartamento de São Paulo continham, “pelo menos, um reduzido *playground*, condição não exigida há alguns anos atrás, o mesmo podendo se dizer de muros, recuos laterais e até piscinas”. Estas alterações se processam “à medida que novos produtos surgem no mercado, fazendo com que soluções aceitáveis há dez anos atrás ou menos sejam inaceitáveis ou pouco vendáveis em um momento mais recente” (MACEDO, 1991 apud TRAMONTANO, 1998: 283).

Durante a década de 1990, Villa, 2002, indica que os conceptores de edifícios de alto luxo não mediam esforços para ver seus empreendimentos comercializados, já que piscinas, *playground*, salão de festas, sauna, ducha e a sala de musculação faziam parte da maioria dos edifícios de apartamentos médios da cidade de São Paulo, em diferentes medidas, dos mais baratos aos mais sofisticados. O repertório de equipamentos ampliou-se, passando-se a oferecer também piscinas aquecidas e *decks* de madeira, a separação dos salões de festas e de jogos – para crianças e adultos -, acrescentou-se à sauna

sala de massagem e introduziu-se a sala com *home theater*, churrasqueira e fornos de pizza.

Se, por um lado, na década de 1980, na maioria dos anúncios publicitários de ofertas de apartamentos para venda, a ênfase era dada sobre o produto – materiais de acabamento, interfones, armários embutidos de tal madeira, elevadores de tal marca, etc -, a partir de meados da década de 1990, os estilos de vida começaram a ser valorizados. Não bastava que os edifícios de apartamentos fossem dotados de variada gama de equipamentos coletivos. Tornava-se importante explicitar de que forma estes poderiam influir no status social dos moradores. Itens essenciais para se viver bem passaram a ser enfatizados na maioria dos lançamentos de apartamentos da cidade de São Paulo. Entre os mais comuns está a presença de áreas verdes, agora como uma opção de lazer, desenhada por paisagistas conhecidos. Uma vida supostamente mais agradável e mais próxima da natureza passou a ser oferecida através da implantação de plantas frutíferas em meio a gazebos, viveiros de pássaros, quiosques para permanência e recreação infantil. Esta opção foi bastante utilizada pelos conceptores de edifícios de apartamentos, já que custava muito pouco dotar as áreas externas de tais empreendimentos de jardins e o preço final do condomínio era reduzido em função do baixo custo de manutenção das áreas, em lugar, por exemplo, das piscinas. Resultados expressivos foram obtidos nas vendas desses empreendimentos, já que ofereciam a uma população carente de espaços verdes e estressada pelo contato diário com os males da cidade grande, a imagem de um pequeno paraíso particular. Vale notar que as piscinas continuam a existir e a constituírem itens de valorização, entretanto, ultimamente, tem-se optado, com frequência, pela piscina de uma única raia, mais barata, sublinhando-se seu caráter prioritariamente de exercício físico.

Fig. 22 - Conjunto Portal da Cidade, Ruy Ohtake, 1986, foto da área de lazer do conjunto. (Farias, 1994)

Nos anos 1990, ganharam força os chamados condomínios verticais que ofereciam, além das áreas verdes e sistemas de segurança, uma gama infindável de equipamentos de uso coletivo. Segundo matéria do Jornal Folha de S. Paulo, os lançamentos valorizavam instalações de lazer como sala de ginástica, quadras e ciclovias, que deixavam de ser atrativos exclusivos dos condomínios de alto padrão.⁶ Inúmeros empreendimentos deste porte foram lançados nestes anos, em diferentes áreas da cidade, destinando-se, na maioria dos casos, a uma classe média que não dispunha de condições econômicas para freqüentar clubes e restaurantes, e que via nessa opção de moradia o conforto, a segurança e o lazer a preços reduzidos.

Segundo Villa, 2002, novas fórmulas de habitação foram-se delineando por iniciativa do mercado imobiliário que, auxiliado pelos profissionais de *marketing*, estava atento às transformações em curso do perfil dos usuários. O número de descasados, solteiros, *DINKs*, casais com mais idade cujos filhos já saíram de casa e idosos que viviam solitariamente havia aumentado significativamente nas últimas décadas, principalmente nos grandes centros urbanos e o mercado tratou de contemplá-los, segmentando seus projetos. Em meio às configurações convencionais, vieram os *flats*, *Lofts*, *Butler-services* e uma valorização das antigas *kitchenettes*⁷. Consolidaram-se os *flats*, com área útil média de 30m², que representavam uma mistura de habitação e hotel, oferecendo aos moradores, ou locatários, a condição de possuir um espaço individualizado e privado, servido por facilidades de um hotel, além de representar uma forma de investimento e renda. Tais apartamentos foram dotados de serviços como fax, computadores com acesso à internet, atendimento, salas de reunião, secretárias em *pool*, *office-boy*, etc.

Tanta comodidade logo se estendeu aos programas de três ou mais dormitórios. As incorporadoras equiparam os edifícios de apartamentos médios com infra-estrutura de hotelaria, criaram-lhes fachadas chamativas, implantando-os em grandes terrenos em bairros da elite, dotando-os de serviços de lavanderia, administração, cozinha, transporte, *baby-sitters*, etc, e lançaram os primeiros *flats* familiares em São Paulo. Os chamados “*Butler service*” atendiam principalmente aos desejos das mulheres, jovens esposas que não estavam

⁶ Jornal Folha de S. Paulo, 19/02/1994.

⁷ Como o foco de pesquisa deste trabalho é o apartamento, não nos aprofundaremos nestas novas modalidades de habitação.

mais preocupadas apenas com os filhos e marido, mas também com sua realização profissional. As facilidades, como destacavam as matérias publicitárias de tais empreendimentos, eram inúmeras, desde governança, serviços de compra em supermercado, lavagem de carros e de roupas, até cabeleireiros.

Ainda segundo a autora, dividindo espaço com os *flats* e com os tradicionais apartamentos de um dormitório, os *lofts* ganharam lugar no mercado imobiliário paulistano a partir dos anos 1990. Versão reduzida do *loft* norte-americano, estes apartamentos menos compartimentados, em geral em dois pisos, sendo o piso superior um simples mezanino aberto para o estar, com espaço de dormir mais banho, possui, em geral, áreas que variam de 30m² a 120m². Novamente observa-se, uma estratégia de mercado que busca vender mais caro apartamentos menores. O fato de o prédio oferecer serviços comuns destinados a moradores mais ricos, ainda que seja mais comum em edifícios de pessoas sós.

Fig. 23 - Perspectiva ilustrada, peça publicitária do *Loft São Paulo I*, 1999. Esta é a configuração, freqüentemente, utilizada para os chamados *lofts* brasileiros. (Jornal Folha de S. Paulo, 14/05/1999)

Já os apartamentos de um dormitório, destinado aos mais pobres, aumentaram sua participação no cenário imobiliário paulistano a partir do final dos anos 1980, de 8% em 1987 a 11,6% em 1991.⁸ Os chamados “prédios-gabiru”, localizados em áreas privilegiadas da cidade, confinavam, em 1991, 300 mil paulistanos, geralmente jovens de alta renda que preferiam imóveis minúsculos a ter que morar na periferia. O aumento na venda destas unidades, novas ou não, refletia a queda do poder aquisitivo da classe média. Após o final do Plano Cruzado, em 1987, o mercado não parou mais de ofertar tais

⁸ EMBRAESP, citada no Jornal Folha de S. Paulo, 15/12/1991.

apartamentos.⁹ Vale observar que, de maneira geral, os apartamentos de 1 dormitório para os ricos são os *lofts* - que nada tem de *lofts* -, os *flats* - sem, oficialmente, serem *flats* -, e os apartamentos convencionais – mais raros.

Outro recurso utilizado pelos vendedores de edifícios de apartamentos sob o pretexto de responder à diversidade de perfis familiares, foi o de oferecer, ainda na fase pré-construção, opções de organização interna das unidades. Uma boa parte dos lançamentos de edifícios de apartamentos de três dormitórios da cidade de São Paulo apresentava, a partir do final da década de 1990, as chamadas plantas flexíveis.

Fig. 24 - Edifício à rua Aimberê, Roberto Candusso, 1999, planta tipo e opções de plantas. (Candusso, 2000)

Eram colocadas à disposição dos compradores várias opções de planta interna, que, nos dizeres mercadológicos, atendiam melhor às necessidades e o estilo de vida de cada um. O problema destas plantas é manterem a estrutura convencional de cômodos monofuncionais e a tripartição social-íntimo-serviços, sem questionar se esse modelo é ainda adequado aos modos de vida contemporâneos. Algumas possibilidades de reorganização oferecidas limitam-se à alteração do uso de alguns cômodos. Outras pressupõem o deslocamento de portas, a construção ou não de certas paredes, diferentes possibilidades de uso para o dormitório de empregada. Às vezes chega-se a oferecer uma centena de possibilidades de plantas. Trata-se, no entanto, de uma flexibilidade inicial, controlada pelo projeto, e que pode ser bom, e muitas, vezes, por se utilizarem

⁹ "Prédios-gabiru" confinam mais de 300 mil paulistanos", *Jornal Folha de S. Paulo*, 15/12/1991.

de painéis leves para divisórias, permitem alterações futuras sem grandes reformas.

Segundo Villa, 2002, analisando tanto as novas tipologias de apartamentos como as tradicionais utilizadas no mercado paulistano, notamos que a tripartição dos espaços da habitação em áreas social, íntima e de serviços insiste em dominar os partidos arquitetônicos, mesmo quando se trata de unidades que não se destinam a famílias nucleares. A resposta do mercado tem sido, via de regra, uma associação entre o modelo habitacional burguês oitocentista e o modelo funcional veiculado pela arquitetura Moderna. Entretanto, algumas destas novas configurações apresentam soluções que caminham para a integração dos espaços e sobreposição das funções, como é o exemplo dos apartamentos pequenos onde a sala de estar se funde com a cozinha, separadas, às vezes, apenas por uma mesa de refeições fixa, apesar desta solução não ser uma inovação recente, já que as chamadas cozinhas americanas se difundiram na década de 1920.

1.1.5 E a sociedade em constantes mudanças...

A partir do final dos anos 1960, em grande parte do mundo ocidentalizado, novos formatos de grupos domésticos passaram a ter uma participação mais expressiva no total de grupos dividindo espaço nas estatísticas com família nuclear. Famílias monoparentais, casais *DINKs* - *Double Income No Kids* -, uniões livres – incluindo casais homossexuais -, grupos coabitando sem laços conjugais ou de parentesco entre seus membros e a família nuclear renovada. Ainda dominante nas estatísticas, esta família renovada começava, no entanto, a passar por transformações que levaram a uma maior autonomia de seus membros, e ao declínio da autoridade dos pais. (TRAMONTANO, 1998: 196).

Este processo de modernidade tem ocorrido de maneira muito semelhante tanto no Brasil quanto em países mais industrializados. O processo de alteração de modos de vida é, aparentemente, irreversível, conforme apontam diversos autores em todo o mundo, e identificável, sobretudo, em meio urbano e, mais precisamente, em áreas metropolitanas ou sob forte influência cultural de metrópoles, seja de maneira direta, pelo deslocamento de pessoas, seja através da circulação de informações *via* meios de comunicação de massa. (TSUNOYAMA, 1993; BONVALET, 1988; BERQUÒ, 1998).

TABELA 5 - DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS EM MILHARES DE PESSOAS COM PARENTESCO, SEGUNDO O TIPO DE FAMÍLIA - BRASIL - 1991/2000

Tipo de família com parentesco	1991	%	2000	%
Total	34 894 507	100,00	43 993 672	100,00
Casal sem filhos	4 203 738	12,05	5 783 250	13,14
Casal sem filhos e com parentes	610 506	1,75	881 208	2,01
Casal com filhos	20 335 906	58,28	23 915 116	54,37
Casal com filhos e com parentes	2 549 797	7,33	2 971 769	6,75
Mulher responsável sem cônjuge e com filhos	4 265 599	12,22	6 047 643	13,74
Mulher responsável sem cônjuge e com filhos e com parentes	936 459	2,68	1 542 017	3,51
Homem responsável sem cônjuge e com filhos	503 986	1,45	762 869	1,73
Homem responsável sem cônjuge e com filhos e parentes	132 377	0,37	187 324	0,43
Outro ¹⁰	1 356 129	3,88	1 902 476	4,32

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo Demográfico, 1991/2000.

As alterações da família brasileira contemporânea vêm sendo assunto em diversas publicações nos meios de comunicação de grande circulação, como a revista VEJA¹¹, jornal Folha de S. Paulo¹², além de excelentes publicações de demógrafos, sociólogos e arquitetos.

Conforme aponta a demógrafa Neide Patarra, “um primeiro indicador das mudanças em curso são as flutuações da taxa de fecundidade. Na década de 1960, considerando-se o conjunto da população brasileira, esta taxa foi alta, de 5,8 filhos por mulher, caindo para 4,3 no período entre 1975 e 1980, com uma diminuição de 25,9%” (PATARRA, 1988, apud TRAMONTANO, 1998: 196). Os dados para 1990 apontam um declínio ainda mais marcante, atingindo o valor de 3,5 filhos por mulher, o que significa uma queda de quase 40% em apenas 20 anos. Em relação ao Município de São Paulo estes dados são ainda mais expressivos quando no ano de 2002 o número médio de filhos por mulher chegou a 1,93 (ver tabela a seguir).

TABELA 6 - TAXA DE FECUNDIDADE TOTAL - TFT (1) MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 1980-2002

Anos	Taxa
1980	3,17
1985	2,70
1990	2,23
1995	2,24
2000	2,17
2002	1,93

(1) Número médio de filhos por mulher.

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE, 1980-2002.

¹⁰ Na categoria “outro” estão incluídos arranjos do tipo avó residindo com neto ou dois irmãos entre outros.

¹¹ Revista VEJA, 17 de Março de 1.999, p. 111–113: Em apenas duas décadas, o número de famílias nucleares, composta por pai, mãe e filhos de um primeiro casamento, será menor do que o de novas uniões resultantes de separações e divórcios.

¹² Jornal FOLHA DE S. PAULO, 20 de Setembro de 1998: Traz no Especial A1 a matéria **Família**, uma ampla pesquisa realizada sobre o tema no país, feita pelo Datafolha, mostra novas formas de organização, hábitos e valores. Apresenta diversos dados estatísticos e gráficos do Perfil da Família Brasileira, A Vida com Pais, O Perfil da Amostra, Evolução Familiar, Quem Mora com Quem, Como é a Vida em Casa, Quais são os Hábitos, Perfil dos Entrevistados, Uma Família cada vez Menor, etc, e ainda classifica alguns grupos domésticos: Casados com filhos, Casados sem filhos, Solteiros que moram com os pais, Solteiros com filhos, Solteiros com pais e filhos e Separados e viúvos com filhos. Além do DataFolha, os dados constantes da reportagem provêm de fontes como Recenseamentos Gerais e Registros Cíveis, do IBGE.

A Contagem de População de Meio de Década, feita em 1995 pelo IBGE, também constatou este declínio, a fecundidade foi de apenas 2,05 filhos por mulher nas áreas urbanas paulistas, comprovando as diferenças regionais no Brasil – ligeiramente acima do Rio de Janeiro, onde a taxa foi de apenas 1,9. (TASCHNER, 1997, apud TRAMONTANO, 1998: 265). “Longe de ser um fenômeno unicamente brasileiro, o *turning point* da fecundidade parece situar-se no ano de 1965, como apontam tanto os Censos e Pesquisas Nacionais por Amostras de Domicílios brasileiros (PNADs), como sociólogos e demógrafos europeus e japoneses” (TRAMONTANO, 1998: 197).

Segundo Catherine Bonvalet, demógrafa francesa, o número de filhos por casal diminuiu, na França, o que se deve, essencialmente, à possibilidade de se evitar gravidezes não desejadas, a partir do surgimento de métodos contraceptivos eficazes, como a pílula anticoncepcional, disseminada em todo o mundo - inclusive no Brasil - a partir de 1965. (BONVALET, 1988). “Por trás da queda de fecundidade encontra-se uma mulher que reivindica, entre outras coisas, um lugar no mercado de trabalho, a liberdade de ter relações sexuais dissociadas da obrigatoriedade católica de procriação, o direito de escolher quando ter – ou não ter – filhos, o direito de separar-se do parceiro – ou parceira. (...) Esta nova postura feminina, respaldada pela difusão de métodos contraceptivos mais acessíveis e eficazes, vai tornar-se passagem obrigatória de qualquer reflexão sobre as alterações nos padrões de comportamento herdados dos anos 1960” (TRAMONTANO, 1998: 198).

As causas diretas da diminuição do tamanho do grupo familiar em todo o mundo ocidentalizado, incluindo o Brasil, tem sido a redução da fecundidade e o envelhecimento da população. A família brasileira que se compunha por, em média, cinco pessoas em 1960, foi se reduzindo até atingir 4,34 pessoas em 1981, 4,2 pessoas em 1987, e 3,87 pessoas em 1990. Permaneceu, contudo, maior do que a família paulista média, que, em 1981, compunha-se já de apenas 3,98 pessoas e, em, 1990, de 3,64 pessoas.¹³ “Nos últimos cinquenta anos, vem caindo no país o número médio de pessoas por unidade domiciliar, o qual de 5,1 passou a 3,6 entre 1950 e 1995” (BERQUÓ, 1998: 423). Segundo os indicadores sociais do IBGE de 2005, observou-se a permanência da tendência da redução do tamanho das famílias brasileiras. Em 2004, o tamanho médio das famílias ficou em torno de 3,2 pessoas. Nas Regiões Norte e Nordeste este número foi bem mais elevado, em torno de 3,6 – fruto dos elevados índices de fecundidade

¹³ Dados do IBGE, **São Paulo 1994**, p. 14 e CASTELO BRANCO, 1989.

ainda detectados nestas áreas -, contrapondo os 2,9 pessoas nas Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de Porto Alegre¹⁴.

Outra razão para o surgimento de novos grupos domésticos e do aumento do número de unidades domiciliares é o crescimento acentuado do número de separações e divórcios, os quais, em sua grande maioria, levam os ex-cônjuges a demandar outro espaço doméstico, constituindo, ao mesmo tempo, um novo formato familiar. Segundo Berquó, de 17,6 milhões de unidades domiciliares em 1970, passou-se a 26,3 milhões, dez anos mais tarde, um aumento anual de 4,1%. Dados de 1995 registram 42 milhões de unidades, o que representa uma alta anual de 2,8% em relação a 1991. (BERQUÓ, 1998: 422-3). Os padrões de nupcialidade dos brasileiros, nas últimas décadas, alteraram em alguns aspectos, mantendo-se estáveis em outros: o número de separações e divórcios aumentou; a média das idades ao casar permaneceu inalterada, e as uniões não legalizadas cresceram na preferência das pessoas. (BERQUÓ, 1998: 415). Causas diretas do aumento do número de formatos familiares, os dados acima, apesar de resumidos, já mostram com clareza que “organizações consideradas até pouco tempo ‘incomuns’ envolvem hoje milhões de brasileiros. São 3,2 milhões de mães solteiras: 1,7 milhão criam seus filhos sozinhas e 1,5 milhão, na casa dos pais. Separados ou viúvos com filhos são 6,1 milhões; 2,1 milhões de solteiros com mais de 40 anos ainda moram com os pais” (FOLHA DE S. PAULO, 1998: 01).

Uniões livres: Este momento de relativização da importância do casamento vai favorecer o interesse dos jovens pelas chamadas uniões livres ou consensuais. No Brasil, este formato familiar foi ligeiramente crescente durante a década de 1960, e quase dobrou em 1970: entre as modalidades de união das pessoas casadas com 15 anos ou mais, a união livre representa 6,9% em 1970, subindo para 11,8% em 1980, mas considerando apenas os adolescentes, aqueles que os Censos classificam na faixa dos 15 ao 19 anos de idade, os resultados são bem mais impressionantes: 12% do total em 1970, 63% do total, em 1995¹⁵.

¹⁴ Síntese de Indicadores Sociais - 2005, IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Rio de Janeiro, 2006.

¹⁵ Dados IBGE: Recenseamento de 1970, PNAD de 1995. Apud TRAMONTANO, 1998: 203.

**TABELA 7 - DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO TIPOS DE ARRANJO FAMILIAR
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 1989-2002**

Tipos de Família	1989	2002
TOTAL	100,0	100,0
Casal com Filhos, com ou sem Parentes	58,1	49,9
Chefia Feminina	(2) -	0,8
Chefia Masculina (1)	57,9	49,1
Cônjuge Feminino com Até 34 Anos	27,1	18,2
Cônjuge Feminino entre 35 e 49 Anos	21,7	20,3
Cônjuge Feminino com 50 Anos ou Mais	9,0	10,6
Casal sem Filhos, com ou sem Parentes	13,0	13,8
Chefia Feminina	(2) -	(2) -
Chefia Masculina (1)	12,9	13,5
Cônjuge Feminino com Até 34 Anos	5,3	5,3
Cônjuge Feminino entre 35 e 49 Anos	1,9	2,2
Cônjuge Feminino com 50 Anos ou Mais	5,7	6,0
Chefia com Filhos, com ou sem Parentes	12,6	17,1
Chefia Feminina (1)	11,0	15,5
Chefia Feminina com Até 34 Anos	1,9	2,3
Chefia Feminina com 35 a 49 Anos	4,1	6,0
Chefia Feminina com 50 Anos e Mais	5,0	7,3
Chefia Masculina	1,7	1,6
Chefia sem Filhos, com ou sem Parentes	11,4	16,0
Chefia Feminina (1)	6,3	9,1
Chefia Feminina com Até 34 Anos	1,3	1,4
Chefia Feminina com 35 a 49 Anos	1,3	1,7
Chefia Feminina com 50 Anos e Mais	3,6	5,9
Chefia Masculina	5,2	6,9
<u>Demais</u>	<u>4,8</u>	<u>3,2</u>

(1) Inclui as famílias cuja idade da cônjuge ou da chefe não foi declarada.

(2) A amostra não comporta a desagregação para esta categoria.

Fonte: SEP. Convênio Seade-Dieese. Pesquisa de Emprego e Desemprego – PED

Pessoas vivendo sós (unipessoais): Nos países ocidentalizados, morar só parece estar sendo a opção de uma parcela crescente da população: 25% dos ingleses, 30% dos suíços, mais de 30% dos alemães e dos suecos, na segunda metade de 1980, já na França, os 20,3% de pessoas sós em 1968 são 26,7 em 1989, em Paris de 1982, quase metade dos domicílios são habitados por uma só pessoa (BERQUÓ, 1989: 01). No Brasil, apenas 5,9% de todas as habitações do país eram ocupadas por uma única pessoa em 1981, contra 6,7% em 1987, no estado de São Paulo, em 1994, perfazem 7,5% do total de grupos: seriam 7,7% se considerada toda a região metropolitana, e 8,7% para apenas a cidade de São Paulo.¹⁶ Ainda segundo Berquó, entre 1980 e 1995, a taxa média anual de crescimento deste formato familiar foi de 5,4%, ultrapassando muito o do crescimento da população total no mesmo período, envolvendo, em 1995,

¹⁶ Pesquisa de Condições de Vida. Fundação SEADE, 1994.

3.423,989 pessoas (BERQUÓ, 1998: 432). Em 2004 registrou-se 10,9% de unidades unipessoais na Região Sudeste do Brasil. Esta modalidade tem apresentado tendências sistemática e contínua de crescimento, visto que são ocupadas em sua maioria por pessoas de mais de 60 anos e, em especial, por mulheres¹⁷.

Famílias monoparentais (chefia c/ ou s/ filhos): “O crescimento recente do número de famílias monoparentais é atribuído, principalmente, aos divórcios e às rupturas de uniões livres, em número menor, aos casos de viuvez, a ao crescente número de mães solteiras, que também pode estar refletindo uma nova postura da mulher com relação à reprodução e à estrutura familiar” (TRAMONTANO, 1998: 207). A participação das famílias monoparentais brasileiras no total de grupos domésticos vem aumentando nas últimas décadas: em 1970 era de 11,5%, passando a 13% em 1980, e 16,4% em 1987 – crescimento de 42,5% em apenas dezessete anos. Em 1987, quase um de cada cinco grupos domésticos urbanos brasileiros é uma família monoparental: 73,8% deles são compostos de mãe e filhos, 15,5% compostas por mães, filhos e parentes, e apenas 10,5% deles são compostos por pai na posição de chefe. (CASTELO BRANCO, 1989). Foi constatado, segundo Berquó, a partir dos anos 1960, quando se sistematizou os Censos, um aumento na sociedade brasileira de famílias monoparentais, apresentando aspectos muito especiais: 82% delas referem-se a famílias nucleares, só a mãe ou só o pai na companhia de filhos, revela também 18% de coabitação de outros parentes, 89% chefiadas por mulheres – dados atualizados 1995. (BERQUÓ, 1998: 428). Em 2002 as famílias monoparentais somam 33,1% do total de tipos de família no Município de São Paulo (ver tabela 7).

Uma nova família nuclear: Mesmo que novos formatos familiares aumentem cada vez mais sua participação no total de grupos, a grande maioria dos habitantes vive ainda o ciclo de vida nuclear, ao qual veio acrescentar-se, como se diz, a etapa do ninho vazio, quando os casais ficam sós após a partida dos filhos. O modelo casal-com-filhos passa, em todos os países ocidentalizados, por dois tipos de diminuição: a do número de filhos, contribuindo para a redução do tamanho médio dos grupos familiares, e a de sua participação no total dos grupos domésticos – 59,5% em 1987. (CASTELO BRANCO, 1989). Outra variação desta tendência de distanciamento do modelo convencional de família são os *DINKs* – *Double Income No Kids* (duplo rendimento, sem filhos),

¹⁷ IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios, 2004.

que se aproximam do modelo “pessoas sós” , baseiam-se no desejo de levar uma vida confortável, garantida pela remuneração de ambos os componentes, mantendo a liberdade e a sensação de uma vida de solteiro. Mas falando do grupo majoritário formado por pais e filhos constatamos profundas alterações em suas relações internas, frente às mudanças que afetaram estas sociedades nas últimas décadas. A redistribuição da autoridade, com o deslocamento da função de provedor para outro membro do grupo, ou até à falta de consenso sobre quem é realmente o chefe, o aumento do número de mães trabalhando fora – pondo em cheque a própria estrutura da família nuclear baseada na divisão sexual do trabalho -, a tarefa da educação dividida – ou até mesmo descarregada - com as escolas, a independência cada vez mais acentuada de seus membros, entre outros aspectos, contribuindo para que a família deixe de ser uma micro-sociedade, uma instituição, para tornar-se um simples ponto de encontro de vidas privadas (TRAMONTANO, 1998: 211).

1.1.6 O mercado imobiliário nas últimas décadas do século XX

1.1.6.1 Questões antecedentes

Sobre as relações entre o mercado imobiliário e a produção da arquitetura, importantes reflexões foram feitas por Jürgen Habermas, 1987, quando indicou que o Movimento Moderno, ocorrido no início do século XX, atribuiu à arquitetura um papel que hoje vive sua transformação. O século XIX colocou à arquitetura e ao urbanismo três desafios: (i) a demanda qualitativamente nova de criação arquitetônica, (ii) novos materiais e novas técnicas de construção e (iii) a sujeição da construção aos novos imperativos funcionais e, sobretudo econômicos. E é neste último item que Habermas, 1987, salienta a incapacidade da arquitetura, e dos arquitetos e/ou projetistas, em dominar estes condicionantes da construção do ambiente construído, e, portanto a incapacidade da arquitetura e do urbanismo de reformular e recriar a totalidade deste mesmo ambiente construído. De acordo com Fonseca, 2000, os integrantes dos novos movimentos arquitetônicos passam a defender intervenções localizadas com a finalidade de criar marcos que dialoguem com o entorno dado (contrapondo-se ou integrando-se a este entorno), e não mais a transformação do ambiente construído a partir de um projeto “total”, ou do conceito de um projeto “total”. À margem desta discussão se produz uma

arquitetura, talvez a maior parte de nossa produção, definida por esses condicionantes externos ao controle do arquiteto.

Para melhor compreensão da relação do mercado imobiliário atual com a produção da arquitetura e do urbanismo, devemos entender de que forma estes últimos agregaram o valor de mercadoria. A partir do conceito de que a produção de edifícios é uma atividade que se insere no quadro de especializações gerado pelo processo de divisão social do trabalho, esta poderá mudar através do tempo. Na cidade capitalista, Topalov, 1978, indica que esta produção se insere tanto no campo da formação da própria cidade, como também no campo de produção de mercadorias, estabelecendo uma espécie de contradição entre, de um lado, a constituição da cidade como uma forma de socialização capitalista das forças produtivas e, de outro, o processo privado de valorização de cada capital em particular. Neste sentido a concentração urbana é também um conjunto de mercadorias produzidas com vistas ao lucro, com o objetivo claro de um maior retorno para o capital investido na produção do espaço. Segundo Meyer e Haddad, 2001, vários autores têm discutido sobre as implicações decorrentes do fato de que o imóvel é uma mercadoria¹⁸, entendendo-a como a expressão material de uma das formas básicas de relacionamento humano – a troca – surgida com a divisão do trabalho, cujo excedente permitiu e provocou o surgimento das cidades. Neste sentido o projeto passa a considerar não só a criação de utilidade de forma, mas também de tempo, posse e lugar¹⁹.

Neste sentido Christian Topalov, 1978, analisa o processo atual de valorização do capital no setor imobiliário – que produz e faz circular as mercadorias imobiliárias. Figura central deste processo, o promotor imobiliário, que é responsável pela compra do terreno, elaboração do programa de uso, contratação do arquiteto e do construtor, tem como meta final a valorização do capital medida pela taxa de retorno do capital investido em função do tempo. A partir da análise marxista da produção capitalista existem algumas condições básicas para a renovação do ciclo da produção de mercadorias / acumulação do capital: (i) momento da produção de mercadorias / exploração da força de trabalho e (ii) transformação do capital dinheiro em capital produtivo e posteriormente realizada a produção transformação do capital mercadoria em capital dinheiro – realização do valor.

Segundo Fonseca, 2000, dois limites são constatados ao capital no setor imobiliário: a base fundiária e a solvibilidade. No caso do problema fundiário,

¹⁸ Definições de HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

¹⁹ Ver McCARTHY, E. J. **Marketing**. Rio de Janeiro: Campus, 1982. Apud MEYER e HADDAD, 2001: 1424.

todo o edifício é incorporado a um local, portanto se difere as outras produções, já que produz mercadorias incorporadas a um local específico (terreno). Como consequência tem-se de um lado a possibilidade de sobrelucros obtidos pelo produtor da mercadoria (edifício) através da propriedade privada da terra e de sua apropriação. De outro lado esta propriedade deverá apresentar certas características definidas por sua condição ou qualidades naturais (topografia, declividades, insolação, vistas, etc), além de uma localização estrategicamente qualificada – infra-estrutura, serviços próximos relevantes, facilidade de acesso, etc. estes dados reforçam a característica monopolista da oferta de terrenos. No caso do problema de demanda solvável, isto é qual a capacidade que um indivíduo tem de pagar ou quitar a mercadoria adquirida, “O problema de solvabilidade é definido pelo alto valor relativo de mercadoria imobiliária (especialmente da habitação), comparativamente ao poder de compra do conjunto da população” (FONSECA, 2000: 18). Sobre esta questão Ribeiro nos indica que “(...) a demanda solvável tende a ser reduzida também na medida em que o desenvolvimento da produção capitalista leva à proletarianização do conjunto da população, fazendo com que o salário seja a forma predominante de acesso aos bens necessários à reprodução da força de trabalho” (RIBEIRO, 1997: 89).

1.1.6.2. Alguns fatos marcantes do mercado imobiliário paulistano ocorridos durante 1970 a 1990

Segundo Fonseca, “compreender o mercado imobiliário é entender os agentes econômicos da conjuntura estabelecida, pois o mercado tende a romper imediatamente às mudanças de regras econômicas, ainda que seus efeitos não sejam perceptíveis imediatamente” (FONSECA, 2004: 229). A produção de edifícios e o setor imobiliário são muito influenciados pelas variações econômicas do país, escrevem Hoesel e Somekh, 2001, indicando que as grandes oscilações estão sempre ligadas a momentos de crise ou de crescimento econômico. Os momentos econômicos agem diretamente no poder de compra da população, que também podem ser influenciados significativamente pelas formas de financiamento.

A instabilidade inerente do mercado imobiliário se deve segundo Fonseca, 2004, a (i) a dinâmica do setor imobiliário que reflete um padrão de acumulação, que articula interesse público e privado, gerando uma permanente “sobra de capital” que flui e reflui no mercado, dependendo das alternativas oferecidas pela conjuntura, (ii) interferências no mercado local, em função das

crises e demandas do mercado internacional e (iii) incapacidade do estado de formular uma política de uso e ocupação do solo urbano e que acaba por submeter às pressões especulativas, oriundas de tentativas de alterações de legislação de controle urbanístico e a obtenção de vantagens imediatistas em desacordo com um universo urbano mais responsável.

Os anos de 1970 e 1980 foram bastante significativos para a consolidação do perfil e das características do mercado imobiliário atual. Fatos como alterações políticas-econômicas e sua conseqüente liberação de financiamentos imobiliários, assim como as normas e leis vigentes do município influíram diretamente na produção do espaço verticalizado paulistano. Segundo Cardoso, inicia-se na década de 1970 um grande *boom* de lançamentos imobiliário que se deve basicamente à expansão do crédito imobiliário via SBPE e à crise das bolsas de valores que torna os investimentos no imobiliário extremamente atrativos. O rápido crescimento da economia neste período esteve associado à abertura internacional, com taxas de inflação muito pequenas (CARDOSO in RIBEIRO e AZEVEDO, 1996).

Já Hoesel e Somekh, 2001, indicam que o BNH, criado em 1964, que tinha a atribuição de promover a aquisição a construção da casa própria, inicialmente para as classes de menor renda, mudou este quadro em 1970 passando a financiar o mercado médio devido às altas taxas de inadimplência. Favorável também para os construtores e compradores, a partir de 1971 com a baixa dos juros cobrados e com a queda dos limites de preço de imóvel a ser financiado, o BNH, atraiu usuários de mais alta renda. Aumentos significativos sobre os preços reais de terrenos e imóveis foram gerados neste período por um forte movimento especulativo, que afastou o preço final dos imóveis do teto de financiamento estabelecido pelo SFH distanciando-se da capacidade aquisitiva dos assalariados. A década de 1970 foi um período de constantes oscilações do mercado imobiliário, fruto das oscilações econômicas vigentes no País apresentando, segundo Cardoso, um comportamento cíclico ao longo da década, alternando um período de grande expansão no início com uma crise prolongada na segunda metade da década. (CARDOSO in RIBEIRO e AZEVEDO, 1996).

Durante a década de 1980 assistiu-se a claros sinais de recuperação da atividade imobiliária paulistana, refletindo alterações significativas na política de financiamento habitacional e nas diretrizes da política econômica. De acordo com Cardoso, isto se deve basicamente ao fato de que já no final do ano de

1979 medidas foram tomadas visando facilitar o acesso das famílias ao crédito habitacional através da redução de juros, ampliação de prazos para amortização dos empréstimos e elevação dos limites de comprometimento da renda familiar. A partir de 1981 anunciou-se uma política econômica problemática para o setor imobiliário, que perdura até 1985, referenciando-se aos indicadores de emprego e renda e às taxas de juros, configurando um quadro que deveria levar ao estancamento do crescimento pela retração da demanda tanto pela compra do imóvel para moradia, como para investimento. Cardoso classifica quatro períodos significativos durante esta década: (i) **1980-1982** – crescimento elevado da oferta, contrariamente às tendências recessivas, sustentado pela disponibilidade de financiamento, (ii) **1983-1984** – crise violenta e o mercado responde através do redirecionamento da produção para setores de mais alta renda, concentrando a produção em bairros mais valorizados, (iii) **1985-1986** – francamente expansivo, quando o mercado se beneficia das mudanças macroeconômicas, mas ainda mantendo a tendência à elitização, (iv) **1987-1989** – atividade imobiliária retoma os patamares do início da década e o perfil da oferta apresenta fortes indícios da existência de um significativo volume de unidades financiadas. (CARDOSO in RIBEIRO e AZEVEDO, 1996).

Esta década foi fortemente marcada pela alteração do perfil dos financiamentos, fruto da queda da participação dos imóveis financiados pelo SFH, estimulando a ampliação de outras formas de financiamentos direto, principalmente com recursos próprios, ou ainda, produção pelo regime de “preço de custo” - que conta basicamente com recursos dos adquirentes. Já o SFH passou por uma crise estrutural que acabou por reduzir significativamente o número de financiamentos e assistiu progressivamente ao desvio dos recursos da poupança para os investimentos especulativos, com as agências financiadoras passando inteiramente o controle para os grandes bancos. Em 1987 o SFH é desativado após longo período de atuação. De acordo com Fonseca, similar a década de 1940 com a mudança na lei do inquilinato, o esvaziamento e o encerramento do SFH gerou inicialmente uma enorme perplexidade no mercado. “Entretanto a característica mais marcante do mercado imobiliário é sua enorme capacidade de adaptar-se a novos tempos. Nesse sentido, rapidamente começou-se a busca de novas formas de aproximação entre financiamento e imóvel, pedra de toque do sistema” (FONSECA, 2004: 244).

Os anos de 1990 iniciaram-se com a busca por formas alternativas de financiamento “direto do comprador final em prazo curto” pelas empresas do mercado imobiliário seguido da crise de financiamento imobiliário no final dos anos de 1980 gerada pela desativação do SFH. O grande problema deste sistema foi a extensão dos prazos, não mais do que 60 meses, que descapitalizava o construtor e sufocava o comprador pelas altas mensalidades contempladas no plano. Os construtores imobilizavam seus capitais de giro ao financiarem seus compradores diminuindo o volume de seus negócios e empresas grandes se tornaram pequenas.

Fig. 25 - Edifício Splendid, São Paulo, s/ identificação do autor, década de 1990, planta tipo. (www.concordimoveis.com.br/). Ao lado tipologia apto 2 dormitórios – padrão comercializado.

Neste cenário algumas alternativas foram criadas para os modelos de financiamento direto, como é o caso do Plano 100. Segundo Nuno Fonseca, 2000, neste caso a própria empresa financia a compra de suas unidades habitacionais, também chamada de autofinanciamento, fugindo da opção de obter financiamento através de bancos, com cobrança de juros altos, inviabilizando a compra por parte de uma parcela significativa do mercado consumidor. Baseado na aplicação de uma série de técnicas e conceitos desenvolvidos principalmente nos EUA, o Plano 100 alcançou um sucesso extraordinário quando estabeleceu claramente quais atividades seriam necessárias para estruturar uma seqüência de ações que agregassem valor nas empresas sob o ponto de vista de seus clientes. Segundo Fonseca, 2004, algumas características do negócio proposto foram decisivas para seu sucesso: (i) a redução do custo do apartamento pela diminuição brusca dos custos financeiros da operação, devido a eliminação de agentes financeiros intermediários, (ii) a melhoria da produtividade na aplicação de materiais e componentes, (iii) o projeto foi entendido como “pensar antes” apresentando rigor na execução do estipulado nos projetos executivos e

complementares, (iv) diminuição dos prazos de execução dos projetos pela repetição de modelos e pela proximidade entre engenheiros e arquitetos, (v) associação do incorporador com fornecedores importantes, (vi) estabelecer uma relação de parceria entre o cliente e a empresa de forma que a relação se mantivesse num patamar elevado pelos 100 meses de financiamento. Ainda segundo o autor, a estratégica básica do sistema foi a descentralização absoluta da tomada de decisões, fazendo com que cada caso conte com o apoio do conjunto do sistema, mas possa decidir e encontrar caminhos próprios para melhor atender o padrão de exigências e metas propostas. Entretanto, apesar dos sucessos obtidos, no plano do mercado como um todo, não era uma solução. Enfrentar a questão da distância entre os custos de captação e empréstimo era emergencial, sob o risco da paralisia do sistema. (FONSECA, 2004)

Outra opção que surgiu na década de 1990 foram os Consórcios Imobiliários, que ofereciam juros mais baixos, portanto riscos maiores. Através do pagamento de uma cota mensal correspondente ao valor da carta de crédito para a compra do imóvel que é dividido pelo número de meses de duração do grupo, o consórcio oferece valores entre quinze a duzentos e cinquenta reais que podem ser pagos entre cinco à doze anos. Outra vantagem do sistema é que o comprador de posse de sua carta de crédito tem a opção de sacar seu FGTS para aumentar a soma de seu capital no momento da compra do imóvel. Entretanto a desvantagem maior do sistema reside na condição de que o comprador pode demorar até dez anos para adquirir seu imóvel.

Diante deste quadro de opções de financiamentos, em 1997, foi criado o SFI – uma tentativa do governo federal em organizar a demanda e enfrentar a questão da moradia no País. Segundo Fonseca, 2004, a finalidade do novo sistema era de financiar todo tipo de imóvel, constituindo-se um elo de ligação entre o mercado imobiliário e o de capitais, com o surgimento do Banco Central como sucessor do BNH fiscalizando todo o processo. Integram o SFH, na qualidade de agentes financeiros, os Bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Associações de Poupança e Empréstimos, as Companhias de Habitação, as fundações habitacionais, os institutos de previdências, as Companhias Hipotecárias dos clubes militares, os montepios estatuais e municipais e as entidades e fundações de previdência privada. Difere-se do antigo SFH na medida em que os recursos destinados à empréstimos podem ser captados, junto ao mercado financeiro, por intermédio de emissão de títulos – os CRI

(Certificados de Recebíveis Imobiliários). O imóvel, que pode ser retomado imediatamente no caso de inadimplência pela alienação fiduciária, torna-se a garantia desses papéis. Tas regras permitem a livre negociação entre as partes dos contratos de financiamentos imobiliários de acordo com as características individuais, incluindo a questão dos prazos. Seu foco é o financiamento de imóveis residenciais. Fonseca, 2004, escreve que o impacto maior reside não nas normas ou no formato de funcionamento do sistema, mas na adoção do mercado de recebíveis, que marca uma intimidade definitiva entre o mercado imobiliário e o mercado financeiro, a partir do momento em que grupos financeiros passam a possuir grupos imobiliários e a concepção de reprodução do capital passa a preponderar sobre a atividade de incorporador dentro do próprio mercado imobiliário. “(...) O incorporador passa a compreender melhor o risco e a destinação do capital financeiro e adota para si uma parte dessa tarefa, sugerindo e adotando, por exemplo, várias formas de financiamento próprio” (FONSECA, 2004: 253).

1.1.7 A produção de edifícios de apartamentos nos anos de 1990 em Ribeirão Preto: referências projetuais consolidadas?

O processo de produção de edifícios de apartamentos na cidade de Ribeirão Preto iniciou a década de 1990 com algumas alterações legais. Segundo Migliorini, 1997, em 1993 foi aprovada a Lei complementar nº 211/93, com o objetivo de reduzir a área máxima edificável nas Zonas 1, 2 e Quadrilátero Central e Vila Seixas, entretanto não houve redução do número de pavimentos nos edifícios, já que a área máxima edificável permitida anteriormente (seis vezes a área do terreno) não era utilizada integralmente.

As consequências deste desenvolvimento acelerado de verticalização do quadrilátero central acarretaram problemas de ordens gerais de vários níveis. Além do prejuízo em relação ao patrimônio artístico e cultural da cidade com a demolição de inúmeros edifícios históricos que abalou de certa forma a imagem e as referências culturais dos cidadãos ribeirão-pretanos, incluem-se os problemas de ordem técnica relativos à infra-estrutura desta região. Com o aumento significativo de habitantes por metro quadrado desta área os principais problemas surgidos foram: os de tráfego e congestionamento nas ruas – com influência direta na produtividade das áreas comerciais, e os de infra-estrutura – as redes gerais de abastecimento, drenagem de águas pluviais e esgotos não tinham capacidade de atender suficientemente a demanda oferecida da área.

A partir deste quadro, algumas foram as tentativas de cercear a produção de edifícios de apartamentos na região central, mas os interesses particulares de empreendedores locais fizeram por fracassar qualquer atitude legislativa no sentido de normalizar e valorizar o patrimônio municipal da população. Segundo Migliorini, 1997, até 1995 foram 13 alterações através de leis complementares, que vão desde a obrigatoriedade de colocação de obras de arte em edifícios altos à liberação de ruas e avenidas para a verticalização, sempre de iniciativa do legislativo tendo como objetivo benesses particulares.

Fig. 26 - Edifício Caetés - o projeto foi desenvolvido pelo escritório de arquitetura Troca & Santiago, e cada apartamento contém três dormitórios e uma suíte, sala para dois ambientes demais dependências, piscina e salão para festas, rua Humaitá, 370, Jardim Santa Cruz.
Fonte: www.copema.com.br.

Em 1996 a área central de Ribeirão Preto contava com uma população estimada de 31.180 habitantes distribuída em 258 edifícios com 7424 unidades de apartamentos dos mais variados tipos e tamanhos (ver tabela 2). Segundo Bezzon, 2002, a grande maioria dos edifícios altos, cerca de 95%, são de uso residencial, com seus pavimentos tipos organizados espacialmente com 1, 2 e 4 apartamentos por andar, caracterizando faixas sociais abastadas, aliadas ao uso misto do solo, com um fluxo variado da população no horário comercial e no período noturno o uso prevalece dos moradores da região. É exatamente neste desenvolvimento imobiliário que o mercado se fortalecerá aumentando seus capitais de investimentos e sua estrutura física. As construtoras locais que iniciaram seu processo de desenvolvimento na década de 1980, nos anos de 1990 cresceram em números apresentando uma maior profissionalização do processo de produção do projeto e construção de edifícios de apartamentos.

Destacam-se as construtoras Jábali Aude e Encol que praticamente dominaram o cenário de lançamentos de edifícios de apartamentos durante a década de 1990 na cidade de Ribeirão Preto. O mercado imobiliário ribeirão-pretano neste momento já apresentava uma dinâmica bastante similar ao

mercado paulistano. As empresas maiores construtoras e incorporadoras investiam em profissionais mais gabaritados e mão de obra qualificada vislumbrando a qualidade do produto oferecido.

As empresas de menor porte produziam edifícios de apartamentos em bairros menos nobres, como é o caso do Jardim Paulista, Jardim Irajá, apresentando programas básicos (2 e 3 dormitórios) com tipologias tradicionais e ausência, na maioria dos casos de equipamentos de uso coletivo. Foi neste mercado que empresas construtoras como Habiarte Barc, Stéfane Nogueira, COPEMA e Pereira Alvin iniciaram suas atividades no ramo habitacional principalmente de edifícios de apartamentos.

Fig. 27 - O Edifício Monte Viso possui quatro apartamentos por andar com 98m² de área útil cada. As unidades têm três dormitórios (uma suíte), sala de jantar e estar e duas vagas cobertas na garagem. A área de lazer será equipada com duas piscinas, uma adulta e outra infantil, espaço esportivo, salões de festa e jogos. O edifício conta ainda com circuito interno de TV, tubulação para TV a cabo e portaria com segurança. Edifício localizado na rua Triunfo, 589. Fonte: www.copema.com.br

As referências em relação ao mercado imobiliário paulistano podem ser mais percebidas no mercado ribeirão-pretano neste momento nas tipologias e no padrão dos empreendimentos ofertados. A grande maioria dos edifícios de apartamentos lançados neste período oferecem unidades de 2 e 3 dormitórios, com alguns casos apresentando suíte e dependências de empregados, se limitando aos programas tradicionais, com áreas que variavam conforme o bolso dos moradores.

Uma característica que se configurou nestes casos foi a presença de varanda, tornando-se item fundamental para qualquer edifícios de apartamento construído na cidade. As áreas úteis encontradas variavam conforme os padrões de empreendimentos, seguindo de maneira geral o mercado imobiliário paulistano, em exceção no caso de apartamentos destinados às classes média-alta e alta que apresentavam área maiores.

Fig. 28 – Edifício Place des Vosges, Construtora Copema, Área útil privativa de 390 m², Programa: 4 Suítes / Espaço para Home Cinema / Adega / 1 Churrasqueira por apartamento na sacada / 5 Vagas na garagem + 1 box por apartamento / 2 Dependências de empregada / 2 Elevadores sociais privativos. Edifício localizado na Rua Dr. João Gomes da Rocha, 885, Ribeirão Preto.
Fonte: (www.copema.com.br)

Os apartamentos de 1 dormitório também foram lançados neste mercado, principalmente por Ribeirão Preto sediar um número relativamente grande de Universidades, Centros Universitários e Faculdades. Alguns bairros foram predominantemente verticalizados com edifícios de apartamentos, geralmente com no máximo 5 pavimentos, destinados ao público dos estudantes e solteiros, como é o caso do Jardim Ana Maria, Jardim Irajá, Jardim Nova Aliança, Monte Alegre, Jardim Paulista, entre outros.

Também foram oferecidos apartamentos maiores com 3 ou 4 dormitórios, incluindo suítes, closets, dependência de empregados, despensas, salas de t.v, escritórios, para moradores de classe média alta e alta. Neste mercado encontram-se apartamentos um por andar com metragens superiores à 400m² e uma gama maior de equipamentos de uso coletivos. Porém o mercado

imobiliário ribeirão-pretano sempre se manteve dentro dos padrões tradicionais de lançamentos, havendo raríssimos exemplos de lotfs, duplex e outras tipologias mais inovadoras. Este mesmo mercado também se manteve mais tradicional na abordagem do produto lançado. A maioria dos anúncios publicitários de oferta de apartamentos para a venda foi dada ênfase ainda no produto – materiais de acabamento, presença de interfones, armários embutidos de madeiras nobres, elevadores de marcas específicas, etc. -, condição esta já abandonada na década de 1990 pelo mercado paulistano que via na ênfase dos estilos de vida maior lucratividade.

Foi durante esta década de 1990 que o mercado imobiliário se diversificou, ampliando as áreas de produção de edifícios de apartamentos, coincidindo com o próprio desenvolvimento econômico e urbano da cidade de Ribeirão Preto. Segundo Bezzon, 2002, novos corredores verticais em função dos vetores sul, leste e sudeste - vetores de crescimento da cidade com a implantação de grandes empreendimentos comerciais -, atraem para seu entorno diversos loteamentos abertos a verticalização, assim como alterações nos índices urbanísticos existentes a fim de permitir a exploração vertical das edificações. Novos projetos urbanos foram elaborados nestas regiões objetivando a valorização de suas terras e edificações, assim como atraindo o olhar de investidores e futuros compradores em potencial. Dentre estes projetos destaca-se o loteamento Nova Aliança, um centro de convenções e hotel, condomínios horizontais de alto padrão, clube de golf, hospitais, etc. Outra oferta do mercado imobiliário ribeirão-pretano foi o lançamento de inúmeros condomínios horizontais e verticais implantados em grandes áreas com inúmeros serviços informatizados e equipamento de lazer que propagavam a idéia de mais segurança, praticidade e proximidade dos serviços essenciais.

Fig. 29 – Skyline da avenida João Fiúsa em 2002, Ribeirão Preto – intenso processo de verticalização. (Fonte: Garrafa, 2002)

Fig. 30 – Mapa da cidade de Ribeirão Preto com seus principais acessos, a área do quadrilátero central e a avenida João Fiúsa, Zona Sul da cidade. (Fonte: Garreia, 2002).

Em relação a estes “edifícios âncoras” pólos de desenvolvimento de outras áreas destinadas à verticalização na cidade damos especial atenção à área de desenvolvimento nas imediações do Ribeirão Shopping. Segundo Garreia, 2002, foi notável a transformações do entorno do Ribeirão Shopping nestes últimos 20 anos, que recebeu empreendimentos diversos como bares,

agências bancárias, edifícios de escritórios, postos de gasolina, agências de veículos, lojas de móveis, etc. Esta área também foi caracterizada com empreendimentos de alto padrão devido aos bairros horizontais voltados à classe alta que já se desenvolviam ali. Na parte posterior do shopping, no Jardim Califórnia, foram construídos diversos edifícios de apartamentos voltados à classe média. É neste contexto de desenvolvimento imobiliário que surgiram no final dos anos de 1990 e início de 2000 uma nova área de verticalização na cidade – a avenida João Fiúsa e suas imediações.

Fig. 31 – À esquerda o volume de edifícios altos decorrentes do processo de verticalização na área central, à direita a área da região da Avenida João Fiúsa, em 2002, Ribeirão Preto (Fonte: Garrafa, 2002).

Outra característica que pode ser observada e que difere o mercado imobiliário paulistano do ribeirão-pretano é referente ao enfoque dado à publicidade e seus meios de divulgação. No mercado imobiliário ribeirão-pretano o profissional de marketing, por meio da empresa publicitária, começou a participar mais efetivamente do processo de venda do empreendimento a partir de segunda metade da década de 1990. O empreendimento era lançado e divulgado na grande maioria das vezes por empresas imobiliárias locais que vendiam o produto através de plantas e perspectivas ilustradas, sem amplas promoções publicitárias. Foram as empresas maiores, que agrupavam a função de construtoras e incorporadoras, que começaram a investir efetivamente no ramo publicitário e a se referenciar no mercado paulistano na maneira de divulgar e vender o produto. Interessante perceber que sem um enfoque potencializado nestes recursos de marketing, o produto oferecido deveria apresentar qualidades espaciais, arquitetônicas, de localização, entre outras. Característica esta que foi aos poucos abandonada para ceder lugar a empreendimentos com padrão de vendas, divulgação, e conseqüentes tipologias bastante próximas dos empreendimentos lançados em São Paulo.

Fig. 32 - Edifício E, localizado na avenida João Fiúsa, construtora I. 2.500 m² de área de lazer. 135m² de área útil, sendo 4 dormitórios (1 suite).
Fonte: www.copema.com.br.

1.2 O novo século na produção de apartamentos

1.2.1 A produção de apartamento na cidade de São Paulo a partir de 2000

Segundo Villa, 2002, desde os anos 1940, os apartamentos de dois e três dormitórios começaram a constituir uma categoria de apartamentos médios que veio tornar-se bastante consolidada nas últimas décadas do século XX. As áreas foram se reduzindo até o final dos anos de 1990 - situando-se hoje, basicamente, entre 55 e 70 m² - (ver tabela abaixo), os cômodos suprimidos, e esta fórmula espacial acabou se tornando mais comum do que se imaginava. Tornaram-se tão comuns que, principalmente a partir da segunda metade da década de 1990, suas peças publicitárias suprimiam sua planta. Afinal, para que demonstrar uma organização espacial que todos já tinham em mente? Ao observarmos a distribuição interna destes apartamentos, notamos que a produção imobiliária não se interessou em oferecer, especialmente neste caso, novas organizações espaciais que respondessem às novas necessidades dos modos de vida contemporâneos. As soluções continuam convencionais e totalmente estanques, na qual a tripartição em zonas íntima, social e de serviços é ainda a regra. Apresentando um desenho que se repetia também nas unidades

de um dormitório, a fórmula adotada é a de estruturar o projeto em três núcleos, articulados sempre de maneira semelhante.

TABELA 8 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS DOS APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1985-2007)

PERÍODO	ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS (m²)			
	01 dorm.	02 dorm.	03 dorm.	04 dorm.
1985	40,77	64,87	114,03	191,34
1986	42,81	62,64	105,36	200,62
1987	40,28	59,24	97,69	251,13
1988	41,39	55,56	88,97	185,13
1989	38,08	60,11	98,72	218,09
1990	37,76	59,57	86,54	209,53
1991	40,23	57,51	98,51	168,04
1992	40,72	57,96	84,08	195,90
1993	39,42	55,65	82,50	175,49
1994	39,52	56,19	82,35	150,20
1995	40,14	57,04	83,37	158,96
1996	31,00	56,12	75,27	213,38
1997	30,87	54,63	74,93	205,53
1998	33,81	57,46	80,10	174,41
1999	31,21	54,34	79,17	193,13
2000	33,82	52,19	79,41	181,18
2001	30,70	51,22	80,97	188,75
2002	39,99	55,63	84,85	174,25
2003	33,00	57,98	88,37	166,50
2004	52,44	59,65	87,29	184,52
2005	41,92	54,42	87,73	178,21
2006	40,41	52,65	88,82	175,55
2007	44,23	51,70	84,14	164,88

Fonte: Embraesp. Relatórios Anuais. São Paulo, 1985-2007.

No início da década de 2000, o quadro geral dos apartamentos construídos na cidade de São Paulo pouco se altera. Em meio a uma diversidade cada vez maior de perfis de grupos domésticos, e das alterações cada vez mais múltiplas de seus modos de vida, os conceptores de edifícios de apartamentos, associados a incorporadores e vendedores, parecem responder a essas demandas de uma maneira pouco convincente. Aparentemente, o mercado imobiliário, nestes últimos anos, vem apresentando novidades em relação aos apartamentos oferecidos nas décadas anteriores. Como em outras épocas, o desejo e as necessidades dos moradores são, de maneira geral, atendidos minimamente sob a alegação de que se chegou a resultados projetuais economicamente viáveis.

Cada vez mais, observa-se a valorização da esfera coletiva dos edifícios, principalmente quando considera-se os espaços produzidos para os extratos médios e altos da sociedade. Isto parece dever-se, principalmente, ao fato de que a área da unidade está, de maneira geral, cada vez menor, e grande parte das atividades deixa de ser realizada dentro dela. Além dos espaços de lazer tradicionais como piscinas, *playgrounds* e áreas verdes, vários empreendimentos

começaram a oferecer espaços específicos para outras atividades, anteriormente realizadas nos apartamentos de áreas maiores. Entre eles estão o *lounge* – descrito em alguns panfletos como um espaço para receber pessoas, trocar informações, ver e ser visto –, o espaço *gourmet* – local dotado de cozinha, sala de jantar e equipamentos destinados a reuniões gastronômicas dos moradores e seus convidados –, o *space grill* – local próprio para se grelhar alimentos, diretamente ligado ao espaço *gourmet*, entretanto, com sistemas talvez mais eficientes de exaustão.

Fig. 33 - Edifício Grand Space Perdizes, Pompéia, Tecnisa, 2002, peças gráficas de publicidade. (www.planetaimoveis.com)

O *hall* de entrada tem freqüentemente pé-direito duplo e refinados materiais de acabamento, passando a ser chamado de *lobby*. Nota-se também a presença, nestes empreendimentos, de *cyber café*, *business center*, *fitness center*, *spa*, entre outros, ressaltando-se que a maioria dos nomes designando esses espaços são em inglês. Alguns destes equipamentos, longe de se constituírem como novidades, são versões maquiadas dos antigos salões de festas, academias de ginásticas, *hall* de entrada e salas de repouso presentes nos edifícios das décadas de 1980 e 1990.

Os novos equipamentos sugerem o suprimento de algumas demandas típicas da metrópole contemporânea. Uma delas pode estar associada à importância que o uso do tempo passa a ter na vida das pessoas, daí a crescente oferta de empreendimentos dotados de serviços típicos de hotelaria, como o *long stay*, um tipo de *flat*, destinado a grupos familiares pequenos, normalmente composto por dois ou três dormitórios. No caso dos apartamentos convencionais, também tem sido notado o aumento da quantidade de serviços oferecidos pelo condomínio, desde serviços domésticos, como lavar, passar e cozinhar, até atividades externas como pequenas compras e pagamentos. Há casos em que esses serviços se estendem à vigilância dos filhos, à disposição de motorista, *personal trainer*, massagista e *entertainer*.

Algumas destas tendências podem ser confirmadas por Santos e Ornstein, 2003, na pesquisa realizada com lançamentos do ano de 2002, na qual foi feita uma análise minuciosa dos empreendimentos residenciais verticalizados. Também foi verificada a influência de cada um dos agentes do mercado imobiliário no processo de projeto, construção e desempenho no decorrer do uso de tais empreendimentos. As principais tendências indicadas pelas autoras foram: (i) diminuição das áreas privativas dos apartamentos, (ii) aumento das áreas comuns, exceto nos empreendimentos mais simples, (iii) surgimento do *home office* e *home theater* nos ambientes dos apartamentos de classe média alta, destacando-se nas áreas comuns *cyberspace*, *fitness center* e espaço *gourmet* e (iv) apresentação de serviços hoteleiros em alguns edifícios.

Fig. 34 – Acima, Edifício Art Nouveau, Pinheiros, Tecnisa, 2002, Lobby e praça de entrada do edifício. (www.planetaimoveis.com)

Fig. 35 – À esquerda, Edifício Hype Jardins, Abyara, 2002. Fitness e sala de descanso do edifício. (www.planetaimoveis.com)

Uma outra demanda metropolitana pode estar associada à idéia de *stress* provocado pela vida cotidiana, veiculada por meios de comunicação. Ela traz subjacente a mensagem de que todos deveriam combater o problema destinando alguns momentos do dia a atividades prazerosas e relaxantes. A resposta dos conceptores a esta solicitação tem sido notada na forma de inserções de espaços destinados a massagens, terapias alternativas, atividades de culto ao corpo em áreas coletivas do edifício, geralmente dotadas de jardins planejados – o *feng shui* tem sido largamente utilizado nesta década – e espelhos d'água. O requinte e a quantidade de tais serviços coletivos se relacionam, diretamente, como sempre, ao tamanho do bolso do morador.

Em relação aos espaços internos das unidades, observamos que a grande maioria dos edifícios de apartamentos, independentemente da classe

social a que se destina, e apesar de todas as mudanças de estilos de vida citadas anteriormente, apresenta uma fórmula espacial recorrente. A resposta do mercado tem sido, via de regra, uma associação entre o modelo habitacional burguês oitocentista e aspectos do modelo funcionalista veiculado pela Arquitetura Modernista.

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

Fig. 36 - Edifício Electra, rua Otávio Tarquínio de Souza, Ricardo Barbosa Arquitetura, 2000, planta tipo do apartamento simples. (peça publicitária)

Fig. 37 - Edifício E-apartments, rua Alves Guimarães, s/ identificação do autor, 2000. Acima: apartamento e-personal. À direita: apartamento e-project. (peça publicitária)

Alguns empreendimentos nos chamam atenção por suas campanhas publicitárias requintadas e seus nomes: *e-apartments*, *Electra*, *Living Loft*, *OpenHouse Loft*, *Studio Home*. Tais projetos embasam-se em um discurso que propõe suprir a exigüidade das áreas internas do apartamento a partir de um arsenal de equipamentos e serviços localizados na instância coletiva do edifício. Analisando a proposta de utilização dos espaços internos no material publicitário notamos que, apesar de certa sobreposição de atividades – entreter-se, trabalhar, receber, estocar, dormir e preparar alimentos estão previstas num único cômodo

– e o gosto por alguns equipamentos móveis e com rodízios, que sugerem certa flexibilidade, tais apartamentos oferecem as mesmas soluções que os demais apartamentos de 1 ou 2 dormitórios lançados recentemente na cidade de São Paulo.

Fig. 38 - Edifício Parque Tangará, São Paulo, s/ identificação do autor, 2000, planta tipo. (Guia Qual, 2000)

Os apartamentos de 4 ou mais dormitórios também tiveram suas áreas úteis aumentadas. No ano de 1990, a área útil média dos lançamentos de 4 dormitórios era de 209,53m², que passou para 285,91m² no mês de julho de 2002 ²⁰ (ver tabela 8). Esse aumento pode estar associado ao fato de que a grande maioria destes empreendimentos, principalmente aqueles destinados aos mais ricos, dotou todos ou quase todos os seus dormitórios de banheiros. Esta atitude demonstra outra tendência clara nos últimos anos, a do incremento da privacidade dentro do espaço doméstico, principalmente burguês. Cada indivíduo possui, via de regra, um espaço de isolamento dentro do apartamento. Isto se estende também ao espaço do casal, agora dotado de banheiros e *closets* separados. No interior destes grandes apartamentos são criados domínios individuais, dotados de equipamentos também de uso individual –

²⁰ Relatório EMBRAESP, São Paulo, jul. 2002.

como os computadores, tvs, leitor de vídeo, telefone, que propiciam conexões com mundo externo –, e os equipamentos básicos para a higienização, realização de necessidades fisiológicas e os cuidados com o próprio corpo. As atividades de relaxamento e prazer também são evidenciadas pela presença da banheira em algumas suítes, e sempre na suíte do casal.

Tal aumento da área dos grandes apartamentos se deve também ao aumento no número de outros cômodos. Por um lado, cômodos como a louçaria, a prataria e a chapelaria voltaram a aparecer após tantos anos de banimento, num intuito claro de dotar o apartamento com o requinte e o *glamour* dos palacetes do começo do século, ou, pelo menos, com sua evocação. Por outro lado, certa recusa das classes mais ricas em usar áreas e serviços coletivos de seus prédios, fez com que alguns serviços fossem incorporados ao apartamento, como é o caso das churrasqueiras, escritório, *home theater*, além dos vários *livings* e varandas que tentam reproduzir as áreas ajardinadas e de convívio do térreo. Porém, os espaços coletivos continuam a oferecer inúmeros serviços de lazer e culto ao corpo, atividades freqüentemente realizadas em grupo. Aumenta também o número de vagas nas garagens, alguns empreendimentos chegando a oferecer 6 ou mais vagas por apartamento.

Fig. 39 – Edifício Pratical Life – Maracá, Bairro Conceição, SP, 88m², tipologia “quatro dormitórios compacto” (Santos, 2002)

A partir dos anos de 2000, nota-se no cenário paulistano de lançamentos de edifícios de apartamentos certo incremento nos lançamentos de apartamentos de 4 ou mais dormitórios em relação ao total de lançamentos de edifícios – de 9,82% em 2000 para 28,09% em 2005. Grande parte destes dados se refere a uma nova fatia do mercado considerada atualmente como o “carro

chefe” dos lançamentos imobiliários do município de São Paulo: o quatro dormitórios compacto ²¹. Variando sua área útil de 100 até 150 m², esta tipologia de apartamento oferece à classe média uma opção ilusória, na grande maioria dos casos, de maiores áreas, já que os preços ofertados são bastante semelhantes com os de apartamentos de três dormitórios se considerarmos suas áreas úteis. Este apartamento compacto é maioria nos lançamentos do mercado imobiliário paulistano e pretende atender ao público da classe média que necessita de financiamentos para aquisição da casa própria, já que custam até R\$ 350 mil e estão dentro da faixa permitida para ter financiamentos do SFH (MARQUES, 2006). A solução adotada pelo mercado imobiliário para tais empreendimentos foi de aumentar a área útil em apenas alguns metros, somando-se pelo menos mais dois cômodos: um dormitório com suíte. É possível encontrarmos no mercado imobiliário paulistano apartamentos de quatro dormitórios com área útil de 105 m² com até duas suítes. Este tipo de unidade, intitulada também pelo mercado de “ecumênica”, atende a qualquer tipo de família, com projetos com ou sem suítes.

Fig. 40 – Edifício Sophia, Vila Mascote, SP, 105m², tipologia “quatro dormitórios compacto”. (Santos, 2002)

A grande procura por esta tipologia pode estar associada à vários fatores. Inicialmente o morador com o acréscimo de mais um cômodo em seu apartamento terá a oportunidade de mais um dormitório, ou mais uma sala – o tal sonhado Home Theater, ou o escritório. Grande parte destes empreendimentos estão sendo lançados em bairros que apresentam um custo

²¹ Dados extraídos da palestra conferida por João D’Avila (Amaral D’Avila Engenharia de Avaliação), IV SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY), São Paulo, 26 e 27 de agosto de 2004.

de fração do terreno mais barata, como a Mooca, Lapa, Jardim Avelino, o que diretamente influi na diminuição do preço final do imóvel, igualando-se à valores expressos em apartamento de três dormitórios em bairros mais nobres.

Fig. 41 – Acima, Residencial Higienópolis, Arquitetura Itamar Berezin, Higienópolis, SP, 70 m², Tipologia dois dormitórios / 1 suíte. (Santos, 2002)

Fig. 42 – Ao lado, Residencial Blue Point, Perdizes, SP, Tipologia 3 dormitórios / 1 suíte, 100 m². (Santos, 2002)

Exatamente na direção que se esperava, os apartamentos de dois e três dormitórios continuaram a perder área útil até os anos de 2000, principalmente os destinados às classes de renda média e média-baixa. Segundo dados da Embraesp, a média da área útil dos apartamentos de dois e três dormitórios, no ano de 1990, era de respectivamente 59,57 e 86,54m². Já no ano de 2002, a área útil média dos mesmos apartamentos foi de, respectivamente, 49,90 e 77,23m² (ver tabela 10). Até o ano de 2005 esta tendência se manteve para os apartamentos de dois dormitórios, entretanto nos de três dormitórios notamos certo aumento de áreas úteis. Esta configuração de dois e três dormitórios continua exatamente igual a de décadas passadas, sem muitas variações. Alguns empreendimentos do mercado continuam a oferecer as chamadas opções de plantas, com variações muitas vezes superficiais, como já foi analisado.

TABELA 9 - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS), CLASSIFICADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ano	1 dorm. (%)	2 dorm. (%)	3 dorm. (%)	4 ou mais dorm. (%)
1985	18,40	32,25	18,09	31,24
1986	19,20	31,60	29,31	19,87
1987	8,71	53,53	32,06	5,57
1988	8,53	61,73	24,03	5,69
1989	16,51	43,48	28,84	11,16
1990	10,41	58,03	26,96	5,59
1991	13,99	62,08	18,55	5,35
1992	8,49	59,59	26,17	5,73
1993	3,81	47,12	39,06	10
1994	5,83	41,08	44,21	8,85
1995	6,30	39,26	39,87	14,53
1996	9,63	36,41	48,81	5,13
1997	14,63	37,08	46,03	2,25
1998	25,85	29,34	32,96	11,83
1999	19,71	46,47	27,13	6,68
2000	17,19	45,35	27,62	9,82
2001	17,45	41,16	31,15	11,60
2002	11,08	39,82	29,11	19,98
2003	20,30	74,50	91,80	92,10
2004	5,78	39,17	31,49	23,54
2005	7,41	29,52	34,95	28,09
2006	3,88	28,01	30,26	37,85
2007	1,44	31,70	31,72	35,14

Fonte: EMBRAESP, relatórios anuais 1985-2007.

TABELA 10 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS MÉDIAS DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS), CLASSIFICADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

período	01 dorm. (m²)		02 dorm. (m²)		03 dorm. (m²)		04 dorm. (m²)	
	útil	total	útil	total	útil	total	útil	total
1985	40,77	82,18	64,87	114,68	114,03	205,78	191,34	354,30
1986	42,81	88,07	62,64	110,69	105,36	190,08	200,62	375,53
1987	40,28	79,64	59,24	105,69	97,69	177,64	251,13	482,92
1988	41,39	86,46	55,56	90,08	88,97	158,86	185,13	341,50
1989	38,08	77,32	60,11	109,07	98,72	183,84	218,09	426,07
1990	37,76	82,17	59,57	112,04	86,54	160,75	209,53	399,30
1991	40,23	94,11	57,51	110,18	98,51	185,38	168,04	331,18
1992	40,72	80,59	57,96	105,89	84,08	152,80	195,90	384,32
1993	39,42	79,51	55,65	101,25	82,50	161,48	175,49	334,33
1994	39,52	80,59	56,19	101,55	82,35	159,46	150,20	288,01
1995	40,14	85,37	57,04	106,07	83,37	162,62	158,96	306,31
1996	31,00	71,16	56,12	102,46	75,27	132,17	213,38	396,02
1997	30,87	69,23	54,63	91,54	74,93	134,60	205,53	389,32
1998	33,81	75,44	57,46	106,88	80,10	151,67	174,41	403,92
1999	31,21	69,65	54,34	98,84	79,17	146,74	193,13	364,02
2000	33,82	72,39	52,19	96,53	79,41	148,61	181,18	341,19
2001	30,70	64,19	51,22	93,34	80,97	151,51	188,75	355,64
2002	39,99	79,36	55,63	100,23	84,85	160,11	174,25	331,61
2003	33,00	69,11	57,98	106,03	88,37	163,82	166,50	315,45
2004	52,44	101,17	59,65	108,45	87,29	162,57	184,52	348,12
2005	41,92	78,37	54,42	97,59	87,73	159,61	178,21	333,77
2006	40,41	74,50	52,65	89,82	88,82	164,10	175,55	329,62
2007	44,23	75,90	51,70	88,60	84,14	149,11	164,88	300,64

Fonte: EMBRAESP, relatórios anuais, 1985-2007.

Entretanto, uma tendência que se assiste nestes apartamentos e também em edifícios destinados às classes mais ricas é a de se dotar um edifício de sistema estrutural capaz de abrigar plantas livres e, a partir daí, oferecer possibilidades de agenciamentos com um a três dormitórios. As variações e as possibilidades são inúmeras, porém a lógica destes empreendimentos segue o

padrão das antigas “opções de plantas”: construída a configuração eleita, esta não se altera mais, a não ser que uma reforma seja realizada no apartamento.

Segundo dados da Embraesp, de 1997 a 2001 o mercado imobiliário lançou um número maior de unidades de um dormitório em relação ao período de 1987 a 1997, representando, por exemplo, no ano de 2001, 17,45% do total de lançamento na cidade de São Paulo. Entretanto notamos que a partir de 2002 estes números caem drasticamente até chegar em 2004 com 5,78% do total de lançamentos e 2005 com 7,41%. Já as unidades de dois e três dormitórios sofreram menor enfoque no mercado de lançamentos, alcançando respectivamente 41,16% e 31,15% no ano de 2001 e durante os anos de 2002 a 2005 perderam postos, principalmente os de dois dormitórios – representava 29,52% dos lançamentos no ano de 2005 (ver tabela 9). Isto mostra e enfatiza o redirecionamento do mercado imobiliário paulistano para a produção de apartamentos de quatro dormitórios compacto.

Fig. 43 – Edifício Brooklin New Style, Brooklyn, SP, 40 m², tipologia 1 dormitório / 1 suite. (Borges, 2002)

Embora a demanda por imóveis menores tenha aumentado – fruto da redução do número de membros da família nuclear -, o mercado, por motivo socioeconômico, vem reduzindo a produção destas unidades. A grande maioria das pequenas famílias é da classe média ou baixa renda que encontram várias dificuldades para aquisição da casa própria, notadamente dos financiamentos. Por este e outros motivos, as construtoras preferiram se concentrar na produção de unidades para as classes mais altas, que normalmente compram imóveis de quatro dormitórios ou mais. Segundo Luis Paulo Pompéia²² é um mercado certo e de venda mais rápida, ao contrário do que ocorre com imóveis para as classes média e popular.

²² Diretor da Embraesp – empresa de consultoria imobiliária. Revista Tigre em Ação, Junho de 2004, p. 07.

De maneira geral, as propagandas de lançamentos dos edifícios de apartamentos produzidos, em São Paulo, nestes primeiros anos do século XXI enfatizam, principalmente, o bem-estar e uma maneira de viver considerada saudável, prática e moderna. O nome dos empreendimentos também nos remete a tais conceitos de vida: São Paulo *Fashion Hall*, *Hype*, *The Dream*, *Soft Loft*, *Modus Vivendi Jardins*, *Grand Space*, e ainda os que remetem ao *glamour* francês: *Port de la Rochelle*, *Le Grand Classique*, etc. Tais referências não ultrapassam o folheto de divulgação, já que as supostas novidades oferecidas pelos empreendimentos são versões maquiadas de algumas atividades antigas e tradicionais, e que o espaço da unidade, em si, continua o mesmo.

TABELA 11 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ÚTEIS (m²) DE UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS), CLASSIFICADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS. LANÇADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

período		1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
2001	janeiro	36,72	51,10	91,63	-
	julho	18,93	54,12	85,01	178,43
2002	janeiro	34,32	52,12	59,30	-
	julho	41,06	49,90	77,23	292,79
2003	janeiro	33,55	54,05	84,35	158,94
	julho	41,98	59,68	84,63	164,45
2004	janeiro	-	54,52	139,90	-
	julho	41,93	51,35	113,87	307,15
2005	janeiro	53,30	49,96	80,60	173,46
	julho	-	50,53	87,83	134,90
2006	janeiro	42,24	54,42	89,45	211,07
	julho	-	43,92	69,21	193,81
2007	janeiro	-	60,88	99,81	248,71
	julho	145,99	44,16	66,73	156,72

Fonte: Embraesp, relatórios mensais, 2001/2007.

Por outro lado, condomínios residenciais horizontais (constituídos por residências até 2 pavimentos) vêm ocupando os limites periféricos da cidade de São Paulo ou mesmo cidades vizinhas, também oferecendo opções de lazer, um modo mais bucólico de vida e segurança. Uma variação destes condomínios horizontais de menores portes, mas perseguindo os mesmos conceitos, são chamados "vila" com dez a 15 casas geminadas ou não e infra-estrutura interna de lazer, mas situados em bairros mais centrais. Tais empreendimentos vêm se expandindo na Região Metropolitana de São Paulo como uma possível alternativa em relação aos edifícios de apartamentos, porém não ameaçam a hegemonia destes em termos de moradia formalmente produzida na cidade.

Na mesma direção encontra-se a disseminação dos condomínios residenciais verticais na cidade de São Paulo que a partir de 2004 buscaram

atender a grande objeto de desejo do paulistano: ter itens de esportes e lazer dentro de casa. Popularmente chamados de “Condomínios Clubes”, resgatam a tipologia amplamente adotada originalmente na década de 1990, com enfoque na diversificação dos equipamentos de uso comum e na disponibilidade de amplas áreas verdes.

Fig. 44 – Central Park Prime, Tatuapé, SP, apartamentos de 176, 225 e 315 m², tipologia 4 dormitórios, Condomínio Clube com 35.246,90 m² - 8 edifícios, 532 unidades residenciais. Arquitetura: Itamar Berezin, Decoração: Patrícia Anastassiadis, Paisagismo: Benedito Abbud. (www.cyrela.com.br, dezembro de 2007).

Tais empreendimentos visam basicamente diversificar o mercado oferecendo aos consumidores um produto com preços similares aos dos edifícios convencionais com torre única, mas uma gama ampla de equipamentos de uso coletivo. A presença de várias torres, e, portanto mais unidades, minimizam os valores condominiais do empreendimento. Além da questão da facilidade de acesso à tais equipamentos que é oferecida aos moradores neste “condomínio-clubes”, principalmente nas grandes cidades. Outro aspecto

relacionado aos serviços no condomínio que atrai o comprador é o *paper use*, um sistema na qual o morador paga apenas o que usa e quando usa o equipamento necessário. Esta foi a forma de tornar os custos mais baixos do que seria a mensalidade de um clube, que é obrigatório manter os profissionais presentes durante todo o expediente. Os supercondomínios tentam resolver o problema de morar com alto padrão, pagando menos.

Fig. 45 – Club House Santo André, SP, 2007, Condomínio Club, 3 e 4 dormitórios c/ suite – 89, 116m². 5.700,00 m², com 204 unidades em 2 torres.

Arquitetura: Collaço e Monteiro
Decoração: Consuelo Jorge
Paisagismo: Neusa Nakata

Alguns dos equipamentos de uso coletivo e plantas tipo.
(Fonte: www.cyrela.com.br. Dez. 2007)

Outra vantagem deste tipo de empreendimento foi o fato deste dispor amplas áreas de lazer e itens de esportes, além de fitness e espaços de relaxamento localizadas em bosques para passeio, jardins e praças. A idéia é dispor tudo, ou boa parte, dos equipamentos que um clube convencional pode oferecer aos seus associados, com conceito de *resort* urbano. Segundo a Embraesp, o número de supercondomínios de classe média e de luxo dobrou nesta década. De janeiro de 2001 a agosto de 2006 foram lançados 23 conjuntos residenciais do gênero, com tamanho superior a uma quadra (10 mil metros quadrados), contra dez registrados de janeiro de 1995 a dezembro de 2000. Somados aos que foram lançados e os previstos, a capital teve um novo

supercondomínio por mês neste ano de 2007 – estimativa que não inclui os condomínios com área próxima de 10 mil m².

Fig. 46 – Central Park Prime, Tatuapé, SP, listagem com mais de 50 itens de lazer distribuídos em uma área de 35 mil m². (www.cyrela.com.br, dezembro de 2007).

O jornal O Estado de S. Paulo²³, indica dois fatores principais que podem contribuir a este fenômeno: a crise na segurança e a legislação de uso e ocupação do solo que diminui o coeficiente de aproveitamento dos terrenos demandando maiores áreas para se construir mais. Outra questão que pode contribuir ao aumento no número de lançamentos de condomínios-clubes é o processo de fuga de indústrias da cidade de São Paulo deixando várias áreas de

²³ DURAN, S. SP ganha 1 supercondomínio por mês. O ESTADO DE S. PAULO, São Paulo, 15 de outubro de 2006. Cidades / Metrópole, C3.

grandes dimensões livres. Áreas estas consideradas outrora periféricas que com o processo de expansão da cidade tornaram-se bem localizadas.

QUADRO 2 – LISTA DE EQUIPAMENTOS – CONDOMÍNIO CLUBE – CENTRAL PARK PRIME, SP, 2007.

LAZER

- Estar mamãe e bebê
- Playground
- Minianfiteatro
- Xadrez gigante
- Aldeia de casinhas
- Espiribol
- Circuito de madeira
- Miniarvorismo
- Casa da árvore
- Salão de festas infantil
- 02 recreações infantil
- Home theater infantil
- Salão de festas juvenil
- Salão de jogos juvenil
- Salão de festas adolescente
- Salão de jogos adolescente
- Techno house
- Lan house
- Lounge adolescente
- 02 Salões de festas adulto
- 02 Apoios festas adulto
- 02 Espaços gourmet
- Apoio gourmet
- Gourmet lounge
- Salão de jogos adulto
- Espaço mulher
- 03 Home offices
- Ateliê de artes
- Pet care
- Solarium piscina com bar e gazebo
- Garage band

CONTEMPLAÇÃO E RELAXAMENTO

- Praça zen
- Sala de yoga
- Praça da jabuticabeira
- Redário
- Orquidário
- Bosque dos bambus
- Recanto da figueira
- Tenda de massagem
- Parque central
- Riacho

ESPORTES

- Piscina com raia de 30 metros>
- Piscina infantil
- Spa
- 02 Quadras de tênis
- Quadra poliesportiva
- Miniquadra coberta
- Minigolfe
- Bocha
- Pista de skate
- Trilha para caminhada
- 02 Estações de ginástica
- Quadra de squash

CLUBE

- Bar de acesso ao clube com controle de entrada de pessoas
- Fitness center com aparelhos de musculação
- Esteiras, bicicletas e espaços equipados para:
- Aulas de boxe e alongamento
- 2 Salas de ginástica
- Spinning
- Pilates
- Sala de massagem
- Spa hidro
- Piscina coberta

COMPLEMENTARES

- Port Cochere
- Praça de entrada
- Área Comercial

Fonte: www.cyrela.com.br, dezembro de 2007.

Acompanhando este fenômeno da propagação dos condomínios-clube, a listagem de equipamentos de uso coletivo dos empreendimentos verticais lançados nos últimos cinco anos parece não terminar. A ênfase no estilo de viver dada aos empreendimentos atuais destaca o papel e o valor comercial da presença de tais equipamentos nos edifícios. Uma gama ampla de equipamentos de uso coletivo parece assegurar a viabilidade econômica dos empreendimentos atuais, já que as unidades continuam apresentando os mesmo padrões espaciais de sempre. Esta ilusão de poder usufruir a tudo que lhe é oferecido e, portanto o acesso a uma vida melhor, acaba favorecendo a decisão da compra do imóvel. Algumas novidades em relação a estes equipamentos são: garage band, gourmet dancing, pet care, woman space, lan house, home cinema, puttin green, entre outros. A maioria dos termos são utilizados em inglês contribuindo para a ilusão de uma vida holywoodiana.

Esta extrema valorização à imagem do empreendimento e à presença de tais equipamentos de uso coletivo, variando em sua quantidade, tipo e

qualidade, nos coloca a discussão do papel destes equipamentos na ação da aquisição do empreendimento. O mercado parece insistir na idéia de oferecer ao cliente não somente um espaço para sua moradia, mas um modo de vida desejável, ideal e feliz, na tentativa de suprir carências intangíveis. Esta parafernália de equipamentos e disponibilidades pode seduzir o comprador principalmente por oferecer a ele uma possibilidade de viver uma vida diferente a partir da garantia do uso destes equipamentos. Ter uma vida saudável, praticar esportes diariamente, ter acesso à equipamentos anteriormente nunca usados, e principalmente preencher a vida dos filhos com atividades diversas e também saudáveis, parece ser uma promessa de vida garantida a partir da compra destes empreendimentos.

Entretanto contraposições podem ser discorridas sobre este assunto. Uma pesquisa feita pelo Datafolha em 2006 dispõe várias questões sobre o morar de cariocas e paulistanos ²⁴. A pesquisa indicou um alto índice de satisfação em relação aos espaços habitados, inclusive nos quesitos área útil. Estes resultados podem nos levar a alguns caminhos. Inicialmente que morar com qualidade não significa necessariamente morar em imóvel de alto padrão, já que o marketing imobiliário acabou com o bom ou médio padrão, ao perceber no final dos anos de 1990, que o alto padrão vendia mais. Segundo Luiz Paulo Pompéia, diretor da Embraesp, problemas de liquidez podem ocorrer em função do excesso de apartamentos de alto padrão no mercado e a quase inexistência de programas menores. Outra reflexão possível é a de que trocar de imóvel não é como trocar de celular, apesar do mercado e do marketing imobiliário conduzir todos seus esforços no sentido de produzir imóveis como “produtos de consumo”. A grande maioria dos brasileiros adquire o tão sonhado imóvel próprio e passa o resto de sua vida se adaptando a ele, moldando o espaço conforme seu gosto, tempo e realidade. Existe uma história que é construída dentro destes espaços e, portanto tais valores acabam sendo agregados ao imóvel. Estes mesmos moradores que apontaram índices altos de satisfação em relação aos seus espaços habitacionais indicaram também que o que contou na escolha do imóvel foi: (34%) proximidade de pessoas e locais; (22%) facilidade de transporte, (24%) preço, (15%) bairro, (18%) qualidade do imóvel, (6%) infraestrutura da região, (9%) segurança, (2%) área de lazer. Interessante verificar que neste caso a presença de equipamentos de uso coletivos, entendidos na pesquisa acima como a área de lazer, influenciou na decisão de compra da minoria dos compradores.

²⁴ HELVÉCIA, H; Nossa casa é dez. Especial Morar. *Revista da Folha de São Paulo*, 27 de outubro, 2006.

1.2.2 O mercado imobiliário paulistano e seus principais agentes²⁵

Vários são os agentes que configuram atualmente o mercado imobiliário, atuando em maior e menor escala no processo de produção do espaço habitacional verticalizado, nosso foco de pesquisa. Entretanto durante as últimas décadas do século XX se assistiu à consolidação das características e papéis de alguns destes agentes neste processo de produção do espaço habitável verticalizado, notadamente na cidade de São Paulo. São eles: incorporador (promotor imobiliário), vendedor (empresa imobiliária), construtor (empresa construtora), arquiteto (projetistas) e empresa publicitária (marketing).

- **Incorporador:** é o elemento coordenador do processo construtivo formal que controla o empreendimento imobiliário articulando os investimentos aos demais agentes, viabilizando os financiamentos necessários, contratando os projetistas, os construtores, comprando o terreno, contratando a propaganda e as vendas do empreendimento. Definidor do escopo do produto, sua função segundo o dicionário Aurélio é de reunir num só corpo. Juridicamente foi definido pela Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações) que continua a mesma até os nossos dias, mas sua figura surge pela primeira vez em 1928. Segundo Fonseca, do ponto de vista jurídico “(...) o incorporador é antes de tudo um articulador de relações jurídicas, na medida em que sua ação implica em vários negócios com complexidade e graus de risco absolutamente diferentes” (FONSECA, 2000: 85). Seja individualmente, ou através da composição de um grupo de investidores, é a chave de todo o processo de produção e circulação, na medida em que permite a transformação de um capital-dinheiro em terreno e edificação assumindo, portanto, o risco do negócio do ponto de vista estritamente capitalista.

A característica principal deste grupo, além da disposição a assumir o risco financeiro e comercial do negócio, é sua capacidade de gerar negócios. Esta função é exercida de várias formas, de acordo com suas inserções no sistema de financiamento de moradias e segundo a articulação desses agentes com outros processos econômicos. Segundo Ribeiro, “o incorporador é o agente que, comprando terreno e detendo o financiamento para a construção e

²⁵ Yves Grafmeyer se utiliza deste termo para designar uma “pessoa física, mas também uma entidade coletiva (agregado, empresa, administração, associação), constituída por atores individuais que interagem entre si”. O termo “agente” é pelo autor utilizado para designar pessoas ou grupos que operam podendo muito bem se ignorar mutuamente, não estando necessariamente “ligados uns aos outros por relações de papéis”. (GRAFMEYER, 1994 apud COSTA 2002: 37)

comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais” (RIBEIRO, 1989: 66). Durante o processo de planejamento e edificação de um empreendimento os incorporadores assumem diversos papéis assumindo funções complementares, dependendo, principalmente do volume de capital gerido. Difere-se do especulador em relação à terra urbana, na medida em que procura reproduzir seu capital dentro das regras do capitalismo moderno tentando, sempre que possível, o barateamento do valor do lote urbano.

Segundo Fonseca, 2004, num mercado tão complexo e amplo como o da cidade de São Paulo, a inserção dos agentes da produção imobiliária é bastante diferenciada, entretanto os incorporadores têm em comum a similaridade de suas práticas e métodos construtivos. As variações são mínimas em relação à maneira de construir, linguagem utilizada, variações de plantas, soluções de implantação e até de fachadas, visto que esta repetição acaba por configurar um modelo controlado e bastante conhecido pelo incorporador.

▪ **Construtor** (empresa construtora): é o elemento que constrói que executa o empreendimento idealizado. Controlam tanto o projeto de produção através de pré-projetos – sistemas construtivos, padrões de detalhes, materiais -, quanto à forma de apresentação dos projetos, o que deve constar, quais etapas. Elaboram e contratam projetos específicos para a execução das obras, como projetos de terraplenagem, de formas para concreto, de racionalização de alvenarias, de kits hidráulicos e elétricos, de impermeabilização, de pisos, de cobertura, de fachada. Segundo Fonseca, 2000, em função da dinâmica do setor, as mais importantes construtoras desenvolveram sistemas construtivos, organizações de produção a apresentação de projetos, e organizações de obra particulares. Em função das especificidades dos processos de cada construtora optam por trabalhar com determinados grupos de profissionais e fornecedores (parceiros) das diversas áreas abrangidas pela produção. Algumas vezes a empresa incorporadora é a própria construtora.

▪ **Vendedor** (empresa imobiliária ou corretor imobiliário): é o elemento que comercializa o empreendimento idealizado. Segundo Harvey, 1973, os corretores imobiliários, visando o valor de troca e obtendo-se o lucro atuam como intermediários nas compras e vendas dos empreendimentos, desempenhando um papel como “coordenadores passivos do mercado ou como encorajadores da atividade do mercado, forçando-o”. Interessam-se, portanto na

mobilidade da mercadoria. No caso das grandes empresas incorporadoras, a empresa de vendas, ou imobiliária se constituem na estrutura de execução de estratégias traçadas ainda dentro da organização das incorporadoras, mais precisamente através de sua área de marketing.

A empresa vendedora acabou, na última década, incorporando o papel de identificador de demandas no cenário do mercado imobiliário brasileiro, muito por conta da ausência da cultura da pesquisa nestes meios. Neste sentido, os corretores, por manterem um estreito contato com os clientes, se arrogam de maneira intuitiva do conhecimento sobre as necessidades atuais dos moradores. Segundo depoimentos de agentes do mercado imobiliário²⁶, quanto à definição do produto de edifícios de apartamentos, há uma predominância das vendedoras, já que são muito respeitadas pelas construtoras em função de seu contato direto com a clientela. Mas, segundo a opinião dele, há casos em que o construtor é iludido pelo vendedor, pois não há pesquisas de demanda e o vendedor se utiliza de um *feeling* pessoal baseado em sua experiência diária que às vezes não funciona. Foram apontados nos depoimentos também que as empresas de vendas ganharam importância no cenário imobiliário atual, aumentando suas estruturas, atuando como gerenciadores de um processo de incorporação, sendo solicitadas antes de qualquer planejamento inicial. As empresas vendedoras têm uma atuação mais efetiva, gerenciando por completo o empreendimento, junto às empresas menores que não possuem departamento de pesquisa próprio. Para alguns entrevistados, esta estrutura majorada das vendedoras é capaz de captar de maneira técnica as impressões dos corretores e, portanto dos clientes. Complementam ainda que as empresas vendedoras representam o agente mais influente na definição do produto, no sentido de orientar grande parte das ações dos construtores e incorporadores através de seu *feeling*.

Empresa Publicitária (profissional da área de Marketing): é o elemento que monta a estratégia de venda do empreendimento idealizado. Segundo Costa, frente às transformações na indústria da construção identificou-se o aparecimento de um novo especialista decisório na elaboração do projeto arquitetônico dos empreendimentos: o profissional de marketing. “Dotado de

²⁶ No intuito de avaliar de maneira mais próxima os agentes do mercado imobiliário e seus papéis no processo de produção de edifícios de apartamentos foram realizadas entrevistas estruturadas na cidade de São Paulo e Ribeirão Preto. As questões foram desenvolvidas a partir dos seguintes critérios: (i) os objetivos gerais da pesquisa de doutorado deveriam ser considerados, (ii) buscou-se a uniformidade das informações, já que diferentes profissionais seriam entrevistados (arquitetos, incorporadores, construtores e vendedores). As entrevistas foram realizadas durante 2005 e 2006.

novas abordagens e instrumentações orientadas ao mercado, este executivo vem galgando posição estratégica na hierarquia das grandes empresas de incorporação, determinando, em “nome do consumidor”, o programa e a imagem dos novos empreendimentos imobiliários e definindo, portanto, novas formas de morar e um novo desenho da paisagem na cidade” (COSTA, 2002:11). Para as incorporadoras de pequeno e médio porte, na qual as decisões mercadológicas são tomadas pela figura do sócio-proprietário, tomam serviços prestados de empresas de Vendas e Corretagem de Imóveis e de agências de publicidade. Já as grandes empresas incorporadoras possuem um departamento de marketing, na qual as atividades são desenvolvidas de maneira realmente estratégica. O valor gasto em Marketing pode variar de 2 a 6% do VGV de cada empreendimento. Geralmente estas grandes empresas possuem um departamento técnico, de caráter comercial, gerenciado por profissionais com formação em engenharia com perfil voltado para o mercado, que tem logo abaixo em sua hierarquia profissionais de perfil comercial, mas nem sempre com formação em marketing ou comunicação. Seu papel cumpria a interface entre a incorporadora e as empresas de comercialização. Segundo Costa, 2002, a chegada de profissionais com formação em marketing nas próprias incorporadoras, possuindo inclusive influência decisória na estratégia mercadológica mais ampla da empresa é fato recente, a partir da segunda metade de 1990, e por enquanto só verificável nas maiores empresas.

Cumprindo o papel de ligação da incorporação e produção com o mercado, a área de marketing estabelece uma interface com as empresas de vendas, trabalhando o marketing interno à estrutura do lançamento, através da definição de diretrizes e estratégias de vendas, elaboração de material impresso e treinamento dos corretores imobiliários. Participando do planejamento estratégico não só da venda do produto, mas do direcionamento da empresa no mercado, o marketing passa a trabalhar a empresa como um todo.

Segundo depoimento de uma arquiteta responsável pelo departamento de produtos de uma grande incorporadora da cidade de São Paulo, as campanhas publicitárias são absolutamente necessárias ao sucesso de vendas de um empreendimento.

▪ **Coordenador de projetos**²⁷: segundo Silva e Souza, 2003, o termo envolve a integração de todas as partes do projeto. Consiste em fazer com quem haja a colaboração harmoniosa entre as partes, a fim de se atingir a seqüência

²⁷ Sobre este assunto ver maiores reflexões no capítulo 2.1.4 deste trabalho.

normal de funções numa situação como a de projeto em que existem muitas especificidades envolvidas com tecnologias diferentes, que devem, no entanto, funcionar plenamente juntas (estruturas, vedações, instalações). Consiste da análise e tomada de decisões sobre as partes constituintes para atingir resultados no topo e tem caráter de conteúdo técnico. A compatibilização das informações e dos projetos pode ser o entendimento da atividade do coordenador de projetos.

O coordenador técnico deve deter conhecimento técnico e de gestão suficientes para ser um agente promotor desta integração. A coordenação técnica consiste em: (i) identificação e caracterização das interfaces técnicas a serem solucionadas; (ii) estabelecimento de diretrizes e parâmetros técnicos do empreendimento a partir das características do produto, do processo de produção e das estratégias da empresa incorporadora/construtora; (iii) coordenação do fluxo de informações entre os agentes intervenientes para o desenvolvimento das partes do projeto; (iv) análise das soluções técnicas e do grau de solução global atingida; (v) tomada de decisões sobre as necessidades de integração das soluções. No mercado imobiliário dos grandes centros urbanos brasileiros a figura deste agente se faz mais evidente em empresas de grande porte. Já nas cidades e empresas de menor porte notamos que a função normalmente exercida pelo coordenador de projetos acaba sendo agregada e realizada pelo próprio incorporador. Em raríssimos casos notamos que o arquiteto acaba realizando várias funções aqui descritas do profissional coordenador de projetos. Ainda nos dizeres de Silva e Souza, 2003, no Brasil existem diferentes agentes exercendo esta função relacionada à coordenação técnica do desenvolvimento de projeto. Para diferentes tipos de empreendimentos existem diferentes arranjos quanto ao desenvolvimento destas atividades.

- **Arquiteto** (profissional projetista): é o elemento que projeta o empreendimento idealizado. Segundo Fonseca, 2000, aos escritórios de arquitetura cabe a elaboração e coordenação do projeto específico de cada empreendimento, sob o acompanhamento por parte da construtora, uma vez que é a partir de seu produto que os outros projetistas desenvolverão os projetos complementares e os agentes ligados à vendas desenvolverão o material publicitário. Internamente, os escritórios têm criado divisões de trabalho conforme as etapas de projeto: estudos de viabilidade, projeto legal, projeto executivo, atendimento pós-projeto ou estudo de viabilidade, projeto de plantas,

projeto de fachadas, etc. A questão da compatibilização dos projetos realizados pelos diversos projetistas – arquitetos, calculistas, projetistas de instalações hidráulicas, elétricas, ar-condicionado, rede de dados, telefonia, etc, é de fundamental importância. O processo de divisão do trabalho entre os diversos escritórios encarregados dos projetos, a divisão interna a esses escritórios, em princípio dificultam essa integração. No entanto, é a não contratação dos diversos projetos no início do processo de definição do edifício, o que mais dificulta a integração dos mesmos.

Esta divisão organizacional das etapas e tipo de projetos contratados varia de acordo com o porte da empresa incorporadora contratante. No caso das empresas menores, grande parte dos projetos é contratada de terceiros e concentrados às mãos de apenas um profissional, ou até um pequeno grupo. Já nas empresas de maior porte algumas possuem departamento de desenvolvimento de projetos divididos por setores na qual todo o processo fica centralizado na empresa. Também existe a realidade da terceirização de profissionais renomados no mercado para o desenvolvimento de projetos. São escritórios com muitos anos de experiência no desenvolvimento de produtos imobiliários que criam uma espécie de marca para o setor. Esta espécie de monopólio criado pelo próprio mercado foi objeto da matéria “A turma dos arranha-céus. Quem são os arquitetos que mais fazem prédios na cidade” para a Revista Veja – São Paulo²⁸. A matéria explicita números impressionantes sobre o monopólio que se estabeleceu nos últimos 10 anos na produção de edifícios de apartamentos e condomínios horizontais na cidade de São Paulo. Um mercado de milhões de metros quadrados produzidos concentrados nas mãos de pouco mais de 4 profissionais²⁹. De acordo com a Embraesp, entre 25.000 profissionais arquitetos cadastrados regularmente na cidade de São Paulo, apenas poucos são inseridos na grande maioria da produção de edifícios de classe média-alta. Existem vários motivos para este fenômeno, a capacidade de relacionamento social destes profissionais, a capacidade de atendimento e submissão às condicionantes que o mercado impõe aos resultados projetuais, a capacidade de repetição e criação de modelos economicamente viáveis sob a ótica do mercado imobiliário, entre outros. “As construtoras não estão à procura de estrelas e medalhões que impõem seus projetos e não aceitam discuti-los. Preferem os arquitetos

²⁸ FRANÇA, V. “A turma dos arranha-céus. Quem são os arquitetos que mais fazem prédios na cidade”. Revista Veja-São Paulo, 28 de julho de 1999.

²⁹ São eles: Elizabeth Goldfarb, Israel Rewin, Itamar Berezin e Roberto Candusso. A soma do trabalho dos quatro corresponde a 14% de tudo o que se construiu em prédios na cidade de 1989 a 1999.

comerciais, aqueles que têm escritório e não ateliê. Mas reconheça-se: eles dão um jeito de imprimir uma marca registrada a suas obras”³⁰.

Qual seria então atualmente o papel destes profissionais no processo de produção de edifícios residenciais? Em entrevistas cedidas por estes profissionais, estes mostram claramente que fazem parte desta cadeia produtiva com papéis bastante claros e definidos. Toda a elaboração, a identificação da demanda, e principalmente o desenvolvimento do “briefing”, cabe a outros profissionais do mercado – notadamente do incorporador e do vendedor. Cabe ao profissional arquiteto apenas o ajuste do “briefing” à legislação local e a produção de fachadas e definição de acabamentos e revestimentos adequados. Segundo depoimento de um arquiteto contratado por algumas empresas de renome do mercado imobiliário paulistano o profissional arquiteto tem de atender às demandas do mercado que é claro e tem suas regras. Segundo outro depoimento o arquiteto tem papel secundário no processo de projeto, em muitos casos limitando-se apenas a trabalhar com questões estéticas, uma vez que há casos em que a planta é elaborada pelos técnicos das construtoras. Em algumas incorporadoras há menor interferência no projeto, portanto maior participação do arquiteto, embora sempre enquadrado em padrões. Para uma arquiteta responsável pelo departamento de produtos de uma incorporadora paulistana, o arquiteto contribui basicamente nos aspectos funcionais do edifício, opinando muito pouco na definição do produto.

Mais recentemente pudemos notar a inserção do profissional de marketing no desenvolvimento do produto imobiliário. Segundo Costa, “a participação do marketeiro na elaboração do produto, portanto, precisa ser analisada entendendo-se que este papel profissional de mediação entre a construção, o arquiteto e o público consumidor deve-se a este reposicionamento da empresa incorporadora em direção ao mercado (*market oriented*) em detrimento do tradicional direcionamento ao produto (*product oriented*). É preciso levar em conta também que esta reestruturação estratégica do negócio de incorporação encontra seus fundamentos nas transformações no mercado imobiliário, na atuação do estado, na economia mundial e do país e na sociedade em geral” (COSTA, 2002: 84). Neste sentido, atualmente a concepção do produto imobiliário caracteriza-se pela formação de uma equipe multidisciplinar de profissionais dentre os quais se encontram os arquitetos, que partem dos dados fornecidos pela pesquisa de mercado – reunidos na forma de

³⁰ FRANÇA, V. “A turma dos arranha-céus. Quem são os arquitetos que mais fazem prédios na cidade”. Revista Veja-São Paulo, 28 de julho de 1999.

um *briefing*. “Muitos dos projetos de arquitetura são terceirizados, geralmente contratando-se um escritório de arquitetura de renome no mercado. Ao que tudo indica, são arquitetos que possuem histórico de colaboração às estratégias mercadológicas e agregam valor ao projeto com seu nome se exercendo como grife, na maioria das vezes destacado nos anúncios publicitários no jornal” (COSTA, 2002: 85).

Neste quadro atual da produção de edifícios de apartamentos temos também o fato das grandes empresas incorporadoras possuírem um grupo de arquitetos internos que providenciam a negociação, o gerenciamento e os ajustes necessários ao projeto visando sua adaptação ao *briefing* do produto idealizado. Costa, 2002, indica ainda que “é usual um processo de “quarteirização” facilitado pela informatização dos meios de comunicação e do trabalho projetual do arquiteto. Nessa lógica, escritórios de pequeno porte ou arquitetos que trabalham como profissionais liberais desenvolvem o projeto dentro das características propostas e entregam-no aos grandes escritórios renomados de arquitetura, formando uma rede complexa de relações de trabalho” (COSTA, 2002: 86).

Segundo Righi e Castro, 2005, “verifica-se que as decisões do arquiteto são apenas uma parte do processo de tomada de decisões em relação à cadeia de produção e comercialização do produto imobiliário. Desta forma rompe-se o postulado da unidade metodológica do projeto firmado pelo Movimento Moderno. Assim o critério projetual é subordinado, respondendo à taxa de retorno dos empreendimentos. Isto leva a um cenário de transformação do projeto em produto, representando um novo paradigma do fazer arquitetônico, que merece uma séria discussão dos arquitetos” (RIGHI e CASTRO, 2005: s/p).

Segundo depoimento de um arquiteto e urbanista professor, a questão do mercado interfere de forma negativa no projeto, pois os agentes do mercado violaram o próprio mercado, visto a comunicação da informação de vendas e todo o sistema de vendas, de consumo do supérfluo. Por outro lado o profissional que vai projetar está seduzido em apenas ter a “alegria” de ver seu prédio bem vendido. O consumidor deveria ter acesso a campanhas no sentido de esclarecer e revelar argumentos de um consumo que retorne a essencialidade do ser, buscando a felicidade no morar. O arquiteto nos indica ainda que em relação à moradia e seus ocupantes, existem desejos exasperados de novas formas que não acompanhadas de novos conteúdos programáticos podem resultar num formalismo que escapa à contemporaneidade. Procedimentos ideais para a formulação do problema?

Argumento, pesquisa, modo de vida dos usuários, método que permita selecionar e retornar os conteúdos e os conceitos à essencialidade do ser. Buscar propostas de espacialidades não de consumo, com um grau de “cientificidade” interessante, para que as respostas possam ser avaliadas com um nível de inserção do ser humano como centro deste processo, diferentemente da especulação imobiliária, do negócio imobiliário, que procura o resultado financeiro.

1.2.3 A produção atual de apartamentos na cidade de Ribeirão Preto: uma efetiva aproximação com o mercado imobiliário paulistano

No cenário da produção de edifícios de apartamentos na cidade a partir dos anos de 2000 destaca-se o desenvolvimento de uma região verticalizada conhecida por Fuísa. Segundo Garrefa, 2002, a avenida João Fiúsa, localizada a aproximadamente quinhentos metros do Ribeirão Shopping, foi fruto de uma operação entre empreendedores do Shopping Santa Úrsula e a Congregação das Irmãs Ursulinas, proprietárias do terreno. A congregação cedeu sua escola no centro da cidade – que foi demolida para a construção deste shopping -, e em troca recebeu toda a infra-estrutura necessária ao loteamento e comercialização de suas terras e ainda um moderno e amplo colégio construído na nova área.

Foi neste espaço que a cidade assistiu à construção de edifícios verticalizados para moradia de alto padrão com coberturas que chegam a valer dois milhões de reais. Também surgiu o primeiro edifício de escritórios, o New Century, que incorporava uma linguagem contemporânea típica dos grandes centros. No mesmo loteamento surgiram dois condomínios horizontais, também de alto padrão e duas escolas, uma de ensino básico e a outra, um campus da UNIP (Universidade Paulista). Ainda Garrefa, 2002, nos indica que em janeiro de 2002, existiam doze edifícios altos em construção e outros vinte com projetos aprovados pela Prefeitura Municipal. Em apenas dois anos essa área foi alvo de um frenesi construtivo sem precedentes em Ribeirão Preto.

Fig. 47 - Skyline da avenida João Fiúsa em 2002, Ribeirão Preto – intenso processo de verticalização – à direita edifício New Century (Fonte: Garrefa, 2002)

O bairro formado por este complexo é bastante diferente dos outros bairros da cidade. Nas suas ruas o movimento de pedestres é muito reduzido, enquanto o de veículos é intenso. Nos edifícios e condomínios horizontais, guaritas sólidas testemunham sistemas ostensivos de segurança. “O ambiente artificial do interior do Ribeirão Shopping parece, de certa forma, transpor seus limites espaciais e se estender em direção ao seu entorno imediato. Condomínios residenciais, centros empresariais e educacionais, configuram uma rede de micrópoles interligadas por vias de trânsito rápido. O ambiente da cidade tradicional, banido neste território, surge como simulacro no interior do shopping, que o nega e banaliza” (GARREFA, 2002: 124).

Foi neste ambiente que os empreendedores locais viram a possibilidade do desenvolvimento de um mercado destinado às classes média alta e alta como fonte segura que investimentos. Nesta área o metro quadrado da construção chega a ser o dobro que em outras áreas da cidade destinadas aos padrões mais abastados – apartamento de 3 e 4 dormitórios podem variar de R\$ 2200,00 a R\$ 2500,00 o m² ³¹. Todo o foco da produção do mercado imobiliário de alto padrão voltou-se para esta área e para alcançar os objetivos de venda estas empresas investiram na imagem do lugar. Neste sentido é que poderá ser observada uma aproximação com o processo de produção e comercialização dos empreendimentos lançados em São Paulo. As empresas construtoras e

³¹ Dados extraídos em imobiliárias locais. Mundial Imóveis e Imobiliária WTB em março de 2006.

incorporadoras utilizam o caso paulistano como uma referência de sucesso e passam a usar uma linguagem semelhante na divulgação e até na produção dos edifícios de apartamentos lançados na cidade de Ribeirão Preto.

Fig. 48 – Edifício Sur le Jardin, Construtora COPEMA, Esquina Avenida João Fiúsa, Ribeirão Preto, lançamento de 2005, perspectivas, apto 264 m² - 4 suítes. Fonte: www.copema.com.br.

As principais construtoras e incorporadoras que atuam nesta área são COPEMA, Pereira Alvin, Stéfane Nogueira, Habiarte Barc, empresas que iniciaram sua produção na década de 1990 construindo empreendimentos de menor porte. Importante destacar que várias alterações foram feitas na legislação local a fim de viabilizar melhores índices de aproveitamento de áreas, sempre no sentido dos interesses particulares dos empreendedores. Como foi uma área projetada, os terrenos dos edifícios são bem mais amplos que os terrenos da área central da cidade, o que privilegiou os recuos e as condições de conforto dos edifícios. Além disso, no processo de negociação desta área foi destinada um recuo obrigatório de 20 metros a partir da avenida para destinação de áreas verdes – local este que recebeu tratamento paisagístico e acabou por agregar valor estético ao empreendimento.

Fig. 49 - Avenida João Fíusa, Ribeirão Preto, recuos amplos com tratamento paisagístico, 2004. Fonte: foto da autora, janeiro de 2004.

Fig. 50 - Tratamento paisagístico nas áreas verdes destinadas na avenida João Fíusa. Fonte: foto da autora, julho de 2006.

Neste cenário os edifícios de apartamentos lançados e construídos nesta região são os que mais se aproximam dos modelos ofertados na cidade de São Paulo: tipologias de 2, 3 e 4 dormitórios com programas e áreas que podem variar conforme o padrão do empreendimento.

Fig. 51 - Edifício Belvedere, próximo à avenida Fíusa, 3 dormitórios sendo 1 suíte, 87 m², 2 vagas de garagem. Infraestrutura: espaço esportivo, salão de festas, piscina adulto e infantil, playground. Programa mais básico. Fonte: www.copema.com.br.

Outra similaridade com o modelo paulistano se refere aos tipos de equipamentos de uso coletivos ofertados nestes edifícios. Nestes edifícios localizados na avenida João Fíusa e proximidades temos vários níveis de equipamentos coletivos, desde os mais básicos – com piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, sauna e *playground* -, até os mais sofisticados com

espaço *gourmet*, *fitness*, brinquedoteca, piscina com raia semi-olímpica, sala de repouso, etc.

Fig. 52 – Equipamentos oferecidos no Edifício Sequóia, Construtora Pereira Alvim, próximo à Fiúsa, 4 suítes, 255 m². Heliporto, área de lazer com salão de festas com espaço gourmet e pátio privativo, área para churrasco, sauna com sala de repouso, fitness com vista para a raia coberta, raia de 25m coberta e climatizada, varanda de jogos, quadra de squash, putting green, conjunto aquático com piscinas adulto e infantil, quadra de tênis, quadra poliesportiva e playground.

Fonte: www.pereiraalvim.com.br

Nestes empreendimentos verifica-se a constância da tipologia “quatro dormitórios compacto” com áreas que variam de 115 a 170 m². As variações eram referentes a alguns itens do programa como a presença de lavabos, dependências de empregados, despensa, varandas, nº de suítes, closets. Todo o processo de divulgação e promoção de vendas destes empreendimentos se espelha no caso paulistano, com a valorização do stand de vendas, do material publicitário, na decoração do apartamento, na divulgação via imprensa.

Fig. 53 – Edifício C, construtora I, “quatro dormitórios compacto”. 136 m² de área útil, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, varanda com exaustão para churrasqueira, Lavabo, 2 vagas + Box, 4 elevadores, (2 sociais e 2 de serviço).

Fonte: www.copema.com.br

De outro lado vemos no mercado imobiliário ribeirão-pretano uma ênfase na produção de edifícios de apartamentos destinados à públicos específicos como os estudantes e pessoas que vivem sós. Geralmente estes empreendimentos se localizam em bairros menos nobres, portanto localizados próximos às universidades e instituições de ensino de vários níveis da cidade. Estes apartamentos geralmente são mais simples e não apresentam ênfase na questão publicitária, já que atingem compradores com poder aquisitivo menores. Raros são os exemplos de tipologias de apartamentos duplex, lofts e flats, já que o mercado imobiliário ribeirão-pretano está direcionado para as tipologias mais tradicionais e vê nestas inovações incerteza na garantia de liquidez do empreendimento.

No ano de 2005 foi lançado um duplex localizado na avenida João Fiúsa, o Doppio Spazzio, da construtora Chemin, oferecendo apartamentos com Cobertura Dúplex, 5 dormitórios, sendo 4 suítes (1 master) com 368,93m² de área útil mais 5 vagas na garagem e apartamentos Dúplex, com 4 suítes (1 master) com 239,77 m² de área útil mais 3 vagas na garagem. Interessante que este projeto foi desenvolvido pelos profissionais Roberto Candusso, Benedito Abud e Sig Bergamin ambos agentes do mercado imobiliário paulistano. Nota-se que o mercado imobiliário ribeirão-pretano está atraindo empresas de outr23,

as regiões do país como é o caso da Chemin Construtora - de São Paulo -, da Rossi - de Campinas -, e da Arco - de Belo Horizonte, afirmando o mercado ainda em expansão na cidade.

Fig. 54 – Edifício Doppio Spazio, Apartamentos Cobertura Dúplex 5 dorms sendo 4 suítes (1 master) com 368,93m² de área útil + 5 vagas e 1 depósito. Apartamentos Dúplex 4 suítes (1 master) com 239,77 m² de área útil + 3 vagas e 1 depósito. Elevador social exclusivo Hall privativo Terraço do apartamento com churrasqueira. Localizado na avenida João Fiúsa, Construção Chemin. Fonte: www.chemin.com.br

Outras áreas da cidade também receberam edifícios de apartamentos com tipologias básicas de 2, 3 e até 4 dormitórios com programas menores destinados à classes média. Destaca-se neste cenário a produção dos chamados “predinhos” com até 5 pavimentos, apresentando uma versão reduzida dos edifícios altos de apartamentos. Desprovidos de área de lazer e equipamentos de uso coletivo, estes empreendimentos são idealizados e construídos por uma grande quantidade de pequenas empresas que vêem neste mercado mais barato a possibilidade de lucro. Uma outra modalidade de negócio observada tem sido a associação de grandes empresas consolidadas no mercado paulistano com outras empresas locais. Este é o caso das parcerias desenvolvidas entre a paulistana Klabin Segall e a Copema; a Adolpho Lindenberg e a Habiart Barc e a Camargo Correia e a, que por meio de seu braço imobiliário lançou empreendimentos em conjunto com a Stéfani Nogueira. Em ambos os casos, a referência explícita é a do modelo paulistano.

Uma das razões para esta expansão de negócios para o interior pode ser explicada no modelo examinado por Vernon, 1966, para quem as inovações no ciclo do produto se enquadram em um sistema composto por quatro fases que vão da introdução ao declínio. Para Vernon, 1966, a fase da introdução pressupõe investimentos em inovação, para os quais se necessita de grandes mercados consumidores para sua consolidação, já a fase do declínio simboliza o momento em que o produto se torna incapaz de gerar lucro sem novos investimentos em inovação. Assim, na medida em que se consolida, o produto deixa de apresentar-se como novidade, implicando com isto em menores investimentos e em uma padronização, que por sua vez pode alcançada por empresas de menor envergadura, acirrando assim a concorrência. Neste momento, visando a manutenção do ciclo do lucro, as empresas pioneiras tendem a buscar por um lado mercados onde o produto ainda pode se apresentar como inovação e por outro constituir nova onda de “inovação” onde o mercado se mostra saturado. Desta forma, compreende-se que no caso de Ribeirão Preto, no momento em que o produto no mercado paulistano deu sinais de saturação, este pôde surgir como “novidade” no Interior do estado e em outras capitais, sustentando desta forma as taxas de lucro para este modelo.

A partir de entrevistas³² com agentes do mercado imobiliário ribeirão-pretano notou-se algumas características particulares no processo de produção do projeto e definição do produto a ser lançado: (i) o arquiteto, geralmente terceirizado trabalha em seu próprio escritório e participa mais efetivamente na definição do produto desde a compra do terreno até os acabamentos finais da obra. A maioria dos projetos são destinados a poucos arquitetos que se especializam neste mercado. (ii) incorporador / construtor: geralmente agregam as duas funções e tem a responsabilidade de viabilizar e comercializar o produto lançado. É quem divide as definições do produto juntamente com o arquiteto. (iii) vendedor: na grande maioria dos casos as empresas que comercializam os empreendimentos são terceirizadas e de natureza imobiliária, entretanto tem pequena participação na definição do produto, sendo acionados somente para a venda das unidades. No caso de Ribeirão Preto há um *poll* de imobiliárias que realizam a venda e estão em contato com o cliente diretamente no stand de vendas do edifício. Algumas construtoras assumem este papel no processo todo. (iv) profissional da área de Marketing: totalmente terceirizados são profissionais que atuam muito mais na divulgação e comercialização do empreendimento do que em sua definição. São contratados para elaboração de material de lançamento, divulgação e comercialização de várias formas: panfletos, folders, propagandas, etc.

A partir da análise comparativa da produção de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo com a cidade de Ribeirão Preto, notamos que mesmo com características similares, aspectos importantes se diferenciam, notadamente no processo de produção e definição do projeto destes empreendimentos. Se por um lado observamos que há certa vontade do mercado imobiliário ribeirão-pretano, a partir da figura de seus agentes, notadamente do incorporador, de alcançar os padrões paulistanos, por outro lado, o papel do arquiteto no processo de definição e elaboração do projeto, portanto na definição do produto, nos indica ser mais efetivo neste mercado.

Alguns fatores podem justificar tal quadro. Inicialmente é fato que o mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto é constituído por uma miríade menor e menos complexa que a do mercado paulistano, na qual se concentram

³² Com intuito de avaliar de maneira mais próxima os agentes do mercado imobiliário ribeirão-pretano e seus papéis no processo de produção de edifícios de apartamentos foram realizadas entrevistas estruturadas. As questões foram desenvolvidas a partir dos seguintes critérios: (i) os objetivos gerais da pesquisa de doutorado deveriam ser considerados, (ii) buscou-se a uniformidade das informações, já que diferentes profissionais seriam entrevistados (arquitetos, incorporadores, construtores e vendedores). As entrevistas foram realizadas durante o mês de junho de 2006.

figuras – como é o caso na grande maioria do incorporador + construtor -, e que o profissional de marketing, que geralmente é terceirizado, atua basicamente no processo de divulgação e comercialização do edifício. Esta questão nos parece central, já que o *briefing* do produto é elaborado em parceria com o incorporador e o arquiteto.

Outro fator pode estar associado à questão das características familiares das empresas predominantes que atuam no mercado imobiliário ribeirão-pretano. Neste cenário familiar, e, portanto menos impessoal, os agentes, na maioria dos casos, estabelecem vínculos de amizade e relacionamento estreitando as relações profissionais e as tornando menos rígidas. Neste sentido o arquiteto contratado para elaboração dos projetos dos empreendimentos, participa deste ciclo de forma efetiva e nem sempre é solicitado por conta de suas qualidades profissionais, mas por fatores de ordem social. Fica, neste sentido, a indagação de que tais fatores poderiam nos indicar, que na cidade de Ribeirão Preto os apartamentos oferecidos pelo mercado possuem maior qualidade habitacional.

1.2.4 O produto imobiliário

Segundo Hoesel e Somekh, 2001, as hipóteses explicativas do surgimento e da própria existência da verticalização em São Paulo passam, necessariamente, pelo campo da produção da habitação. Inserida no modo de produção capitalista, ela obedece às mesmas condições inerentes à produção de uma mercadoria qualquer, tendo, no entanto, duas características específicas, assinaladas por Topalov, 1979, que constituem obstáculos ao desenvolvimento do capital. A primeira se refere ao longo período de circulação, e a segunda à necessidade de uma base fundiária. A partir desta definição pode-se identificar o produto imobiliário, objeto do mercado imobiliário.

Para Singer o produto imobiliário diferencia-se dos demais ao fundar-se no território, apropriando-se da renda gerada pelo monopólio da localização. (SINGER in MARICATO, 1979). No entanto, apesar de estabelecer-se um monopólio (não existem dois cruzamentos da Ipiranga com a Avenida São João), o processo de produção estará sempre sujeito ao problema fundiário. Em outras palavras, os custos de produção não diminuem conforme a quantidade produzida, porque a cada novo produto se deparará com o dono da terra. Lojkine, 1997, observa que o processo de valorização do produto imobiliário será

constituído pela inversão do capital despendido na construção da cidade. Seguindo neste raciocínio Villaça, 2001, observa que o processo de valorização do lugar segue as forças naturais de mercado, que podem demorar mais ou menos para se maturarem. Desta forma, este processo pode ser desencadeado por meio de investimentos públicos, privados ou ainda pela ação do estado por meio de benefícios ou legislações que confirmam a determinada área um potencial enquanto localização.

Em 1992, no entanto, Vargas, 1992, detectou o início de um processo de inversão nesta lógica, consubstanciada na criação de lugares. Trata-se de uma forma de o capital imobiliário continuar expandindo sua acumulação, buscando minimizar as externalidades como geradoras de valorização. Desta forma a autora observa que as estratégias dos negócios passavam a rivalizar com as localizações estratégicas, a ponto de destravar a questão fundiária. Examinando esta questão em 2007 Garrefa nota que a “criação” de localizações por força do capital investido instantaneamente acabou definitivamente equiparando o produto imobiliário à condição de mercadoria, portanto sujeita à obsolescência e à descartabilidade (GARREFA, 2007). Assim, este produto imobiliário (mercadoria), passa a ser concebido para conversão de desejos em necessidades, por meio da incorporação mais intensiva da propaganda e do marketing. Sobre este aspecto, nota-se que assim como na mudança de paradigma no produto imobiliário (da localização estratégica para as estratégias dos negócios) a propaganda também mudará sua ênfase dos atributos físicos do imóvel (número e tamanho dos dormitórios, por exemplo) para atributos subjetivos como os estilos de vida. Em outras palavras, constroem-se apartamentos e vende-se felicidade.

Segundo Righi e Castro, 2005, com um processo que resulte na venda de um determinado produto, as estratégias de marketing visam expressar os desejos dos compradores potenciais através: (i) análise de mercado através da demanda e oferta, (ii) avaliação das possibilidades de diferenciação competitiva frente às outras empresas, (iii) estudo de viabilidade e desenvolvimento de novos produtos e (iv) estratégias de comercialização.

Para melhorar a relação entre a arquitetura e o marketing³³ algumas considerações merecem destaque. Segundo Costa, “a propaganda imobiliária é hoje um discurso presente e ativo na formação de valores, recriando, codificando

³³ Segundo a American Marketing Association, **marketing** é o processo de planejamento e execução do conceito, preço, comunicação e distribuição de idéias, bens e serviços, de modo a criar trocas que satisfaçam objetivos individuais e organizacionais. SEMENIK, R. J. & BAMOSSY, G. J. *Princípios de Marketing: uma perspectiva global*. São Paulo: Makron Books, 1995, p.7. Apud COSTA, 2002: 68.

e recodificando os hábitos e preferências do consumo do espaço, assim como a significação desta mercadoria especial como mediadora de relações sociais” (COSTA, 2002: 11). Compreender os mais amplos e diversos significados que o produto imobiliário pode assumir para seu público consumidor é o objetivo principal do marketing nas empresas de incorporação. Cabe a pesquisa de mercado a identificação não só das formas materiais que o produto possa assumir, mas também as suas possíveis imagens, os signos que possuam trânsito, penetração em identificáveis nichos específicos de demanda. “É neste sentido que o profissional de marketing se introduz como o emissor das representações dos produtos imobiliários, como produtor de sentido do espaço, papel que socialmente parecia até aqui ser atribuído ao arquiteto” (COSTA, 2002: 11).

Outra condição importante colocada por Costa, 2002, é a capacidade da publicidade fazer-se ideologia. Isto é a capacidade de empreender como o imaginário social um diálogo eficiente, dotado de técnica e expressão material e simbólica, e quaisquer outras linguagens que se posicionem e desenvolvam seu campo de atuação entre as características denotativas e conotativas da mercadoria, entre os seus atributos materiais e simbólicos, seus usos funcionais e motivos, seus valores sensíveis e imaginários, sua exata medida e sua potencialidade prática a social. Em que medida a propaganda imobiliária aproveita a lógica consumista, as diretrizes da estetização da vida cotidiana a articula como argumentação de vendas? Em que medida ela promove, divulga, amplifica esta ideologia do consumo?

A publicidade, nos últimos anos, teve seu papel bastante modificado no sistema capitalista. Da função de divulgar, descrever o produto e provocar o desejo, as mensagens publicitárias passam a adotar a estratégia da segmentação do mercado, da personalização, da flexibilidade, onde o projeto deixa de ser um produto que se divulga e passa assumir o projeto de um indivíduo. “A publicidade não somente determina o atendimento da necessidade e do desejo da moradia e as formas de atendê-los: ela também determina a maneira de necessitar, de desejar” (COSTA, 2002: 24).

Loureiro e Amorim, 2005, também discutem sobre a relação do marketing e da arquitetura no mercado imobiliário quando concluem que através dos atributos anunciados expectativas em torno do morar são criadas e recriadas, alimentando a formulação de programas arquitetônicos e constituindo uma certa cultura do morar. A partir do entendimento geral que a casa ideal oferece conforto, segurança, privacidade e abriga os sonhos de seus moradores que as

estratégias de marketing, baseado nestas características, vinculam a compra do imóvel à realização de um sonho. E é exatamente deste sonho e da recriação constante de um ideal de morar que a indústria imobiliária se estrutura, introduzindo constantemente novos produtos no mercado que tentem satisfazer as expectativas dos consumidores e também criar novas necessidades. “Neste mercado, a propaganda exerce um papel fundamental, ao manter viva esta necessidade constante pela aquisição de um lugar perfeito para morar. (...) Nas últimas décadas do século XX, novas formas de construir o sonho do mundo doméstico foram facilitadas pelo uso de novas tecnologias de informação: modelo virtuais em 3-D e e-comércio são algumas ferramentas de marketing para atingir os consumidores de classe média. Estas tecnologias oferecem um experiência quase real do espaço futuro – algo como um portal para o mundo ideal. Paralelo aos espaço virtual, ganhou força, nos últimos anos, a estratégia do “apartamento mobiliado”, que também reproduz um ideal de morar quase próximo do real. (...) Estas peças promocionais oferecem as vantagens de um mundo ideal que o consumidor é induzido a consumir. Desta forma permite ao empreendedor estar atento às necessidades de consumidores e amoldar seus sonhos (LOUREIRO e AMORIM, 2005).

A propaganda imobiliária também tenta constituir uma certa “cultura do morar”, que segundo Giddens, 1986, são certos padrões de comportamento e esquemas cognitivos identificáveis e associados a uma classe social definidores de códigos e convenções de usos. Soma-se a isto o fato de que a moradia possua além da função pragmática uma função simbólica. “Ainda que a casa seja primariamente um objeto funcional, segundo Lawrence, 1997/1990, ela serve a uma gama de propósitos, aos quais valores podem ser atribuídos, tanto tangíveis e quantificáveis, tais como valor econômico, de troca, de uso, como outros que não são quantificáveis de forma direta, como o valor sentimental, valor estético e o valor simbólico, que estariam, segundo o autor, referenciados às “comunicações interpessoais entre pais e filhos, e entre membros do mesmo grupo social ou profissional” (LOUREIRO e AMORIM, 2005).

Sob esta ótica do produto imobiliário concebido para satisfazer necessidades e desejos do consumidor, as estratégias para identificação destas demandas é a realização e sustentação de vendas, pois segundo Kotler, 1999, a chave para o marketing profissional é entender as reais necessidades dos consumidores e atendê-las melhor que qualquer outro produto. Segundo Righi e Castro, 2005, “estabelecer o mercado pelo “lado da demanda”, implica colocar como dependente, o “lado da oferta”. Isto implica que o processo de produção é

estruturado para a realização do produto para o mercado, para atendimento dos consumidores agrupados segundo perfis de hábitos e padrões de consumo em segmentos de mercado” (RIGHI e CASTRO, 2005: s/p). A partir desta lógica do mercado tais pesquisas de mercado realizadas acabam por apresentar um quadro das necessidades dos moradores, na grande maioria das vezes simplista com informações rasas e sem conteúdo, já que a formatação deste produto possui uma relação subordinada à sua realização no mercado ou às suas vantagens comparativas em termos de venda. Righi e Castro, 2005, mostram ainda que “o planejamento do produto assenta-se sobre métodos de prospecção e previsão baseados em métodos de engenharia financeira, construção e avaliação de cenários e riscos, objetivando obter o maior retorno do empreendimento. Assim a qualidade do empreendimento será dada, em primeiro lugar, pelas qualidades comparativas do investimento em relação a outros possíveis” (RIGHI e CASTRO, 2005: s/p).

Para além das questões de mercado e comportamento do consumidor, um outro fenômeno atual tem contribuído para a intensificação da produção do produto (mercadoria) imobiliário no Brasil. Trata-se do mercado de ações e investimentos. Por diversas razões que não examinaremos neste trabalho, empresas brasileiras têm buscado com sucesso a captação de recursos por meio da oferta pública de ações ou associações com entidades financeiras. Somando-se a isso, houve por parte de ações governamentais uma grande ampliação no crédito imobiliário, entendendo as possibilidades de compra de imóveis por parcelas da população antes não atendidas. Desta forma configurou-se um aquecimento exagerado do mercado, motivado por este excesso de crédito. Entre 2005 e 2007, 24 empresas do ramo imobiliário lançaram papéis em bolsa, captando um total de 64 bilhões de reais³⁴. Estes números revelam o potencial construtivo adquirido pelas empresas, e também ratificam o estado de conversão à mercadoria que alcançaram as unidades habitacionais.

³⁴ GRADILONE, C. **Invasão Imobiliária na Bovespa**. Portal Veja SP, São Paulo, 2007. <http://www.veja.com.br/revista/veja.asp>. Acesso em 3/12/2007.

1.2.5 A crítica sobre a qualidade dos apartamentos ofertados pelo mercado nos dias atuais

Segundo Villa, 2002, não foi fácil convencer o paulistano a morar em apartamentos. Foi praticamente quatro décadas de esforços no sentido de retirar da habitação coletiva verticalizada a velha imagem degradada e promíscua de cortiço que abarrotava os bairros na virada do século 19 para o século 20. Morar em apartamentos na cidade de São Paulo já é um fato, pois sua produção nos últimos cinco anos foi quase dez vezes maior que a produção de casas ³⁵.

Desde suas origens na cidade de São Paulo, nota-se que o controle da produção dos edifícios de apartamentos tem estado nas mãos de especuladores, principalmente a partir de Lei do Inquilinato. Sempre considerados como mercadoria, tais apartamentos chegaram ao final do século 20 apresentando a mesma tipologia de tempos atrás em áreas até 50% menores que nos anos 1950. Este “tipo”, sob a alegação de ser um resultado projetual economicamente viável e que atende às necessidades dos moradores foi, nas últimas três décadas do século 20, comercializado em grande escala. Os apartamentos elaborados por “arquitetos de atelier” freqüentemente oferecem a mesma organização espacial. Este quadro se acentuou, principalmente a partir dos anos 1970, quando observou-se a especialização de uma chamada arquitetura comercial subordinada, portanto, às regras de mercado. Segawa, 1991, observa: “(...) que a grande maioria de edifícios do gênero é medíocre, virtualmente transformando um juízo de origem preconceituosa num argumento irrefutável (...)” (SEGAWA, 1991:63).

Sobre a relação entre a qualidade e a produção feita pelo mercado imobiliário Fonseca, 2004, indicou sua hipótese de trabalho como “a constatação da defasagem de acúmulo, experiência e maturidade existente no mercado imobiliário entre o projeto, o desenho e a execução dos imóveis; e da idealização, o marketing e a comercialização desses produtos. O entendimento deste desequilíbrio revelou, como um mercado que se mantém forte, apesar de três décadas de crises pendulares, não foi e não é capaz de produzir, do ponto de vista da arquitetura, uma qualidade que tenha a mesma expressividade dos quantitativos que gerencia e dos volumes financeiros que gera” (FONSECA, 2004: 244).

Segundo Villa, 2002, a maior crítica à produção do mercado utiliza-se sem dúvida, do fato de que tais apartamentos continuam oferecendo espaços

³⁵ Dados extraídos da Embraesp. Revista Tigre em Ação, Junho de 2004, p. 03.

internos muito semelhantes aos de há um século atrás, para grupos familiares diversos e famílias nucleares totalmente transformadas. Talvez a principal alteração foi a conquista da privacidade - o grupo familiar tem deixado de ser um grupo doméstico controlado por uma pessoa para ser um encontro de indivíduos e vidas individuais -, significando que o espaço doméstico tem de responder de outra forma a essas solicitações. De maneira geral, os conceptores de apartamentos não respondem a tais mudanças comportamentais quando oferecem novidades na instância coletiva e no tradicionalismo na esfera privada do empreendimento. A unidade reduzida teve que exportar muitas das atividades antes realizadas em seu interior para o espaço coletivo dos edifícios e neste sentido, ao longo do tempo, o mercado viu nestes equipamentos coletivos a venda de uma imagem. Modernidade, eficiência, praticidade e segurança compuseram a retórica do mercado nestes últimos cinqüenta anos. Neste mar de projetos aprovados às centenas por ano, que pasteurizam a massa urbana com trabalhos sem qualidade arquitetônica, imperam as paredes a 45 graus em planta, espaços reduzidos e descuidos primários com a insolação (SERAPIÃO, 2000).

Criando coisas novas com conceitos velhos, o mercado, hoje, diz saber o que os clientes querem e precisam: uma arquitetura de fachada que estimula o gosto pela inovação constante, entretanto sem alterações conceituais. Esta receita garantida, que vende bem, pode realmente atender as novas demandas dos novos modos de vida da sociedade? Vários são os indícios que não, entretanto o maior sinal de que tais apartamentos não atendem às novas demandas da sociedade reside na insatisfação geral que é indicada pelo alto número de reformas de que as unidades são alvo, recheando de trabalho os escritórios de decoração e arquitetura da cidade. Basta abrir qualquer revista de decoração ou arquitetura para nos depararmos com matérias que tentam resolver o problema da inadequação dos espaços construídos desta modalidade habitacional. Como acomodar atividades como o trabalho em casa, o relaxamento, o culto ao corpo, além das necessidades individuais de cada membro da família em espaços tão compartimentados, estanques e cada vez mais minúsculos?

Interessante abordagem é traçada por Fernando Serapião em sua matéria "Os edifícios-fantasmas e seus ornamentos delinquentes" sobre a produção recente de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo. Segundo o autor nas últimas décadas acelerou-se a transformação dos novos edifícios de apartamentos de São Paulo em produtos que podem oferecer

opções de estilos desvirtuados: neocolonial, neomediterrâneo, neomoderno, art déco e mais comum deles, o neoclássico. “O *establishment* arquitetônico chia e a maior parte do público consumidor aprova, enquanto construtores, incorporadores e imobiliárias estão de olho nas vendas. A questão parece menor e mesquinha, pois se trata de edifícios privados. No entanto, pode ser vista como uma metáfora da visão que a sociedade tem do arquiteto: uma profissão com muita serventia na arte de adornar fachadas conforme tendências da moda” (SERAPIÃO, 2004:1).

O autor aponta alguns argumentos possíveis para esta discussão: (i) a história: os projetos ditos neoclássicos misturam elementos das ordens clássicas – como colunas, arcos e adornos -, com mansardas parisienses sem critério e bom senso, além da discrepância dos materiais empregados que tentam a todo custo imitar o repertório antigo. (ii) A tecnologia: há um contra-senso no uso da tecnologia, pois apesar de serem edifícios de ponta, sobretudo no que tange elementos pré-moldados de fachada, eles apresentam um retrocesso, tratando-se de uma apropriação fora de época, sem propósito nem caráter. (iii) O pós-modernismo: o desejo de renovação de um consumidor que se desencantou com a modernidade - não do ponto de vista funcional, mas estético -, tão vinculada pelo BNH entre 1964 – 1978 sem qualidade, procurando nos “neos” signos de poder utilizando a linguagem clássica como recurso. (iv) O poder absolutista: a utilização de elementos clássicos em arquitetura pode estar associada a regimes de força, (v) a cidade: a relação (ou a falta de) desses edifícios com a cidade atesta a ausência de gentileza desses projetos com o espaço urbano propondo altos muros e ausência de espaços semi-públicos. Ignorando qualquer noção histórica o marketing imobiliário trata o projeto como mero produto. (vi) A profissão: os edifícios propostos vão contra todo e qualquer princípio que rege a boa arquitetura, já que os arquitetos executam tais projetos sem nenhum compromisso com o espaço público e há pouca conexão entre a realização imobiliária e o saber arquitetônico.

Righi e Castro, 2005, apresentam uma abordagem interessante sobre este assunto. Para eles, o elemento estético-formal no projeto de arquitetura é evidente para a formatação do produto imobiliário. “Nele está a idéia de estilo de vida como consumo diferenciado, elemento social distintivo. Assim, a comercialização do produto imobiliário envolve um conjunto de valores que conferem status, prestígio, distinção a seu detentor. Os elementos do projeto mais valorizados envolvem um forte tendência ao reducionismo das características estéticas do projeto de arquitetura a seus aspectos mais

aparentes assimiláveis por um determinado público alvo, em termos de imagem exterior, ambientação paisagística, acabamentos internos e mesmo mobiliário” (RIGHI e CASTRO, 2005: s/p).

Segundo Villa, 2002, nota-se, neste cenário da produção de apartamentos, que o arquiteto é o que menos opina sobre o desenho das unidades. Tudo é decidido pela dupla incorporador-vendedor, sendo este último o que tem contato com o comprador no *stand* de vendas, e se arroga, por isso, o direito de definir padrões. O apartamento metropolitano, especialmente aquele produzido no mercado efervescente da metrópole paulista, é, hoje, muito mais um produto de estratégias de *marketing* do que um problema de arquitetura. O que menos importa parecem ser as reais necessidades dos moradores. No entanto, o que a nossa pesquisa deve apontar é que, de posse do conhecimento sobre o perfil real dos usuários, e disposto a rever toda a configuração espacial de unidades e edifícios, o profissional arquiteto pode vir a ocupar um lugar de destaque no processo.

Por outro lado, em matéria ao jornal Folha de São Paulo, a lógica de mercado, expressa pelo lucro e custo é considerada o motivo pela limitação de criatividade dos arquitetos e da pasteurização dos estilos utilizados na produção de apartamentos na cidade de São Paulo. “Redução de custos, margem de lucro e pesquisas de mercado são elementos que definem os prédios residenciais construídos em São Paulo. O resultado desta lógica empresarial é que as fachadas de muitos edifícios da maior cidade brasileira parecem saídas de uma linha de montagem”³⁶. Nesta matéria alguns atores do mercado imobiliário paulistano exprimem seus pontos de vista e seus papéis no processo de produção de edifícios residenciais. De maneira geral os incorporadores, que objetivam neste processo principalmente o lucro e a venda rápida do produto, estão muito mais interessados nos coeficientes de aproveitamento do terreno e otimização dos espaços, do que nos tipos de fachadas, quando a questão é o projeto de arquitetura. Por sua vez o cliente valoriza muito o tipo de fachada que o edifício tem apesar desta questão ser bastante polêmica, já que alguns pesquisadores indicam que a população desconhece o que seja estilo. “Isso é um debate estético que precisa de bagagem cultural sólida”³⁷.

Segundo a matéria, a definição do projeto parte: (i) pesquisa de mercado para definição do tipo de edifício, (ii) consulta de legislação para definição de

³⁶ SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. **Lógica de mercado padroniza arquitetura**. FOLHA DE S. PAULO, São Paulo, 15 de janeiro de 2006. Caderno Dinheiro, B 12, seção arquitetura.

³⁷ Miguel Pereira, arquiteto e professor do Departamento de Projeto da FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP). SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. **Lógica de mercado padroniza arquitetura**. FOLHA DE S. PAULO, São Paulo, 15 de janeiro de 2006. Caderno Dinheiro, B 12, seção arquitetura.

gabarito e implantação no lote, (iii) estudo de viabilidade econômica para o cálculo do retorno financeiro do empreendimento, (iv) elaboração do projeto de arquitetura na qual adapta a encomenda da incorporadora às normas da prefeitura e (v) a moda vigente, ou alguns estilos, viram os preferidos das construtoras por alguns anos até sua substituição em decorrência da sua popularização e banalização. Este quadro nos mostra bem o papel secundário do arquiteto neste processo de produção e definição do projeto dos edifícios no mercado imobiliário, na qual sua função se restringe basicamente à definição de um aproveitamento máximo de áreas, implantações também maximizadas e finalmente a idealização de fachadas atrativas ao público alvo. Ainda segundo a matéria, os profissionais arquitetos contratados geralmente são aqueles que questionam pouco e resolvem bem a fórmula econômica do empreendimento.

Já o marketing imobiliário tem ganhado destaque neste processo de produção de edifícios nos últimos anos, visto que o volume gasto com marketing supera em até 6 vezes a remuneração do profissional arquiteto. “As incorporadoras de São Paulo gastam entre 3 a 6% do VGV de um empreendimento imobiliário com marketing. Isso representa até seis vezes mais do que elas pagam por projeto arquitetônico. Um arquiteto recebe em média, de 0,5% a 1,5% do VGV”³⁸. Este gasto varia de acordo com o tamanho do empreendimento e é destinado para ações de divulgação que vão desde anúncios publicitários e material humano à construção de apartamento decorado e distribuição de folhetos luxuosos. Segundo Romeu Busarello³⁹, diretor da incorporadora Tecnisa, o alto marketing se deve à necessidade de vender rapidamente, para evitar gastos com a manutenção do próprio marketing, como limpeza e segurança do estande de vendas. As empresas também precisam vender rápido para fazer caixa para a construção. O ideal é que no lançamento, tenha 60% vendido.

Outra justificativa do uso do repertório clássico nas fachadas dos edifícios residenciais espalhados pela cidade de São Paulo, e também pelo Brasil afora, se refere aos custos reduzidos de sua execução. Segundo arquitetos, fachadas neoclássicas oferecem vantagens econômicas às incorporadoras. A simplicidade dos revestimentos reduz os custos de construção, já que os materiais utilizados para sua execução se resumem em argamassa e pintura. A popularização deste recurso estético utilizado para as fachadas dos apartamentos se deve em grande parte aos baixos custos que este oferece. É possível encontrar edifícios

³⁸ SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. **Lógica de mercado padroniza arquitetura**. FOLHA DE S. PAULO, São Paulo, 15 de janeiro de 2006. Caderno Dinheiro, B 12, seção arquitetura.

³⁹ Entrevistado por SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. *op cit*.

residenciais neoclássicos que variam seu preço de R\$ 100 mil até R\$ 5 milhões⁴⁰.

Outro fato relevante que pode contribuir a este processo de banalização e redução simplificadora do papel do arquiteto urbanista na elaboração e definição de edifícios de apartamentos diz respeito à própria institucionalização da profissão. A cisão clara entre arquitetura mercadológica e arquitetura de valor artístico que ocorre atualmente na produção de nossos edifícios e cidades parece ter razões ligadas às questões legais e institucionais da profissão. De um lado temos um usuário brasileiro que se encontra, na grande maioria dos casos, em completa letargia cultural e entende o morar como um ato de consumo, ligado ao fetiche. Além disso, o tamanho da moradia tem expressado “poder aquisitivo” e não a necessidade real de espaço. Por outro lado os profissionais arquitetos com mercado de trabalho restrito se submetem à lógica do negócio imobiliário e acabam por produzir mercadorias para as nossas cidades se distanciando, portanto, das reais necessidades dos usuários. Os órgãos institucionais também contribuem para este quadro na medida em que não difundem o papel social do arquiteto e urbanista tampouco regulamentam de maneira efetiva e eficiente a profissão.

No desenvolvimento do produto imobiliário, lembra Círico, 2002, que “a preocupação com o custo leva a extrema otimização das áreas que irão compor o imóvel, numa disputa pelo mercado, onde o valor de venda do metro quadrado do imóvel é que vai determinar o tamanho final, e enquadrá-lo na fixa de mercado que se pretende atingir” (CÍRICO, 2002: s/p). Interessante o ponto de vista explorado pelo autor sobre o processo de desenvolvimento do projeto (o que chamamos de produto imobiliário) destinado a edifícios de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário, na qual o usuário final não participa da fase da elaboração do projeto e tão pouco o arquiteto tem recursos para uma ampla pesquisa dos moradores futuros. Neste caso a maioria dos empreendimentos é idealizada a partir de uma lógica na qual o atendimento às necessidades do usuário final não é o objetivo último do processo e sim o sucesso de venda e o lucro do empreendedor. Por outro lado, segundo Círico, 2002, o usuário a procura de um imóvel tem a sua disposição um gama de opções, tanto no que se refere ao tamanho, programa, localização ou preço final do imóvel que, na maioria das vezes, a decisão da escolha fica reduzida ao preço e, portanto as reais necessidades e expectativas dos usuários em relação a sua moradia

⁴⁰ SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. **Lógica de mercado padroniza arquitetura**. FOLHA DE S. PAULO, São Paulo, 15 de janeiro de 2006. Caderno Dinheiro, B 12, seção arquitetura.

raramente são atendidas. Algumas pesquisas pós-ocupação de imóveis residenciais indicam esta teoria. Leitão e Formoso, 2002, indicam que o comportamento do consumidor, em relação a aspectos de espaço interno do apartamento, algumas vezes se mostrou contraditório. Vários consumidores compraram apartamentos em função da quantidade de dormitórios, mas abriram mão deste número em função da utilização mais funcional do espaço. Este comportamento implica em dois tipos básicos de reclamações em relação ao projeto: (i) insatisfação por ter que abrir mão de espaços para ampliar outros mais fundamentais; e (ii) insatisfação por não poder modificar e ter que se contentar com espaços aquém da sua necessidade.

Em relação à qualidade dos espaços habitacionais, Zeisel⁴¹ define arte como a habilidade de cada arquiteto expressar uma estética pessoal dentro da cultura do edifício, levando em conta as necessidades dos que o habitam e freqüentam. Ainda sobre o assunto, Zeisel indica a necessidade da cooperação entre arquitetos, pesquisadores ambientais, comportamentais e de pós-ocupação dos edifícios, tendo em vista o bem estar de quem habita o ambiente construído. O entrevistado mostra de um lado a importância do pesquisador em entender às necessidades do arquiteto para selecionar informações relevantes e levá-la à equipe de projetos, com uma linguagem familiar, de outro lado a capacidade do arquiteto de aprender a pensar seu projeto com base nas evidências e avaliações práticas. Zeisel define design como um processo de desenho baseado no passado (a partir da APO) com o objetivo de criar um futuro melhor, a partir de pesquisas que representam apenas o começo do processo de design e não o fim.

Neste sentido a busca pela qualidade habitacional torna-se fundamental no cenário da produção de edifícios de apartamentos por meio da valorização da gestão do processo de projeto em todas as suas etapas.

⁴¹ Entrevista concedida por John Zeisel à revista AU – Muito Além do Abrigo, por Simone Sayegh, setembro de 2007. Revista AU: Pini, São Paulo, nº22, setembro de 2007, p. 70-72.

2.1 A questão da qualidade na habitação

2.1.1 Definições sobre qualidade

O termo qualidade está sujeito a diversas definições e interpretações. No dicionário Aurélio, o termo aparece como (1) “propriedade, atributo ou condição das coisas ou das pessoas capaz de distingui-las das outras e de lhes determinar a natureza”. (2) “Numa escala de valores, qualidade que permite avaliar e conseqüentemente aprovar, aceitar ou recusar qualquer coisa” (FERREIRA, 2004: 1165). Na ABNT em sua norma - **NBR ISO 8402**, de 1994, a qualidade aparece como a totalidade de características de uma entidade – um produto, um processo, uma organização ou uma combinação deles – que lhe confere a capacidade de satisfazer necessidades explícitas e implícitas.

As definições dadas acima mostram que o conceito de qualidade não é estático e, em especial nos últimos anos vem sendo ampliado e adaptado de acordo com as necessidades de quem o emprega. Desta forma, visando a aplicação prática do conceito, pode-se observar duas dimensões associadas à qualidade: (i) dimensão objetiva – “relativa às propriedades físicas próprias do objeto em questão” e ; (ii) dimensão subjetiva – “refere-se à capacidade que as pessoas tem de perceber e mensurar as características objetivas ou subjetivas agregadas ao objeto” (TOLEDO, 1993: 32).

Toledo, 1993, ainda indica cinco abordagens com que o termo vem sendo tratado: (i) enfoque transcendental – neste caso a qualidade é sinônimo de “excelência nata”, que, portanto prescinde de uma experiência prévia. É a sensação imediata que uma coisa ou produto imprime em quem o contempla; (ii) enfoque baseado no produto – entende qualidade como uma variável passível de medição e até mesmo precisa, considerando a diversidade de elementos ou atributos que o produto possui; (iii) enfoque baseado no usuário – a qualidade está nos olhos dos observadores que possuem desejos e necessidades diferentes de maneira que o alto conceito de qualidade é dado aos bens que melhor satisfazem suas preferências; (iv) enfoque baseado na fabricação – ligado às técnicas de engenharia e fabricação identificam qualidade como “conformidade com as especificações”, de maneira que qualquer desvio significa redução da qualidade; (v) enfoque baseado no valor – o produto de qualidade é

aquele que apresentam um desempenho e uma confiabilidade a um preço e custo aceitáveis. Desta maneira, tem-se o conceito de qualidade total, como a somatória de todos os enfoques envolvidos no produto. De acordo com Leusin, 2007, outras definições podem ser enquadradas nas citadas, a partir de seus aspectos preponderantes. Dependendo da área considerada uma ou outra definição aplica-se melhor (ver quadro a seguir).

QUADRO 4 – DESDOBRAMENTOS DO CONCEITO DE QUALIDADE EM ELEMENTOS BÁSICOS

ELEMENTOS BÁSICOS	CARACTERÍSTICA
Desempenho	Refere-se às características operacionais básicas do produto
Característica	São as funções secundárias do produto, que suplementam seu funcionamento básico
Confiabilidade	Reflete a probabilidade de mau funcionamento de um produto
Conformidade	Refere-se ao grau em que o projeto e as características operacionais de um produto estão de acordo com padrões pré estabelecidos
Durabilidade	Refere-se à vida útil de um produto, considerando suas dimensões econômicas e técnicas
Atendimento	Refere-se a rapidez, cortesia, facilidade de reparo ou substituição
Estética	Refere-se ao julgamento pessoal e ao reflexo das preferências individuais
Qualidade percebida	Refere-se à opinião subjetiva do usuário acerca do produto

Fonte: Quadro elaborado pela autora baseado em Leusin, 2007, p.35.

Segundo Leusin, 2007, qualidade é um termo que passou a fazer parte do jargão das organizações, independentemente do ramo de atividade e abrangência de atuação pública ou privada e atualmente está relacionada às necessidades e aos anseios dos clientes. Desta forma, infere-se que a qualidade hoje está muito mais associada à percepção de excelência nos serviços, e, portanto de pessoas – o elemento humano e sua qualidade representam um grande diferencial contemporâneo.

2.1.2 A qualidade na habitação

A definição de qualidade habitacional dada por Pedro, 2002, denota a semelhança de processo com as definições de qualidade dadas anteriormente, na medida em que o autor escreve que a aferição da qualidade em relação à habitação inclui a qualidade técnica do produto, e também a qualidade habitacional. Como observado anteriormente, a qualidade técnica avalia atributos objetivos tais quais os materiais, técnicas construtivas e seus

respectivos desempenhos e a qualidade habitacional entra em um espectro mais abrangente e subjetivo, o qual leva em consideração “(..) o atendimento à satisfação das necessidades sociais, do bem estar e da qualidade de vida do ser humano em relação à habitação” (MARTINS, 2001: 01).

Diante disso, para o amplo entendimento da qualidade habitacional, necessita-se de uma definição do conceito de habitação, a qual segundo Ekambi-Schmidt, 1974, é tida como um lugar onde se habita podendo ser uma casa ou um apartamento. Já Cabrita, 1995, conceitua habitação pela representação da demarcação edificada de um espaço que permita ao homem conseguir: segurança, privacidade, compensação das insatisfações (do trabalho e do meio ambiente), a inserção cosmogênica (o retorno a si), o estabelecimento de uma relação dialética sujeito/objeto, realização da auto-imagem desejada (ideal), exprimir uma territorialidade, afirmação, apropriação (não só do território, mas dos objetos e do modo como os dispõem) assegurar uma libertação (afirmação da autonomia), desempenhar as atividades com facilidade, flexibilidade e liberdade (designadamente as tarefas cotidianas domésticas), ter segurança física e psicológica e o estabelecimento das relações sociais comunitárias. O mesmo autor define ainda para o conceito de habitar uma dimensão filosófica, fisiológica, sociológica e psicológica reportada diretamente à satisfação de um conjunto de desejos e necessidades determinantes do bem-estar do ser humano.

Nesse sentido, agregando os conceitos qualidade e habitação, tem-se uma nova terminologia: **habitabilidade** termo definido pela NASA¹, apud Lantrip, 1997, como a potencialidade de um ambiente em contemplar a produtividade, comportamento situacional desejável de seus ocupantes, segurança, estado de ânimo, bem estar fisiológico e psicológico, homeostase, bem como adequado desempenho e integridade físico-social. Ainda segundo Lantrip, há necessidade de reexaminar o conceito de habitabilidade, considerando os avanços sociais e científicos e a constatação que os ambientes habitacionais ou de trabalho possam afetar a qualidade de vida do ser humano muito mais do que anteriormente suposto. De acordo com Oliveira e Heineck, 1998, inúmeros estudos realizados que buscam avaliar a habitabilidade dos ambientes construídos foram limitados quanto à sua conceituação e os fatores que a determinam. São comuns os trabalhos que focalizam apenas certos aspectos

¹ A National Aeronautics and Space Administration tem se interessado no bem estar humano em situações de isolamento no espaço, onde o ambiente assume uma significância muito maior, considerando as necessidades humanas associadas aos padrões de qualidade de vida.

como os sociais e comportamentais, os econômicos e políticos, os ambientais e patológicos, ou ainda os antropométricos do projeto arquitetônico. A sistematização de todos estes vários aspectos pode ser percebida em poucos estudos, que inter-relacionam, identificam sua influência individual ou conjuntamente, quanto à satisfação dos usuários com suas moradias. Importante trabalho sobre a definição e avaliação da qualidade habitacional foi desenvolvido por Pedro, 2000, no qual classifica as exigências de qualidade habitacional quanto ao seu tipo (quadro a seguir).

Qualidade residencial é definida por Pedro, 2000, como “a adequação da habitação e da sua envolvente às necessidades imediatas e previsíveis dos moradores, compatibilizando as necessidades individuais com as da sociedade, e incentivando a introdução ponderada de inovações que conduzam ao desenvolvimento” (PEDRO, 2000: 9). Há também uma definição, descrita por Pedro, 2002, (p.10), do conceito de qualidade arquitetônica e urbanística residencial que decorre da limitação do âmbito da qualidade residencial ao campo da arquitetura, classificada em cinco vertentes complementares. (i) **Qualidade arquitetônica e urbanística** – no que se refere à dimensão espaço-funcional (adequação das características da habitação ao modo de vida dos usuários), sócio-cultural (adequação das características da habitação aos valores e identidade dos usuários) e estética (adequação da imagem e volumetria da habitação às qualidades e significados que, numa determinada cultura, lhe estão habitualmente associadas. (ii) **Qualidade Ambiental** – adequação em termos de conforto ambiental (visual, acústico, higrotérmico, qualidade do ar, etc). (iii) **Qualidade Construtiva** – adequação das soluções construtivas (qualidade dos materiais e acabamentos, dos elementos e processo de construção). (iv) **Qualidade social** - adequação às necessidades, aspirações, preferências, percepções, valores e sentimentos dos moradores. (v) **Qualidade do processo** – adequação do modo como os moradores adquirem as habitações (participação na fase de concepção, modo de obtenção dos recursos financeiros, assistência por alguma instituição de apoio durante as diversas fases do processo).

QUADRO 5 – CLASSIFICAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS DE QUALIDADE DA HABITAÇÃO

EXIGÊNCIAS DE HABITABILIDADE	Conforto Acústico Conforto Visual Conforto Tátil Conforto Mecânico Qualidade do Ar Conforto Higrotérmico Estanqueidade Salubridade	
EXIGÊNCIAS DE SEGURANÇA	Segurança estrutural Segurança contra incêndio Segurança no uso normal Segurança contra a intrusão/agressão/roubo Segurança viária	
EXIGÊNCIAS DE USO	Adequação espaço-funcional	Capacidade
		Espaciosidade
		Funcionalidade
	Articulação	Privacidade
		Convivialidade
		Acessibilidade
EXIGÊNCIAS ESTÉTICAS (ASPECTO)	Atratividade Domesticidade Integração	Comunicabilidade
		Apropriação
EXIGÊNCIAS DE ECONOMIA	Economia	

Fonte: Pedro, 2000, p.31.

Na mesma direção Coelho, 2005, reforça os conceitos de Pedro sobre a qualidade habitacional na medida em que considera que para sua obtenção tornam-se relevantes e fundamentais: (i) a qualidade do projeto de arquitetura, (ii) o protagonismo do espaço exterior urbano, e (iii) a adequação da gestão local. Outros dois aspectos complementares referem-se ao aprofundamento da adequação e da satisfação residencial e ao objetivo de regeneração urbana, que tem de estar associado às novas intervenções residenciais. Em relação à qualidade do projeto de arquitetura, considerando-se, aqui, de forma muito específica os aspetos de desenho do edifício, ampla e claramente fundamentado, caracterizado por aspetos de humanização (escala e caráter humano), integração paisagística e pormenorizada, escala/dignidade urbana e cuidadosa pormenorização construtiva (num sentido lato), atenta quer aos aspetos mais ligados ao próprio desenho, quer aos aspetos de boa execução, bom acabamento, durabilidade e facilidade de manutenção. Neste nível do projeto de arquitetura há que assegurar um destaque especial para o estudo e aplicação de diversificadas tipologias residenciais, associando, eventualmente, características de várias tipologias existentes, concatenando configurações específicas de edifícios e espaços exteriores e apostando na riqueza espacial do micro-urbanismo, que deve ser veículo, designadamente, de um objetivo tão importante como é a bem disseminada integração de diversos grupos sócio-

culturais e etários. Segundo Coelho, 2005, a qualidade do projeto de arquitetura depende também de uma adequada ligação entre esse projeto, os seus futuros prováveis habitantes e os seus promotores.

Em relação ao protagonismo do espaço exterior, Coelho, 2005, observa que são essenciais os aspectos de adequada vitalização e pormenorização do exterior destacando a integração da natureza viva e especialmente do “verde” urbano – aspecto cuja importância provavelmente deveria ser ainda mais relevada –, para a predominância do uso peatonal, para a definição de vizinhanças humanizadas, para o equilibrado, digno e universal equipamento do exterior e para a integração estratégica de equipamentos de convívio. Em relação à qualidade e a adequação da gestão urbana local, considera-se que esta exige cuidados específicos “embebidos” no projeto e na programação ligados aos dois fatores atrás indicados, mas que também apontam para a necessidade de ter cuidados específicos seja na preparação da ocupação de um dado conjunto, seja na programação da sua vida quotidiana, seja na previsão da sua manutenção e melhoria de condições a longo prazo. Sublinha-se, também, a importância que da gestão local, que tem de ser coordenada com a gestão urbana mais ampla, além do cuidadoso enquadramento da participação do morador. Coelho, 2005, ainda alerta que além da importância, unitária, de cada uma destas três grandes facetas da qualidade habitacional é realmente determinante incorporar outras duas facetas: da **satisfação residencial** e da **regeneração urbana**. Ambas podem e devem concretizar-se em aspectos de enquadramento e em objetivos operacionais que, embora mereçam atenção específica, podem associar-se e complementar o quadro qualitativo de cada uma das três grandes facetas atrás sintetizadas: qualidade da arquitetura, protagonismo do exterior e adequação da gestão local.

Para Coelho, 2006, a qualidade arquitetônica de soluções residenciais deve privilegiar vizinhanças de proximidade, considerando-se a riqueza e diversidade dos diversos tipos de soluções de habitação numa tripla perspectiva: (i) privilegiar o desenvolvimento de soluções humanizadas e globalmente bem integradas (ambiental, física e social), ligando-se à temática da requalificação urbana; (ii) conjugar estreitamente espaços exteriores e interiores, favorecendo a definição de soluções de vizinhança próxima consistentes e de seqüências urbanas, marcadas pela escala e pelo uso humano; (iii) harmonizar qualidade arquitetônica e satisfação dos moradores, atendendo especificamente aos leques renovados de necessidades e desejos habitacionais e aos novos usos urbanos, residenciais e domésticos.

A estreita relação entre a qualificação arquitetônica residencial e a avaliação da satisfação dos moradores são abordados por Coelho, 2006, na medida em que indica cinco aspectos que têm importância decisiva na estruturação e no desenvolvimento de soluções residenciais arquitetonicamente qualificadas e humanizadas. São elas:

- adequada pormenorização das vizinhanças de proximidade;
- desenvolvimento de adequada imagem urbana;
- caracterização das intervenções;
- humanização das intervenções;
- pequena escala e cuidadoso desenvolvimento das intervenções.

Destaca-se a especial atenção dada por Coelho, 2006, à questão da diversidade tipológica, que engloba toda a área desde o micro-urbanismo à “célula-alojamento”, no sentido de promover condições crescentes de alargada satisfação residencial. O amplo atendimento aos modos de vida dos moradores e ao próprio uso da casa, da vizinhança e da cidade pode vir a garantir a qualidade da habitação e a conseqüente satisfação dos usuários.

Rheingantz, 2002, introduz uma outra dimensão à aferição da qualidade e da satisfação do usuário ao considerar a experiência vivenciada no ambiente habitacional. Para o autor, “(...) a qualidade ambiental não é uma propriedade nem do ambiente construído nem do homem, mas uma experiência – ou uma relação – produzida no processo de interação do ‘observador-sujeito’ com o ambiente”. Desta forma prossegue o autor, a qualidade dependerá desta interação entre as duas instâncias, que não podem ser analisadas de forma desvinculada (RHEINGANTZ, 2002: 17).

Neste sentido, pode-se falar da “qualidade do lugar” que segundo Rheingantz, Alcântara e Del Rio, 2005, tem sido reconhecida como um importante, senão o principal, atributo de atração de pessoas, sejam elas moradores, usuários ou visitante a um determinado lugar. Esta qualidade determina preferências e expectativas, atratividades variadas, inserções em guias turísticos, valorizações fundiárias e comerciais. Este sentimento de atração, afeto ou repulsa por um lugar se relaciona com a memória e com a imaginação das pessoas. Tuan, 1980, reconhece e intitula este fenômeno de *topofilia*, na qual a qualidade de um lugar está intrinsecamente ligada a um sentimento holístico, atemporal de difícil explicação em toda sua plenitude.

2.1.3 Análise e avaliação da qualidade habitacional

Inicialmente pretende-se diferenciar os conceitos de **análise e avaliação** da qualidade habitacional que freqüentemente tem sido associados e servido de foco de estudos para vários pesquisadores da área (CABRITA e COELHO, 1997). Segundo Pedro, 2000, “os métodos de análise contribuem para o conhecimento e caracterização da realidade, e os métodos de avaliação permitem a classificação e o aperfeiçoamento das soluções” (PEDRO, 2000: 55).

A **análise** pode ser definida como um procedimento preliminar à identificação da qualidade, segundo Cabrita e Coelho, 1997, para que a informação resultante da análise seja útil é preciso que se codifiquem os atributos fundamentais para que acumule informação com representatividade estatística e para que possa haver uma exploração comparativa dos dados, tempo e no espaço. Neste sentido Pedro, 2000, indica que os métodos de análise são geralmente formados por uma estrutura temática e por uma metodologia de intervenção, que permitem caracterizar uma determinada realidade, partindo dos aspectos simples e particulares até formular uma perspectiva geral e composta. Na **análise de qualidade** o estudo do processo refere-se a identificação dos atributos fundamentais para a determinação da qualidade, seguidos com a identificação de valores e de parâmetros para estes atributos. Os **métodos de avaliação** já são formados por uma rede de pontos de vista, critérios de ponderação e um procedimento de síntese de resultados, permitindo avaliar em que grau um determinado objeto de estudo satisfaz os requisitos definidos pelos pontos de vista (CABRITA e COELHO, 1997).

Aspectos detalhados dos diversos métodos de avaliação e análise da qualidade de habitação foram desenvolvidos por autores e instituições como Pedro, 2000: método de análise da qualidade habitacional desenvolvidos no LNEC; métodos de análises/avaliação de projetos propostos por A. Klein, 1980; método de racionalização de soluções da habitação propostos por Nuno Portas e A. Costa, 1966; método de avaliação da qualidade de projetos de habitação propostos por Reis; et al, 1987; método de avaliação integrado no “guia do comprador de habitação”; método QUALITEL, método SEL (Système D’Évaluation de Logements); método de avaliação da qualidade da habitação proposto por Dluhoseh, 1989, e; método de avaliação da qualidade de projeto de habitação proposto por J. Moreira da Costa, 1995.

QUADRO 6 – PRINCIPAIS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO

MÉTODO	DESCRIÇÃO GERAL	CARACTERÍSTICAS
Método de Análise da Qualidade Habitacional (LNEC) – (Cabrita et. al, 1989)	Os estudos desenvolvidos no Núcleo de Arquitetura do LNEC sobre habitação abrangem diversas frentes, sendo a análise da qualidade residencial uma das áreas mais importantes, implementando-as em particular em habitações a custo controlado.	Análise à obra Aplica-se a um conjunto de empreendimentos imediatamente antes ou após a conclusão da construção, tendo como objetivo estudar a qualidade do projeto e da construção de novos empreendimentos. Análise retrospectiva Aplica-se a um conjunto de empreendimentos que deve ter pelo menos cinco anos de uso, tendo como objetivo estudar a satisfação dos moradores e a forma como os empreendimentos têm evoluído com a utilização nas vertentes arquitetônicas e construtivas. Análise dos empreendimentos meritórios Aplica-se a empreendimentos que se destaquem positivamente num determinado período ou tipo de promoção, tendo como objetivo contribuir para a divulgação dos aspectos mais significativos da qualidade residencial, incidindo, sobretudo na vertente arquitetônica e urbanística, abordando como complemento os aspectos construtivos, do processo de promoção e de enquadramento econômico.
Métodos de Análises / Avaliação de Projetos (A. Klein, 1980)	Idealizado por Alexander Klein tem como objetivo principal a satisfação das necessidades dos usuários visando dar resposta à premência social e política motivada por uma forte procura habitacional, em tempo útil e com custo reduzido. Propõe a resolução do problema da "habitação mínima", adaptada às necessidades da época não devendo significar um empobrecimento nas condições de habitabilidade.	Método de análise e seleção de soluções Composta pelas seguintes partes: (i) análises de projetos com questionários – aferição das qualidades de habitabilidade, (ii) representação à mesma escala e análise comparativa dos projetos – análise por um método comparativo quanto às condições de habitabilidade, economia e configuração espacial e (iii) seleção de melhores projetos, análise pelo método gráfico e eleição do melhor projeto – análise mais profunda por intermédio de um método gráfico que permite selecionar a solução mais adequada. Método de análise gráfica Procura através de processos e conceitos claros e perfeitamente definidos realizar uma análise objetiva da qualidade da habitação, contrariamente ao que acontece no caso do questionário em que a resposta às questões depende da interpretação individual do inquirido.
Método de Racionalização de Soluções da Habitação (Nuno Portas e A. Costa, 1966)	Desenvolvidos no LNEC nos anos 1960 e 1970 teve como base um questionário que sintetiza um conjunto de exigência das funções de uso da habitação, podendo ser aplicado a projetos de habitação de diversas formas, permitindo a análise, seleção e otimização de soluções, e a indução de princípios.	Questionário Estabelece uma lista exaustiva de exigências obtida através da decomposição de um programa habitacional em questões de aplicação direta. Incide, sobretudo na adequação do espaço a cada função na organização funcional da habitação e na flexibilidade da ocupação, desconsiderando aspectos como os construtivos ou econômicos, nem mesmo alguns ligados às necessidade humanas tais como os níveis de conforto ambiental. Metodologia de análise monográfica Tem como base a verificação sistemática dos requisitos do questionário seguida da verificação da adequação da habitação a cada função e às inter-relações entre funções segundo os seguintes procedimentos: (i) capacidade de arrumação de mobiliário e equipamento, (ii) existência de área de uso de mobiliário e equipamento, ou de espaço livre, (iii) verificação dos principais percursos de circulação quanto à extensão e ausência de perturbação de funções incompatíveis com atravessamentos, (iv) verificação das relações de circulação ou contato áudio-visual entre funções com forte conexão, (v) verificação do isolamento visual e acústico entre funções ou grupos de funções incompatíveis.
Método de Avaliação da Qualidade de Projetos Habitacionais (Reis; et al. 1987)	Estudo realizado em 1987 de atualização e desenvolvimento do questionário proposto por N. Portas e A. Costa, passando a ser organizado do seguinte modo: (i) espaços privados – 259 requisitos de qualidade aplicáveis aos espaços da habitação, (ii) espaços comuns – 160 requisitos de qualidade aplicáveis aos espaços comuns de edifícios multifamiliares e (iii) espaços exteriores ao edifício – 207 requisitos de qualidade aplicáveis aos espaços exteriores.	
Método de Avaliação Integrado do Comprador da Habitação	Tem como objetivo produzir um manual que permita orientar o potencial comprador ou inquilino nas várias operações necessárias para a compra ou arrendamento de uma habitação, abordando temas sócio-psicológicos, construtivos, financeiros e jurídicos. É também apresentada uma ficha de análise breve da casa composta por 89 questões de auto-resposta numa escala de 1 a 5 e uma ponderação numa escala de 1 a 3. Constituindo um método de avaliação multi-critério que depende inteiramente dos usuários, a ficha de análise inclui os seguintes aspectos: (i) vizinhança alargada ou zona residencial, (ii) vizinhança próxima, (iii) edifício habitacional, (iv) Alojamento na sua totalidade, (v) compartimentos e espaços da habitação, (vi) materiais do edifício e da habitação, (vii) construção do edifício e da habitação, (viii) equipamentos do edifício e da habitação e (ix) instalações do edifício e da habitação.	
Método Qualitel, 1974	Introduzido na França em 1974, estabelece um sistema de informação objetivo sobre as qualidades construtivas de uma habitação que permitisse uma escolha mais informada do comprador, uma análise prévia na fase de projeto pelos projetistas e um argumento de promoção comercial para os promotores. Utilizado amplamente, já sofreu várias atualizações que traduzem as modificações nos modos de vida da população, na regulamentação e nas tecnologias construtivas. Método que avalia essencialmente os aspectos construtivos da qualidade habitacional compreende duas partes e diversos pontos de vistas: (i) qualidades da envolvente e (ii) qualidade do edifício e da habitação divididas em: a) qualidade funcional de zonas comuns do edifício, b) qualidade funcional de zonas privativas da habitação e c) custo de exploração e conservação. Tais pontos de vistas são avaliados numa escala de 1 a 5.	CONTINUA...

Método (Systeme Evaluation Longements), 1975	Sel D' de	Introduzido na Suíça em 1975, tem por objetivo apoiar a implementação de uma política de incentivo à construção e aquisição de habitações de qualidade, recorrendo a financiamento do Estado. Avalia a qualidade arquitetónica habitacional na perspectiva da satisfação das necessidades de uso dos moradores, sendo abordado os níveis da habitação, do edifício, do seu entorno imediato e residencial. Resumindo-se, tendo como ponto de vista principal a habitabilidade elevada, segue alguns pontos de vista elementares. (i) Habitação – a) possibilidade de instalação de mobiliário, b) relações entre espaços, c) possibilidade de adaptação da habitação, d) satisfação das exigências fisiológicas e funcionais. (ii) Edifício e seu entorno imediato: a) possibilidade de escolha de diferentes tipos de habitações, b) existência e característica de espaços de circulação, c) existência e características de equipamentos no edifício, d) existência e características de equipamentos no exterior. (iii) entorno residencial: a) existência e característica de espaços de ocupação de tempos livres, b) proximidade de equipamentos comerciais, c) proximidade de equipamentos sócio-culturais. Os pontos de vista são avaliados numa escala de 0 a 4 e os critérios de ponderação foram definidos por especialistas e por usuários.
Método de Avaliação da Qualidade da Habitação (Dluhoseh, 1989)	de da da	Desenvolvido nos EUA por Dluhoseh, 1989, tem como objetivo avaliar a qualidade da habitação na perspectiva da satisfação das necessidades objetivas, quantificáveis, generalizáveis dos moradores. É composto por 43 pontos de vista elementares resumidos em: (i) habitação – (a) espaços e dimensões, b) relações funcionais, c) qualidade do espaço, d) adaptabilidade, e) equipamento, f) contatos com o exterior. (ii) entorno imediato – (a) número de lugares de estacionamento, b) serviços comuns, c) características do parque infantil, d) serviços públicos, e) qualidade do estacionamento, f) qualidade do acesso peatonal, g) aquecimento central e h) variedade na escolha de habitações. (iii) entorno expandido - (a) densidade urbana, b) distância a terminais de transportes públicos, c) distância a espaços de comércio diário, d) distância à equipamentos educacionais, e) distância a pequeno espaço de lazer e recreio, f) distância a grande espaço de lazer e recreio, g) distância ao centro do aglomerado urbano. Os pontos de vista são avaliados numa escala de (-10) a (+10), representando o descritor zero como valor de referência. Os critérios de ponderação foram definidos de acordo com a importância relativa que o autor atribui a cada ponto de vista para uma noção global de qualidade.
Método de Avaliação da Qualidade do Projeto de Habitação (J. Moreira Costa, 1995)	de de de da	Baseado no trabalho desenvolvido em 1988 para a Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e do Instituto Superior Técnico, J. Moreira da Costa elaborou tal método em 1995. Avalia a qualidade de projetos de edifícios de habitação adaptada à realidade construtiva, regulamentar e sócio-cultural portuguesa, na qual são avaliados com grande profundidade os aspectos construtivos e inclui os aspectos mais significativos da utilização dos espaços. O método é composto por 112 pontos de vista elementares segundo resumo a seguir: (i) eficiência de aspectos construtivos – (a) segurança estrutural, b) segurança contra incêndio, c) segurança ambiental, d) durabilidade de materiais não estruturais e e) eficiência e manutenção das instalações. (ii) Eficiência da utilização dos espaços - a) concepção espacial de zonas privadas e b) concepção espacial de zonas comuns do edifício. Os pontos de vista são avaliados numa escala de 0 a 4 e os critérios de ponderação foram definidos com base na média das ponderações atribuídas a cada ponto de vista.

Fonte: Quadro elaborado pela autora segundo Pedro, 2000, p. 55-69.

A relevância da avaliação da qualidade habitacional pode ser expressa por Pedro, 2002, na medida em que indica que “a habitação influencia sobre múltiplos aspectos o dia a dia dos moradores, marcando profundamente a sua qualidade de vida, e as suas expectativas e possibilidades de desenvolvimento futuro. A qualidade habitacional, com expressão direta na satisfação dos usuários, constitui assim um importante objetivo de todos os intervenientes no processo de concepção, financiamento, construção, fiscalização, utilização e gestão de empreendimentos habitacionais” (PEDRO, 2002: 5).

Neste sentido, um dos grupos que tem se destacado pela busca da qualidade habitacional notadamente através de sua avaliação, é o **LNEC** (Laboratório Nacional de Engenharia Civil) estabelecendo parcerias com o **INH** (Instituto Nacional de Habitação) de Portugal sob a coordenação do Professor Antônio Batista Coelho². Muito se conseguiu avançar no campo da qualidade habitacional por meio das pesquisas desenvolvidas pelo LNEC e principalmente

² Doutor em Arquitetura, pesquisador chefe do Núcleo de Arquitetura e Urbanismo do **LNEC** (Laboratório Nacional de Engenharia Civil – Lisboa, Portugal), Presidente do Grupo Habitar – Associação Portuguesa para a Promoção da Qualidade Habitacional).

pelo apoio recebido do Prêmio INH que tem como principal objetivo garantir a qualidade da produção da habitação de baixo custo produzida naquele país. Coelho, 2006, nos indica que a melhoria das ferramentas de APO ligadas à capacidade de análise e observação é uma tendência de trabalho considerada adequada para o atendimento da qualidade arquitetônica e da satisfação residencial.

Analisando os dados e experiências descritas acima, nota-se, a estreita relação entre a qualidade e a gestão do processo de projeto. Neste sentido traçaremos a seguir alguns aspectos relevantes em relação à gestão do processo de projeto seu papel no atendimento a qualidade dos espaços construídos, notadamente nas habitações.

2.1.4 Relação entre qualidade e projeto

Sobre a relação entre **qualidade e projeto** Melhado, 1998, indica que a obtenção da garantia da qualidade na construção civil envolve todo o processo da obra, desde a programação, a concepção e projeto, produção de materiais e elementos, execução, até a manutenção e gestão após a entrega ao usuário. O impacto dos projetos sobre a qualidade do ambiente construído é notório e pode ser expresso por muitas maneiras. No Brasil, estas melhorias da qualidade dos serviços de projeto têm sido objetivo de programas como o PBQP-H³ e o Qualihab⁴, além da implementação dos sistemas de gestão da qualidade nas empresas de projeto (MELHADO, 2004). Entretanto, ainda é pequeno o número de escritórios e profissionais da área da arquitetura e do urbanismo valorizam as questões relativas à qualidade do processo do projeto. Por outro lado, as condições do mercado e a baixa remuneração atribuída à prestação de serviços de projeto contribuem para alimentar este processo o que pode explicar a baixa aplicação dos planos setoriais de qualidade.

³ **PBQP-H.** Programa Brasileiro de Qualidade Produtividade do Habitat. Instituído pelo Ministério das Cidades do Governo Federal. O programa se propõe a organizar o setor da construção civil em torno de duas questões principais: a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva. www.cidades.gov.br/pbqp-h

⁴ **Qualihab.** Programa da qualidade da construção habitacional da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Tem por finalidade a integração de todos os sub-setores que atuam no processo de desenvolvimento de projetos em torno de objetivos comuns. www.habitacao.sp.gov.br/http/qualihab

Sobre a implementação de sistema de gestão da qualidade em empresas destaca-se a Norma ISO⁵. Segundo Leusin, 2006, normalização é uma atividade que estabelece, em relação a problemas existentes ou potenciais, prescrições destinadas à utilização comum e repetitiva, com vistas à obtenção do grau ótimo de ordem em um dado contexto. Os objetivos da normalização são: economia, comunicação, segurança, proteção do consumidor e eliminação de barreiras técnicas e comerciais. A necessidade das empresas comunicarem aos seus clientes e ao mercado a adequação de seu sistema da qualidade à normas de referência originou a atividade de certificação⁶. Entre os vários organismos credenciados pelo Inmetro para a realização de auditorias e certificações de empresas, destaca-se a ABNT⁷. A ABNT é membro fundador da ISO e, portanto é única e exclusiva representante no Brasil.

Em relação à qualidade destaca-se a NBR ISO 9000:2000 – Sistemas de Gestão da Qualidade – Fundamentos e Vocabulário; NBR ISO 9001:2000 – Sistemas de Gestão da Qualidade – Requisitos e NBR ISO 9004:2000 - Sistemas de Gestão da Qualidade – Diretrizes para Melhoria do Desempenho. A NBR ISO 9001:2000 contempla oito princípios de gestão da qualidade: foco no cliente, liderança, envolvimento de pessoas, abordagem de processos, abordagem sistêmica da gestão, melhoria contínua, abordagem factual para tomada de decisões e relacionamento mutuamente benéfico com fornecedores. Devem ser citadas também a NBR ISO 14001:2000 – Sistemas de Gestão ambiental – Especificação e Diretrizes de uso, na qual trata das questões ambientais da organização e sua sustentabilidade.

De acordo com Melhado, 2005, “a qualidade não é apenas resultado de cuidados relativos aos insumos utilizados no processo de produção, envolvendo materiais, mão de obra e controle dos serviços contratados; quando a atividade de projeto é pouco valorizada, os projetos são entregues à obra repletos de erros e de lacunas, levando a grandes perdas de eficiência nas atividades de execução, bem como ao prejuízo de determinadas características do produto que foram idealizadas antes de sua execução. Isso é comprovado pelo grande número de problemas patológicos dos edifícios atribuídos a falhas de projetos,

⁵ ISO - International Organization for Standardization, fundada em 1947 na cidade de Londres, é uma organização não governamental internacional que reúne mais de uma centena de organismos nacionais de normalização.

⁶ Certificação é um conjunto de atividades desenvolvidas por um organismo independente, sem relação comercial, com o objetivo de atestar publicamente, por escrito, que determinado produto ou processo está em conformidade com os requisitos especificados. (LEUSIN, 2007: 65)

⁷ ABNT é uma entidade privada, fundada em 1940, sem fins lucrativos, considerada o único fórum de normalização em âmbito nacional.

os quais podem representar até metade do total“ (MELHADO, 2005: 12). De acordo com o Comitê Euro International du Bêton-CEB, 1988, apud Benevente, 2002, aproximadamente 50% dos defeitos apresentados pelas construções tem sua origem no estágio de projeto.

No Brasil, os defeitos atribuídos a erros de projeto e responsabilidade do projeto pela queda da qualidade alcançam 45 % , enquanto que os atribuídos à execução da obra atingem 25% e os demais como os atribuídos ao material e ao uso chegam aos 30% (Messeguer e Bastos apud Benevente, 2002). Para Abrantes apud Maciel e Melhado, 1995, os projetos são apontados como responsáveis por 58% das patologias nos edifícios. Apesar dessa importância para os custos, para a qualidade e para o desenvolvimento do empreendimento em geral, segundo Fabrício, 2002, os projetos de edificações brasileiras, na maioria das vezes, são desenvolvidos por escritórios que não pertencem ao organograma da empresa construtora, ou seja, são empresas subcontratadas para prestarem serviços à construtora. Com isso, muitas vezes, o projeto é contratado segundo critérios de preço do serviço, sem levar em conta questões como a qualidade e a integração entre os diversos projetos, e entre projetos e o sistema de produção da empresa.

Assim constata-se o papel relevante que o projeto desempenha elemento definidor de uma série de aspectos que delimitam os níveis de qualidade e produtividade da construção civil. Segundo Silva, 2003, as relações que se estabelecem entre a empresa ou o profissional de projeto com os demais intervenientes no processo constituem o ciclo da qualidade específico desta parte da produção da construção civil (ver figura a seguir).

Fig. 55 – Ciclo da qualidade do desenvolvimento de projeto no mercado imobiliário. Fonte: SILVA, 2003: 25.

2.1.4.1 O processo de projeto e sua gestão

Para Souza, 1994 apud Silva, 2003, “processo é um conjunto de atividades predeterminadas desenvolvidas para gerar produtos/serviços que atendem às necessidades dos clientes” (SOUZA, 2003: 45). Outra característica fundamental de um processo é a de transformar um ou mais insumos recebidos de fornecedores internos e/ou externos em produtos a serem entregues a um ou mais clientes internos e/ou externos. Insumos estes que podem ser materiais e fisicamente identificáveis ou dados e informações. (ver figura a seguir)

De acordo com Adesse e Salgado, 2006, o processo do projeto arquitetônico engloba desde a fase de concepção do empreendimento até a compatibilização / coordenação de todos os projetos relacionados à produção da edificação. Para Fabrício, 2002, processo de projeto envolve todas as decisões e formulações que visam subsidiar a criação até o projeto “as built” e a avaliação

da satisfação dos usuários com o produto. O autor considera que no processo de construção de edifícios, participam ou têm interesse indireto os vários agentes envolvidos no empreendimento que podem ser responsáveis por um ou mais das seguintes funções: o empreendedor do negócio, o incorporador do terreno, o agente financeiro, o poder público por meio das regulamentações financeiras e de ocupação do solo, os diversos projetistas e consultores contratados, a construtora responsável pela obra, os sub-empregados de serviços e mão-de-obra, os fornecedores de materiais e equipamentos e finalmente os clientes e usuários dos edifícios.

Fig. 56 – Conceito de Processo. Fonte: SILVA, 2003, adaptado pela autora.

Ainda em relação **processo de projeto**, sua característica consiste no detalhamento progressivo de suas etapas que avançam do geral para o particular. São elas: (i) idealização do produto, (ii) desenvolvimento do produto, (iii) formalização, (iv) detalhamento do produto, (v) planejamento para a execução, (vi) entrega final.

A tabela abaixo demonstra a relação entre a do projeto, seus produtos, respectivos conteúdos e forma de apresentação. No entanto observa-se a falta de instrumentos que possam oferecer parâmetros de qualidade para a avaliação do projeto. Ao encontro desta carência está a aplicação de técnicas de APO visando à criação de um banco de dados que realmente continuamente o processo de projeto. Melhado define esta retroalimentação como um mecanismo de aprendizagem operacional cujo objetivo consiste em identificar, documentar e comunicar os erros cometidos, proporcionando oportunidades para a melhoria contínua dos produtos e serviços (Melhado; et al., 2005).

Hino e Melhado, 1998, ponderam que a garantia da qualidade do produto oferecido está na utilização da avaliação do projeto a fim de determinar quais características são adequadas ao uso e registrar quais soluções de projeto permite que as necessidades dos usuários sejam atendidas. Com esse intuito desenvolve-se a gestão e coordenação de projetos, que trabalha a interação das

várias especialidades de projeto considerando que também o processo de produção do edifício é resultado da participação de diversos outros agentes.

QUADRO 7 - ETAPAS DO PROCESSO DE PROJETO, SEUS RESPECTIVOS PRODUTOS E ELEMENTOS

Etapa do projeto	Produto da etapa	Conteúdo do produto	Apresentação do produto
Idealização do produto	Definições preliminares	Definição dos objetivos do edifício, dos prazos e recursos disponíveis para o projeto e obra, dos padrões de construção e acabamentos pretendidos. Critérios e parâmetros de projeto, restrições técnicas, tecnológicas e legais, ambientais e econômicas, a provações e licenças.	Briefing
	Programa de necessidades	Conjunto de parâmetros e exigências a serem atendidos pela edificação a ser concebida, tais como: as características funcionais do edifício; nas atividades que irá abrigar; a compartimentação e o dimensionamento preliminar; a população fixa e variável; o fluxo (interno e externo) de pessoas, veículos e materiais; e as instalações e equipamentos básicos a serem utilizados.	
Desenvolv. do produto	Levantamento de dados	Informações legais sobre o terreno, levantamento planialtimétrico detalhado, caracterização do solo, dados geoclimáticos e ambientais locais, informações sobre o entorno (uso e ocupação do solo), levantamento da legislação relacionada (arquitetura, urbanística, segurança, etc.) em nível municipal estadual e federal e concessionárias.	Pranchas em escala 1:100 ou 1:200
	Estudo preliminar	Concepção e representação gráfica preliminar, atendendo aos parâmetros e exigências do programa de necessidades, permitindo avaliar o partido arquitetônico adotado e a configuração física das edificações, inclusive a implantação do terreno.	
Formalização	Anteprojeto	Representação intermediária da solução adotada para o projeto em forma gráfica e de especificações técnicas, incluindo definição tecnológica e construtiva, pré-dimensionamento estrutural e de fundação, concepção de sistemas e instalações prediais, com informações que permitam avaliações preliminares da qualidade do projeto e dos custos das obras.	Pranchas em escala 1:100
	Projeto Legal	Apresenta informações técnicas suficientes na forma padronizada para a aprovação dos projetos com autoridades competentes. Estas baseadas nas informações apresentadas e nas expectativas e exigências legais (municipais, estaduais e federais), expedem alvarás e licenças para a exceção das obras. Após a vistoria do Corpo de Bombeiros, também há o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).	Pranchas em escala 1:100
	Projeto básico ou pré-executivo	O projeto básico é elaborado no caso de contratações para licitação ou concorrência pública. O projeto Pré-Executivo, não obrigatoriamente é utilizado, fornece as soluções intermediárias para atender necessidades de discussão das interfaces (entre disciplinas ou subsistemas prediais) não resolvidas na etapa (anterior) de Anteprojeto.	Pranchas em escala 1:100
Detalhamento	Projeto Executivo	Representação final e completa das edificações e seu entorno, na forma gráfica e de especificações técnicas e memoriais, suficientes para a perfeita e abrangente compreensão do projeto, elaboração do orçamento e contratação das atividades de construção correspondentes (ressalta-se que, no setor privado, as obras têm sido comumente contratadas antes do detalhamento do projeto). Enfim, representa a caracterização do produto em seu mais elevado grau de fidedignidade. Podem incluir caderno em formato A4 com detalhes de acabamento, serralheria, marcenaria, rochas ornamentais, caixilhos e outros.	Pranchas em escala 1:50; detalhes em 1:25; 1:10; 1:5 e 1:1
	Projeto para a produção	Conjunto de elementos de projeto elaborado de forma simultânea ao detalhamento do projeto executivo, para utilização no âmbito das atividades de produção em obra, contendo as definições de disposição e sequência das atividades de obra e frentes de serviço; uso de equipamentos; arranjo da evolução do canteiro; entre outros itens vinculados às características e recursos próprios da empresa construtora.	Pranchas formato A4 ou A3, na escala adequada.
Planejamento para a execução	Elaboração de plano de ataque à obra, simulação de soluções alternativas.	Simulação das alternativas técnicas e econômicas propostas pelo construtor ou pelo representante do cliente, com o intuito de permitir a racionalização da produção ou adequar o projeto à cultura construtiva da construtora, favorecendo a gestão dos custos e prazos de projeto e a conformidade com os requisitos do cliente.	Planilhas e desenhos
Entrega	Projeto <i>as-built</i>	Atualiza as informações contidas no projeto executivo que tenham sido modificadas ao longo do período de execução da obra.	Pranchas em escala 1:50

Fonte: MELHADO, 2005, p. 36-37.

Melhado, 2005, define que “a **gestão de projetos** compreende o conjunto de ações envolvidas no planejamento, organização, direção e controle do processo de projeto (ver figura a seguir), o que envolve tarefas de natureza estratégica, tais como estudos de demanda ou de mercado, prospecção de terrenos, captação de investimentos ou de fontes de financiamento da produção, definição das características do produto a ser construído, além de tarefas ligadas diretamente à formação das equipes de projeto em cada empreendimento, como contratação de projetistas, estabelecimento de prazos para etapas de projeto e gestão da interface com os clientes e compradores” (MELHADO, 2005: 19).

Amorim, Nogueira e Cintra, 2006, indicam que nos últimos anos as empresas nacionais do setor da construção civil vêm buscando o aumento dos seus índices de produtividade com a finalidade de se tornarem mais competitivas no mercado, trazendo à tona uma maior preocupação com o processo de projeto e sua gestão. Entretanto os escritórios de arquitetura, principalmente os de pequeno porte, têm utilizado o conhecimento baseado em experiências adquiridas por seus titulares ao longo dos anos que, na maioria das vezes, não são documentadas. Neste sentido os autores indicam a necessidade de realização de estudos sobre os processos de projeto voltados às pequenas empresas de projeto, visando uma reorganização interna dos escritórios a fim de melhorar o desempenho desse processo.

Outra abordagem sobre o assunto decorre dos estudos de Guimarães e Amorim, 2006, sobre a gestão da informação e competência⁸ em processo de projeto. Para os autores dentre as competências necessárias para a gestão de projeto verifica-se a relevância da gestão da informação e analisam-se consequências da deficiência no exercício dessa tarefa. Para a elaboração de qualquer projeto, é necessária a atribuição de competência para cada agente que exercerá uma determinada função. “A competência para a gestão das informações geradas durante o processo de projeto implica em gerir as informações geradas durante o processo. A complexidade dessa tarefa decorre principalmente de dois fatores: a existência de múltiplos intervenientes, gerando dificuldade de formalização do processo, e a descrição do próprio objeto, que tem analogia com o conceito matemático de problema mal definido, necessariamente complexo” (GUIMARÃES e AMORIM, 2006: 52). Visto que o

⁸ Nível de competência é a função da complexidade, amplitude e responsabilidade das atividades desenvolvidas no emprego ou outro tipo de relação de trabalho. Competência profissional pode ser definido por “uma combinação de conhecimentos, de sabe-fazer, de experiências e comportamentos que se exerce em um contexto preciso.” (GUIMARÃES e AMORIM, 2006: 50).

projeto é uma atividade imprecisa, na medida em que o projetista ao projetar toma decisões baseadas no conhecimento incompleto que ele possui do problema até aquele momento, e vários são os parâmetro e informações geradas durante o processo de projeto, evidencia-se o papel do gerenciador de projetos a fim de garantir a compatibilidade de informações e conteúdos do processo.

Neste cenário destaca-se a importância do sistema de informação para a gestão das empresas de projeto. “A maior parte das empresas sabem como obter dados, mas precisam aprender a usá-los, pois uma base de dados, por maior que seja não é informação e para que se transforme em informação, precisa ser organizada para um determinado objetivo, dirigida para desempenho específico e aplicada a uma decisão” (DRUCKER, 1999 apud. SOUZA e MELHADO, 2007). A empresa inteligente do ponto de vista da informação possui habilidade para buscar, organizar, analisar e fazer uso de informações para tomada de decisões. Para Drucker, 1999, vivemos em uma época de mudanças na qual transformações agudas fazem com que toda a sociedade se rearranje em relação a sua visão do mundo, seus valores básicos, suas estruturas sociais e políticas, suas artes, suas instituições básicas, tornando o conhecimento o principal recurso para os indivíduos e para a economia em geral. Ainda indica que a sociedade precisa estar organizada para a inovação e para o abandono de tudo que é estabelecido, costumeiro, conhecido e confortável. Souza e Melhado, 2007, sugerem que as empresas de projeto mantenham uma memória organizacional que contenha de forma organizada todo o conhecimento adquirido da empresas e que o aprendizado seja um processo a ser planejado, gerido e avaliado constantemente. “Quanto à formas de aquisição do conhecimento para as empresas de projeto, ocorrem constantemente em função da realização da atividade projetual, mas todo este conhecimento somente será bem aproveitado se ocorrer planejamento das entradas (identificação da fonte), gestão do processo (organização das informações para serem transformadas em conhecimento) e retroalimentação do processo (acessibilidade do conhecimento)” (SOUZA e MELHADO, 2007).

Sobre a questão da informação em empresas de projeto, Rabelo e Amorim, 2007, desenvolveram o ONTOARQ⁹. Segundo os autores, ontologias

⁹ ONTOARQ - Software básico baseado na listagem de termos e relacionamentos para o desenvolvimento da ontologia para o setor de arquitetura, engenharia e construção.

têm sido aplicadas como base para a construção de diversas ferramentas de gestão de conhecimento, recursos humanos e na recuperação de informações em geral. Vocabulários controlados e ontologias cumprem um importante papel para a obtenção de interoperabilidade entre sistemas de informação e comunicação e uma maior produtividade e qualidade no setor da arquitetura, engenharia e construção.

Em relação aos novos paradigmas de gestão de desenvolvimento e projeto de produtos na indústria contemporânea conceitua-se o termo Engenharia Simultânea (ES), que analisa sucintamente a pertinência destes paradigmas na construção de edifícios e defende a necessidade de adaptações ao contexto do setor. Fabrício, 2002, propõe Projeto Simultâneo que parte dos conceitos e filosofias de colaboração que norteiam a aplicação da Engenharia Simultânea em outras indústrias, mas não pretende impor ao setor de construção a rigidez e a complexidade dos métodos e das ferramentas associadas à ES. Busca o desenvolvimento de um modelo próprio de gestão do processo de projeto que seja orientado às características e possibilidades setoriais, mas reflita os paradigmas contemporâneos de organização de projetos e as novas possibilidades tecnológicas no tratamento e organização dos fluxos de informações. Os principais elementos considerados para a implantação do projeto simultâneo por Fabrício, 2002, são: (i) valorização do papel do projeto e integração precoce, no projeto, entre os vários especialistas e agentes do empreendimento; (ii) transformação cultural e valorização das parcerias entre os agentes do projeto; (iii) reorganização do processo de projeto de forma a coordenar concorrentemente os esforços do projeto e (iv) utilização das novas tecnologias de informática e telecomunicações na gestão do processo de projeto.

Sobre a utilização de tecnologias de informática, os avanços nos softwares têm permitido a utilização de um recurso denominado BIM (*Building Information Modeling*) o qual permite organizar em um mesmo arquivo eletrônico um banco de dados de toda a obra, acessível a todas as equipes de engenharia e arquitetura envolvidas na construção. Segundo Crespo e Ruschel, 2007, ferramentas BIM representam uma nova geração de ferramentas CAD inteligentes orientadas ao objeto que gerenciam a informação da construção no ciclo de vida do projeto. Esta ferramenta contribui para a modificação do processo de criação do projeto, que passa a ser concebido e visualizado em três dimensões. Desta forma, quando o projetista desenha um elemento em planta, já

necessariamente tem de lhe atribuir características como materiais, altura e espessura. Em longo prazo, a utilização intensiva desta ferramenta tende a solucionar os problemas relativos às interferências entre os sistemas, que pode ser considerado hoje um dos grandes desafios enfrentados pelos coordenadores de projeto. Além disso, afirma Santos¹⁰ esta nova interface diminui a preocupação do profissional em documentar e representar graficamente o projeto, podendo desta forma dedicar-se com mais afinco a seu processo de criação e definição. Para Crespo e Ruschel, 2007, inicia-se, a partir do uso da ferramenta BIM, um novo caminho a ser explorado pelos profissionais que atuam na área em direção a colaboração, interoperabilidade e reutilização da informação.

Ainda sobre a gestão de projetos destaca-se o papel do profissional arquiteto neste processo. Segundo Melhado, et. all, 2006, desde os anos de 1970-80 o papel do arquiteto brasileiro foi se reduzindo ao projeto em si, sendo pouco associado ao processo de execução das obras por ele projetadas. Até este período a missão essencial do arquiteto associava a concepção à coordenação de projetos, contudo sucessivas crises econômicas sofridas posteriormente ocasionaram certa retração nas atividades do setor da construção acabando por depreciar a remuneração dos projetos. Uma das conseqüências deste período foi o afastamento do arquiteto no canteiro de obra e a relativa perda da experiência em gestão de projetos. Por outro lado as empresas construtoras e incorporadoras acabaram por se envolver mais nesta atividade de gestão, acarretando um grande afastamento entre concepção arquitetônica e coordenação de projetos. Atualmente a empresa construtora é responsável por um número cada vez maior de atividades com relação aos projetos, além da coordenação da execução e do seu controle. Também, é cada vez mais raro que as empresas de projeto de arquitetura estejam capacitadas a coordenarem os projetos, tanto que os contratos não agregam mais esse tipo de prestação de serviços (MELHADO, et. all, 2006). Os principais agentes envolvidos no setor imobiliário paulistano hoje são: o empreendedor (o promotor imobiliário), a empresa construtora e os seus subcontratados, bem como os projetistas (arquitetos e engenheiros) responsáveis pelas diferentes especialidades de projeto (ver quadro a seguir).

¹⁰ SANTOS, E. P. apud FARIA, R. **Construção Integrada**. Revista Técnica: São Paulo, Pini, edição 127, ano 15, outubro de 2007.

QUADRO 8 – ETAPAS ESQUEMÁTICAS DE DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SÃO PAULO

Etapas	Pontos que apresentam deficiência
1. Empresa incorporadora define o produto e a data para início da execução do empreendimento; contrata o projetista de arquitetura, responsável por desenvolver o projeto do produto e coordenar aspectos relacionados	a empresa construtora e os demais projetistas não interferem nesse momento
2. Projetista de arquitetura (coordenador do projeto) desenvolve o anteprojeto e, com a aprovação do incorporador, providencia a aprovação do projeto legal	os projetistas de estruturas e de instalações são consultados, mas ainda não são contratados
3. Empresa construtora recebe autorização do incorporador para iniciar a elaboração do projeto pré-executivo – são contratados projetistas de estrutura, de instalações e de vedações (responsável pela compatibilização do projeto)	os demais projetistas se incorporam à equipe posteriormente
4. Projetistas desenvolvem o projeto executivo sob a supervisão do departamento de projetos da empresa construtora	com rara participação da equipe responsável pela execução da obra (coordenador de obras, engenheiro residente ou subempreiteiros)
5. Subempreiteiros são contratados pela empresa construtora, dando início à fase de execução de obras	não existe uma fase de transição entre o desenvolvimento do projeto e o início da execução da obra dedicada ao estudo, aprimoramento do projeto e planejamento da execução da obra
6. Engenheiro residente, coordenador de obras, técnico de edificações e mestre de obras estruturam uma equipe de trabalho, com o objetivo de coordenar e controlar a execução e a evolução dos serviços	existe pouco contato com os projetistas e o departamento de projeto da empresa construtora, bem como não é dada ênfase à apresentação do projeto aos subempreiteiros
7. Usuário final recebe o empreendimento, após conclusão dos serviços	o processo de retroalimentação das decisões tomadas durante a execução da obra é falho; muitas das decisões ficam na “cabeça” dos agentes

Fonte: Quadro elaborado pela autora segundo MELHADO; ROCHA de SOUZA, 2005.

Melhado, et. all, 2006, estabelecem um comparativo entre a gestão de projetos na França e no Brasil e indicam que no Brasil “falta” uma última etapa ao processo de projeto. A prestação de serviço do projetista encerra-se com a entrega (por vezes, formal e a distância) dos desenhos detalhados do projeto à empresa da construção. Não existe nenhuma regulamentação ou norma que determine que o projetista deva apresentar e discutir seu projeto, no canteiro de obras, com as equipes de execução. “As relações entre empreendedores e profissionais de projeto apresentam dificuldades de ordem comercial e também técnica, sobretudo devido à falta de normas e de regulamentações que possam disciplinar essas relações. Pode-se dizer que faltam, em especial, referências precisas no que diz respeito ao escopo dos serviços de projeto” (MELHADO, et al, 2006: 17).

Peça fundamental para a manutenção e a gestão do processo de projeto, o coordenador de projetos é tido atualmente como um líder. Segundo Adesse e Salgado, 2006, o grupo técnico de projetos necessita de parâmetros e base para a realização de seus trabalhos sendo que o sucesso de um empreendimento está diretamente associado à forma como ele é conduzido, não só no aspecto tecnológico gráfico e econômico, mas também em relação à motivação, união, participação e cooperação das diversas pessoas envolvidas. Evidencia-se a necessidade do grupo técnico ser orientado e liderado por um profissional ou empresa que tenha uma visão global do empreendimento. A grande maioria das empresas construtoras e incorporadoras dilui o papel do coordenador de projetos em várias figuras de acordo com interesses particulares.

A presença do coordenador de projetos poderia ser justificada por si só pelo projeto arquitetônico, entretanto, o empreendedor precisa estar acompanhado por um profissional que não só conheça e oriente os demais participantes, mas que também represente seus interesses. (ADESSE e SALGADO, 2006). Desta forma as autoras destacam que o coordenador de projetos deve ser um líder do processo, fornecendo, além disso, suporte a todas as suas fases. Entretanto, a mesma pesquisa indica que na prática, o coordenador tem se afigurado como uma figura burocrática, na medida em que o mercado imobiliário entende o papel desse profissional principalmente no âmbito administrativo, quando na verdade deveria integrar e gerenciar as atividades técnicas e humanas do processo de projeto dos empreendimentos. Além disso, discute o papel maior do que simplesmente compatibilizador de projetos do coordenador nas equipes de trabalho.

Melhado, Adesse, et all, 2006, indicam que “ao analisar vários trabalhos acerca da coordenação de projetos (...) fica claro que não existe um modelo único, ideal para todos os tipos de empreendimento e para as diferentes características dos clientes, das empresas construtoras e das empresas de projeto envolvidas” (MELHADO, ADESSE, et all, 2006: s/p). Entretanto em qualquer dos casos, os autores indicam que “cabe à coordenação garantir que as soluções técnicas desenvolvidas pelos projetistas de diferentes especialistas sejam congruentes com as necessidades e objetivos dos clientes (empreendedores, investidores ou financiadores, usuários e demais partes interessadas), compatíveis entre si e com a cultura construtiva da empresa construtora que será responsável pelas respectivas obras” (MELHADO, ADESSE, et all, 2006: s/p).

Neste sentido notamos que o arquiteto e urbanista seria, por teoria, o profissional mais hábil a ocupar o papel de coordenador de projetos, já que o projeto de arquitetura é tido como definidor das diretrizes a serem seguidas pelos demais projetos, aliada à visão sistêmica que este profissional possui do projeto. Entretanto alguns autores como Fabrício, Melhado e Bertezini, 2006, indicam a fragilidade desta atuação no mercado imobiliário na medida em que: (i) a formação do arquiteto parece ser deficitária nas questões do domínio da técnica e da tecnologia construtiva; (ii) a maioria das habilidades e conhecimentos necessários a essa atividade são conseguidas com a vivência profissional e a prática; (iii) os profissionais recém-formados, de maneira geral ainda não possuem uma visão integrada do processo de produção da construção – característica fundamental para adequada resolução do binômio projeto-produção e para a coordenação de projetos; (iv) cada vez mais o arquiteto, na grande maioria dos casos, se distancia do conhecimento das técnicas construtivas e do próprio canteiro de obra. Ainda os autores destacam a importância de formação que prepare o profissional para lidar com as questões vivenciadas pela prática e pela produção de empreendimentos de forma que esses possam ter uma postura pró-ativa na condução dos rumos do mercado e do setor de construção; postura que seja legitimada pela capacidade profissional e pela eficiência em lidar com as questões impostas pelos novos e complexos projetos de edifícios (FABRÍCIO, MELHADO e BERTEZINI, 2006: s/p).

Por outro lado os autores colocam que é necessário reconhecer que a crescente amplitude do conhecimento cultural, técnico e tecnológico dificulta praticar o ideal, da arquitetura e das escolas de arquitetura, de formar um profissional que domine amplamente os conhecimentos pertinentes à atividade de projetar edifícios. Neste sentido, à medida que as soluções tecnológicas se tornam mais complexas, ganha importância à necessidade de soluções multidisciplinares de coordenação de projetos.

Fabrício, Melhado e Bertezini, 2006, consideram que “(...) a atitude dos arquitetos face à atividade de coordenação de projeto torna-se cada vez mais crucial para os resultados do empreendimento” (FABRÍCIO, MELHADO e BERTEZINI, 2006: s/p). Neste sentido evidencia-se a necessidade de práticas no âmbito acadêmico que visem a completa formação deste profissional, oferecendo-o conteúdos de gestão e coordenação de projetos, proposição da ênfase complementar nos cursos de engenharia e arquitetura ou mesmo sua aproximação, destacando para a necessidade da formação continuada deste profissional.

2.1.4.2 O projeto arquitetônico e a qualidade

Inúmeras são as abordagens em relação ao projeto arquitetônico e a qualidade da edificação, e sobre a qualidade do processo de projeto. Ambas as abordagens acabam por culminar num objetivo único que é a satisfação e o atendimento das necessidades do usuário final.

Em relação à qualidade do processo de projeto destaca-se uma breve análise sobre os sistemas de gestão baseados nas normas de Sistemas da Qualidade – ISO 9001/2000. Segundo Salgado, 2004, neste início do século XXI pesquisadores e profissionais da área de arquitetura e construção civil vêm buscando mapear o processo de projeto visando à padronização dos procedimentos, possibilitando, entre outros aspectos, a definição dos parâmetros para a organização do sistema de gestão da qualidade nas empresas de projeto. A autora ainda indaga sobre a real contribuição dos sistemas de gestão da qualidade (ISO 9001/2001) para a melhoria da qualidade de projetos, já que inexistente certificação da qualidade de projetos (ver quadro a seguir).

QUADRO 9 – NORMAS EM VIGOR SOBRE DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE PROJETO.

NORMA	ANO	DESCRIÇÃO
NBR 6492	1994	Representação de Projetos de Arquitetura.
NBR 5670	1977	Seleção e contratação de serviços e obras de engenharia e arquitetura de natureza privada.
NBR 5671	1990	Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura.
NBR 13531	1995	Elaboração de projetos de edificações – atividades técnicas. Esta norma cancela e substitui a NBR 5679. Esta norma fixa as atividades técnicas de projeto de arquitetura e engenharia exigíveis para a construção de edificações.
NBR 13532	1995	Elaboração de projetos de edificações – arquitetura. Esta norma cancela e substitui a NBR 5679. É complementar à NBR 13531 e fixa as condições exigíveis para a elaboração de projetos de arquitetura.
NBR ISO 10006	2000	Gestão da Qualidade – diretrizes para a qualidade no gerenciamento de projetos.

Fonte: Quadro elaborado pela autora segundo BERTEZINI, 2006: 36.

Salgado, 2004, ainda ressalta que a norma basicamente orienta a empresa acerca dos procedimentos – rotinas de trabalho – que devem existir, visando ao controle das atividades relacionadas com o desenvolvimento de projetos, e indica caminhos para a documentação e padronização dessas atividades. “A expressão “padronização de processos” tem levado muitos profissionais da arquitetura à rejeição da proposta, uma vez que sugere a

limitação da sua capacidade de criação que, numa primeira abordagem, passaria a estar submetida à “camisa de força” imposta pelas normas e procedimentos documentados” (SALGADO, 2004: s/p).

Sobre este aspecto Segnini, 2006, observa que “o projeto arquitetônico, peça fundamental da qualidade de uma edificação, quase sempre não é levado em conta quando se aborda os problemas da construção civil. Os programas de qualidade, tais como o PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO-9000 nunca perguntam sobre a qualidade do espaço arquitetônico edificado, ou simplificando, a qualidade da arquitetura e, conseqüentemente a qualidade do projeto, mesmo porque a qualidade da arquitetura não é o objetivo das certificações emitidas por esses programas” (SEGNINI, 2006: s/p).

Frente às estas questões nota-se o questionamento do papel do arquiteto na definição do projeto, já que historicamente este foi sendo transformado em função das solicitações sócio-culturais e econômicas da sociedade. Salgado, 2004, apresenta uma abordagem sobre a qualidade do projeto arquitetônico a partir do papel do arquiteto frente ao processo. Segundo a autora, a partir da Revolução Industrial, por uma série de motivos, o arquiteto deixou de deter o controle total do projeto e indica ainda a necessidade deste profissional agir de forma interdisciplinar. Observa ainda que: “(...) para o arquiteto retomar o controle e reassumir seu papel como principal responsável pelo desenvolvimento do projeto desde a concepção até a conclusão da obra, será necessário desenvolver suas aptidões de articulador e sua capacidade de trabalhar em equipe, assumindo a liderança da interdisciplinaridade no desenvolvimento de projetos arquitetônicos” (SALGADO, 2004: s/p).

Sobre o papel do arquiteto no mercado, Lyrio Filho, Rabelo e Amorim, 2007, discutem as relações de importância entre este profissional e o empreendedor na atividade de incorporação imobiliária brasileira tendo como referência a fase de inepção do ciclo de vida de empreendimentos residenciais, analisando paralelamente uma ontologia da inepção, para melhor perceber os elementos relacionados à essa fase. Os autores indicam o desequilíbrio entre a técnica e o negócio na formação do produto imobiliário e atestam para o espaço importante que o arquiteto pode ocupar na fase de inepção¹¹. “A atividade de

¹¹ INEPÇÃO – primeira fase do ciclo de vida do empreendimento imobiliário. Lyrio Filho, 2006, descreve a inepção, no segmento residencial de padrão médio-alto, como um conjunto de atividades cuja função principal é transformar oportunidades imobiliárias em empreendimentos residenciais, iniciando-se na prospecção dessas oportunidades e terminando no momento em que riscos e incertezas ao negócio assumem um patamar aceitável pelo promotor ou incorporador (LYRIO FILHO, RABELO e AMORIM, 2007).

incorporação é uma atividade empresarial, cuja gestão deve estar subordinada a um indivíduo com capacidade empreendedora e administrativa. Ao mesmo tempo, como está atrelada à construção física do empreendimento, a incorporação necessita cercar-se de competência técnica para concepção e concretização do projeto e da obra do empreendimento. Essa dualidade entre os aspectos gerenciais e técnicos pode constituir-se num conflito sério de comunicação e comprometer o resultado final do empreendimento” (LYRIO FILHO, RABELO e AMORIM, 2007: s/p). Os autores acima observam que na construção civil há, com certa frequência, uma espécie de distanciamento do arquiteto no que se refere aos processos que antecedem o momento em que ele é convocado para conceber um empreendimento, por mais crítico que isto seja para a definição do programa de projeto. As causas deste processo de distanciamento podem estar associadas aos conflitos entre a visão técnica e a visão gerencial, ou nas diferenças entre os objetivos do projetista e do promotor com relação ao empreendimento. Lyrio Filho, 2006, também inclui nesta abordagem a questão do afastamento das práticas de canteiro, do lado técnico, e dos movimentos do mercado da construção, do ponto de vista comercial, possibilitando o surgimento de uma lacuna, de um espaço cujas características convocam o profissional de arquitetura a ocupá-lo (LYRIO FILHO, RABELO e AMORIM, 2007).

Ainda sobre a relação da qualidade e do projeto, é relevante observar que a qualidade de uma edificação não pode ser medida simplesmente a partir das características dos materiais empregados, da aparência externa ou, ainda da economia gerada por um projeto e uma construção bem geridos. A qualidade de uma edificação é resultado, além dos aspectos acima, de vários outros, entre eles: (i) o bem estar do usuário; (ii) possua um projeto de arquitetura que contemple às questões térmicas, acústica e o acesso aos espaços; (iii) ofereça segurança física e psicológica a seus usuários, (iv) da abordagem da sustentabilidade e do respeito ao meio ambiente.

Segundo Piers Gough apud Mahfuz, 2001, as características da qualidade em arquitetura podem ser definidas por: (i) objetos que, além da sua qualidade como conjunto espacial e construção formal, se destacam por uma relação apropriada com o contexto circundante; (ii) presença de um conceito central que organiza o todo e sua relação com o entorno, a "idéia forte" de Louis Kahn. Esse conceito é algo que necessariamente vai além de uma resposta mecânica aos aspectos técnicos e funcionais do problema. A qualidade de uma obra arquitetônica depende não só da existência de um conceito forte, mas da

consistência com que é desenvolvido e levado às suas últimas conseqüências; (iii) o entendimento da arquitetura como ofício, disciplina com uma tradição técnica e compositiva que deve ser do domínio do arquiteto. Toda arquitetura de qualidade mostra uma relação direta entre forma e construção, apoiada na pertinência das escolhas de materiais, técnicas e formas; (iv) economia de meios; número reduzido de elementos para obtenção do máximo efeito. "O segredo da verdadeira obra de arte é obter muito com pouco".

Outra questão subjetiva da qualidade da arquitetura pode estar relacionada à questão do belo. Para alguns a qualidade da arquitetura relaciona-se com a beleza do projeto arquitetônico¹². Em relação a este aspecto Segnini, 2006, observa que além do projeto arquitetônico se preocupar com os aspectos quantitativos da edificação e de suas qualidades materiais, traz consigo uma preocupação não mensurável que é a sua dimensão estética e artística. "Arquitetura é uma expressão artística e como tal de difícil quantificação" (SEGNINI, 2006: s/p). O autor ainda indica que as normas técnicas existentes (NBR 13531 e NBR 13532¹³) que tratam dos conteúdos do projeto arquitetônico¹⁴ não são levadas em conta, devido a sua superficialidade e desconhecimento por parte dos contratantes. As entidades de classe vêm discutindo à necessidade de uma normatização sem, contudo, ter conseguido encaminhar essa discussão de forma ampliada.

Outra questão relevante sobre a qualidade do projeto diz respeito ao atendimento das necessidades do cliente. Para tal atendimento se faz necessário a elaboração adequada do programa de necessidades, sendo este responsável por boa parte das decisões arquitetônicas. Salgado, 2004, indica que para realizá-lo da melhor forma possível é necessário que o arquiteto busque as respostas para as seguintes questões iniciais: (i) quem é o verdadeiro cliente do projeto? (ii) quais áreas do conhecimento deverão estar necessariamente envolvidas para o adequado desenvolvimento do programa de necessidades deste projeto? (iii) qual é a mensagem que se pretende transmitir com este projeto?

Sobre as necessidades do usuário, são identificadas quatro categorias de requisitos a serem atendidos por um produto: (i) esperados – características que

¹² Inúmeras pesquisas foram realizadas a partir desta abordagem, inclusive arquitetos, teóricos e críticos de arquitetura, sociologia e antropologia já se debruçaram em textos e reflexões intensas e amplas sobre esta temática. Entretanto o escopo deste trabalho não nos permite aprofundar tais aspectos e abordagens.

¹³ NBR 13531 e NBR 13532 – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), novembro de 1995.

¹⁴ Normas existentes relativas aos Projetos de Arquitetura: NBR-13532/95: Elaboração de projetos de edificações – arquitetura. NBR-13531/95: Elaboração de projetos de edificações – atividades técnicas. NBR 6492/94: Representação de Projetos de Arquitetura.

o cliente supõe que estejam incorporadas ao produto, raramente questionado sobre elas; (ii) explícitos – a partir desses requisitos, a escolha torna-se pessoal; (iii) implícitos – características que, algumas vezes, o cliente não menciona, embora deseje que sejam incorporadas ao produto e (iv) inesperados – estes requisitos tornam o produto único do gênero. São características que o cliente não considera importantes, até o momento de tê-las à disposição. (SALGADO, 2007).

Em relação ao programa de necessidades, alguns arquitetos contemporâneos têm adotado procedimentos que partem da idéia da lista de atividades, principalmente na concepção de habitações. A lista de atividades parte da identificação de atitudes e maneiras de utilização dos espaços a partir dos verbos de ações – preparar alimentos, sentar, ler, dormir, trabalhar, descansar, etc. Identificam-se detalhadamente as ações no espaço construído, de forma que o projeto passa a ser desenvolvido livremente dos cômodos. Com esta abordagem detalhada das ações e necessidades dos usuários o projeto passa a ser concebido de forma mais flexível, na medida em que as atividades podem ser sobrepostas nos espaços. Este modelo de lista de atividades pretende romper com as tradicionais abordagens tripartidas definidas a partir de cômodos do projeto de habitações (sala, dormitórios, cozinhas, banheiros, etc).

Além da inclusão da participação dos futuros usuários e da ampla abordagem a suas necessidades no processo de projeto, alguns autores destacam a necessidade da interdisciplinaridade a partir da participação de especialistas na prática projetual. Sobre esta necessidade ressalta Salgado, 2004, pode ser justificada na medida em que a função a ser realizada na edificação é um importante dado a ser considerado no desenvolvimento do projeto arquitetônico, ou seja, o objetivo a partir do qual o projeto será realizado e cujos requisitos o arquiteto deve atender. A autora ainda destaca a relevância da relação entre arquitetura e psicologia.

2.1.4.3 A relevância da programação arquitetônica

A fim de garantir a qualidade do projeto e consequentemente do espaço construído, destaca-se a relevância da programação arquitetônica dos projetos. Ornstein, 2004(a), observa que “(...) a gestão da qualidade deve ser considerada em cada etapa do processo, desde o planejamento do empreendimento até

fases posteriores, como uma possível requalificação ou reciclagem. Inserida neste contexto a APO pode ter um papel estratégico, desde que os procedimentos e resultados para sua implementação continuada e também no caso dos demais instrumentos para a gestão da qualidade aplicados em outras etapas, tais como a **Avaliação Pré-Projeto (APP)**¹⁵, seja objeto de verificações regulares ou de meta-avaliação que visem à aferição associada ao aperfeiçoamento do próprio método” (ORNSTEIN, 2004 (a): 97).

Alguns instrumentos de pesquisa aplicada podem ser utilizados tanto na etapa do **programa de necessidades** quanto no programa de manutenção, operação e gerenciamento a fim de alimentar o banco de dados. São eles: (i) **APOs anteriores** – para o caso de ambientes semelhantes, recomendações, diretrizes de projeto e resultados anteriores em todas as etapas. (ii) **Perfil dos usuários** – condições culturais e sócio-econômicas. (iii) **Dimensões dos ambientes** – área útil e pé-direito de cada ambiente. (iv) **Especificações técnicas** – dos materiais e sistemas construtivos a fim de embasar pré-avaliações econômicas e aspectos de desempenho. (v) **Normas de desempenho** – reunir o máximo de normas relacionadas ao ambiente construído ou reformado. (vi) **Entrevistas** – com pessoas-chave relacionadas ao futuro empreendimento e a empreendimentos anteriores já em funcionamento como incorporadores, *facility managers*, construtores, usuários, etc. (vii) **Questionários** – verificação predominantemente quantitativa da satisfação dos usuários que devem contemplar amostras representativas das categorias de usuários do ambiente em estudo. (viii) **Grupos focais** – verificação qualitativa de níveis de satisfação dos usuários, reunidos em pequenos grupos com perfis semelhantes. (ix) **Checklists** – roteiro exaustivo para a verificação de aspectos físicos dos ambientes – funcionalidade, patologias construtivas, mobiliário, etc. (x) **Observações** – registros em plantas, *as built* do ambiente, quando for o caso de reformas ou tabulação em matrizes de valores numéricos, contemplando tipos e quantidades de atividades e de comportamentos por ambiente ou por setor do ambiente. (xi) **Critérios de conforto ambiental, funcional, construtivos** – Características climáticas do local, verificação de normas, códigos de edificações

¹⁵ **Avaliação Pré-Projeto (APP)** apresenta certas características dos estudos de viabilidade técnica ou da programação arquitetônica por via de regra desenvolvida antes da primeira etapa do processo de produção e uso do ambiente objeto de estudo. É um método auto-retroalimentador, pois gera informações imediatas para o projeto tentado corrigir ou antever algumas falhas de desempenho de um dado ambiente no decorrer do uso. Também aponta para as necessidades e exigências dos usuários futuros do ambiente utilizando simulações computadorizadas, modelos reduzidos que possibilitam a pré-visualização por parte do cliente. (Bechtel; Marans; Michelson, 1990, apud Benevente, 2002, p. 43)

e in *loco* de condições de conforto térmico, iluminação (artificial e natural), acústica, ventilação e ergonomia. (ORNSTEIN, 2004 (a): 99).

Fig. 57 – Esquema da programação arquitetônica e suas relações com a APO (Fonte: Ornstein, 2004 –a: 96)

Dentro da estrutura da avaliação de desempenho dos edifícios a **programação** está inserida após o planejamento e antes do projeto, o que não impede que algumas considerações iniciais do programa aconteçam durante a etapa de planejamento e também que alguns detalhes específicos ocorram após o início da construção. A tarefa da programação é indicar quais são as aspirações e as funções desejáveis para o projeto da edificação. Uma vez completada, a programação serve como um conjunto de instruções para o projeto, construção ou reforma de um edifício (MARMOT, ELEY e BRADLEY, 2005: 49). Os autores citados acima enumeram ainda uma classificação para as técnicas de coleta de dados que são úteis na elaboração da programação (*programming* ou *briefing*). (i) **Técnicas Subjetivas** – a) entrevistas, b) questionários e diários, c) observação pelos técnicos. (i) **Técnicas Objetivas** – a) uso do espaço ao longo do tempo, b) retro-alimentação a partir da APO e c) especificações de desempenho . (iii) **Técnicas Colaborativas** – a) visitas e explorações prévias, b) *workshop*, grupos focais e *brainstorms*, c) *room data sheets* – descreve as demandas de espaços em cada nova acomodação (MARMOT, ELEY e BRADLEY, 2005: 49).

Uma outra abordagem sobre a programação e suas técnicas aparece em Hershberger, 1999, o qual aponta a programação com um estágio definidor do projeto, fase de descobrir a natureza dos problemas de projeto, mas do que a natureza das soluções de projeto. É o momento no qual valores relevantes para o cliente, usuário, arquiteto e sociedade são identificados. Segundo Hershberger, 1999, os valores “contemporâneos” que devem ser incorporados na análise para configuração do programa de necessidades são: (i) HUMANO – adequação funcional, social, físico, fisiológico e psicológico; (ii) AMBIENTAL – local, clima, contexto, fontes e gastos; (iii) TECNOLÓGICO – materiais, sistemas e processos; (iv) ECONÔMICOS – financeiro, construção, operações, manutenção e energia. (v) SEGURANÇA – estrutural, fogo, químico, pessoal e vandalismo; (vi) TEMPORAL – crescimento, mudanças e permanências; (vii) ESTÁTICO – forma, espaço, cor e significado; (viii) CULTURAL – histórico, institucional, político e legal. Esta abordagem se difere das anteriores por apontar os estudos comportamentais como base para a programação (*behavioral-based architectural programming*).

Tais estudos têm como ponto de convergência a **EDRA**¹⁶ (*Environmental Design Research Association*) uma organização na qual arquitetos, designers de interiores e outros profissionais de projeto começaram a interagir com cientistas sociais na tentativa de entender por que muitos edifícios e outros ambientes construídos não atendiam aos anseios de seus usuários. Entre os arquitetos e cientistas sociais muitos foram influenciados pelos trabalhos de Edward Hall, 1966, e Robert Sommer, 1969.

Para Voordt e Wegen, 2005, programação inicia-se com uma análise da organização e das atividades que serão abrigadas. A análise envolve o estabelecimento da natureza das atividades e das condições espaciais a serem satisfeitas, tais quais: a área de um pavimento, condições físicas (temperatura, iluminação e ruído), e necessidades para um ambiente psicologicamente aceitável (vista, privacidade, contato social, territorialidade, identidade). Consideração especial deve ser dada àquelas atividades que necessita de um espaço próprio e aquelas outras que podem ser exercidas em espaços compartilhados.

Historicamente a produção do objeto arquitetônico foi encarada como um processo linear, tendo a construção como sua finalização. Entretanto, o estudo do uso dos espaços pode introduzir ao processo projetual um *feedback* aos

¹⁶ Pesquisas em desenvolvimento, objetivos, membros, publicações, eventos e promoções em www.edra.org

projetistas o que acabou por reestruturá-lo. Neste sentido evidencia-se a definição do programa do projeto arquitetônico que relaciona espaços e comportamento, obtidos a partir dos trabalhos relativos a APO, na qual o uso liga-se diretamente à elaboração do programa do edifício. Os autores Elali e Pinheiro, 2003, defendem a idéia de que “o processo projetual em arquitetura, historicamente desenvolveu-se a partir de uma perspectiva direcionada para a definição / caracterização do espaço, precisa evoluir no sentido de contemplar as relações pessoa-ambiente, o que só é possível a partir de um trabalho interdisciplinar. A partir da adoção de um ponto de vista centrado na contribuição dos conhecimentos provenientes da Psicologia Ambiental, enfoca-se a opinião / percepção do usuário como fator essencial à elaboração do projeto” (ELALI e PINHEIRO, 2003: s/p). Os autores ampliam a discussão sobre o processo projetual discutindo “porque, para quem e com base em que valores construir” (Sommer, 1979). Indagação esta que prioriza no processo projetual: (i) a busca da qualidade de vida, (ii) a realização de intervenções ecologicamente sustentáveis, (iii) a maior compreensão dos valores humanos e (iv) o reconhecimento do comportamento sócio-espacial humano como elemento fundamental para elaboração de propostas com nítidas implicações sócio-ambientais. A atividade do projetista deveria ser orientada de modo a otimizar a utilização das informações geradas pelos estudos das RACs como meio para verificar/comprovar o funcionamento prático da sua atuação profissional, a partir do uso de métodos e técnicas compatíveis com o reconhecimento do uso real dos ambientes – a observação comportamental (ELALI e PINHEIRO, 2003: s/p). Para os autores acima, o programa de necessidades deve ser subsidiado pela análise detalhada do comportamento cotidiano das pessoas, o que corresponde à análise de *behavior settings*¹⁷ (Baker, 1968).

2.1.4.4 Avaliação da qualidade do projeto e seu processo

A avaliação da qualidade do projeto envolve duas dimensões complementares, uma de caráter objetivo, que representa o atendimento aos

¹⁷ BEHAVIOR SETTING é “um conjunto de interações dentro de um local” (Wicker, 1979: 10), ou seja, não corresponde apenas a um ponto específico do espaço. Seu estudo exige a análise do programa de *behavior settings*, dos elementos humanos (pessoas exercendo funções e/ou realizando atividades no local) e não humanos (móveis, equipamentos, aspectos inerentes ao próprio envoltório físico, como os seus materiais construtivos) presentes, dos seus limites espaciais e temporais, e da presença de mecanismos que o regulam / ordenam (permite sua existência e o mantém funcionando) (ELALI e PINHEIRO, 2003: s/p).

aspectos mensuráveis do projeto e a outra, com base na percepção sensorial do usuário. Nota-se que por possuir dimensões mensuráveis, a primeira característica pode ter sua avaliação mais facilmente sistematizada, como escreve Melhado, 2004, “os mecanismos de avaliação mostram-se necessários em todas as etapas do processo, compreendendo momentos de análise crítica e de validação das soluções, sem, no entanto impedir o trabalho especializado de cada um dos seus participantes. Esta coordenação deve considerar aspectos do contexto legal e normativo que afeta cada empreendimento, estabelecer uma visão estratégica do desenvolvimento do projeto e levar devidamente em conta as suas incertezas” (MELHADO, 2004: s/p). Considerando estas distinções, o autor sistematiza um diagrama de controle do processo de projeto composto por 6 etapas distintas (ver figura a seguir).

Fig. 58 – Diagrama de controle do processo de projeto (ou etapa do processo). Fonte: Melhado, 2004, adaptado pelo autor.

Em relação ao diagrama, após sua leitura, entende-se que os dados de entrada são responsáveis por alimentar inicialmente o processo de projeto, constituindo-se por um banco de dados de elementos de projetos constituídos em etapas anteriores, onde ainda podem ser levados em consideração resultados de após anteriores. Desta forma, estas informações contribuem para elaboração de um *briefing* que auxiliará na etapa de projeto, que engloba a concepção das soluções arquitetônicas e suas interfaces com outros itens relacionados tais como sistemas de instalações e equipamentos, estrutura e etc. Nesta etapa, também ganha importância a representação gráfica das soluções adotadas. Com o projeto elaborado, passa-se circuito de verificações dos dados de saída, cujo objetivo é identificar possíveis erros ou incongruências que persistam no projeto. A seguir o projeto é analisado criticamente pelo cliente ou contratante, que se necessário indicará alterações que contribuam para incrementar a qualidade do produto final a ser entregue.

Bertezini, 2006, amplia a discussão sobre o tema avaliação e suas implicações na melhoria da qualidade do processo de projeto na medida em que indica a necessidade de ampliação da discussão sobre o escopo mínimo do processo de projeto de arquitetura, observando tanto as características do projeto-produto quanto do projeto-serviço. Indica ainda (i) a necessidade de organização de bibliotecas ou banco de informações digitais com soluções e detalhes de projetos atualizados constantemente com realimentadores de análises concluídas; (ii) organização de um modelo de avaliação de desempenho do processo de projeto, (iii) ampliação sobre a discussão sobre a formação / atualização e forma de atuação dos profissionais arquitetos, propondo uma ação institucional, visando o fortalecimento desta atuação e (iv) organização de um modelo de avaliação de desempenho das próprias empresas de projeto.

Uma visão complementar a este processo é por demonstrada por Elali e Veloso, 2006, na medida em que observam que “o estudo de precedentes é um dos elementos que influenciam a formação do repertório formal e funcional do arquiteto, refletindo-se de modo mais ou menos evidente no processo de concepção projetual” (ELALI e VELOSO, 2006: s/p). Neste sentido as autoras apresentam três aspectos relevantes sobre a relação da APO e concepção projetual: (i) **a natureza do objeto de estudo** - no processo de concepção o projetista trabalha com objetos virtuais, com o edifício ainda por fazer, desenvolve a idéia para o projeto *a priori*. Já as análises de uma APO, assim como as de outras abordagens sobre o ambiente edificado, são majoritariamente representações do projeto *a posteriori*. Na concepção o uso é provável, hipotético, imaginado ou representado pelo projetista com base em dados e informações que lhe foram fornecidos e/ou na sua própria percepção de espaços de uso similares. Na APO, o uso é real, impregnado pela presença de imagens, sons e pessoas. (ii) **os recortes desse objeto** – a concepção envolve um sistema complexo de processos e passagens, nem sempre seqüenciais, ou mesmo, lineares, de uma idéia. Já a avaliação é feita sobre estados ou situações existentes recortadas metodologicamente em alguns aspectos ou dimensões essenciais ao melhor entendimento do objeto construído. Este recorte em categorias não se processa da mesma forma na concepção projetual. (iii) **identificação da idéia geradora do projeto** - na proposta projetual esse elemento é central, fornecendo as bases para o partido a ser adotado. Já na APO é analisado o produto acabado de modo que a idéia central que norteou o

projeto nem sempre fica evidenciada, a não ser que se procure conhecer melhor o processo projetual gerador do edifício.

Com estas reflexões as autoras indicam que no Brasil pesquisa-se muito mais sobre o projetado do que sobre o ato de projetar. Ainda observam “a necessidade de focar as APOs nos processos de concepção projetual, definição dos partidos e desenvolvimento da idéia até se chegar ao produto final. Isso poderia acontecer através da adoção de procedimentos (entrevistas, por exemplo) que valorizassem o contato com os arquitetos que participaram do projeto da edificação em estudo, bem como da análise da evolução de suas propostas (material gráfico memória do projeto). (ELALI e VELOSO, 2006: s/p).

Em relação à avaliação da qualidade do projeto com base na percepção sensorial do usuário, considerando a percepção e a cognição¹⁸, destaca-se o trabalho da Lay e Reis, 2006. “Através dos conceitos de percepção e cognição pode-se inferir que a análise e a avaliação do ambiente físico são realizadas por meio dos processos de percepção e cognição, que permitem o estabelecimento de relações, entre o indivíduo e o ambiente físico. Tais relações são baseadas num conjunto de transações entre os estímulos sensoriais percebidos e as experiências prévias dos usuários, e os valores e motivações, que vão influenciar as reações físicas (comportamento) e mentais (atitudes) dos usuários em relação ao meio ambiente físico. Para avaliar a qualidade de projetos e o desempenho ambiental, faz-se necessário não somente medir as atitudes dos usuários em relação a componentes ambientais específicos, como também identificar como o seu comportamento é influenciado pela percepção da presença, da ausência ou do grau de responsividade¹⁹ desses componentes” (LAY e REIS, 2006: s/p). Os autores ainda escrevem que na relação entre ambiente construído e os seus usuários, o conceito de percepção serve para explicar reações ao ambiente construído imediato baseadas, exclusivamente, nos sentidos, enquanto o conceito de cognição serve para explicar reações ao ambiente construído mais amplo baseadas, além de nos sentidos, nos valores, conhecimento, personalidade, etc.

¹⁸ Cognição é o processo de construção de sentido na mente, cumulativo, que se forma através da experiência cotidiana (conforme Piaget), sendo complementar à percepção, quando esta é tratada como exclusividade sensorial, relacionada à experiência direta com o ambiente. É através da cognição que as sensações adquirem valores, significados e formam uma imagem no universo de conhecimento do indivíduo, envolvendo necessariamente reconhecimento, memória e pensamento (por exemplo, Weber, 1995), e gerando expectativas sobre o ambiente, que se traduzem em atitudes e comportamentos dos usuários. LAY e REIS, 2006: s/p.

¹⁹ Responsividade é um determinante da qualidade de serviços, sendo entendida como a prontidão no trato com solicitações dos clientes ou como o tempo que estes devem esperar por ajuda, resposta ou atenção. Basicamente é a satisfação aos anseios dos clientes de forma rápida e sem alterações no nível de qualidade.

Diante disso, grande pode ser atribuída relações do ambiente e comportamento, uma relação que se faz pela experiência. Instaura-se assim, uma outra componente da avaliação, que não é propriamente a aferição física do ambiente construído, mas, como as diferentes percepções destas características interferem no comportamento dos usuários. Desta forma, a qualidade do projeto e conseqüentemente do ambiente construído, passará por uma avaliação que inclua estes atributos e cujos resultados possam ser incorporados na elaboração de projetos futuros.

Tem-se desta forma que a melhor qualidade do projeto estará vinculada à utilização de bancos de dados advindos das avaliações pós-ocupação as quais como assinalou-se anteriormente devem levar em consideração os aspectos físicos e normativos, bem como os cognitivos e comportamentais dos edifícios.

2.2. A Avaliação Pós-Ocupação (APO) e a Qualidade Habitacional

Embora a Avaliação Pós-Ocupação (**APO**) seja um termo relativamente novo em arquitetura e urbanismo, seu conceito já teve impacto significativo, pois observamos no campo de prática alguns indícios de avaliações naturais, não sistematizadas. Os códigos de obras e sanitários, a proteção de incêndio, do calor em edifícios, o projeto de conservação de energia, o acesso para deficientes, entre outros, são avanços que resultam de conseqüentes avaliações, sistematizadas ou não. Temos também as avaliações feitas pelos próprios moradores, da experiência observada, transmitida de gerações a gerações, empírica e não sistematizada.

Entretanto se está falando de um outro tipo de avaliação aplicada, rigorosa, sistematizada, disseminada, que produz códigos e, portanto, se faz útil para o processo de projeto em termos de decisões técnicas e funcionais e na maneira como o edifício pode influenciar o comportamento do usuário²⁰. Produtos e edifícios são avaliados pelos mesmos motivadores: para impedirem que falhem e para assegurarem bom valor aos usuários do mesmo,

²⁰ RABINOWITZ, H.Z. Avaliação Pós-Ocupação. In: SNYDER, J. C; CATANESE, A. **Introdução à Arquitetura**. Rio de Janeiro: Ed. Campus, 1984.

responsabilizando os encarregados de sua implementação e provendo reais incrementos de progresso em termos de promoção do campo ou produto.

A Avaliação Pós-Ocupação é um conjunto de multi-métodos e técnicas resultante de um ponto de vista ou até mesmo de uma orientação teórica oriunda da área de conhecimento do Ambiente-Comportamento, pois tem como fator exclusivo a consideração da opinião do usuário, na medida em que se difere das avaliações de desempenho tradicionais – que não consideram tais questões (LAY e REIS, 1994: 28). Na medida em que considera a opinião e as necessidades dos usuários dos espaços em estudo, a APO se relaciona diretamente com outros dois campos do conhecimento: as **RACs** (Relações Ambiente-Comportamento) e a **Psicologia Ambiental**.

Segundo Ornstein; Bruna e Romero, 1995, RACs (Relações Ambiente-Comportamento) diz respeito às relações biunívocas entre ambiente construído e comportamento do usuário deste ambiente. Os estudos neste sentido, interdisciplinares, tiveram sua origem na psicologia ambiental e verificam em que medida o ambiente afeta o comportamento e vice-versa. Os estudos das RACs estão calcados em uma das abordagens teóricas da psicologia ambiental: a psicologia ecológica, iniciada por Baker & Wright na década de 1950 nos EUA.

Posteriormente várias pesquisas foram sendo desenvolvidas no sentido de compreender o comportamento dos usuários em diversas modalidades de ambientes. Bechtel; et al., 1987, indicaram a relevância dos estudos sobre as RACs, que forneciam insumos aos projetistas sobre caminhos e trilhas, conexões entre ambientes, determinação dos “pontos focais” aonde ocorre concentração de comportamentos e mesmo determinação de ambientes que inibem o uso e, portanto, o desenvolvimento de comportamentos (ORNSTEIN, 1996 : 27). Os conceitos mais analisados nas RACs são: (i) **espaço pessoal** – segundo Sommer, 1973, refere-se a uma área de proteção na qual cada pessoa se insere fisicamente, como se estivesse dentro de uma “bolha” invisível, utilizada para manter-se à distância entre si e os demais, (ii) **territorialidade** - conjunto de comportamento baseado nas propriedades apreendidas pelo homem quanto ao espaço físico, implica, segundo Bell, et al., 1990, em uma área geográfica maior do que o espaço pessoal - que estaria centrado no indivíduo, já este no espaço físico delimitado e, (iii) **densidade ocupacional** – estabelece a metragem mínima por pessoa para sua qualidade de vida²¹.

²¹ Hall, 1981; Sommer, 1973. Citado por: ORNSTEIN, BRUNA, e ROMÉRO, 1995. ORNSTEIN, 1996.

2.2.1 Objetivos, significado e relevância da APO

Considerada pelos estudiosos da área como a metodologia de **avaliação de desempenho** físico, comportamental e ambiental de um ambiente construído, a APO tem por finalidade, “após minuciosa análise, possibilitar melhorias nas edificações e na qualidade de vida dos clientes, dos ocupantes, ou de qualquer pessoa que entre em contato com estes direta ou indiretamente. Em consequência, ganha-se em operacionalidade e segurança do espaço avaliado, garantindo respostas como, por exemplo, maior produtividade, interação em setores, e mais segurança em todos os níveis” (PENNA, LACERDA e CASTRO, 2004: 20).

Uma definição básica da Avaliação Pós-Ocupação é dada por Preiser, Rabinowitz e White, 1998, como o processo de avaliação de edifícios de uma maneira sistemática e rigorosa depois de construídos e ocupados por algum tempo. Foca os ocupantes do edifício e suas necessidades e assim lhes provê uma previsão das consequências das decisões de projetos passadas e seus resultados no desempenho do edifício. Este conhecimento forma uma base sólida para criar melhores edifícios no futuro.

Segundo Ornstein, 1994 (a), a APO compreende um conjunto interdisciplinar de métodos e técnicas para levantamento e análise de dados, a partir dos quais são diagnosticados aspectos construtivos, funcionais e de conforto, econômicos, estéticos e comportamentais de ambientes em uso, levando em conta não só os pontos de vista dos técnicos (avaliadores) e projetistas, mas também dos usuários e clientes.

Seu contexto é basicamente composto pelo ambiente construído – definido por todo o ambiente erigido, moldado ou adaptado pelo homem, seus artefatos ou estruturas físicas -, que é, portanto passível de avaliação. Apresenta um ciclo vital que se divide em duas etapas: a fase de produção – planejamento, projeto e construção do edifício -, e a fase de uso – na qual o ambiente construído passa a ter um papel social pleno, cuja eficiência é medida pela satisfação dos usuários (ORNSTEIN e ROMÉRO, 1992: 15). Os métodos e técnicas incluem avaliações físicas de desempenho – formuladas em sistemas construtivos, em conforto ambiental, em funcionalidade, etc -, opiniões ou os níveis de satisfação dos usuários e as análises das relações ambiente construído versus comportamento humano. Ornstein lembra ainda que das correlações entre avaliações físicas versus níveis de satisfação dos usuários

resultaram diagnósticos “que, por sua vez, irão alimentar, de forma fundamentada cientificamente, programas de manutenção de ambientes objeto de estudo (...), realimentar diretrizes de projetos semelhantes e, até mesmo, a longo prazo, colaborar no aperfeiçoamento e na atualização de normas” (ORNSTEIN, 2004: 95).

Assim um dos aspectos mais relevantes da APO fundamenta-se no fato de considerar sempre a opinião dos usuários dos objetos avaliados, visando compreender principalmente as relações homem versus ambiente construído. “A Avaliação Pós-Ocupação distingue-se da avaliação de desempenho, principalmente, por incorporar no processo da avaliação o parecer do usuário em relação aos aspectos priorizados” (BENEVENTE, 2002: 62).

Segundo Vischer, 2001, a APO é uma atividade que se origina do interesse em aprender sobre o desempenho do ambiente construído incluindo os níveis de satisfação das expectativas relativas à construção e aos usuários. Entre os grandes benefícios gerados pela APO está a disposição de dados que norteiam melhores práticas em projetos e tomadas de decisões futuras. Em alguns países, como o EUA e Canadá, agências governamentais principalmente passaram a incluir a APO como um mecanismo de respaldo às decisões pré-projeto cujos objetivos são a melhoria nos projetos de edificações públicas, em sua construção e distribuição.

Fig. 59 - Esquema das propostas de avaliação para cada etapa de projeto. Fonte: BENEVENTE, 2002: 34, adaptado pela autora.

Outra característica importante desta avaliação seria sua interdisciplinaridade, na medida em que outras ciências, além das relacionadas à Arquitetura e Urbanismo, se fazem relevantes para uma maior fundamentação das ações e conseqüente melhoria dos níveis dos resultados. Neste sentido Ornstein, 2005 (b), nos lembra que “a APO, enquanto pesquisa aplicada parte de

uma visão inter e multidisciplinar do ambiente construído, a qual leva em consideração, para compreensão do desempenho do ambiente construído e de seus usuários, as vertentes distintas de campos do conhecimento como a arquitetura, o urbanismo, a engenharia civil, a antropologia, a sociologia, a psicologia ambiental, a saúde pública, dentre outras” (ORNSTEIN, 2005 (b): 157). Esta metodologia tem por “objetivo diagnosticar aspectos positivos e negativos, definindo, para este último caso, recomendações que se aplicam particularmente ao edifício estudado e genericamente para a retroalimentação de projetos futuros similares” (ORNSTEIN e ROMÉRO, 1992: 48) (ver figura anterior).

Segundo Lay e Reis, 1994, o método de avaliação pós-ocupação é resultante de um “ponto de vista” ou até mesmo de uma orientação teórica oriunda da área de conhecimento do **Ambiente-Comportamento**, na qual a utilização de procedimentos empíricos para a avaliação de desempenho de ambientes construídos é considerada como parte integrante do processo projetual. Desta forma seu objetivo principal é medir a intensidade de satisfação às funções designadas no projeto, às necessidades, percepções e expectativas de seus usuários. Segundo Lay e Reis, 1993, “a importância da Avaliação Pós-Ocupação está relacionada, principalmente, ao fato de disponibilizar informação baseada na evidência produzida por aqueles que usam os espaços edificados. Ao disponibilizar informações sobre o edifício avaliado, a avaliação pós-ocupação de um ambiente construído, tem dois objetivos principais: (i) utilizar a informação para a melhoria do próprio espaço construído avaliado e (ii) traduzir a informação obtida em forma de recomendações e diretrizes (guidelines), possibilitando que aspectos negativos de desenho sejam evitados e que aspectos positivos possam ser incorporados em projetos semelhantes ao avaliado” (Lay e Reis, 1993: 903-4).

Diferentemente de outros tipos de investigações sobre o ambiente construído, a APO, se caracteriza por buscar resultados práticos e aplicáveis em termos programáticos e apontar alterações a curto, médio ou longo prazo, modificando o objeto estudado à medida que as informações obtidas criticam o conhecimento anterior e somam-se ao mesmo (ELALI e VELOSO, 2004). A esse respeito Preiser, Rabinowitz e White, 1988, elencam os benefícios advindos da APO os quais separa em benefícios a curto, médio e longo prazo. Em curto prazo estão relacionados: (i) identificação e solução de problemas nos equipamentos, (ii) melhoria na utilização do espaço e conseqüente melhoria no desempenho do edifício, (iii) entendimento das implicações dos cortes

orçamentários sobre o desempenho do edifício e (iv) melhor entendimento sobre as consequências de projeto. Em médio prazo destaca-se: (i) a significativa economia de custos na construção do edifício bem como através de seu ciclo de vida, (ii) facilidade para adaptação de equipamentos visando mudanças organizacionais e ampliação ao longo do tempo que incluem a reciclagem de equipamentos para novos usos, (iii) responsabilidade sobre o desempenho do edifício pelos profissionais de projeto e proprietários. Em longo prazo seguem (i) melhorias de longo prazo no desempenho dos edifícios, (ii) melhoria nos bancos de dados que alimentam os projetos, (iii) critérios e literatura de referência, (iv) melhoria na mensuração do desempenho dos edifícios através da quantificação.

Um dos inúmeros métodos utilizados na linha de estudos em psicologia ambiental, a APO vem, desde a década de 1940, sendo empregada para investigações de caráter interdisciplinar nos EUA e Canadá, e posteriormente, na Europa e países Latino-Americanos. No campo da **psicologia ambiental** e da **programação arquitetônica**, na avaliação de desempenho considerando mais precisamente as necessidades dos usuários, a APO se mostrou um método bastante eficiente no processo de realimentação do ciclo do projeto. Historicamente a APO se consolidou como uma pesquisa mais formal baseada num campo analítico de investigação após o desenvolvimento das técnicas de programação arquitetônica, inicialmente ocorridas no fim dos anos de 1950 e início de 1960 que evoluiu consideravelmente nos anos de 1970. Definido como o elemento prescritivo usado por projetistas para desenvolver soluções, muitas das técnicas de programação cresceu mais de que seu rendimento e utilidade e se tornaram excessivamente sistemáticas e rigorosas (RABINOWITZ, 1984).

Em 1997 Ornstein indicou que a avaliação pós-ocupação propriamente dita e também pesquisas e métodos utilizados em suas bases, que se insere no campo do “Ambiente Construído versus Comportamento Humano (AC)”, tinha constituído grande parte dos anais dos eventos internacionais da EDRA (Environmental Design Research), inclusive apresentando ampla especificidade e diversidade de estudos de casos. Enquanto a contribuição brasileira se encontrava em uma fase de consolidação e desenvolvimento com percentuais de 40 a 50% em participação em eventos de porte, e com uma restrita contribuição nos eventos da EDRA. Naquele momento Ornstein, apontou para a necessidade de “(...) se verificar mecanismos para uma maior divulgação desta nossa produção científica no exterior, reduzindo, desta forma, eventuais vieses ou lacunas no que respeita às áreas de AC/APO em curso no Brasil conhecidas no exterior” (ORNSTEIN, 1997: 74).

Apesar de ser um campo novo de conhecimento para a arquitetura, urbanismo e engenharia no Brasil a APO, ainda segundo a autora, vem sendo intensa e continuamente desenvolvida através de pesquisas na área na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo desde 1984, permitindo o aperfeiçoamento de sua metodologia, como também a adequação à realidade nacional (ORNSTEIN, ROMÉRO, 1992).

Segundo Elali e Veloso, 2004, os trabalhos de APO desenvolvidos no Brasil encontraram seu ninho no âmbito universitário a partir de disciplinas específicas ministradas tanto na graduação quanto na pós-graduação na FAUUSP e logo migraram para outros centros acadêmicos, que acabaram por subsidiar projetos de extensão e prestação de serviços à comunidade.

Neste processo a APO modificou-se e expandiu para outras Universidades brasileiras tais como a UFRGS, UFPE, UFRJ, UFRN, UFSC, UFP, Regional de Blumenau, Estadual de Londrina, Universidade de Brasília, entre outras. Isto fez aumentar as atividades de ensino e de pesquisa em APO no Brasil, situando o país atualmente, talvez, pode-se dizer com uma das mais significativas redes na área, considerando suas dimensões continentais. (ORNSTEIN, 2004 (a): 95-101).

Vários eventos científicos também contribuíram para um aumento significativo na produção e desenvolvimento da APO no Brasil. Entre eles destacam-se os encontros promovidos pela ANTAC como os ENTACs e ENCACs, dos Seminários Internacionais do NUTAU, dos WBGPPCE, dos SIBRAGECs, e recentemente dos eventos como o PROJETAR, entre outros. Vimos um aumento da quantidade de trabalhos a cada nova edição destes eventos, o que pode indicar a crescente visibilidade dessa área, notadamente dos eventos do NUTAU e do ENTAC (ELALI e VELOSO: 2004).

Com o objetivo de consolidar um fórum regular de debates, intercâmbio e sistematização de conhecimentos relacionados com o ensino e com a investigação acadêmica na área de Arquitetura e Urbanismo, o PROJETAR já aconteceu em tiveram em duas oportunidades, em 2003 e 2005. Segundo seus organizadores, Cristiane Duarte e Paulo Rheingantz, tais iniciativas têm buscado preencher uma lacuna gerada pelo aumento da produção científica na área de Arquitetura e Urbanismo assim como responder à necessidade de um maior aprofundamento na questão da produção do conhecimento em Arquitetura e Urbanismo, que está em franco desenvolvimento.

Este crescimento no número de pesquisas relacionadas à APO no país se deu a organização sistemática das pesquisas em núcleos, grupos e

laboratórios interdisciplinares distribuídos pelo território a fora. Segundo Ornstein, 2004 (a), podemos citar o **Pessoa** – Ambiente constituído por arquitetos e psicólogos ambientais - UFRN -, o NUTAU/FAUUSP/USP, o LAPSI-IP USP - voltado aos estudos da psicologia ambiental -, o Laboratório de Psicologia Ambiental da Universidade de Brasília, além de Freitas, Braga, Bitar, Farah, 2001 apud Ornstein, 2004 (a).

Além do desenvolvimento de pesquisas relacionadas à pós-graduação, assistiu-se nos últimos dez anos a ampliação do quadro de escolas que inseriram em seus currículos básicos de graduação em arquitetura e urbanismo a disciplina de APO. “As experiências didáticas em escolas de arquitetura brasileiras e estrangeiras, ocorridas durante as décadas de 1980 e 1990, que buscam fundamentação das decisões de projeto nos campos das APOs e dos estudos AC, ainda que quantitativamente reduzidas, por um lado demonstram alguns resultados benéficos para os graduandos envolvidos e, por outro, enfatizam caminhos possíveis a serem perseguidos para tornar o ensino de projeto mais eficaz” (ORNSTEIN, 2002: 119).

Já que o ambiente construído está sempre conosco e que os arquitetos são responsáveis e respondem por uma larga parte do ambiente, a importância da avaliação dos edifícios para a arquitetura não pode ser exagerada. Segundo Rabinowitz, 1984, a avaliação formal e compreensiva do edifício deveria ser uma parte rotineira da profissão de arquiteto e urbanista, principalmente pela sua capacidade de produzir um ambiente com mais qualidade. A prática da avaliação em escritórios da área deve se tornar, nos próximos dez anos, imprescindível, assim como já é a prática da programação arquitetônica na elaboração de projetos.

Mesmo estando num primeiro estágio, a pesquisa e avaliação dos edifícios já demonstra reais vantagens, não só aquelas relativas à economia da obra ou a área técnica, como economia nos custos de reparo e reposição, mas também inclui a área funcional onde ineficiências de planejamento, comunicação e produção podem custar tempo, dinheiro e esforço adicional. As vantagens também podem ser notadas na área comportamental, na qual os resultados de pesquisas têm demonstrado a correlação do projeto físico com a segurança, a privacidade, a sociabilidade e a utilização dos espaços (RABINOWITZ, 1984).

Para Vischer, 2001, a relevância da APO e suas ferramentas está em estabelecer um conhecimento dos resultados das decisões de projeto e construção, a curto e longo prazo. Tais aspectos se traduzem em custos,

satisfação dos usuários e aspectos do desempenho dos edifícios tais como a eficiência energética. Outra razão para o uso da APO é o acúmulo de conhecimento visando a melhoria das práticas e dos profissionais relacionados ao projeto e construção de edifícios. Servem ainda para informar clientes e usuários sobre os produtos e serviços prestados por estes profissionais.

Em suma, a APO é uma ferramenta útil para melhorar os edifícios, melhorar o conforto dos usuários e gerenciar seus custos. A autora considera, no entanto que, apesar desses benefícios a avaliação pós-ocupação encontra algumas barreiras que a impedem de ser uma atividade corriqueira e universal. Alguns dos motivos para estas barreiras são: (i) Os custos da realização de uma avaliação são relativamente altos e não se inserem nas planilhas orçamentárias dos empreendedores imobiliários. (ii) Corporativismo profissional, por que APO é antes de tudo uma avaliação que implica julgamento, neste sentido, nenhum profissional ou entidade parecem dispostos a ter seus trabalhos julgados sem que eles tenham controle sobre esta situação, mesmo que o objetivo seja a melhoria futura. (iii) Tempo. No universo da firma imobiliárias, cada novo projeto é desenvolvido sob um pesado ritmo de trabalho que inclui um apertado cronograma. Entretanto, este fato não parece muito claro por que muitas vezes se perde tempo com mudanças requeridas em projetos desenvolvidos rapidamente. (iv) Habilidade. O termo APO, apesar dos esforços dos pesquisadores, leva a uma ampla gama de diferentes atividades que vão desde a avaliação de custos ao comportamento dos usuários, passando pelas avaliações técnicas da construção. Essa amplitude dificulta que alguém individualmente venha aplicá-la no todo (VISCHER, 2001: 23-4).

2.2.1.1 APO em habitações

A APO teve seu início no período pós-guerra, a partir da década de 1960, com uma experiência destinada a habitações coletivas (habitações em massa) oriundas da Arquitetura do Movimento Moderno, constituída por equipes interdisciplinares compostas por arquitetos, psicólogos, engenheiros, geógrafos, antropólogos. Neste sentido, os estudos sobre padrões culturais, privacidade, territorialidade, personalização, apropriação, segurança, faixa etária com ênfase no usuário dos ambientes foram inseridos nos estudos tradicionais, além dos aspectos específicos do desempenho físico (ORNSTEIN, 2003).

Ao longo do tempo a função primordial de abrigo tornou-se cada vez mais complexa incorporando um estilo de vida renovável com as próprias condições geradas nesse ambiente em contínua transformação, decorrente das necessidades humanas contemporâneas (ORNSTEIN, BRUNA e ROMÉRO, 1995). A fim de entender as questões que dizem respeito à moradia, notadamente no nível de satisfação dos moradores, estudos em profundidade, relativos às relações ambiente-comportamento tiveram seu início no Brasil na década de 1980.

Historicamente a habitação, objeto da necessidade de habitar, proteger e abrigar contra as agressões da natureza física ou animal, adquiriu novas designações passando a significar a estrutura associativa dos seus habitantes, a família e as relações sociais. Neste sentido, processos avaliativos que aferiam níveis de satisfação e de qualidade habitacional se desenvolveram inter e nacionalmente. Importante registro Coelho, 2002, nos dá sobre a relevância da APO no campo habitacional: “a par e passo de se avançar no aprofundamento e na sedimentação da matéria disciplinar da qualidade arquitetônica residencial, há que continuar a aferir e consolidar as metodologias de avaliação pós-ocupação residencial com o objetivo de melhor conhecer os “processos” que regem a satisfação do habitante” (COELHO, 2002: 8).

2.2.2 Resumo dos tipos de avaliações / principais métodos e técnicas utilizadas

A APO, que se derivou de trabalhos ligados às Ciências Sociais e/ou à Tecnologia/Construção Civil, se desenvolveu de maneira distinta em cada país. Nos EUA desenvolveu-se prioritariamente associada ao comportamento, na Grã-Bretanha à percepção espacial, na França à utilização de dados psico-sociais na ação projetual nas escalas da cidade e do edifício e, também, na percepção espacial, no Japão à perspectiva filosófico-cultural, na Alemanha à ecologia e, finalmente na América Latina às condições sociais e aspectos político-culturais (ELALI e VELOSO, 2004). No Brasil as experiências relacionadas à avaliação pós-ocupação em seu início eram associadas às habitações de interesse social (realizadas pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo), escolas e edifícios públicos e tinham uma abordagem mais clássica (abordagem técnica, funcional e comportamental).

Fig. 60 – Metodologia da APO. Fonte: MELHADO, 2004: 46

Esta vertente clássica, centrada na busca de informações, na alimentação de diagnósticos, focada na fase final dos usos dos ambientes, consolidou hoje um amplo conhecimento sobre a APO no meio acadêmico. (ORNSTEIN, 2004 a). Atualmente assistimos à um processo de variações no campo da APO, como nos indica Ornstein, pois “(...) percebeu-se que tal conhecimento é insuficiente na construção de um efetivo sistema de gestão da qualidade do ambiente construído, pois algumas lacunas deveriam – devem ser preenchidas – para atender efetivamente professores, estudantes, pesquisadores, consultores, projetistas, construtores, incorporadores, *facility managers*, agentes públicos tomadores de decisão no campo da construção civil, etc, preocupados com a questão da qualidade” (ORNSTEIN, 2004 a: 96).

De acordo com Elali e Veloso, 2004, posteriormente acrescentou-se mais uma vertente às expostas acima, classificada como **contextual/sócio-cultural**, seja em uma perspectiva histórica, seja em uma análise da situação atual como fator essencial para a avaliação do ambiente hoje. Ainda segundo a autora, torna-se fundamental resgatar a memória e seus processos de transformação recente, em especial em áreas ou edificações com certo tempo de uso e que foram objeto de reformas. Rheingantz sugere uma maior preocupação dos pesquisadores com os fatores sociais e culturais, os quais abarcariam tanto o universo onde o edifício ou conjunto edificado está inserido, quanto àquele que é contido nele e por ele (RHEINGANTZ, 2001, apud ELALI e VELOSO, 2004).

Esta divisão da avaliação em física-construtiva, funcional e comportamental é reconhecida no meio acadêmico e de pesquisas por clássica, ou tradicional, já as econômico-financeira, estético-visual e contextual/sócio-cultural vêm se incorporando às anteriores nos últimos anos.

Ainda segundo Elali e Veloso, 2004, observa-se também abordagens estético-visuais baseadas em análises morfológicas e tipológicas, visuais – semiótica, que pode incorporar a visão do usuário, do significado que lhe atribui às formas (NORBERG-SCHULTZ, 1975) sintáticas – relacionando os usos à forma dos ambientes (HILLIER e HANSON, 1984) e perspectivas (FERRARA, 1990) podendo envolver entre outros, imagens e outras representações que usuários fazem do ambiente, analisadas por meio de mapas mentais ou cognitivos (LYNCH, 1995).

2.2.2.1 Planejamento da APO

Para que pesquisas na área Ambiente-Comportamento sejam consolidadas no campo científico os estudos devem fundamentar-se em metodologias sistematizadas reconhecidas, seleções amostrais rigorosas e análise comparativa de dados. Entretanto, para Lay e Reis, 1994, se “(...) as estratégias metodológicas forem vistas exclusivamente como um conjunto de regras rigidamente definidas e valorizadas, estas pesquisas correm o risco de serem realizadas como um fim e não um meio de obter conhecimento, como se essas regras tivessem um valor inerente que na verdade não o possuem” (LAY e REIS, 1994: 33). Nesse sentido torna-se fundamental para o sucesso de uma APO a estratégia metodológica, com uma clara definição de seu objetivo, critérios de qualidade e tipos de técnicas de pesquisas que devem ser utilizados dependendo de cada situação específica. Cada ambiente construído possui uma característica e um caráter particular e os objetivos específicos de cada caso devem ser estudados, alterando constantemente suas estratégias metodológicas. Baird; Gray; et al, 1995, propõem questões que devem, segundo eles, estruturar a definição do planejamento de uma avaliação (ver quadro a seguir). Vale ressaltar que vários dos itens citados abaixo compõem o planejamento de avaliações para objetos de grande porte e que envolvem empresas, organizações, instituições que apresentam estruturas organizacionais hierárquicas.

QUADRO 10 – ESTRUTURA PARA DEFINIÇÃO DO PLANEJAMENTO DE UMA AVALIAÇÃO.

Requisitos	definição de quem contrata a avaliação, dos requerentes
Motivação	quais foram os motivos que levaram a solicitação da avaliação?
Autorização	definição de quem precisa autorizar a avaliação
Tema	quais são os principais problemas a serem resolvidos?
Benefícios	quais são os benefícios e a quem beneficia?
Fontes	que tipo de informação é necessário e quem tem esta informação?
Avaliadores	quem irá conduzir o processo de avaliação e quem tomará parte como provedor da avaliação?
Âmbito	qual o âmbito requerido na avaliação, sua amplitude e profundidade da informação?
Método	qual processo ou método será usado?
Limitadores	quais são os limitadores: tempo, custos, disponibilidade de recursos, acesso a certas informações
Recursos	quais recursos são necessários? Trabalho, terra, materiais e equipamentos, capital, informação entre outros
Aprovação	o plano de avaliação é sujeito á aprovação? Quem gerenciará o processo de avaliação a partir de agora?
Ferramentas	que tipos de dados serão coletados, que ferramentas e técnicas são apropriadas?
Dados	quais dados são necessários? Como os dados serão analisados?
Conhecimento	quais informações e novos conhecimentos podem ser extraídos a partir da análise dos dados?
Revisão	a informação e o novo conhecimento respondem adequadamente o tema em questão?
Retrabalho	alguma parte da avaliação ou análise precisa ser refeita?
Comunicação	como os resultados serão comunicados ou explicitados?
Discussão	como os resultados da avaliação serão discutidos, em qual fórum?
Negociação	o que está sendo negociado, se algo?
Ação	quais ações serão autorizadas, quando?

Fonte: Quadro elaborado pela autora baseado em BAIRD; GRAY; et all, 1995: 8-13.

Em uma visão mais simplificada e objetiva, após a definição do objeto a ser avaliado alguns encaminhamentos devem ser realizados, segundo Ornstein; Romero, 1992: (i) **Coleta de dados** – constituída de todo o levantamento de dados e informações necessárias para a compreensão total do objeto. (ii) – **Diagnóstico** – com base nos levantamentos realizados e segundo técnicas de avaliação são atribuídos, pelos usuários e técnicos, valores a distintas variáveis e subvariáveis diagnosticando os principais aspectos positivos e negativos do ambiente construído em avaliação. Considerada a etapa mais importante da APO, devendo ser cuidadosamente dimensionada. (iii) **Insumos e Recomendações** – podem ser tanto para o estudo de caso diretamente ou para futuros projetos semelhantes e normas - derivadas do diagnóstico podem ser recomendações construtivas, funcionais, comportamentais, entre outras, visualizadas na forma de planilha-matriz de intervenções necessárias a curto, médio e longo prazo, podendo ser até transformada em cronograma físico-financeiro.

Destaca-se neste momento a relevância da “matriz de descobertas” como um instrumento para análise que apresenta uma forma sintética de visualização dos resultados da APO, fornecendo um diagnóstico, recomendações e normas relacionadas ao objeto de estudo. Rodrigues, Castro e Rheingantz, 2004, demonstram a matriz de descobertas como uma ferramenta eficiente para APO, na medida em que há necessidade de se associar informações – geralmente estanques em uma planilha e em cadernos de campo -, permitindo aos usuários e à equipe técnica de manutenção uma rápida visualização e interpretação dos problemas, dos diagnósticos e das possíveis soluções. Os mapas de descobertas também podem destacar de modo ágil as práticas bem sucedidas. Esta experiência demonstrou a necessidade de adaptação de outras ferramentas utilizadas nas avaliações para uma maior aproximação dos usuários não acostumados, na maioria das vezes, às representações arquitetônicas²². Segundo Ornstein, et al, 2007, os mapas de descobertas, também referidos por Zeisel, 2006, como matrizes de descobertas, contribuem para sintetização e visualização do diagnóstico, normas e padrões. A partir daí se identificam os pontos que requerem intervenções a curto, médio e longo prazos.

2.2.2.2 Principais métodos e técnicas de APO

Após os encaminhamentos iniciais parte-se para a definição dos métodos e técnicas utilizadas. Antes disso, no entanto, constata-se, que método e técnica embora sejam conceitos distintos são costumeiramente empregados como se fossem sinônimos. Diante disso uma distinção entre ambos aparece em Lay e Reis, 2005. “Os métodos utilizados para levantamento de campo podem ser resumidos em quatro principais: observações, entrevistas, questionários e levantamentos físicos (medições). O que varia grandemente são as técnicas, isto é, as ferramentas disponíveis para a aplicação dos métodos e registro das informações” (LAY e REIS, 2005: 24).

Atualmente, na avaliação das relações Ambiente-Comportamento nota-se uma gama bastante ampliada de métodos e técnicas dependendo do tipo de avaliação que se pretende desenvolver. Em relação aos principais métodos, pode-se listar: (i) medidas para aferição do desempenho físico, (ii) observações do desempenho físico, (iii) observações do comportamento do usuário, (iv)

²² Ver pesquisas desenvolvidas sobre este assunto em www.fau.ufrj.br/prologar e <http://archnet.org/gws/IJAR>.

entrevistas, (v) questionários e (vi) simulações. Já em relação às técnicas empreendidas no desenvolvimento destes métodos seguem: (i) diário e/ou lista de atividades, (ii) mapas comportamentais, (iii) registros fotográficos, (iv) registros em vídeo, (v) registros em k-7, (vi) percepção visual, (vi) jogos, (vii) simulações (ORNSTEIN, BRUNA e ROMÉRO, 1995: 72-4).

Os métodos podem ser classificados em **quantitativos** e **qualitativos**. Os quantitativos investigam uma maior variedade de fenômenos e determinam a confiabilidade das medidas adotadas, possibilitando a generalização dos resultados. Já os qualitativos, segundo Lay e Reis, 2005, focalizam a determinação de validade da investigação através da possibilidade de confronto proporcionado entre a situação real e em estudo e a descrição, compreensão e interpretação da situação específica feita pelo pesquisador. Experimentações mais qualitativas, adquiridas através de entrevistas e grupos focais, têm sido cada vez mais freqüentes (LÜDKE e ANDRÉ, 1986) dependendo dos objetivos da pesquisa e do tipo de estudo de casos, entretanto os métodos quantitativos, como a aplicação de questionários sobre a satisfação de usuários dos ambientes são intensamente utilizados (ORNSTEIN, 2004 a).

Fazendo uma diferenciação entre os métodos quantitativos e qualitativos de pesquisa, Wilson, 2003, escreve: “a profundidade das análises de situações e suas percepções são mais apropriadamente empreendidas através de estudos de caso do que em estudos de amostras”. Em outro trecho completa, defendendo a utilização dos métodos qualitativos: “na pesquisa qualitativa, a ênfase está na análise interpretativa, enquanto que na pesquisa quantitativa, a ênfase está na análise causal e no entendimento provisional” (WILSON, 2003: 12).

A **pesquisa quantitativa** é caracterizada por Pinheiro; et al., 2004, como “(...) um estudo estatístico que se destina a descrever as características de uma determinada situação mercadológica, medindo numericamente as hipóteses levantadas a respeito de um problema de pesquisa” (PINHEIRO; et al., 2004: 79). Visa confirmar se os dados mensuráveis obtidos numa amostra são estatisticamente válidos para o universo do qual a amostra foi retirada. A representatividade dos resultados, que é baseada em critérios probabilísticos de seleção de amostras, é o que importa numa pesquisa quantitativa que permite o levantamento de um grande volume de dados. Adotando um processo de pesquisa mais formal e estruturado, a análise de dados da pesquisa qualitativa é baseada em estatísticas (freqüências, médias, modas, medianas ou desvio-padrão) e suas constatações são utilizadas como instrumental para a tomada de

decisão. Geralmente este método é utilizado quando o conhecimento para a formulação de hipótese já é disposto – levantadas por métodos qualitativos.

O **questionário**, segundo Lay e Reis, 2005, é o método quantitativo de coleta de dados mais frequentemente utilizado. É um instrumento de coleta de dados que requer além da classificação objetiva da pesquisa em áreas de abordagem, algumas precauções: (i) verificar se as perguntas formuladas atendem aos objetivos do projeto, (ii) adequar o perfil dos entrevistadores ao do entrevistado para que tenham a mesma linguagem, (iii) checar se não há ambigüidade ou falta de alternativas em quaisquer perguntas embaraçosas, (iv) não obrigar o entrevistado a fazer cálculos, (v) não incluir perguntas que remetam a um passado distante, (vi) não incluir perguntas que já contenham respostas e (vii) usar perguntas introdutórias não comprometedoras (PINHEIRO; et al., 2004).

Etapa fundamental para a realização satisfatória da pesquisa quantitativa é a instrução dada aos entrevistadores, além da definição do método a ser utilizado na coleta de dados (entrevista pessoal – rua ou domicílio -, auto preenchimento – correio -, por telefone, pela Internet) (ver quadro abaixo). Para transformar os dados coletados em análise e conclusões úteis para a tomada de decisões é fundamental após a coleta de dados, a fase de tabulação e processamento, na qual três técnicas podem ser envolvidas: edição, codificação e, quando necessário, ajuste estatístico dos dados.

QUADRO 11 – COMPARAÇÃO ENTRE OS MÉTODOS DE COLETA DE DADOS.

ENTREVISTA PESSOAL	TELEFONE	AUTOPREENCHIMENTO
Contato direto entre entrevistador e entrevistado	Apenas contato verbal entre entrevistador e entrevistado	Não existe contato entre entrevistador e entrevistado
Versatilidade alta	Versatilidade média	Versatilidade baixa
Custo alto	Custo moderado em relação à entrevista pessoal	Custo baixo em relação à entrevista pessoal
Grande quantidade de dados	Baixa quantidade de dados	Baixa quantidade de dados
Retorno alto	Retorno médio	Retorno baixo em geral
Demora na coleta de dados	Coleta de dados relativamente rápida	Relativa demora na coleta de dados (exceto internet)

Fonte: PINHEIRO, et al., 2004.

A **pesquisa qualitativa** é definida por Pinheiro; et al., 2004, como “(...) um estudo não-estatístico que identifica e analisa profundamente dados não mesuráveis – sentimentos, sensações, percepções, pensamentos, intenções,

comportamentos passados, entendimento de razões, significados e motivações – de um determinado grupo de indivíduos em relação a um problema específico” (PINHEIRO; et al., 2004: 125). Sua relevância é de ter também o alcance suficiente para descobrir variáveis não-mensuráveis, já que os dados mensuráveis muitas vezes não trazem profundidade suficiente para entender o comportamento do pesquisado. Contribuindo com a pesquisa quantitativa, a pesquisa qualitativa visa complementar os dados dentro de seu escopo e finalidade. Empregá-la de maneira adequada e pertinente é fundamental para sua eficiência, tendo em vista se os objetivos da pesquisa demandam esse tipo de abordagem.

Uma das características da pesquisa qualitativa é sua grande flexibilidade e adaptabilidade. Ao invés de utilizar instrumentos e procedimentos padronizados, a pesquisa qualitativa considera cada problema objeto de uma pesquisa específica para qual são necessários instrumentos e procedimentos especiais. Tal postura requer, portanto, maior cuidado na descrição de todos os passos da pesquisa, desde o delineamento, passando pela coleta de dados, a transcrição e preparação dos mesmos para sua análise específica (GÜNTHER, 2004).

O planejamento da pesquisa qualitativa é dada por: (i) **elaboração do roteiro de pesquisa** – estruturado com perguntas abertas ou teste de projeção (técnicas projetivas) que são uma forma não estruturada e indireta de perguntar divididas em a) associação de palavras, b) associação de fotografias, c) desenhos dos clientes. Também existe a técnica da terceira pessoa, testes de complementação de frases ou histórias, testes de “Cartum”, contar histórias. (ii) **apresentação do moderador** / entrevistador – na qual são colocados os objetivos da pesquisa e apresenta a forma de coleta de dados. (iii) **Warm-up** – aquecimento das entrevistas com a introdução na discussão de um contexto genérico, tomando por base a realidade de vida, o cotidiano do entrevistado. (iv) **questões de fato** – o ideal é partir do geral para o específico (PINHEIRO, et al, 2004).

As duas técnicas de coleta de dados mais usadas nas pesquisas qualitativas são: (i) **Grupo Focal** – trabalha com discussões em grupo (com características homogêneas) a fim de conseguir uma visão aprofundada sobre os problemas de interesse do pesquisador (DIAS, 2000). Recomendações: grupo de no máximo 10 pessoas, duração de no máximo 3 h, homogeneidade dos participantes, mediação feita por profissionais especializados, presença de um profissional para registro das informações, entre outros. Principais vantagens:

sinergia, reação em cadeia, estímulo, espontaneidade, velocidade. Desvantagens: equívoco metodológico, personalidade dos entrevistados, julgamento incorreto, moderação, confusão. (ii) **Entrevistas individuais em profundidade** – seguem um roteiro de previamente aprovado para se ter opiniões de um público diferenciado ou mesmo corrigir eventuais problemas detectados no Grupo Focal. É orientada principalmente pelas respostas dos entrevistados. Principais vantagens: coloca o entrevistador numa posição confortável por estar só e como o centro das atenções, que acaba por revelar suas mais sinceras opiniões, tempo maior para revelar uma quantidade e teor maior da entrevista, maior nível de improvisação. Desvantagens: requer maior investimento, disponibilidade de tempo maior, entrevistador selecionado com mais rigor.

Entre as técnicas utilizadas nos métodos qualitativos destacam-se os trabalhos desenvolvidos por Henry Sanoff, o qual desenvolve uma série de técnicas baseadas em jogos e análises visuais. Em seu livro *Design Games*, Sanoff o autor busca dispor de várias técnicas baseadas em jogos, justificando que estes são uma forma de comprimir no tempo situações reais de vida onde suas principais características estão abertas ao exame. Prossegue afirmando que esta técnica é particularmente voltada aos projetistas porque permite aprender sobre os processos de mudança em um ambiente dinâmico e que requer mudanças periódicas (SANOFF, 1979).

Sanoff, 1979, dispõe de três tipos de jogos que atendem a objetivos distintos. São eles; (i) **Jogos evocativos** – buscam gerar idéias, tentam induzir os participantes a reagir ante a um problema. Requer dos participantes o uso da imaginação para explorar uma vasta gama de possibilidades a serem conquistadas por meio do projeto. (ii) **Jogos sobre escolhas de projeto** – requer dos participantes a tomada de decisões específicas no projeto. Trabalha com as demandas dos usuários em estreitas situações de projeto, o que o faz estar especialmente focado nos aspectos particulares do ambiente residencial. (iii) **Jogos sobre decisões consensuais** – trabalha com grupos de pessoas, os quais devem chegar a decisões consensuais. Sanoff alerta, neste caso, que os jogos devem partir de uma premissa de que não deve haver vencedores ou perdedores na tomada de decisões projetuais. Os jogos partem de escolhas individuais que são debatidas com o objetivo de formar consensos que servirão para todo o grupo.

Sanoff, 1979, também dispõe de dois métodos criados especialmente para a o processo de criação de áreas e equipamentos de recreação infantil. São

eles: (i) POP – **Planning Outdoor Play**, que também consiste em jogos que envolvem as crianças, professores, pais e administradores. As atividades servirão para auxiliar o processo de projeto dos espaços de recreação. (ii) PEP – **Playground Equipment Planning**, que enfoca o planejamento do lay-out e dos equipamentos dos espaços de recreação infantil. Trabalha sobre os resultados do Planning OutdoorPlay e visa evitar que problemas surjam após a disposição dos equipamentos.

Ressalta-se que todos os jogos mencionados anteriormente trabalham com a identidade visual, com base em cartões desenhados e outros elementos visuais, cujas pesquisas seriam ampliadas por Sanoff e constam de seu livro lançado em 1991 (*Visual Research Methods in Design*). Os métodos expostos buscam realçar as características do ambiente físico. Sanoff completa que “carregamos conosco imagens que influenciam nossas expectativas, nossas ações e nossa maneira de ver” (SANOFF, 1991). Nesse sentido, a pesquisa busca estabelecer métodos para a compreensão e leitura destas “expectativas” e “desejos” das pessoas ou grupos avaliados. Parte de uma tentativa de estabelecer uma mensuração para o “ambiental”. Sanoff, 1991, busca justificar sua posição ponderando que uma coisa é acompanhar os residentes de uma determinada área, fazer-lhes determinadas perguntas e avaliá-las. Outra diferente é pedir que estas pessoas descrevam seus ambientes por meio de desenhos (GOULD e WHITRE, 1974 apud SANOFF, 1991). Assume-se com esta técnica que os mapas cognitivos são adquiridos predominantemente através da experiência direta, portanto traduziriam mais precisamente as percepções destas pessoas. Para esta mensuração, o autor destaca algumas técnicas como classificação múltipla, foto-entrevistas, reconhecimento através de diferentes tipologias de edificações, sugestões visuais, entre outros.

A estes métodos podem ser somados também os dispostos por Bechtel, 1997, onde faz uma revisão de métodos de avaliação da percepção ambiental e estética tais quais os da visão da Gestalt, o da visão Transacional de Adelbert Ames, 1951, o da Qualidade Ambiental Percebida de Russell e Pratt, 1980, que inspiraram a criação de um índice de qualidade ambiental percebida, o (PEQI) Perceived Environment Quality Index, criados Por Craig e Zube, 1980, e o da Estética de Michelson, 1968.

2.2.2.3 Adoção de múltiplos métodos para a APO

Vários autores indicam que para que os complexos problemas de pesquisa e aplicações na área do Ambiente-Comportamento fossem compreendidos, fez-se necessária a aceitação tanto de métodos quantitativos como dos qualitativos, configurando o que se convencionou chamar de **Múltiplos Métodos**. Segundo alguns autores as pesquisas baseadas em um só tipo de informação coletada através de uma só técnica costumam ser vistas como suspeitas ou mesmo apresentar resultados duvidosos, já que todos os métodos possuem pontos positivos e negativos e suas aplicações dependem das características dos problemas abordados no objeto em questão (MARANS e AHRENTZEN, 1987). Nesse sentido “a aplicação de vários métodos para a coleta de diferentes tipos de dados sobre o mesmo fenômeno permite contrabalançar os desvios/ tendências (bias) existentes em um método com os desvios dos outros métodos utilizados, já que se pode assumir que as técnicas utilizadas para cada método apresentam diferentes desvios” aquelas investigações (LAY e REIS, 2005: 23).

Outro ponto de vista em relação a tal tendência foi expressa por Elali; Veloso, 2004, que reconhecendo sua valia especialmente nos estudos da relação pessoa-ambiente, indicaram “(...) ao mesmo tempo que este é um fator que favorece a pesquisa em APO, a grande variedade de métodos e técnicas de pesquisa possíveis de serem utilizados como alimentadores dessa abordagem torna-se um ponto negativo, pois dificulta a replicação das pesquisas e a sistematização dos conhecimentos acumulados” (ELALI e VELOSO, 2004: s/p).

No ano de 2004, Ornstein, apresentou uma relação dos principais métodos e técnicas utilizadas nas EBAUs em termos de RACs e de APOs indicando: (i) vistorias técnicas / *Walkthrough* com *checklist* / aspectos construtivos e funcionais, (ii) medições – condições de conforto ambiental, funcional e ergonômicas, (iii) registros visuais, (iv) observações de atividades, de comportamentos dos usuários e de ambientes, (v) elaboração de mapas comportamentais, (vi) entrevistas semi-estruturadas com pessoa-chave – do processo de produção, uso, operação e manutenção, (vii) entrevistas estruturadas com usuários-chave, (viii) questionários para aferição da satisfação dos usuários contemplando questões com respostas múltipla escolha/ escala de valores e respostas abertas, (ix) grupos focais e, (x) desenhos representativos da percepção ambiental (ORNSTEIN, 2004 b:234).

Zimring, 2001, indica que no campo das APOs muitos pesquisadores estão avançando nas proposições de métodos estandardizados ou especializados que focam tipos específicos de edifícios, outros estão sugerindo que a APO é mais efetiva numa estrutura discursiva, variável para cada projeto.

A partir da análise do conteúdo dos trabalhos e estudos relacionados à APO apresentados nos últimos eventos da área pode-se notar que novas vertentes tem sido incorporadas às tradicionais e clássicas abordagens. A incorporação de novas técnicas provenientes da tecnologia da informação também foi percebida atualmente destinada à obtenção de dados como, por exemplo, os programas computacionais especialistas em situações de desempenho, funcional, estrutural ou de conforto térmico, além dos Sistemas de Informação Geográfica (SIG), questionários *online* e dispositivos eletrônicos de detecção de presença, entre outros (BENEVENTE, 2002: 72).

2.2.3 Novas vertentes nas pesquisas de APO: abordagens não convencionais e interdisciplinaridade

Inicialmente será abordada uma definição de psicologia ambiental, que serviu de base para os estudos das **RACs** e consequentemente da Avaliação Pós-Ocupação. Ornstein, Bruna e Roméro, 1995, indicam que a psicologia ambiental ou ecológica “está fundamentada na abordagem dos psicólogos Barker e Wright, a propósito das inter-relações entre comportamento e ambiente, natural ou construído. Trata nos estudos ecológicos em nível de padrões de comportamento” (ORNSTEIN, BRUNA e ROMÉRO, 1995: 13). Já Darley e Gilbert, 1995 apud Günther, 2003, indicam que a “**psicologia ambiental** não é uma subdisciplina integrada dentro da disciplina de psicologia, e sim uma federação de várias áreas ativas de pesquisa, dentro da qual pesquisadores são conectados por um conjunto de atitudes de pesquisa e preocupações, metas científicas compartilhadas, mas não apresentam um conjunto de técnicas analíticas ou postulados teóricos integrativos. (...) Psicologia ambiental é um conjunto de atividades centradas em problemas e não em teoria”. De acordo com Gifford, 1997, psicologia ambiental é o estudo da transação entre indivíduos e o cenário físico. Nestas transações, indivíduos modificam o ambiente e, seu comportamento e experiência são modificados pelo ambiente. Esta relação é o que se chama de relação biunívoca.

Partindo da premissa de que o espaço deve favorecer o comportamento harmonioso do homem, mais do que atender a suas necessidades básicas como repousar, trabalhar, reproduzir-se, divertir-se e relaxar, os estudos da psicologia ambiental tem por objetivo criar ambientes perceptivos do homem para seu desenvolvimento adequado utilizando uma linguagem ambiental (OKAMOTO, 2002).

McFarling e Heimstra, 1978, consideram a psicologia ambiental como uma disciplina que trata das relações entre comportamento humano e o ambiente físico do homem, sendo este último tudo o que rodeia uma pessoa, mas com um significado limitado. No contexto do meio ambiente, a relação entre o homem e o espaço tem sido objeto de questionamento para a formação do comportamento, já que o homem é constituído de dois universos: um interior – em constante processo de adaptação ao meio – e outro interior – que se exterioriza em ações como resposta à interpretação desta realidade.

A interdisciplinaridade psicologia ambiental-APO tem ocorrido nos últimos anos de forma mais efetiva no cenário nacional, com a participação de importantes pesquisadores e grupos intrigados na investigação das relações ambiente-comportamento. Ornstein, 2005 (b), indica que a APO tem se prestado a diagnósticos e a proposições oriundas de conhecimentos interdisciplinares em função da natureza da pesquisa aplicada do que trata. Nos países mais desenvolvidos, na qual é considerada uma atividade interdisciplinar dirigida, a APO tem entre suas equipes arquitetos, urbanistas, designers e psicólogos ambientais. Entretanto, esta transdisciplinaridade tem sido pouco praticada ou implementada, mesmo nos países desenvolvidos.

No que se refere às questões metodológicas no campo das RACs, várias são as semelhanças entre autores-pesquisadores, que apesar de possuírem formações distintas têm desenvolvido suas especializações (pós-graduação) no campo das RACs. Segundo Ornstein, 2005 (b)²³, vários autores - Marcus e Francis, 1990, Sanoff, 1991 e Zeisel, 2006 - utilizam métodos científicos e ferramentas para levantamentos, análise de dados e apresentação de resultados, usuais nas ciências sociais, para distintos estudos de casos. São eles: as entrevistas, os questionários, as escalas de valor, a questão da amostragem e as diferentes categorias de usuários. Seguem abordagens e etapas metodológicas muito semelhantes também Preiser – Federal Facilities

²³ Este texto apresenta os aspectos que mais induzem a uma colaboração, a resultados positivos, de características interdisciplinares, envolvendo áreas do conhecimento como Arquitetura, Urbanismo e a Psicologia Ambiental.

Council, 2001; Roméro e Ornstein, 2003; Sanoff, 1991, que “(...) perseguem tomadas de decisões a partir de procedimentos metodológicos rigorosos, buscando sempre o caminho mais interessante para cada objetivo / meta a ser alcançada, a saber (...)” (ORNSTEIN, 2005 b: 157-8).

Segundo a autora, alguma especificidade metodológica pode-se perceber nos trabalhos desenvolvidos para a área da arquitetura, do urbanismo e do design, mesmo quando subsidiados largamente pela Psicologia Ambiental e pelos estudos das RACs²⁴, em função da utilização intensa da representação gráfica para demonstração de projetos e elementos visuais para demonstração de síntese de levantamentos.

Na última década notou-se uma ampliação dos interesses de pesquisas nos campos das RACs a da APO com enfoques que fogem aos tradicionais, também chamados clássicos. Somam-se às análises tradicionais - físico-construtiva, funcional e comportamental –, além das econômico-financeira, estético-visual e contextual/sócio/cultural, outros tipos de análises desenvolvidas nos diversos núcleos de pesquisas distribuídos pelo Brasil a fora. Entre outras vemos abordagens estético-visuais baseadas em análises tipológicas e morfológicas, abordagens visuais relacionadas à semiótica, abordagens sintáticas que relacionam os usos à forma dos ambientes e abordagens perspectivas que envolvem imagens e outras representações dos usuários /ambiente. Assistimos também à profissionais da área coordenarem importantes pesquisas que vem oferecendo contribuições significativas à questão ambiental (RHEINGANTZ, DUARTE e DEL RIO, 2002). Além das questões relacionadas à interdisciplinaridade das pesquisas relacionadas à RACs e APOs (ORNSTEIN, 2005 a: 129-130).

Neste sentido, importante trabalho vem sendo desenvolvido no PROARQ/FAU/UFRJ²⁵, através de diversos tipos de pesquisas, mas principalmente pelo trabalho de Rheingantz, 2004, no que se refere á avaliações de desempenho, notadamente à avaliação pós-ocupação, com enfoques baseados na **cognição ambiental**. Em um dos seus trabalhos, Rheingantz, “(...) questiona a excessiva atenção dispensada aos aspectos operacionais e instrumentais – e na sua eficiência intrínseca – em detrimento da reflexão sobre a própria experiência da reflexão vivenciada pelo observador em sua experiência de observar” (RHEINGANTZ, 2004: s/p). O trabalho visa a busca por novos

²⁴ Ver anais IAPS – Internacional Association for People Environment Studies – sobre a experiência e evolução européia no âmbito das pesquisas relativas à RACs (www.iaps-association.org).

²⁵ <http://www.fau.ufrj.br/prologar>

paradigmas para o conhecimento humano propondo uma atenção maior por parte do avaliador ao processo de avaliação em si, já que o objetivo maior da avaliação é tornar mais confortável a vida dos homens sobre a Terra, em detrimento à uma preocupação metodológica e instrumental excessiva. Segundo Rheingantz “(...) meu interesse se volta para resgatar a importância de se valorizar o papel e a conduta dos avaliadores, bem como sobre o significado de nossas avaliações – a quem elas têm beneficiado e com que propósitos e interesses elas tem sido realizadas” (RHEINGANTZ, 2004: s/p). As bases científicas desta abordagem foram extraídas dos argumentos da fenomenologia (Merleau-Ponty, 1994; Chauí, 1994) da percepção ambiental (Sommer, 1973, 1983; Hall 1977; Lee, 1997; Del Rio, 1991) e dos autores interessados nos novos paradigmas do conhecimento humano (Capra, 1991; Santos, 1995; Prigogine e Stengers, 1992; Maturana e Varela, 1995).

Ao longo de mais de dez anos de pesquisa na área da APO Rheingantz procurou identificar as limitações que a tradição *behaviorista* – que se preocupa em observar os comportamentos sem atentar para as razões que os justificam -, e a visão clássica do conforto impunham aos trabalhos desta natureza, especialmente no que se refere ao contato com os usuários. No desejo de “romper as amarras behavioristas”, o autor sugeriu a criação de uma nova categoria de fatores na metodologia da APO – fatores culturais²⁶, capaz de incorporar as transformações significantes produzidas pelo envolvimento entre pesquisadores, usuários e o “organismo” analisado. Trata-se, portanto de um método que tenta incorporar no processo tradicional da avaliação pós-ocupação à **experiência do observador**, considerando as experiências vivenciadas de usuários e de pesquisadores como instrumentos de medição e de identificação da qualidade dos ambientes. “(...) Os observadores seriam capazes de compreender o significado de observações que escapam ao olhar “técnico” e “neutro” (RHEINGANTZ, 2004: s/p).

Deste trabalho originaram-se outras pesquisas coordenadas por vários professores sediadas no PROARQ/FAU/UFRJ²⁷, com abordagens diversas. Rheingantz, Azevedo e Bastos, 2004, desenvolveram um método de avaliação de desempenho com uma abordagem **interacionista**²⁸, que considera o

²⁶ Inicialmente chamada por Rheingantz de *fatores de interação, ou de cumplicidade*, a partir da colaboração de Vicente del Rio e Cristiane Duarte, em 2002 uma nova categoria de fatores para a APO passou a ser chamada de *fatores culturais*.

²⁷ PROARQ/FAU/UFRJ – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro (www.fau.ufrj.br/proarq). <http://www.fau.ufrj.br/prologar>

²⁸ Idealizada por Jean Piaget e Vygotsky, a abordagem interacionista trata do desenvolvimento infantil, reconhecendo que o processo de aquisição do conhecimento é derivado das relações sujeito-objeto.

conhecimento como o resultado das interações do sujeito com o objeto – o sujeito aprende através de suas ações, e ele próprio, constrói continuamente seu conhecimento a partir das interações com o ambiente. O objetivo do trabalho foi de construir um modelo conceitual que enfatizasse as relações usuário-ambiente, relacionando o desenvolvimento da criança com o ambiente físico escolar e destacando seu caráter pedagógico. Soma-se a esses conceitos a abordagem de Sanoff, 1991, que propõem métodos e técnicas específicas de APO para realimentação de novos projetos que vão de encontro à idéia de que o ambiente construído, ou mesmo o objeto arquitetônico deve deixar de lado sua neutralidade, meramente concebido como espaço geométrico tridimensional, para assumir mais fortemente sua condição de “lugar” do conhecimento, participando, dando respostas e interagindo com os usuários. Desta forma “o diagnóstico final promoveu a interface entre a observação do pesquisador e a análise do nível de satisfação dos principais atores que vivenciam o ambiente escolar, incorporando as dimensões cognitiva e comportamental na avaliação de desempenho do ambiente construído” (RHEINGANTZ, AZEVEDO e BASTOS, 2004: s/p).

Pode-se citar o trabalho também desenvolvido no PROARQ que utiliza como método principal para a avaliação de desempenho de seus ambientes internos a **sugestão visual**. Tem como principal objetivo “oferecer instrumentos de análise para a interpretação das representações espaciais como meio de expressão a linguagem não verbal do ser humano, reconhecendo que a produção de conhecimentos interdisciplinares entre a Arquitetura e Urbanismo e outros campos das Ciências Sociais Aplicadas como a Psicologia, Antropologia, Sociologia, etc, possa ser utilizada enriquecendo significativamente o campo de atuação dos profissionais destas áreas” (RHEINGANTZ, et al., 2004: s/p).

Importantes pesquisas nas áreas das RACs e das APOs também vem sendo desenvolvidas na UFRGS²⁹ em seu Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, sob a coordenação principal de Lay e Reis, 2003. Tais pesquisas têm se centrado em abordagens **estético-visual** e na utilização de múltiplos métodos e técnicas de aferição de dados, entre eles questionários, entrevistas estruturadas e levantamentos físicos e analisados com testes estatísticos não-paramétricos e métodos da sintaxe espacial. Também são avaliados aspectos associados às

²⁹ Importantes pesquisas também são realizadas nesta instituição de ensino no NORIE (Núcleo Orientado para a Inovação da Edificação) - <http://www.pgpec.ufrgs.br/norie>.

conexões visuais – tais como áreas das isovistas, relação entre o número médio de espaços visualizados e número médio de espaços nas unidades e tipos de espaços visualizados -, e conexões funcionais – tais como tipos de espaços conectados, tipos de espaço topológicos existentes, grau de integração dos espaços e fatores de diferença -, além das atitudes dos moradores em relação à adequação da privacidade visual. Embora existam inúmeros trabalhos relativos às APOs de habitações, notadamente às de interesse social, no Brasil poucos são os trabalhos que enfocam a importância da privacidade visual no interior das unidades habitacionais, tampouco os que têm explorado de maneira sistemática aspectos relativos a atributos das conexões visuais e funcionais existentes no interior das unidades. Nem mesmo se tem estabelecido relações entre a quantificação e qualificação do que tem sido visualizado com as atitudes dos residentes ante a privacidade visual existente no interior da moradia (LAY e REIS, 2003: 21).

Avaliações estéticas com ênfase na composição arquitetônica em conjuntos habitacionais também foram desenvolvidas pela mesma instituição de ensino e pesquisa (PROPUR / UFRGS). Foi examinado a qualidade estética dos edifícios indicando os níveis de satisfação, as razões e seus efeitos na qualidade estética das vistas e dos espaços abertos e seus impactos na satisfação dos residentes com seus edifícios. A pesquisa parte do princípio “(...) de que um objeto pode ser compreendido em termos de relações internas e externas, e que é possível argumentar que as relações internas são mais estruturadas e precisas, predominantemente baseadas no próprio objeto, enquanto que as relações externas baseiam-se primeiramente nas associações feitas com base no objeto. Traduzindo estes aspectos para o processo de percepção do objeto arquitetônico, é possível conceber distintos níveis de experiência estética” (REIS, PORTELA, BENNETT e LAY, 2004 b). A pesquisa demonstra sua relevância na medida em que tem por objetivo investigar a avaliação efetuada por uma amostra de moradores dos conjuntos e seus respectivos edifícios no sentido de aferir sua qualidade estética, relações, identificação do nível de satisfação dos moradores com esta estética. Para tal foram utilizados questionários que mediam nove conceitos relativos à composição arquitetônica através de desenhos produzidos em CAD.

Novas vertentes também tem sido incorporadas no PPGAU/UFRN relativas à Relações Ambiente-Comportamento e às Avaliações Pós-Ocupação. Neste sentido vários trabalhos de pós-graduação foram desenvolvidos, além dos trabalhos resultantes da disciplina Avaliação Pós-Ocupação de Ambientes

Construídos ministrada por Gleice Elali e Maísa Veloso semestralmente desde o ano de 2001. Este grupo se caracteriza pela adoção de múltiplos métodos e instrumentos de análise a fim de fundamentar ou mesmo recobrir a diversidade de objetos e objetivos propostos para as pesquisas. Podemos citar pesquisas com ênfase na relação entre morfologia e usos nos ambientes pesquisados, no conforto ambiental, nas transformações efetuadas em ambientes urbanos, no funcionamento e conforto de ambientes escolares, nas transformações do espaço habitacional e finalmente à reconversão de usos em ambientes históricos. “(...) Às pesquisas relacionadas à percepção ambiental somam-se técnicas de análise visual e semiótica, nos estudos direcionados à compreensão do uso de um local, confrontam-se as informações dos usuários à análise morfológica e/ou sintática e ao mapeamento comportamental, e em trabalhos com o patrimônio histórico edificado inclui-se uma perspectiva ligada à memória do lugar (seus usos e usuários) como elemento fundamental para a avaliação do presente” (ELALI e VELOSO, 2004: s/p). Entretanto nenhum trabalho prescindiu da análise dos aspectos físico-construtivos e funcionais do ambiente nem mesmo deixou de considerar a opinião dos usuários. Segundo Elali e Veloso, 2004, outro tipo de pesquisa utilizada pelo grupo tem confrontado dados gerados pela **análise morfológica e sintaxe-espacial** que utilizam métodos como os questionários e entrevistas com os usuários. Sobretudo no âmbito da habitação, tais métodos permitem discutir-se a centralidade e o uso real de alguns cômodos. Em relação à adoção de múltiplos métodos, importantes recomendações podem ser discutidas no que diz respeito a seus riscos ou dificuldades mais freqüentes (e a evitar): (i) perda de controle das diversas variáveis trabalhadas, (ii) dificuldade em estabelecer-se correlações claras entre os dados obtidos – análises integradas e não apenas descrição das partes -, (iii) falta de resultados conclusivos sobre eles – síntese.

Outro grupo que vem desenvolvendo pesquisas na área das RACs e da APO é o NPGAU/UFMG. Destacam-se as pesquisas de avaliação pós-ocupação com uma abordagem fenomenológica e a participação de usuários. Conforme Malard; et al, procurou-se “(...) desenvolver uma abordagem **fenomenológica** para avaliação do uso do espaço em unidades e assentamentos residenciais populares visando à obtenção de parâmetros para futuros projetos arquitetônicos e urbanísticos. Esses parâmetros, associados à técnica de computação gráfica e multimídia interativa, ajudam a superar algumas dificuldades técnicas e operacionais com que os arquitetos se defrontam quando se propõem a viabilizar

a **participação dos usuários** na fase de concepção de projetos” (MALARD, et all, 2002: 243). As questões de pesquisas trabalhadas foram: (i) como conhecer as necessidades dos usuários e (ii) como viabilizar a participação dos usuários nos projetos para o coletivo. Para tal buscou-se uma abordagem fenomenológica que resultou na formulação do conceito “conflito arquitetônico” e na elaboração do método das “leituras espaciais”, posteriormente com o desenvolvimento do trabalho de campo. Fenomenologia é definida por “estudo descritivo de um fenômeno ou de um conjunto de fenômenos em que estes se definem quer por oposição às leis abstratas e fixas que os ordenam, quer às realidades de que seriam a manifestação. Sistema de Edmund Husserl, filósofo alemão (1859-1938), e de seus seguidores, caracterizado principalmente pela abordagem dos problemas filosóficos segundo um método que busca a volta “às coisas mesmas”, numa tentativa de reencontrar a verdade nos dados originários da experiência” (FERREIRA, 2004).

Segundo Malard, et al., 2002, a abordagem fenomenológica indica alguns passos para sua realização: (i) investigar um fenômeno específico, (ii) investigar as essências gerais, (iii) compreender as relações entre as essências, (iv) observar a constituição do fenômeno na consciência, (v) duvidar da existência do fenômeno e, (vi) interpretar o significado do fenômeno. Neste sentido “a abordagem fenomenológica para o conhecimento e análise das interações entre moradores e sua moradias tem-se mostrado bastante profícua, principalmente no que diz respeito à determinação das condicionantes de habitabilidade, vis-à-vis às restrições econômico-financeiras dos empreendimentos habitacionais populares”. Procurar ver e compreender o objeto tal qual ele se apresenta à nossa percepção é a grande vantagem da abordagem fenomenológica, que faz com que o observador, ou pesquisador, consiga enxergar novos ângulos e perceber situações nunca imaginadas.

Outro aspecto positivo desta pesquisa se refere à participação dos usuários no processo de planejamento e decisão do projeto do ambiente construído através do conhecimento de suas reais necessidades. Várias questões foram colocadas: inicialmente às questões de ordem operacional, já que em alguns casos a avaliação pode considerar até milhares de pessoas, somam-se às dificuldades de compreensão dos códigos de representação do objeto arquitetônico. Neste sentido a pesquisa discute várias formas de sanar ou mesmo minimizar tais problemas. Segundo a autora, “a participação do usuário no processo de projeto é, na verdade, mais que um desafio metodológico: é uma questão teórica a ser enfrentada” (MALARD, et all, 2002: 248).

Metodologicamente as questões acima foram abarcadas no sentido de perceber de maneira ampla e profunda as espacializações das unidades. Para tal buscou-se sua observação e seu mapeamento através do levantamento de dados tradicional, entretanto a identificação dos conflitos arquitetônicos existentes nestas espacializações - conseguidas a partir de leituras espaciais -, é considerada pela autora um avanço metodológico a tratará novas informações úteis para futuros projetos. As leituras espaciais são técnicas bastante ecléticas de registros de informação, todas de fácil assimilação por parte dos arquitetos, uma vez que já pertencem à nossa tradição profissional. As técnicas utilizadas foram: *croquis* dos espaços observados, fotografias dos lugares, *layouts* dos mobiliários, descrições livres do local, relatos sobre atividades que estavam sendo executadas e anotações ou gravações sobre os comentários emitidos pelos usuários (MALARD, et all, 2002: 252). Deve-se ressaltar que a abordagem fenomenológica, que é essencialmente interpretativa, é complementar aos procedimentos metodológicos da APO classificados como tradicionais, ou clássicos.

Neste cenário nacional de pesquisas relativas às Relações Ambiente-Comportamento, na qual se insere a APO, destaca-se a atuação da **FAU-USP** que vem desde 1984 atuando de forma regular, quando inseriu em seu programa de pós-graduação a disciplina sobre AUT-805 (Avaliação Pós-Ocupação de Edifícios), sob a responsabilidade de Del Carlo, Departamento de Tecnologia da Arquitetura. Importante estimulador das atividades e pesquisas relativas à área o NUTAU³⁰ e a ANTAC³¹ promoveram inúmeros eventos científicos no sentido de abrigar as diversas tendências e correntes caracterizando como o fórum mais adequado para um amplo debate sobre conceitos, métodos, recursos financeiros para fomento à pesquisa, atividades interdisciplinares, etc.

Além dos inúmeros trabalhos científicos de excelente teor que resultaram destas últimas duas décadas, paralelamente à atuação no campo da prática através de consultorias em diversas empresas privadas e órgãos públicos (Romero e Ornstein, 2003; Formoso e Ornstein, 2002), A FAUUSP tem se destacado por buscar no dia a dia de atividades específicas uma

³⁰ O **NUTAU** é um núcleo de pesquisas, ligado à Pró-Reitoria de Pesquisa da Universidade de São Paulo, dedicado à investigação nos campos da arquitetura, urbanismo e tecnologia. (www.nutau.org.br)

³¹ Fundada em 1987, a **ANTAC** é uma associação técnico-científica, de caráter multidisciplinar, que reúne pesquisadores e técnicos envolvidos com a produção e transferência de conhecimentos na área de tecnologia do ambiente construído. Esta área integra profissionais das mais diversas especialidades, tais como Engenheiros, Arquitetos, Físicos, Químicos e Sociólogos, que atuam em Construção Civil, Tecnologia de Arquitetura e Habitação. (www.antac.org.br)

interdisciplinaridade. Segundo Ornstein, 2004 (a), esta interdisciplinaridade acontece nos trabalhos conjuntos entre FAUUSP/NUTAU/USP e o LAPSI-IP. Devemos lembrar também que grande parte da literatura nacional relativa a RACs e as APOs foi oriunda desta instituição sob a autoria ou coordenação principalmente da Prof^ª. Dr^ª. Sheila Walbe Ornstein e Prof^º. Dr^º. Marcelo Roméro, ambos docentes da FAUUSP. “Estas atividades em curso nos últimos 20 anos na FAUUSP se consolidaram em termos de conhecimento crítico e de formação de quadro de docentes, sendo que parcela destes transferiram este *know-how* para as escolas em que atuam” (ORNSTEIN, 2004 a: 96).

2.2.4 Alguns métodos e experiências de avaliação habitacional com ênfase no comportamento

Desde as primeiras experiências de pesquisa na área da APO, quando da influência de Preiser em 1984, seu método foi adaptado a realidade nacional e apresentava características muito mais técnicas e funcionais do que comportamentais (*behaviorism*). Segundo Ornstein, 1992, naquele momento acreditavam que o enfoque mais necessário para os problemas brasileiros deveria ser dado aos aspectos técnico-construtivos, econômicos e funcionais – relativos ao espaço e ao conforto dos ambientes. Já no final de década de 1990 esta situação havia sido alterada, passando a maioria das pesquisas em curso a abranger fatores comportamentais ou psicológicos.

Uma espécie de entidade na qual uma certa quantidade de comportamentos ocorre e se repete em um dado ambiente foi definida por Roger Barker, apud, Ornstein, 1996, como o “*behavior setting*” (**cenário comportamental**). Posteriormente grandes contribuições no campo das relações ambiente-comportamento tem sido dadas, destacando-se o trabalho de Bechtel, Marans e Michelson, 1987, sobre o mapeamento do comportamento dos usuários a fim de fornecer informações úteis aos projetistas. Nas pesquisas com ênfase comportamental são avaliados os aspectos: satisfação, segurança, conforto, privacidade, interação social, personalização do local de trabalho, crime e vandalismo, imagem e segurança, status, espaço pessoal, território, densidade ocupacional, identidade cultural, condição ambiental, controle de dispersão ou atração de pessoas e outros (ORNSTEIN, 1996: 36-7).

Segundo Ornstein; Bruna e Roméro, 1995, “o planejador e o arquiteto conhecem muito pouco do comportamento do homem, para quem criam cidades”. Neste sentido se faz relevante o estudo, através da observação e registro, de como o usuário “percebe” o ambiente, seus significados sociais ou psicológicos. Saarinen, 1986, nos indica que os padrões de comportamento devem ser mapeados, considerando que cada indivíduo apresenta como eixo central sua moradia e um conjunto de locais, da qual faz uso cotidiano, das quais tem familiaridade, informações. Indica também sobre a relevância do estudo das ligações entre cenários de comportamento que determinam os fluxos de pessoas, mercadorias e informações da cidade contemporânea. A compreensão e a qualidade destas ligações que determinam a própria qualidade de vida.

A relevância de se aplicar sistematicamente APOs e APPs a fim de se conhecer mais profundamente sobre o comportamento humano pode ser garantida pela afirmação de Saarinen, 1986 apud Ornstein, Bruna e Romero, 1995 “(...) todo projeto é um experimento e, portanto, necessita ser aferido”. O conhecimento das RACs permite avaliar os padrões existente, reformulá-los e propor novos projetos, relacionando inúmeras variáveis – oriundas dos aspectos técnicos e do conforto psicológico.

Segundo Ornstein; Bruna e Roméro, 1995, de uma forma geral, na Europa, as pesquisas de RACs seguiram e seguem duas linhas teóricas: uma linha teórica influenciada pelo **pensamento gestaltista** – na qual o comportamento é uma função interativa entre o sujeito e o ambiente em que está inserido -, e o **cognitivismo**, ou cognição ambiental, - “sustenta que o ambiente determina o comportamento, e também é parte deste mesmo comportamento, não havendo portanto, nenhuma condição de se conhecer o comportamento humano, sem se considerar o ambiente inserido, o ambiente cultura e o próprio homem” (ORNSTEIN; BRUNA e ROMÉRO, 1995: 50).

Para desenvolver pesquisas avaliativas com enfoque comportamental inicialmente é preciso ter amplo e aprofundado conhecimento sobre a questão em foco, ou do objeto de pesquisa. Isto requer uma equipe inter e multidisciplinar que permita um intercâmbio de rara qualidade gerando uma atividade teórico-reflexiva de um lado, e contato estreito com a realidade de outro, para isto se faz importante a participação de vários e diversos níveis de conhecimento na equipe de trabalho.

A relação biunívoca entre ambiente e comportamento está diretamente ligada à questão da qualidade ambiental. Segundo Okamoto, 2002 o objetivo da arquitetura não se restringe exclusivamente à construção de abrigo para as

necessidades básicas e utilitárias do homem, mais sim atender às suas aspirações. “(...) Deveriam arquitetos desenvolver o desejo de atender à permanente necessidade de uma interação afetiva do homem com o meio ambiente, favorecendo seu crescimento pessoal, a harmonia do relacionamento social e, acima de tudo, aumentando a qualidade de vida” (Okamoto, 2002: 11).

Lay e Reis, 1993 e 2005, indicam para a necessidade de identificação e conceituação do **“potencial de responsividade ambiental”** no caso de avaliações de desempenho que consideram o comportamento dos usuários como critério em espaços habitacionais. Definido como “(...) o potencial que o ambiente construído possui para responder simbólica e funcionalmente às necessidades dos usuários”. Este potencial é limitado por condições e relações espaciais determinadas pelo layout das habitações, estabelecendo variações que limitam o grau de adequação ambiental e influenciam a maneira como os espaços externos às edificações são percebidos, avaliados e usados pelos seus residentes. Conclui-se que as manifestações comportamentais dos usuários em espaços externos expressam a maneira como certos atributos ambientais são percebidos e avaliados por eles e refletem as congruências e/ou incongruências existentes entre as previsões feitas pelos arquitetos (projetos) e os resultados da proposta espacial (ambiente construído).

2.2.4.1 Principais métodos e técnicas de APO com ênfase no comportamento

Segundo Lay e Reis, 1993 e 2005, para a operacionalização do conceito “comportamento”, apesar da mensuração do nível geral de satisfação ambiental ser uma condição necessária para avaliar o desempenho de unidades habitacionais, faz-se necessários também uma avaliação das atitudes dos usuários em relação aos componentes ambientais específicos e da identificação como o seu comportamento é influenciado pela sua percepção da presença, ausência ou grau de responsividade desses componentes.

Com o objetivo de aferir de forma eficiente o objeto habitacional a pesquisa apoiou-se no modelo conceitual baseado por Bandura, 1974, e de Marans & Rodgers, 1975, onde são exploradas as interrelações existentes entre comportamento e qualidades ambientais percebidas pelos moradores.

Entretanto, para o modelo final proposto para a avaliação, enfatizou-se o processo interativo e dinâmico da avaliação comportamental. Acrescentou-se à aferição do grau de satisfação a adoção do comportamento manifesto pelos indivíduos como principal indicador de desempenho (LAY e REIS, 2005).

Segundo os autores citados acima, para medir a intensidade com que lay-outs respondem, ou não, aos requisitos básicos dos residentes (grau de responsividade). A avaliação se deu principalmente a partir da seleção preliminar dos fatores de desenho que foram agrupados segundo três atributos ambientais, adotados como indicadores do potencial de responsividade ambiental: (i) grau de flexibilidade, (ii) legibilidade do layout, (iii) aparência visual. Foram feitos os levantamentos de campo e as informações foram obtidas através de mapas comportamentais - observações de recorrências comportamentais e traços físicos deixados pelos residentes nos espaços abertos -, leituras de projetos originais - comparações de levantamentos físicos dos espaços externos -, questionários - com perguntas múltipla escolha de acordo com a Escala de Atitude Likert e entrevistas.

Ainda sobre as **pesquisas comportamentais** pode-se mencionar o trabalho de Sommer e Sommer, 1997, os quais estabelecem um guia prático da pesquisa comportamental, onde expõe ferramentas e técnicas para a implementação de pesquisas nesta área. O guia abrange desde considerações sobre a ética na pesquisa comportamental até ferramentas mais específicas na avaliação do comportamento como os mapas comportamentais. O livro inclui ainda técnicas de simulações, de elaboração dos diversos tipos de entrevistas e questionários, escalas de avaliação e observações sobre análise dos dados coletados. Em uma outra parte, os autores fazem uma exposição sobre os diferentes tipos de abordagem estatística tais como os da estatística descritiva e inferente, ambas dispostas com bastante minúcia.

Métodos qualitativos. (i) **Entrevistas não estruturadas**. São entrevistas nas qual o entrevistado não segue um roteiro rígido, permitindo assim, maior aprofundamento das questões. Tem como principal objetivo explorar todas as alternativas para colher informações, definir áreas de importância que podem não ter sido pensados anteriormente, e permitem ao respondente conduzi-la a aspectos mais amplos (SOMMER e SOMMER, 1997: 108).

(ii) **Grupos focais**. Grupo focal é um tipo de entrevista elaborada para explorar um grupo específico de pessoas tais quais adolescentes, idosos ou policiais. Buscam captar idéias e sentimentos destinados a clarear o significado de imagens, palavras ou produtos e destacar pontos de consenso ou desacordo.

Grupos focais podem produzir discussões estimulantes que revelam percepções que podem ter passado despercebidos na aquisição de dados. Segundo os autores, são mais eficientes do que as entrevistas individuais, entretanto, os autores sugerem que os resultados podem ser alterados em função de pressões sociais ou aspectos da personalidade dos entrevistados. Um exemplo é quando um dos entrevistados se sente intimidado em dar uma opinião que contrarie a maioria.

(ii) **Observações comportamental e ambiental.** Consiste em observar sistematicamente as pessoas em seus ambientes: individuais, pares, pequenos e grandes grupos com o intuito de observar como as atividades humanas se relacionam com o espaço (Zeisel, 2006). O autor seleciona quatro tipos de observação: a) Observação empática, que busca entender nuances do sentimento dos observados em um determinado momento, técnica semelhante a que usou Jane Jacobs na observação comportamental que motivou seu livro (*Death and Life of Great American Cities* de 1961). B) Direta – busca detalhes comportamentais complementares às entrevistas. Por exemplo, sabe-se que os entrevistados têm dificuldades em admitir em uma entrevista que transgridem certas regras, tais como fumar em lugar proibido ou violar regras de trânsito. Em uma observação direta, estes aspectos ficam claros. C) Dinâmica – que observa as pessoas em ação, o que se pode ver mudar, atividades afetando outras atividades, como na complexa cadeia de eventos que ocorre na sala de emergência de um hospital com a chegada da ambulância. D) Variável intrusiva – avalia a distância e a intromissão do observador. Segundo Zeisel, 2006, o observador precisa encontrar um consenso. Se ficar distante da cena, pode perder detalhes importantes, se por outro lado se aproximar de mais pode constranger o observado, alterando seu comportamento natural. Uma sugestão do autor é que o observador se incorpore ao ambiente, por exemplo, se estiver observando um hospital pode se passar por um paciente.

No campo internacional nota-se um desenvolvimento bastante intenso, amplo e sistematizado das pesquisas envolvendo processo de avaliação em habitação. Dentre eles pode-se citar as conferências internacionais organizadas pela **IAPS**, ENHR (European Network of Housing Research) e KTH (Royal Institute of Technology). Na conferência de Estocolmo em 2003, intitulada “Methodologies in Housing Research” foram discutidos e levantados o conteúdo de pesquisas em curso em dez países diferentes. O objetivo desta reunião foi o desenvolvimento de um senso comum em relação aos métodos para pesquisa

empírica sobre qualidade, significado e outros aspectos das experiências pessoais envolvidas na habitação.

Destacam-se pesquisas relativas à metodologia de avaliação, que parte do entendimento da qualidade ambiental através dos estudos de qualidade de vida, buscando seu significado e sua mensuração. Tais pesquisas partem de experiências holísticas, maneira diferente de abordar a qualidade de vida muitas vezes mensurada nos padrões de expectativa de vida, índices de criminalidade e de renda (Campbell, Converse and Rodgers, 1976 apud Marans, 2003). Também foram discutidas metodologias de avaliação de projetos de habitação baseadas na comparação por pares, na qual buscou-se diferir das pesquisas tradicionais através de uma comparação entre projetos de natureza tipológica semelhantes, a fim de extrair destes casos problemas e soluções parecidas que podem ser direcionados a outros pares de projetos se comprados entre eles. (Lans e Jonge, 2003).

Considerações sobre o método da observação participativa, definido por Atkinson e Hammersley, 1998 apud Vestbro, 2003, também foram realizadas na qual o pesquisador trabalha ao mesmo tempo com a observação além de desempenhar um papel na cena estudada. Este método por ser descrito como único e apropriado para o estudo de quase todos os aspectos da existência humano, entretanto mais adequado para o estudo de vida diária e quando as visões internas são muito diferentes das visões externas. O papel do observador participativo pode variar desde uma pequena à mais completa participação. O autor recomenda ainda que este método deve ser aplicado quando o universo analisado for diverso daquele vivido pelo pesquisador.

Há também um outro desenvolvimento de pesquisas relacionando atividade a atividade humana e os espaços. Trata-se do **Space Syntax Analyses**, que vem sendo desenvolvido desde os anos de 1980 pela Bartlett of Scholl of Architecture - UCL (University College London). As análises baseadas em *space syntax* são teorias e métodos para entender e trabalhar com arquitetura e configuração espacial. Pode ser utilizado tanto para as ciências do urbanismo quanto para a das edificações. De acordo com Grönlund, 2005, *Space Syntax* é uma contribuição à teoria analítica da arquitetura a qual diz respeito à combinação de espaços, espaço enquanto rede e espaço enquanto campo visual. Em relação ao método, consiste em um conjunto de técnicas para a análise de todo o tipo de configuração espacial, especialmente quando se considera que este é um aspecto significativo das relações humanas. Um dos pioneiros no desenvolvimento desta metodologia foi Hillier que a considerava

uma ferramenta para ajudar os arquitetos a simular prováveis efeitos de seus projetos (HILLIER e HANSON, 1984; HILLIER, 1996; HANSON, 1998). Esta metodologia se completa com o desenvolvimento de *softwares* que auxiliam na percepção e interpretação dos espaços. A metodologia adotada, que pode inclusive contar com técnicas freqüentemente utilizadas na APO - como os questionários, consiste na verificação do uso dos diversos espaços – urbanos ou habitacionais – para a composição de mapas sintáticos os quais explicitam graficamente as relações entre o usuário e os espaços.

A metodologia da *space syntax*³² vem sendo sistematicamente sendo pesquisada por um laboratório ligado à UCL e tem promovido bianualmente simpósios para discussão do tema e experiências desenvolvidas no mundo todo. Pesquisas sobre a utilização de outras ferramentas digitais (Batty, 2005, Ratti, 2005) foram realizadas além de pesquisas que, abordam os efeitos do comportamento espacial e dos atributos do layout sobre a percepção psico-social (Zimring, et al., 2005). Também foram tratadas questões relativas ao estudo dos espaços interiores dos apartamentos que se utiliza da metodologia de *space syntax* para fazer análises comparativas das alterações ao longo do tempo (Manum, 2005).

No Brasil, destacam-se, entre outros, no campo da arquitetura e urbanismo, algumas pesquisas que se utilizam da metodologia de *space syntax* como uma ferramenta de avaliação de desempenho do ambiente construído. Lay; et al., 2005, da UFRGS, tratam da percepção de segurança e conexões visuais, comportamento de crianças e adolescentes em espaços abertos. Cunha e Trigueiro, 2005, da UFRGN, que trabalha os modelos de projetos de apartamentos no Rio de Janeiro cruzando dados relativos aos estudos das tipologias com análises de *space syntax*. Holanda e França, 2005, da Universidade de Brasília fazem uma análise comparativa de 27 residências de classe média localizadas em Brasília relacionando suas informações históricas à aplicação de análises de *space syntax*. Relevantes pesquisas sobre abordagem sintática são desenvolvidas por Heitor³³, 2001, do Instituto Superior Técnico de Lisboa (PT), especialmente nas áreas de habitações sociais e de escolas. Além de várias questões relativas aos espaços públicos, as pesquisas tratam das razões pelas qual o padrão espacial dos conjuntos urbanos de habitação social pode contribuir para tornar o espaço construído vulnerável a ações de negligência e a comportamentos transgressivos por parte da população. Partindo

³² www.spacesyntax.org / www.spacesyntax.net

³³ Ver maiores informações sobre a autora em www.civil.ist.utl.pt/~teresa/

do princípio que a gênese destes problemas reside, em parte, nas características morfológicas e configuracionais do espaço, alguns dos seus atributos físicos são confrontados com padrões de comportamento.

2.2.5 Caminhos futuros da avaliação da qualidade habitacional

Em relação aos caminhos futuros da avaliação da qualidade habitacional, algumas tendências de trabalho são indicadas por Coelho, 2002, o qual busca “aprofundar e conciliar qualidade arquitetônica e satisfação residencial, prosseguindo o objetivo de criar espaço urbano habitado e vivo. O autor amplia a discussão na medida em que aponta algumas tendências de trabalho consideradas por ele mais adequadas: (i) **constituição de fortes e motivadoras vizinhanças residenciais** – cada aspecto do planejamento do detalhamento do local, acrescenta uma dimensão vital à vivência e contribui para o sucesso ou fracasso na criação de um local de comunidade. (ii) **Melhoria das ferramentas de avaliação pós-ocupação, principalmente as ligadas à capacidade de observação** – tudo começa pelo olhar, por uma observação sistemática e exaustiva de todos os aspectos positivos e negativos e de seus registros. (iii) **Aprofundamento da multidisciplinaridade** – Proposição de plataformas de conciliação e participação entre todas as disciplinas ligadas ao habitar. (iv) **Privilegiar um aprofundamento disciplinar na área do habitar – manter um equilíbrio entre a valorização do patrimônio urbano - coletivo e o espaço privado – habitação.** (v) **Dinamização e enquadramento da concepção arquitetônico** – através de um diálogo técnico com o projetista, os regulamentos e normas, não bastam, é necessário criar mecanismos afinados e flexíveis para enquadramento e análise de projetos. (vi) **Desejável pequena dimensão das intervenções habitacionais** – buscar a mesma qualidade de equipamentos isolados em grandes conjuntos urbanos a fim de ter o mínimo que seja de qualidade residencial. (vii) **Aprender a fazer, numa escala maior aquilo que já se sabe fazer no edifício residencial** – trata-se de fazer, quando estritamente necessário, uma escala maior, com base um urbanismo de pormenor bem humanizado, com elementos unificados por um espaço público culturalmente enriquecedor, atraente, funcional, bem equipado e vivo.

2.3 Estado geral da Avaliação da Qualidade Habitacional no Mercado Imobiliário

2.3.1 Pesquisas de Satisfação em habitações: objetivos, significado, relevância, principais pesquisas e métodos.

2.3.1.1 A questão da satisfação residencial

Se de um lado observa-se certa inadequação entre o desenho idealizado pelos arquitetos e a real necessidade do usuário quando o profissional impõe – quase como uma vontade divina – espaços cuja qualidade do desenho é associada a uma discutível qualidade vivencial, de outro lado, privilegiar-se a satisfação livre dos usuários poderá obter-se resultados problemáticos assim como se configura a pobre arquitetura urbana de tantos subúrbios (COELHO, 2002). Segundo Coelho, o ideal é a ponderação entre o desenho e a designável “satisfação bruta” a partir de boas práticas conseguidas pela Avaliação Pós-Ocupação. O desenho deverá ser arquitetonicamente bem qualificado, integrando elementos dinamizadores da adesão formal dos habitantes e a satisfação “bruta” deverá ser estruturada por aspectos objetivos ligados ao atendimento durante a ocupação, como boas condições de segurança, luz natural, privacidade, funcionalidade. Neste sentido faz-se necessário um aprofundamento duplo e articulado da qualidade arquitetônica residencial e da satisfação habitacional, ligada à consolidação dos processos de Análise a Avaliação retrospectiva ou de Pós-Ocupação (COELHO, 2002).

A fim de examinar as relações entre usuários e os vários aspectos do ambiente habitacional tem sido bastante utilizado o conceito “**satisfação**” (Michelson, 1977; Francescato et al., 1979; Department of the Environment, 1981). Segundo Lay e Reis, 1993, o conceito de satisfação pode determinar a habitabilidade dos ambientes residenciais, considerando este conceito como um indicador ou critério de avaliação do ambiente residencial por parte do usuário. Tal conceito tem sido tratado em pesquisas por meio da abordagem diferencial entre ambiente atual e aspirações, considerando que as pessoas percebem os atributos destacados do seu ambiente físico e os avaliam baseadas em certos parâmetros de comparação. A medida da satisfação é conseguida pela similaridade entre o ambiente real percebido e o ambiente aspirado. Neste

sentido devem ser compreendidas as características objetivas (físicas) do ambiente residencial – **fatores contextuais** – e as características pessoais dos usuários (classe social, estágio do ciclo de vida) – **fatores composicionais** –, que influenciam suas percepções e avaliações. Estes dois fatores são preponderantes na determinação da satisfação do usuário para com seu ambiente residencial (GLASTER, 1997, apud LAY e REIS, 1993). Entre os estudos está a perspectiva da diferença entre ambiente aspirado e ambiente atual, na qual é fornecida a medida da satisfação.

Segundo Galster, 1997, os indivíduos constroem cognitivamente uma condição de referência para cada particular atributo da moradia, na qual sua quantidade e qualidade dependerão das necessidades e desejos individuais. Neste sentido existem duas alternativas no caso da existência de um diferencial percebido entre duas situações: (i) diminuir tal incongruência a partir de uma adaptação das necessidades, alterando as aspirações pessoais ou ainda redefinindo sua auto-avaliação do ambiente residencial presente ou, (ii) quando não é possível adaptar o contexto residencial atual, tais indivíduos mudam-se de moradia. Esta probabilidade pode diferir entre moradores de diversos contextos e a as condições de renda ou limitações físicas dos moradores ou da própria estrutura residencial pode alterar as características residenciais.

Vários estudos abordam a questão da satisfação residencial relacionada com outros temas. Oliveira e Heineck, 1998, indicam brevemente alguns destes estudos: Francescato et al., 1979; Michelson, 1977 – utilizaram o conceito da satisfação como critério para examinar a relação entre usuários e inúmeros aspectos do ambiente construído; Galster, 1987 – relaciona o conceito de satisfação com a similitude entre o ambiente real percebido e o aspirado; Mogey e Morris, 1960 apud Soen, 1979 - definiram satisfação como uma variável dependente de um sistema de crenças e opiniões que os usuários possuem em relação a sua moradia; Riemer, 1945 apud Soen, 1979 - relaciona satisfação com o valor do imóvel no mercado imobiliário; Rossi, 1955 apud Soen, 1979; Zehner, 1971 – concluíram que a satisfação é fortemente influenciada pelas características da vizinhança e proximidade de parentes e amigos; Chapin apud Soen, 1979 – apontou a disponibilidade de espaço para diferentes usos como determinantes da satisfação; Western et al., 1974 – a satisfação residencial depende de vários aspectos tais como facilidades de limpeza, alimentação e higiene, ventilação do ambiente, vizinhança, transporte e segurança.

Outro estudo relativo à satisfação foi desenvolvido por Marans, Rodgers e Spreckelmeyer apud Francescato et al., 1989, o qual se baseia na hipótese de

que o comportamento é diretamente afetado por percepções e avaliação de atributos objetivos do ambiente e pela satisfação ambiental. Francescato et al. sugere um alto grau de interação entre variáveis ambientais – físicas, sociais, organizacionais – e outras variáveis externas tais como características demográficas – idade, renda, educação – e pessoais – personalidade, status, estilo de vida. Disparidade relativa à satisfação pode existir em ambientes com a mesma condição ambiental, porém com variações dos moradores como a idade, sexo, renda, educação, personalidade e status.

Sobre a satisfação do cliente destaca-se a implementação da NBR ISO 10002: 2005 – Gestão da Qualidade – Satisfação do Cliente – Diretrizes para o Tratamento de Reclamações em Organizações. Em consonância à norma ISO 9001:2000, o processo do cliente deve ser mapeado, monitorado e é importante ouvir o cliente, conhecer suas necessidades e expectativas. A norma ainda prevê a utilização do *feedback* do cliente como principal forma de melhorar a prestação de serviços. A norma baseia-se no índice de reclamações do IPT através do SAC – Sistema de Atendimento ao Cliente. Segundo Crespo, 2005, esta norma fornece orientação para o projeto e a implementação de um processo eficaz e eficiente de tratamento de reclamações para todos os tipos de atividades comerciais e não comerciais, incluindo aquelas relacionadas ao comércio eletrônico. Os principais conceitos oriundos da ISO 10002 são: (i) o aumento da satisfação do cliente parte da criação de um ambiente aberto, com foco no cliente, propício para resolver qualquer reclamação recebida e que possa aprimorar a habilidade da organização em melhorar os serviços e o atendimento ao cliente; (ii) envolvimento e comprometimento da alta direção através da adequada aquisição e disponibilidade de recursos; (iii) disponibilização aos reclamantes de um processo de tratamento de reclamações acessível, efetivo e de fácil uso; (iv) identificação e direcionamento das necessidades e expectativas dos reclamantes; (v) análise e avaliação de reclamações, para melhorar o serviço e a qualidade de atendimento ao cliente, (vi) auditoria do processo de tratamento de reclamações; (vii) análise crítica da eficiência e eficácia do processo de tratamento de reclamações (CRESPO, 2005).

2.3.1.2 Avaliando a satisfação dos clientes

O conceito de satisfação como critério de avaliação da habitação, segundo Lay e Reis, 1993, pode ser utilizado de duas maneiras: (i) na determinação do nível de satisfação com um aspecto de desenho da unidade – tem por objetivo avaliar o desempenho de tal aspecto do ponto de vista do usuário, e (ii) na determinação da correlação existente entre o nível de satisfação com um aspecto de desenho da habitação e o seu nível de satisfação com a unidade habitacional - tem por objetivo indicar o grau de importância que o referido aspecto tem para a satisfação do morador com a sua habitação.

Conforme Oliveira e Heineck “as funções que determinam a qualidade do produto final da construção nascem da perfeita identificação das necessidades do cliente finalizando com o uso/operação e manutenção do produto. A qualidade da habitação não se restringe à análise dos processos técnicos, uma vez que a satisfação das exigências técnicas de qualidade não implica na satisfação das necessidades do consumidor” (OLIVEIRA e HEINECK, 1998: 747).

Segundo a NBR 9000, ABNT, 1990, o conceito moderno de qualidade está fortemente relacionado à adequação ao uso ou satisfação total dos clientes externos e internos do processo de produção, tendo como foco o cliente externo, o usuário final do bem produzido. Neste sentido a satisfação do cliente é definida por Juran, 1991, como o resultado alcançado quando as características do produto correspondem às necessidades do cliente, sendo geralmente sinônimo de satisfação com o produto (BOEKEME, JOBIM e FORMOSO, 1995).

A partir desta definição, no ano de 1993, foram iniciados no NORIE/UFRGS³⁴ trabalhos de pesquisas cujo objetivo era definir e levantar um conjunto de indicadores de qualidade e produtividade para a construção civil. Incluiu-se às noções básicas avaliativas o **índice de satisfação do cliente**, pós-ocupação, que tinha por objetivo avaliar o grau de satisfação do cliente com relação ao desempenho do imóvel e ao atendimento da empresa. Obtido através de um questionário simples de aplicação fácil e com custos baixos o método avaliava a visibilidade da edificação em estudo, apontando pontos fortes e fracos da empresa. A partir destes dados coletados, foi possível contribuir para

³⁴ **NORIE/UFRGS** - O Núcleo Orientado para a Inovação na Edificação (NORIE) constitui-se em um núcleo de pesquisa na área de construção civil, vinculado ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil e ao Departamento de Engenharia Civil da Escola de Engenharia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), localizada em Porto Alegre - RS.

minimizar problemas detectados no ambiente construído e no atendimento prestado pelas empresas construtoras, realimentando o ciclo do processo através de ações que visem à correção de falhas de planejamento, projeto, especificação de materiais e execução de obras, além do relacionamento empresa-cliente ³⁵. Importante ressaltar que o questionário proposto (análise de visibilidade) analisa apenas o aspecto comportamental de desempenho das edificações, desconsiderando seu aspecto físico, e, portanto não pode ser caracterizado como uma ferramenta para a realização de APOs completas. Sua validade é expressa na medida em que as empresas têm necessidade de avaliar o grau de satisfação de seus clientes de maneira rápida e disponibilizando para tal baixo custo, além de estimular a investigações mais profundas e específicas.

Na construção civil as primeiras pesquisas relativas à satisfação dos clientes surgiram paralelamente à implantação dos **programas de qualidade** nas empresas construtoras e incorporadoras no início da década de 1990. Desde então este tipo de **avaliação do cliente pós compra** tem sido alvo de estudos de alguns pesquisadores, entretanto Jobim, 2003, alerta para a heterogeneidade das definições e dos modos de aferição dos níveis de satisfação do cliente existente no campo das pesquisas na construção civil. Este problema deve-se, principalmente, ao fato de no Brasil existirem carências na homogeneidade e sistematização do controle de qualidade pelo qual deveria passar a edificação em suas partes e no seu todo, gerando dificuldades no estabelecimento de parâmetros confiáveis que possam atuar como padrões referenciais do desempenho mínimo aceitável das edificações. Além de haver, no país, poucas pesquisas a propósito dos níveis de satisfação dos moradores, já que a grande maioria dos estudos de APO no Brasil se restringe ao estudo ambiente-comportamento e não à satisfação no sentido mais amplo. No campo internacional esta divisão entre APO e avaliação da satisfação do cliente também existe (JOBIM, 2003).

Alguns autores constatarem esta divisão na medida em que apontam que “na construção civil brasileira há um enfoque demasiadamente voltado às características intrínsecas do **produto**, dissociando estas características que determinam o desempenho ao longo da vida útil das necessidades geradoras das exigências de desempenho, decorrentes do comportamento do cliente perante o bem em questão” (SILVA, 1996 apud JOBIM, 2003). Dutka, 1994,

³⁵ BOEKEME, A. M.; JOBIM, M. S. S.; FORMOSO, C. T. Indicador de qualidade: nível de satisfação do usuário. Rio de Janeiro, RJ. 1995. 7p. **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Rio de Janeiro, 1995. Artigo técnico.

observa que as exigências, necessidades e expectativas dos clientes são formalizadas em um conjunto de atributos de desempenho e as pesquisas, geralmente revelam não apenas o grau de satisfação dos clientes, mas suas causas, que precisam ser devidamente estudadas, discutidas e utilizadas como ferramentas para a melhoria contínua da edificação e suas partes. Já Freitas, 2001, questiona até que ponto os resultados das pesquisas de APO residenciais/procura de um novo imóvel têm sido utilizados para retroalimentar o sistema de qualidade das empresas para fornecer subsídios a novos projetos, para avaliar projetos, materiais, componentes e sistemas construtivos, além de motivar a discussão sobre o desempenho das edificações.

2.3.1.3 Principais métodos e técnicas de avaliação de satisfação

Do ponto de vista metodológico para a avaliação do conceito de satisfação faz-se necessário a utilização de métodos de natureza estatística e de outras dimensões avaliativas, não sustentada pela certeza estatística, além da correlação entre os níveis de satisfação. Sabe-se que a “(...) natureza estatística não determina uma relação de causa e efeito entre duas variáveis, mas somente a existência e a intensidade de uma relação, que pode ser casual, e que certamente não mostra o seu sentido. (...) A lógica das relações existentes no campo pragmático nos permite inferir uma relação de causa e efeito, mas não sustentada pela certeza estatística” (LAY e REIS, 1993: 910). Esta complementação sugerida pela autora pode ser conseguida a partir da inserção na avaliação dos conceitos de “importância” – que seve para indicar aqueles aspectos que se sobressaem na sua ação sobre a satisfação do usuário com a habitação e “prioridade” – que indica de uma forma bastante clara e direta a hierarquia dos fatores quanto aos efeitos sobre a satisfação do usuário. Embora exista a necessidade de agregar outros conceitos ao da “satisfação” para um melhor desempenho da avaliação, este conceito é particularmente essencial em relação à habitação, porque o seu sucesso ou fracasso está fortemente vinculado às reações emotivas dos seus usuários.

Os procedimentos metodológicos básicos para a avaliação da satisfação de ambientes residenciais são apontados por Lay e Reis, 1993. (i) **Questionário** – procedimento comum para a coleta de informação sobre o grau de satisfação devido à sua adequação para coletar uma quantidade significativa de dados, que

podem ser comparados e analisados estatisticamente, fornecendo resultados que tendem a refletir, com segurança, as relações existentes às variáveis analisadas. As escalas de medição vão desde as escalas bipolares (bom – ruim) até escalas com sete pontos. (ii) **Perguntas abertas** – podem indicar algum fator novo não mencionado na literatura por meio de indicadores julgados relevantes. Estes formavam um conjunto de 32 fatores associados à aspectos tais como as características das peças na habitação, privacidade, possibilidade de fazer alterações, existência de jardim/pátio, aparência, etc. (iii) **Entrevistas** – perdem em generalização mas ganham em profundidade, realizadas através de um guia preparado com o objetivo de cobrir determinados pontos de interesse com maior detalhe. As observações expeditas objetivaram detectar determinados aspectos físicos das habitações tais como alterações feitas pelos próprios moradores no projeto original e níveis de personalização. Ainda segundo Lay e Reis, 2005, embora inúmeros trabalhos, principalmente nos EUA, abordem o conceito de satisfação (variável ordinal) de acordo com os métodos da estatística paramétrica, a literatura especializada indica que dados ordinais devem ser tratados pelos métodos da estatística não paramétrica.

2.3.1.4 Avaliações de satisfação para o mercado imobiliário – pesquisa de marketing

Tendo o conhecimento que no planejamento de empreendimentos imobiliário, a identificação do mercado que se pretende atingir e a definição das características pertinentes ao produto na etapa de concepção, são fundamentais para a definição das políticas e estratégias, a busca por informações sobre os níveis de satisfação dos clientes pós-ocupação tem caracterizado como uma das prioridades nos sistemas de gestão das empresas (LICINI e JOBIM, 2001). Entretanto os empresários da construção civil desconhecem as necessidades dos usuários de suas edificações.

Licini e Jobim, 2001 e Houvila et al., 1997, identificam alguns dos problemas associados diretamente ao desenvolvimento do produto na construção civil, tais como: a) desconhecimento das reais necessidades dos clientes; b) as necessidades não são devidamente documentadas; c) dificuldade em selecionar as necessidades essenciais; d) falta planejamento do processo de projeto do produto; e) o incorporador não questiona as soluções – geralmente

sugeridas pelo projetista de arquitetura e f) dificuldade de execução do projeto – construtibilidade. Importante trabalho foi desenvolvido por Mourão; Barros Neto e Santos, 2004, na qual utiliza a pesquisa de satisfação como forma de verificar a discordância entre os requisitos dos clientes e as especificações dos projetistas.

No mercado imobiliário observa-se com mais frequência pesquisas de satisfação do usuário com base na literatura do **Marketing**, incluindo a teoria da desconfirmação de expectativas – compreende quatro conceitos fundamentais: expectativas, desempenho, desconfirmação, satisfação e as relações causais entre qualidade e satisfação – constituem uma das maiores discussões da literatura sobre satisfação e comportamento de clientes (OLIVEIRA e HEINECK, 1999). De acordo com Oliveira e Heineck a satisfação constitui o maior produto da atividade de marketing unindo os processos que culminam em compra e consumo com fenômenos pós-compra tais como mudança de atitude, comportamento de recompra e fidelidade à marca (Churchill & Surprenant, 1982 apud Oliveira e Heineck, 1999). Este tipo de avaliação se difere das APOs por levar em consideração também o processo de formação das expectativas, além da avaliação do desempenho percebido do produto, requisitos incorporados da área de marketing.

Vale ressaltar também que, segundo Meyer e Haddad, 2001, mais de um terço da área construída da cidade de São Paulo é produzida por incorporadoras residenciais nas quais consolidou-se o conceito de que o imóvel é uma mercadoria³⁶ - “(...) a expressão material de uma das formas básicas de relacionamento humano, a troca, sugerida com a divisão do trabalho, cujo excedente permitiu e provocou o surgimento das cidades. A partir desta consideração o projeto destes empreendimentos passa a considerar não só a criação da utilidade da forma, mas também de tempo, posse e lugar (McCarthy, 1982 apud Meyer e Haddad, 2001).

Os tipos de pesquisas avaliativas utilizadas pelo mercado são, freqüentemente baseadas em **atributos do marketing**, relacionadas ao campo mercadológico das vendas. Raríssimos são os agentes do mercado imobiliário que realizam APO de modo sistemático, como mostrado em capítulos anteriores, a fim de medir a satisfação dos moradores com o produto que foi oferecido. De acordo com Santos e Ornstein, 2003, as empresas de comercialização é que realizam pesquisas, já que na maioria dos casos o alvo principal não é o

³⁶ Entre outros ver Harvey, 1980.

morador como usuário do espaço projetado e construído, mas sim o morador como potencial comprador.

Já Fernandez; Ilha e Oliveira, 2003, ressaltam que, geralmente, os empreendimentos habitacionais multifamiliares são concebidos dentro de uma perspectiva empresarial na qual o objetivo maior é a realização de lucros com a venda das unidades. Nesta lógica os procedimentos mais comuns adotados pelo mercado imobiliário são as análises de mercado imobiliário e a identificação/estudo da demanda e da oferta. Meyer e Haddad, 2001, também realizam uma contribuição para o entendimento dos procedimentos, e seus respectivos métodos, adotados pelos incorporadores para a tomada de decisões de projeto de imóveis residenciais que oferecem ao mercado. São eles: (i) **Análise de Mercado Imobiliário (AMI)** – reconhecida como um corpo de conhecimentos teóricos e técnicos recentes e em rápido desenvolvimento. Dirigida prioritariamente para o estudo de viabilidade financeira do empreendimento, esta análise é caracterizada por uma técnica de controle de risco, organizando a estrutura lógica para mover, a partir de informações gerais da área, para projeções do projeto específico. Dividido em três etapas: a) análise do ambiente de mercado, b) desagregação do produto por tipo de preço, identificação dos segmentos de mercado de compra, identificação das demandas das categorias do produto, c) “mercabilizar” o projeto por meio de identificação das diferenças do produto em relação ao concorrente. Fernandez, Ilha e Oliveira, 2003, que classifica a AMI em: análise da oferta concorrente, análise do ambiente e da demanda. Define ainda que na análise da demanda, que consiste em levantar informações comportamentais, desejos e necessidades dos consumidores a fim de determinar que tipo de produto há carência no mercado, há três tipos de pesquisas: as de pré-ocupação, de pós-ocupação e os dados demográficos e macro econômicos. (ii) **Análise de Oportunidade de Mercado em Marketing** – similar ao AMI, mas segmenta os consumidores ao invés de desagregar o produto, já que o conceito do marketing está orientado para o consumidor – todas as decisões da empresa procuram satisfazer às necessidades e os desejos do consumidor (MEYER e HADDAD, 2001).

A pesquisa de mercado em marketing é freqüentemente utilizada no gerenciamento da construção civil, sendo empregada em vários momentos: no projeto do edifício, no levantamento de dados, na definição do programa de necessidades, no estudo de viabilidade e na pós-venda. Habitualmente os agentes do mercado atribuem erroneamente o nome APO a estas análises

realizadas pós-venda nos empreendimentos, já que estas apresentam uma versão reduzida e algumas vezes não sistematizada da APO “clássica” já descrita em capítulos anteriores. Frequentemente utilizada pelo setor imobiliário a pesquisa de mercado ou pesquisa de marketing³⁷, é utilizada como meio avaliativo da satisfação dos clientes. Importante fonte de informação e investigação a pesquisa de mercado pode fornecer subsídios para a idealização e produção de bens sensivelmente superiores em desempenho. Almeida, 2003, indica que vários são os usos da pesquisa de marketing, entretanto, alguns se destacam como é o caso da análise do consumidor, da previsão de necessidades, da determinação do nível de satisfação de consumidores, das descobertas de oportunidades, da análise da eficácia da estratégia e das táticas de uma empresa, checagem dos objetivos entre outros tantos usos. Entretanto, o que normalmente se vê neste mercado de pesquisas de marketing são levantamentos voltados para o potencial de compra dos consumidores e por carências apresentadas em certos setores do mercado habitacional. De forma que o usuário final dos empreendimentos habitacionais, juntamente com suas necessidades de moradia, suas possibilidades de aquisição, enfim seus sonhos, raramente são levados em consideração (CÍRICO, 2002). Segundo Almeida, 2003, com o incremento das certificações nas empresas, ISO e todos os outros oriundos do PBQP (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade), a pesquisa de mercado tornou-se ainda mais forte como instrumento gerencial, passando a ser destaque de gestão empresarial.

2.3.2 As diferentes abordagens do reconhecimento da qualidade no mercado imobiliário paulistano e seus respectivos métodos

A partir dos anos de 1980 e 1990 concretizaram-se atitudes públicas e privadas de reconhecimento da qualidade de empreendimento e empresas do setor da construção civil no Brasil. Processo iniciado pelos sistemas de gestão e certificação da qualidade através da NBR ISO 9000,

³⁷ Pesquisa de Marketing é a função que liga o consumidor, o cliente e o público ao marketing através da informação – informação usada para identificar e definir oportunidades e problemas de marketing, gerar, refinar e avaliar a ação de marketing; monitorar o desempenho de marketing; e aperfeiçoar o entendimento de marketing como um processo. Pesquisa de Marketing especifica a informação necessária destinada a estes fins; projeta o método para coletar informações; gerencia e implementa o processo de coleta de dados; analisa os resultados e comunica os achados e suas implicações. (AMA – American Marketing Association, 1988 apud ALMEIDA, 2003).

normas e prêmios sucederam-se no cenário imobiliário brasileiro no propósito da padronização e valorização de condutas relativas à qualidade. Neste sentido, diferenciadas abordagens são tratadas nas certificações³⁸, normas³⁹ e prêmios⁴⁰.

Os sistemas de gestão e certificação da qualidade foram introduzidos em empresas construtoras na primeira metade de década de 1990, quando um grupo de industriais fornecedores investiu na implementação de programas de gestão da qualidade e obteve certificados de acordo com as normas NBR ISO 9001 e 9002 relativa a alguns processos de fabricação de materiais e componentes de construção. Segundo Melhado, 2004, no segmento de edificações – grupos de construtoras -, os primeiros trabalhos neste campo ocorreram no final de 1993, quando a partir daí, iniciou-se uma intensa busca por esses programas. Tais procedimentos, que foram vistos como uma maneira de obter maior competitividade derivaram as primeiras certificações de acordo com as normas da série NBR ISO 9000.

Destes sistemas podemos citar: (i) **QUALIHAB** – instituído pelo governo do Estado de São Paulo em 1996 que permitiu à CDHU, instituir o PSQ com o objetivo de exigir a qualificação de seus fornecedores de acordo com a NBR ISO 9002:1994. (ii) **PBQP-H** – instituído pelo Ministério do Planejamento e Orçamento em 1998, utilizado pelo Caixa Econômica Federal a partir do ano de 2000 restringindo os financiamentos apenas para as empresas que apresentavam a qualificação nesse programa (MELHADO, 2004).

No ano de 2000 houve uma nova versão da série de normas NBR ISO 9000, que trouxe mudanças significativas em relação à versão de 1994. Nesta nova versão foi dado maior enfoque na melhoria contínua, abordagem por processos e abordagem sistêmica. Segundo Ohashi e Melhado, 2004, “dentre as principais mudanças, um item foi criado e refere-se à medição e monitoramento de clientes, produtos, processos e do próprio sistema de qualidade, de forma a buscar a melhoria contínua de todo o sistema”. Passou-se a considerar a medição de desempenho como parte integrante do sistema de gestão da qualidade. Apesar de muitas empresas possuírem um sistema de gestão da

³⁸ Certificação é um conjunto de atividades desenvolvidas por um organismo independente, sem relação comercial, com o objetivo de atestar publicamente, por escrito, que determinado produto ou processo está em conformidade com os requisitos especificados. (LEUSIN, 2007: 65)

³⁹ Normalização é uma atividade que estabelece, em relação a problemas existentes ou potenciais, prescrições destinadas à utilização comum e repetitiva, com vistas à obtenção do grau ótimo de ordem em um dado contexto. Os objetivos da normalização são: economia, comunicação, segurança, proteção do consumidor e eliminação de barreiras técnicas e comerciais. A necessidade das empresas comunicarem aos seus clientes e ao mercado a adequação de seu sistema da qualidade à normas de referência originou a atividade de certificação (LEUSIN, 2006)

⁴⁰ Prêmios – Distinção atribuída a determinada empresa ou empreendimento a partir de um julgamento baseado em regras pré-estabelecidas. A confiabilidade dos prêmios é baixa, pois em muitos casos trata-se de ações baseadas em marketing.

qualidade com certificação ISO 9001, ou outras certificações, a grande maioria delas tem dificuldades para garantirem sua efetiva atuação e benefícios e continuidade.

Dificuldades foram constatadas em relação à medição dos processos e produtos: (i) dificuldade na coleta de dados e registro, (ii) resistência de engenheiros de obra devido à burocracia e sobrecarga de trabalho, (iii) uso de indicadores inadequados, (iv) falta de uma estruturação do sistema de indicadores, (v) apenas um profissional que acaba por ter um acúmulo de tarefas, (vi) definição de quem coordena o sistema e se encarrega da documentação, de visitas à obra e de auditorias, além de propor soluções e resolve problemas. Pode-se observar que, nas empresas construtoras e incorporadoras certificadas, não se dá a real importância ao sistema de indicadores, mesmo tendo conhecimento da relevância da medição para um sistema de gestão da qualidade (OHASHI e MELHADO, 2004).

Este fenômeno, relativamente recente, da busca por certificações de qualidade pelas empresas do mercado imobiliário tem despertado algumas atitudes no sentido de ampliar as possibilidades de aquisição dos chamados termos de qualidade. Instituições, sindicatos, empresas de pesquisa, empresas de comunicação, entre outros, têm buscado discutir a questão da qualidade do setor imobiliário através de diferentes canais.

Instituições como o SECOVI-SP⁴¹ (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo), aprovou o funcionamento do **PROGRAMA QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL (PQE)**, visando fortalecer a ética e a responsabilidade social e promover a melhoria da qualidade dos recursos humanos e das atividades empresariais das categorias representadas. O PQE objetiva: a) Formar empresas e profissionais do mercado imobiliário no Estado de São Paulo, comprometidos com a ética e a responsabilidade no relacionamento com seus clientes e concorrentes, dispostos a conquistar a “qualificação essencial”, por meio de educação e treinamento continuados de seus recursos humanos e do aperfeiçoamento de seus procedimentos. b) Estimular as empresas do mercado imobiliário na busca da excelência de gestão das suas organizações, transmitir e

⁴¹ O **Secovi-SP** é o maior sindicato do setor imobiliário da América Latina. É reconhecido como uma das mais atuantes entidades representativas dos condomínios e da indústria imobiliária, a caminho de seus 60 anos de atividades ininterruptas. Os segmentos que abriga integram o macrosetor da construção, que responde por 20% do PIB nacional e pela geração de 9 milhões de empregos diretos e indiretos. (www.secovi-sp.com.br)

disseminar as informações e conceitos relativos às melhores técnicas e práticas empresariais, outorgando periodicamente o Certificado Qualificação Essencial, visando destacá-las das demais empresas do universo do mercado. c) Disseminar a valorização qualitativa do capital humano e intelectual das empresas, dotando-os de visão sistêmica, qual seja: consciência do seu papel profissional no todo da organização, das inter-relações dos elementos que compõem a empresa, bem como da interação desta com o mundo externo (SECOVI-SP, 2006)⁴².

Além disto o SECOVI-SP desenvolveu em parceria com a *NBS Consulting Group*⁴³ um conjunto de métodos para avaliar a satisfação do cliente de empreendimentos imobiliários em São Paulo. O projeto chamado APO, que foi desenvolvido durante o final dos anos de 1990 e o início de 2000, que tinha por objetivo debater a importância de reunir dados concretos para medir resultados de incorporadoras e construtoras que seriam utilizados como um retrato da evolução do setor e como diretrizes para a busca da melhoria das empresas e do atendimento às expectativas dos clientes. Somente empresas associadas ao Secovi poderiam participar da avaliação com empreendimentos que se enquadravam nos critérios propostos para a pesquisa. O conjunto de métodos utilizados utilizada para a avaliação baseia-se na aplicação de questionários que consideram a importância de requisitos ligados ao atendimento da construtora e/ou incorporadora e ao funcionamento, estética e custo do imóvel. Participavam apenas proprietários moradores do imóvel que o ocupavam num prazo de 6 a 18 meses, que foram divididos em três categorias: simples (amostragem de 20 por empreendimento), média (amostragem de 10 por empreendimento) e alta (amostragem de 05 por empreendimento), conforme o valor do mercado dos mesmos e o preço por m². Os questionários foram aplicados por telefone que resultaram numa média ponderada. Certificados e premiações foram distribuídos para as médias mais altas e para os participantes. O Método foi aplicado em várias empresas do setor imobiliário como: Tecnisa, DP Engenharia e Empreendimentos imobiliários, RCN & Godoi Construtora, Yazbek Desenvolvimento Imobiliário, entre outras.

Outro desenvolvimento do Secovi nesta linha é a promoção do **Prêmio Master Imobiliário**, em parceria com a Fiabci/Brasil ⁴⁴ (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias). O correndo anualmente, o prêmio visa, segundo

⁴² Dados extraídos do site www.secovi.com.br

⁴³ www.nbsgroup.net

⁴⁴ www.faiabci.com.br

seus organizadores, contemplar os melhores profissionais e as obras de maior destaque em São Paulo, credenciando para disputar o “prix d’excellence” – a maior premiação mundial do setor imobiliário. Procura reconhecer e valorizar os profissionais e “cases” de destaque que estiveram conectados e em sintonia com os avanços tecnológicos. O concurso é aberto para empreendedores ou pessoas físicas e jurídicas legalmente constituídas em qualquer parte do território nacional. As categorias são divididas em empreendimentos imobiliários e profissionais. No entanto, não estão explicitados a metodologia, os critérios e técnicas de avaliação.

O Jornal O Estado de S. Paulo em parceria com a EMBRAESP⁴⁵ (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) tem disposto o **Prêmio Top Imobiliário**, que é um evento anual que premia os dez primeiros colocados nos *rankings*: Incorporadoras, Vendedoras e Construtoras. Os *rankings* referem-se à Região Metropolitana de São Paulo e incluem todos os lançamentos residenciais (verticais e horizontais) e todas as unidades (tipo e cobertura) bem como todos os lançamentos de prédios de escritório. A pesquisa sobre lançamentos imobiliários da EMBRAESP é realizada de forma permanente durante todo o ano e identifica os lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais novos e/ou em construção, ostensivamente lançados para a venda no mercado imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo. Por se tratar de uma pesquisa baseada em *ranking*, ou seja, em número de unidades e metros quadrados de construção, não há uma avaliação quanto à qualidade dos empreendimentos.

O Jornal Folha de São Paulo instituiu o **Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária**. O objetivo, segundo os organizadores, é premiar a melhor empresa de cada segmento (incorporação, construção e vendas) na categoria residenciais verticais (prédios), lançados e entregue na Grande São Paulo (exceto imóveis lançados em forma de cooperativa). A metodologia, desenvolvida pelo Instituto Datafolha, parte da definição da amostragem, da qual participam os seis primeiros colocados nos seguimentos de incorporação, construção e vendas na categoria residenciais verticais. O ranking é composto por dados da Sehab (Secretaria da Habitação do Município de São Paulo) e da Amaral D’Ávila – Engenharia de Avaliações. Os usuários entrevistados são moradores proprietários que estejam morando a pelo menos seis meses nos apartamentos (número mínimo exigido de 150 unidades por concorrente). A pesquisa, de

⁴⁵ www.telembraesp.com.br

natureza quantitativa, é realizada por meio de aplicação de questionário estruturado com abordagem pessoal e domiciliar dos entrevistados. A escolha dos entrevistados é feita através de levantamento estatístico com sorteio aleatório. O número de entrevistas em cada empreendimento é definido pelo Datafolha segundo o peso de representatividade deste empreendimento na amostra total da empresa. As entrevistas se constituem em pesquisas de opinião, divididas em: (i) áreas de abordagem, (ii) perfil do imóvel, (iii) razões de compra, (iv) informações antes da compra, (v) avaliação do apartamento e do edifício, (vi) avaliação da incorporadora e construtora, (vii) avaliação da vendedora, (viii) contrato. O prêmio é atribuído à melhor avaliação de cada segmento.

Em relação a estes prêmios, destaca-se o **Prêmio INH**⁴⁶, em Portugal, o qual se assenta na relação entre Centro de Pesquisa, Governo e Mercado Imobiliário. Criado pelo INH (Instituto Nacional de Habitação de Portugal), tem influenciado positivamente a qualidade geral da habitação social portuguesa (COELHO, 2002). Todos os anos, o INH convida para se candidatar ao prêmio, os empreendimentos cujas obras e processos de financiamento foram concluídos no ano anterior. Iniciado em 1989, proporcionou, ao longo de 16 edições uma aproximação anual sistemática entre promotores, projetistas e construtores de cerca de 500 conjuntos habitacionais disseminados por todo o país e os membros dos respectivos júris de avaliação. Segundo Coelho, 2004, o prêmio tem como objetivo central abordar de forma integrada os aspectos de qualidade da promoção, da qualidade arquitetônica e construtiva dos conjuntos residenciais, tentando, também considerar a satisfação dos respectivos moradores. Conta com uma metodologia sempre atualizada que acontece em parceria com o LNEC⁴⁷ (Laboratório Nacional de Engenharia Civil). Tem como preocupação principal garantir nos empreendimentos analisados: (i) ligação entre projeto, habitantes e promotores, (ii) Desenvolvimento de conjuntos residenciais completos, arquitetonicamente qualificados e motivadores e (iii) a sustentabilidade social e econômica, inicial e a longo prazo deste mesmos conjuntos.

“O INH convida todos os anos os agentes envolvidos com a HCC cujos empreendimentos foram concluídos naquele ano, a se candidatarem e a Premiação ocorre no ano subsequente. No período 1989 a 2004 foram visitados

⁴⁶ Ver COELHO, 2006 e <http://infohabitar.blogspot.com/>

⁴⁷ O LNEC faz parte do Governo Federal português.

por júris com esta finalidade mais de 500 conjuntos habitacionais, representando, conforme destaca Coelho, 2006, cerca de 30% da promoção financiada em cada ano. Os premiados – muitos deles passíveis de leitura na publicação em questão, a partir de fichas técnicas contendo plantas, cortes, fotos dos empreendimentos e detalhes – podem ser apreciados nas publicações específicas realizadas anualmente pelo INH. Estas apreciações comparativas e de certo modo, competitivas, incluindo as análises e os comentários críticos dos membros do júri, têm auxiliado no incremento dos atributos arquitetônicos e urbanísticos dos empreendimentos que se sucedem, voltados à “nova” habitação social portuguesa”⁴⁸.

Os parâmetros de avaliação adotados no prêmio INH, realizado anualmente, cujo júri é constituído por especialistas – arquitetos e engenheiros – no tema, são os estabelecidos nas Recomendações Técnicas (RTHS), e tem como critérios: (i) Salvaguarda e valorização da qualidade da paisagem global. (ii) O modelo e a integração urbanística com a compreensão da aptidão dos espaços e dos valores naturais e culturais existentes. (iii) Imagem e organização arquitetônica. (iv) As técnicas e a racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local e aplicando soluções, tecnologias e materiais que reduzam o consumo de energia. (v) Compatibilização das instalações e equipamentos. (vi) Integração de equipamentos de exterior, de esporte e de lazer, atendendo a todas as classes etárias. (vii) Apropriação pelos usuários quer no interior, quer no exterior dos edifícios. Além disso, deve ser ponderado o desenvolvimento do empreendimento em termos de programação, prazos, custos e estruturas de financiamento.

Segundo Coelho, 2006, “considerando a multiplicidade desejavelmente integrada de critérios, o Prêmio torna-se motivo de intensa discussão, entre as diversas formações que integram o Júri, discussão centrada num equilíbrio de diversos fatores, a saber: a satisfação dos habitantes; uma arquitetura enriquecedora do patrimônio urbano, paisagístico e ambiental; a qualidade da construção numa perspectiva ampla e que inclui preocupações de sustentabilidade; e um processo de promoção eficaz. É uma discussão sobre o que é visto nos locais, espaços exteriores, edifícios e habitações, e não apenas em projetos e fotografias” (COELHO, 2006: 85).

⁴⁸ ORNSTEIN, S.W. **Uma retrospectiva do que há de melhor na arquitetura da habitação social portuguesa recente.** Resenha 166, Maio de 2007. <http://www.vitruvius.com.br/resenhas/textos/resenha166.asp>.

O Prêmio INH pode ser considerado, portanto, um claro e eficiente instrumento de valorização da qualidade em habitações, na medida em que promove, através de critérios bastante definidos, a disposição de moradias e lugares com alto grau de habitabilidade. Coelho, 2006, indica que “o Prêmio INH não é só?! um prêmio de arquitetura. Como critérios de seleção e valorização estabelecem-se os relevantes na otimização global da relação custo/qualidade da habitação (esta avaliada como um processo integrado que envolve a urbanização, a edificação, o alojamento e considera os aspectos de promoção, concepção, construção e utilização pela população), procurando soluções que melhor conduzam à realização de uma habitação condigna. Sendo especialmente ponderados o desenvolvimento do empreendimento em termos de programação, prazos, custos e estrutura de financiamento” (COELHO, 2006: 84).

Em relação à adoção de métodos de análise e avaliação de espaços habitacionais oferecidos pelo mercado imobiliário, concluem Santos e Ornstein, 2003, “(...) que as pesquisas no campo da construção civil deveriam ser feitas regularmente, de forma que se pudesse avaliar até que ponto os empreendimentos atuais são adequados às atuais demandas da população. A Avaliação da Qualidade Arquitetônica (PEDRO, 2000) e a APOs aliadas às atuais pesquisas de mercado poderiam se tornar um importante instrumento para a realização de empreendimentos viáveis do ponto de vista não só mercadológico, mas também do ponto de visto do uso. Além disso, as pesquisas sistemáticas para detectar as relações e as influências de cada um dos agentes no processo de geração de empreendimentos é de fundamental importância, já que estas têm impacto direto na concepção e no projeto do ambiente construído”.

No caso brasileiro, a pretensa utilização de APOs visando a atribuição de prêmios de qualidade habitacional tem se mostrado uma ação vinculada à propaganda e ao marketing, desfigurando de certa forma seu sentido original da avaliação, que são voltadas a contribuir para a melhoria no ambiente construído tanto nos termos econômicos e ambientais como da satisfação e atendimento às reais necessidades dos usuários. Esta postura das empresas imobiliárias fica evidente no capítulo anterior que mostra a proliferação de empreendimentos e a grande captação de recursos em bolsas de valores e financiamentos governamentais. Aliado a outros fatores, esse excesso de oferta tem tornado o produto imobiliário cada vez mais efêmero, contrariando os princípios

enunciados da sustentabilidade econômica e ambiental e também deixando evidente sua inadequação aos modos de vida dos moradores.

Nesse cenário, recomenda-se uma desvinculação entre marketing e as APOs, que devem servir firmemente aos propósitos de melhorar continuamente a qualidade do ambiente construído, bem como atender às reais necessidades dos usuários.

2.3.3 APO e mercado imobiliário paulistano: estado geral

Nesse início da década de 2000, o quadro geral dos apartamentos construídos na cidade de São Paulo não difere muito das tipologias de apartamentos consolidadas ao longo do século XX. Em meio a uma diversidade cada vez maior de perfis de grupos domésticos, e das alterações cada vez mais múltiplas de seus modos de vida, os conceptores de edifícios de apartamentos, associados a incorporadores e vendedores, parecem responder a essas demandas de uma maneira pouco convincente. Aparentemente, o mercado imobiliário, nestes últimos anos, vem apresentando novidades em relação aos apartamentos oferecidos nas décadas anteriores. Como em outras épocas, o desejo e as necessidades dos moradores são, de maneira geral, atendidos minimamente sob a alegação de que se chegou a resultados projetuais economicamente viáveis (VILLA, 2002). Para Círico, 2002, a preocupação com o custo do empreendimento, leva a extrema otimização das áreas que irão compor o imóvel, numa disputa de mercado, onde o valor de venda do metro quadrado do imóvel é que vai determinar o tamanho final, e enquadrá-lo na faixa de mercado que se pretende atingir. Neste processo o potencial construtivo do terreno na qual será implantado o empreendimento e as condicionantes do código de obras e zoneamento são informações mensuráveis, já o programa de necessidades é apresentado geralmente de modo intuitivo, na maior parte das vezes sem uma pesquisa adequada de mercado.

A maior crítica à produção do mercado atual utiliza-se sem dúvida, do fato de que tais apartamentos continuam oferecendo espaços internos muito semelhantes aos de há um século atrás, para grupos familiares diversos e famílias nucleares totalmente transformadas. Principalmente nas grandes cidades, com a finalidade de reduzir gastos, a habitação tem sido altamente

padronizada, tipificada, diferentemente como que em acontecendo com os formatos familiares.

Pesquisadores indicam ainda a necessidade de adequações no espaço interno das habitações conforme o decorrer do ciclo de vida dos moradores (Heineck, 1998; Gladdhart, 1973; Merton, 1963). A constituição familiar tem se tornado ao longo do tempo estatisticamente cada vez mais heterogênea, distanciando-se da formação familiar tradicional (marido, esposa, filhos) (Stapleton, 1980; Dieleman & Everaers, 1994) Stapleton (1980) propôs um modelo de ciclo de vida expandido, buscando refletir mais adequadamente a estrutura social e os novos estilos de arranjo familiar que ocorrem na sociedade atual (OLIVEIRA, FREITAS e HEINECK, 1998). A família tem passado por mudanças estruturais que tem influenciado os espaços residenciais e criado demandas novas e distintas de moradia (TASCHNER, 1997).

De maneira geral, os conceptores de apartamentos não respondem a tais mudanças comportamentais quando oferecem novidades na instância coletiva e tradicionalismo na esfera privada do empreendimento. A unidade reduzida teve que exportar muitas das atividades antes realizadas em seu interior para o espaço coletivo dos edifícios e neste sentido, ao longo do tempo, o mercado viu na ênfase e estes equipamentos coletivos a venda de uma imagem. Modernidade, eficiência, praticidade e segurança compuseram a retórica do mercado nestes últimos cinqüenta anos. Neste mar de projetos aprovados às centenas por ano, que pasteurizam a massa urbana com trabalhos sem qualidade arquitetônica, imperam as paredes a 45 graus em planta, espaços reduzidos e descuidos primários com a insolação.

Criando coisas novas com conceitos velhos, o mercado, hoje, diz saber o que os clientes querem e precisam: uma arquitetura de fachada que estimula o gosto pela inovação constante, entretanto sem alterações conceituais. Esta receita garantida, que vende bem, pode realmente atender às novas demandas dos novos modos de vida da sociedade? Vários são os indícios de não. Há sinal de que tais apartamentos não atendem às novas demandas da sociedade. A insatisfação geral é indicada pelo alto número de reformas de que as unidades são alvo, recheando de trabalho os escritórios de decoração e arquitetura da cidade. Basta abrir qualquer revista de decoração ou arquitetura para deparar-se com matérias que ilustram a tentativa de resolver alguns dos problemas relacionados à inadequação dos espaços construídos desta modalidade habitacional (VILLA, 2002). Para Círico, 2002, algumas pesquisas de análise pós-ocupação de imóveis residenciais comprovaram que o comportamento do

consumidor algumas vezes se mostrou contraditório em relação a aspectos internos de apartamentos. A decisão sobre a aquisição partiu do número de dormitórios oferecido, entretanto tal critério foi abandonado em função da utilização mais funcional do espaço (Leitão e Formoso, 2002). Em outro exemplo demonstrado por Almeida, 1997, evidencia-se que a qualidade de vida dos moradores encontra-se comprometida pelas precárias condições de habitabilidade encontradas na maior parte das unidades habitacionais, seja pelo projeto original, sejam pelas intervenções realizadas pelos moradores.

Por outro lado, o apartamento tem sido uma modalidade de habitação cada vez mais adotada por uma parcela significativa da população, principalmente nas grandes cidades. No caso das classes média e alta – nosso alvo de estudos, a crescente expansão do território metropolitano, o desejo da centralidade e os altos índices de violência parecem estar associados à crescente demanda por tal modalidade habitacional.

Em contrapartida, o mercado imobiliário não tem encontrado dificuldades em suprir essa “necessidade”. Por outro lado, este mesmo mercado - representado por seus diversos agentes - tem colocado à disposição dos consumidores, um modelo espacial em desacordo com as reais necessidades dos moradores, que, entretanto, parecem não ter opções face aos diversos fatores já citados, tais como falta de segurança, etc. Em outras palavras, o que parece estar acontecendo é uma carência de opções forçada pelo mercado imobiliário, que procura difundir a idéia de que ou se mora em apartamento (ou condomínios horizontais fechados) ou se está sujeito às mazelas das grandes metrópoles.

Em debate com os promotores dessa modalidade, estes dizem que têm se preocupado com a adequação dos espaços produzidos às reais necessidades dos moradores, o que uma análise desses projetos não faz crer. O que sugere uma constante renovação de termos e a denominação de antigos “cômodos” que voltam à cena com uma nova roupagem, passando ao cliente sensação de estar adquirindo de algo novo. Nesse sentido o mercado esta sempre se reciclando, dispondo “novidades” a cada novo empreendimento.

Nota-se, neste cenário da produção de apartamentos, que o profissional arquiteto tem influenciado e decidido cada vez menos sobre o desenho das unidades e sobre a própria definição do produto, na medida em que, no processo de projeto, lhe é apresentado um conjunto de necessidades na quais os interesses econômicos e comerciais do empreendedor são enfatizados. Além disso, grande influência é exercida pela dupla incorporador-vendedor na

definição do produto e no atendimento das demandas atuais, na medida em que este último por ter contato com o comprador no *stand* de vendas se arroga o direito de definir padrões. Também o controle da equipe de projeto, na grande maioria dos casos, não se encontra sob o domínio do arquiteto e sim da empresa construtora – incorporadora. Círico, 2002, indica que na idealização do empreendimento residencial os aspectos considerados pelo mercado imobiliário são: (i) preço de venda – valor pago pelo cliente pela unidade comprada, (ii) área da unidade – área que o cliente efetivamente compra incluindo área interna da unidade, vagas de garagem e depósitos, (iii) programa – composição das características essenciais do empreendimento, que diferenciam um empreendimento de outro na linguagem do mercado.

3.1. O objeto de estudo

3.1.1 A tipologia do apartamento pesquisado¹

A tipologia de apartamento denominada “quatro dormitórios compacto” tem se apresentado como a maioria nos lançamentos do mercado imobiliário paulistano com o claro objetivo de atender ao público da classe média que necessita de financiamentos para aquisição da casa própria. Com área útil aumentada em apenas alguns metros e com pelo menos mais dois cômodos: um dormitório com suíte em seu programa, o aumento da demanda desta tipologia pode estar associada à alguns fatores: o aumento de mais um dormitório ao programa, sem que isto incorra em grandes custos, oportunidade de morar em locais melhores localizados com a presença de equipamentos de uso coletivos, falsa idéia de flexibilidade, já que o fato de haver mais um dormitório amplia os rearranjos iniciais do apartamento.

Fig. 61 – Planta e perspectivas dos espaços de uso coletivo do Edifício Grand Gardem, “quatro dormitórios compacto”, 132m², Jardim Avelino, São Paulo, Arquitetura Márcio Curi & Azevedo Antunes, jan / 2006. (Fonte: www.cyrela.com.br acesso em 10/04/2006)

¹ Uma descrição mais ampla sobre esta tipologia foi desenvolvida neste trabalho no sub-capítulo 1.2.1.

Não diferente de cidades de médio e grande porte brasileiras a tipologia do “quatro dormitórios compacto” também tem sido recorrente nos lançamentos de edifícios de apartamentos na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Alguns diferenciais podem ser notados neste mercado em relação ao processo de produção dos edifícios na medida em que apresenta um número menor de agentes, concentrando papéis na figura de poucos. Além disso, aos equipamentos coletivos ofertados nos apartamentos em Ribeirão Preto possuem um gama menor e mais simples de variações, na qual predominam os programas básicos de atendimento coletivo como: salão de festas, playground, piscinas, sauna, sala de ginástica, área para churrasco e quadra poliesportiva.

Fig. 62 – Planta, perspectivas dos espaços coletivos do Edifício C, construção e incorporação I, “quatro dormitórios compacto”, 136 m², Zona Sul, Ribeirão Preto. (Fonte: www.copema.com.br acesso em 15/06/2006)

3.1.2 Identificação dos recortes - critérios utilizados para identificação dos empreendimentos selecionados para aplicação da APO

A partir do estudo da produção de edifícios de apartamentos do mercado imobiliário na cidade de Ribeirão Preto elaborou-se um quadro de tipologias mais frequentes entre os lançamentos do ano de 2000 até 2005 na cidade, visto que a literatura recomenda a aplicação da APO em espaços com uma média de 1 a 5 anos de uso. Dentre esta análise foram elencadas as tipologias com características semelhantes a da tipologia “quatro dormitórios compacto”. Os critérios analisados foram: área útil do apartamento (100 a 150m²), padrão do

empreendimento (custo do m² construído) e nível de equipamentos coletivos oferecidos (ver quadro 12)

Fig. 63 – À direita planta tipo do Edifício B, próximo à avenida Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 150 m², 2000, Ribeirão Preto. Fonte: www.copema.com.br

Fig. 64 – À esquerda, Planta tipo do Edifício D, COPEMA, 115 m², 2004 Zona Sul, Ribeirão Preto. (Fonte: www.copema.com.br acesso em 15/06/2006)

3.1.3 Definição da amostragem – PILOTO e ESTUDOS DE CASO

Segundo Yin, 2005, o caso-piloto pode ser escolhido por várias razões não relacionadas com os critérios usados para selecionar os estudos de casos, entretanto foram utilizados os mesmos critérios para a definição tanto do piloto como dos estudos de casos. O caso-piloto é utilizado de uma maneira mais formativa, ajudando o pesquisador a desenvolver o alinhamento relevante das questões, inclusive do ponto de vista conceitual. A partir dos critérios estabelecidos foi escolhido o Edifício E para aplicação do piloto (ver quadro 12). A justificativa para tal escolha se apoiou nos aspectos: localização, área construída do apartamento, número de unidades, custo médio da unidade, nível de equipamentos coletivos e facilidade de acesso ao edifício. Um fator que contribuiu de forma decisiva para a escolha do edifício Edifício E para o piloto foi a aceitação positiva por parte do síndico em relação à pesquisa.

Fig. 65 – Planta tipo e perspectiva do Edifício E – caso piloto, próximo à avenida Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2001, Ribeirão Preto. Fonte: www.copema.com.br acesso em 16/07/2006)

Em relação a sua localização, na avenida professor João Fiusa, Zona Sul da cidade de Ribeirão Preto, destaca-se por ser uma área em ampla expansão urbana e principalmente verticalizada. Trata-se de uma avenida com grandes dimensões projetada para receber edifícios altos possuindo uma legislação específica para tal. Representa atualmente a região mais valorizada da cidade, possuindo empreendimentos destinados à classe média-alta e classe alta. Segundo dados da Secretaria de Planejamento do município² o valor do m² da terra nesta região pode variar de R\$ 500,00 a R\$ 700,00 – quase três vezes mais do que outros pontos da Zona Sul. Na avenida professor João Fiusa o metro quadrado construído pode variar de R\$ 2000,00 a R\$ 3000,00³, o dobro, por exemplo, que em edifícios de apartamentos na região central de Ribeirão Preto – visto que o bairro de Higienópolis localizado nesta região possui sua grande maioria das construções verticalizadas e nas décadas de 1980 e 1990 fora palco de vários lançamentos de edifícios de apartamentos destinados à classe média – alta e classes alta.

Possuir unidades com área útil entre 105 a 150 m² foi outro critério utilizado para definição do empreendimento utilizado na aplicação do piloto. Neste sentido o Edifício E se enquadrou por apresentar apartamentos com área útil de 136 m². Foram feitos estudos de sua planta em sua organização espacial que apresenta características típicas de um clássico “quatro dormitórios compacto”. O empreendimento, de maneira geral, também mantém estas características na organização das torres de circulação, no formalismo

² Secretaria do Planejamento do Município de Ribeirão Preto, <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/index.html>, acessado em 10/05/2006.

³ Dados extraídos de pesquisas realizadas em empresas imobiliárias da cidade em junho de 2007.

arquitetônico apresentado nas fachadas e no trato decorativo dos ambientes, na padronização do uso de materiais de acabamentos e revestimentos e no tratamento paisagístico. Mantendo características locais do mercado imobiliário ribeirãopretano os equipamentos de uso coletivo oferecidos pelo Edifício E são básicos – salão de festas, sauna, brinquedoteca, sala de ginástica, quadra poliesportiva e área de churrasco.

Fig. 66 – Fotos dos equipamentos de uso coletivo do Edifício E – caso piloto, próximo à avenida João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2001, Ribeirão Preto. Fonte: da autora, junho, 2006.

Outros critérios utilizados para definição do piloto foram: o grande número de unidades que o edifício possui (72 unidades tipo + 04 unidades cobertura) a fim de potencializar a amostragem e reduzir as chances de insucesso da aplicação do método piloto e o valor de comercialização das unidades que mantém uma média para os valores ofertados nesta região, principalmente nesta avenida (R\$ 2000,00 a R\$ 3000,00 o m² - julho/2007).

Posteriormente à aplicação e a leitura dos resultados do caso-piloto e foram elencados os estudos de casos. Entendeu-se, a partir de critérios definidos, a necessidade de mais três estudos de casos. Tais empreendimentos foram escolhidos sob os mesmos parâmetros, citados anteriormente, para a

definição do caso-piloto. Buscou-se uma ampla proximidade entre os estudos de caso e o estudo piloto, nos quesitos: localização, metragem quadrada do apartamento, número de unidades, custo médio da unidade, nível de equipamentos coletivos e facilidade de acesso ao edifício, já que os resultados da aplicação do caso-piloto foram bastante satisfatórios em relação à escolha do objeto de estudo.

Outro requisito para seleção dos estudos de casos foi a escolha de edifícios construídos e incorporados por empresas diversas, além dos seus projetos serem elaborados também por arquitetos e urbanistas distintos. Tal atitude pode potencializar os resultados da avaliação na medida em que puderam-se obter estudos de casos com projetos idealizados por profissionais indicando posturas e conceitos diversos, além de serem edifícios construídos por empresas diversas, apesar de haver certa uniformidade de soluções empregadas no mercado imobiliário de Ribeirão Preto. Desta forma puderam-se verificar várias posturas profissionais em todos os estudos de caso, incluindo o caso-piloto. Os edifícios escolhidos foram: ESTUDO DE CASO G, ESTUDO DE CASO J e ESTUDO DE CASO K, seguindo os seguintes critérios:

ESTUDO DE CASO J: tipologia: quatro dormitórios compacto; ano de construção: 2002; área útil da unidade: 115m²; localização: Jardim Santa Ângela – Zona Sul – próximo à avenida João Fiúsa; diversidade de equipamentos coletivos; valor de comercialização da unidade: aprox. R\$ 2043,00 o m² - julho/2007; construção e incorporação IV; projeto de arquitetura: arquiteto e urbanista alfa.

Fig. 67 – Planta esquemática do apto tipo e fotos dos equipamentos de uso coletivo do Edifício J, próximo à avenida Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 115 m², 2002, Ribeirão Preto. Fonte: da autora, junho, 2006.

Fig. 68 – Fotos do Edifício J, próximo à avenida João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 115 m², 2002, Ribeirão Preto. Fonte: da autora, junho, 2006.

ESTUDO DE CASO G: tipologia: quatro dormitórios compacto; ano de construção: 2001; área útil da unidade: 127m²; localização: Jardim Santa Ângela – Zona Sul – próximo à avenida João Fiúsa; diversidade de equipamentos coletivos; valor de comercialização da unidade: aprox. R\$ 2047,00 o m² - julho de 2007; construção e incorporação II; projeto de arquitetura: arquiteto e urbanista Beta.

Fig. 69 – Esquema do pavimento tipo e foto do Edifício G, avenida João Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 127 m², 2001, Ribeirão Preto. Fonte: da autora, junho, 2006.

ESTUDO DE CASO K: tipologia: quatro dormitórios compacto; ano de construção: 2006; área útil da unidade: 128m²; localização: Jardim Santa Ângela – Zona Sul - avenida João Fiúsa; diversidade de equipamentos coletivos; valor de comercialização da unidade: aprox. R\$ 2258,00 o m² - julho de 2007; construção e incorporação V; projeto de arquitetura: arquiteto e urbanista gama.

3.1.4 Objetivos principais da pesquisa – definição dos pontos focais da avaliação

O objetivo principal desta etapa de trabalho é verificar e testar a metodologia proposta a partir da aplicação de inicialmente um caso-piloto e posteriormente mais três estudos de casos a fim de identificar possíveis alterações para a elaboração do roteiro (método) definitivo da APO. O objetivo

desta APO é avaliar o nível de qualidade dos espaços ofertados dos edifícios escolhidos através da relação do comportamento do usuário versus o projeto idealizado pelos vários agentes do mercado imobiliário. A avaliação será centrada em questões funcionais e comportamentais utilizando multimétodos de naturezas quantitativas e qualitativas. Os pontos focais de tais avaliações serão: (i) as maneiras de apropriação dos espaços privados e semi-privados; (ii) a adequação da proposta projetual às novas solicitações emergentes da sociedade; (iii) os índices de satisfação dos usuários moradores; (iv) o nível de automonitoramento (AM)⁴ dos usuários moradores.

Por se tratar de uma APO em espaços habitacionais algumas questões iniciais operacionais precisam ser consideradas: (i) trata-se de uma abordagem privada que necessita de procedimentos específicos e cautelosos de pesquisa – de maneira geral os moradores se sentem invadidos em sua privacidade e se negam a participar do processo (ii) há necessidade de se manter e garantir aos moradores sigilo nas informações obtidas, já que com uma avaliação desta natureza é possível identificar até especificidades do “modo de vida” dos moradores, (iii) alguns moradores se sentem acanhados em responder questões íntimas ou mesmo privadas que se refere ao seu modo de vida, (iv) em consequência dos altos índices de violências que atualmente afligem as cidade de médio e grande porte, os moradores evitam abrir suas portas aos entrevistadores com medo de possíveis consequências indesejadas, (v) o modo de vida contemporâneo atribulado da grande maioria das pessoas atualmente faz com que certos moradores não dispõem de tempo suficiente para responder questionários ou mesmo participar de grupos focais ou reuniões em grupo para discussão dos temas propostos na APO.

Como um dos objetivos desta tese é a disposição de metodologia (APO) para especialistas – profissionais e agentes do mercado imobiliário -, a fim de atestar a qualidade espacial dos apartamentos lançados no mercado, além da capacidade do projeto idealizado atender às demandas dos usuários, visa-se a elaboração de um método que seja viável do ponto de vista econômico e prático no sentido de propor um procedimento adequado a sua modalidade (habitacional). Se de um lado entendemos a necessidade da proposição de métodos avaliativos que obtenham informações mais consistentes e amplas – e, portanto possam demandar mais tempo de pesquisa -, por outro, nos deparamos com a necessidade da proposição de métodos economicamente viáveis e

⁴ Por questões metodológicas a técnica AM foi aplicada apenas no caso-piloto – ver justificativa neste capítulo, item 3.2.5.1.

eficientes. Isto se verifica tanto do ponto de vista do usuário, que se envolve pouco no processo avaliativo, quanto do ponto de vista dos agentes do mercado imobiliário – que buscam resultados em curtos espaços de tempo e com baixo custo de investimento.

3.1.5 Procedimentos metodológicos elencados para aferição da qualidade habitacional – tipos e justificativa

Numa APO faz-se necessário a definição dos procedimentos metodológicos, incluindo uma clara definição de seu objetivo, critérios de qualidade e tipos de técnicas de pesquisas que devem ser utilizados dependendo de cada situação específica. Baseado nas definições de Preiser e Vischer, 2005; Preiser; Rabinowitz in Snyder e Catanese, 1984 e Preiser, Rabinowitz e White, 1988, que indica três níveis de serviços de avaliação optamos por uma **APO – diagnóstico** ou de longo prazo na qual define detalhadamente critérios de desempenho, utiliza técnicas sofisticadas de medidas correlacionando avaliações físicas com as respostas dos usuários. Definimos também as abordagens funcionais e comportamentais para a APO que são descritas por Ornstein e Roméro, 1992, como **avaliação técnico-funcional** – diz respeito à avaliação do projeto arquitetônico proposto originariamente e daquele construído, tratando-se da avaliação realizada quanto ao desempenho funcional dos espaços resultantes -, e **avaliação comportamental** – trata-se da variável básica da APO, pois lida com ponto de vista de várias categorias ou extratos de usuários, analisada a partir de procedimentos estatísticos compatíveis visto que no tratamento do comportamento humano se está tratando de aspectos culturais e psico-sociais. (ORNSTEIN e ROMÉRO, 1992: 15).

3.1.6 Planejamento da APO

Após a definição do objeto a ser avaliado, alguns encaminhamentos devem ser realizados, segundo Ornstein; Romero, 1992: (i) **Coleta de dados** – constituída de todo o levantamento de dados e informações necessárias para a compreensão total do objeto. (ii) – **Diagnóstico** – com base nos levantamentos realizados e segundo técnicas de avaliação são atribuídos, pelos usuários e

técnicos, valores a distintas variáveis e subvariáveis diagnosticando os principais aspectos positivos e negativos do ambiente construído em avaliação. Considerada a etapa mais importante da APO, devendo ser cuidadosamente dimensionada. (iii) **Insumos e Recomendações** – podem ser tanto para o estudo de caso diretamente ou para futuros projetos semelhantes e normas – derivadas do diagnóstico podem ser recomendações construtivas, funcionais, comportamentais, entre outras, visualizadas na forma de planilha-matriz de intervenções necessárias a curto, médio e longo prazo, podendo ser até transformada em cronograma físico-financeiro. (ORNSTEIN e ROMÉRO, 1992: 62-8). Utilizamos como base as questões propostas por Baird e Gray, 1995, no sentido de estruturar a definição do planejamento da APO (ver quadro a seguir).

QUADRO 13 – ETAPAS DO PLANEJAMENTO DE UMA APO SEGUNDO BAIRD E GRAY, 1995

ETAPAS	DEFINIÇÃO	APO PROPOSTA
1. Requisitos	definição de quem contrata a avaliação, dos requerentes	Especialista do mercado imobiliário (arquitetos e urbanistas, incorporadores, vendedores, etc)
2. Motivação	quais foram os motivos que levaram a solicitação da avaliação?	Hipótese do trabalho: Quanto aos edifícios de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário na cidade de São Paulo e Ribeirão Preto no século XXI: o projeto não atende de maneira satisfatória às novas demandas emergentes da sociedade atual, no que se refere à organização espacial das unidades e das áreas coletivas;
3. Autorização	definição de quem precisa autorizar a avaliação	Os moradores, o síndico e outras possíveis figuras envolvidas.
4. Tema	quais são os principais problemas a serem resolvidos?	<ul style="list-style-type: none"> Construir um banco de dados eficiente para realimentação de novos projetos de edifícios de apartamentos; Melhorar a adequação dos projetos propostos aos novos modos de vida da sociedade atual moradores de apartamentos Propor índices de qualidade referentes à relação projeto X modo de vida do usuário habitante
5. Benefícios	quais são os benefícios e a quem beneficia?	<ul style="list-style-type: none"> Agentes do mercado imobiliário (arquitetos e urbanistas, incorporadores, vendedores) – utilizando o método (ou mesmo o banco de dados) para aferição da qualidade de seus próprios projetos ou mesmo os índices de qualidade; Moradores – podem utilizar os índices para escolha de uma opção mais adequada ao seu modo de vida e um projeto mais qualificado do ponto de vista espacial.
6. Fontes	que tipo de informação é necessária e quem tem esta informação?	<ul style="list-style-type: none"> Dados gerais sobre o edifício (plantas, legislação, registros fotográficos; etc.) Dados sobre a elaboração do projeto (arquitetura, incorporação, construção, vendas, etc) Utilização do edifício através de seus funcionários (síndico, porteiros, funcionários) Uso dos moradores sob vários aspectos
7. Avaliadores	quem irá conduzir o processo de avaliação e quem tomará parte como provedor da avaliação?	Foi realizada sob a coordenação de Simone B. Villa e contou com a participação de quatro alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Barão de Mauá – Ribeirão Preto na coleta de dados e aplicação de alguns métodos.
8. Âmbito	qual o âmbito requerido na avaliação, sua amplitude e profundidade da informação?	O Edifício E será avaliado em seus espaços privados e semi-privados a partir dos objetivos específicos da pesquisa com informações aprofundadas.
9. Método	qual processo ou método será usado?	Foram utilizados multimétodos (qualitativos e quantitativos) para cada objetivo específico da pesquisa
10. Limitadores	quais são os limitadores: tempo, custos, disponibilidade de recursos, acesso a certas informações	Esta avaliação foi inicialmente desenvolvida ao nível de pré-teste em decorrência do curto espaço de tempo disponível (abril, maio e junho). Os recursos também são escassos, entretanto contamos com apoio de xerox e impressão do CUBM – Ribeirão Preto. Não houve problemas no acesso às informações, pois os pesquisadores residem na mesma cidade pesquisada – Ribeirão Preto.
11. Recursos	quais recursos são necessários? Trabalho, terra, materiais e equipamentos, capital, informação entre outros.	<ul style="list-style-type: none"> Cópias, impressões, pastas, envelopes, computadores (elaboração dos métodos) – fornecidos pelo CUBM Máquinas fotográficas, gravadores, fitas para registros Veículo para locomoção ao local pesquisado e pesquisas externas de coleta de dados – particular.

CONTINUA...

12. Aprovação	o plano de avaliação é sujeito á aprovação? Quem gerenciará o processo de avaliação a partir de agora?	CONTINUAÇÃO... A aprovação foi realizada pelo professor orientador do programa de doutoramento na qual a aluna se insere – prof. Drª Sheila Walbe Ornstein, além dos membros componentes avaliadores da Banca de Qualificação
13. Ferramentas	que tipos de dados serão coletados, que ferramentas e técnicas são apropriadas?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dados gerais sobre o projeto do edifício (planta, desenhos técnicos, legislação) através de coleta de informações com a construtora e incorporadora, escritório de arquitetura, órgãos municipais; ▪ Dados sobre o processo de produção do projeto do edifício (arquitetura, incorporação, construção e vendas) a partir de entrevistas estruturadas com os agentes envolvidos; ▪ Dados sobre os perfis familiares do edifício a partir de pesquisa com os moradores e porteiros; ▪ Dados sobre a impressão geral nos espaços semi-privados e privados do edifício a partir de entrevistas estruturadas com os funcionários (síndico, porteiros e faxineiros); ▪ Dados sobre a impressão geral nos espaços semi-privados e privados do edifício a partir de Walkthrough realizado pelos avaliadores; ▪ Dados sobre a satisfação geral dos moradores em relação aos espaços privados e semi-privados do edifício a partir de questionários; ▪ Dados sobre a relação do projeto X modo de vida do usuário nos espaços privados do edifício a partir de análise de tarefas + observações + registros comportamentais + questionários; ▪ Dados sobre o nível de automonitoramento dos moradores a partir de questionário específico; ▪ Dados sobre os anseios e desejos dos moradores em relação ao projeto e uso do espaço privado através do Poema dos Desejos; ▪ Dados específicos sobre as necessidades não supridas pelo projeto oferecido dos espaços privados e semi-privados do edifício a partir de Grupo Focal com moradores.
14. Dados	Como os dados serão analisados?	Os dados são analisados comparativamente, buscando-se a garantia das informações obtidas.
15. Conhecimento	quais informações e novos conhecimentos podem ser extraídos a partir da análise dos dados?	As informações foram de relevância tanto para a busca de aprimoramento do própria metodologia, como de insumos para o conhecimento sobre a APO e uma melhor qualidade dos projetos de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário.
16. Revisão	a informação e o novo conhecimento respondem adequadamente o tema em questão?	Sim
17. Retrabalho	alguma parte da avaliação ou análise precisa ser refeita?	Sim
18. Comunicação	como os resultados serão comunicados ou explicitados?	Na Tese de Doutorado
19. Discussão	como os resultados da avaliação serão discutidos, em qual fórum?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Por meio da relação orientador e orientando ▪ Por meio da Banca de Qualificação ▪ Por meio das discussões entre avaliadores ▪ Por meio da aplicação em novos estudos de casos ▪ Por meio da Defesa da Tese

Fonte: Quadro elaborado pela autora baseada em Baird e Gray, 1995.

A partir da ampla referência bibliográfica sobre aferição da qualidade habitacional foram elencados alguns autores que, de certa forma, formulavam questões pertinentes a nossa pesquisa. Entre eles podemos citar a pesquisa do LNEC, notadamente o trabalho de Batista, 1995, 2004, 2006; e Pedro, 2002, os trabalhos desenvolvidos da UFRJ, coordenados por Rheingantz, 2004⁵, o trabalho de Jobim, 2003, Lay e Reis, 1994 e 1993, além da literatura internacional e clássica de Sommer e Sommer, 1997, Bechtel e Churchman, 2001 e Sanoff, 1991.

Outra característica considerada fundamental para esta APO foi a incorporação de métodos avaliativos para os pesquisadores, ou observadores, no sentido que utilizar como dado também a experiência sobre o assunto do

⁵ <http://www.fau.ufrj.br/prologar>

observador. Neste sentido nos referenciamos no trabalho do PROARQ/FAU/UFRJ, que vem sendo desenvolvido a partir de diversos tipos de pesquisas, mas principalmente pelo trabalho de Rheingantz, 2004, no que se refere á avaliações de desempenho, notadamente à avaliação pós-ocupação, com enfoques baseados na cognição ambiental. Em um dos seus trabalhos, Rheingantz, 2004, “(...) questiona a excessiva atenção dispensada aos aspectos operacionais e instrumentais – e na sua eficiência intrínseca – em detrimento da reflexão sobre a própria experiência da reflexão vivenciada pelo observador em sua experiência de observar” (RHEINGANTZ, 2004: s/p).

Buscou-se também considerar a questão da interdisciplinaridade e de utilização de multimétodos para a APO. A importância da interdisciplinaridade na avaliação se faz na medida em que outras ciências, além das relacionadas à Arquitetura e Urbanismo, são relevantes para uma maior fundamentação das ações e conseqüente melhoria dos níveis dos resultados. Ornstein, 2005 (a), escreve que “a APO, enquanto pesquisa aplicada parte de uma visão inter e multidisciplinar do ambiente construído, a qual leva em consideração, para compreensão do desempenho do ambiente construído e de seus usuários, as vertentes distintas de campos do conhecimento como a arquitetura, o urbanismo, a engenharia civil, a antropologia, a sociologia, a psicologia ambiental, a saúde pública, dentre outras” (ORNSTEIN, 2005 (a): 95).

Já a utilização de multimétodos foi justificada por autores na área da APO como: Lay e Reis, 1994, Elali e Veloso, 2004, Marans e Ahrentzen, 1987, Ornstein, 2004 (b), Zimring, 2001, entre outros. “A aplicação de vários métodos para a coleta de diferentes tipos de dados sobre o mesmo fenômeno permite contrabalançar os desvios/ tendências (bias) existentes em um método com os desvios dos outros métodos utilizados, já que se pode assumir que as técnicas utilizadas para cada método apresentam diferentes desvios” (LAY e REIS, 1994: 34).

3.2. O piloto

3.2.1 Levantamentos gerais do caso-piloto – construtora, arquiteto, incorporadora e vendedora

Após os contatos iniciais com os funcionários do edifício foram realizados os levantamentos gerais sobre os dados do Edifício E. Foram pesquisados: o escritório de arquitetura responsável pelo projeto, a construtora e incorporadora, assim como órgãos municipais e institucionais da cidade de Ribeirão Preto. A partir deste levantamento foi elaborado um quadro com as principais informações sobre o Edifício E (quadro a seguir).

QUADRO 14 – DADOS GERAIS DO PILOTO

Empreendimento	Edifício E	
Ano de entrega	2001	
Localização	Jardim Santa Ângela, Ribeirão Preto / SP	
Área útil aptos tipo	136 m ² quatro dormitórios (1suíte), banheiro social, lavabo, sala de jantar, living, varanda, cozinha, despensa, lavanderia, dormitório para empregada, banheiro de empregada	
Área útil apto cobertura	220 m ²	
Área de lazer	2.500 m ² Piscinas, jardim, salão de jogos, salão de festas, quadra poliesportiva, sauna, sala de ginástica, churrasqueira, brinquedoteca	
Área total	20.114,14 m ²	
Nº de pavimentos	23 pavimentos	02 subsolos, 01 térreo, 18 pavimentos tipos, 02 coberturas
Nº de aptos	72 aptos tipo 04 coberturas	
Nº de aptos p/ andar	04 aptos por andar	
Nº de vagas de garagem	160 vagas	02 vagas por apartamento tipo 04 vagas por cobertura
Nº de elevadores	04 elevadores	02 elevadores sociais 02 elevadores de serviços
Valor comercializado na época de lançamento (dez. 2001)		R\$ 180.000,00 / U\$ 73.170,74
Valor comercializado atualmente (jul. 2006)		R\$ 280.000,00 / U\$ 127.272,72
Sistema Construtivo	Tradicional	Material usado: Concreto armado, alvenaria convencional.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.2.2 A metodologia utilizada e justificativa das técnicas elencadas

A análise e leitura dos resultados e dos procedimentos metodológicos utilizados em diversas pesquisas desenvolvidas pelos referidos autores citados no capítulo anterior foi fundamental para a definição de condutas deste trabalho. Para melhor definição dos procedimentos metodológicos, elaboramos uma lista detalhada de objetivos específicos que gostaríamos de alcançar com a aplicação

da APO. A partir destes foi feita uma lista de atributos que seriam avaliados, sistematizando os itens e posteriormente definindo as mais adequadas técnicas para o atendimento aos objetivos (ver quadro 15). A seguir segue justificativa das técnicas utilizadas.

3.2.2.1 Levantamento de dados

Os dados do edifício (caso-piloto) foram pesquisados pela equipe de pesquisadores (avaliadores) com base nas visitas à incorporadora, construtora, escritório de arquitetura responsável pelo projeto, prefeitura municipal e empresas imobiliárias. Os materiais iconográficos foram cadastrados e analisados, além dos registros fotográficos do edifício e seu entorno. Posteriormente iniciou-se o processo de contato com o edifício a partir do conhecimento da figura do síndico, porteiros e funcionários. Já o contato com os moradores (usuários) foi estabelecido por meio da Carta Convite distribuída pelos porteiros para todos os apartamentos. Após a devolução das cartas à portaria foi realizado um contato via telefone com os moradores interessados em participar da pesquisa, na qual foi marcado horário específico para o início da aplicação dos instrumentos.

3.2.2.2. *Walkthrough* (técnica revisada – anexo 3)

Também conhecida como APO indicativa, tem o objetivo de coletar e analisar os dados multidisciplinares do ambiente construído em estudo e seus usuários, em curto espaço de tempo. A aplicação da análise *walkthrough* tem como principal objetivo realizar a identificação descritiva e qualitativa de aspectos positivos e negativos do ambiente, permitindo também verificar a situação atual em que ele se encontra. Como a primeira técnica utilizada no conjunto de multimétodos e técnicas propostas, a análise *walkthrough* foi realizada nos primeiros dias da pesquisa após observação com o objetivo de familiarizar o pesquisador (avaliador) com o ambiente e compreender a estrutura física do Edifício E. Neste caso a experiência do pesquisador (avaliador) em observar espaços desta natureza foi considerada potencializada na pesquisa. Desta forma a análise *walkthrough* foi respondida pelos pesquisadores que puderam com esta técnica se aproximar mais profundamente dos pontos negativos e positivos do edifício analisado, a partir de um olhar técnico. Os

objetivos eram identificar a percepção inicial dos espaços avaliados, as apropriações imediatas dos usuários moradores, as principais alterações realizadas nos espaços e o nível de familiarização dos usuários moradores com os espaços.

A elaboração da análise *walkthrough* foi baseada no método “*building assessment scale*” de Sanoff, 2001, que, mesmo tendo como foco “escola infantil”, assemelhava-se em seus objetivos a nossa pesquisa.

3.2.2.3 Pesquisa de perfis familiares (técnica revisada – anexo 5)

Com o objetivo de identificar os perfis familiares presentes no edifício Grand Paysage fora realizada uma pesquisa aberta com os porteiros. Os perfis familiares foram divididos em 7 grupos: família nuclear (pai + mãe+ filhos), família nuclear expandida (pai + mãe + filhos + parente), família monoparental (pai ou mãe + filhos), coabitação (grupo por afinidade ou por parentesco), pessoas sós, casal de idosos e DINKS (casal c/ duplo rendimento s/ filhos).

3.2.2.4 Entrevista com pessoas “chave” (técnica revisada – anexo 4)

Foram realizadas entrevistas estruturadas com os funcionários (síndico, porteiros e faxineiros) no sentido de identificar as suas impressões em relação a utilização do edifício pelos moradores (notadamente dos espaços semi-privados), os problemas mais freqüentes, além das características gerais dos moradores. Foram abordadas questões relativas aos moradores (perfil, características principais, uso dos espaços coletivos e participação nos debates e decisões), ao apartamento (identificação de pontos negativos e positivos do projeto, reformas mais comuns, problemas gerais de manutenção, uso) e finalmente ao edifício (identificação dos pontos positivos e negativos do projeto – áreas semi-privadas -, alterações realizadas e solicitadas, problemas gerais de manutenção e uso e questões relativas à imagem do edifício).

3.2.2.5 Questionário (técnica revisada – anexo 7)

Pretende-se, nesta pesquisa, com a aferição através de questionários avaliar o nível de satisfação dos usuários - espaços privados e semi-privados -, identificar a impressão geral do usuário em relação ao edifício como um todo e avaliar quais os motivadores para aquisição do apartamento no Edifício E. Segundo Ornstein e Romero, 1992, o questionário tem como objetivo aferir qual

a impressão que usuários/ consumidores tem sobre um determinado produto e ainda verificam suas relações com os usuários, podendo informar ainda atributos, ou seja, o perfil do usuário/morador, bem como seu comportamento, crenças, dentre outros. O questionário estruturado possibilita a quantificação das respostas através da utilização de escala de valores, minimizando prováveis interpretações inadequadas de algumas hipóteses. Algumas referências para elaboração desta técnica foram extraídas dos trabalhos orientados por Rheingantz, como o questionário de seleção visual desenvolvido por Castro, Lacerda e Penna, 2004, em parceria com a FIOCRUZ, e na definição aplicação dos elementos imageabilidade, identidade e grau de adaptabilidade, desenvolvidos por Abrantes, 2004.

Basicamente o foco principal da aplicação desta técnica foi o de aferir o nível de satisfação geral dos moradores (usuários) tanto em relação aos espaços privados – relativos ao apartamento -, quanto aos espaços semi-privados – áreas de uso coletivo do edifício. A impressão geral do morador (usuário) em relação ao edifício também foi considerada, tratando dos aspectos gerais como: fachada, jardins, elevadores, limpeza, manutenção, vagas de garagem, grau de imageabilidade, grau de identidade, localização e motivadores pela opção ao edifício. Constatou-se a necessidade de uma avaliação mais ampla dos aspectos gerais do edifício, no sentido de uma melhor compreensão de aspectos específicos do uso dos apartamentos – foco principal desta avaliação pós-ocupação. Partimos da compreensão geral para a específica.

3.2.2.6 Análise de Tarefas (técnica revisada – anexo 9)

A partir da avaliação mais geral realizada pela técnica anterior (questionários) partimos para uma abordagem mais específica relativa aos espaços privados (apartamento). Os objetivos desta abordagem dos espaços privados (apartamento) são: a identificação das atividades que são realizadas nos respectivos cômodos, a presença de sobreposição de atividades e dos níveis de conforto observando a relação das atividades relacionadas com o mobiliário e o espaço utilizado para o atendimento das mesmas.

Para identificação dos elementos a serem avaliados foi utilizado como guia o estudo de Pedro, 2000, “Definição e Avaliação da Qualidade Arquitetônica Habitacional”. Baseou-se nos indicadores de qualidade arquitetônica da habitação e do edifício e algumas questões dos indicadores de qualidade arquitetônica da vizinhança próxima. A árvore de pontos de vista da habitação

também serviu como base para identificação dos elementos e critérios avaliados. Neste sentido apenas os elementos de referência para a formulação das questões foram utilizados. Também foi pesquisado o trabalho do mesmo autor, desenvolvido no LNEC em parceria com o INH, “Programa Habitacional: Espaços e Compartimentos” para elaboração de uma lista de atividades mais ampla. Questões como a adaptabilidade, apropriação e nível de identificação também foram extraídos dos estudos acima.

3.2.2.7 Grupo Focal - (técnica revisada – anexo 8)

Com o objetivo de avaliar o quanto o projeto arquitetônico proposto atende ao modo de vida dos moradores (usuários) e suas expectativas em relação às possíveis alterações para a melhoria da qualidade dos espaços foi utilizado a técnica do Grupo Focal. Considerado uma das técnicas de coleta de dados mais usadas nas pesquisas qualitativas o **Grupo Focal** trabalha com discussões em grupo (com características homogêneas) a fim de conseguir uma visão aprofundada sobre os problemas de interesse do pesquisador (DIAS, 2000). As recomendações segundo autores como Pinheiro, 2004 e Dias, 2000, foram seguidas: grupo de no máximo 10 pessoas, duração de no máximo 3 h, homogeneidade dos participantes, mediação feita por profissionais especializados, presença de um profissional para registro das informações, entre outros. Justifica-se a utilização desta técnica pelas seguintes vantagens: sinergia, reação em cadeia, estímulo, espontaneidade, velocidade. Já suas desvantagens que são: equívoco metodológico, personalidade dos entrevistados, julgamento incorreto, moderação, confusão, estão sendo minimizadas pela adoção das outras técnicas de natureza qualitativa (questionários e lista de tarefas por questões). A participação do síndico no grupo foi de fundamental importância tanto para melhorar a dinâmica, como para estimular a participação dos moradores.

A lista de questões (guia da entrevista) foi elaborada a partir dos elementos: adequação do projeto proposto ao modo de vida do morador e expectativa em relação às alterações possíveis, contando com cinco questões principais que nortearam a discussão. São elas: (i) o projeto proposto do apartamento do Edifício E atende às suas necessidades e de sua família? (ii) quais os pontos negativos e positivos deste projeto? (iii) o que você mudaria neste projeto? (iv) como você e sua família gostariam que seu apartamento fosse? (v) porque você mora neste apartamento?

3.2.2.8 Poema do Desejos

Com o objetivo principal de identificar os desejos dos moradores, seus sonhos e expectativas em relação à sua moradia, optou-se pela técnica “Poema dos Desejos”, *Wish Poem* – método baseada nos trabalhos desenvolvidos por Sanoff, 1991, professor da North Carolina State University. Justifica-se esta opção por esta ser uma técnica que encoraja os usuários a refletirem e descreverem o ambiente de seus sonhos através de um processo aberto, porém estruturado. Deve ser espontâneo e permitir a liberdade na expressão dos sentimentos traduzidos em palavras. Na aplicação da técnica, os moradores descreveram como gostariam que fosse seu apartamento, a partir da frase “Gostaria que meu apartamento...”.

3.2.2.9 Automonitoramento (AM) (quadro 16)

Baseado na justificativa contemporânea da necessidade da adoção de multimétodos e da interdisciplinaridade potencializando os resultados de uma APO, buscou-se encontrar na área do Marketing algum instrumento que nos apoiasse no sentido de confirmar características que pudessem ser avaliadas nas técnicas básicas já expostas acima. Notamos que o tipo de modalidade na qual trabalhamos, os edifícios de apartamentos, tem demonstrado estabelecer relações cada vez mais estreitas com as áreas de Marketing, desde o processo de produção do projeto até a comercialização do empreendimento. Neste sentido, quando se pretende adquirir um apartamento, inúmeros elementos podem ser considerados pelo comprador: qualidade que o produto oferece ou a imagem que está atrelada ao seu uso. Atualmente todo o mercado imobiliário tem trabalhado na direção de dar mais ênfase a imagem do empreendimento do que a qualidade propriamente dita do projeto, dos espaços oferecidos, dos materiais empregados, etc. Neste sentido nos chamou atenção esta técnica, o Automonitoramento, que tem sido pesquisada na área de Marketing, para identificação do perfil do consumidor. Este perfil pode apresentar características no sentido de valorizar mais ou menos a imagem dos produtos ou sua qualidade. Toda esta técnica descrita abaixo faz parte do trabalho de Jardim, 2004 e 2005.

Segundo Snyder, 1987, automonitoramento (AM) é a capacidade que o ser humano tem de monitorar e modificar seu comportamento de acordo com o ambiente social a que está exposto. Este traço de personalidade do ser

humano, bastante pesquisado nas décadas de 70 e 80, é descrito como a capacidade que o ser humano tem de se mostrar como uma pessoa totalmente diferente do que realmente é, de acordo com cada situação social a que ele é exposto, para que então possa se integrar ao ambiente social que o cerca, visando ser aceito por este. De acordo com o conceito do AM, todo ser humano tem propensão a um dos dois tipos distintos: o automonitoramento elevado (AME) ou o automonitoramento baixo (AMB). Pessoas que possuem propensão ao AME, tem a característica de adaptar-se facilmente a qualquer situação, lugar ou pessoas. Procura ser a pessoa certa, no lugar certo, no momento certo, e analisa muito bem a situação e as pessoas, para que possa se transformar, fazendo parte então daquele novo ambiente, agindo como se aquele fosse o seu comportamento usual. A mudança de situação leva a pessoa que possui esse traço de personalidade, a mudar radicalmente seu comportamento. Segundo Caldwell e O'reilly, 1982, profissionais de sucesso que trabalham em áreas que exigem grande habilidade em comunicação e na relação social, como, por exemplo, atores, advogados, diplomatas, políticos e vendedores, são provavelmente pessoas com AME. Líderes também são freqüentemente identificados como pessoas com AME, conhecidos por sua habilidade política e sua versatilidade para se adaptar as diversas situações sociais, tendo a aprovação da grande maioria, independente do cenário em que se encontram. As pessoas que possuem propensão ao AMB, no entanto, não são tão afetadas pelo ambiente ou pelas pessoas à sua volta. Elas mantêm seu padrão usual de comportamento, sendo pouco influenciadas por opiniões de terceiros ou pelas variações do cenário social.

Segundo Nanthel e Strahle, 1999, pessoas com propensão ao AME são muito sensíveis a considerações situacionais e interpessoais. Elas têm bastante disposição e competência para modificar seu comportamento para ser a "pessoa certa no lugar certo no momento certo". Indivíduos com AMB, não modificam seu comportamento desta maneira. Ao invés disso, eles se baseiam mais fortemente em seus próprios sentimentos e estímulos internos para dirigir o comportamento. Podendo ter o AM três formas de expressão: (1) Interesse pela adequação social do comportamento; (2) Atenção a comparações sociais como sugestões para auto-expressão adequada; (3) A capacidade de modificar a auto-apresentação e a expressão através de diferentes situações.

Segundo Engel, Blackwell e Miniard, 2000, as pessoas com propensão ao AMB são mais inclinadas a orientar seu comportamento por suas próprias

disposições, sentimentos e interesses pessoais e assim são mais coerentes com suas próprias convicções. Snyder, 1987, comenta por diversas vezes que a teoria do AM está intimamente ligada com o que conhecemos como “arte de atuar”. O comportamento do ser humano quando está envolvido nas diversas situações sociais pode ser comparado com a atuação de um ator. As observações deste comportamento, típico do ser humano, agindo como um camaleão social, moldando-se de acordo com o cenário existente, impulsionaram as pesquisas sobre o AM.

Um instrumento para medição do grau de propensão ao automonitoramento baixo ou ao AME foi desenvolvido por Mark Snyder, com o objetivo de capturar as diferenças entre os dois tipos de AM o baixo e o elevado, entender melhor como esta propensão se desenvolve e identificar as aplicações práticas desta teoria. Na elaboração do instrumento de medição foram selecionadas as 25 questões da escala (quadro a seguir) utilizando o método estatístico Anastasi, 1968, de um conjunto de várias questões, através de procedimentos projetados para maximizar a consistência interna da medida.

O padrão de respostas mostrado no quadro 7, é a referência para uma pessoa com AME conforme Snyder, neste caso se o sujeito ao responder as questões assinalando apenas verdadeiro ou falso, e estas forem coincidentes com o padrão, então este obterá a pontuação máxima para uma pessoa com propensão ao AME, ou seja, 25 (vinte e cinco) pontos. Caso contrário, ou seja, se para cada questão o sujeito respondesse o inverso do que está no padrão mostrado no quadro 7, este teria 0 (zero) pontos, indicando propensão máxima para o AMB. Segundo Snyder pesquisadores tem adotado diversos critérios para definir operacionalmente as faixas de medição do AMB e do AME, os termos AMB ou AME refletirão a definição particular empregada pelo pesquisador, ou seja, as faixas consideradas como propensão ao AMB ou ao AME dependem da definição do pesquisador mostra as definições mais utilizadas (figura a seguir).

QUADRO 16- TÉCNICA DE MEDIÇÃO DO A.M.

item	Questão	Ref.
1.	Acho difícil imitar o comportamento de outras pessoas	(F)
2	Meu comportamento é normalmente uma expressão de meus próprios e verdadeiros sentimentos, atitudes e crenças	(F)
3	Em festas e reuniões sociais, eu não tento fazer ou dizer coisas de que os outros vão gostar	(F)
4	Eu só consigo defender idéias em que eu já acredite	(F)
5	Eu consigo fazer discursos de improviso, mesmo sobre temas dos quais em quase não tenho informações	(V)
6	Eu acho que me exibio para impressionar ou entreter as pessoas	(V)
7	Quando não tenho certeza sobre como agir numa situação social, observo o comportamento dos demais para obter dicas	(V)
8	Eu provavelmente daria um bom ator	(V)
9	Eu raramente procuro o aconselhamento de meus amigos para escolher filmes, livros ou música	(V)
10	Eu por vezes dou aos demais a idéia de estar sentindo emoções mais fortes do que realmente estou	(V)
11	Eu rio mais quando assisto a uma comédia com outras pessoas do que quando estou sozinho	(V)
12	Em grupos de pessoas, eu raramente sou o centro das atenções	(F)
13	Em situações diferentes e com pessoas diferentes, eu freqüentemente ajo como se eu fosse pessoas muito diferentes	(V)
14	Não sou particularmente bom em fazer com que as outras pessoas gostem de mim	(V)
15	Mesmo se não estiver me divertindo, eu freqüentemente finjo estar	(V)
16	Eu nem sempre sou a pessoa que aparento ser	(V)
17	Eu não mudaria minhas opiniões (ou a minha forma de agir) para satisfazer outra pessoa ou conseguir favores	(F)
18	Eu já pensei em ser um profissional de entretenimento	(V)
19	Para me dar bem com as pessoas e fazer com que elas gostem de mim, eu costumo ser o que as pessoas esperam que eu seja mais do que qualquer outra coisa	(V)
20	Nunca fui bom em jogos como charadas ou atuação de improviso	(F)
21	Tenho dificuldades em alterar meu comportamento para me adequar a pessoas diferentes e situações diferentes	(F)
22	Em festas, deixo que os outros façam piadas e contem casos	(F)
23	Sinto-me um pouco estranho com companhia e não me apresento tão bem quanto deveria	(F)
24	Eu consigo olhar nos olhos de qualquer pessoa e dizer uma mentira com a expressão impassível (se for pelo motivo certo)	(V)
25	Eu consigo enganar as pessoas parecendo ser amigável quando, na realidade, eu não gosto delas	(V)
As respostas acima estão direcionadas para o automonitoramento elevado, sendo (F) Falso e (V) Verdadeiro.		

Fonte: JARDIM, 2005, p.06-07.

Fig. 71 - Definições operacionais das faixas da escala mais utilizadas para classificação de AME e AMB. (Fonte: JARDIM, 2005, p.08).

3.2.3 Aplicação dos métodos – PILOTO

Após a o planejamento para aplicação dos métodos e a definição dos procedimentos metodológicos iniciou-se a aplicação das técnicas. A aplicação da APO contou com a participação de 05 alunos de graduação do Centro Universitário Barão de Mauá do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Os alunos receberam treinamento específico para aplicação das técnicas utilizadas. Foi estipulado que cada pesquisador assumiria um apartamento para a aplicação de

todas as técnicas, neste sentido os moradores poderiam se sentir mais familiarizados e o pesquisador teria uma visão completa do processo. O quadro abaixo mostra as etapas de trabalho.

QUADRO 17 – ETAPAS DE TRABALHO – APLICAÇÃO DA APO – PILOTO

ETAPA	local	quem aplica	quem responde	SITUAÇÃO	amostra
1. Levant. Geral de Dados	vários	P	-	-	-
2. Carta Convite (técnica revisada anexo 6)	E.A	F	M	Foi entregue pelos porteiros aos respectivos moradores que assinaram uma lista de recebimento. A carta foi entregue apenas para o responsável pelo apartamento, evitando-se a entrega às crianças e funcionários domésticos.	100% (72 aptos)
3. <i>Walkthrough</i> (técnica revisada anexo 3)	E.A	P	P	Foi feita uma visita ao local com registros fotográficos e após um debate entre os pesquisadores foi feito individualmente o <i>Walkthrough</i> . Evitou-se o contato entre os pesquisadores no momento do preenchimento das questões minimizando possíveis influências. A duração média do <i>walkthrough</i> foi de 40 minutos.	100% (6 pesq.)
4. Entrevista (técnica revisada anexo 4)	E.A	P	F	As entrevistas foram aplicadas conforme o horário de folga, ou de saída / entrada do turno de trabalho, dos funcionários no próprio edifício. Cada pesquisador entrevistou um funcionário. A duração média da entrevista foi de 30 minutos. Foram registradas por gravações e anotações em papel.	100%
5. Pesquisa Aberta (técnica revisada anexo 5)	E.A	P	F	Foi escolhido pelos pesquisadores o funcionário mais disponível, que apresentou maior envolvimento com a pesquisa. Um pesquisador aplicou a técnica que teve duração média de 20 minutos.	100%
6. Questionário (técnica revisada anexo 7)	E.A	P	M	Os moradores que aceitaram participar da avaliação foram contactados por telefone marcando-se um horário para a realização do questionário. Houve uma distribuição dos pesquisadores em função das disponibilidades de horários. A técnica foi aplicada individualmente pelo pesquisador, face a face com o morador. O morador escolhido para responder a pesquisa deveria ser o responsável pelo apartamento. Alguns casos foram respondidos no interior dos apartamentos e a maioria respondeu no salão de festas do edifício. A maioria também preferiu ler o questionário sem a ajuda do pesquisador. A técnica teve duração média de 40 minutos.	18 % (13 aptos tipo)
7. Poema dos Desejos	E.A	P	M	No final da aplicação do questionário foi deixado com o morador respondente o Poema dos Desejos e o questionário do Automonitoramento (AM) assim como as instruções de preenchimento. Foi agendada uma data para o retorno do pesquisador, assim como a aplicação da última técnica – a análise das tarefas.	18 % (13 aptos tipo)
8. AM (quadro 16)	E.A	P	M	Esta técnica foi incluída nos procedimentos como opcional para o morador, já que avalia questões mais íntimas. Neste caso se houvesse o interesse em responder as questões não haveria necessidade de identificação por parte do morador.	18 % (13 aptos tipo)
9. Análise das Tarefas (técnica revisada anexo 9)	E.A	P	M	Com o horário já agendado anteriormente o pesquisador retornou ao apartamento para a avaliação da técnica Análises das Tarefas. Teve duração média de 50 minutos. A maioria aceitou participar somente com a possibilidade do preenchimento posterior e individualizado, sem a presença do pesquisador. As outras técnicas (Poema dos desejos e automonitoramento) foram entregues aos pesquisadores neste momento.	18 % (13 aptos tipo)
10. Grupo Focal (técnica revisada anexo 8)	E.A	P	M	O grupo focal foi realizado em dia e horário estipulados pelo grupo pesquisador e pelo síndico. Teve duração de 2 horas e contou com a participação de 10 moradores. Foi realizado no salão de festas do edifício.	10 moradores

P (pesquisador avaliador), E.A (edifício avaliado); M (morador); F (funcionários).

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.2.4 Resultados indicativos: consideração gerais sobre o piloto

Algumas questões podem ser consideradas em relação a escolha do objeto de estudo. Foi considerado adequada a escolha, entretanto podemos perceber a dificuldade de aplicação de métodos avaliativos em habitações destinadas à classe média–alta. Vários podem ser os fatores que intimidam o morador a participar da pesquisa avaliativa: (i) falta de segurança que aflige nossas cidades, (ii) falta de tempo suficiente para participação nas pesquisas, (iii) falta de envolvimento com o lugar onde mora, (iv) medo de informar dados de sua vida privada, (v) receio de que os dados coletados serão utilizados para outros fins, (iv) inquietação no sentido de mostrar situações de sua vida privada, entre outros. Neste sentido percebemos a necessidade de um envolvimento efetivo dos moradores junto aos processos, que na maioria das vezes não se envolvem se quer com as questões relativas ao condomínio em que habitam. Fica a indicação da necessidade de abordagens mais eficientes no início do processo quando do contato com o síndico, a fim de aumentar a amostragem, já que muitos desistem da participação na pesquisa durante o percurso.

3.2.4.1 Sobre a aplicação da APO e a metodologia

Considerando que este trabalho tem também como objetivo verificar e testar a metodologia proposta a partir da aplicação de um PILOTO E ESTUDOS DE CASO a fim de identificar possíveis alterações para a elaboração do roteiro (método) definitivo desenvolvido em etapa posterior, várias considerações podem ser feitas. Acreditamos que foi adequada e satisfatória a definição dos objetivos da pesquisa, assim como o planejamento realizado para aplicação da APO nesta etapa do caso-piloto. Entretanto os maiores problemas identificados foram na relação: profundidade dos dados extraídos versus acesso aos moradores versus tempo curto para aplicação dos instrumentos. Nosso maior esforço está centrado em como identificar informações consistentes em prazos curtos e pouco contato com o morador e seu apartamento. O quadro 9 a seguir indica os principais problemas identificados nas técnicas utilizadas na aplicação do caso-piloto.

QUADRO 18 – PROBLEMAS IDENTIFICADOS NAS TÉCNICAS E DIRETRIZES P/ ETAPAS POSTERIORES

TÉCNICA	PROBLEMAS ENCONTRADOS	DIRETRIZES PARA ETAPAS POSTERIORES
1. Carta Convite (técnica revisada anexo 6)	Os sistemas de segurança da portaria (acesso à pessoas) fez com que a carta convite, que inicialmente seria entregue pessoalmente a cada apartamento, fosse deixada na portaria para que os porteiros a entregassem aos respectivos moradores.	<ul style="list-style-type: none"> Realizar a entrega da carta num prazo mais longo, dia a dia entregar por andares em horários estratégicos até a completa finalização das entregas. O contato inicial com o morador, assim como uma explicação mais detalhada do que se trata, a pesquisa pode aumentar muito sua amostragem. Diversificar as formas iniciais de acesso aos moradores: contato telefônico, carta via correio, reunião no condomínio, etc.
2. Walkthrough (técnica revisada anexo 3)	A técnica <i>Walkthrough</i> foi bastante eficiente e adequada. Considerar a opinião e a experiência do pesquisador foi de fundamental importância no trabalho.	<ul style="list-style-type: none"> Aumentar instrumentos deste tipo já que muitos dos resultados obtidos na avaliação geral foram identificados previamente no <i>Walkthrough</i>.
3. Entrevista (técnica revisada anexo 4)	Com a aplicação da entrevista aos funcionários podemos identificar que este método é bastante apropriado. Entretanto apresentava um número ainda grande de questões que faziam o entrevistado ficar relativamente cansado e sem paciência para as respostas.	<ul style="list-style-type: none"> Necessidade de redução do número de perguntas, assim como a eliminação de alguns termos que geraram dúvidas.
4. Pesquisa Aberta (técnica revisada anexo 5)	s/ problemas	
5. Questionário (técnica revisada anexo 7)	<ul style="list-style-type: none"> Constatou-se que o questionário aplicado possuía uma extensão grande, principalmente por apresentar questões densas; Os moradores preferiram responder o questionário sem a presença do pesquisador; Os moradores preferiram responder o questionário fora do apartamento – geralmente no salão de festas do edifício; O tempo de resposta média do questionário foi de 40 minutos, chegando a casos de 1 hora; Alguns termos não foram totalmente compreendidos diretamente à leitura pelos moradores, havendo necessidade de esclarecimento por parte dos pesquisadores. 	<ul style="list-style-type: none"> Dividir os objetivos em mais técnicas foi a opção encontrada para otimização da pesquisa. Os objetivos devem ser separados em pequenos grupos e reorganizados a fim de resultar em técnicas curtas, contendo específicas, sem que isto incorra na superficialidade das informações. Isto pode dinamizar o processo de pesquisa diminuindo o tempo de respostas das técnicas e aumentando o envolvimento dos moradores; A opção de excluir a figura do pesquisador do contato direto com o morador deve ser ponderada na aplicação do questionário sempre que for possível sua realização. Isto pode facilitar o acesso aos moradores e aumentar a amostragem da pesquisa. Cuidados devem ser tomados no sentido de evitar possíveis vieses nas respostas das questões com a ausência do pesquisador, propondo neste caso, uma linguagem bastante simples e objetiva para as questões.
6. Poema dos Desejos	Um número muito baixo de moradores responderam o poema dos desejos, sendo que a grande maioria dos moradores devolveram em branco o mesmo.	<ul style="list-style-type: none"> Verificar possibilidades de avaliar os elementos que pretendiam ser analisados na aplicação desta técnica de outras formas mais diretas e menos trabalhosas (a maioria dos moradores justificaram o não preenchimento do poema dos desejos com o argumento que este seria trabalhoso, ou que não tinham capacidade de desenhar o que imaginavam).
7. A.M (quadro 16)	Poucos moradores aceitaram responder o questionário, mesmo com a possibilidade de não se identificarem. Entretanto quando este foi respondido demonstrou ser uma ferramenta comparativa interessante a nossa pesquisa. Confirmou-se a tendência a AMA ou AMB com as outras técnicas aplicadas.	<ul style="list-style-type: none"> Este método deve ser melhor avaliado e estudado, assim como sua eficiência nos objetivos que foram propostos, a partir da aplicação de mais casos.
8. Análise das Tarefas (técnica revisada anexo 9)	<ul style="list-style-type: none"> Constatou-se que o questionário aplicado possuía uma extensão grande, principalmente por apresentar questões densas; Os moradores preferiram responder o questionário sem a presença do pesquisador; Os moradores preferiram responder o questionário fora do apartamento – geralmente no salão de festas do edifício; O tempo de resposta média do questionário foi de 40 minutos, chegando a casos de 1 hora; Alguns termos não foram totalmente compreendidos diretamente à leitura pelos moradores, havendo necessidade de esclarecimento por parte dos pesquisadores; 	<ul style="list-style-type: none"> Dividir os objetivos em mais técnicas foi a opção encontrada para otimização da pesquisa. Os objetivos devem ser separados em pequenos grupos e reorganizados a fim de resultar em técnicas curtas, contendo específicas, sem que isto incorra na superficialidade das informações. Isto pode dinamizar o processo de pesquisa diminuindo o tempo de respostas das técnicas e aumentando o envolvimento dos moradores; A opção de excluir a figura do pesquisador do contato direto com o morador deve ser ponderada na aplicação do questionário sempre que for possível sua realização. Isto pode facilitar o acesso aos moradores e aumentar a amostragem da pesquisa. Cuidados devem ser tomados no sentido de evitar possíveis vieses nas respostas das questões com a ausência do pesquisador, propondo neste caso, uma linguagem bastante simples e objetiva para as questões.
9. Grupo Focal (técnica revisada anexo 8)	A técnica Grupo Focal demonstrou ser uma ferramenta interessante nesta abordagem que nos propomos. Os resultados qualitativos ofereceram, neste caso, dados mais aprofundados e interessantes do que os instrumentos quantitativos. Os moradores escolhidos se envolveram significativamente no processo de uma maneira positiva.	<ul style="list-style-type: none"> Realizar vários Grupos Focais com abordagens diferentes, porém que possam ser comparadas.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3. Os estudos de caso

3.3.1 Levantamentos gerais dos estudos de caso

Após os contatos iniciais com os funcionários dos edifícios foram realizados os levantamentos gerais sobre os dados dos estudos de caso (G, J e K). Foram pesquisados: os escritórios de arquitetura responsáveis pelos projetos, as construtoras e incorporadoras, assim como órgãos municipais e institucionais da cidade de Ribeirão Preto. A partir deste levantamento foi elaborado um quadro com as principais informações sobre os edifícios (quadro a seguir).

QUADRO 19 – DADOS GERAIS DOS ESTUDOS DE CASO

DADOS	EDIFÍCIO J	EDIFÍCIO G	EDIFÍCIO K
Ano de entrega	2002	2001	2006
Localização	Jardim Santa Ângela, Ribeirão Preto, SP, Brasil	Jardim Santa Ângela, Ribeirão Preto, SP, Brasil	Jardim Santa Ângela, Ribeirão Preto, SP, Brasil
Área útil (apto tipo)	115 m ² - (4 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, lavabo, varanda, cozinha, área de serviço, 1 banheiro serviço)	127 m ² (4 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, 1 banheiro serviço)	128 m ² (4 dormitórios, sendo 2 suítes, 1 banheiro social, sala, lavabo, varanda, cozinha, área de serviço, 1 banheiro serviço)
Área de lazer	Conjunto aquático com raia e piscinas de recreação para adultos e crianças / solarium / varanda de jogos / área para churrasco / playground / sauna com sala de repouso / quadra poliesportiva / sala de ginástica / salão de festas	Piscinas de recreação para adultos e crianças / solarium / varanda de jogos / área para churrasco / quadra poliesportiva / sala de ginástica / salão de festas	Conjunto aquático com raia e piscinas de recreação para adultos e crianças / solarium / varanda de jogos / área para churrasco / playground / sauna com sala de repouso / quadra poliesportiva / sala de ginástica / espaço gourmet
Nº de pavimentos	24	16	24
Nº de aptos	92 + 2 coberturas	64	96
Nº de aptos p/ andar	4	4	4
Nº de vagas de garagem	2	2	2
Nº de elevadores	2 sociais / 2 serviços	2 sociais / 2 serviços	2 sociais / 1 serviço
Valor comercializado na época de lançamento	Apartamento na planta R\$ 120.000,00 (jan. 2001)	Apartamento na planta R\$ 100.000,00 (jun. 2000)	Apartamento na planta R\$ 180.000,00 (jun. 2003)
Valor comercializado atualmente	R\$ 230.000,00 a R\$ 250.000,00 (dez. 2007)	R\$ 230.000,00 a R\$ 250.000,00 (dez. 2007)	R\$ 270.000,00 a R\$ 300.000,00 (dez. 2007)
Sistema Construtivo	Tradicional - Pilares e vigas de concreto armado / alvenaria de blocos cerâmicos	Tradicional - Pilares e vigas de concreto armado / alvenaria de blocos cerâmicos	Tradicional - Pilares e vigas de concreto armado / alvenaria de blocos cerâmicos

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.2 A metodologia utilizada⁶ – alterações do caso-piloto para os estudos de caso

A partir da aplicação do caso-piloto, da leitura de seus resultados e das diretrizes para etapas posteriores iniciaram-se as alterações e ajustes nas técnicas e nos procedimentos propostos nesta APO. Com o objetivo de tornar o método final mais eficiente algumas considerações foram feitas etapas a seguir.

QUADRO 20 – COMPARATIVO DAS ETAPAS DE TRABALHO – PILOTO E ESTUDOS DE CASOS

CASO-PILOTO	ESTUDOS DE CASOS
1. Levantamento Geral de Dados	1. Levantamento Geral de Dados
2. Carta Convite	2. Cartaz Convite Elevador (anexo 1) Contato Telefônico Lista de Interessados Portaria (anexo 2)
3. <i>Walkthrough</i>	3. <i>Walkthrough</i> (anexo 3)
4. Entrevista	4. Entrevista (anexo 4)
5. Pesquisa Aberta	5. Pesquisa Aberta (anexo 5)
6. Questionário	6. Questionário (anexo 7) Carta Explicativa (anexo 6)
7. Poema dos Desejos	7. Grupo Focal (anexo 8) Tarjeta Reflexiva Sugestão Visual Brincando de Boneca
8. Automonitoramento	8. Análise dos Usos (anexo 9)
9. Análise das Tarefas	9. Entrevista c/ arquiteto (anexo 10)
10. Grupo Focal	
☐ técnica excluída	☐ técnica incluída

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.2.1 Levantamento de dados

Todos os dados dos edifícios do estudo de casos foram pesquisados pela equipe de pesquisadores (avaliadores) da mesma forma que no caso piloto, através da visita à incorporadora, construtora, escritório de arquitetura responsável pelo projeto, prefeitura municipal e empresas imobiliárias. Todos os materiais iconográficos foram cadastrados e analisados, além dos registros fotográficos dos edifícios e seus respectivos entornos. Posteriormente iniciou-se o processo de contato com os edifícios através do conhecimento da figura do síndico, porteiros e funcionários. Neste caso, procurou-se estabelecer um **contato** mais estreito **com o síndico**, relatando de forma mais objetiva os procedimentos que seriam adotados na avaliação e demonstrando os aspectos

⁶ Ver o conjunto de técnicas utilizadas em anexo.

positivos de seus resultados para futuros aprimoramentos dos edifícios. Já o contato com os moradores (usuários), que anteriormente (caso-piloto) fora estabelecido através da carta convite distribuída pelos porteiros para todos os apartamentos, nos estudos de casos alterou-se para inicialmente uma abordagem direta através da colocação de **cartaz-convite** (anexo 1) nos elevadores e posteriormente **contato telefônico** com a grande maioria dos moradores. Neste contato telefônico foi explicado para o morador toda a pesquisa e seus procedimentos, assim como foi feito o agendamento para aplicação do questionário. Foi deixada na portaria também uma **relação de moradores interessados** (anexo 2) contendo o contato do morador (telefone ou email) e um horário disponível para a aplicação do questionário. Alguns questionários em branco foram deixados na portaria para eventuais moradores que de imediato gostariam de preencher o mesmo.

3.3.2.2 Walkthrough (anexo 3)

A análise Walkthrough foi mantida e aplicada da mesma forma que no caso-piloto, salvo alguns detalhes em relação ao seu texto que foi alterado minimamente objetivando uma maior compreensão dos conteúdos atingidos. Em relação a amostragem desta técnica foi alcançada em 100%, já que todos os pesquisadores realizaram o Walkthrough.

3.3.3.3 Pesquisa de perfis familiares (anexo 5)

A pesquisa de perfil familiar também se manteve da mesma forma que no caso-piloto, tanto em conteúdo como em sua aplicação.

3.3.2.4 Entrevista com pessoas “chave” (anexo 4)

As entrevistas “chaves” sofreram algumas alterações em relação ao caso-piloto, apenas na substituição de termos do texto visando uma melhor compreensão do conteúdo a ser pesquisado, assim como a redução do número de questões. Tal atitude pode ser justificada na medida em que os respondentes das entrevistas apresentam uma disparidade muito grande em relação ao seu nível sócio-cultural, visto que são entrevistados os funcionários do edifício e o síndico. A primeira entrevista, com duração maior, foi realizada com o síndico, na qual houve uma aproximação mais efetiva entre o pesquisador e os problemas

gerais do edifício. Foram entrevistados, além do síndico, o zelador, os porteiros e pelo menos dois funcionários da limpeza.

3.3.2.5 Questionário (anexo 7)

A partir da aplicação do questionário no caso-piloto e da identificação dos problemas encontrados seguindo as diretrizes para etapas posteriores, iniciou-se as adaptações que serão relatadas a seguir:

- Optou-se pela redução de objetivos a serem alcançados no questionário, transferindo-os para outras técnicas como o grupo focal e a análise dos usos. Como a análise dos usos é uma técnica que apresenta questões mais aprofundadas e mais específicas sobre o apartamento (espaço privado), as questões subjetivas como “o apartamento é para você...” e as percepções em relação ao grau de identidade, apropriação, adaptabilidade, personalização e imageabilidade, foram incorporadas a ela. Tal atitude pode reduzir o número de questões do questionário, otimizando seu preenchimento, tornando-o mais específico em relação ao grau de satisfação dos moradores sobre os aspectos gerais do apartamento (espaço privado);
- A opção de excluir a figura do pesquisador do contato direto com o morador na aplicação do questionário foi considerada nos estudos de casos. Isto pôde facilitar o acesso aos moradores e aumentar a amostragem da pesquisa, já que houve certa preferência em responder o questionário em suas casas, ou mesmo no trabalho e em outros momentos. Inclusive alguns questionários foram entregues aos moradores interessados em participar da pesquisa pelo próprio zelador. Neste caso a figura do zelador foi de suma importância para o aumento da amostragem do questionário, na medida em que seu contato diário com os moradores foi um facilitador do processo. Os questionários entregues ao zelador (portaria) continham uma **carta de apresentação da pesquisa** (anexo 6), a fim de esclarecer qualquer dúvida aos moradores que, por algum motivo, desconheciam a pesquisa, mas tinham interesse e disponibilidade de participar dela. Alguns cuidados foram tomados no sentido de evitar possíveis vieses nas respostas das questões com a ausência do pesquisador: uma linguagem bastante simples e objetiva foi adotada para as questões;
- Preocupou-se também com a uniformidade no padrão de respostas mantendo, sempre que possível, as alternativas ótimo, bom, ruim, péssimo e n.s.a.;

■ O tamanho da amostra para a aplicação dos questionários foi definida segundo Günther, 1999, a partir dos recursos disponíveis, que influencia o planejamento da administração do instrumento, bem como a codificação das respostas, seu processamento e, eventualmente, as possíveis análises. Neste sentido é importante destacar, por se tratar de uma avaliação pós-ocupação em residências de nível social mais elevados (classe média alta), que a definição da amostragem partiu de critérios muito particulares. O ponto de partida foi a definição de uma amostragem de aproximadamente 30% que se alternavam em unidades e andares ímpar e pares. Os estudos de casos possuíam uma implantação muito similar apresentando apartamentos de frente e de fundo, já que tinham forma de “h”. O índice de 30% foi alcançado em todos os estudos de caso, entretanto os apartamentos avaliados não necessariamente representavam esta alternância. Apesar do contato telefônico inicial feito com os moradores seguir os critérios de alternar unidades e andares ímpares e pares, os questionários aplicados ou respondidos, acabaram não respeitando tal critério. Boa parte destes 30% foram questionários respondidos por moradores que se interessaram em participar e procuraram voluntariamente os pesquisadores, ou mesmo eram indicados pelo síndico. Buscou-se a partir das indicações e da procura voluntária dos moradores estabelecer certa uniformidade.

QUADRO 21 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA QUESTIONÁRIO

PROBLEMAS ENCONTRADOS NA APLICAÇÃO DO PILOTO	DIRETRIZES PARA ETAPAS POSTERIORES	SOLUÇÕES ADOTADAS PARA OS ESTUDOS DE CASO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Constatou-se que o questionário aplicado possuía uma extensão grande, principalmente por apresentar questões densas; ■ Os moradores preferiram responder o questionário sem a presença do pesquisador; ■ Os moradores preferiram responder o questionário fora do apartamento – geralmente no salão de festas do edifício; ■ O tempo de resposta média do questionário foi de 40 minutos, chegando a casos de 1 hora; ■ Alguns termos não foram totalmente compreendidos diretamente à leitura pelos moradores, havendo necessidade de esclarecimento por parte dos pesquisadores. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dividir os objetivos em mais técnicas foi a opção encontrada para otimização da pesquisa. Os objetivos devem ser separados em pequenos grupos e reorganizados a fim de resultar em técnicas curtas, contudo específicas, sem que isto incorra na superficialidade das informações. Isto pode dinamizar o processo de pesquisa diminuindo o tempo de respostas das técnicas e aumentando o envolvimento dos moradores; ■ A opção de excluir a figura do pesquisador do contato direto com o morador deve ser ponderada na aplicação do questionário sempre que for possível sua realização. Isto pode facilitar o acesso aos moradores e aumentar a amostragem da pesquisa. Cuidados devem ser tomados no sentido de evitar possíveis vieses nas respostas das questões com a ausência do pesquisador, propondo neste caso, uma linguagem bastante simples e objetiva para as questões. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ alguns objetivos (grau de identidade, apropriação, adaptabilidade, personalização e imageabilidade) foram transferidos para outras técnicas como o grupo focal e a análise dos usos, no sentido de otimizar a técnica; ■ excluiu-se a figura do pesquisador do contato direto com o morador na aplicação do questionário, o que facilitou o acesso aos moradores e aumentou a amostragem da pesquisa; ■ foram criados outros procedimentos no sentido de aumentar a amostragem da técnica, tornando a pesquisa mais conhecida pelos moradores: colocação de cartaz nos elevadores, contato telefônico, contato via zelador – alguns questionários foram entregues por ele aos moradores e continham uma carta de apresentação da pesquisa -, indicação do síndico; ■ uniformizou-se o padrão de respostas (ótimo, bom, ruim, péssimo, n.s.a) e alguns termos foram substituídos facilitando a leitura e o entendimento do questionário.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.2.6 Grupo Focal (GF) (anexo 8)

A partir da leitura dos resultados do caso-piloto o GF foi identificado como uma técnica bastante relevante no sentido de atingir os objetivos propostos nesta avaliação pós-ocupação. Neste sentido, algumas modificações foram realizadas em sua estrutura e aplicação a fim de ampliar sua abordagem e potencializar seus resultados. Somente o espaço privado (unidade) foi avaliado através desta técnica. O GF se mostrou um eficiente instrumento qualitativo no registro dos anseios e expectativas dos moradores de apartamentos, medindo em alguns momentos aspectos subjetivos não antes mensurados pelos questionários e pelas entrevistas. É fato que existe certa resistência dos moradores em expressar ampla e verdadeiramente seus sentimentos em relação aos espaços habitacionais. Alguns fatores podem ser considerados neste sentido: (i) inibição natural dos moradores em expressar sentimentos e sensações; (ii) receio de desvalorizar seu próprio imóvel, na medida em que alguns aspectos podem ser negativos na APO; (iii) as técnicas que se utilizam do meio impresso e da linguagem escrita (no caso o questionário) pode não captar sentimentos subjetivos, ou mesmo argumentos dos moradores.

A partir da abordagem de Günther, 2006, sobre a relação da pesquisa qualitativa e da quantitativa, existem três aproximações principais para compreender o comportamento e seus estados subjetivos⁷: (i) observar o comportamento que ocorre naturalmente no âmbito real; (ii) criar situações artificiais e observar o comportamento diante das tarefas definidas para essas situações; (iii) perguntar às pessoas sobre seu comportamento: o que fazem (fizeram) e seus estados subjetivos: o que, por exemplo, pensam (pensaram). Neste trabalho, por se tratar de uma APO habitacional, o item (i) foi excluído por configurar-se como muito invasivo à privacidade. O item (iii) foi utilizado a partir do questionário, de natureza quantitativa, já descrito anteriormente. Diante disso, elegeu-se o experimento como método que possibilitaria tanto a “randomização” de características das pessoas estudadas quanto inferências causais.

⁷ Em Inglês é comum falar em *Behavior*, termo que se refere tanto a comportamento aberto quanto a estudos subjetivos, i.é., comportamento coberto. Em português comportamento tem um sentido mais restrito.

QUADRO 22 - ESTRUTURA PROPOSTA PARA DISCUSSÃO DO GF

ESTRATÉGIA	OBJETIVOS	PRINCIPAIS RESULTADOS
1. Porque você e sua família se mudaram para este edifício? Relate de maneira sucinta este momento de sua vida e quais foram os motivadores para tal escolha.	<ul style="list-style-type: none"> introduzir o assunto; descontrair; entender os motivadores na aquisição do imóvel. 	<ul style="list-style-type: none"> atraiu a atenção do grupo (aspectos pessoais); início de descontração; compra motivada principalmente pelos fatores: localização, equipamentos de uso coletivo, segurança e status social.
2. JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA A. Escreva na tarjeta uma QUALIDADE ou adjetivo que sua casa possui; B. Escreva na tarjeta uma CARACTERÍSTICA PRINCIPAL que deve ter uma casa	<ul style="list-style-type: none"> ampliar descontração; propor temáticas ainda não habitualmente pensadas pelos participantes; ouvi-los sobre temáticas para as quais este ainda não preparou um discurso prévio (espontaneidade). 	<ul style="list-style-type: none"> descontração atingiu níveis satisfatórios; as respostas mostraram temas não habitualmente abordados pelos moradores (reflexão); os adjetivos mostraram os participantes mais próximos de sua realidade (essência).
3. Quais foram as adaptações realizadas no projeto original deste apartamento para melhor adequação de sua família? (MODELO FÍSICO DO APTO)	<ul style="list-style-type: none"> identificar principais alterações (reformas); analisar o atendimento às necessidades dos moradores (Projeto x necessidades); propor discussões sobre as possibilidades de uso (vivência do outro); introduzir a discussão sobre outras possibilidades de morar através do exemplo do vizinho 	<ul style="list-style-type: none"> o uso do modelo físico do apartamento auxiliou significativamente na identificação das alterações; a partir do depoimento das reformas ocorridas pode-se constatar as necessidades dos moradores e o quanto o projeto proposto para o apartamento atendia a elas. os moradores puderam, a partir do exemplo do vizinho, discutir e visualizar diferentes utilizações do mesmo espaço
4. JOGO 2: SUGESTÃO VISUAL – MODELO ELETRÔNICO DO ESPAÇO PRIVADO Você moraria neste apartamento?	<ul style="list-style-type: none"> ampliar as referências sobre os espaços de morar dos participantes; propor maneiras não convencionais de morar (flexibilidade espacial) testando seus impactos sobre a opinião dos moradores; 	<ul style="list-style-type: none"> a partir do exemplo do modelo eletrônico do espaço privado flexibilizado os moradores puderam visualizar e discutir formas diferentes das convencionais de morar; a ferramenta virtual facilitou significativamente a visualização das soluções propostas; a opinião dos moradores em relação a tal flexibilização se manteve dividida;
5. JOGO 3: BRINCANDO DE BONECA – MODELO FÍSICO DO ESPAÇO PRIVADO. Como você gostaria que fosse seu apartamento?	<ul style="list-style-type: none"> substituir a ferramenta "poema dos desejos" através de uma abordagem mais simples (utilização de modelo físico do apartamento tipo com mobiliários básicos para uso dos participantes); identificar os desejos dos moradores, seus sonhos e expectativas em relação à sua moradia; propor reflexões mais críticas em relação ao seu próprio espaço habitacional 	<ul style="list-style-type: none"> nesta etapa final do GF os moradores se mostraram mais à vontade para demonstrar seus desejos e expectativas em relação ao seu próprio apartamento; o uso do modelo físico como uma "brincadeira de boneca" pode dispor aos moradores uma forma mais simples e descontraída de expor seus sentimentos; após a sugestão visual, os moradores demonstraram alto nível de descontração e envolvimento com a dinâmica indicando já uma visão mais crítica do espaço em que habitam

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

O GF foi operacionalizado da seguinte forma: (i) os participantes moradores foram escolhidos a partir de indicação da figura do síndico do edifício, que conhecia melhor o universo dos moradores, e de respondentes do questionário que demonstravam interesse em participar de maneira mais efetiva da APO; (ii) os moradores indicados e sugeridos foram contactados via telefone na qual puderam confirmar ou não sua participação no GF encerrando uma listagem de no máximo 10 participantes; (iii) ocorreu no salão de festas dos respectivos edifícios estudados em horários estrategicamente agendados (19:30h), contando com a estrutura do próprio espaço (cadeiras, poltronas,

mesas de apoio e cozinha); (iv) a fim de criar um ambiente bastante descontraído e amistoso, sem a imagem de uma pesquisa formal, foi oferecido aos participantes do GF um pequeno lanche antes do início da realização do GF, assim como houve a preocupação de durante todo o desenvolvimento das atividades propostas água e refrigerantes serem servidos; (v) os equipamentos utilizados foram: datashow (sugestão visual), telão para projeção das imagens, maquete física do apartamento; (vi) todo o processo foi registrado através de gravação sonora (intimidava menos que a gravação em vídeo), e registros escritos realizados por estudantes pesquisadores que não participaram diretamente das discussões e puderam indicar uma visão diferente da figura do mediador (autor desta Tese de Doutorado). O GF teve destacada importância na avaliação das questões subjetivas do comportamento dos moradores nos espaços habitacionais. Também, em razão das dificuldades encontradas na avaliação do comportamento em ambiente real, optou-se por ampliar o escopo do grupo focal, por meio da inclusão de outros instrumentos, visando suprir desta maneira as dificuldades já mencionadas.

Fig. 72 – Fotos das dinâmicas propostas no Grupo Focal dos respectivos estudos de caso, Ribeirão Preto.
Fonte: foto da autora, junho, 2007.

Sendo assim, os seguintes elementos foram incorporados à estrutura clássica do grupo focal:

■ **TARJETA REFLEXIVA:** A partir da abordagem de Ekambi-Schmidt, 1974, sobre as relações do homem com o espaço habitacional, sejam elas objetivas ou subjetivas, o método das constelações de atributos serviu de referência para a aplicação de uma espécie de jogo que foi intitulado Tarjeta Reflexiva. A atividade foi dividida em duas etapas: na primeira delas, após a distribuição das tarjetas, pediu-se que o morador escrevesse uma, e apenas uma qualidade ou adjetivo ao qual seu apartamento faria jus. As tarjetas foram coladas em um mural onde as respostas de todos os participantes foram reveladas. Na segunda etapa, de procedimento similar à anterior, a questão passou a ser referente à característica principal que uma moradia deveria ter. Após a montagem completa do mural (incluindo tarjetas com ambas as respostas), os moradores foram convidados a dissertar sobre suas respostas (ver quadro a seguir). Tal procedimento gerou uma discussão bastante desenvolta sobre os diversos aspectos e significados do morar, levando os participantes a reflexões que confessamente nunca haviam lhes ocorrido anteriormente. Também notou-se com esta atividade, elevado nível de descontração entre os participantes, o que contribuiu para que se pudessem captar questões subjetivas, algumas das quais só poderiam ser captadas a partir de uma observação em ambiente real.

QUADRO 23 – EXEMPLO DO MURAL - JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA

A. Escreva na tarjeta uma QUALIDADE ou adjetivo que sua casa possui		B. Escreva na tarjeta uma CARACTERÍSTICA PRINCIPAL que deve ter uma casa	
MINHA CASA É	ADEQUADA	UMA CASA TEM QUE SER OU TER	ESPAÇO
	SATISFATÓRIA		BANHEIROS GRANDES
	PEQUENA		SEGURANÇA
	FELIZ		TOLERÂNCIA
	ACONCHEGANTE		ATENDER ÀS NECESSIDADES
	BOA		ESPAÇO
	HARMONIOZA		ORGANIZAÇÃO
	CONFORTÁVEL		HARMONIA

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

O uso desta técnica no GF teve como principal objetivo propor temáticas ainda não habitualmente pensadas pelos participantes, que tiveram inclusive dificuldades em separar e eleger questões sentimentais (feliz, harmônica, aconchegante, etc) e físicas (pequena, quente, iluminada, etc). Neste sentido,

pretendeu-se ouvi-los sobre assuntos para as quais este ainda não preparou um discurso prévio (espontaneidade), na medida em que os moradores tinham de responder rapidamente as questões sem tempo suficiente para articular pensamentos e, portanto expressar sentimentos maquiados. Como resultado obteve-se uma abordagem mais reflexiva por parte dos moradores participantes que puderam, através do jogo, se mostrar mais próximos de sua realidade, portanto de sua essência.

▪ **SUGESTÃO VISUAL:** Baseado nas experiências metodológicas de análises visuais de Sanoff, 1991, (sugestão e seleção visual), na qual idéias, valores, atitudes e a cultura dos moradores podem ser identificadas, um jogo intitulado Sugestão Visual foi utilizado no GF. Segundo Castro et all, 2004, “o instrumento de análise da sugestão visual associa-se especialmente a aspectos qualitativos, podendo ser aplicado em conjunto com outros instrumentos ou isoladamente. Consiste na apresentação de imagens pré-selecionadas de ambientes com funções semelhantes aos existentes no objeto de estudo em questão, podendo incluir também imagens de ambientes não existentes, embora desejáveis. As imagens revelaram-se essenciais à perfeita compreensão do espaço, ao considerar o papel das referências visuais para a percepção e interpretação do ambiente, podendo ainda obter conteúdos dificilmente expressos através de outros meios de coleta” (SANOFF, 1991 in CASTRO, et all, 2004: s/p). Buscou-se o emprego deste instrumento no sentido de incentivar também à análise crítica de um ambiente pelos seus usuários emergindo assim componentes de análise inicialmente não previstos numa pesquisa, dada a inclusão ou exclusão de aspectos simbólicos de percepção do ambiente.

Fig. 73 – Foto da dinâmica proposta no Grupo Focal do estudo de caso J – seleção visual demonstrada pelo equipamento DataShow, junho de 2007, Ribeirão Preto. Fonte: foto da autora, junho, 2007.

Alguns aspectos se diferem dos trabalhos citados acima, na medida em que nesta APO pretendeu-se com o instrumento (Sugestão Visual) buscar uma aproximação maior com o universo do morador. Neste sentido as sugestões foram feitas no próprio espaço privado (unidade tipo) do morador através da visualização de modelo eletrônico⁸. Os principais objetivos desta sugestão visual foram: ampliar as referências sobre os espaços de morar dos participantes e propor maneiras não convencionais de morar (flexibilidade espacial) testando seus impactos sobre a opinião dos participantes. O apartamento tipo do edifício analisado foi modelado através da ferramenta eletrônica e foram criadas várias sugestões de layout, a partir do uso da flexibilidade espacial, testando, no lugar das paredes e mobiliários convencionais, o uso de divisórias móveis e mobiliários escamoteáveis e com rodízios. As imagens foram visualizadas através do uso de equipamento multimídia e projetadas em um telão. As sugestões visuais foram explicadas e analisadas uma a uma e posteriormente foi feita a seguinte questão aos participantes: você moraria neste apartamento?

O uso da flexibilidade foi testado nesta ferramenta, pois o objeto de estudo desta avaliação (quatro dormitórios compacto) apresentava características típicas da tipologia habitacional tripartida burguesa⁹: compartimentação, estanqueidade de cômodos, mono-funcionalidade dos cômodos e principalmente, exigüidade de áreas úteis. Buscou-se demonstrar outras formas de uso do espaço, no caso o próprio apartamento tipo dos moradores, através da sobreposição de funções, do uso da flexibilidade espacial e de mobiliários móveis e escamoteáveis, no sentido de ampliar as discussões propostas no GF. Desta forma o morador poderia vislumbrar formas mais otimizadas, ou mesmo mais eficientes de utilização do seu apartamento, já que a grande maioria dos participantes desta avaliação reclamou da exigüidade das áreas dos apartamentos.

⁸ Para elaboração do modelo eletrônico foi utilizado o programa **SketchUp** que é um software proprietário para a criação de modelos em 3D no computador. Foi originalmente desenvolvido pela At Last Software(*@last software*), uma empresa estadunidense com sede em Boulder, Colorado, a qual foi adquirida pela Google, como anunciado a 14 de Março de 2006. A versão atual é a 6 e o programa está disponível para Windows e Macintosh. O SketchUp está disponível em duas versões: a versão profissional e a versão gratuita (para uso privado, não comercial).

⁹ Tipologia já descrita e analisada no capítulo 1 deste trabalho.

Fig. 74 – Vistas dos Modelos Eletrônicos - Seleção Visual / Grupo Focal, junho de 2007, Ribeirão Preto. SketchUp. Fonte: arquivos da autora, junho, 2007.

O uso do modelo eletrônico foi um facilitador no processo de entendimento das soluções, na medida em que o software dispunha de ferramentas de inserção dos participantes no espaço virtual (o morador

visualizava as sugestões “andando” virtualmente nos espaços internos). As propostas sugeridas dispunham de recursos de abrir e fechar divisórias e deslocarem mobiliários, o que acabou por tornar a visualização dos espaços mais completa e eficiente. Neste momento os moradores já se encontravam altamente descontraídos e familiarizados com a dinâmica do GF, gerando um clima bastante propício para maiores discussões. Como as sugestões visuais foram projetadas em um telão no espaço utilizado para a realização do GF (salão de festas ou espaço gourmet dos edifícios estudados), os moradores demonstraram satisfação em dispor tais recursos.

Já a opinião dos moradores em relação à flexibilização dos espaços do apartamento-tipo se manteve dividida, na medida em que alguns viam nos exemplos maneiras de otimizar os espaços e criar situações de um uso mais eficiente dos apartamentos. Outra parte dos participantes se mostrou resistente às propostas flexíveis, justificando sua postura pela falta de privacidade, ou mesmo vulnerabilidade dos recursos abordados.

■ **BRINCANDO DE BONECA:** Para finalizar o GF, foi criada uma técnica intitulada “brincando de boneca” que buscou substituir o instrumento “poema dos desejos” (caso-piloto¹⁰). Desta forma, foi idealizada uma técnica que se utilizou de meios tridimensionais (modelo físico ou maquete tridimensional física do apartamento tipo) a fim de facilitar a expressão dos resultados por parte dos moradores.

A aplicação da técnica teve com principal objetivo identificar os desejos dos moradores participantes, seus sonhos e expectativas em relação à sua moradia. Considerou-se a partir deste objetivo que a pergunta “como você gostaria que seu apartamento fosse...” deveria ser realizada no momento de maior descontração dos participantes do GF, que foi identificado como aquele momento que antecede o final da reunião. A aplicação da técnica serviu também ao atendimento de outro objetivo proposto: propor reflexões mais críticas aos participantes em relação ao seu próprio espaço habitacional, aproveitando-se também das discussões de questões bastante amplas e diversas sobre o morar em apartamentos e suas implicações abordadas anteriormente.

¹⁰ O número de poemas respondidos se mostrou muito aquém das expectativas. Muitos dos moradores não o responderam, e outros o entregaram em branco, alegando dificuldades em desenhar o que imaginavam, ou que a atividade era muito laboriosa, já que havia na técnica proposta a possibilidade de expressão de idéias através de desenhos no sentido de complementar o texto escrito.

Fig. 75 – Fotos dos Modelos Físicos – Brincando de Boneca / Grupo Focal, junho de 2007, Ribeirão Preto. Fonte: fotos da autora, junho, 2007.

Inicialmente foi realizado o modelo físico do apartamento tipo com alguns mobiliários esquemáticos que foram divididos em três cores: verde musgo para equipamento de dormir e descanso (camas e cadeiras); verde claro para equipamento de apoio de atividades ligadas ao trabalho, estudo e alimentação (mesas) e amarelo para equipamentos de estocagem (armários). Os mobiliários foram inseridos na técnica a fim de disponibilizar aos participantes uma didática simples e prática de representar suas propostas de utilização dos espaços. A paredes estruturais (fachadas e divisas dos apartamentos) e hidráulicas fixas foram mantidas. Já as paredes restantes puderam ser movimentadas, de maneira a configurar um sem número de opções de utilização do espaço do apartamento. Desta forma, os moradores puderam além de alterar a disposição dos mobiliários alterar também o posicionamento das paredes do apartamento. A planta utilizada para a representação do modelo tridimensional físico foi a planta com a opção de quatro dormitórios compacto, proposto pela

construtora como a planta básica do empreendimento. A dinâmica foi iniciada com a colocação modelo físico em lugar estratégico, geralmente central à disposição dos participantes, e realizada a pergunta “como você gostaria que seu apartamento fosse...”. Cada morador participante, um a um, pôde relatar suas propostas indicando-as no modelo. O registro das propostas de cada participante foi realizado por meio de fotos e os relatos gravados e registrados textualmente.

Fig. 76 – Fotos da dinâmica Brincando de Boneca / GF, na qual os moradores tiveram contato com os Modelos Físicos, junho de 2007, Ribeirão Preto. Fonte: fotos da autora, junho, 2007.

Notou-se após a leitura dos resultados da aplicação da técnica “brincando de boneca” que os principais objetivos sugeridos foram atendidos, indicando resultados mais significativos e expressivos do que os relatados no caso-piloto com a técnica “poema dos desejos”. Nesta etapa final do GF os moradores se mostraram mais à vontade para demonstrar seus desejos e expectativas em relação ao seu próprio apartamento. O uso do modelo físico como uma “brincadeira de boneca” pôde dispor aos participantes uma forma mais simples e descontraída de expor seus sentimentos e, após a sugestão visual, estes demonstraram alto nível de descontração e envolvimento com a dinâmica, indicando já uma visão mais crítica do espaço em que habitam.

A PARTICIPAÇÃO DO OBSERVADOR NO PROCESSO DA AVALIAÇÃO.

Segundo Rheingantz, 2004, Maturana, 2001 e Varela, 2003, autores pelo qual estudam as relações e atuações do observador no processo de avaliação do conhecimento a partir da lógica de sua própria experiência, mais do que simplesmente relatar acontecimentos o observador ganha valores expressivos na avaliação pós-ocupação. Maturana, 2001, em sua crítica ao representacionismo, afirma que “as explicações e afirmações científicas são válidas apenas na comunidade dos observadores que aceitam o critério de validação das explicações científicas como os critérios de validação de suas

explicações” (MATURANA, 2001: 145). Varela, Thompson e Rosch¹¹ em sua abordagem atuacionista, questionam explicitamente a pressuposição, prevalente nas ciências cognitivas como um todo, de que a cognição consiste na representação de um mundo que é independente de nossas capacidades perceptivas e cognitivas por um sistema cognitivo que existe independente desse mundo (VARELA, THOMPSON e ROSCH, 2003: 17). Já Rheingantz, 2004, aponta seu interesse em resgatar a importância de se valorizar o papel e a conduta dos avaliadores, bem como sobre o significado de nossas avaliações – a quem elas têm beneficiado e com que propósitos e interesses elas tem sido realizadas. O autor ainda nos indica o estabelecimento de “fatores culturais”, capazes de incorporar as transformações significantes produzidas pelo envolvimento entre pesquisadores, usuários e o “organismo” analisado, conferindo um sentido transformador à experiência dos observadores, permitindo que eles fossem capazes de compreender o significado de observações que escapam ao olhar “técnico” e “neutro”. Considera também as experiências vivenciadas de usuários e de pesquisadores como instrumentos de medição e de identificação da qualidade dos ambientes (RHEINGANTZ, 2004: s/p).

Em relação à aplicação do caso-piloto, considerando as questões sugeridas pelos autores acima, identificou-se o Walkthrough como uma técnica bastante eficiente e adequada na medida em que considera a opinião e a experiência do pesquisador - observador. A fim de ampliar tal abordagem interacionista, que inclui a participação e a experiência do pesquisador-observador na avaliação, decidiu-se por incrementar a participação destes agentes, no âmbito desta pesquisa representados por estudantes de arquitetura e urbanismo¹².

A participação dos alunos pesquisadores

Os alunos participantes receberam treinamento sobre a aplicação dos métodos e principalmente acompanharam o desenvolvimento da elaboração dos métodos aqui propostos e descritos. Entende-se o aluno neste processo como parte integrante da elaboração dos conjuntos de métodos, na qual a opinião e a

¹¹ VARELA, F; THOMPSON, E; ROSCH, E. **A mente Incorporada – ciências cognitivas e experiência humana**. Porto Alegre: ArtMed, 2003, 17.

¹² Na aplicação do caso-piloto, contou-se com um grupo de seis alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo, em cuja atividade denotou a relevância da participação do pesquisador-observador na aplicação dos métodos e principalmente na leitura dos resultados. Tal participação foi estruturada num período de dois anos (2006/2007) no Núcleo de Projetos do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Barão de Mauá / Ribeirão Preto, na qual são realizadas atividades de extensão de várias naturezas oferecendo aos alunos a modalidade de estágio supervisionado.

experiência do pesquisador-observador foram consideradas. Esta participação foi sendo construída passa a passo, na medida em que o envolvimento dos alunos foi aumentando. Já na aplicação do walkthrough (caso-piloto) notou-se a possibilidade de potencializar a participação dos pesquisadores também nas outras técnicas da avaliação. Neste sentido incorporou-se a visão do pesquisador-observador em todo o processo, desde a aplicação dos métodos até a leitura dos resultados.

As técnicas utilizadas nesta avaliação que mais consideraram a opinião e a experiência do observador foram: o walkthrough, a entrevista com “pessoa chave”, o grupo focal e a análise de uso. No caso do walkthrough, a técnica é específica sobre os valores e informações dos próprios pesquisadores em relação ao objeto de estudo. No caso de entrevista estruturada, os pesquisadores aplicaram as questões básicas padrões, entretanto a partir do perfil do entrevistado incorporavam novas questões à avaliação, dinamizando o processo e dispondo dados mais expressivos aos resultados. No Grupo Focal, além da participação na elaboração das maquetes física e eletrônica, os alunos contribuíram para a inclusão da “visão externa” da dinâmica realizada, especialmente durante a realização do GF onde ficaram incumbidos de registrar toda a dinâmica através de textos curtos e registros fotográficos.

A inclusão do ponto de vista do pesquisador-observador na avaliação contribuiu para a complementação de aspectos que estiveram passíveis de passarem despercebidos pelo mediador, que esteve envolvido com as questões funcionais e a logística da reunião. Além disso, a presença destes agentes propiciou uma visão externa aos acontecimentos, atitudes e relatos no transcorrer do GF. Assim, constituíram-se em um importante ponto de apoio durante a leitura dos resultados na medida em que de acordo com Rheingantz a importância do observar com a finalidade da reflexão deve ser prevalente aos ritos e outros aspectos operacionais e instrumentais, que marcam este tipo de avaliação pós-ocupação. O autor sugere que “o observador dê mais atenção ao desenvolvimento do seu saber intencional` - saber mais como é e como habitamos o mundo vivido – em detrimento dos modelos, regras e procedimentos do seu `saber fazer` tradicional. A avaliação de desempenho passa a ser uma reflexão ilimitada, corporificada, circular e consciente em torno das coerências das relações entre os sistemas que configuram o ambiente observado (...)”(RHEINGANTZ, 2004: s/p).

QUADRO 24 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA GRUPO FOCAL

PROBLEMAS ENCONTRADOS NA APLICAÇÃO DO PILOTO	DIRETRIZES PARA ETAPAS POSTERIORES	SOLUÇÕES ADOTADAS PARA OS ESTUDOS DE CASO
A técnica Grupo Focal demonstrou ser uma ferramenta interessante nesta abordagem que nos propomos. Os resultados qualitativos ofereceram, neste caso, dados mais aprofundados e interessantes do que os instrumentos quantitativos. Os moradores escolhidos se envolveram significativamente no processo de uma maneira positiva.	<ul style="list-style-type: none"> Realizar vários Grupos Focais com abordagens diferentes, porém que possam ser comparadas. 	<p>ampliar os objetivos do GF com a inclusão de outras técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Tarjeta Reflexiva – propor temáticas ainda não habitualmente pensadas pelos participantes; (ii) Sugestão Visual – ampliar referências sobre os espaços de morar dos participantes propondo maneiras não convencionais de morar testando seus impactos sobre a opinião dos moradores; (iii) Brincando de Boneca – identificar desejos, sonhos e expectativas em relação ao espaço em que habitam, propondo reflexões mais críticas.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.2.7 Análise do Uso (A.U) (anexo 9)

Com a leitura dos resultados da aplicação do caso-piloto algumas considerações foram feitas em relação à análise de tarefas:

- inicialmente alterou-se o título da técnica para “análise do uso”, já que trata de uma abordagem funcional mais específica relativa aos espaços privados (apartamento), portanto de seu uso. Os objetivos principais desta abordagem dos espaços privados (apartamento) são: a identificação das atividades que são realizadas nos respectivos cômodos, a presença de sobreposição de atividades e dos níveis de conforto observando a relação das atividades relacionadas com o mobiliário e o espaço utilizado para o atendimento das mesmas;
- como a análise dos usos é uma técnica que apresenta questões mais aprofundadas e mais específicas sobre o apartamento (espaço privado), as questões subjetivas como “o apartamento é para você...” e as percepções em relação ao grau de identidade, apropriação, adaptabilidade, personalização e imageabilidade, inicialmente abordadas no questionário foram incorporadas a ela;
- várias questões foram sobrepostas, otimizando as informações a serem obtidas e o tempo de resposta das questões;
- alguns termos que puderam ser mal interpretados na aplicação do caso-piloto foram substituídos a fim de minimizar dúvidas por parte dos entrevistados;
- foram criadas tabelas para cada cômodo dinamizando e otimizando o tempo de preenchimento de todos os aspectos abordados;

- algumas questões foram transferidas para o Grupo Focal;
- por se tratar de uma técnica mais ampla, e portanto que demanda mais tempo para ser respondida, optou-se em diminuir sua amostragem apenas para os moradores realmente interessados em contribuir com a avaliação, o que acabou por elevar significativamente a qualidade das respostas obtidas. Com a finalidade da manutenção da qualidade da técnica e principalmente dos resultados obtidos, mantem-se a A.U. como um único instrumento sendo aplicada pelo pesquisador-observador. O papel do pesquisador-observador na aplicação da A.U. foi relevante para a tradução completa do “modo de vida do morador” aos termos e questões propostas da técnica. A observação do mobiliário, da utilização dos espaços e até da decoração dos apartamentos avaliados pôde ser incorporado à técnica através do preenchimento correto e preciso das questões e do relato livre realizado na parte final da A.U. A partir disso entendeu-se a A.U. como um instrumento de natureza qualitativa e não quantitativa.

A operacionalização da técnica se deu com o convite aos moradores que participaram do Grupo Focal, somando-se aproximadamente uma amostragem de 10% em relação ao número total de apartamentos dos edifícios estudados. Mesmo com uma amostragem relativamente baixa, entendeu-se que a A.U. foi uma técnica eficiente para identificação dos objetivos propostos, visto que o envolvimento dos moradores que se propuseram a participar foi bastante significativo traduzindo em resultados positivos.

QUADRO 25 – COMPARATIVO CASO PILOTO – ESTUDOS DE CASO – TÉCNICA ANÁLISE DE USO

PROBLEMAS ENCONTRADOS NA APLICAÇÃO DO PILOTO	DIRETRIZES PARA ETAPAS POSTERIORES	SOLUÇÕES ADOTADAS PARA OS ESTUDOS DE CASO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Constatou-se que o questionário aplicado possuía uma extensão grande, principalmente por apresentar questões densas; ■ Os moradores preferiram responder o questionário sem a presença do pesquisador; ■ Os moradores preferiram responder o questionário fora do apartamento – geralmente no salão de festas do edifício; ■ O tempo de resposta média do questionário foi de 40 minutos, chegando a casos de 1 hora; <p>Alguns termos não foram totalmente compreendidos diretamente à leitura pelos moradores, havendo necessidade de esclarecimento por parte dos pesquisadores;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dividir os objetivos em mais técnicas foi a opção encontrada para otimização da pesquisa. Os objetivos devem ser separados em pequenos grupos e reorganizados a fim de resultar em técnicas curtas, contudo específicas, sem que isto incorra na superficialidade das informações. Isto pode dinamizar o processo de pesquisa diminuindo o tempo de respostas das técnicas e aumentando o envolvimento dos moradores; ■ A opção de excluir a figura do pesquisador do contato direto com o morador deve ser ponderada na aplicação do questionário sempre que for possível sua realização. Isto pode facilitar o acesso aos moradores e aumentar a amostragem da pesquisa. Cuidados devem ser tomados no sentido de evitar possíveis vieses nas respostas das questões com a ausência do pesquisador, propondo neste caso, uma linguagem bastante simples e objetiva para as questões. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ otimização das questões diminuindo o número de questões; ■ elaboração de tabelas mais esquemáticas e substituição de alguns termos para facilitar a compreensão da técnica; ■ transferência de várias questões para o Grupo Focal que ganhou dimensões maiores na avaliação; ■ visando a manutenção da qualidade da técnica e dos resultados obtidos optou-se em manter a análise de uso como um único instrumento diminuindo sua amostragem; ■ incluiu-se a participação do pesquisador-observador na avaliação da A.U., considerando sua experiência e análise sobre os aspectos abordados.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.2.8 Entrevista com o Arquiteto – autor do projeto (anexo 10)

Com o objetivo de avaliar as questões que nortearam todo o processo de definição e gestão do projeto, decidiu-se introduzir às técnicas descritas acima a entrevista com o arquiteto responsável pelo projeto arquitetônico do edifício de apartamentos em estudo. Após a aplicação e análise de todos os métodos propostos, a entrevista com o arquiteto pretendeu propor questões relativas à gestão do processo e coordenação de projeto de edificações, no sentido de discutir o papel do profissional arquiteto neste processo e qual a abordagem feita por ele na questão da qualidade dos espaços planejados e propostos. De acordo com Silva, 2003, a qualidade no processo de desenvolvimento de projeto é por natureza voltada para fora do processo de produção, totalmente vinculada às necessidades do cliente externo. A identificação das necessidades e a elaboração do programa passam a ser centrais para a questão da qualidade dos espaços propostos, bem como o papel da APO no sentido de indicar caminhos para tais identificações. Também considerando o processo de gestão do projeto, Melhado, 2005, propõe uma análise do desenvolvimento das atividades de gestão do processo de projeto, a fim de garantir resultados positivos para todo o ciclo de vida do empreendimento.

A entrevista foi estruturada em três partes: (i) questões relativas à idealização do produto, na qual foram discutidas questões sobre os elementos condutores do projeto e suas definições, assim como a participação do arquiteto neste processo; e (ii) questões relativas ao planejamento do empreendimento, onde falou-se sobre o levantamento de dados para o projeto identificando os aspectos sócio-culturais, às restrições e o partido arquitetônico; (iii) e finalmente sobre o papel do profissional na definição do produto e na identificação das necessidades dos moradores (ver quadro a seguir).

A entrevista foi realizada no escritório dos respectivos profissionais, tendo sido registrada por meio de gravação de voz. A entrevista com o profissional completou o ciclo da avaliação que abrangeu os seguintes atores: o usuário, o lugar, o pesquisador e o profissional realizador do projeto (representando os agentes do mercado imobiliário). Tal técnica foi importante no processo de avaliação para ampliar o leque de informações completando assim o rol de visões diferentes sobre o objeto de estudos e constituindo um escopo multilateral para a leitura e análise dos resultados. Neste sentido, coloca o pesquisador–

observador frente ao ciclo de avaliação em uma posição central, mediando todas as questões abordadas, cruzando informações e interpretando as ações.

QUADRO 26 – ROTEIRO DE QUESTÕES – ENTREVISTA COM O ARQUITETO

IDEALIZAÇÃO DO PRODUTO
1. Quais foram os elementos condutores (partidos) do projeto deste edifício?
2. Como se deu a definição destes elementos? Quais foram os agentes imobiliários envolvidos na definição do produto (briefing).
3. Qual sua participação nesta definição?
PLANEJAMENTO
4. Houve algum estudo em relação ao público alvo (aspectos sócio-culturais)?
5. Qual o partido arquitetônico adotado neste projeto?
6. Quais foram as restrições (legislação, econômicas, conceituais) ocorridas no processo de desenvolvimento deste projeto?
O PAPEL DO PROFISSIONAL
7. Na sua opinião o projeto atende de maneira satisfatória às novas demandas emergentes da sociedade atual, no que se refere à organização espacial das unidades e das áreas coletivas;
8. Se você tivesse liberdade total para a elaboração deste projeto o que você mudaria?
9. Na sua opinião qual o papel do arquiteto no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos ?
10. Qual o papel do Marketing no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos?

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.3 Aplicação dos métodos – ESTUDOS DE CASO

Após todas as revisões metodológicas realizadas no caso-piloto, citadas anteriormente, iniciou-se o processo de aplicação dos métodos nos três estudos de casos escolhidos segundo critérios definidos já neste trabalho. A aplicação da APO desenvolveu-se durante o 1º semestre de 2007 nos estudos de casos G, J e K, consecutivamente. Os estudos de casos foram avaliados sucessivamente, de maneira que pôde-se evoluir de um para o outro, notadamente nas questões operacionais. O quadro a seguir mostra as etapas de trabalho realizadas durante a aplicação dos estudos de caso. (ver quadro a seguir).

QUADRO 27 – ETAPAS DE TRABALHO – APLICAÇÃO DA APO – ESTUDOS DE CASO

ETAPA	LOCAL	quem aplica	quem responde	SITUAÇÃO	AMOSTRA
1. Levantamento Geral de Dados	vários	P	-	-	-
2. Cartaz Convite	E.A	-	-	Foram colocados cartazes em todos os elevadores do edifício avaliado que convidavam os moradores a participar da pesquisa e explicava de modo direto e rápido a APO.	imensurável
3. Contato Telefônico	-	P	M	Foi feito um contato telefônico com aproximadamente 90% de moradores do edifício com o objetivo de explicar a pesquisa mais detalhadamente e agendar um horário para o preenchimento do questionário, ou mesmo disponibilizar o questionário para o morador interessado em participar da pesquisa na portaria ou mesmo apartamento.	Aprox. 90%
4. Lista de Interessados na Portaria	E.A	F	M	Foi deixada uma listagem de interessados na portaria em posse do zelador e dos porteiros que possuía nome e contato telefônico de interessados em participar da pesquisa. Foram deixados também em posse dos porteiros e do zelador do edifício alguns questionários em branco para serem entregues por moradores que diretamente procuravam a portaria para participar da pesquisa. Neste sentido a figura do zelador para a pesquisa foi de fundamental importância já que este em alguns estudos de casos acabou convencendo vários moradores de participar da pesquisa no contato diário com os mesmos.	Aprox. 10%
3. Walkthrough	E.A	P	P	Foi feita uma visita ao local com registros fotográficos e após um debate entre os pesquisadores foi feito individualmente o <i>Walkthrough</i> . Evitou-se o contato entre os pesquisadores no momento do preenchimento das questões minimizando possíveis influências. A duração média do <i>walkthrough</i> foi de 40 minutos.	100%
4. Entrevista com pessoas chave	E.A	p	F	As entrevistas foram aplicadas conforme o horário de folga, ou de saída / entrada do turno de trabalho, dos funcionários no próprio edifício. Cada pesquisador entrevistou um funcionário. A duração média da entrevista foi de 30 minutos. Foram registradas por gravações e anotações em papel.	100%
5. Pesquisa Aberta	E.A	P	F	Foi escolhido pelos pesquisadores o funcionário mais disponível, que apresentou maior envolvimento com a pesquisa. Um pesquisador aplicou a técnica que teve duração média de 20 minutos.	100%
6. Questionário	E.A	P	M	Os moradores que aceitaram participar da avaliação puderam ser contatados através de das cinco formas: (i) via contato telefônico; (ii) via abordagem do zelador; (iii) via indicação do síndico; (iv) via listagem da portaria. A grande maioria dos questionários foram preenchidos pelos próprios moradores, o que aumentou significativamente sua amostragem. Neste caso o questionário foi entregue em um envelope contendo o questionário e uma carta explicativa da pesquisa. Alguns moradores solicitaram a presença do pesquisador, que foram distribuídos em função das disponibilidades de horários. Neste caso a técnica foi aplicada individualmente pelo pesquisador, face a face com o morador. Raríssimos casos foram respondidos no interior dos apartamentos e a maioria respondeu no salão de festas do edifício. A aplicação da técnica teve duração média de 25 minutos.	40 questionários.
10. Grupo Focal	E.A	P	M	O grupo focal foi realizado em dia e horário estipulado pelo grupo pesquisador e pelo síndico. Teve duração de 2 horas e contou com a participação de 10 moradores. Foi realizado no salão de festas do edifício. Esta técnica foi relatada no sub-capítulo a metodologia utilizada	10 moradores

P (pesquisador avaliador), E.A (edifício avaliado); M (morador); F (funcionários).

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

3.3.4 Resultados indicativos: consideração gerais sobre os ESTUDOS DE CASO

Visto que uma das hipóteses deste trabalho é: “a qualidade projetual tende a melhorar a partir da montagem e observação por parte dos arquitetos de bancos de dados municiados por avaliações pós-ocupação que incluam técnicas de percepção física do ambiente construído, bem como a interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários”, objetiva-se, na leitura dos resultados dos estudos de caso, a proposição de uma metodologia avaliativa (APO) da qualidade habitacional que possa retroalimentar projetos futuros. Neste sentido pretende-se também fornecer subsídios ao poder público na elaboração de políticas de qualidade habitacional e contribuir para uma revisão no atual processo projetual posto em prática pelos agentes imobiliários públicos e privados.

Para o atendimento aos objetivos propostos acima, a APO foi centrada em questões funcionais e comportamentais utilizando multimétodos de naturezas quantitativas e qualitativas. Neste sentido a leitura dos resultados que trataremos a seguir objetiva-se no entendimento do próprio método e seu desenvolvimento, indicando correções e possíveis vieses em sua aplicação.

Em relação à escolha do objeto de estudo, apesar de considerarmos as escolhas adequadas, perceber ainda nos estudos de caso, a dificuldade de aplicação de métodos avaliativos em habitações destinadas à classe média-alta. Vários podem ser os fatores que intimidam o morador a participar da pesquisa avaliativa: (i) falta de segurança que aflige nossas cidades, (ii) falta de tempo suficiente para participação nas pesquisas, (iii) falta de envolvimento com o lugar onde mora, (iv) medo de informar dados de sua vida privada, (v) receio de que os dados coletados serão utilizados para outros fins, (iv) inquietação no sentido de mostrar situações de sua vida privada, entre outros. Neste sentido evidenciamos a necessidade de um envolvimento efetivo dos moradores junto aos processos, que na maioria das vezes não se envolvem se quer com as questões relativas ao condomínio em que habitam. No caso da aplicação dos estudos de casos podemos perceber a necessidade de abordagens mais eficientes no início do processo quando do contato com o síndico, já que esta conduta pôde aumentar a amostragem das técnicas. O síndico e o zelador foram figuras centrais em todo o processo de aplicação da

APO, inclusive atraindo e convencendo os moradores em participar da pesquisa. Facilitaram também o acesso das informações e dos pesquisadores ao edifício.

Outro recurso importante para aumentar o sucesso da avaliação foi a **variedade de abordagens** realizada com os moradores. As tentativas de abordar os moradores foram as seguintes: (i) contato via cartaz no elevador; (ii) contato telefônico; (iii) indicação do síndico; (iv) lista de interessados na portaria; (v) contato com o zelador ou porteiros. Desta forma os fatores que poderiam intimidar os moradores a participar da pesquisa foram minimizados com tais abordagens.

Em relação à leitura dos resultados da aplicação das técnicas segue descrição indicando os principais aspectos abordados.

A. Walkthrough

O questionário foi baseado em “*building assessment scale*” (Sanoff, 1991), na qual cada categoria deve ser avaliada segundo a escala de três pontos, onde (1) é inadequado, (2) é satisfatório e (3) é bom. A contagem mais alta possível é de 60 pontos, enquanto a mais baixa é de 20 pontos.

Variação do Total Score: 35 a 45 pontos. Como a somatória máxima desejada do Total Score seria 60 pontos, o resultado indicou uma média de julgamento. Nos itens relativos ao espaço semi-privado notamos a incidência de notas mais altas (2 ou 3), ao contrário do que ocorreu nos itens relativos ao espaço privado que obtiveram notas baixas (1 e 2).

- Os itens que obtiveram menor nota foram no espaço semi-privado: distribuição horizontal - hall dos apartamentos e distribuição vertical. Já no espaço privado foram: área útil, organização espacial, dimensões e uso da flexibilidade / compartimentação.

- As maiores notas nos espaços semi-privados foram dadas à: qualidade estética do edifício e das áreas de circulação e hall de distribuição, equipamentos de uso coletivo, área de garagem, e sistemas de segurança. Já nos espaços privados as notas maiores foram para: estética e materiais de acabamento, ventilação, iluminação.

As respostas em todos os estudos de caso apresentaram uma similaridade grande, alterando em função da qualidade e quantidade de equipamentos de uso coletivo que os edifícios provinham. Os pesquisadores-observadores já haviam reconhecido os aspectos negativos nos edifícios estudados,

notadamente os relativos ao apartamento, suas dimensões, compartimentações e ausência de flexibilidade, o que nos indica a eficiência da ferramenta.

B. Entrevista com pessoa chave

Foram realizadas entrevistas com o síndico, o zelador, os porteiros e pelos menos funcionários. Com a aplicação da técnica pôde-se identificar as impressões dos entrevistados em relação a utilização dos moradores do edifício (notadamente dos espaços semi-privados), os problemas mais freqüentes, além das características gerais dos moradores. De maneira geral os três estudos de casos apresentaram resultados da aplicação desta técnica similares, notadamente em relação aos espaços privados (apartamento tipo) e ao perfil dos moradores. Diferenciaram, principalmente as questões relativas aos espaços semi-privados, que variavam em sua forma, tipo e dimensões.

- Em relação aos moradores do edifício identificou-se que os tipos familiares predominantes dos edifícios são: casal com filhos e pessoas só (predominantemente jovens), de classe média alta, que trabalham ou estudam em Ribeirão Preto, utilizam com pouca freqüência os equipamentos de uso coletivo do edifício – a não ser as crianças e adolescentes que se utilizam com mais freqüência -, participam pouco das decisões e debates coletivos do edifício e são em sua maioria proprietários dos apartamentos.
- Em relação aos espaços privados (apartamentos) identificou-se que os pontos negativos são: área de serviço, cozinha, dormitórios e banheiros pequenos, ausência de cômodos de empregada, qualidade acústica entre os apartamentos. Já os pontos positivos são: presença de varanda grande, presença de suítes, vista privilegiada, sala ampla (no caso dos moradores que optaram em abrir o 4º dormitório para a sala ampliando sua área original), segurança e privacidade. As principais reformas realizadas nos apartamentos foram: a abertura do 4º dormitório para a sala, aumentou-se a cozinha para o espaço da sala, alteraram o lavabo em banheiro de empregada e vice-versa. Os problemas gerais apontados foram: dimensão dos cômodos, acústica ruim entre os apartamentos, infiltração.
- Em relação aos espaços semi-privados do edifício identificou-se que os pontos negativos são: localização, forma e dimensão de alguns equipamentos de uso coletivo e ausência de alguns equipamentos de segurança. Já os pontos positivos são: diversidade de equipamentos de uso coletivo, presença de espaço gourmet, academia de ginástica e área de churrasco. As alterações feitas ou

mesmo sugeridas nos espaços semi-privados foram principalmente: aspectos funcionais e estruturais como alteração de acessos, infiltrações fissuras, trincas, melhorias das instalações e inclusão de mais equipamentos de segurança, aquecimento da piscina. Em relação à imagem dos edifícios, tanto dos entrevistados, quanto dos moradores é positiva.

C. Pesquisa Aberta

Com a pesquisa aberta identificaram-se os perfis familiares dos moradores dos edifícios avaliados que foram divididos em: (i) família nuclear – conhecida por “tradicional” composta por pai, mãe e filhos; (ii) família nuclear expandida – composta por pai, mãe, filhos e parente próximo -, (iii) família monoparental – composta por pai ou mãe e filhos – geralmente caracterizada por casais separados ou divorciados ou viúvos; (iv) coabitação – nesta classificação entram pessoas que moram juntas por algum critério de afinidade – ex. grupo de estudantes, grupo de empresários, parentes próximos, etc. -; (v) pessoas que vivem sós; (vi) casal de idosos s/ filhos, mas eventualmente os recebe para temporadas e (vii) DINKS – que em inglês significa *Double Income no Kids* – situação de um casal sem filhos com rendimento duplo. Tal técnica pôde indicar uma tendência, já confirmada pelos órgãos recenseadores como IBGE, da diversificação de formatos familiares na sociedade brasileira, intensificada nos últimos dez anos. Notamos nos edifícios avaliados que o número de famílias nucleares é menor que a somatória dos outros formatos, isto sugere a diminuição brusca deste tipo familiar tão comum na maioria dos lares brasileiros há poucos anos atrás.

Outro dado relevante foi o aumento significativo de pessoas que vivem sós nestes apartamentos, mesmo possuindo programas de quatro dormitórios, chegando ao estudo de caso a alcançar 31% do total de tipos familiares do edifício. A maioria destes casos é formada por jovens estudantes que residem em outras cidades e estão temporariamente na cidade de Ribeirão Preto. O apartamento é adquirido pela família do jovem que vê na cidade e na aquisição do empreendimento uma forma de investimento imobiliário.

Outro dado interessante é o número relativamente alto de casais s/ filhos que residem nestes edifícios, que fogem à regra do principal argumento da aquisição de tais empreendimentos dotados de equipamentos coletivos e segurança controlada destinados principalmente às crianças. (ver gráficos a seguir)

GRÁFICO 2 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO J. Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

GRÁFICO 3 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO G. Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

GRÁFICO 4 - PESQUISA DE PERFIS FAMILIARES - ESTUDO DE CASO K. Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

D. Questionário

Com o objetivo principal de identificar a impressão geral (nível de satisfação) do usuário em relação ao edifício como um todo (espaço semi-privado e espaço privado), o questionário pôde também verificar suas relações (espaço versus usuário) informando ainda atributos como o perfil do usuário/morador, seu comportamento, crenças, dentre outros.

ESPAÇO PRIVADO

Alguns aspectos do questionário foram analisados e apresentaram bastante similaridade em ambos os estudos de casos. Nas questões relativas ao espaço privado, o nível de satisfação dos moradores foi positivo, com julgamento

bom em grande parte dos itens avaliados. Os aspectos negativos considerados pelos moradores, com julgamento ruim e péssimo, foram, na grande maioria dos casos, itens relativos à relação de privacidade c/ vizinhos, manutenção e qualidade dos materiais e acabamentos, isolamento acústico. Neste caso poucos moradores indicaram o julgamento ruim para adequação ao mobiliário e às necessidades de sua família e tamanho - área útil do apartamento.

TABELA 12 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO – NÍVEL DE SATISFAÇÃO – ESPAÇO PRIVADO

	ESTUDO DE CASO J Valores em %	ESTUDO DE CASO G Valores em %	ESTUDO DE CASO K Valores em %
tamanho – área útil	(17,5)O (75)B (7,5)R (0)P (0)n	(15)O (85)B (0)R (0)P (0)n	(13,5)O (86,5)B (0)R (0)P (0)n
divisão dos cômodos	(7,5)O (92,5)B (0)R (0)P (0)n	(10)O (90)B (0)R (0)P (0)n	(7,5)O (90)B (2,5)R (0)P (0)n
adequação as necessidades de sua família	(25)O (65)B (10)R (0)P (0)n	(25)O (75)B (0)R (0)P (0)n	(15)O (82,5)B (2,5)R (0)P (0)n
adequação ao mobiliário	(25)O (67,5)B (7,5)R (0)P (0)n	(7,5)O (92,5)B (0)R (0)P (0)n	(15)O (80)B (5)R (0)P (0)n
relação de privacidade c/ vizinhos	(35)O (25)B (30)R (10)P (0)n	(7,5)O (57,5)B (30)R (5)P (0)n	(25)O (35)B (25)R (15)P (0)n
relação de privacidade entre os membros da família	(25)O (67,5)B (7,5)R (0)P (0)n	(0)O (92,5)B (7,5)R (0)P (0)n	(2,5)O (75)B (22,5)R (0)P (0)n
qualidade dos materiais de construção	(0)O (75)B (17,5)R (7,5)P (0)n	(10)O (90)B (0)R (0)P (0)n	(12,5)O (87,5)B (2,5)R (0)P (0)n
qualidade dos materiais de acabamento	(0)O (75)B (17,5)R (7,5)P (0)n	(10)O (90)B (0)R (0)P (0)n	(10)O (80)B (10)R (0)P (0)n
segurança em relação a cidade	(50)O (50)B (0)R (0)P (0)n	(17,5)O (75)B (0)R (7,5)P (0)n	(32,5)O (57,5)B (10)R (0)P (0)n
manutenção dos materiais e acabamentos	(0)O (67,5)B (15)R (17,5)P (0)n	(7,5)O (90)B (2,5)R (0)P (0)n	(5)O (82,5)B (12,5)R (0)P (0)n
limpeza dos espaços	(25)O (57,5)B (17,5)R (0)P (0)n	(17,5)O (75)B (0)R (8)P (0)n	(20)O (50)B (17,5)R (0)P (0)n
iluminação natural	(42,5)O (30)B (25)R (2,7)P (0)n	(17,5)O (82,5)B (0)R (0)P (0)n	(32,5)O (50)B (17,5)R (0)P (0)n
ventilação	(25)O (57,5)B (17,5)R (0)P (0)n	(17,5)O (82,5)B (0)R (0)P (0)n	(10)O (75)B (15)R (0)P (0)n
temperatura média	(7,5)O (75)B (17,5)R (0)P (0)n	(10)O (90)B (0)R (0)P (0)n	(7,5)O (85)B (7,5)R (0)P (0)n
isolamento acústico	(7,5)O (57,5)B (25)R (10)P (0)n	(0)O (42,5)B (32,5)R (25)P (0)n	(0)O (10)B (75)R (15)P (0)n
aparência estética	(32,5)O (57,5)B (10)R (0)P (0)n	(7,5)O (92,5)B (0)R (0)P (0)n	(15)O (72,5)B (12,5)R (0)P (0)n
decoração	(7,5)O (85)B (7,5)R (0)P (0)n	(17,5)O (82,5)B (0)R (0)P (0)n	(17,5)O (82,5)B (0)R (0)P (0)n

Fonte: Tabela elaborada pela autora, 2007.

GRÁFICO 5 - RESULTADOS QUESTIONÁRIOS - NÍVEL DE SATISFAÇÃO - ESPAÇO PRIVADO - À direita ESTUDO DE CASO J e à esquerda ESTUDO DE CASO K. Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2007.

Sobre os cômodos em específico, os moradores puderam expressar sua impressão em relação aos aspectos: aparência estética, tamanho, adequação ao uso, privacidade, conforto acústico, térmico, ventilação e iluminação natural. De maneira geral, as respostas obtidas em ambos os estudos de caso indicaram uma satisfação mediana (bom), entretanto, algumas considerações podem ser traçadas em relação aos cômodos. Alguns quesitos como conforto térmico, ventilação, iluminação natural e privacidade apresentaram julgamento negativo quando se tratavam de apartamentos sujeitos a grande exposição ao sol e naqueles cujas varandas se abrem para o acesso principal do edifício. Outro item que aparece com avaliação negativa em quase todos os cômodos foi a acústica, em função da natural proximidade entre os vizinhos e as dificuldades técnicas para impedir a propagação dos sons gerados pelos moradores, os quais consideraram a falta de privacidade gerada por esta situação.

- **Sala:** obteve julgamentos positivos (ótimo e bom) na maior parte dos aspectos. Em alguns casos os julgamentos foram negativos (ruim e péssimo), especialmente nos quesitos tamanho, adequação ao uso e ao mobiliário. Nota-se que as respostas positivas coincidem com aqueles apartamentos que não tiveram o fechamento de parte da sala para a inclusão do quarto dormitório. Alguns questionários apresentaram julgamento negativo no quesito conforto acústico, especialmente daqueles apartamentos voltados para os equipamentos de uso coletivo do edifício como *play-ground*, piscina, quadra esportiva, academia de ginástica e salão de festa.
- **Varanda:** Este cômodo teve sua avaliação diretamente ligada ao tamanho, adequação ao uso e ao mobiliário, destacando-a como a área bem avaliada. Entretanto, no estudo de caso K, as proporções da varanda foram determinantes no maior número percentual de avaliações ótimas. Já no estudo de caso J e G, cujas varandas são menores, o julgamento passou a ser negativo em boa parte dos casos.
- **Lavabo:** Este cômodo aparece de maneira intermitente nos questionários, visto que em diversos casos os apartamentos não dispõem de lavabo, cujo espaço foi utilizado para ampliação da cozinha ou outro tipo de adaptação. Entre os julgamentos efetuados, destacam-se negativamente os quesitos ventilação e iluminação natural, além da privacidade, considerada baixa por conta da proximidade com a sala.
- **Dormitórios:** A maioria apresentou julgamento positivo em quase todos os aspectos abordados. Já os aspectos negativos foram relativos ao tamanho, ao conforto térmico, à ventilação e ao conforto acústico principalmente.

- **Banheiros:** A maioria apresentou julgamento positivo, excetuando-se o tamanho, a adequação ao uso e ao mobiliário e a ventilação, quesitos apontados como negativos por boa parte dos entrevistados.
- **Cozinha e Área de Serviço:** Na maioria dos casos apresentaram julgamento negativo nos aspectos tamanho, adequação ao uso e ao mobiliário, ventilação e iluminação natural.

Nas questões relativas aos espaços semi-privados, identificou-se em relação aos níveis de satisfação dos moradores: indicando, na grande maioria dos aspectos avaliados julgamento positivo. Os raros julgamentos negativos foram relativos ao isolamento acústico entre os apartamentos, ao nível de acabamento, à distribuição na quadra, além da ausência de soluções de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida. No caso específico do estudo de caso G, os aspectos como tamanho, tipo, qualidade e quantidade receberam julgamentos negativos.

ESPAÇOS SEMI-PRIVADOS

Em relação à frequência de utilização dos equipamentos de uso coletivo, notou-se que estes são majoritariamente utilizados por crianças e adolescentes, portanto são utilizados com muita frequência as piscinas, as salas de jogos, os *play-grounds*, e as quadras poli - esportivas. Já os adultos, utilizam com pouca frequência as áreas de churrasco, os salões de festas, as saunas e as academias de ginástica. No estudo de caso J, foi indicada nenhuma frequência à piscina por conta de seu posicionamento que a leva a uma insolação muito deficiente. (erro projetual).

Foram indicados também alguns equipamentos de uso coletivo desejados pelos moradores como: brinquedoteca, *playground* melhor equipado, piscina aquecida, aparelhos mais modernos para a academia de ginástica, quadra de squash. No estudo de caso G, foi solicitada sauna e no estudo de caso K, um salão de festas.

Em relação à disponibilidade de equipamentos de uso coletivo no edifício, muitos avaliados responderam que está relacionada à qualidade de vida, segurança, praticidade e valorização comercial do imóvel.

Em relação aos aspectos aparência, tamanho, nível de equipamento, mobiliário adequado, materiais de acabamento, situação de iluminação, ventilação e acústica, os moradores avaliados puderam indicar sua impressão sobre os equipamentos de uso coletivo:

- **Piscina:** recebeu julgamento positivo na maioria dos aspectos, exceto no estudo de caso J – quesito situação de iluminação recebeu julgamento negativo (péssimo) na grande maioria dos respondentes. No estudo de caso G em relação ao quesito nível de equipamento também recebeu julgamento negativo. Na piscina infantil, no estudo de caso J, o julgamento foi predominantemente negativo para a grande maioria dos itens.
- **Sauna:** recebeu julgamento positivo na grande maioria dos aspectos abordados,
- **Quadra poliesportiva:** recebeu julgamento negativo em grande parte dos questionários em relação aos aspectos tamanho, materiais de acabamento e situação acústica notadamente no estudo de caso G. Nos aspectos restantes recebeu julgamento positivo na grande maioria dos casos.
- **Play-ground:** Somente no estudo de caso K recebeu julgamento positivo na grande maioria dos casos, principalmente por haver no edifício uma área planejada para o *play-ground*, prevista no projeto do empreendimento. Já nos estudos de casos J e G, o julgamento foi negativo em relação a grande maioria dos aspectos. Estes edifícios não possuíam áreas específicas e planejadas para o *play-ground*, de forma que os próprios moradores improvisaram o equipamento com apenas alguns brinquedos na área externa do edifício.
- **Salão de festas:** no estudo de caso J e G o julgamento dos aspectos abordados foi em sua grande maioria positivo. No estudo de caso K, o espaço avaliado foi o espaço gourmet que também teve julgamento positivo em sua maioria em todos os aspectos.
- **Área de churrasco:** nos estudos de caso J e G, de maneira geral o julgamento foi positivo em vários aspectos, entretanto alguns moradores indicaram julgamento negativo para o tamanho, situação de ventilação e acústica da área de churrasco. No estudo de caso K o julgamento foi em sua maioria positivo em todos os aspectos.
- **Área externa:** Todos os estudos de casos receberam julgamento positivo na grande maioria dos aspectos em relação à área externa livre do edifício.
- **Academia de ginástica:** Em todos os estudos de casos o julgamento foi negativo nos aspectos: tamanho, situação de iluminação e ventilação na maioria dos questionários respondidos. Os itens restantes receberam julgamento positivo em sua maioria.
- **Área de jogos:** Em todos os estudos de casos o julgamento foi positivo em relação à área de jogos, entretanto nos aspectos: tamanho, nível de

equipamento, materiais de acabamento e situação acústica, o julgamento foi negativo com certa frequência.

ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

O nível de satisfação dos moradores em relação aos aspectos gerais de seu edifício foram avaliados:

- **Elevadores:** apresentaram julgamento na maioria dos casos positivo, exceto estudo de caso K, que obteve julgamento negativo por possuir apenas um elevador de serviço. Boa parte dos moradores em ambos os casos indicaram julgamento ruim no quesito dimensão.
- **Hall principal:** a grande maioria dos moradores em todos os estudos de caso indicou julgamento positivo para todos os quesitos. Em relação ao hall de acesso aos apartamentos, boa parte dos moradores indicou julgamento negativo no quesito dimensões.
- **Fachada:** obteve julgamento positivo em grande parte dos aspectos abordados em todos os estudos de caso. Isso demonstra que este aspecto influi decisivamente sobre a compra do imóvel. No estudo de caso K houve uma minoria de indicações negativas em relação à fachada.
- **Jardins:** Assim como a fachada, os jardins receberam julgamento positivo nos estudos de caso J e G. No estudo de caso K, uma parte dos moradores indicou julgamento ruim para os aspectos aparência, forma e tipo de planta. Este julgamento positivo se deve principalmente ao fato de os edifícios localizados em avenida com obrigação de recuo significativo em relação à via, provendo desta forma espaços amplos para os jardins.
- **Acesso principal – guarita:** no estudo de caso G, o julgamento foi na grande maioria dos casos positivo, com exceção de alguns moradores que indicaram ruim para o quesito sistemas de segurança e circulações de serviço e social. No estudo de caso J e K, a grande maioria dos moradores julgou positivo todos os aspectos.
- **Garagem:** obteve julgamento positivo em grande parte dos aspectos abordados em todos os estudos de caso.
- **Aspectos gerais do edifício:** em todos os estudos de caso, foram indicados aspectos negativos para a segurança contra a entrada de estranhos. Nos demais aspectos, o julgamento foi positivo na grande maioria dos casos.

A impressão em relação à aparência do edifício foi indicada como boa pela grande maioria dos moradores em todos os estudos de caso. O grau de

identificação dos moradores com o edifício obteve julgamento positivo também na grande maioria dos casos. O mesmo se aplica para o grau de adaptação dos moradores ao edifício, exceto poucos moradores que indicaram ruim, devido ao fato de terem morado anteriormente em casas.

Os motivadores para a escolha de morar em apartamento foram principalmente e por ordem: segurança física, localização privilegiada, facilidade de manutenção da moradia, presença de equipamentos de uso coletivo, investimento imobiliário e vista privilegiada. Os pontos positivos de morar em apartamento indicados pelos moradores foram principalmente: segurança física (assaltos, roubos, etc) e facilidade de manutenção da moradia. Já os pontos negativos de morar em apartamento indicados foram principalmente: falta de privacidade e ausência de áreas ajardinadas nas moradias (quintal).

**QUADRO 28 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO
PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE MORAR EM APARTAMENTO**

Pontos negativos	%	Pontos positivos	%
Falta de privacidade	47	Segurança física	95
Ausência de áreas ajardinadas nas moradias	35	Facilidade de manutenção da moradia	63
Área útil restrita	27	Vista privilegiada	32
Vida social controlada	27	Convívio social coletivo	25
Espaço muito compartimentado	18	Presença de equipamentos coletivos	25
Convívio social coletivo	14	Gestão terceirizada	21
		Otimização dos espaços da moradia	10
		Segurança psicológica	7

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

Os principais fatores que motivaram o morador a morar nos edifícios estudados foram por ordem de importância: localização, investimento imobiliário e qualidade do apartamento.

**QUADRO 29 – RESULTADOS – QUESTIONÁRIO
PRINCIPAIS MOTIVADORES PARA A COMPRA DO IMÓVEL**

Motivador	%
Localização	87
Investimento imobiliário	66
Qualidades do apartamento	49
Qualidades da área de uso coletivo	42
Proximidade com escola dos filhos	28
Estética do Edifício	28
Qualidade da construção	24
Status Social	7
Proximidade com local de trabalho	7

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

E. Grupo Focal

O Grupo Focal permitiu o refinamento dos dados indicados pelo questionário. Desta maneira, diversas percepções puderam ser apuradas, na medida em que nas reuniões, por meio do debate, puderam-se compreender melhor as questões subjetivas, as quais não foram captadas pelas entrevistas individuais. Desta forma a descontração do ambiente, a observação do pensamento dos vizinhos, além da visualização de diferentes utilizações do mesmo espaço contribuiu para que o morador apresentasse uma visão mais crítica dos espaços em que habita.

De maneira geral os resultados do GF foram similares nos três estudos de casos, entretanto algumas considerações individualizadas podem ser feitas.

PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NO ESTUDO DE CASO J

Porque você e sua família se mudaram para este edifício? Relate de maneira sucinta este momento de sua vida e quais foram os motivadores para tal escolha.

- Localização. Percebeu-se que neste aspecto, os moradores avaliaram não propriamente a localização geográfica, mas a inserção do empreendimento em localização que confere status social. A proximidade com a escola dos filhos ou trabalho, também foi citada.
- Foi relatada a relação custo-benefício em relação aos apartamentos.
- Outro motivador identificado foi a presença de equipamentos de uso coletivo.
- Também houve menções à aquisição do apartamento como investimento imobiliário.
- As questões relatadas em muitos casos não apareceram de maneira isolada, mas como uma conjunção de fatores que lavaram à compra.

JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA. Escreva na tarjeta uma **QUALIDADE** ou adjetivo que sua casa possui; Escreva na tarjeta uma **CARACTERÍSTICA PRINCIPAL** que deve ter uma casa

Os moradores indicaram os seguintes adjetivos que sua casa possuía: adequada, satisfatória, pequena, feliz, aconchegante, boa, harmoniosa e confortável. As principais características que uma casa deve ter são de acordo com os moradores: espaço, banheiros grandes, segurança, tolerância, atender às necessidades, espaço, organização e harmonia.

Os participantes tiveram de optar entre os aspectos que lhe eram mais importantes, os físicos ou os emocionais. Desta forma, parte respondeu mirando os aspectos físicos enquanto que outros responderam de acordo com suas impressões emocionais. Cada morador foi convidado a seguir, a explicar um pouco mais sobre as razões de ter escolhido os adjetivos. Destas considerações, enfatizaram-se aspectos como a exigüidade dos cômodos e o não atendimento a algumas de suas necessidades.

Quais foram as adaptações realizadas no projeto original deste apartamento para melhor adequação de sua família? (MODELO FÍSICO DO APTO)

As principais adaptações sindicadas foram: a inclusão do quarto dormitório para a sala, a ampliação do lavabo para empregada e vice-versa, a conversão do banheiro de empregada em despensa, a conversão do conjunto lavabo e banheiro de empregada em banheiro para suíte. Ampliação da sala por meio da eliminação do lavabo.

JOGO 2: **SUGESTÃO VISUAL** – MODELO ELETRÔNICO DO ESPAÇO PRIVADO. Você moraria neste apartamento?

A partir da proposição da flexibilização dos espaços, os moradores de maneira geral se mostraram refratários às idéias sugeridas. Os principais motivos alegados foram a questão da privacidade, a suposta falta de segurança dos mobiliários móveis e escamoteáveis e as referências implícitas aos modos tradicionais de morar. Percebeu-se que aqueles que se mostraram favoráveis às sugestões possuíam nível cultural mais elevado, portanto buscando entender e vivenciar a proposta antes de refutá-la.

JOGO 3: **BRINCANDO DE BONECA** – MODELO FÍSICO DO ESPAÇO PRIVADO. Como você gostaria que fosse seu apartamento?

Os principais aspectos abordados neste item foram: aumento do tamanho da cozinha, dos quartos e da área de serviço, valorização da sacada e otimização das áreas de circulação. Interessante notar que os moradores neste momento apresentam já uma visão crítica em relação ao seu próprio apartamento, inclusive indicando aspectos com julgamento negativo, anteriormente considerados positivos no questionário. Este é o caso do tamanho dos cômodos.

PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NO ESTUDO DE CASO G

Porque você e sua família se mudaram para este edifício? Relate de maneira sucinta este momento de sua vida e quais foram os motivadores para tal escolha.

- Localização. Percebeu-se que neste aspecto, os moradores avaliaram não propriamente a localização geográfica, mas a inserção do empreendimento em localização que confere status social. A proximidade com a escola dos filhos ou trabalho, também foi citada.
- Foi relatada a relação custo-benefício em relação aos apartamentos.
- Outro motivador identificado foi a presença de equipamentos de uso coletivo.
- Também houve menções à aquisição do apartamento como investimento imobiliário.
- As questões relatadas em muitos casos não apareceram de maneira isolada, mas como uma conjunção de fatores que lavaram à compra.

JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA. Escreva na tarjeta uma **QUALIDADE** ou adjetivo que sua casa possui; Escreva na tarjeta uma **CARACTERÍSTICA PRINCIPAL** que deve ter uma casa

- Os moradores indicaram os seguintes adjetivos que sua casa possuía: meu porto seguro, pequena, confortável, minha cara, simples, aconchegante, boa, feliz.
- As principais características que uma casa deve ter são de acordo com os moradores: espaço, arejada, aconchegante, luz, usável, coisas que a família gosta, harmonia, espaçosa.

Os participantes tiveram de optar entre os aspectos que lhe eram mais importantes, os físicos ou os emocionais. Desta forma, parte respondeu mirando os aspectos físicos enquanto que outros responderam de acordo com suas impressões emocionais. Cada morador foi convidado a seguir, a explicar um pouco mais sobre as razões de ter escolhido os adjetivos. Destas considerações, enfatizaram-se aspectos como a exigüidade dos cômodos e o não atendimento a algumas de suas necessidades.

Quais foram as adaptações realizadas no projeto original deste apartamento para melhor adequação de sua família? (MODELO FÍSICO DO APTO)

- As principais adaptações indicadas foram: a inclusão do quarto dormitório para a sala, a conversão do banheiro de empregada em despensa ou lavabo. Ampliação da sala por meio do deslocamento da parede da cozinha.

JOGO 2: **SUGESTÃO VISUAL** – MODELO ELETRÔNICO DO ESPAÇO PRIVADO. Você moraria neste apartamento?

▪ A partir da proposição da flexibilização dos espaços, os moradores de maneira geral se mostraram refratários às idéias sugeridas. Os principais motivos alegados foram a questão da privacidade, a suposta falta de segurança dos mobiliários móveis e escamoteáveis e as referências implícitas aos modos tradicionais de morar. Percebeu-se que aqueles que se mostraram favoráveis às sugestões possuíam nível cultural mais elevado, portanto buscando entender e vivenciar a proposta antes de refutá-la.

JOGO 3: **BRINCANDO DE BONECA** – MODELO FÍSICO DO ESPAÇO PRIVADO. Como você gostaria que fosse seu apartamento?

Os principais aspectos abordados neste item foram: aumento do tamanho da cozinha, dos quartos e da área de serviço, valorização da sacada e otimização das áreas de circulação. Foram indicados também melhoramento em relação às aberturas – dimensões e tipos e aos armários que são poucos e pequenos. Interessante notar que os moradores neste momento apresentam já uma visão crítica em relação ao seu próprio apartamento, inclusive indicando aspectos com julgamento negativo, anteriormente considerados positivos no questionário. Este é o caso do tamanho dos cômodos.

PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NO ESTUDO DE CASO K

Porque você e sua família se mudaram para este edifício? Relate de maneira sucinta este momento de sua vida e quais foram os motivadores para tal escolha.

- Localização. Percebeu-se que neste aspecto, os moradores avaliaram não propriamente a localização geográfica, mas a inserção do empreendimento em localização que confere status social. Neste caso, os moradores expuseram sua preferência ao edifício por questões relativas ao status social que o empreendimento e sua localização lhes confere.
- Foi relatada a relação custo-benefício em relação aos apartamentos.
- Outro motivador identificado foi a presença de equipamentos de uso coletivo. O espaço gourmet foi um equipamento bastante valorizado neste caso, pois representa o primeiro exemplo de sua utilização na cidade de Ribeirão Preto.
- Também houve menções à aquisição do apartamento como investimento imobiliário.

- As questões relatadas em muitos casos não apareceram de maneira isolada, mas como uma conjunção de fatores que levaram à compra.
- Neste caso vários moradores indicaram a presença de três suítes no apartamento como um fator diferencial para a escolha do empreendimento, assim como a varanda gourmet, com churrasqueira.
- Vários moradores também indicaram que moravam anteriormente em casas térreas, com áreas úteis maiores e que, por este fato, tiveram dificuldades em se adaptar ao apartamento.

JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA. Escreva na tarjeta uma **QUALIDADE** ou adjetivo que sua casa possui; Escreva na tarjeta uma **CARACTERÍSTICA PRINCIPAL** que deve ter uma casa

- Os moradores indicaram os seguintes adjetivos que sua casa possuía: linda, refúgio, segurança, confortável, ótima, agradável, feliz, pequena.
- As principais características que uma casa deve ter são de acordo com os moradores: segurança, confortável, amor, conforto, lazer, espaçosa, claridade, espaço.
- Os participantes tiveram de optar entre os aspectos que lhe eram mais importantes, os físicos ou os emocionais. Desta forma, parte respondeu mirando os aspectos físicos enquanto que outros responderam de acordo com suas impressões emocionais. Cada morador foi convidado a seguir, a explicar um pouco mais sobre as razões de ter escolhido os adjetivos. Destas considerações, enfatizaram-se aspectos como a exigüidade dos cômodos e o não atendimento a algumas de suas necessidades.

Quais foram as adaptações realizadas no projeto original deste apartamento para melhor adequação de sua família? (MODELO FÍSICO DO APTO)

- As principais adaptações indicadas foram: a inclusão do quarto dormitório para a sala, a substituição da parede que divide a sala e a cozinha por balcão, transformação de uma das suítes em closet.

JOGO 2: **SUGESTÃO VISUAL** – MODELO ELETRÔNICO DO ESPAÇO PRIVADO. Você moraria neste apartamento?

- A partir da proposição da flexibilização dos espaços, os moradores de maneira geral se mostraram refratários às idéias sugeridas. Os principais motivos alegados foram a questão da privacidade, a suposta falta de segurança dos mobiliários móveis e escamoteáveis e as referências implícitas aos modos

tradicionais de morar. Percebeu-se que aqueles que se mostraram favoráveis às sugestões possuíam nível cultural mais elevado, portanto buscando entender e vivenciar a proposta antes de refutá-la.

JOGO 3: **BRINCANDO DE BONECA** – MODELO FÍSICO DO ESPAÇO PRIVADO. Como você gostaria que fosse seu apartamento?

Os principais aspectos abordados neste item foram: aumento do tamanho dos banheiros, dos quartos e da cozinha. Foi indicado também o acréscimo de dormitório de empregada.

Interessante notar que os moradores neste momento apresentam já uma visão crítica em relação ao seu próprio apartamento, inclusive indicando aspectos com julgamento negativo, anteriormente considerados positivos no questionário. Este é o caso do tamanho dos cômodos.

F. Análise do Uso (A.U)

A aplicação da análise do uso, centrada apenas no espaço privado, teve como principais objetivos a identificação das atividades que são realizadas nos respectivos cômodos, a presença de sobreposição de atividades e dos níveis de conforto observando a relação das atividades relacionadas com o mobiliário e o espaço utilizado para o atendimento das mesmas. Na leitura dos resultados da aplicação dos estudos de casos identificamos que os objetivos propostos foram completamente atendidos. A seguir apontaremos alguns resultados significativos:

ADEQUAÇÃO FUNCIONAL

Em relação às reformas ocorridas, nenhum dos apartamentos avaliados no estudo de caso K sofreu alterações em relação ao projeto original entregue. Já nos estudos de caso J e G, todos os apartamentos foram reformados antes de sua utilização. Os motivos apontados para a realização das reformas foram por ordem de importância: Adequação ao modo de vida dos moradores, adequação à funcionalidade do apartamento adequação ao tamanho da família, adequação à privacidade e por último, adequação estética. Os principais cômodos reformados foram: a sala, o dormitório reversível, o lavabo e os banheiros. As paredes foram alteradas, bem como os revestimentos e armários.

Em relação aos móveis, quando da mudança para o apartamento, metade entrevistados indicou a necessidade de aquisição de novos mobiliários

que se ajustassem aos espaços disponíveis. Outra parte respondeu que seus móveis se adaptaram perfeitamente, sem necessidades de alterações.

Sobre o espaço dos apartamentos e sua mobília, a grande maioria dos entrevistados indicou que os cômodos são facilmente mobiliados com móveis encontrados no mercado. Pequena parte dos entrevistados indicou há dificuldade em mobiliar os cômodos, que necessitam de mobiliário feito sob medida.

Em relação à adequação da família do entrevistado ao apartamento, a grande maioria indicou que todos vivem bem adaptados aos espaços e conseguem realizar plenamente suas atividades diárias. Alguns outros indicaram não ter se adaptado afirmando ter dificuldades em realizar suas atividades diárias.

COMPORTAMENTO NOS ESPAÇOS

Os moradores puderam indicar o significado do apartamento para eles a partir da proposição de completar a seguinte frase: O apartamento é para você, principalmente... As respostas mais freqüentes podem ser vistas no quadro abaixo. Também foi indicado o grau de identificação do morador e de sua família com o apartamento, na qual obteve julgamento positivo em todos os estudos de caso.

Buscando completar a aferição do grau de identificação com a moradia, todos os moradores em todos os estudos de caso indicaram que concordam totalmente com a assertiva “O apartamento é um lugar no qual pode expressar seus gostos e preferências” e “é um lugar no qual imprime sua personalidade”. Já a assertiva “um lugar no qual pode alterar a função dos cômodos” teve a discordância da maioria em ambos os estudos de caso.

QUADRO 30 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NO ESTUDO DE CASO K

O apartamento é para você:	%
O lugar onde estão pessoas que me interessam	70
O lugar onde passo a maior parte do tempo	31
O produto de um investimento material	0
O lugar onde estão meus pertences	20
O lugar onde durmo	10
Não é um lugar definido	0

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

O cômodo com o qual os moradores mais se identificaram pela ordem de importância foi: sala, varanda, cozinha e o dormitório reversível. Para todos os estudos de caso, o grau de adaptação dos moradores e suas famílias ao apartamento foi positivo. Em apenas um caso, no estudo de caso K, houve um

juízo neutro para este quesito. Ainda em relação à adaptação, a grande maioria dos entrevistados indicou realizar plenamente suas atividades no apartamento. Uma menor parte identificou que realiza suas atividades com dificuldade e limitação.

O lugar preferido do apartamento para reunião com os familiares indicado pela maioria em todos os estudos de caso foi a sala, seguido pelo dormitório reversível, cozinha e varanda. Em relação à utilização do apartamento como espaço de trabalho, metade dos entrevistados apontou exercer alguma atividade de trabalho remunerado no dormitório ou na cozinha. A totalidade dos moradores entrevistados em todos os estudos de caso indicou utilizar a internet várias vezes ao dia.

A. E

A fim de avaliar possíveis sobreposições de função nos cômodos, os entrevistados responderam que atividades exercem em cada ambiente, quem o utiliza, tempo de permanência e o que gostariam que tivesse neste cômodo. As respostas revelaram uma similaridade muito grande entre os três estudos de caso. A seguir demonstraremos os principais resultados em cada cômodo relativos aos estudos de caso.

QUADRO 31 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO - SALA

Reforma	Maioria não realizou reforma	As reformas realizadas são relativas à remoção de parede de divisa com dormitório reversível. Também são realizadas reformas relativas aos equipamentos, pintura e decoração.
Quem utiliza	Família	
Tempo de permanência	<ul style="list-style-type: none"> até 1h mais de 1h mais de 3h mais de 5h mais de 8h 	
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> Convive com seus familiares Convive com outras pessoas Realiza atividades de lazer Recebe amigos Assiste tv Pratica exercícios físicos Alimenta-se 	<ul style="list-style-type: none"> Estuda Fala ao telefone Brinca com os filhos Lê Dorme Ouve música Estoca qualquer coisa
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> Espaço para relaxar Abertura para quintal Mais espaço Mais privacidade 	<ul style="list-style-type: none"> Uma vista bonita Divisórias móveis integrando com o escritório

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

QUADRO 32 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – DORMITÓRIOS

Reforma	A maioria dos casos transformou o dormitório reversível em sala. Dependo do tamanho da família, outro dormitório foi transformado em escritório, sala de tv, quarto de brinquedos e quarto de hóspedes	
Quem utiliza	Família	
Tempo de permanência
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convive com seus familiares ▪ Convive com outras pessoas ▪ Realiza atividades de lazer ▪ Recebe amigos ▪ Assiste tv ▪ Pratica exercícios físicos ▪ Alimenta-se ▪ Estuda ▪ Fala ao telefone ▪ Brinca com os filhos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lê ▪ Dorme ▪ Ouve música ▪ Estoca qualquer coisa ▪ Realiza atividades de relaxamento ▪ Trabalha no computador ▪ Toca instrumento musical ▪ Acessa a Internet ▪ Veste-se ▪ Faz sexo
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mais espaço ▪ Uma vista bonita ▪ Um banheiro privativo ▪ Mais armários ▪ Um espaço para relaxamento 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Que abrisse para um quintal ou jardim ▪ Divisórias móveis que a integrasse com a sala ▪ Um computador com acesso à internet ▪ Um Closet

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

QUADRO 33 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO - COZINHA

Reforma	Maioria não realizou reforma	As reformas realizadas são relativas aos mobiliários – armários para utensílios, ou então substituição de pisos e revestimentos.
Quem utiliza	Família e funcionário	
Tempo de permanência
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convive com seus familiares ▪ Convive com outras pessoas ▪ Realiza atividades de lazer ▪ Recebe amigos ▪ Trabalha sem computador ▪ Alimenta-se ▪ Ouve música 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prepara alimentos ▪ Lê ▪ Brinca com os filhos ▪ Estoca qualquer coisa ▪ Assiste tv ▪ Fala ao telefone
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mais armários ▪ Mais espaço ▪ Mais claridade 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uma vista bonita ▪ Uma televisão ▪ Mesa grande para reunir a família

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

QUADRO 34 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – ÁREA DE SERVIÇO

Reforma	Todos os casos analisados não realizaram reforma	
Quem utiliza	Esposa e funcionário	
Tempo de permanência
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> Estoca qualquer coisa Trabalha sem computador Passa e lava roupa 	<ul style="list-style-type: none"> Convive com outras pessoas Ouve música
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> Um quarto de despejo Mais armários Mais espaço 	<ul style="list-style-type: none"> Uma vista bonita Um espaço para trabalhos manuais

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

QUADRO 35 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – BANHEIRO SOCIAL

Reforma	Todos os casos analisados não realizaram reforma	
Quem utiliza	Filhos, amigos, parentes	
Tempo de permanência
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> Realiza necessidades fisiológicas Recebe amigos Assiste tv Pratica exercícios físicos Fala ao telefone Lê Ouve música 	<ul style="list-style-type: none"> Estoca qualquer coisa Realiza atividades de relaxamento Veste-se Faz sexo Higieniza-se Convive com seus familiares
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> Uma vista bonita Banheira Que abrisse para um quintal ou jardim Mais espaço 	<ul style="list-style-type: none"> Uma televisão Um telefone Um computador com acesso à internet Mais armários

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

QUADRO 36 – PRINCIPAIS RESULTADOS OBTIDOS NA ANÁLISE DO USO – BANHEIRO CASAL

Reforma	Todos os casos analisados não realizaram reforma	
Quem utiliza	Marido e esposa	
Tempo de permanência
Lista de atividades	<ul style="list-style-type: none"> Realiza necessidades fisiológicas Recebe amigos Assiste tv Pratica exercícios físicos Fala ao telefone Lê Ouve música 	<ul style="list-style-type: none"> Estoca qualquer coisa Realiza atividades de relaxamento Veste-se Faz sexo Higieniza-se Convive com seus familiares
Desejos	<ul style="list-style-type: none"> Uma vista bonita Uma Banheira Que abrisse para um quintal ou jardim 	<ul style="list-style-type: none"> Mais espaço Mais armários Outra pia

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2007.

A grande maioria dos moradores indicou que a varanda é um espaço de relaxamento e de lazer e uma extensão da sala. As atividades de que os moradores e seus familiares costumam realizar no apartamento, em ordem de importância são: assistir tv/dvd, utilizar o computador e internet, ouvir cd/rádio, ler revistas e jornais, ler livros, jogar videogame. Em relação à realização de refeições no apartamento, a grande maioria apontou jantar e almoços em casa todos os dias. A atividade de alimentação costuma acontecer no apartamento também na sala, na varanda em outro dormitório. A qualidade e a quantidade de mobiliários foram apontadas pela grande maioria em todos os estudos de caso como bom ou ótimo. As atividades de cozinhar e manutenção do apartamento são realizadas na grande maioria dos casos diariamente por funcionária mensalista ou diarista.

Quanto à individualidade do casal e dos familiares, a maioria dos entrevistados concorda que é fundamental reforçar a individualidade de cada um. Os aspectos que podem contribuir para reforçar a individualidade do casal foram: dormindo no mesmo dormitório e na mesma cama, usando o mesmo banheiro, mas com pias individuais, possuir closet ou armários individuais, possuir espaços individuais de trabalho no apartamento. Alguns moradores indicaram que não acreditam que a individualidade de cada um possa ser reforçada por qualquer um dos aspectos descritos na avaliação. Já os aspectos que podem contribuir para reforçar a individualidade dos familiares foram: possuir seu próprio dormitório, possuir seu próprio banheiro, possuir closets ou armários individuais e possuir espaços individuais de trabalho ou estudo no apartamento. O momento do banho significa, para a grande maioria dos entrevistados e de seus familiares, higiene, relaxamento e lazer – brincadeira com os filhos.

Lay-out do apartamento

Ao final da A.U., os pesquisadores-observadores desenharam o lay-out respectivo de cada apartamento avaliado, indicando os mobiliários básicos, sua localização e particularidades. Tal recurso pôde disponibilizar informações do modo de morar dos avaliados em seus respectivos apartamentos, já que em habitações é praticamente impossível utilizar processos de observação dos espaços avaliados. Os desenhos indicaram um excelente apoio para a leitura dos resultados, oferecendo, sempre que necessário, um recurso para o entendimento completo dos usos e modos de morar nos apartamentos avaliados. Desta forma a técnica Análise de Uso apresenta mais uma vez o

papel do pesquisador-observador no processo de avaliação, notadamente em habitações.

G. Entrevista com os arquitetos

Com o objetivo de avaliar as questões que nortearam todo o processo de definição e gestão do projeto, as entrevistas com os arquitetos responsáveis pelos projetos arquitetônicos dos edifícios de apartamentos em estudo, foram realizadas segundo o roteiro proposto a seguir. Os profissionais foram entrevistados em seus respectivos escritórios. A seguir relataremos os principais assuntos tratados nas entrevistas.

1. Quais foram os elementos condutores (partidos) do projeto deste edifício?

Os elementos condutores principais indicados pelos arquitetos foram: (i) localização – a área a ser implantada o empreendimento foi o principal argumento dos incorporadores na definição do produto a ser comercializado; (ii) metragem média – a partir da definição do custo da terra nesta localização, foi idealizado o custo do metro quadrado construído e seu público consumidor, chegando-se a uma metragem média; (iii) padrão do empreendimento – baseado nos itens localização, metragem média e custo por metro quadrado do apartamento, definiu-se a quantidade, tipo e qualidade dos equipamentos de uso coletivos do edifício. Basicamente em todos os edifícios estudados, os elementos que norteiam o projeto são relacionados à questão do custo versus lucratividade desejada pela incorporadora / construtora.

2. Como se deu a definição destes elementos? Quais foram os agentes imobiliários envolvidos na definição do produto (briefing).

No caso dos edifícios estudados a área foi idealizada por incorporadores a fim de atingir públicos de classes mais altas com empreendimentos proporcionalmente mais caros. A área foi idealizada, planejada e os empreendimentos lançados. O estudo de caso G foi um dos primeiros edifícios a ser lançado na área, inclusive seus idealizadores desconheciam a aceitação do produto.

Em todo o processo de gestão do projeto destes edifícios estudados, o empreendimento foi entendido como um produto imobiliário. Neste sentido contou com a idealização inicial por parte dos incorporadores / construtores que definiram o público alvo (classe social), metragem média útil do apartamento, quantidade de unidades e custo do metro quadrado da unidade. Segundo o

relato dos arquitetos, esta área foi idealizada principalmente por um grupo de incorporadores – geralmente proprietários de grandes construtoras da cidade -, que viam no desenvolvimento de uma nova área destinada para as classes mais altas, a possibilidade de viabilizações de maior porte, portanto com lucros maiores. Os agentes imobiliários envolvidos no processo foram o incorporador, construtor, alguns agentes imobiliários e o arquiteto.

3. Qual sua participação nesta definição?

Em todos os estudos de caso o arquiteto não participou da definição do empreendimento, realizando apenas o trabalho de formatar o produto já idealizado pelos incorporadores e agentes imobiliários.

4. Houve algum estudo em relação ao público alvo (aspectos sócio-culturais)?

Grande parte dos empreendimentos idealizados na cidade de Ribeirão Preto não se utilizam de pesquisas para sua definição. O tradicionalismo e a cultura de que o incorporador, e principalmente o agente imobiliário, conhece amplamente as necessidades dos clientes e, portanto possui recursos para desenvolvimento de produtos, domina o cenário do mercado imobiliário atual. Na grande maioria dos casos os produtos imobiliários são idealizados em bases não fundamentadas em pesquisas sérias e comprovadas, principalmente na definição do público alvo e porte do mercado.

5. Qual o partido arquitetônico adotado neste projeto?

No estudo de caso J e G, o partido arquitetônico adotado na idealização do projeto foi a criação de um produto de fácil aceitação no mercado, sem, portanto grandes diferenciações e inovações. Já no estudo de caso K, elaborado quatro anos mais tarde que os estudos J e G, contou com um mercado mais consolidado, principalmente na área implantada. Segundo o arquiteto idealizador do projeto K, houve uma diretriz que foi o tipo familiar (família nuclear) para o desenvolvimento do empreendimento.

6. Quais foram às restrições (legislação, econômicas, conceituais) ocorridas no processo de desenvolvimento deste projeto?

As principais restrições no processo de projeto dos estudos de casos foram: área útil do apartamento, número de unidades, e custo – o que acabou por influenciar na definição dos materiais de acabamento utilizados na fachada e nas áreas de uso coletiva do edifício.

7. Na sua opinião o projeto atende de maneira satisfatória às novas demandas emergentes da sociedade atual, no que se refere à organização espacial das unidades e das áreas coletivas?

Apenas o arquiteto idealizador do estudo de caso G indicou que acredita que este projeto tipificado que se repete inúmeras vezes nos edifícios de apartamentos não atende mais às necessidades dos moradores. Indicou a necessidade de revisão por parte de todos os agentes do mercado para elaboração de produtos mais afinados com as necessidades e anseios da sociedade atual, inclusive registrando que o mercado está saturado e não aceita mais erros. Já os idealizadores dos estudos de caso J e K acreditam na eficiência do produto tradicionalmente oferecido no mercado. Foi indicada aqui também a necessidade dos agentes de se referenciar em estudos e pesquisas sérias sobre o público alvo e suas reais demandas.

8. Se você tivesse liberdade total para a elaboração deste projeto o que você mudaria?

O arquiteto do estudo de caso G indicou que mudaria alguns elementos no projeto idealizado há sete anos atrás. Já os outros arquitetos julgaram que seus projetos ainda são satisfatórios e que não o mudariam.

9. Na sua opinião qual o papel do arquiteto no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos ?

A grande maioria indicou que a participação do arquiteto é pequena na definição do produto, entretanto o trabalho de definição e desenvolvimento do projeto de edifícios de apartamentos é árduo.

Segundo o arquiteto do estudo de caso G, difere-se o arquiteto idealizador de arquiteturas e do idealizador de produtos imobiliários. No caso o edifício de apartamento atualmente pode ser entendido como um produto imobiliário, portanto demanda profissionais competentes em idealizar produtos. O campo de atuação do profissional hoje parece estar seccionado entre “arquitetura” e “produto imobiliário”.

10. Qual o papel do Marketing no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos?

Os arquitetos de ambos os casos o consideram fundamental, pois é o profissional do marketing que viabiliza o empreendimento tornando-o mais atrativo para o cliente consumidor.

3.4 A metodologia definitiva

A proposição desta metodologia (roteiros) definitiva para APO em apartamentos se deu nas seguintes etapas: (i) elaboração do método preliminar (caso-piloto); (ii) aplicação da avaliação do caso-piloto; (iii) leitura dos resultados do caso-piloto; (iv) elaboração do método intermediário (estudos de caso); (v) aplicação dos estudos de casos A, B e C, consecutivamente; (vi) leitura dos resultados dos estudos de casos e (vii) elaboração do método (roteiro) definitivo. Em todas as etapas descritas acima preocupou-se com a relação entre o desenvolvimento das técnicas, sua aplicação e seus resultados. A partir deste entendimento, destaca-se o fato de que todo e qualquer método avaliativo, notadamente os relativos à habitações, não devem ser tratados como um modelo definitivo e imutável. Em cada estudo de caso existem especificidades que devem ser incorporadas ao processo de avaliação e consideradas na definição de estratégias para sua aplicação. Neste sentido o método que proporemos a seguir condensa uma série de considerações e experiências, mas não pretende apresentar algo estático.

3.4.1 Recomendações gerais para aplicação da metodologia definitiva

Todo o processo de desenvolvimento e elaboração deste conjunto de técnicas e métodos que nos propusemos a realizar e o sucesso de sua aplicação e eficiência dos resultados dependem do cumprimento das etapas de trabalho e de sua logística. Algumas considerações neste sentido podem ser feitas:

(i) conhecimento do lugar: uma leitura mais detalhada do lugar na qual a APO será aplicada é de fundamental importância para o sucesso de sua aplicação. O conhecimento dos aspectos sócio-culturais, assim como a familiaridade com o local estudado deve ser entendido no processo de avaliação como instrumentos para o avaliador.

(ii) inclusão da opinião do pesquisador-observador na avaliação: fica evidenciado o papel e a importância da opinião do pesquisador-observador em todas as ferramentas propostas, ou pelo menos na grande maioria delas. Este pesquisador-observador deve passar por treinamento na qual se familiarizará com as técnicas, termos e sua aplicação, assim como desenvolverá uma visão crítica sobre o conjunto de métodos propostos. A inclusão de pesquisadores pertencentes à área de arquitetura e urbanismo, - ou áreas afins como psicologia, ciências sociais -, potencializa esta participação.

(iii) contato estreito com o síndico, zelador e porteiros: na aplicação dos estudos de casos evidenciou-se a relevância do contato inicialmente com o síndico e posteriormente com os porteiros do edifício estudado. Como a grande maioria dos edifícios de apartamentos conta com uma gama de equipamentos de segurança e, portanto primam pela segurança e privacidade dos moradores, a permissão para livre acesso dos pesquisadores ao edifício avaliado é peça chave no processo de avaliação. Neste sentido, o contato positivo com estes profissionais é de fundamental importância para a aplicação dos métodos, assim como da ampliação de sua amostragem. Os moradores se sentem mais a vontade e mais seguros em participar da avaliação reconhecida e autorizada pelo síndico. Além disso, o zelador e os porteiros acabam seduzindo alguns moradores a participar da avaliação.

(iv) seguir etapas de trabalho propostas antecipadamente: toda a avaliação deve ser pautada por um roteiro indicando etapas de trabalho e principalmente sua logística. Todo este planejamento é feito no sentido de evitar imprevistos que podem comprometer a aplicação das técnicas assim como a obtenção de seus resultados. O cumprimento deste planejamento e de todas as etapas de trabalho deve visar à manutenção da privacidade dos moradores, assim como a eficiência da aplicação das técnicas.

(v) capacidade do pesquisador em solucionar imprevistos: mesmo com o cumprimento do planejamento, alguns imprevistos podem ocorrer no processo de avaliação. Questões alheias ao processo de avaliação podem incorrer no não cumprimento das técnicas, neste sentido torna-se fundamental a capacidade do pesquisador em criar soluções para os eventuais problemas garantindo a qualidade da avaliação. Em alguns casos é necessário que o pesquisador interfira no planejamento reavaliando as etapas de trabalho e, se necessário,

alterando-as. Tal atitude pode ocorrer com mais frequência em se tratando de avaliações habitacionais, já que é bastante comum os moradores, em função de seus modos de vida e rotinas, desmarcarem sua participação. Vale neste sentido, a capacidade de reavaliações rápidas e a necessidade de elaborar novas estratégias por parte do pesquisador se tornam relevante para a manutenção da amostragem da avaliação e da qualidade dos resultados.

3.4.2 Conclusões indicativas sobre a metodologia de APO para trabalhos futuros

Após a realização dos estudos de caso e aplicação dos métodos, conclui-se os seguintes aspectos a serem levados em consideração em avaliações futuras:

(i) Modelo não estático. O método desenvolvido não pretende constituir-se em um produto acabado e invariante. Desta forma, sempre deverá ser levada em conta os condicionantes sócio-culturais do conjunto de entrevistados, devendo ser valorizada a percepção e a flexibilidade do avaliador no sentido de incorporar ao roteiro proposto possíveis questões de caráter local e ocasional. Com relação a este último aspecto, observa-se que as alterações frequentes nos modos de vida, padrões de consumo e comportamento da sociedade exigirão alterações constantes no método a fim de mantê-lo atualizado. Estes protocolos acabam por valorizar a sensibilidade e a capacidade de percepção do pesquisador em relação ao ambiente avaliado.

(ii) Necessidade de revisão de processo de projetos – utilização dos dados – realimentação. A observação sobre os resultados das avaliações sugere diversas incongruências no projeto, notadamente devido à falta ou inadequada gestão do processo de projeto. Considera-se, desta forma que muitas dos problemas apontados têm como origem esta falha. Por outro lado, também nota-se que se os projetistas quisessem adotar tais processos, teriam dificuldade em encontrar bancos de dados que pudessem lhes nortear. Evidencia-se com isto, a importância deste trabalho, em constituir bancos de dados visando retro alimentar projetos futuros.

(iii) Inclusão de pesquisadores de outras áreas – psicologia nas dinâmicas do GF; Grande parte das dificuldades em avaliar habitações, reside no fato do pesquisador ter de lidar com aspectos íntimos e particulares dos moradores. Assim, tanto a coleta dos dados quanto sua leitura podem sofrer distorções em função do maior ou menor grau de exposição desejado pelo entrevistado. Nestes casos, depender apenas da expressão verbal dos moradores, pode redundar em equívoco. Sugere-se desta forma, a incorporação à avaliação de profissionais melhores qualificados¹³ para a observação e leitura de aspectos subjetivos e abstratos, especialmente durante o desenvolvimento de dinâmicas como o Grupo Focal, quando leituras corporais e de expressões podem contribuir para uma maior precisão na leitura dos dados.

(iv) Elaboração de jogos e dinâmicas que possibilitem extrair dados subjetivos. Ainda em função das dificuldades de se extrair dados íntimos e pessoais, enfatiza-se a necessidade de incrementar a participação de jogos e dinâmicas no processo avaliativo de habitações. Desta forma, a sugestão visual se mostrou uma ferramenta eficiente ao mostrar para o entrevistado, outras formas de apropriação do espaço, que em muitos casos não faziam parte de seu universo. Tal atitude pôde despertar nos moradores uma reavaliação crítica de sua habitação.

¹³ Os profissionais ideais para realizar esta tarefa são ligados à psicologia ambiental.

A condução desta tese deixa evidente a demonstração das hipóteses assumidas. A primeira delas, que se acredita central, trata da transformação em mercadoria do apartamento, a conversão em produto imobiliário que tem se aproximado cada vez mais à dos produtos não duráveis, contrariando suas origens fundiárias e o papel social da habitação.

Nota-se a partir da leitura e da análise da evolução desta modalidade habitacional a transformação, notadamente a partir da década de 1980, do apartamento - um bem imóvel e durável, de baixa descartabilidade -, em produto imobiliário. Sob o argumento do amplo atendimento às demandas dos usuários o mercado imobiliário, através da figura de seus vários agentes, consagrou tipologias de morar baseadas em modelos convencionais e buscou criar necessidades a partir da supervalorização dos espaços de uso coletivo. Passou a vender imagem ao invés de solução habitacional. Neste sentido, a qualidade do projeto, e, portanto da própria habitação, de maneira geral, parece não ser o fator mais relevante disposto pelo mercado imobiliário.

O *modus operandi* deste mercado é a conversão de desejos em necessidades, por meio da incorporação mais intensiva da propaganda e do marketing, conforme demonstrado no capítulo 1. Sob esse aspecto nota-se que assim como na mudança de paradigma no produto imobiliário (da localização estratégica para as estratégias dos negócios) a propaganda também mudou sua ênfase dos atributos físicos do imóvel (número e tamanho dos dormitórios, por exemplo) para atributos subjetivos como os estilos de vida. Em outras palavras, constróem-se apartamentos e vende-se felicidade.

Este processo, que inclui o marketing e seus agentes como ferramenta, se sobrepõe ao papel do arquiteto, desvalorizando o sentido mais amplo da arquitetura e relegando estes profissionais a cuidar das questões mais cosméticas e acessórias. Embora a produção de apartamentos pertença à esfera da construção civil, cujo projeto espacial tem como especialista o arquiteto, a

configuração do negócio imobiliário tem envolvido agentes de diversas especialidades com a finalidade de produzir negócios altamente vendáveis e lucrativos. Desta forma, a cadeia produtiva envolve setores tidos como mais importantes que o dos projetistas do empreendimento, como no caso da publicidade, na qual são investidos em média seis vezes mais do que no projeto arquitetônico.

O mercado imobiliário, por sua vez se apóia na lógica das pesquisas de mercado que acabam por apresentar um quadro das necessidades dos moradores, na grande maioria das vezes simplista com informações rasas e sem conteúdo, já que a formatação deste produto possui uma relação subordinada à sua realização no mercado ou às suas vantagens comparativas em termos de venda.

O distanciamento do arquiteto neste processo tem razões cujas origens são várias. Uma delas está associada às relações de importância entre este profissional e o empreendedor na atividade de incorporação imobiliária brasileira tendo como referência a fase de injeção do ciclo de vida de empreendimentos residenciais. Há certo desequilíbrio entre a técnica e o negócio na formação do produto imobiliário. De um lado estão os interesses do incorporador, capacidade empreendedora e administrativa, que valoriza a viabilidade e a lucratividade do empreendimento. Por outro, a se tratar da construção física do empreendimento, a incorporação necessita cercar-se de competência técnica para concepção e concretização do projeto e da obra do empreendimento. Também na construção civil há, com certa frequência, uma espécie de distanciamento do arquiteto no que se refere aos processos que antecedem o momento em que ele é convocado para conceber um empreendimento. Fica evidente também que este distanciamento do arquiteto, tem como contribuinte o processo de formação nas escolas, o qual não parece preparar via de regra, os futuros profissionais para lidar com as questões ligadas ao mercado imobiliário e também com a questão essencial da arquitetura, qual seja, o usuário. Neste quadro o incorporador é quem desenvolve o produto imobiliário, mantendo contato estreito com o mercado consumidor e demandando os serviços do arquiteto, coadjuvante técnico do processo de produção de edificações residenciais, especialmente de apartamentos.

A somatória destes fatores levou a uma fragilidade e a uma desvalorização do projeto arquitetônico. Logo, com esta lógica, todo o processo de projeto, que envolve a concepção, desenvolvimento, coordenação e gestão

acontece, na grande maioria dos casos, de maneira precária, contribuindo também para a má qualidade espacial do empreendimento.

As análises contidas na tese indicam que por ser fruto deste processo, o projeto arquitetônico idealizado para os edifícios de apartamentos atuais não atende de maneira satisfatória às necessidades dos usuários. Entende-se com isso as necessidades reais, e não aquelas somente advindas do desejo criado pela propaganda.

Notou-se que a organização dos espaços internos dos apartamentos possui uma configuração baseada no modelo tripartido – cuja origem remonta ao século XIX – a qual não está em sintonia com os novos modos de vida da sociedade no início do século XXI. Sob o argumento de se alcançar tipologias economicamente viáveis e com bons índices de aceitação, o mercado imobiliário repete infinitamente fórmulas de morar variando apenas pequenos elementos sem, entretanto, tratar da qualidade.

Habitar, no entanto, é um ato mais complexo do que a simples compra e descarte de um produto. Como escreve Joaquín Arnau “*A substância dos hábitos constitui a habitação. E a habitação é a função que propicia e decanta a arquitetura, como a visão na pintura, a audição na música, a leitura na poesia ou o movimento na dança, a habitação afina-se, magnifica-se, resplandece com a arquitetura, que é o esplendor da habitação. Diferente dos outros hábitos, como os de ver ou ouvir, complexos mais concentrados num só dos sentidos, o hábito de habitar liga-se a todos eles*” (ARNAU, apud COELHO, 2006: 445).

A poética de Joaquín Arnau demonstra, portanto os valores essenciais da habitação, esquecidos neste processo de transformação para uma mercadoria imobiliária. Diante disso, pode-se inferir que a melhoria da qualidade habitacional passa por uma valorização do projeto, que leve em conta também os resultados de APOs , além de uma gestão do processo de projeto que considere os interesses e as reais necessidades dos usuários finais.

Conclui-se, portanto, que a melhoria de qualidade do ambiente habitacional passa pela valorização da atuação do arquiteto como agente central na promoção do projeto imobiliário. Esta melhoria também passa pela montagem e pela observação por parte dos arquitetos de bancos de dados municiados por avaliações pós-ocupação que incluam técnicas de percepção física do ambiente construído, bem como a interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários.

Estas experiências podem ser vistas no caso português, onde a qualidade dos projetos foi ampliada a partir da adoção de padrões que levaram

em consideração os resultados de APOs contínuas que balizaram os projetos subsequentes. Tais experiências denotam o estabelecimento de um ciclo virtuoso que levam ao aprimoramento constante da qualidade habitacional. O ciclo em questão configura-se de maneira a dispor a seqüência: APO, banco de dados, projeto, nova APO, prêmio de qualidade e finalmente retorna ao banco de dados. Neste modelo, o arquiteto constitui-se na figura central, gerenciando e embasando-se nos resultados contínuos.

Em relação à aplicação da APO em habitação, aponta-se para algumas dificuldades na coleta de dados, pois trabalha-se com a privacidade dos moradores. Diferentemente das avaliações feitas no ambiente de trabalho ou daquelas feitas em espaços públicos, na habitação invade-se a esfera privada do entrevistado, levando-o a expor-se. Neste caso, durante as entrevistas, muitas barreiras foram levantadas por aqueles entrevistados mais retraídos gerando algumas distorções nas respostas dadas. Estas distorções podem ser corrigidas com a aplicação conjunta de instrumentos de avaliação comportamental em mensurações de caráter qualitativo como o grupo focal. Evidencia-se, assim, a necessidade de maior interação entre os campos da arquitetura com aqueles ligados à psicologia ambiental.

Desta forma, como indicativo para pesquisas futuras, recomenda-se avanços nos seguintes aspectos: (i) Os métodos de avaliação em habitação devem ser produzidos de maneira específica, levando-se em consideração as condicionantes sócio-culturais do conjunto de entrevistados, associados à valorização da percepção e da flexibilidade do avaliador no sentido de incorporar ao roteiro proposto possíveis questões de caráter local e ocasional. Observa-se também que as alterações frequentes nos modos de vida, padrões de consumo e comportamento da sociedade exigirão ajustes constantes na metodologia, a fim de mantê-la atualizada. Estes protocolos deverão assim valorizar a sensibilidade e a capacidade de percepção do avaliador em relação ao ambiente avaliado; (ii) Em função das peculiaridades do processo de avaliação do ambiente habitacional, notadamente frente às dificuldades relatadas em relação à privacidade, sugere-se a ampliação da interação entre arquitetos e pesquisadores de outras áreas, especialmente aqueles ligados à psicologia ambiental. Nota-se que esta relação abre novos e promissores avanços no campo da APO.

Finalmente, face ao exposto, recomenda-se o resgate da qualidade ambiental como elemento norteador dos projetos habitacionais, notadamente de edifícios de apartamentos. Desta forma, o consumidor deveria ter acesso a

campanhas no sentido de esclarecer e revelar argumentos de um consumo que retorne a essencialidade do ser, buscando a felicidade no morar. Em relação à moradia e seus ocupantes, existem desejos exasperados de novas formas que não acompanhadas de novos conteúdos programáticos podem resultar num formalismo que escapa à contemporaneidade. Quais os procedimentos ideais para a formulação do problema? Argumento, pesquisa, modo de vida dos usuários, procedimentos metodológicos que permitam selecionar e retornar os conteúdos e os conceitos à essencialidade do ser. Buscar propostas de espacialidades com um grau de “cientificidade” interessante, para que as respostas possam ser avaliadas com um nível de inserção do ser humano como centro deste processo.

- ABBOTT, L.; EDGE, M.; CONNIFF, A. Housing Modification Behaviour: A Socio-Psychological Investigation. In: **CONFERÊNCIA INTERNACIONAL "METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH"**, 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Anais. Disponível em <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm>. Acesso em: 22 setembro 2005.
- ABIKO, A. K.; ORNSTEIN, S. W. (Ed.). **Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social**. Editores da Coletânea Roberto Lamberts e Maria Lúcia Horta de Almeida. São Paulo, SP: FAUUSP, 2002.
- ABRANTES, M. G. **Um olhar cognitivo sobre o lugar de trabalho. Avaliação de desempenho de ambiente de escritório: estudo de caso em empresa de advocacia**. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Programa de Pós-Graduação em arquitetura da UFRJ, Rio de Janeiro.
- ADESSE, E.; SALGADO, M. S. Importância do coordenador do projeto na gestão da construção: a visão do empreendedor. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2006, São Paulo. Anais..., São Paulo: 2006.
- ALMEIDA, S. T. de. A satisfação de clientes em unidades residenciais verticais sob a ótica da APO. Belo Horizonte, MG. 2003. 10p. **III WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2003, Belo Horizonte. Anais.
- AMORIM S. R. L. de; BONIN, L. C. (Ed.) **Inovação Tecnológica na Construção Habitacional**. Porto Alegre: ANTAC (Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído), Coleção Habitare, v. 6, 2006.
- AMORIM, S. R. L. de; LYRIO FILHO, A. de M. Incepção: de teoria não estruturada à prática. In: **VI SEMINÁRIO DA LARES** (Latin American Real Estates), 2006, São Paulo. Anais. São Paulo: USP, 2006.
- AMORIM, S. R. L. de; GOLDMAN, P. Indicadores e variáveis nos estudos de viabilidade econômica e financeira – identificação e relevância para os empreendedores da habitação. In: **VI SEMINÁRIO DA LARES** (Latin American Real Estates), 2006, São Paulo. Anais. São Paulo: USP, 2006.
- AMORIM, S. R. L.; NOGUEIRA, F.; CINTRA, M. Gestão do processo de projeto: contribuições para a pequena empresa de projeto. Brasil - Florianópolis, SC. 2006. 10 p. **11º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2006, Florianópolis.

- ANASTASI, A. **Psychological testing**. New York: Macmillan, 1968.
- ANELLI, R; GUERRA, A. **Rino Levi. Arquitetura e Cidade**. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2001.
- ANTAC - NUTAU, **WORKSHOP AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO**. Anais, FAU-USP, São Paulo, 1994.
- ARIÈS, P. (Org.) **História da Vida Privada: Da Renascença ao Século das Luzes**. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.
- ARRUDA, P. V; COSTA, R. A. C. São Paulo nos anos 70. *In: Revista Cidade*. São Paulo, Departamento do Patrimônio Histórico / Secretaria Municipal de Cultura, ano II, n.2, 1995.
- ASBEA – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura. **Manual de contratação de Serviços de Arquitetura e Urbanismo**, 2ª ed., São Paulo: Pini, 2000.
- ASBEA – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura. **Manual de escopo de projetos e serviços de arquitetura e urbanismo (indústria imobiliária)**. São Paulo: não publicado.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **Representação de projetos de arquitetura – NBR 6492**. Rio de Janeiro, 1994.
- **Seleção e contratação de serviços e obras de engenharia e arquitetura de natureza privada – NBR 5670**. Rio de Janeiro, 1977.
- **Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura – NBR 5671**. Rio de Janeiro, 1990.
- **Elaboração de Projetos de Edificações – Atividades Técnicas – NBR 13531**. Rio de Janeiro, 1995.
- **Elaboração de Projetos de Edificações – Arquitetura – NBR 13532**. Rio de Janeiro, 1995.
- **Gestão da Qualidade – diretrizes para a qualidade no gerenciamento de projetos – NBR ISO 10006**. Rio de Janeiro, 2000.
- **Gestão da Qualidade – Fundamentos e vocabulário – NBR ISO 9000**. Rio de Janeiro, 2000.
- **Gestão da Qualidade – Requisitos – NBR ISO 9001**. Rio de Janeiro, 2000.
- **Gestão da Qualidade – Satisfação do Cliente – diretrizes para o tratamento de reclamações em organizações – NBR ISO 10002**. Rio de Janeiro, 2005.
- BAIRD, G.; GRAY, J, et al. **Buildings Evaluation Techniques**. New York: MacGraw-Hill / Centre of Building Performance Research / Victoria University of Wellington, 1995.

- BANDURA, A. Analysis of modeling processes. In: BANDURA, A. (Ed.) **Modeling: Conflicting Theories**. New York, Lieber-Atherton, 1974.
- BATTY, M. The AJAX project: new theory and new software for space syntax. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.
- BECHTEL, R. B.; MARANS, R. W. MICHELSON, W. (Ed.) **Methods in Environmental and Behavioral Research**. New York: Van Nostrand Reinhold Company, 1987.
- BECHTEL, R. **Environment & Behavior – an introduction**. Thousand Oaks, California: SAGE, 1997.
- BECHTEL, R.; CHURCHMAN, A. (Ed.) **Handbook of Environmental Psychology**. New York: John Wiley & Sons, Inc., 2001.
- BENEVENTE, V. **Derivações da Avaliação Pós-Ocupação (APO) como suporte para verificação da aceitação de propostas habitacionais concebidas a partir de soluções espaciais e tecnológicas não usuais**. 2002. 347f. Tese de Doutorado (Estruturas Ambientais e Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BERQUÒ, E. A família no século XXI: um enfoque demográfico. In: **Revista Brasileira de Estudos de População**, v.6, nº. 2, Julho/Dezembro, 1989.
- . Arranjos familiares no Brasil: uma visão demográfica. In: NOVAIS, F. (org.) **História da Vida Privada no Brasil**, v. 4, São Paulo, Companhia das Letras, 1998.
- BERTEZINI, A. L. **Métodos de avaliação do processo de projeto de arquitetura na construção de edifícios sob a ótica da gestão da qualidade**. São Paulo, 2006. Dissertação (Mestrado). Escola Politécnica, Universidade de São Paulo.
- BERTEZINI, A. L.; MELHADO, S. B. A Avaliação do processo de projetos de arquitetura e as perspectivas para sua evolução. São Paulo, SP. 2006. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU 2006**. Artigo Técnico.
- BEZZON, J.C.F. **Política e Planejamento do desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise crítica do modelo de verticalização periférica ancorada e informatizada**. 2002. 208f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Escola de Engenharia de São Carlos/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos.
- BODY-GENDROT, S. Uma Vida Privada Francesa Segundo o Modelo Americano. In: PROST, A; VINCENT, G. (org.) **História da Vida Privada – da Primeira Guerra aos nossos dias**. São Paulo: Companhia das Letras, 1991, v. 5.
- BOEKEME, A. M.; JOBIM, M. S. S.; FORMOSO, C. T. Indicador de qualidade: nível de satisfação do usuário. Rio de Janeiro, RJ. 1995. 7p. **ENCONTRO**

- NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Rio de Janeiro, 1995. Artigo técnico.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.
- BONVALET, C. **Transformation de la Famille et Habitat**, Cahier nº 120, Paris, INED/PUF, 1988.
- BRANDSTETTER, M. C. de O. Avaliação pós-ocupação em condomínios horizontais: aspectos de escolha e satisfação da habitação. São Carlos, SP. 2001. 5p. **WORKSHOP NACIONAL GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, São Carlos, 2001. Artigo técnico.
- BRANDSTETTER, M. C. de O; MAHLMANN, H. L. F. Caracterização da carreira habitacional - Uma contribuição metodológica e conceitual à avaliação pós-ocupação. São Paulo, SP. 2004. 15 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL**, 2004, São Paulo; **10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004, São Paulo. Anais.
- BRANDSTETTER, M. C. G. de O; HEINECK, L. F. M. Discussão sobre os principais aspectos do comportamento do consumidor do mercado imobiliário. São Paulo, SP. 2004. 15 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL**, 2004, São Paulo; **10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004, São Paulo. Anais.
- BROWNE, B. A.; KALDENBERG, D. O. **Conceptualizing self-monitoring: links to materialism and product involvement**. JOURNAL OF CONSUMER MARKETING, v.14, p. 31-44, 1997.
- CABRITA, A. M. R. **O homem e a casa. Definição individual e social da qualidade da habitação**. Lisboa, Portugal: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1995. 181p.
- CABRITA, A. M. R.; COELHO, A. B. Análise e avaliação pós-ocupação da qualidade residencial: metodologia interdisciplinar em desenvolvimento no LNEC. São Paulo, SP. 1997. p. 87-102. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU 1996**, São Paulo, 1997. Artigo técnico.
- CALDWELL, D. F.; O'REILLY, C. A. **Boundary spanning and individual performance the impact of self-monitoring**. JOURNAL OF APPLIED PSYCHOLOGY, 67: 124 -127. 1982.
- CAMARGO, E. N. de. **Casa, doce lar: o habitar doméstico percebido e vivenciado**. 2007, 381f., Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo – área de concentração Hábitat), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- CAPRA, F. **A teia da vida**. São Paulo: Cultrix, 1996.

- CARDOSO, A. L. O mercado imobiliário e a crise: o caso de São Paulo. *In*: RIBEIRO, L. C. de Q; AZEVEDO, S. (org.) **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão habitacional à reforma urbana**. Rio de Janeiro, UFRJ, 1996.
- CASTELO BRANCO, H. **Família: indicadores sociais**, v. 1 (1981 – 1987). Rio de Janeiro, IBGE, 1989.
- CASTRO, J.; LACERDA, L; PENNA, A. C; (Org.). **Avaliação Pós-Ocupação. Saúde nas edificações da Fiocruz**. Rio de Janeiro: Ministério da Saúde, FIOCRUZ: Fundação Oswaldo Cruz, 2004.
- CHAUÍ, M. **Convite à filosofia**. São Paulo: Ática, 1994.
- CHOI, J. W.; PARK, J. W. Evaluating physical and spatial requirements of apartment unit floor plans. Eindhoven, Netherlands. 2003. p. 171-178. **BUILDING SIMULATION**, 8, 2003, Eindhovn. Artigo Técnico.
- CÍRICO, L. A. **Por dentro do espaço habitável: uma avaliação ergonômica de apartamentos e seus reflexos nos usuários**. 2001. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.
- . A importância do projeto no desenvolvimento de espaço das áreas privativas dos apartamentos. *In*: **IX ENTAC – ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE COSNTRUÍDO**. 2002, Foz do Iguaçu, Paraná. Anais. São Paulo, 2002.
- COSTA, A. **A imagem da Arquitetura e a arquitetura da Imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano**. 2002, Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- COELHO, B. A. **Análise e avaliação da qualidade arquitetônica residencial**. Tese de Doutorado. Lisboa, Faculdade de arquitetura da Universidade do Porto – LNEC (Laboratório Nacional de Engenharia Civil), 1995.
- . **O Habitar Vivo: entre a qualidade arquitetônica e a satisfação residencial**. Paper elaborado pelo próprio autor. 17 p, Outubro de 2002.
- . O prêmio do Instituto Nacional de Habitação e a evolução da habitação apoiada em Portugal – uma perspectiva de 15 anos que visa o futuro. São Paulo, SP. 2004. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU 2004**. Artigo Técnico.
- . **Qualidade na habitação: arquitetura, cidade e gestão**. *In*: blog do autor, 2005.
- . **1984-2004. 20 anos a promover a construção de habitação social**. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Habitação, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2006.

- CONFERÊNCIA INTERNACIONAL “**METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH**”, 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Disponível em <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm>. Acesso em: 22 setembro 2005.
- CORRAL-VERDUGO, V. Psicologia Ambiental: objeto, “realidades” sócio-físicas e visões culturais de interações ambiente-comportamento. In: TASSARA, E.T. de O (Ed.). **Psicologia e Ambiente**. Revista Psicologia USP, São Paulo: USP-IP, Instituto de Psicologia da Universidade de São Paulo, Vol. 16, nº 1/2, 2005.
- CRESPIA, K. K. Normas NBR ISO 9001:2000 e ISO 10002: 2004 – Gestão da Qualidade – Satisfação do Cliente – Diretrizes para o tratamento de reclamações em organizações. **ENCONTRO PARA A QUALIDADE DE LABORATÓRIOS – ENQUALAB**, 2005, São Paulo, 2005.
- CUNHA, C.; TRIGUEIRO, E. Towards a diachronic panorama of apartment living in Brazil. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.
- DEL RIO, V. e OLIVEIRA, L. (org.) **Percepção Ambiental: a experiência brasileira**. São Paulo: Studio Nobel, 1996.
- DEL RIO, V. **Desenho Urbano e Revitalização na área Portuária do Rio de Janeiro**. São Paulo: FAU-USP, 1991. Tese (Doutorado em Arquitetura).
- DIAS, C. A. Grupo focal: técnica de coleta de dados em pesquisas qualitativas. **Informação Sociedade**, v. 10, n. 2, 2000.
- DIELEMAN, F; EVERAERS, P. From renting to owning: life course and housing market circumstances. **HOUSING STUDIES**, Vol. 09, nº 1, p. 11-26, Janeiro, 1994.
- DRUCKER, P. **Administrando em tempos de grandes mudanças**. São Paulo: Editora Pioneira, 1999.
- DURAN, S. **SP ganha 1 supercondomínio por mês**. O ESTADO DE S. PAULO, São Paulo, 15 de outubro de 2006. Cidades / Metrópole, C3.
- DUTKA, A. AMA handbook for customer satisfaction: research, planning and implementation. NTC Business Books, Chicago, 1994. Citado por JOBIM, M. S. S. Análise dos principais problemas apontados pelos clientes em pesquisas de avaliação da satisfação. São Carlos, SP. 2003. 10 p. **3º SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO**, 2003, São Carlos, SP.
- ELALI, G. A.; VELOSO, M. Estudos de Avaliação Pós-Ocupação na Pós-graduação: uma perspectiva para a incorporação de novas vertentes. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2004, Anais.
- , Avaliação pós-ocupação e processo de concepção projetual em arquitetura: uma relação a ser melhor compreendida. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2006, São Paulo. Anais, São Paulo: 2006.

- ELALI, G. A.; PINHEIRO, J. Q. Relacionando espaços e comportamento para definir programa do projeto arquitetônico. **I SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE ENSINO E PESQUISA EM PROJETO DE ARQUITETURA – PROJETAR**, 2003, Natal, R.N., Anais, PPGAU-UFRN: 2003.
- ELEB-VIDAL, M. **L'invention de l'habitation moderne - Paris 1880-1914**. Paris: Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995.
- EKAMBI-SCHMIDT, J. **La percepción del habitat**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1974.
- EMBRAESP, citada no Jornal Folha de S. Paulo, 15/12/1991.
- ENGEL, J. F.; BLACKWELL, R.D.; MINIARD, P.W. **Comportamento do consumidor**. Rio de Janeiro: Livros técnicos e científicos, 2000.
- EVANS, G. A importância do ambiente físico. In: TASSARA, E.T. de O (Ed.). **Psicologia e Ambiente**. Revista Psicologia USP, São Paulo: USP-IP, Instituto de Psicologia da Universidade de São Paulo, Vol. 16, nº 1/2, 2005.
- FABRÍCIO, M. M. **Projeto Simultâneo na Construção de Edifícios**. 2002. 350f. Tese de Doutorado (Engenharia da Construção Civil e Urbana) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo.
- FABRÍCIO, M. M; MELHADO, S. B; BERTEZINI, A. L. A formação do arquiteto e seu papel de líder na equipe de projetos. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2006, São Paulo. Anais, São Paulo: 2006.
- FERRARA, L. **Percepção Ambiental, Informação e Contextualização**. Revista Sinopses, nº 13. São Paulo: FAUUSP, 1990.
- FERREIRA, A. B. de H. **Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa**. São Paulo: Editora Positivo, 2004.
- FERREIRA, C. C. S. **A Casa dos Sonhos: necessidades, aspirações, símbolos...** 2006, 247f., Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- FERNANDEZ, J. A. da C. G.; ILHA, J. C. G.; OLIVEIRA, R. de. Análise de mercado para empreendimentos habitacionais multifamiliares. Belo Horizonte, MG. 2003. 9p. **III WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2003, Belo Horizonte. Anais.
- FICHER, S. Edifícios Altos no Brasil. In: **Espaços e Debates – Cidades Brasileiras século XX**, Nº 37, Revista de Estudos Regionais Urbanos, São Paulo, 1994.
- FIGUEIREDO, T. **Dicionário do Mercado Imobiliário**. CYRELA / BRAZIL REALITY, SR Gráfica, São Paulo, 2005.
- FOLHA DE S. PAULO**, 19/02/1994.

-----, “A cada hora, mais mil metros de área construída na cidade”, 13/02/1973.

-----, “Prédios-gabiru” confinam mais de 300 mil paulistanos”, 15/12/1991.

-----, 20/09/1998.

-----, 20/09/1998.

FONSECA, A. C. P. **A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo – 1970/2002**. 2004, 433f., Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

FONSECA, N. de A. **A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo**. 2000, 125f., Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

FORMOSO, C. T.; ORNSTEIN, S. W. (Ed.) **Ambiente Construído**. Porto Alegre: ANTAC - Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v.2, n.3, 2002.

----- (Ed.) **Ambiente Construído**. Porto Alegre: ANTAC - Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v.6, n.3, 2006.

FORMOSO, C. T. [Org.] **Gestão da Qualidade na Construção Civil: estratégias e melhorias de processos em empresas de pequeno porte: relatório de pesquisa**. Porto Alegre: UFRGS/PPGEC/NORIE, 2001.

FORMOSO, C.T.; OLIVEIRA, M.; LANTELME, E. **Sistema de indicadores de qualidade e produtividade da construção civil**. Manual de utilização. 2a Ed. Porto Alegre: SEBRAE/RS, 1995.

FRANÇA, V. “A turma dos arranha-céus. Quem são os arquitetos que mais fazem prédios na cidade”. **REVISTA VEJA-SÃO PAULO**, 28/07/1999.

FUNDAÇÃO SEADE. **Pesquisa de Condições de vida – PCV**. Viver em São Paulo, SEADE, 1999.

FRANCESCATO; COOPER-MARCUS & SARKISSIAN. Citado por: LAY, M. C. D.; REIS, A. T. Satisfação e comportamento do usuário como critérios de avaliação pós-ocupação da unidade e do conjunto habitacional. In: **ENTAC (Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído) 1993**, Anais, São Paulo, ANTAC, EPUSP, vol. 2, 1993, p.903-904.

FRANCESCATO G., et al. Evaluating the built environment from the user’s point of view: an attitudinal model of residential satisfaction. In: **Building Evaluation**, New York, Plenum Press, 1989.

FRANCESCATO, G. Unity or fragmentation: is there a center in person-environment studies? **16th CONFERENCE OF THE ASSOCIATION FOR PEOPLE-ENVIRONMENT STUDIES**: Paris, Julho de 2000.

------. *Persone–environment knowledge: instrumentalit, interpretation, promotion.* **17th CONFERENCE OF THE ASSOCIATION FOR PEOPLE–ENVIRONMENT STUDIES:** La Corunã, Espanha, Julho de 2002.

FREITAS, A. A. F. Da mobilidade residencial à avaliação pós-ocupação: estudos do comportamento do cliente do mercado de trabalho. Anais do **II SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO DA QUALIADDE E ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Fortaleza, CE, 2001.

GAGETTI, F. L.; RIGHI, R. Verticalização e produção de edifícios residenciais no bairro de Higienópolis de 1933 a 1964. **CADERNOS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**, São Paulo: Editora Mackenzie, v.1, n.1, p.65-97, 2001.

GALES, R.; NETO, C. M. C. Modernismo e moradia vertical em São Paulo na década de 1930. **CADERNOS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**, São Paulo: Editora Mackenzie, v.1, n.1, p.31-64, 2001.

GALVÃO, W. J. F. Análise de eficiência da aplicação de questionários como medida para se aferir o nível de satisfação dos usuários em grandes conjuntos de apartamentos: o caso do edifício Copan. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, São Paulo, 2004.

GAMA, L. H. **Nos Bares da vida. Produção cultural e sociabilidade em São Paulo – 1940 e 1950.** São Paulo: Editora Senac, 1998.

GARREFA, F. **Arquitetura do Comércio Varejista em Ribeirão preto: a emergência e expansão dos shopping centers.** 2002. 171f.. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Escola de Engenharia de São Carlos/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos.

------. **Shopping centers: de centro de abastecimento a produto de consumo.** 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo/Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

GIDDENS, A. **The constitution of society.** Los Angeles: University of California Press, 1986.

GIFFORD, R. **Environmental Psychology: principles and practice.** Boston: Allyn & Bacon, 1997.

GLADDHART, P. M. Family housing adjustment and theory of residential mobility: a temporal analysis of family residential histories. New York: Cornell University, 1973.

GLASTER, G. C. Identifying the correlates of dwelling satisfaction – an empirical critique. *Environment and Behaviour*, v.19, n. 5, September, 1987, p. 539-568. Citado por LAY, M. C. D.; REIS, A. T. L. Satisfação e comportamento do usuário como critérios de avaliação pós-ocupação da unidade e do conjunto habitacional. São Paulo, SP. 1993. v.2, p. 903-912. In: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE**

- CONSTRUÍDO**, 1993, São Paulo. Artigo técnico.
- GRADILONE, C. Invasão Imobiliária na Bovespa. Portal Veja SP, São Paulo, 2007. <http://www.vejasaopaulo.abril.com.br/revista/vejasp>. Acesso em 3/12/2007.
- GRAFMEYER, Y. **Sociologia Urbana**. Mira-Sinta: Publicações Europa-América, 1994.
- GRÖNLUND, B. **Space as a Machine. Introduction to space syntax analysis**. In: www.spacesyntax.org/introduction/index.asp. Acessado em 09/10/2005.
- GUERRAND, R. H. Espaços privados. In: PERROT, M. (org.) **História da vida privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra**. São Paulo: Companhia das Letras, 1992, v. 4.
- GUILFORD, J. P. **Personality**. New York: Ed. Mc Graw-Hill, 1959.
- GUIMARÃES, I.; AMORIM, S. Gestão da informação e competência em processo de projeto. **Gestão & Tecnologia de Projetos**, América do Sul, 10 10 2006.
- GÜNTHER, H. **Mobilidade e Affordance como cerne dos Estudos Pessoa-Ambiente**. São Paulo: Revista Psicologia USP: Editora da Universidade de São Paulo, v.8 (2), 2003, p. 273-280.
- **Pesquisa qualitativa versus pesquisa quantitativa: esta é a questão?** (Série: Planejamento de Pesquisa nas Ciências Sociais, nº 07). Brasília, DF: UnB, Laboratório de Psicologia Ambiental, 2006. Disponível na URL www.unb.br/ip/lpa.
- **Como elaborar um questionário**. (Série: Planejamento de Pesquisa nas Ciências Sociais, nº 01). Brasília, DF: UnB, Laboratório de Psicologia Ambiental, 1999. Disponível na URL www.unb.br/ip/lpa.
- HALL, E. **A dimensão Oculta**. Rios de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1981.
- HANSON, J. **Decoding for homes and houses**. Cambridge, Cambridge University Press, 1998.
- HABERMAS, J. **Arquitetura Moderna e Pós-Moderna**. In: Revista Novos Estudos, nº 18, São Paulo: CEBRAP, 1987.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- **Social Justice and the City**. Londres: Arnold, 1973.
- HEINECK, L. F; OLIVEIRA, M. C. G. Habitabilidade - um estudo sobre os fatores que influenciam a satisfação de usuários de ambientes construídos. Florianópolis: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, anais do evento, 1998, p.747-756.
- HEINECK, L. F; FREITAS, A.; OLIVEIRA, M. C. G. Avaliação da qualidade da habitação de acordo com o ciclo de vida familiar. Florianópolis: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE**

CONSTRUÍDO, anais do evento, 1998, p.737-746.

HERSHBERGER, R. et al. **Prediciting User Responses to Buildings**. In: Environmental aesthetics-theory, research & applications. Cambridge: Cambridge University Press, 1988.

HERSHBERGER, R. G. **Architectural programming and predesign manager**. New York: McGraw-hill, 1999.

HEITOR, T.F.T.V. A Vulnerabilidade do Espaço em Chelas: uma Abordagem Sintática, **TEXTOS UNIVERSITÁRIOS DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS**, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2001.

HELVÉCIA, H; Nossa casa é dez. Especial Morar. **Revista da Folha de São Paulo**, 27 de outubro, 2006.

HILLIER, B; HANSON, J. **The Social Logic Space**. Cambridge: University Press, 1984.

HILLIER, B; **Space is the machine**. Cambridge: University Press, 1996.

HINO, M. K.; MELHADO, S. B. Melhoria da qualidade do projeto de empreendimentos habitacionais de interesse social utilizando o conceito de desempenho. São Paulo, SP. 1998. p. 485-491. In: **CONGRESSO LATINO-AMERICANO TECNOLOGIA E GESTÃO NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS: SOLUÇÕES PARA O TERCEIRO MILÊNIO**, São Paulo, 1998. Artigo técnico.

HOBSBAWN, E. **A Era das Revoluções: 1789 – 1841**. São Paulo: Paz e Terra, 1985.

HOESEL, P; SOMEKH, N. A verticalização em São Paulo: apontamentos metodológicos. **CADERNOS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**. São Paulo: Editora Mackenzie, v. 1, n. 1, p. 9-30, 2001.

HOGG, M. K.; COX, A. J.; KEELING, K. **The impact of self-monitoring on image congruence and product/brand evaluation**. EUROPEAN JOURNAL OF MARKETING, v.34, n.5/6, p.641-666, 2000.

HOLANDA, F.; FRANÇA, F. C. de The configurational origins of modern inhabiting: apartment building in Brazil. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.

HOMEM, M. C. N. **O palacete paulistano: 1867-1918**. São Paulo, Martins Fontes, 1996.

----- **O Prédio Martinelli: a ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Projeto, 1984.

HUOVILA, P.; KOSKELA, L.; LAUTANALA, M. Fast or concurrent: the art of getting construction improved. In: Alarcón Luis (Ed.). **Lean Construction**. Rotterdam: Balkema, 1997. p 143-160. Citado por LUCINI, H. C; JOBIM, M. S. S. **Confiabilidade e validade das pesquisas de mercado na**

construção civil. Brasil - Fortaleza, CE. 2001. 14p. Simpósio Brasileiro de Gestão da Qualidade e Organização do Trabalho no Ambiente Construído, 2º, Fortaleza, CE, 2001. Artigo técnico.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA: **São Paulo 1994.**

-----: **Recenseamento de 1970**, PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio) de 1995.

IMAI, C.; FAVORETO, L. Avaliação pós-ocupação em edifício residencial classe média: aspectos metodológicos e resultados. São Paulo, SP. 2002. p. 433-442. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU 2002.** Artigo Técnico.

IMAI, C. **A utilização de modelos tridimensionais físicos em projetos de habitação social: o projeto casa fácil.** 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo/Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

ITTELSON, W. H. Environment perception and contemporary perceptual theory. In: W. H. ITTELSON (Org.), **Environment and cognition** (pp. 1-19). Nova York: Seminar Press. 1973.

JARDIM, M; HEROMOSILLA, J. L; OISH, J. **A Automonitoramento e sua relação com o comportamento do consumidor.** Porto Alegre, RS, 2004, In: I EMA – Encontro de Marketing da ANPAD (Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Administração), 2004, POA. Artigo Técnico.

JARDIM, M; BORGES, M. **O Automonitoramento e o humor na publicidade impressa.** Santiago, Chile, 2005, In: CLADEA (Conselho Latino Americano de Escolas de Administração), 2005, Santiago, Chile. Artigo Técnico.

JOBIM, M. S. S. Análise dos principais problemas apontados pelos clientes em pesquisas de avaliação da satisfação. São Carlos, SP. 2003. 10 p. **SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO**, 3., 2003, São Carlos, SP.

JURAN, J. M. Controle de qualidade – conceitos, políticas e filosofia da qualidade. V.1. São Paulo: Makron & McGraw-Hill, 1991. Citado por BOEKEME, A. M.; JOBIM, M. S. S.; FORMOSO, C. T. Indicador de qualidade: nível de satisfação do usuário. Rio de Janeiro, RJ. 1995. 7p. **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Rio de Janeiro, 1995. Artigo técnico.

JONG, T. M.; VOORDT, D. J. M (Ed.) **Ways to Study and research urban architectural and technical design.** Delft, Holanda: Delft University Press, 2002

KOGURUMA, P. A Paulicéia em formação: representações da cidade cosmopolita e o imaginário da modernidade ao final do século 19 e início do 20. **SHURC (SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO)**, 6º, 2000, Natal, artigo.

KOTLER, P. **Marketing Management: analysis, planning, implementation and control.** New Jersey, Prebtice-Halll, 9ª edição, 1999. Citado por RIGHI, R.; CASTRO, L. G. R. **O produto imobiliário e a arquitetura**

- contemporânea em São Paulo.** In: V ENCONTRO DA LARES – LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY. 2005, São Paulo. Anais. São Paulo, 2005.
- KRUSE, L. Compreendendo o ambiente em Psicologia Ambiental. In: TASSARA, E.T. de O (Ed.). **Psicologia e Ambiente.** Revista Psicologia USP, São Paulo: USP-IP, Instituto de Psicologia da Universidade de São Paulo, Vol. 16, nº 1/2, 2005.
- LANS, W.; JONGE, T. de. Evaluation of housing projects by paired comparison in multi-method case studies. In: **CONFERÊNCIA INTERNACIONAL “METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH”**, 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Anais... Disponível em <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm>. Acesso em: 22 setembro 2005.
- LANTRIP, D. B. Defining habitable: A performance-based approach. **ENVIRONMENT AND PLANNING B: PLANNING AND DESIGN.** v.24, p. 647-668, 1997.
- LAY, M. C. D.; REIS, A. T. L. Satisfação e comportamento do usuário como critérios de avaliação pós-ocupação da unidade e do conjunto habitacional. São Paulo, SP. 1993. v.2, p. 903-912. In: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 1993, São Paulo. Artigo técnico.
- Métodos e técnicas para levantamento de campo e análise de dados: questões gerais. In: **WORKSHOP AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO.** Anais. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, NUTAU: Núcleo de Pesquisa em Tecnologia de Arquitetura e Urbanismo: USP, ANTAC: 1994. p. 28-49.
- Tipos arquitetônicos e dimensões dos espaços da habitação social. **AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Porto Alegre: ANTAC – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v. 2, n. 3, p. 7-24, 2002.
- Privacidade na habitação: atitudes, conexões visuais e funcionais. **AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Porto Alegre: ANTAC – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v. 3, n. 4, p. 21-33, 2003.
- Análise quantitativa na área de estudos ambiente-comportamento. **AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Porto Alegre: ANTAC – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v. 5, n. 2, p. 21-36, abr./jun.2005.
- Avaliação da qualidade de projetos – uma abordagem perceptiva e cognitiva. **AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Porto Alegre: ANTAC – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. v. 6, n. 3, p. 21-34, jul/set 2006.
- LAY, M. C.; et al. Perception of security, visual connections, children and adolescents behaviour in open space. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.

- LAWRENCE, R. J. Public collective and private space: a study of urban housing in Switzerland. In: KENT. S. (Ed.) **Domestic architecture and the use of space: an interdisciplinary cross-cultural study**. Cambridge: Cambridge University Press, 1997/1990.
- LEE, T. **Psicologia e Meio-Ambiente**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1977.
- LEITÃO, E. S.; FORMOSO, C. T. Análise do comportamento de compra do consumidor de imóveis residenciais – estudo de casos: apartamentos novos de 2 e 3 dormitórios. In: **VIII ENTAC – ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**. 2000, Salvador, Anais, São Paulo, 2002.
- LE MOS, C. **A república ensina a morar (melhor)**. São Paulo: Hucitec, 1999.
- **Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Melhoramentos, EDUSP, 1979.
- Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personalização. São Paulo: **REVISTA PROJETO**, n. 130, 1990.
- **O morar no Modernismo Paulistano**. In: O Caderno de São Paulo. Rhodia, 1979.
- LEUSIN, S. et al **Gestão da Qualidade**. São Paulo: Editora FGV, 8ª ed., 2007.
- LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo, Martins Fontes, 1997.
- LOUREIRO, C.; AMORIM, L. Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 1. **ARQUITEXTOS**: Periódico Mensal de Textos de Arquitetura, Campinas, nº 281, fevereiro de 2005. Disponível em www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp281.asp. Acesso em 26/9/2005.
- LUCINI, H. C.; JOBIM., M. S. S. Confiabilidade e validade das pesquisas de mercado na construção civil. Fortaleza, CE. 2001. 14p. **2º SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO DA QUALIDADE E ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Fortaleza, CE, 2001. Artigo técnico.
- LÜDKE, M.; ANDRÉ, M. E. D. **A pesquisa em educação: abordagens qualitativas**. São Paulo: EPU, 1986.
- LYNCH, K. **A Imagem da Cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.
- LYRIO FILHO, A. M.; RABELO, P. F. R.; AMORIM, S. R. L. Importância do arquiteto na inepção: o caso brasileiro. Curitiba, PR. 2007. **VII WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2007, Curitiba. Anais.
- MACEDO, S. S. **Hygienópolis e arredores – processo de mutação de paisagem urbana**. São Paulo: Pini: Editora da Universidade de São Paulo, 1997, p. 27.

- . O processo de verticalização e a paisagem da cidade. *In: Sinopses 15*. São Paulo: FAUUSP, junho de 1991.
- MACIEL, L.L.; MELHADO, S.B. **Qualidade na construção civil: fundamentos**. São Paulo: Escola Politécnica/USP, 1995.
- McCARTHY, E. J. **Marketing**. Rio de Janeiro: Campus, 1982.
- MACFARLING, L. H.; HEIMSTRA, N. W. **Psicologia Ambiental**. São Paulo: EPU/Edusp, 1978.
- MAHFUZ, E. C. **Traços de uma arquitetura consistente**. PORTAL VITRUVIUS, ARQUITEXTOS 016, Romano Guerra Editora Ltda, São Paulo, setembro de 2001. http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq016/arq016_01.asp. Acesso em maio de 2003.
- MALARD, M. L.; et all. **Avaliação pós-ocupação, participação de usuários e melhoria de qualidade de projetos habitacionais: uma abordagem fenomenológica**. São Paulo: Coletânea Habitare, v. 1, p. 243-267, 2003.
- MALARD, M. L; et all. **Avaliação Pós-ocupação, participação de usuários e melhoria de qualidade de projetos habitacionais: uma abordagem fenomenológica**. Belo Horizonte: EAUFMG, 2000.
- MANUM, B. Combining Quantitative and Qualitative Methods: A PhD Study on the Interior Space of Apartments. *In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL "METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH", 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Anais. Disponível em <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm>*. Acesso em: 22 setembro 2005.
- . Generality versus specificity: a study on the interior space of apartments. *In: 5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net*. Acesso em: 30 setembro 2005.
- MARANS, R.; AHRENTZEN, S. **Quantitative Methods in Research Design**. *In: ZUBE, E. H.; MOORE, G. T. (Ed.) Advances in Environment, Behaviour and Design*. New York: Plenum Press, v. 1, p. 251-277, 1987
- MARANS, R. W. Understanding Environmental Quality Through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and ITS use of Subjective and Objective Indicators. *In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL "METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH", 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Anais... Disponível em <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm>*. Acesso em: 22 setembro 2005.
- MARCUS, C. C.; FRANCIS, C. (Ed.) **People Places. Design guidelines for urban open space**. New York: Van Nostrand Reinhold Book, 1990.
- MARQUES, S., LARA, F. **Projetar: desafios e conquistas da pesquisa e do ensino de projeto**. Rio de Janeiro: Editora Virtual Científica, 2003.

- MARMOT, A; ELEY, J; BRADLEY, S. Programming / briefing – programme review. In: PREISER, W. F.E.; VISCHER, J.C. (Ed.) **Assessing Building Performance**. Oxford: Elsevier, 2005
- MARINS, P. C. G. Habitação e Vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras. In: **História da Vida Privada no Brasil - República: da Belle Epoque à Era do Rádio**. São Paulo: Cia. das Letras, V. 3, 1998.
- MARTINS, D. Qualidade habitacional. 2001. Maringá: **ENTECA – II ENCONTRO TECNOLÓGICO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA DE MARINGÁ**, PR, Anais, 2001.
- MASCARÓ, J. L. O custo das decisões arquitetônicas. São Paulo: Nobel, 1985. Apud ORNSTEIN, S. W; ROMERO, M. (Colaborador). **Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992, p. 58.
- MATURANA, H. **Cognição. Ciência e vida cotidiana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2001.
- MELHADO, S. B. Novos desafios da gestão da qualidade para a indústria da construção civil. São Paulo, SP. 1998. p. 619-626. In: **CONGRESSO LATINO-AMERICANO TECNOLOGIA E GESTÃO NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS: SOLUÇÕES PARA O TERCEIRO MILÊNIO**, São Paulo, 1998. Artigo técnico.
- . **Gestão, cooperação e integração para um novo modelo voltado à qualidade do processo de projeto na construção de edifícios**. 2001. 235 f. Tese (Livre-Docência) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.
- . Uma nova solução para a certificação de sistemas de gestão da qualidade em empresas de projeto. Belo Horizonte, MG. 2003. 5p. **III WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2003, Belo Horizonte. Anais.
- . Qualidade e avaliação de desempenho no processo de projeto. São Paulo, SP. 2004. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, São Paulo, 2004. Artigo técnico.
- . (Coord.) **Coordenação de projetos de edificações**. São Paulo: O Nome da Rosa, 2005.
- MELHADO, S. B; ADESSE; et all. **A Gestão de projetos de edificações e o escopo de serviços para coordenação de projetos**. Paper, 2006, s.p.
- MELHADO, S.; EVETTE, T.; HENRY, E.; FABRICIO, M.; SEGNINI Jr., F.; LAUTIER, F. Uma perspectiva comparativa da gestão de projetos de edificações no Brasil e na França. **Gestão & Tecnologia de Projetos**, América do Sul, 1 29 09 2006.
- MENDONÇA, D. X. **Arquitetura Metropolitana São Paulo de 50: análise de 4 edifícios Copan; Sede do Jornal O Estado de São Paulo; Itália; Conjunto Nacional**. 1999, Dissertação (Mestrado em Arquitetura e

Urbanismo), Universidade de São Paulo/ Escola de Engenharia de São Carlos / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos.

MERLEAU-PONTY, M. **Fenomenologia das percepções**. São Paulo: Martins Fontes, 1994.

MEYER, M. P. R. **Metrópole e Urbanismo – São Paulo anos 1950**. 1991, Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

MEYER, J. F. P. **Adoção de Métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto**: estudo de caso dos incorporadores residenciais no bairro de Pinheiros no período 1994-1999. 2000, 258f., Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

MEYER, J. F. P; HADDAD, E. Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto: estudo de caso dos incorporadores residenciais no bairro de Pinheiros no período 1994-1999. In: **ANPUR (ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL)**, 2001, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro, 2001, 1424-1435.

MIGLIORINI, V. L. B. **Os Padrões de Desempenho do Uso a Ocupação do Solo na Previsão e Controle do Adensamento de áreas Intra-urbanas**. 1997. 169f. Tese (Doutorado em Engenharia e Construção Civil e Urbana) – Universidade de São Paulo / Escola Politécnica, São Paulo.

MOSER G., WEISS K. (org.) **Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement**, Paris: Armand Colin/VUEF, 2003.

MOURÃO, Y. R.; BARROS NETO, J. de P.; SANTOS, A.P. S. dos. A pesquisa de satisfação como forma de verificar a discordância entre os requisitos dos clientes e as especificações dos projetistas. São Paulo, SP. 2004. 13 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL**, 2004, São Paulo; **10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004, São Paulo. Anais.

NANTHEL; STRAHLE. **The self-monitoring concept**. 1999.

NASAR, J. L.; PREISER, W. F. E. **Directions in Person-Environment research and Practices**. Brookfield: Ashgate, 1999.

NORBERG-SCHULTZ, C. Existência, espacio y arquitectura. New York: Rizzoli, 1975. Apud ELALI, G. A.; VELOSO, M. Estudos de Avaliação Pós-Ocupação na Pós-graduação: uma perspectiva para a incorporação de novas vertentes. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2004, Anais.

OHASHI, E. A. M.; MELHADO, S. B. A importância dos indicadores de desempenho nas empresas construtoras e incorporadoras com certificação ISO 9001:2000. São Paulo, SP. 2004. 12 p. **10º CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL; ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004, São Paulo, SP.

- OKAMOTO, J. **Percepção Ambiental a Comportamento**. São Paulo: Editora Mackenzie, 2002.
- OLIVEIRA, M. C. G. **Os fatores determinantes da satisfação pós-ocupacional de usuários de ambientes residenciais**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de pós-graduação em Engenharia de Produção, Florianópolis, 1998.
- OLIVEIRA, M. C. G.; HEINECK, L. F. M. A satisfação pós-ocupacional de usuários como critério de avaliação da habitabilidade de ambientes construídos. São Paulo, SP. 1998. 7 p. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, São Paulo, 1998. Artigo técnico.
- Habitabilidade: um estudo sobre os fatores que influenciam a satisfação de usuários de ambientes construídos. Florianópolis, SC. 1998. v.1 p. 747-756. In: **7º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, Florianópolis, 1998. Artigo técnico.
- Caracterização da satisfação do usuário: proposições conceituais e metodológicas para o marketing imobiliário. Recife, PE. 1999. 11p., il. In: **1º SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO DA QUALIDADE E ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO**, Recife, 1999. Artigo técnico.
- OLIVEIRA, O. J.; MELHADO, S. B. Nova norma ISO 9000 versão 2000. In: OLIVEIRA, O.J. (Org.) **Gestão da qualidade: tópicos avançados**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2003.
- OLIVEIRA, R. Qualidade do Projeto. Curitiba, PR. 2007. **VII WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2007, Curitiba. Anais.
- ONIBOKUN, A. G. A system for evaluating the relative habitability of housing. *Ergonomics*, v. 36, n. 216, 1973, p. 313-317. Citado por LAY, M. C. D.; REIS, A. T. L. Satisfação e comportamento do usuário como critérios de avaliação pós-ocupação da unidade e do conjunto habitacional. São Paulo, SP. 1993. v.2, p. 903-912. In: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 1993, São Paulo. Artigo técnico.
- ORNSTEIN, S. W; ROMÉRO, M. (Colaborador). **Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992.
- ORNSTEIN, S. W. Texto de Apresentação. In: **WORKSHOP AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO**, 1994, São Paulo, Anais. Universidade de São Paulo: FAU-USP: NUTAU, ANTAC, 1994, p. 7-8.
- ORNSTEIN, S; BRUNA, G; ROMÉRO, M. **Ambiente Construído e comportamento**. São Paulo: Nobel: FAUUSP: FUPAM, 1995.
- ORNSTEIN, S. W. **Desempenho do Ambiente Construído, Interdisciplinaridade e Arquitetura**. São Paulo: FAUUSP, 1996.
- ORNSTEIN, S; ROMERO, M; CRUZ, A. Avaliação Pós-Ocupação aplicada em conjuntos habitacionais em São Paulo: análise funcional e ergométrica dos ambientes internos do apartamento como indicador de qualidade para

futuros projetos. **IV ENCONTRO NACIONAL DE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO**. Salvador: FAUFBA/LACAM; ANTAC, 1997, Anais.

ORNSTEIN, S. W. Avaliação Pós-Ocupação (APO) no Brasil: estado da arte, desenvolvimento e necessidades futuras. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 1996, São Paulo, Anais. São Paulo: Universidade de São Paulo - FAU-USP/ NUTAU-Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo, 1997, p.73-86.

-----. Avaliação Pós-Ocupação e Estudos Ambiente-Comportamento: impacto das aplicações no ensino do projeto de arquitetura. In: RHEINGANTZ, P. A.; DUARTE, R. C.; DEL RIO, V. (Org.) **Projeto do lugar**. Colaboração entre psicologia, arquitetura e urbanismo. Rio de Janeiro: Contracapa Livraria/PROARQ, 2002. p. 115-121.

ORNSTEIN, S. W., ROMÉRO, M., **Avaliação Pós-Ocupação. Métodos e técnicas aplicados á Habitação Social**. Coleção Habitare, ANTAC, Porto Alegre, 2003.

ORNSTEIN, S. W. Programa[ação] de necessidades e para manutenção, operação e gerenciamento do ambiente construído: aproveitando o potencial da Avaliação Pós-Ocupação (APO). In: PENNA, A. C; LACERDA, L; CASTRO, J. (Org.). **Avaliação Pós-Ocupação. Saúde nas edificações da Fiocruz**. Rio de Janeiro: Ministério da Saúde, FIOCRUZ: Fundação Oswaldo Cruz, 2004 (a). p. 95-101.

-----. Divergências metodológicas e de resultados nos estudos voltados às relações ambiente comportamento (RAC) realizados nas escolas brasileiras de arquitetura. In: TASSARA, E. T. O.; RABINOVICH, E. P.; GUEDES, M. C. (Ed.). **Psicologia a Ambiente**. São Paulo: EDUC: Editora da PUC-SP, 2004 (b). p. 231-240.

-----. Apresentação: A psicologia ambiental no campo interdisciplinar de conhecimento. São Paulo: **REVISTA PSICOLOGIA USP**: Editora da Universidade de São Paulo, v. 16 (1/2), 2005 (a), p. 129-130.

-----. Arquitetura, Urbanismo e Psicologia Ambiental: uma reflexão sobre dilemas e possibilidades da atuação integrada. São Paulo: **REVISTA PSICOLOGIA USP**: Editora da Universidade de São Paulo, v. 16 (1/2), 2005 (b), p. 155-165.

ORNSTEIN, S. W.; et all. Health Care Architecture in Sao Paulo, Brazil: Evaluating Accessibility and Fire Safety in Large Hospitals. In: **ARCHNET-IJAR: INTERNATIONAL JOURNAL OF ARCHITECTURAL RESEARCH**, vol. 1, 2007. <http://archnet.org/gws/IJAR>.

ORNSTEIN, S. W. **Uma retrospectiva do que há de melhor na arquitetura da habitação social portuguesa recente**. Resenha 166, Maio de 2007. <http://www.vitruvius.com.br/resenhas/textos/resenha166.asp>.

PATARRA, N. **Rumo a um novo perfil demográfico**. In: Revista São Paulo em Perspectiva. São Paulo: out/dez 1988.

- PEDRO, J. B. **Programa Habitacional – espaços e compartimentos.** Informação Técnica. Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), Lisboa, 1999.
- PEDRO, J. A. C. B. O. **Definição e avaliação da qualidade arquitetônica habitacional.** Tese de doutoramento. Lisboa, Faculdade de arquitetura da Universidade do Porto – LNEC (Laboratório Nacional de Engenharia Civil), 2000.
- , Definição e avaliação da qualidade arquitetônica habitacional. São Paulo, SP. 2002. p. 95-111. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2002. Artigo Técnico.
- PENNA, A. C. M. **A Influência do Ambiente Construído na Promoção da Saúde. O Caso do Centro de Saúde Escola Germano Sinval Faria, Fiocruz, Rio de Janeiro.** 2004, Rio de Janeiro: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
- PEREIRA, M. **Arquitetura: Cultura, Formação, Prática e Política Profissional.** São Paulo: PINI, 2005.
- PEREIRA-LEITE, L. R. **Estudos das estratégias das empresas incorporadoras no Município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980.** 2006. 244f.. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- PERROT, M. Outrora, em outro lugar. *In: História da Vida Privada: Da Revolução Francesa à Primeira Guerra.* São Paulo: Companhia das Letras, 1991.
- PESQUISA DE CONDIÇÕES DE VIDA. Fundação SEADE (Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados), 1994.
- PINHEIRO, E. P. A “haussmannização” e sua difusão como modelo urbano no Brasil. **SHURC (SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO)**, 5º, 1998, Campinas, artigo.
- PINHEIRO, R. M. et al., **Comportamento do Consumidor e Pesquisa de Mercado.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2004.
- PREISER, W; OSTROFF, E. (Ed.). **Universal Design Handbook.** New York: Mc Graw Hill, 2001.
- PREISER, W. F.E.; RABINOWITZ, H. Z.; WHITE, E. T. **Post-Occupancy Evaluation.** Nova York: Van Nostrand Reinhold, 1988, p. 5.
- PREISER, W. F.E.; VISCHER, J.C. (Ed.) **Assessing Building Performance.** Oxford: Elsevier, 2005.
- PREISER, W; VISCHER, J. An Introduction to design Intervention - a manifest for the future of environmental design. In: Preiser, W.; et al. **Design intervention toward a more humane architecture.** New York: Van Nostrand Reinhold, 1991, p. 1-8.

- PREISER, W. **Building Evalution**. New York: Plenum Press, 1989.
- , **Design and Behavior: introduction**. Albuquerque: School of Architecture and Planning, University of New Mexico, 1983.
- PREISER, W; NASAR, J. L. **Directions in person-environment research and practice**. Ashgate, Inglaterra, 1999.
- PRIGOGINE, I; STENGERS, J. **Entre o Tempo e a Eternidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.
- RABINOWITZ, H.Z. Avaliação Pós-Ocupação. In: SNYDER, J. C; CATANESE, A. **Introdução à Arquitetura**. Rio de Janeiro: Ed. Campus, 1984.
- RATTI, C. Suggestions for developments in space syntax. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.
- REIS, A. T. L.; PORTELLA, A. A.; BENNETT, J. T. G.; LAY, M. C. D. Acessibilidade e segurança: análise sintática e perceptiva em conjuntos habitacionais. São Paulo, SP. 2004. 12 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL; ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 10., 2004 (a), São Paulo, SP.
- REIS, A. T. L; PORTELA, A. A.; BENNETT, J. G.; LAY, M. C. R Avaliação estética por moradores de conjuntos habitacionais: ênfase na composição arquitetônica. São Paulo, SP. 2004. 12 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL; 10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004 (b), São Paulo, SP.
- REIS, A. T. L; LAY, M. C. D. **Habitação de interesse social: uma análise estética**. Porto Alegre, RS. 2003. p. 7-19. Edição Especial sobre Habitação e Interesse Social.
- REIS, A. T. da L; LAY, M. C. D. **Privacidade na habitação: atitudes, conexões visuais e funcionais**. Porto Alegre, RS. 2003. p. 21-33. Edição Especial sobre Habitação e Interesse Social.
- RELATÓRIO **EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio)**, São Paulo, jul. 2002.
- , São Paulo, 2000 a 2005.
- REVISTA VEJA, 17/03/1999, p. 111–113.
- REVISTA TIGRE EM AÇÃO, Junho de 2004.
- RIBEIRO, L. C. de Q; **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, FASE, 1997.
- , **Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas da produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1989, Tese

(Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

RHEINGANTZ, P. A. **A dimensão humana do habitat**. Conferência proferida no *Office Solution ArquiShow* 2002, São Paulo, Anais – CD-Rom. São Paulo: Câmara de Arquitetos e Consultores. <http://www.fau.ufrj.br/prolugar/artigos.htm>. Acesso em setembro de 2007.

RHEINGANTZ, P. A.; DUARTE, R. C.; DEL RIO, V. (Org.) **Projeto do lugar. Colaboração entre psicologia, arquitetura e urbanismo**. Rio de Janeiro: Contracapa Livraria/PROARQ, 2002.

RHEINGANTZ, P. A.; ALCÂNTARA, D.; DEL RIO, V. **A influência do projeto na qualidade do lugar. Percepção da qualidade em áreas residenciais no Rio de Janeiro, Brasil**. Rio de Janeiro: Sociedade e Território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais, nº 39, Dezembro, 2005, p. 100 - 118.

RHEINGANTZ, P. A. Lógica fuzzy e variáveis lingüísticas aplicadas na avaliação de desempenho de edifícios de escritório. Porto Alegre: **REVISTA AMBIENTE CONSTRUÍDO**, v.2, n.3, 2002. p. 41-55.

----- De corpo presente: sobre o papel do observador e a circularidade de suas interações com o ambiente construído. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2004, São Paulo. Anais, São Paulo: 2004.

RHEINGANTZ, P. A.; AZEVEDO, G.; BASTOS, L. O espaço da escola como lugar do conhecimento: um estudo de avaliação de desempenho com abordagem interacionista. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2004, São Paulo. Anais, São Paulo: 2004.

RHEINGANTZ, P. A, et al. Avaliação de desempenho dos ambientes internos do PROARQ/FAU/UFRJ: Sugestão visual. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2004, São Paulo. Anais, São Paulo: 2004.

RIFRANO, L. **Avaliação de projetos habitacionais: determinando a funcionalidade da moradia social**. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.

RIGHI, R.; CASTRO, L. G. R. **O produto imobiliário e a arquitetura contemporânea em São Paulo**. In: V ENCONTRO DA LARES – LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY. 2005, São Paulo. Anais. São Paulo, 2005.

RYBCZYNSKI, W. **Casa: pequena história de uma idéia**. Rio de Janeiro: Record, 1999.

RODRIGUES, H. da S.; CASTRO, J. A. de; RHEINGANTZ, P. A. Matriz de Descobertas: Uma Ferramenta para a Avaliação Pós-Ocupação. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU 2004**. São Paulo: Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2004.

ROSSETTO, R. **Produção Imobiliária e tipologias residenciais modernas. São Paulo – 1945 / 1964**. 2002, 210f., Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

- SAARINEN, T. F. **Environmental Planning - perception and behavior.** Prospect Heights, Illinois: Waveland Press, Inc., 1986.
- SAARINEN, T.; SELL, J. **International directory of environment - behavior - design researchers.** Tucson, Arizona: University of Arizona, 1987.
- SALGADO, M. S. Produção arquitetônica e interdisciplinaridade: uma discussão sobre o processo de projeto e a ISO 9001/2000. São Paulo, SP. 2004. 11 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 10º, 2004, São Paulo, SP.
- SAMPAIO, M. R. A. (org.) **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964.** São Carlos: RIMA, 2002.
- SANOFF, H. **Design Games.** Playing for keeps with personal and environmental design decisions. California: William Kaufmann, Inc. 1979.
- **Visual Research Methods in Design.** New York: Van Nostrand Reinhold, 1991.
- **School Building Assessment Methods.** Washington, D. C.: National Clearinghouse for Educational Facilities, 2001. (www.edfacilities.org)
- SANTOS, M. B. P; ORNSTEIN, S. W. São Paulo: lançamentos 2002 e perspectivas futuras, a qualidade do projeto habitacional sob a ótica dos principais agentes envolvidos na produção do empreendimento. Belo Horizonte, MG. 2003. 12p. **III WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2003, Belo Horizonte. Anais.
- SANTOS, E. P. apud FARIA, R. **Construção Integrada.** Revista Técnica: São Paulo, Pini, edição 127, ano 15, outubro de 2007.
- SBARRA, M. H. **Observação incorporada e análise do discurso no contexto do pós-estruturalismo e da pós-modernidade. Revisão crítica da contribuição do Grupo Pró-Lugar para a Avaliação Pós-Ocupação e para a Pesquisa em Arquitetura.** 2007. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- SEGAWA, H. **Prelúdio da Metrópole.** São Paulo, Ateliê Editorial, 2000.
- **Arquiteturas no Brasil. 1900-1990.** São Paulo, EDUSP, 1997.
- **Obviedade e mediocridade.** São Paulo, Revista Projeto, nº 141, Editora Pini, 1991.
- SEGNINI, F. Jr. **A profissão do arquiteto em discussão.** 2002, Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- **Considerações sobre a prática profissional do arquiteto.** Brasil - Rio de Janeiro, RJ. 2004. p. 1-6. **IV WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO**

- PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2004, Rio de Janeiro, RJ. Artigo Técnico.
- , O Projeto Arquitetônico e a Qualidade da Edificação. In: **SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU**, 2006, São Paulo. Anais, São Paulo: 2006.
- SEMENIK, R. J. & BAMOSSY, G. J. **Princípios de Marketing: uma perspectiva global**. São Paulo: Makron Books, 1995.
- SERAPIÃO, F. **O edifício invisível e a cidade inexistente**. REVISTAPROJETO DESIGN, São Paulo: Editora Pini, Edição 241, março de 2000.
- , **Os edifícios-fantasmas e seus ornamentos delinquentes**. REVISTAPROJETO DESIGN, São Paulo: Editora Pini, Edição 290, abril de 2004.
- SERRA, G. G. **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo: EDUSP, Mandarim Editora, 2006.
- SEVCENKO, N. **Orfeu extático na metrópole**. São Paulo: Cia. das Letras, 1992.
- SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, 5º, Delft – Holanda, Anais. Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.
- SIQUEIRA, D.; CUNHA, J. **Lógica de mercado padroniza arquitetura**. FOLHA DE S. PAULO, São Paulo, 15 de janeiro de 2006. Caderno Dinheiro, B 12, seção arquitetura.
- SILVA, M. A. C.; SOUZA, R. **Gestão do processo de projeto de edificações**. São Paulo: O Nome da Rosa, 2003.
- SILVA, M. C. A. **Metodologia de seleção tecnológica na produção de edificações com o emprego do conceito de custos ao longo da vida útil**. São Paulo, 1996, 337p. Tese (doutorado em engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. Citado por JOBIM, M. S. S. Análise dos principais problemas apontados pelos clientes em pesquisas de avaliação da satisfação. São Carlos, SP. 2003. 10 p. **3º SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO**, 2003, São Carlos, SP.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1979, p. 21-36.
- SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador – São Paulo 1920-1939**. São Paulo Studio Nobel, EDUSP, FAPESP, 1997.
- , **A (Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade**. São Paulo: Revista da Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, nº 02, 1992.
- SOMMER, R. **Espaço Pessoal**. São Paulo: Editora Pedagógica e Universitária Ltda / Editora da Universidade de São Paulo, 1973.

- **Social Design – Creating Buildings with People in Mind.** New Jersey: Prentice-Hall, 1983.
- **Conscientização do design.** São Paulo: Brasiliense, 1979.
- SOMMER, B; SOMMER, R. **A practical guide to behavioral research. Tools and Techniques.** New York: Oxford University Press, 1997.
- SNYDER, M. **Public appearances private realities.** New York: W.H. Freeman and Company, 1987.
- SNYDER, M.; DE BONO, K.G. Appeals to images and claims about quality: understanding the psychology of advertising. **JOURNAL OF PERSONALITY AND SOCIAL PSYCHOLOGY**, 49: 586 – 597, 1985.
- SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: HUCITEC, EDUSP, 1994.
- SOUZA, F.; MELHADO, S. A importância do sistema de informação para a gestão das empresas de projeto. Curitiba, PR. 2007. **VII WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**, 2007, Curitiba. Anais.
- STAPLETON, C. M. Reformulation of the family life-cycle concept: implication for residential mobility, **ENVIRONMENT AND PLANNING A**, volume 12, 1980, p. 1103-1118.
- TRAMONTANO, M. **Novos Modos de Vida, novos espaços de morar - Paris, São Paulo, Tokyo:** uma reflexão sobre a habitação contemporânea. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- TSUNOYAMA, S. The age of the city. *In*: COHEN, A; FUKU, K. (org.) **Humanising the city? Social contexts of urban life at the turn of the millenium.** Edimburgh: Edimburg University Press, 1993.
- TASCHNER, S. P. **Política Habitacional no Brasil: retrospectiva e perspectivas.** Trabalho apresentado na Internacional Conference “Housing in the 21 st Century: Looking Forward”. Alexandria, USA, 11-14 de junho de 1997.
- TASCHNER, S. P. Família, habitação e dinâmica populacional no Brasil atual: notas muito preliminares. *In*: GORDILHO-SOUZA, A. **Habitar Contemporâneo. Novas questões no Brasil dos anos 90.** Salvador: UFBA, FAUFBA, LAB Habitar, 1997.
- TASSARA, E.T. de O (edit.). **Psicologia e Ambiente.** Revista Psicologia USP, São Paulo: USP-IP, Instituto de Psicologia da Universidade de São Paulo, Vol. 16, nº ½, 2005.
- THOMPSON, E. **Humam consciousness: from intersubjectivity to interbeing.** York: The Fetzers Institute, 1999.

- TOLEDO, B. L. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Duas Cidades, 1983.
- TOLEDO, J. C. **Gestão da mudança da qualidade de produto**. 1993. Tese (Doutorado em Engenharia Civil), Universidade de São Paulo/Escola Politécnica, São Paulo.
- TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista**. México: Editorial Edicol, 1978.
- **Les promoteurs immobiliers**. Paris: Mouton, 1979.
- TRIVELONI, C. A. P. **Metodologia para avaliação em massa de apartamentos por inferência estatística e técnicas de análise multivariada: um estudo de caso**. Florianópolis, SC. UFSC. 1998. 179p. Dissertação (Pós-graduação em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, 1998.
- TUAN, Yi-Fu. **Topofilia: Um estudo de percepção, atitudes e valores do Meio Ambiente**. São Paulo: Difel, 1980.
- **Espaço e lugar: a perspectiva da experiência**. São Paulo, Difel, 1983.
- VARELA, F.; THOMPSON, E.; ROSCH, E. A mente incorporada – ciências cognitivas e experiência humana. Porto Alegre: Artmed, 2003.
- VARGAS, H. C. Comércio: Localização Estratégica ou Estratégia da localização? 1992. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo/Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- VESTBRO, D. U; HÜROL, Y.; WILKINSON, N. (Ed.) **Methodologies in housing research**. London: Urban International Press, 2005.
- VESTBRO, D. U. Participant Observation – a Method for Inside Views. In: **CONFERÊNCIA INTERNACIONAL “METHODOLOGIES IN HOUSING RESEARCH”**, 2003, 22-24 de Setembro, Estocolmo, Suécia. Anais... Disponível em http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20PDF/workshop_1.htm. Acesso em: 22 setembro 2005.
- VERNON, R. (1966). **La inversión internacional y el comercio internacional en el ciclo de productos**. In: ROSENBERG, N. (org.). Economía Del Cambio tecnológico. México: Fondo de Cultura Económica, 1979, 1ª ed.
- VILLA, S. B. **Apartamento Metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. 2002. 220f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Escola de Engenharia de São Carlos/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos.
- **A arquitetura e o mercado imobiliário: análise da produção de apartamentos recentes na cidade de São Paulo**. São Paulo, SP. 2004. 11 p. **CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL: 10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2004, São Paulo, SP.

- . Mercado Imobiliário e Edifícios de Apartamentos: produção do espaço habitável no século XX. **PORTAL VITRUVIUS, ARQUITEXTOS 078 e 390**, Romano Guerra Editora Ltda, São Paulo, Novembro de 2006. www.vitruvius.com.br.
- VILLA, S. B; ORNSTEIN, S.W. Avaliação do Comportamento dos usuários no espaço habitacional: métodos e reflexões. Florianópolis, 2006, **11º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 2006, Florianópolis, Santa Catarina.
- VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, Fapesp; Studio Nobel; Lincoln Institute, 2001.
- VISCHER, J. Post-Occupancy Evaluation: a multifaceted tool for building improvement. In: FEDERAL FACILITIES COUNCIL. **Learning From Our Buildings. A State-of-Practice Summary of Post-Occupancy Evaluation**. Washington: National Academy Press, 2001.
- VOORDT, T. J. M. van der; VRIELINK, D.; WEGEN, H. B. R., van **Comparative floor plan – analysis in programming and architectural design**. Delft: University of Technology, 1996.
- VOORDT, T. J. M. van der e WEGEN, H. B. R., van. **Architecture in use. An introduction to the programming, design and evaluation of buildings**. Oxford: Elsevier, 2005.
- WENER, R. Advances in Evaluation of the Built Environment. In: **EDRA 19**, Washington, 1988, p. 287-313.
- WILSON, T. D. **Recent Trends in User Studies: Action Research and Qualitative Methods**. In: Tendencias recientes en los estudios de usuarios: investigación acción y métodos cualitativos. **Información, Cultura y Sociedad**, (8), 9-38, 2003 (www.informationr.net/tdw)
- ZEISEL, J. **Inquiry by Design. Tools for Environment – behavior research**. Cambridge: Cambridge University Press, 1995.
- . **Inquiry by design**. Environment/behavior/neuroscience in. architecture, Interiors, landscape, and planning. NY: W. W. Norton. 2006.
- ZIMRING, C. Postoccupancy Evaluation: Issues and Implementation. In: BECHTEL, R.; CHURCHMAN, A. **Handbook of Environmental Psychology**. New York: John Wiley & Sons, Inc., 2001.
- ZIMRING, C.; et al., The effects of spatial behaviors and layout attributes on individuals' perception of psychosocial constructs in offices. In: **5º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SPACE SYNTAX**, 2005, Delft – Holanda, Anais... Disponível em www.spacesyntax.net. Acesso em: 30 setembro 2005.
- XAVIER, J; LEMOS, C; CORONA, E. **Arquitetura moderna paulistana**. São Paulo: Pini, 1983.

Sites Pesquisados:

www.abep.org.br
www.abnt.org.br
www.antac.org.br/ambienteconstruido
<http://archnet.org/gws/IJAR>
www.bus-psi.org.br
www.cidades.gov.br/pbqp-h
www.edra.org
www.embraesp.com.br
www.envplan.com
www.habitacao.sp.gov.br/http/qualihab
www.iaps-association.org
www.ibge.br
www.infohab.org.br
<http://infohabitar.blogspot.com/>
www.lares.org.br
www.lincolinst.edu/edication
www.manuaisdeescopo.com.br
www.nutau.com.br
www.openhouse-int.com
www.ppgec.ufrgs.br/norie
www.psi-ambiental.net
www.qualitative-research.net
www.saplei.eesc.usp.br/gestaodeprojetos
www.spacesyntax.org
www.secovi-sp.com.br

VOCÊ ESTÁ CONVIDADO

A PARTICIPAR DA AVALIAÇÃO DE SATISFAÇÃO
SOBRE SEU EDIFÍCIO E SEU ESPAÇO DE MORAR

Do que se trata? com sua participação, a partir desta semana, um grupo de pesquisadores arquitetos e estudantes de arquitetura e urbanismo da Universidade de São Paulo (USP-FAU) e do Centro Universitário Barão de Mauá, realizarão pesquisas sobre seu edifício e o espaço em que você mora.

Qual o objetivo deste estudo? queremos analisar os diferentes usos e comportamentos nestes espaços e se o projeto idealizado para este edifício realmente atende as necessidades suas e de seus familiares.

Porque participar? sua participação é fundamental para nossa pesquisa que pretende indicar pontos a serem melhorados no seu próprio edifício e principalmente contribuir para a melhoria de projetos futuros de apartamentos.

Como participar? Se você não for procurado por um dos nossos pesquisadores, entre em contato com o zelador de seu edifício.

**Contamos com sua colaboração!!!!
Atenciosamente**

Profª. Msc. Simone Barbosa Villa

Coordenadora da pesquisa, Arquiteta Mestre e Doutoranda pela FAUUSP e docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Barão de Mauá.
Para maiores informações 16. 39410370 ou 91430494

2. LISTA DE INTERESSADOS PORTARIA

eu gostaria de participar da pesquisa em curso sobre o comportamento e a qualidade da arquitetura nos espaços coletivos e nos apartamentos deste edifício.

Nº APTO	NOME	CONTATO (telefone ou email)	DISPOIBILIDADE (a pesquisa tem duração média de 20 minutos)
			Dia da semana: Horário:
			Dia da semana: Horário:
			Dia da semana: Horário:
			Dia da semana: Horário:
			Dia da semana: Horário:

OBRIGADA PELA SUA ATENÇÃO!!!

Profª. Msc. Simone Barbosa Villa

Arquiteta e Urbanista coordenadora da pesquisa.
Para maiores informações 16. 39410370 ou 91430494

3. Análise Walkthrough

questionário baseado em “*building assessment scale*” (Henry Sanoff¹)

Cada categoria deve ser avaliada segundo a escala de três pontos, onde (1) é inadequado, (2) é satisfatório e (3) é bom.
A contagem mais alta possível é de 60 pontos, enquanto a mais baixa é de 20 pontos.

pesquisador _____ data _____ horário _____

ESPAÇOS SEMI-PRIVADOS DO EDIFÍCIO

1. imagem estética

- ☐ (1) o edifício apresenta uma estética coerente com o entorno e busca uma valorização da imagem de algo antigo, mas valioso.
- ☐ (2) o edifício possui uma estética comum semelhante aos edifícios construídos no entorno.
- ☐ (3) o edifício possui uma estética contemporânea e inovadora para os aspectos normalmente vinculados no entorno.

2. implantação no lote

- ☐ (1) o edifício está implantado de forma inadequada, não respeitando os recuos da legislação e as condições de insolação, gerando espaços comuns fragmentados e com dimensões pequenas.
- ☐ (2) o edifício está implantado de forma centralizada, respeita os recuos da legislação vigente, mas as condições de insolação são inadequadas, gerando espaços comuns amplos e bem distribuídos.
- ☐ (3) o edifício está implantado de forma centralizada, respeitando os recuos da legislação e as condições de insolação, gerando espaços comuns amplos e bem distribuídos.

3. acessos – qualidade estética

- ☐ (1) as áreas de acesso não possuem qualidade estética, os jardins estão descuidados.
- ☐ (2) as áreas de acesso não possuem qualidade estética, os jardins são bem cuidados.
- ☐ (3) as áreas de acesso possuem qualidade estética, seus jardins são bem cuidados.

4. distribuições (acessos e circulações) – organização

- ☐ (1) a circulação térrea de pedestres é confusa e desorganizada, não há separação entre serviços bem distinta, o acesso dos automóveis se faz de maneira insegura e ineficiente.
- ☐ (2) a circulação térrea de pedestres é pouco clara e organizada, não há separação entre serviços bem distinta, o acesso dos automóveis se faz de maneira pouco segura e eficiente.
- ☐ (3) a circulação térrea de pedestres é clara e bem organizada, há separação entre serviços bem distinta, o acesso dos automóveis se faz de maneira segura e eficiente.

5. equipamentos de uso coletivo

- ☐ (1) os equipamentos oferecidos são mal distribuídos, apresentam dimensões pequenas e não possuem qualidade estética.
- ☐ (2) os equipamentos oferecidos são razoavelmente bem distribuídos, apresentam dimensões adequadas e não possuem qualidade estética.
- ☐ (3) os equipamentos oferecidos são bem distribuídos, apresentam dimensões adequadas e possuem qualidade estética.

6. área de garagem

- ☐ (1) o número de vagas é insuficiente, as vagas apresentam dimensões insatisfatórias e as áreas de manobras são insuficientes.
- ☐ (2) o número de vagas é insuficiente, as vagas apresentam dimensões satisfatórias e as áreas de manobras são suficientes.
- ☐ (3) o número de vagas é suficiente, as vagas apresentam dimensões satisfatórias e as áreas de manobras são suficientes.

7. hall de entrada

- ☐ (1) o hall de entrada apresenta dimensões inadequadas, padrões de circulação pouco claras e não possui qualidade estética
- ☐ (2) o hall de entrada apresenta dimensões adequadas, padrões de circulação pouco claras e possui qualidade estética.
- ☐ (3) o hall de entrada apresenta dimensões adequadas, padrões de circulação claras e possui qualidade estética.

8. distribuição vertical – elevadores

- ☐ (1) o sistema de torres social/serviços é inadequado e insuficiente para o edifício, os elevadores apresentam dimensões inadequadas e não possuem qualidade estética
- ☐ (2) o sistema de torres social/serviços é inadequado e insuficiente para o edifício, os elevadores apresentam dimensões adequadas e possuem qualidade estética.
- ☐ (3) o sistema de torres social/serviços é adequado e suficiente para o edifício, os elevadores apresentam dimensões adequadas e possuem qualidade estética.

¹ SANOFF, H. **School Building Assessment Methods**. Washington, D. C.: National Clearinghouse for Educational Facilities, 2001. (www.edfacilities.org)

9. distribuição horizontal – hall de distribuição dos apartamentos

- ☐ (1) a distribuição para os apartamentos é pouco clara e desorganizada, apresenta dimensões inadequadas, oferece pouca segurança aos moradores e baixo nível de privacidade
- ☐ (2) a distribuição para os apartamentos é clara e organizada, apresenta dimensões adequadas, oferece razoável segurança aos moradores e baixo nível de privacidade.
- ☐ (3) a distribuição para os apartamentos é clara e organizada, apresenta dimensões adequadas, oferece ampla segurança aos moradores e bom nível de privacidade.

10. sistemas de segurança (segurança contra furto / entrada indesejada de estranhos, prevenção e combate à incêndio, segurança contra acidentes pelos uso)

- ☐ (1) o edifício não oferece segurança em relação à furto e a entrada indesejada de estranhos, seus equipamentos de combate e prevenção à incêndio são inadequados e mal distribuídos e seu projeto arquitetônico oferece risco aos moradores.
- ☐ (2) o edifício oferece segurança em relação à furto e a entrada indesejada de estranhos, seus equipamentos de combate e prevenção à incêndio são adequados e bem distribuídos e seu projeto arquitetônico oferece certos risco aos moradores.
- ☐ (3) o edifício oferece segurança em relação à furto e a entrada indesejada de estranhos, seus equipamentos de combate e prevenção à incêndio são adequados e bem distribuídos e seu projeto arquitetônico não oferece risco aos moradores.

11. acessibilidade (segundo NBR 9050)

- ☐ (1) o edifício atende às normas de acessibilidade
- ☐ (2) o edifício atende de maneira parcial às normas de acessibilidade
- ☐ (3) o edifício não atende às normas de acessibilidade

ESPAÇOS PRIVADOS DO EDIFÍCIO – APTOS FRENTE – final 2 e 4 / APTOS FUNDO – final 1 e 3

12. área útil

- ☐ (1) o apartamento tipo possui área útil bastante reduzida em relação ao padrão do edifício e ao seu número de cômodos, os cômodos são pequenos e inadequados ao desenvolvimento satisfatório das atividades básicas dos moradores.
- ☐ (2) o apartamento tipo possui área útil adequada ao padrão do edifício e ao seu número de cômodos, os cômodos são amplos e adequados ao desenvolvimento satisfatório das atividades básicas dos moradores.
- ☐ (3) o apartamento tipo possui área útil adequada em relação ao padrão do edifício e ao número de cômodos, os cômodos são amplos e adequados ao desenvolvimento satisfatório das atividades básicas dos moradores.

13. estética / materiais de acabamento

- ☐ (1) o apartamento tipo possui materiais de acabamento com baixo nível de qualidade e aparência estética indesejada
- ☐ (2) o apartamento tipo possui materiais de acabamento com satisfatório nível de qualidade e aparência estética neutra
- ☐ (3) o apartamento tipo possui materiais de acabamento com alto nível de qualidade e aparência estética desejada

14. organização espacial

- ☐ (1) a distribuição espacial do apartamento tipo é ruim, as circulações são confusas e maximizadas, os cômodos são mal articulados.
- ☐ (2) a distribuição espacial do apartamento tipo é razoável, as circulações são pouco definidas e otimizadas, os cômodos são bem articulados.
- ☐ (3) a distribuição espacial do apartamento tipo é boa, as circulações são bem definidas e otimizadas, os cômodos são bem articulados.

15. uso da flexibilidade / compartimentação

- ☐ (1) o apartamento tipo é compartimentado, não explora a sobreposição de atividades e não apresentam recursos para flexibilizar os espaços.
- ☐ (2) o apartamento tipo é predominantemente compartimentado, explora sutilmente a sobreposição de atividades e apresenta alguma flexibilidade nos espaços.
- ☐ (3) o apartamento tipo é flexível, explora a sobreposição de atividades e apresenta pouca compartimentação dos espaços.

16. dimensões

- ☐ (1) a maioria dos cômodos possui dimensões inadequadas para a utilização de mobiliários tradicionais, são pequenos, oferece nenhuma condição de sobreposição de atividades.
- ☐ (2) a maioria dos cômodos possui dimensões pouco adequadas para a utilização de mobiliários tradicionais, são médios, oferece alguma condição de sobreposição de atividades.
- ☐ (3) a maioria dos cômodos possui dimensões adequadas para a utilização de mobiliários tradicionais, são amplos, oferece condição de sobreposição de atividades.

17. ventilação – aberturas – (segundo NBR 6241)

- ☐ (1) o apto tipo possui aberturas mal direcionadas conforme orientação de ventos adequada, com dimensões e formatos inadequados, os cômodos são ventilados de maneira incorreta e inadequada, há diariamente a necessidades de uso de equipamentos artificiais.
- ☐ (2) o apto tipo possui aberturas bem direcionadas conforme orientação de ventos adequada, com dimensões e formatos inadequados, os cômodos são ventilados de maneira incorreta e inadequada, há freqüentemente a necessidades de uso de equipamentos artificiais.
- ☐ (3) o apto tipo possui aberturas bem direcionadas conforme orientação de ventos adequada, com dimensões e formatos adequados, os cômodos são ventilados de maneira correta e adequada, não há necessidades de uso de equipamento artificiais.

4. Entrevista com pessoas “chave”

As respostas serão abertas, conforme o relato do respondente

respondente _____ data _____ horário _____ entrevistador _____

MORADORES DO EDIFÍCIO

1. qual é o tipo de família predominante dos moradores deste edifício?

2. quais são as características principais dos moradores deste edifício?

3. os espaços de uso coletivo são utilizados com que frequência pelos moradores?

4. que tipo de morador utiliza com mais frequência os espaços coletivos?

5. os moradores são participativos nas decisões e debates coletivos do edifício?

ESPAÇOS PRIVADOS DO EDIFÍCIO

6. quais são os pontos positivos do apartamento deste edifício?

7. quais são os pontos negativos do apartamento deste edifício?

8. quais são as reformas e alterações mais frequentes realizadas nos apartamentos deste edifício?

9. quais são os problemas gerais mais apontados pelos moradores deste edifício em relação aos apartamentos?

ESPAÇOS SEMI-PRIVADOS DO EDIFÍCIO

10. quais são os pontos positivos das áreas de uso coletivo deste edifício?

11. quais são os pontos negativos das áreas de uso coletivo deste edifício?

12. quais são as alterações mais solicitadas pelos moradores em relação às áreas de uso coletivo?

13. quais foram as alterações ou reformas já realizadas no edifício até hoje?

14. quais são os problemas mais freqüentes em relação ao edifício?

15. qual é a imagem que você tem deste edifício?

16. qual é a imagem que as pessoas tem deste edifício?

OBS:

Agradecemos sua participação!

5. Pesquisa de Perfis Familiares

data _____ horário _____ pesquisador _____

A	B	C	D	E	F	G
família nuclear (pai + mãe + filhos)	família nuclear expandida (pai+mãe+filhos+ parente próximo)	família monoparental (pai ou mãe + filhos)	coabitação (grupo por afinidade ou por parentesco)	peessoas sós	casal de idosos s/ filhos	DINKS (casal c/ duplo rendimento s/ filhos)

Assinalar uma das opções abaixo

nº apto	A	B	C	D	E	F	G
11							
12							
13							
14							
21							
22							
23							
24							
31							
32							
33							
34							
41							
42							
43							
44							
51							
52							
53							
54							
61							
62							
63							
64							
71							
72							
73							
74							
81							
82							
83							
84							
91							
92							
93							
94							
101							
102							
103							
104							
111							
112							
113							
114							
121							
122							
123							
124							

nº apto	A	B	C	D	E	F	G
131							
132							
133							
134							
141							
142							
143							
144							
151							
152							
153							
154							
161							
162							
163							
164							
171							
172							
173							
174							
181							
182							
183							
184							
191							
192							
193							
194							
201							
202							
203							
204							
211							
212							
213							
214							
221							
222							
223							
224							
231							
232							
233							
234							
241							
242							
243							
244							

6. CARTA EXPLICATIVA – Acompanha o questionário

Aos

Moradores do Edifício Rembrant

Rua Manoel Achê, 920,

Ribeirão Preto SP

Ribeirão Preto, 17 de Agosto de 2007

Prezado Morador,

Estamos desenvolvendo uma pesquisa de Doutorado intitulada **“Morar em Apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário recente. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação”**, pelo Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo (FAU-USP). Um dos objetivos principais de nossa pesquisa é avaliar o nível de qualidade dos espaços em que você mora através da relação do comportamento dos usuários versus o projeto idealizado pelos vários agentes do mercado imobiliário. Pretende-se verificar a sua opinião sobre este ambiente e identificar suas expectativas em relação ao mesmo, a fim de contribuir para a melhoria da qualidade dos projetos de edifícios de apartamentos através da análise dos resultados.

A partir de estudos minuciosos o **edifício Rembrant** foi escolhido, dentre vários, para a realização de nossa pesquisa de Avaliação Pós-Ocupação (APO), que será dividida em questionários, entrevistas e debates coletivos. Sua participação é de fundamental importância para o desenvolvimento desta pesquisa que conta com a participação de 06 alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Barão de Mauá treinados para sua aplicação. Vale ressaltar que os apartamentos serão identificados pelo seu número, preservando assim a identificação pessoal dos moradores. Informamos ainda que o síndico de seu edifício já tem conhecimento de nossa pesquisa e se colocou à disposição para maiores esclarecimentos.

Contamos com sua colaboração!!!!

Atenciosamente,

Profª. Msc. Simone Barbosa Villa

Arquiteta Mestre e Doutoranda pela FAUUSP e docente do
Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário
Barão de Mauá.

Para maiores informações 16. 39410370 ou 91430494

7. Questionário

- ☐ APTO lado direito (rua do professor) - final 1 e 2
☐ APTO lado esquerdo (avenida João Fiúsa) - final 3 e 4

Respondente (opcional) _____ data _____ horário _____ pesquisador _____

No momento da entrevista o céu está:

☐ azul ☐ nublado ☐ chuva

ESPAÇO PRIVADO (APARTAMENTO)

1. Qual seu nível de satisfação em relação aos aspectos abaixo de seu apartamento:

tamanho – área útil	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
divisão dos cômodos	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
adequação as necessidades de sua família	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
adequação ao mobiliário	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
relação de privacidade c/ vizinhos	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
relação de privacidade entre os membros da família	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
qualidade dos materiais de construção	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
qualidade dos materiais de acabamento	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
segurança em relação a cidade	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
manutenção dos materiais e acabamentos	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
limpeza dos espaços	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
iluminação natural	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
ventilação	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
temperatura média	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
isolamento acústico	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
aparência estética	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica
decoração	() ótimo	() bom	() ruim	() péssimo	() não se aplica

4. Sobre os cômodos, indique sua impressão em relação aos aspectos abaixo:

	aparência estética	tamanho	adequado ao uso	adequado ao mobiliário	privacidade	conforto acústico	conforto térmico	ventilação	iluminação natural
SALA	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
VARANDA	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
LAVABO	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
DORMITÓRIOS	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
BANHEIROS	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
COZINHA	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
ÁREA DE SERVIÇO	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

ESPAÇO SEMI-PRIVADO (EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO)

5. Qual seu nível de satisfação em relação aos aspectos abaixo dos espaços de uso coletivo do seu edifício:

quantidade	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
qualidade	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
tipo	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
tamanho	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
distribuição - quadra	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
nível de acabamento	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
limpeza e conservação	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
iluminação natural	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
ventilação	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
temperatura média	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
isolamento acústico - rua	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
isolamento acústico - apartamento	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
nível de privacidade – rua	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
nível de privacidade – apartamento	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
segurança – uso	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
nível de convivência	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
relação custo benefício – taxa de condomínio	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
compatibilidade com o padrão do edifício	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
acessibilidade a pessoas com dificuldade de locomoção e/ou visão	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica

6. Indique nos equipamento de uso coletivo a frequência com que você e sua família utilizam:

piscina adulto	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
piscina infantil	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
sauna	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
academia de ginástica	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
quadra	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
salão de festas	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
playground	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
área p/ churrasco	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
área externa livre	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência
área de jogos	() muita frequência () média frequência () pouca frequência () nenhuma frequência

7. Indique quais equipamentos de uso coletivo você gostaria que este edifício possuísse _____

8. Indique nos campos abaixo o que os equipamentos de uso coletivo de um edifício significam para você e sua família:

☐ qualidade de vida	☐ privacidade	☐ tranquilidade	☐ valor comercial / imobiliário
☐ segurança	☐ status social	☐ praticidade	☐ não significa nada

9. Sobre os equipamentos de uso coletivo, indique sua impressão em relação aos aspectos abaixo:

Equipamento / aspectos	aparência	tamanho	nível de equipamento (mobiliário adequado)	materiais de acabamentos	situação de iluminação	situação de ventilação	situação acústica
piscina adulto	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
piscina infantil	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
sauna	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
quadra poliesportiva	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
play ground	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
salão de festas	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
área p/ churrasco	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
área externa	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
academia de ginástica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
área de jogos	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica

ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

10. Qual seu nível de satisfação em relação aos aspectos gerais do seu edifício:

	Aparência	Tamanho / dimensões	Localização no edifício	quantidade	Limpeza e conservação
Elevador social	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
Elevador serviço	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica

	Aparência	Tamanho / dimensões	Localização no edifício	Limpeza e conservação
hall principal (lobby)	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica
Hall dos aptos	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

	Aparência	Forma / desenho	Materiais utilizados	Relação com o entorno	Limpeza e conservação
fachada	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

	Aparência	Forma / desenho	Tipo de planta	Limpeza e conservação
jardins	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

	Aparência	tamanho	localização	Sistemas utilizados p/ segurança	Circulações de serviço e social	Limpeza e conservação
Acesso principal guarita	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

	Quantidade de vagas / apto	Tamanho das vagas	Localização das vagas	Área de manobra	acesso	Limpeza e conservação
garagem	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

	gestão do condomínio	segurança contra incêndio	segurança contra entrada de estranhos / furtos	segurança ao uso	localização	proximidade a equipamentos e serviços gerais
aspectos gerais	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica	() ótimo () bom () ruim () péssimo () ñ se aplica

11. Em relação à fachada do seu edifício:

☐ apresenta uma aparência coerente/ semelhante com o entorno	☐ destaca-se pela simplicidade de formas e linhas
☐ apresenta uma aparência contemporânea e inovadora	☐ outro? Qual?
☐ busca uma valorização da imagem de algo antigo, mas valioso	

12. Qual seu nível de satisfação em relação à:

aparência do seu edifício	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
quanto você se identifica com seu edifício	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica
quanto você se adaptou ao seu edifício	() ótimo () bom () ruim () péssimo () não se aplica

13. Indique quais dos aspectos abaixo foram os seus motivadores para a escolha de morar em apto:

☐ segurança física (assaltos, roubos, etc.)	☐ gestão/manutenção terceirizada
☐ segurança psicológica (morar coletivamente, ser vigiado)	☐ localização privilegiada
☐ facilidade de manutenção da moradia	☐ vista privilegiada
☐ presença de equipamentos de uso coletivos	☐ investimento imobiliário – área em valorização
☐ acessibilidade à deficientes físicos e visuais	☐ outro motivo? Qual ?

14. Indique os pontos negativos de morar em apto:

☐ falta de privacidade	☐ espaço muito compartimentado
☐ ausência de áreas ajardinadas nas moradias (quintal)	☐ convívio social coletivo
☐ vida social controlada – restrições no uso dos equipamentos coletivos	☐ área útil restrita
☐ Outro? Qual?	

15. Indique os pontos positivos de morar em apto:

☐ segurança física (assaltos, roubos, etc..)	☐ presença de equipamentos de uso coletivo
☐ segurança psicológica (morar coletivamente, ser vigiado)	☐ gestão/manutenção terceirizada
☐ facilidade de manutenção da moradia	☐ vista privilegiada
☐ convívio social coletivo	☐ otimização dos espaços da moradia
☐ Outro? Qual?	

16. Quais foram os principais motivadores que levaram você a morar neste edifício:

☐ localização	☐ estética do edifício
☐ investimento imobiliário – área em valorização	☐ qualidade de construção
☐ status social que o edifício e sua localização imprimem no morador	☐ proximidade com local de trabalho
☐ proximidade com escola dos filhos	☐ qualidades do apartamento
☐ qualidades da área de uso coletivo	
Outro? Qual?	

CARACTERÍSTICAS DOS MORADORES E FAMILIARES

17. Tipo familiar:

☐ família nuclear (pai + mãe + filhos)	☐ pessoa só
☐ família monoparental (pai ou mãe + filhos)	☐ idoso
☐ família nuclear expandida (pai + mãe + filhos+ parente)	☐ DINKS (casal com renda e sem filhos)
☐ coabitação (sem vínculo familiar)	☐ outro? Qual?

18. Qual o número total de pessoas que moram neste apartamento? _____ moradores + _____ funcionários (que moram).

19. Renda familiar (opcional):

☐ Entre R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00	☐ Entre R\$ 6.001,00 e R\$ 8.000,00	☐ Entre R\$ 10.001,00 e R\$ 12.000,00
☐ Entre R\$ 4.001,00 e R\$ 6.000,00	☐ Entre R\$ 8.001,00 e R\$ 10.000,00	☐ Mais que R\$ 12.000,00

20. Este apartamento é:	☐ alugado	☐ próprio	☐ emprestado
21. Em que ano você e sua família se mudaram para este edifício:	☐ em 2000	☐ em 2002	☐ em 2004
	☐ em 2001	☐ em 2003	☐ em 2005
			☐ em 2006
			☐ em 2007
22. Nesta residência trabalham:	☐ funcionários mensalistas	☐ funcionários diaristas	☐ não trabalha ninguém

CARACTERÍSTICAS DO ENTREVISTADO

23. sexo:

☐ masculino	☐ feminino
------------------------------------	-----------------------------------

24. Idade:

☐ menos de 20 anos	☐ de 41 a 50 anos	☐ mais de 71 anos
☐ de 20 a 30 anos	☐ de 51 a 60 anos	
☐ de 31 a 40 anos	☐ de 61 a 70 anos	

25. Grau de escolaridade: _____ completo ou incompleto _____.

26. Profissão: _____.

27. Principais atividades de lazer/diversão (hobby): _____

ESPAÇO DESTINADO PARA OBSERVAÇÕES:

AGRADEÇEMOS SUA PARTICIPAÇÃO NESTA PESQUISA!

8. GRUPO FOCAL

Estrutura proposta para discussão

1. Porque você e sua família se mudaram para este edifício? Relate de maneira sucinta este momento de sua vida e quais foram os motivadores para tal escolha.
2. JOGO 1: TARJETA REFLEXIVA
 - A. Escreva na tarjeta uma **QUALIDADE** ou adjetivo que sua casa possui;
 - B. Escreva na tarjeta uma **CARACTERÍSTICA PRINCIPAL** que deve ter uma casa
3. Quais foram as adaptações realizadas no projeto original deste apartamento para melhor adequação de sua família? (MAQUETE FÍSICA DO APTO)
4. JOGO 2: **SUGESTÃO VISUAL** – MAQUETE ELETRÔNICA
Você moraria neste apartamento?
5. JOGO 3: **BRINCANDO DE BONECA** – MAQUETE FÍSICA DO APTO.
Como você gostaria que fosse seu apartamento?

9. ANÁLISE DOS USOS

- ☐ APTO FRENTE (avenida João Fiúsa) - final 2 e 4
☐ APTO FUNDO (rua do professor) - final 1 e 3

respondente _____ apto nº _____ data _____ horário _____ pesquisador _____

1. Responda qual posição você ocupa no seu grupo familiar:

☐ marido	☐ filho(a)	☐ funcionário(a)
☐ esposa	☐ parente	☐ amigo(a)

ADEQUAÇÃO FUNCIONAL

2. Este apartamento foi reformado ou sofreu alguma alteração em relação ao projeto original entregue?

- ☐ não
☐ sim () antes do uso () durante o uso () após o uso

3. Quais foram os principais motivos da realização da reforma:

☐ adequação ao modo de vida dos moradores	☐ adequação estética
☐ adequação ao tamanho/ tipo de família	☐ adequação à funcionalidade do apartamento
☐ adequação ao conforto térmico / lumínico / acústico / ventilação	☐ adequação à privacidade
☐ adequação à qualidade dos materiais de acabamento e revestimento	

4. Quais foram os cômodos que foram reformados / alterados em relação ao projeto original deste edifício? Assinale o tipo de reforma

cômodo / reforma	parede	revestimento acabamento	armário embutido	iluminação	pintura	outro? qual?
☐ sala						
☐ dormitório reversível						
☐ dormitório 1						
☐ dormitório 2						
☐ dormitório casal						
☐ banheiro casal						
☐ banheiro suítes						
☐ lavabo						
☐ cozinha						
☐ área de serviço						
☐ banheiro serviço						
☐ despensa						

6. Quando você e sua família se mudaram para este apartamento, seus móveis:

- ☐ se adequaram perfeitamente ao novo espaço
☐ se adequaram parcialmente ao novo espaço
☐ tivemos que comprar novos móveis que coubessem no novo espaço
☐ tivemos que dispor de nossos móveis antigos

7. Em relação ao espaço deste apartamento e sua mobília:

- ☐ os cômodos são facilmente mobiliados com móveis encontrados no mercado
☐ os cômodos são mobiliados somente com móveis feitos sob medida
☐ há dificuldade em mobiliar os cômodos

8. Em relação à adequação de sua família e este apartamento:

- ☐ Todos vivem bem adaptados ao espaço e conseguem realizar plenamente suas atividades diárias
☐ Todos vivem bem adaptados aos espaços, mas realizam parcialmente suas atividades diárias
☐ Alguns não se adaptaram ao espaço e realizam com dificuldades suas atividades diárias
☐ Todos não se adaptaram ao espaço e realizam com dificuldades suas atividades diárias
☐ Ninguém se adaptou

COMPORTAMENTO NOS ESPAÇOS

9. Este apartamento é para você, principalmente:

☐ o lugar onde estão pessoas que me interessam	☐ o produto de um investimento material	☐ o lugar onde durmo
☐ o lugar onde passo a maior parte do tempo	☐ o lugar onde estão meus pertences	☐ não é um lugar definido

10. Você se identifica com este apartamento? () muito () pouco () neutro

11. E sua família? () muito () pouco () neutro

12. Este apartamento é para você:

	discordo totalmente	discordo parcialmente	concordo parcialmente	concordo totalmente	ñ se aplica
um lugar no qual pode expressar seus gostos e preferências					
um lugar no qual pode realizar suas atividades diárias					
um lugar no qual pode alterar a função dos cômodos					
um lugar no qual imprime sua personalidade – tem a sua “cara”					

13. Com qual o cômodo você mais se identifica?

☐ sala	☐ área de serviço	☐ dormitório casal	☐ um dormitório que não é meu
☐ varanda	☐ banheiro social	☐ banheiro casal	
☐ cozinha	☐ dormitório reversível	☐ não me identifico com nenhum cômodo deste apartamento	

14. Você se adaptou a este apartamento? () muito () pouco () neutro

15. E sua família? () muito () pouco () neutro

16. Este apartamento é para você (medir adaptação):

- ☐ um lugar na qual consigo realizar plenamente minhas atividades
☐ um lugar na qual realizo minhas atividades com dificuldade e limitação
☐ um lugar na qual não consigo realizar minhas atividades plenamente

17. Qual o lugar do apartamento que você mais gosta de ficar reunido a seus familiares:

☐ na sala	☐ no banheiro	☐ na área de serviço
☐ na varanda	☐ no dormitório reversível	☐ no meu dormitório
☐ na cozinha	☐ nós raramente nos encontramos	☐ em um dormitório que não é seu

18. Neste apartamento alguém, ainda que parcialmente, exerce trabalho remunerado?

- ☐ não
☐ sim () sala () dormitório () cozinha () área de serviço () varanda

19. Neste apartamento alguém usa a internet?

- ☐ não
☐ sim () menos de uma vez por semana () algumas vezes por semana () em torno de uma vez ao dia () várias vezes ao dia

ANÁLISE DOS USOS

1. Indique os itens abaixo:

cômodo	reforma / função atual	quem utiliza	tempo permanência de	lista de atividades		gostaria de ter neste cômodo
SALA	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos ☐ outra? _____	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ prepara alimentos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ abertura para quintal / jardim ☐ mais espaço ☐ espaço para relaxar ☐ mais privacidade ☐ acesso à internet ☐ funções separadas ☐ divisórias móveis que integrasse c/ a cozinha ☐ divisórias móveis que integrasse c/ os dormitórios ☐ divisórias móveis que integrasse c/ o escritório ☐ outro? _____
COZINHA	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ outra? _____	☐ alimenta-se ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ prepara alimentos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ abertura para quintal / jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ uma pia móvel ☐ mesa grande para reunião da família ☐ divisórias móveis que a integrasse com a sala ☐ outro? _____
ÁREA DE SERVIÇO	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ preparar alimentos ☐ veste-se ☐ assiste t.v ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários ☐ um quarto de despejo ☐ um espaço para trabalhos manuais ou oficina ☐ outro? _____

DORMITÓRIO 1	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários no próprio cômodo ☐ um closet ☐ um banheiro privativo (suíte) ☐ um espaço para realização de pequenas tarefas de trabalho ou estudo ☐ um espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com a sala ☐ divisórias móveis que a integrasse com outro dormitório ☐ divisórias móveis que a integrasse com um escritório ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ um computador c/ acesso à internet ☐ outro? _____
DORMITÓRIO 2	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários no próprio cômodo ☐ um closet ☐ um banheiro privativo (suíte) ☐ um espaço para realização de pequenas tarefas de trabalho ou estudo ☐ um espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com outro cômodo (escritório / sala) ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ um computador c/ acesso à internet ☐ outro? _____
DORMITÓRIO 3	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários no próprio cômodo ☐ um closet ☐ um banheiro privativo (suíte) ☐ um espaço para realização de pequenas tarefas de trabalho ou estudo ☐ um espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com outro cômodo (escritório / sala) ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ um computador c/ acesso à internet ☐ outro? _____

BH Suítes	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos ☐ realiza necessidades fisiológicas	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ faz sexo ☐ higieniza-se ☐ veste-se ☐ lê ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários ☐ uma banheira ☐ outro vaso sanitário separado ☐ outro chuveiro separado ☐ outra pia ☐ um espaço para realização de atividades físicas ☐ um espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com a sala ☐ divisórias móveis que a integrasse com um dormitório ☐ divisórias móveis que a integrasse com um escritório ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ um computador c/ acesso à Internet ☐ não necessita de nenhum item acima ☐ outro _____
DORMITÓRIO CASAL	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários no próprio cômodo ☐ closet para o marido e outro para a esposa ☐ closet para ambos ☐ espaço separado para o marido e esposa dormirem ☐ espaço para realização de pequenas tarefas de trabalho ☐ espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com outro cômodo (dormitório filhos / sala / escritório) ☐ outro? _____
BH CASAL	☐ não ☐ sim	☐ marido ☐ esposa ☐ filho(a) ☐ amigo (a) ☐ parente ☐ funcionário(a)	☐ até 1 h ☐ mais de 1h ☐ mais de 3 h ☐ mais de 5 h ☐ mais de 8 h	☐ convive com seus familiares ☐ convive com outras pessoas ☐ realiza atividades de lazer ☐ recebe amigos / visitas ☐ realiza atividades de relaxamento ☐ trabalha no computado ☐ trabalha sem computador ☐ assiste t.v ☐ estoca qualquer coisa ☐ toca instrumento musical ☐ pratica exercícios físicos ☐ realiza necessidades fisiológicas	☐ alimenta-se ☐ estuda ☐ fala ao telefone ☐ acessa a internet ☐ ouve música ☐ brinca com filhos ☐ higieniza-se ☐ faz sexo ☐ veste-se ☐ lê ☐ dorme ☐ outra? _____	☐ uma vista bonita ☐ que abrisse para um quintal ou jardim ☐ mais espaço ☐ mais armários ☐ uma banheira ☐ outro vaso sanitário separado ☐ outro chuveiro separado ☐ outra pia ☐ um espaço para realização de atividades físicas ☐ um espaço para relaxamento ☐ divisórias móveis que a integrasse com outro cômodo (escritório / sala / dormitório) ☐ uma televisão ☐ um telefone ☐ um computador c/ acesso à Internet ☐ outro _____

2. A varanda de seu apartamento é para você:

☐ Uma extensão da sala	☐ Um espaço de relaxamento	☐ Um espaço sem uso
☐ Um espaço de lazer	☐ Um espaço que as crianças brincam	☐ Apenas um elemento de marketing facilitador para a venda do empreendimento

3. Quais são as atividades de lazer que você e seus familiares costumam realizar neste apartamento?

☐ assistir t.v. / d.v.d	☐ usa o computador conectado à internet	☐ lê revistas	☐ usa computador
☐ jogar vídeo game	☐ utiliza radioamador	☐ lê jornais	☐ fala ao telefone
☐ faz alguma atividade física	☐ ouvir rádio / c.d	☐ lê livros	☐ outros. quais? _____

4. Qual sua frequência em relação às refeições neste apartamento:

☐ almoça e janta em casa todos os dias	☐ realiza pelo menos uma refeição – almoça ou janta em casa eventualmente	☐ almoça e janta fora de casa todos os dias
☐ eventualmente almoça e janta em casa	☐ realiza pelo menos uma refeição – almoça ou janta em casa todos os dias	

5. Em quais os outros cômodos também costuma comer neste apartamento?

☐ sala	☐ seu dormitório	☐ banheiro
☐ varanda	☐ outro dormitório	☐ nunca come em casa

6. Em relação aos móveis de seu apartamento classifique em cada cômodo:

	sala	cozinha	área de serviço	dormitórios	dormitório casal	bh suítes	bh casal
Quantidade de mobiliário para o atendimento às necessidades gerais	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica
Qualidade do mobiliário para o atendimento às necessidades gerais	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica	☐ ótimo ☐ bom ☐ ruim ☐ péssimo ☐ ñ se aplica

7. Em relação às atividades de cozinhar e manutenção do apartamento, responda:

	é uma atividade que se realiza:	as pessoas envolvidas nesta atividade são:
cozinhar	☐ diariamente ☐ casualmente ☐ raramente ☐ nunca se cozinha neste apto	☐ funcionária diarista ☐ uma pessoa do grupo familiar ☐ várias pessoas juntas do grupo familiar
manutenção diária (limpeza / organização dos espaços)	☐ diariamente ☐ casualmente ☐ raramente ☐ nunca se cozinha neste apto	☐ funcionária diarista ☐ uma pessoa do grupo familiar ☐ várias pessoas juntas do grupo familiar

8. Indique sua impressão em relação à individualidade do casal e dos familiares abaixo:

	É fundamenta reforçar a individualidade de cada um?	Como você acredita que a individualidade de cada um possa ser reforçada?
Individualidade do casal	☐ discordo totalmente ☐ discordo parcialmente ☐ concordo parcialmente ☐ concordo totalmente ☐ ñ se aplica	☐ dormindo no mesmo dormitório e na mesma cama ☐ dormindo no mesmo dormitório, mas em camas separadas ☐ usando banheiros individuais ☐ usando o mesmo banheiro, mas com chuveiro individuais ☐ usando o mesmo banheiro, mas com vasos sanitários individuais ☐ usando o mesmo banheiro, mas com pias individuais ☐ possuir closets ou armários individuais ☐ possuir espaços individuais de trabalho no apartamento ☐ morar em apartamentos separados ☐ não acredito a individualidade de cada um possa ser reforçada por qualquer um dos aspectos acima
Individualidade dos familiares	☐ discordo totalmente ☐ discordo parcialmente ☐ concordo parcialmente ☐ concordo totalmente ☐ ñ se aplica	☐ possuir seu próprio dormitório ☐ possuir seu próprio dormitório e seu próprio banheiro (suíte) ☐ possuir seu próprio banheiro ☐ possuir cabines de banho e/ou vasos sanitários individuais ☐ possuir closets ou armários individuais, não importando se divide o dormitório com outro ☐ possuir espaços individuais de trabalho ou estudo no apartamento, não importando se divide o dormitório com outro ☐ possuir espaços individuais de relaxamento e lazer no apartamento, não importando se divide o dormitório com outro ☐ morar em apartamentos separados ☐ não acredito a individualidade de cada um possa ser reforçada por qualquer um dos aspectos acima

9. Indique o que significa, principalmente, para você e sua família o momento do banho:

	aspectos	
Para você	☐ higiene ☐ isolamento ☐ relaxamento ☐ lazer – brincadeira com filhos	☐ sensualidade ☐ convívio com pessoas que moram no apartamento ☐ outro _____
Para sua família	☐ higiene ☐ isolamento ☐ relaxamento ☐ lazer – brincadeira com filhos	☐ sensualidade ☐ convívio com pessoas que moram no apartamento ☐ outro _____

OBRIGADA PELA SUA PARTICIPAÇÃO NESTA PESQUISA!

10. Desenhar croqui esquemático do lay-out de cada cômodo do apartamento:

10 - Entrevista com arquiteto

As respostas serão abertas, conforme o relato do respondente

respondente _____ data _____ horário _____ entrevistador _____
edifício _____

IDEALIZAÇÃO DO PRODUTO

1. Quais foram os elementos condutores (partidos) do projeto deste edifício?
2. Como se deu a definição destes elementos? Quais foram os agentes imobiliários envolvidos na definição do produto (briefing).
3. Qual sua participação nesta definição?

PLANEJAMENTO

4. Houve algum estudo em relação ao público alvo (aspectos sócio-culturais)?
5. Qual o partido arquitetônico adotado neste projeto?
6. Quais foram as restrições (legislação, econômicas, conceituais) ocorridas no processo de desenvolvimento deste projeto?
7. Na sua opinião o projeto atende de maneira satisfatória às novas demandas emergentes da sociedade atual, no que se refere à organização espacial das unidades e das áreas coletivas;
8. Se você tivesse liberdade total para a elaboração deste projeto o que você mudaria?
9. Na sua opinião qual o papel do arquiteto no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos ?
10. Qual o papel do Marketing no processo de planejamento e projeto de edifício de apartamentos ?

OBS: _____

Agradecemos sua participação!