EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR.

O original se encontra disponível na sede do programa.

São Paulo, 05 de julho de 2013.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

DISSERTAÇÃO APRESENTADA À FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE MESTRE EM
ARQUITETURA E URBANISMO

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO | PROJETO
ORIENTADOR | PROFA. DRA. HELENA APARECIDA AYOUB SILVA

AIMBERÊ E SIMPATIA | MODELOS PARA O MERCADO

FÁBIO MASSAMI ONUKI
SÃO PAULO
2013

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.

E-MAIL AUTOR: fabio@versa.arq.br

Onuki, Fábio Massami
O59a Aimberê e Simpatia. Modelos para o mercado / Fábio Massami
Onuki. - São Paulo, 2013. 309 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Projeto de
Arquitetura) – FAUUSP.

Orientadora: Helena Aparecida Ayoub Silva

1. Edifícios residenciais – São Paulo (SP) 2. Projeto de Arquitetura –
São Paulo (SP) 3. Mercado imobiliário – São Paulo (SP) 4. Grupo SP
5. Andrade Morettin Arquitetos 6. Puntoni, Álvaro I. Título

CDU 728(816.11)

NOME: FÁBIO MASSAMI ONUKI

TÍTULO: AIMBERÊ E SIMPATIA | MODELOS PARA O MERCADO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO APRESENTADA À FACULDADE DE ARQUITETURA
E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO PARA OBTENÇÃO DO
TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO.

APROVADO EM:

BANCA EXAMINADORA:

PROF. DR. _____ **INSTITUIÇÃO**

JULGAMENTO: _____

ASSINATURA: _____

PROF. DR. _____ **INSTITUIÇÃO**

JULGAMENTO: _____

ASSINATURA: _____

PROF. DR. _____ **INSTITUIÇÃO**

JULGAMENTO: _____

ASSINATURA: _____

AGRADECIMENTOS

Juliana Tassi,
IDEA!Zarvos,
Álvaro Puntoni,
João Sodré,
Marcelo Morettin,
Vinícius Andrade,
FAU-USP,
Marina Luna,
Nara Diniz,
João Osinski,
Gabriela Luna,
Janina Onuki,
Helena Ayoub,
Sônia Fagundes.

PALAVRAS-CHAVE

Edifícios residenciais. Projeto de Arquitetura. Mercado imobiliário. Grupo SP. Andrade Morettin Arquitetos. Álvaro Puntoni.

RESUMO

O objetivo central desta pesquisa foi analisar o perfil da incorporadora IDEA!Zarvos, do ponto de vista da sua proposta arquitetônica e sua relação com o mercado imobiliário em São Paulo. Ao considerar o potencial urbanístico e humano de uma região da cidade de São Paulo – Vila Madalena – a empresa passou a investir em edifícios com padrões diferenciados.

Embora nos últimos anos tenha se generalizado no mercado imobiliário um determinado padrão de edifícios de baixa qualidade urbanística e arquitetônica, a empresa aqui analisada parte da premissa de que, ao mesmo tempo, este mesmo mercado vem se remodelando e apresentando clientes mais exigentes, onde o produto e sua arquitetura passam a ser o foco principal. Neste contexto, a IDEA!Zarvos lança não apenas produtos diferenciados, mas que derivam de um novo tipo de conduta profissional, em que o arquiteto se torna agente central da produção, totalmente integrado com os demais membros da equipe.

Para discutir o novo perfil proposto por esta empresa, este trabalho propõe a análise projetual de dois edifícios – os prédios das Ruas Aimberê e Simpatia. Ambos foram desenvolvidos no período de 2004 a 2007, e marcaram a atuação da IDEA!Zarvos em parceria com a MOVIMENTO UM que reúne jovens arquitetos premiados.

A dissertação analisa o processo de formulação e construção dos edifícios em perspectiva comparada, a partir das premissas do discurso do incorporador. O trabalho busca também identificar as soluções individuais dos arquitetos e suas respostas projetuais, tendo em vista a presença da arquitetura autoral. O resultado são construções que contribuem para a melhora do cotidiano da cidade, incentivando a reflexão e o amadurecimento do setor imobiliário.

KEYWORDS

Residential buildings. Architecture's project. Real Estate. Grupo SP. Andrade Morettin Architects. Álvaro Puntoni.

ABSTRACT

The research's primary purpose is to analyze the profile of IDEA!Zarvos from the perspective of its architectural offerings and its impact on the São Paulo real estate market. After considering the urban and human potential of one region of the city of São Paulo – Vila Madalena – the company chose to invest in buildings that challenge prevailing norms.

While the last several years have generally seen the real estate market dominated by units of low architectural quality that make limited contributions to the urban landscape, the company analyzed in this paper starts from the assumption that the real estate market has been changing, with increasingly demanding customers making architecture their primary consideration. In this context, IDEA!Zarvos offers properties that are not only unique but also flow from a new professional approach that puts the architect at the center of each project and completely integrates him or her with the other members of the team.

To better understand the new approach embraced by this firm, this text analyzes two buildings – one on Rua Aimberê and another on Rua Simpatia. Both buildings were constructed from 2004 to 2007 and exemplify IDEA!Zarvos' cooperation with MOVIMENTO UM, which brings together award-winning young architects.

This research analyzes the planning and construction processes from a comparative perspective, starting with the principles revealed in the developer's own statements. The text also seeks to identify the innovations of individual architects and these innovations' applications to projects of architectural originality that result in buildings that improve the city's everyday aesthetics and encourage reflection and improvement in the real estate market.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO	10
JUSTIFICATIVA	11
A PRODUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 10	12
OS DOIS EDIFÍCIOS	16

CAPÍTULO 2

IDEA!ZARVOS	17
O INÍCIO	20
O MOMENTO	22
A EMPRESA	24
ENTREVISTAS	27
PRODUÇÃO	30

CAPÍTULO 3

ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS	55
AIMBERÊ	57
SIMPATIA	140
CONSIDERAÇÕES PARCIAIS	240

CAPÍTULO 4

CONSIDERAÇÕES FINAIS	248
REFERÊNCIAS	252
ANEXOS	257

CAPÍTULO 1
INTRODUÇÃO

JUSTIFICATIVA

O objetivo desta pesquisa foi analisar o perfil da incorporadora IDEA!Zarvos, do ponto de vista da sua proposta arquitetônica e sua relação com o mercado imobiliário em São Paulo.

A IDEA!Zarvos surgiu em 2004, em um momento extremamente favorável para a economia brasileira e principalmente para o mercado imobiliário, fosse ele de baixo ou alto padrão. Neste contexto, a incorporadora buscou ocupar um nicho pouco ou nada explorado por outras empresas, e investiu num bairro peculiar da cidade de São Paulo – a Vila Madalena – considerando seu potencial urbanístico e humano para receber edifícios com padrões diferenciados.

Para esta análise projetual, foram escolhidos dois estudos de caso que fazem parte da primeira fase da incorporadora, elaborados durante seu período de formação – os prédios das Ruas Aimberê e Simpatia. A escolha dos projetos justifica-se pelo fato de ambos, além de pertencerem ao mesmo incorporador, terem sido desenvolvidos no mesmo período de tempo (2004-2007), envolvendo profissionais vinculados a uma mesma escola de formação, a FAU-USP¹.

Esse período refere-se ao primeiro momento de atuação da incorporadora IDEA!Zarvos, ainda em conjunto com o MOVIMENTO UM². Embora os projetos apresentem situação urbana distinta, pois um está em lote isolado de meio de quadra e o outro interliga duas ruas, ambos foram desenvolvidos em terrenos pequenos, para uso exclusivamente residencial, sob os mesmos parâmetros conceituais do incorporador.

A dissertação analisa o processo de formulação e construção dos edifícios em perspectiva comparada, a partir das premissas do discurso do incorporador, verificando se foram atendidas nos projetos. O trabalho busca também identificar as soluções individuais dos arquitetos, esclarecendo através de números e gráficos, se existe uma aproximação entre as respostas projetuais.

¹ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

² Associação entre a incorporadora IDEA!Zarvos, a imobiliária AXPE, e a construtora CP3 para exploração do mercado imobiliário de alto padrão.

A PRODUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A construção civil tem sua evolução vinculada ao desenvolvimento da incorporação e do mercado imobiliário, ou seja, essa produção arquitetônica está submetida às diretrizes do negócio da construção³ Sendo assim, os principais elementos delineadores da arquitetura atual são: redução de custos, margem de lucro e pesquisa de mercado, o que parece justificar de uma maneira coerente a produção atual da cidade de São Paulo (CUNHA E SIQUEIRA, 2006, p.162).

Desse ponto de vista, a construção civil passa a ser vista mais como negócio imobiliário, e menos como projeto arquitetônico, contando basicamente com quatro agentes principais: empreendedor, construtor, vendedor e comprador; restando um papel secundário para o arquiteto.

O alto risco existente no mercado imobiliário é o principal motivo que leva à conduta pragmática por parte dos empreendedores, que utilizam regras empíricas para conseguir manter a expectativa das taxas de retorno, preferindo assim os modelos convencionais já difundidos e assimilados (LIMA JÚNIOR, 1998, p.41).

Esse comportamento é mais claro em relação ao mercado habitacional, no qual o apartamento paulistano padrão desenvolve-se sob uma matriz envelhecida de família nuclear, caracterizada por pai (provedor), mãe (administradora das tarefas domésticas) e filhos (dependentes). Este modelo pode ser considerado um exemplo ultrapassado de família, pois os novos padrões de grupos domésticos são cada vez mais numerosos e diferentes e as qualidades espaciais, seja de configuração dos ambientes ou suas áreas, devem ser completamente revistos. (ROSSETO, 2002, P.197).

³ “Na cidade capitalista, a separação entre produção e consumo do edifício, e a separação entre capital e propriedade do solo, tanto o edifício como o solo transformam-se em mercadorias.” (CHRISTIAN TOPALOV, 1979, p.137)

De maneira simplificada, pode-se dizer que o empreendedor resume, em última instância, o produto a duas variáveis: o custo da produção e as receitas da comercialização.

A primeira variável é bastante dominável, pois depende praticamente de questões de negociação com fornecedores ou decisões de projeto, ou seja, é uma variável dominada e manipulável pelos seus agentes. O ator mais influente nesta área é o construtor, que busca desenvolver métodos mais eficientes e rentáveis para a execução da obra. Como existe uma distância na indústria da construção civil atual entre o projetista e a obra, os ganhos no momento da execução são consequências de pequenos desvios no projeto e na concepção original do edifício.

Já a questão da comercialização é bem mais complexa. Como o mercado é dinâmico, no que se refere a clientes e concorrentes, não é possível fazer uma análise pontual, assim como as projeções dos resultados de vendas (geralmente feitas antes do início da construção, como é prática comum no mercado brasileiro) podem transmitir a falsa sensação de sucesso. O vendedor alega conhecer melhor o usuário final e suas necessidades, reivindicando o direito de definir padrões pela proximidade única com o comprador (ABREU; TRAMONTANO, 2009, p.147).

A última variável do negócio são os consumidores, que convencidos do valor de troca futuro do imóvel, adquirem-no mesmo que não atenda plenamente às suas necessidades (ABREU; TRAMONTANO, 2009, p.146).

Ainda dentro desse contexto que entende a construção civil exclusivamente como um negócio imobiliário, o consumidor toma sua decisão baseada em dois fatores prioritários: sua capacidade de arcar com o investimento e a forma de fazê-lo. O produto, neste caso, é secundário. Entretanto, estamos em um cenário cada vez mais complexo que vem revelando, por outro lado, um perfil de consumidor mais exigente, que busca mais qualidade e este fator pode ser

determinante para que os incorporadores queiram inovar em aspectos já consagrados pelo mercado (LIMA JÚNIOR, 1993, p.5).

A qualidade de um produto, sob o ponto de vista do cliente, pode ser avaliada por sua aproximação com alguns ideais, sejam eles de localização, acesso, vizinhança, desenho, materiais utilizados, etc. O julgamento do cliente geralmente é feito sobre uma base comparativa, que no caso específico do mercado imobiliário é mais imediatista, só pode ser aferido no momento em que o produto é lançado no mercado, pois este é composto por um grupo totalmente variável no decorrer do longo processo de desenvolvimento e finalização do produto.

O mercado alvo, que em sua grande maioria adquire o produto uma única vez, deixando neste momento de ser público alvo. E o mesmo processo invertido pode acontecer com as pessoas que a princípio não representam a fatia de mercado escolhida, e no espaço de tempo entre a pesquisa e o lançamento do produto, pode tornar-se um cliente em potencial.⁴

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

⁴ LIMA JÚNIOR (1993) cita um caso em que uma empresa criou uma pesquisa via mídia impressa para detectar os padrões do público alvo e realizou um cadastro de 3000 pessoas. Parecendo este um instrumento de trabalho altamente confiável e competente, os seis meses posteriores para elaboração do produto já enfrentaram uma redução do interesse das famílias cadastradas para um número menor que 100. Demonstra-se assim a dinamicidade desta atividade.

É comum, por parte dos incorporadores, a compreensão do projeto de arquitetura como um simples componente do processo legal e não como uma contribuição para o produto, tornando este cada vez mais o ideal do empreendedor em detrimento do significado que a proposta pode ter para a cidade ou o que pode significar para seus moradores. Simone Barbosa Villa reitera esta afirmação de que dentro do mercado imobiliário, o elemento menos importante no desenho das unidades habitacionais é o arquiteto, sendo que as grandes decisões ficam a cargo dos incorporadores e vendedores, que utilizam a proximidade com o comprador para exercer sua influência sobre o projeto, tornando a resposta final uma solução a um problema de estratégia de marketing e não de arquitetura (VILLA, 2008, p.131).

“Ao que parece, por ser o único dos atores a ter contato direto com o comprador, o vendedor alega conhecer melhor suas necessidades – supostamente reveladas no stand de vendas –, reivindicando, assim, o direito de definir padrões. Priorizando a busca da melhor rentabilidade para o investidor, ele teria passado a decidir sobre questões de desenho, a área útil das unidades, os materiais de acabamentos, os equipamentos das áreas comuns, as orientações em relação ao sol e, eventualmente, a própria fachada. [...] Como resultado, os projetos dos apartamentos paulistanos têm sido concebidos com bases em critérios muito mais econômicos do que arquitetônicos, por profissionais cujo objetivo é a comercialização do imóvel.” (TRAMONTANO, 2004, p. 58).

No depoimento de Luiz Fernando Rocco para a revista AU (Arquitetura e Urbanismo)⁵, revela-se a dificuldade de convencer os corretores sobre qualquer tipo de situação que mude o denominador comum a que estão acostumados a trabalhar. Argumentam que qualquer mudança ou inovação representa

⁵ Reportagem da revista AU edição n.145 p. 69 de Haifa Y. Sabbag.

dificuldades na venda e negociação. Por fim, Rocco lamenta o poder que os corretores exercem sobre os incorporadores.

A reduzida participação dos arquitetos no processo de desenvolvimento dos empreendimentos, ou por falta de vontade dos mesmos ou pela lentificação do processo imposta pela provável discussão gerada entre os atores envolvidos, produz uma cidade pensada unicamente sob o parâmetro da máxima lucratividade, à revelia de qualquer pensamento ligado a uma retórica urbana e arquitetônica.

Esta seria uma justificativa para que a coordenação de um empreendimento fosse assumida por um arquiteto, que pudesse compatibilizar a busca pela máxima lucratividade o caminho a projetos com melhor custo-benefício. Projetos que buscassem um retorno claro para a cidade e para o morador, como já existem inúmeros casos de projetos de baixo orçamento bem-sucedidos e com boa arquitetura. Entretanto, essa é uma premissa que surge com o programa do empreendimento.

Dessa maneira, os fatores financeiros e parâmetros conceituais – que embora partam diversas vezes de pressupostos equivocados, reiterados constantemente pelo mercado – são imperativos, em detrimento da complexidade de fatores existentes na elaboração de um produto ou artefato arquitetônico.

"Segundo a ética da arquitetura paulista, projetistas que se prezem não devem se envolver diretamente com o mercado imobiliário. Não é adequado, é promíscuo, negativo. Aqueles que eventualmente o fazem escondem o fato ou o relatam em constrangedor mea-culpa. Essa cisão entre vanguarda e mercado tem sua raiz em idos dos anos 1960, basicamente por dois motivos. Em primeiro lugar, pelo lado dos arquitetos, começou a sedimentar-se uma nova postura - calcada na suposta 'função social' da profissão que entrava em choque direto com a 'especulação imobiliária'. [...] Em paralelo, vem o segundo motivo, ligado

aos meandros do mercado imobiliário de São Paulo, que se tornou mais agressivo e profissionalizado, especialmente estimulado pelo crescimento vertical que se alimentou do dinheiro público do BNH⁶ e do SFH⁷. Se a primeira posição fez com que os arquitetos se envergonhassem de partilhar a ética do mercado, completamente diversa, a segunda reforçou a ruptura que levou construtores e incorporadores a diminuir, consideravelmente, a importância da opinião dos projetistas nas decisões arquitetônicas." (SERAPIÃO, 2006, p.86).

A dificuldade por parte dos profissionais da arquitetura em ter uma visão comercial de seu trabalho impede que atendam aos interesses do mercado e de empresários. Talvez seja este o ponto crucial, pois, sem entender os anseios do consumidor e a pretensa valorização dos investidores, o empreendimento pode se tornar inviável.

Essa situação pode explicar a baixa qualidade, urbanística e arquitetônica, generalizada do mercado imobiliário. Podemos concluir que o bom projeto seria fruto de uma melhor interação entre os agentes envolvidos e o respeito mútuo entre as partes, com foco tanto na satisfação dos usuários finais do edifício quanto de seus promotores. Justifica-se, ainda, a necessidade cada vez maior de refletir sobre como os novos empreendimentos dialogam com o espaço público e se inserem na arquitetura da cidade. Para uma cidade como São Paulo, a referida interação entre os agentes seria uma ação fundamental. Não se pretende neste trabalho aprofundar esta discussão, mas cabe mencionar que ela fundamenta os objetivos deste estudo.

Nesta dissertação, partimos da hipótese de que o relacionamento proposto pela incorporadora IDEA!Zarvos é distinto da visão que se generalizou no mercado imobiliário, e os resultados obtidos e a repercussão gerada podem ser

⁶ Banco Nacional da Habitação

⁷ Sistema Financeiro da Habitação

observados na análise dos dois estudos de caso. As manifestações de Otávio Zarvos mostram que a admissão da arquitetura como principal característica dos seus empreendimentos é um primeiro aporte diferenciador. Essa visão é confirmada pela contratação de profissionais cuja obra seja premiada e admirada pelos críticos da área e seus pares. Se a incorporadora está longe de ser uma das grandes do mercado e numericamente a sua contribuição seja pequena, a influência que causou em empresas do setor de todos os portes é grande. Apesar de mais reconhecida entre os arquitetos do que entre os incorporadores, vários são os sinais de que a IDEA!Zarvos gerou uma mudança no cenário imobiliário atual. A presença de arquitetura autoral como motivo de venda pode ser vista nas propagandas veiculadas na grande imprensa com frequência superior àquela dos últimos anos.

“Para o diretor executivo da empresa, João Azevedo, quem oferece arquitetura de grife sai na frente por novos clientes. ‘Por enquanto, ainda são poucas as incorporadoras que experimentam esse nicho, mas é preciso investir, até para se criar uma cartela adequada.’”⁸

⁸ Texto retirado do jornal O Estado de São Paulo do caderno Cidades/Metrópole do dia 27.01.13, página C3.

OS DOIS EDIFÍCIOS

Os edifícios Aimberê 1749 e Simpatia 236 são os primeiros ensaios concretizados de dois escritórios de arquitetura de mesma formação (FAU-USP) para o mercado imobiliário da cidade de São Paulo. O fato de virem da mesma escola provavelmente determina a convergência conceitual, o modelo de arquitetura proposta e as técnicas utilizadas na elaboração destes projetos.

Primeiro edifício de grande percussão da incorporadora desenvolvido sob os parâmetros da MOVIMENTO UM, o Aimberê marca a entrada do escritório Andrade Morettin Arquitetos no mercado imobiliário. O sucesso deste empreendimento levou-os a obter muitos outros encargos desta e de outras incorporadoras. A análise do prédio desde a primeira configuração no lote pretende contribuir para o esclarecimento da resolução de um projeto em um típico lote urbano paulista.

Desenvolvido também neste primeiro momento da incorporadora, o edifício Simpatia 236 projetado pelo GrupoSP carrega características de outros projetos anteriormente desenvolvidos pelo escritório. A leitura do projeto através dos desenhos técnicos evidenciará suas qualidades arquitetônicas, de resolução de partido, tipologia, programa e implantação, além da relação com o entorno e com o chão da cidade.

Não faz parte desta dissertação a compreensão da totalidade do trabalho dos arquitetos. O objetivo é esclarecer um ponto muito específico de suas obras⁹, consideradas um ponto diferencial dentro do leque de projetos da IDEA!Zarvos e de seus próprios escritórios, como fazem parte e contribuem para a melhoria do cotidiano da cidade, e incentivam a reflexão e o amadurecimento do setor imobiliário, carente em qualidade.

O estudo analítico dos dois projetos tomou por base entrevistas em profundidade, e bases fornecidas pelos autores, parte do início do percurso e acompanha seu desenvolvimento, até a resposta final e definitiva.

⁹ A maioria dos trabalhos destes dois escritórios de arquitetura, Andrade e Morettin Arquitetos e GrupoSP, são residências unifamiliares ou grandes projetos institucionais, que a exemplo do SEBRAE-BR e do COMPERJ, estão afastados dos grandes centros urbanos.

CAPÍTULO 2
IDEA!ZARVOS

Este capítulo tem como objetivo compreender a constituição da MOVIMENTO UM, grupo de empresas que fez parte da origem da incorporadora IDEA!Zarvos, assim como fazer um breve histórico da trajetória de Otávio Zarvos antes da fundação da empresa.

Embora a dissertação tenha como foco a análise comparada dos projetos de dois edifícios, considera-se que a apresentação da MOVIMENTO UM e da IDEA!Zarvos complementa o entendimento dos seus objetivos, da proposta inovadora da incorporadora – que acompanha todo o processo de elaboração, construção e venda dos prédios – e sua consolidação ao longo de nove anos.

Para este capítulo foram analisados os projetos realizados pela IDEA!Zarvos, o conjunto de publicações relacionadas à empresa desde a sua criação até o final de 2012. Além disso, foi possível realizar entrevista com Juliana Tassi, membro da equipe da incorporadora, fundamental para esclarecer diversos elementos sobre os projetos em questão.

A epígrafe a seguir resume a concepção de arquitetura e negócio que tem a IDEA!Zarvos, e de como suas obras são criadas e se inserem no contexto urbano da cidade de São Paulo. Para compreender esta percepção é preciso compreender os seus autores e o desenvolvimento do seu conjunto. Isso justifica o conteúdo deste capítulo.

“Uma incorporadora que trabalha com a massa cinzenta.

E não estamos falando de cimento.

A Idea!Zarvos é mais do que uma incorporadora.

É uma agência de ideias que reúne e gerencia parceiros com um objetivo comum: fazer com que você possa andar por São Paulo e ser surpreendido por um edifício de arquitetura contemporânea, que respeite profundamente não só quem vai habitá-lo, mas também o vizinho, o bairro, a cidade.

Da nossa aposta na estética e na busca por soluções urbanísticas e sustentáveis surgem prédios únicos, muito diferentes do que se vê por aí.

O trabalho da nossa equipe é estudar e entender as transformações pelas quais a cidade está passando e procurar identificar os desejos e necessidades das pessoas.

É daí que surgem ideias, que se transformam em imóveis bem planejados e executados e, conseqüentemente, desejados e valorizados acima da média.

Projetos são erguidos sobre pilares sólidos: nossos valores.

Apesar de bem diferentes entre si, nossos empreendimentos têm muito em comum. Isso porque são erguidos sobre os mesmo valores, que fazem com que compartilhem uma forte identidade.

A valorização da arquitetura contemporânea e autoral é um deles. Nossa ideia é construir edifícios que continuem sempre atuais e admirados, daqui a 5, 50 ou 150 anos. Para isso, trabalhamos com arquitetos não só conceituados, mas também conceituais. Outro valor do qual nunca abrimos mão é a preocupação com o entorno. Nossas obras sempre incorporam soluções como uso misto, recuos generosos, calçadas mais largas e pequenas praças abertas ao público.”¹⁰

¹⁰ Dados extraídos do site da incorporadora. Disponível online em: <http://ideazarvos.com.br>. Consultado em 19.01.2013.

O INÍCIO

Em 2004 surge a MOVIMENTO UM, formada por Otávio Zarvos, dono da Incorporadora IDEA!Zarvos, José Eduardo Cazarin, dono da AXPE, empresa especializada em comercializar imóveis especiais, e Rafael Canto Porto, da CPA Engenharia e Tonico Canto Porto, da CP3 Incorporações.

A CPA já era uma empresa com certa tradição no mercado de construção de imóveis sofisticados e a amizade entre Canto e Cazarin facilitou a formação da MOVIMENTO UM.

Após várias tentativas frustradas de vender seu próprio apartamento e adquirir um que se adequasse às suas necessidades, José Eduardo Cazarin percebeu que havia uma carência de especialistas em imóveis com valor arquitetônico agregado e criou a AXPE em abril de 2003, com apenas alguns imóveis usados e sem nenhum funcionário. A identificação de que os profissionais do setor não estavam qualificados para atender a essa demanda emergente em São Paulo, encorajou-o a abrir a corretora. (SERAPIÃO, 2009, p.68-79)

Ligado à construção civil, Otávio Zarvos há muito tempo ensaiava o projeto da IDEA!Zarvos. Administrador de formação, criou com o irmão Fábio Zarvos, uma construtora que se especializou em vilas em meados da década de 1990, na qual teve uma experiência de parceria com o arquiteto Marcos Acayaba e, logo depois, com a arquiteta Cristina Xavier.

Após a saída de Fábio Zarvos da sociedade, Otávio Zarvos incorporou o primeiro edifício que começaria a criar a identidade da empresa, o Módulo Fidalga que, segundo ele próprio, é o primeiro loft comercial de São Paulo.

Apesar da linguagem arquitetônica considerada duvidosa¹¹, o edifício já inseria alguns dos princípios que seriam depois absorvidos pela IDEA!Zarvos. Além disso, o sucesso na locação de todos os conjuntos firmou a parceria entre Zarvos e a AXPE.

A equipe da incorporadora que começou com apenas duas pessoas, hoje conta com 23 profissionais das mais distintas formações que se dividem nas seguintes áreas: jurídica, marketing, incorporação, engenharia e obras, financeiro, contabilidade e viabilidade econômica.

Dessa maneira, a estrutura da empresa é muito parecida com a de qualquer outra incorporadora. A diferença está nos preceitos utilizados para a elaboração dos projetos e na determinação de se fazer projetos com arquitetos sem experiência no mercado imobiliário. A contratação de profissionais jovens com perfis distintos e que compartilham dos valores que alicerçam a empresa, pode também ser considerada um diferencial marcante na empresa dentro do mercado imobiliário.

Este é um caso particular em que a liderança do empreendedor, apoiada por uma equipe multidisciplinar, arquitetonicamente educada com treinamentos e cursos de arquitetura e artes, é benéfica para o projeto final.

¹¹ Para a concepção do empreendimento Módulo Fidalga, Otávio Zarvos solicitou para o arquiteto Walter Gola o desenvolvimento de um projeto de escritórios inspirados nas empresas do setor 'pontocom' visitadas em viagens à Califórnia, EUA. (Serapião, 2009, p.68). O edifício parte da concepção dos lofts americanos, originalmente fruto da reabilitação de antigos galpões industriais de Nova Iorque na década de 1970, para criação deste simulacro no bairro da Vila Madalena. Copia-se a solução da estrutura do telhado em duas águas, ora coberto por telhas metálicas brancas, ora protegidas por vidro transparente. Externamente é marcante o uso do tijolo comum para identificação com os antigos galpões, porém as aberturas definidas sem qualquer rigidez modular de outrora traem a idade do prédio. A linguagem permitiu a introdução de instalações aparentes, seguramente benéfica para a obra e o usuário final. Entretanto, o elevador é inserido no meio do salão sugerindo intervenção posterior, assim como o faz a grande marquise de entrada em balanço com seus raros detalhes, como a seta central e as portas de entrada, que possuem grandes rodas com detalhes entalhados, certamente fora de contexto.

“MOVIMENTO UM é um manifesto que propõe quebrar a maneira tradicional de habitar em uma das maiores cidades do mundo e propõe edifícios concebidos com a proposta de viver bem com baixos custos e aproxima as pessoas do melhor que a cidade tem a oferecer.”¹²

Podemos identificar o discurso da MOVIMENTO UM a partir do conjunto de parâmetros que norteiam seus projetos: a localização sempre focada na Vila Madalena e bairros próximos de características semelhantes, como Pinheiros, Perdizes e Higienópolis; a aposta na boa arquitetura de premiados jovens, desconhecidos pelo mercado imobiliário e grande público; a flexibilização de suas plantas; os edifícios pequenos e com poucas unidades de tamanhos diversos; a minimização do conteúdo programático dos condomínios.

Desta maneira, a MOVIMENTO UM pode ser considerada o início de um processo de mudança no mercado imobiliário, que coloca a arquitetura e o arquiteto como agentes centrais do empreendimento e do mercado imobiliário, conseguindo transformar esse valor em algo palpável também para o incorporador, que passou a utilizar esses fatores como elementos de negociação e identidade da empresa.

Seguramente a MOVIMENTO UM, durante o seu tempo de existência (2004-2009), deu uma contribuição importante para o amadurecimento de um mercado que há muito tempo necessita ser repensado, a partir de bases mais humanas e coerentes com a atualidade. Inúmeras outras empresas surgiram desde então aproveitando o cenário favorável e o discurso criado pela empresa. Podemos citar como exemplos a Vitacon de São Paulo, a Vazio S.A de Belo Horizonte, e a Smart! de Porto Alegre.

As grandes construtoras também começaram a vislumbrar um possível nicho de mercado para seu crescimento e o interesse por arquitetura pode ser

evidenciado, entre outras iniciativas, pela contratação de Daniel Libeskind pela JHSF, uma das maiores incorporadoras de São Paulo. Entretanto, como é comum a qualquer grande estrutura, essas empresas não possuem a agilidade necessária para mudar de maneira consistente sua produção em um curto prazo.

O sucesso, o crescimento dos negócios e a necessidades de investir em novas parcerias, culminou no fim da MOVIMENTO UM e da parceria formal das três empresas. Contudo, o vínculo continua existindo e a proximidade entre as empresas é grande.

¹² Dados extraídos do site www.movimentoum.com.br. Consultado em 10.09.2010.

O MOMENTO

Há uma série de fatores que envolvem o surgimento da incorporadora e o sucesso alcançado, talvez o principal seja o momento econômico pelo qual passava o Brasil nos anos 2000, após a estabilização da economia e a construção de cenários positivos, de crescimento estável. Um conjunto de medidas tomadas pelo governo no momento da constituição da empresa, assim como resquícios do passado - que remetem inclusive à construtora FORMAESPAÇO¹³ - fazem parte desse momento promissor. Não se pretende discutir de forma aprofundada o histórico das mudanças econômicas, mas tão somente situar o momento econômico que subsidia as perspectivas também positivas do setor da construção civil.

Essas perspectivas estão relacionadas à estabilidade da economia internacional e, no Brasil, sobretudo, à redução da taxa de juros para financiamento de imóveis a partir de várias iniciativas dos governos mais recentes na criação de programas voltados para a população de renda mais baixa.

Desde a década de 1960, as principais fontes de financiamento habitacional são controladas pelas fontes públicas – o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Em agosto de 1964 (Lei 4380) o regime militar institucionalizou o Banco Nacional da Habitação (BNH), que foi o primeiro órgão de alcance nacional a instituir uma política habitacional. Para auxiliar o lado empresarial deste banco, foi criado o SFH (Sistema Financeiro Habitacional) que captava recursos advindos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). (MEDEIROS, 2010, p.14).

Esses programas habitacionais apresentaram resultados significativos no aumento da construção de unidades de moradia durante a década de 70. No

entanto, a crise econômica do início dos anos 80 provocou alta da inflação, desemprego e queda dos níveis salariais, ocasionando um desequilíbrio no SFH. Após o advento do fim do BNH em 1986, o mercado da habitação se retrai de forma significativa, apesar do expressivo déficit habitacional.

Após quase 20 anos de estagnação devido à instabilidade econômica e às políticas ineficientes, no início dos anos 2000 o mercado imobiliário brasileiro passa por um crescimento significativo que perdura até os dias atuais. O processo de transformação desta realidade inicia-se em 1994 com a implementação do Plano Real, que possibilitou o controle da inflação, a entrada de capital estrangeiro e a conquista da estabilidade econômica no país. No entanto, logo a dificuldade e a lentidão dos processos de empréstimos destinados ao financiamento imobiliário, além das altas taxas de juros, colocam-se como fator limitador para o desenvolvimento pleno do setor imobiliário.

Na primeira década dos anos 2000 o Brasil inicia um processo de intenso crescimento econômico, motivado por políticas internas e principalmente pela situação favorável da economia mundial. Segundo o Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Residenciais e Comerciais de São Paulo), o crescimento anual médio real do PIB (Produto Interno Bruto) per capita foi de 2,3% entre 2003 e 2009. Adentraram a classe média 30,5 milhões de brasileiros e 20,5 milhões de pessoas deixaram a linha da pobreza.

Dentro desse quadro de forte crescimento econômico no país, os fatores determinantes para o desenvolvimento do setor imobiliário foram: a diminuição gradual da taxa básica de juros a partir de 2003 e a expansão da concessão de crédito.

¹³ Construtora atuante na cidade de São Paulo na década de 1970, que tinha um viés distinto pelo desenvolvimento de seus projetos feito por arquitetos de renome, como Paulo Mendes da Rocha, Abraão Sanovicz e Eduardo de Almeida.

Até 2003, a taxa básica de juros girava em torno de 23% ao ano, em média, inviabilizando a realização de muitos projetos que ofereciam taxas de retorno inferiores à SELIC (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Além disso, os empréstimos concedidos pelas instituições financeiras e incorporadoras aplicavam juros elevados para compensar o custo de oportunidade. Somente após o ano de 2003, a taxa básica de juros efetiva SELIC estabilizou em níveis inferiores a 20% ao ano, chegando a 8,65% em 2009. (SILVA; MARINHO; SANTOS; BUENO, 2012, p.2-3).

Em 2004, com o objetivo de aprimorar a Lei de Incorporações Imobiliárias nº4.591/64, promulgou-se a Lei nº 10.931/2004 com a finalidade de estimular as atividades de construção, incorporação e captação de recursos para o setor imobiliário. O princípio da lei é a instituição do Patrimônio de Afetações nas incorporações imobiliárias, o regime no qual o terreno e as benfeitorias que serão objeto de construção ficam mantidos separados do patrimônio da empresa incorporadora.

Em texto produzido em parceria pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria Construção), ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) e o SECOVI-SP, pode-se constatar a maneira como essas entidades receberam a Lei nº10.931/2004, considerando um marco na história da economia brasileira.

“O mercado imobiliário contará com um instrumento moderno, seguro e estimulante para que se possa desenvolver em toda sua potencialidade, a lei visa aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária. E, ao proteger o negócio e conferir-lhe transparência e credibilidade, atende o interesse de todos: consumidores, incorporadores e construtores, e instituições de crédito”. (CBIC, 2004, p.8)

Segundo Nabil Bonduki¹⁴, além da Lei nº 10.931/2004, foi essencial para o crescimento do mercado imobiliário a resolução 3.347/2006 do Banco Central. Ela estabeleceu que as instituições financeiras integrantes do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) deveriam destinar um percentual dos recursos da caderneta de poupança para o financiamento imobiliário, elevando o investimento em habitação de R\$2,2 bilhões para R\$27 bilhões entre os anos de 2002 e 2008.

Em 2009, com o início do programa habitacional do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, o volume de empréstimos financeiros neste setor, que já estava em ritmo de crescimento, dá mais um salto e aumenta consideravelmente.

Conforme dados da Caixa Econômica Federal em 2010 o valor de contratações no mercado de crédito imobiliário ficou em R\$ 76 bilhões, valor 15 vezes maior que o praticado em 2003¹⁵.

Ao mesmo tempo em que essas medidas foram tomadas, houve a abertura de capital de 24 empresas do setor e a introdução de investimentos estrangeiros, provocando o conhecido boom imobiliário de 2007/2008. Essa realidade fez com que empresas voltadas para o mercado de classe alta e média alta buscassem novos mercados na classe média e média baixa, não explorando a demanda por produtos distintos das classes atendidas até então.

Esse foi um dos fatores que ajudou a produzir uma lacuna no mercado imobiliário em um movimento parecido com o que vem acontecendo na indústria automobilística nacional, e que há muito acontece com artigos de luxo de menor valor.

¹⁴ Professor associado da FAU-USP e deputado estadual da cidade de São Paulo.

¹⁵ Dados extraídos do site: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/> Consultado em 08.02.2013.

A EMPRESA

Embora se possa avaliar que a IDEA!Zarvos buscou ocupar espaço num mercado em expansão, mais exigente, aproveitando o bom momento da economia e a ausência de empresas com seu perfil no mercado imobiliário, a hipótese é que a IDEA!Zarvos busca ampliar a visão sobre o empreendimento, assumindo as suas particularidades e as do local onde estão implantados, em uma possível síntese da afirmação de Aldo Rossi de que a habitação pode ser encarada como um reflexo da cidade.

"Essa suposta ruptura de relações entre a vanguarda arquitetônica e o mercado parece insolúvel. É triste notar que, na maioria das vezes, as obras diferenciadas (do ponto de vista da arquitetura) só se viabilizam quando os incorporadores são novos no mercado - e, por isso, mais sujeitos às influências dos arquitetos - ou quando a incorporação é feita por grupos fechados.

[...]

Por outro lado, são pouquíssimos os incorporadores profissionais com especial sensibilidade para a arquitetura." (ROSSI, apud SERAPILÃO, 2006, p.84).

Caberá uma avaliação futura sobre o perfil da empresa e a forma como ganhou representatividade no mercado imobiliário. O que se pode perceber é que os projetos desenvolvidos pela IDEA!Zarvos revelam, até este momento, que se trata de uma incorporadora diferenciada em sua essência.

Só o espaço de debate aberto na grande imprensa sobre arquitetura já tem seu mérito. Apesar de muitas vezes desvirtuado, o tema da arquitetura de qualidade, levado à população de uma maneira inteligível e não acadêmica, é extremamente benéfico para colocar luzes sobre a produção existente e esclarecer, apesar da maneira superficial, os questionamentos sobre o mercado.

Podemos notar em texto escrito por Otávio Zarvos para o jornal *O Estado de S. Paulo* em 04.11.10 (ver pág.265), que suas ideias têm preocupação com a qualidade urbana e são transmitidas na medida do possível para seus empreendimentos. A parceria com projetistas que compartilham destes mesmos anseios torna possível a melhoria do cenário arquitetônico imobiliário.

Este pode ser definido como parâmetro essencial para a melhoria do mercado imobiliário, a vontade do incorporador.

Administrador de formação, Otávio Zarvos conhece os fatores essenciais para que o empreendimento diferente (teoricamente mais arriscado) em relação à produção tradicional do mercado imobiliário seja viável e tenha um bom desempenho do ponto de vista econômico.

A execução dessas obras apresenta um custo maior devido a alguns parâmetros projetuais que acabam impactando no custo final da obra, como as dimensões dos caixilhos, vãos estruturais grandes, pés-direitos generosos, materiais inovadores na fachada, excesso de infraestrutura, dentro outros.

A segunda variável, comercialização (mais complexa e difícil de dominar segundo Lima Júnior), também é tratada de maneira distinta pela IDEA!Zarvos. Não há plantão de vendas no terreno a ser construído e tampouco uma reprodução do apartamento em escala real como é prática da maioria das incorporadoras. Definida pela impossibilidade de reproduzir todas as unidades que compõem um prédio, já que isso é praticamente padrão em todos os seus empreendimentos, a empresa optou por fazer uma apresentação muito mais próxima da que um arquiteto faz para um cliente particular.

Através de perspectivas eletrônicas e maquetes físicas, a venda é feita dentro da própria empresa por seus funcionários ou pela AXPE. O perfil distinto dos funcionários das duas empresas (nenhum é corretor) aproxima-os do papel do arquiteto como defensor do projeto e das ideias que o norteiam.

Cabe lembrar que o público alvo deste incorporador não tem o preço como fator determinante para a escolha do imóvel. Este nicho é representado em sua maioria por jovens casais ligados às artes (como produtores, empresários e outros) e com alta renda mensal, perfil crescente devido à situação econômica do Brasil.

Para esse comprador, um dos primeiros fatores de escolha é a localização e sua vizinhança, fatores enaltecidos em todos os empreendimentos da incorporadora. Em geral, o público alvo já é morador ou frequenta o bairro da Vila Madalena¹⁶, a lazer ou a trabalho. Localizado próximo do bairro de Pinheiros, Perdizes, Cerqueira César e Jardins, é um bairro altamente valorizado. Segundo a Embraesp¹⁷ (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio em 2010), é um dos 10 bairros que mais valorizaram desde os anos 2000, sendo o 9º maior preço de m² da cidade.

Além disso, o discurso dos projetistas e da incorporadora em relação ao tipo de apartamento que deve ser oferecido é extremamente compatível com o perfil do consumidor, que vê na planta flexível a possibilidade de expressar sua individualidade.

Para a incorporadora, a relação com a arquitetura é diferente desde a composição da equipe interna. Em sua maioria, arquitetos de formação com especialização em outras áreas ou profissionais de outras disciplinas com cursos de artes e arquitetura financiados pela própria empresa, os funcionários têm uma visão distinta desde a concepção do produto. Dessa maneira, a exploração intrínseca das possibilidades do terreno e do tipo de produto a ser desenvolvido no local, contam com uma visão mais conectada a princípios arquitetônicos compatíveis com um discurso de maior integração à cidade.

¹⁶ A quase totalidade da produção da incorporadora IDEA Zarvos! está concentrada na Vila Madalena, bairro da zona oeste do município de São Paulo

¹⁷ Dados extraídos do site da EMBRAESP: <http://www.embraesp.com.br>. Consulta em 18.06.2010.

A equipe interna multidisciplinar define o escopo do projeto com base em pesquisas de mercado e parâmetros legislativos, e repassa isso aos projetistas. Desde o princípio, a ideia de Otávio Zarvos era convidar arquitetos que possuíssem uma produção premiada ao longo de sua vida profissional e que pudessem interagir com os demais membros da equipe afim de viabilizar suas ideias.

É comum o distanciamento entre o mercado e os arquitetos e a pouca intimidade destes com a legislação cada vez mais complexa da cidade de São Paulo. Neste sentido, a proposta da IDEA!Zarvos é retomar o papel principal do arquiteto no desenvolvimento integral do projeto e embora seja um aspecto subjetivo, os anseios e opiniões da equipe parecem ser encarados com seriedade.

O processo projetual é extremamente participativo, conforme relatos dos escritórios entrevistados¹⁸. Duradouro, pode chegar a seis meses de exaustiva concepção e adequação à legislação ou às necessidades do público alvo.

Fica claro o ganho da cidade com as obras executadas por estes arquitetos, que enxergam em cada projeto uma chance de torná-la mais humana, seja através dos térreos livres, obras de artes voltadas para as ruas e outras iniciativas.

Gradis e guaritas, embora contrários a um discurso social mais rígido, continuam presentes nos edifícios, pois são imposições consagradas pelo mercado. Entretanto, elas não inviabilizam uma cidade mais humana à medida que, da maneira como são projetadas e executadas, podem ser suprimidas quando a sociedade julgá-las desnecessárias.

Esse projeto que reúne a atuação integrada de uma equipe multidisciplinar, preocupada com a ocupação das obras dentro de um determinado contexto público, foi associado à divulgação do trabalho da empresa. O fato de a equipe

¹⁸ Andrade Morettin Arquitetos e Grupo SP. Verificar anexos.

ser formada por profissionais de diversas áreas também permitiu à IDEA!Zarvos reconhecer a importância da mídia para seu sucesso. De maneira habilidosa e com uma estratégia bem sucedida, Otávio Zarvos divulgou o nome da sua empresa nos meios de comunicação, que atingem uma variedade grande de profissionais, ligados ou não ao mercado imobiliário. Consequentemente, o nome da IDEA!Zarvos passou a ser associado a empreendimentos de qualidade no mercado imobiliário.

ENTREVISTAS

Esta parte da dissertação diz respeito à análise de entrevistas com pessoas ligadas à IDEA!Zarvos. Além de entrevista retirada da AU¹⁹, com Otávio Zarvos, e outras entrevistas disponíveis ao público em revistas especializadas e jornais de grande circulação, a principal fonte de informação deriva da entrevista pessoal feita com Juliana Tassi, uma das integrantes da equipe²⁰.

Advogada, com especialização em negócios, Tassi concedeu a entrevista em 22.03.2011 ao longo de 2 horas, apresentando a IDEA!Zarvos, seus objetivos e princípios, oferecendo elementos importantes para a reflexão de como são encaradas as questões arquitetônicas dentro da empresa.

A entrevista semi-estruturada foi realizada dentro das dependências do Módulo Pinheiros, um dos prédios da incorporadora. Um questionário incluindo 13 questões foi previamente elaborado, e outras perguntas foram sendo incorporadas ao longo da conversa, sobretudo no que se refere às técnicas de arquitetura utilizadas e ao processo de construção dos edifícios.

Como se trata de estudo de caso, não era intenção obter um número grande de entrevistas, mas sim realizá-la em profundidade, permitindo aprofundar um conhecimento prévio, no sentido de confirmar as hipóteses defendidas neste trabalho.

¹⁹ Arquitetura e Urbanismo, 207, junho de 2011.

²⁰ Foram feitos vários contatos com Otávio Zarvos, mas sem sucesso. Embora se tratasse do ator principal a ser entrevistado, a substituição do contato pessoal por fontes de secundárias e entrevistas concedidas a outros entrevistadores podem suprir os objetivos pretendidos por esta pesquisa.

IDEA!Zarvos é uma empresa diferenciada. Tanto no discurso, quanto nos seus projetos, revela-se um perfil inovador no cenário imobiliário da cidade de São Paulo. Embora seja possível definir um tipo de público que se deseja atingir, mais exigente, mais conhecedor de arquitetura contemporânea e mais interessado em arte, não parece ser fácil a inserção em um mercado tão grande e competitivo, e tão pressionado pela própria necessidade de expansão. O resultado à pressão deste mercado é um crescimento desordenado, em que as obras mantêm pouco, ou quase nada, de diálogo com o espaço público. Otávio Zarvos, proprietário da IDEA!Zarvos, prevê que em seis anos a imagem predominante será deprimente, com um conjunto de edifícios residenciais “pasteurizados”. Pelo ritmo da expansão da construção civil, provavelmente antes desse tempo já teremos este cenário consolidado.

Isso porque as incorporadoras seguem uma tendência de mercado e atuam pensando no resultado do negócio, não da arquitetura. Isso terá reflexos sérios para a cidade, se por um lado São Paulo é cada vez mais cosmopolita, por outro vem perdendo completamente sua identidade.

A construção de prédios de diversos padrões, voltados mais para a necessidade do mercado que do consumidor, faz com que a arquitetura predominante seja fechada em si mesma, sem interação com seu entorno, com muros que têm o objetivo de proteger os condôminos e, ao mesmo tempo, os isolam da cidade e os distanciam do convívio social. Esse é o perfil predominante das obras que vêm sendo construídas por grandes incorporadoras.

Neste sentido, a IDEA!Zarvos é marcada por um diferencial que se explica pelo encadeamento de decisões tomadas desde a contratação do arquiteto até a concepção e construção do projeto.

Desde a sua origem, Otávio Zarvos buscava um empreendimento com conceito diferenciado de prédios, que fosse focado na qualidade arquitetônica. Prédios

que fugissem do estilo neoclássico²¹, e que pudessem, sobretudo, melhorar o seu entorno. A concepção correta para o tipo de empreendimento que Zarvos buscava era de um “empreendimento sem muro”. Isso porque o empresário sempre concebeu que as construções deveriam ter uma relação com o bairro em que estão inseridas. Outro elemento fundamental para seus empreendimentos – após a separação da sociedade com o irmão Fábio Zarvos, que já tinha um estilo próprio²² e a parceria com Sandra Angélico – era a percepção de que os projetos deveriam ter plantas flexíveis. Isso porque havia a preocupação com a possibilidade de readaptar o apartamento de acordo com as necessidades do morador, com seu estilo de vida. Se em alguns anos, o estilo de vida do indivíduo mudasse, ele teria a possibilidade de remodelar o seu espaço de moradia.

Mesmo com o crescimento da empresa nos últimos seis anos, após o lançamento do Módulo Fidalga em 2006, o que dificulta o atendimento totalmente personalizado dispensado no início dos projetos, a empresa continua a buscar um conceito que embase a construção dos edifícios.

Por esta razão, a elaboração do projeto é mais demorada que o de outras grandes incorporadoras, não há um padrão de construção. Ao contrário, cada empreendimento é entendido como um projeto único que é desenvolvido levando-se em consideração a identidade do bairro, do terreno, do seu entorno. Após a elaboração do projeto, a construção leva mais dois anos aproximadamente, e a empresa cuida do processo completo.

Na visão de Otávio Zarvos, isso só é possível porque existe um processo de aprendizado mútuo e troca de conhecimento a cada projeto assumido. A

²¹ O período de atuação de Otávio Zarvos no mercado imobiliário foi marcado pela predominância do chamado estilo neoclássico em São Paulo. Para Fernando Serapião, os edifícios executados pelo arquiteto Jacques Pilon e a Construtora Adolpho Lindenberg podem ser definidos com um “ecletismo depurado vagamente francês”, caracterizados por alguns ornamentos, balaústres e cor ocre, sendo símbolo de riqueza para a elite paulistana. (SERAPIÃO, 2006, p.84-87)

²² Entende-se por estilo uma maneira de incorporar mais alinhada com o mercado existente.

integração da equipe de caráter multidisciplinar é também um fator diferenciador, a participação de vários membros da equipe, compreendendo o que se espera do empreendimento, e partindo de determinados conceitos comuns, facilita a elaboração do projeto e a venda do mesmo a um público cujo objetivo não é delimitado pelo investimento, e sim pela qualidade arquitetônica e outras variáveis mais subjetivas.

Para que a IDEA!Zarvos fosse adiante com esta concepção e preservasse a relação próxima que existe entre arquitetos e empresa (fundamental na garantia da sua identidade empresarial), Zarvos optou desde o início pela contratação de jovens arquitetos, nem sempre com experiência na construção de edifícios, mas identificados como talentosos e promissores: “*a diferença pra mim é que nenhum deles tinha feito prédio, mas foram pessoas que trabalhavam ou estudavam em faculdades bacanas, fizeram diversos projetos e concursos em que foram premiados*”. Essa passou a ser uma marca, segundo Juliana Tassi, da IDEA!Zarvos. Para Zarvos, o fato de um jovem arquiteto ter sido premiado em importantes concursos da área indicava que havia feito um estudo diferenciado, tinha se aprofundado num projeto.

O resultado desta linha de pensamento pode ser visto em alguns dos próprios prédios da incorporadora: o 360º e o OKA ganharam em anos diferentes, o prêmio “Overall Winner” do Future Project Awards promovido pela revista especializada em arquitetura *Architecture Review*. Como se pode observar, aqui o arquiteto ganha papel central na elaboração do projeto, ao mesmo tempo em que este projeto representa um empreendimento coletivo.

Atualmente, a empresa tem 23 funcionários distribuídos entre seis áreas: jurídica, marketing, incorporação, engenharia e obras, financeiro, e viabilidade do projeto. A integração entre essas áreas, e não o tratamento como departamentos isolados com funções estritamente especializadas, é um fator que distingue a estrutura da empresa, mas também tem impacto nos resultados

dos projetos, que permite uma maior preservação dos conceitos apresentados anteriormente.

Apesar da variedade de soluções e das grandes diferenças entre os edifícios, existe uma permanência da ideia de espaço aberto, sempre com muitas janelas. O conceito é somente um: projetos de plantas que possam ser readaptadas e prédios que possam ser apreciados daqui a dez anos como na sua origem, que mantenham sua identidade e a aproximação com o espaço público em que estão inseridos.

PRODUÇÃO

Para compreender a dimensão do trabalho da IDEA!Zarvos faz-se necessária a visualização de sua obra completa. A apresentação do conjunto dos projetos mostra um empreendedor consistente e coerente com sua proposta original, reforçando as ideias apresentadas neste capítulo.

Aqui tratamos de todas as obras, resumidamente, desenvolvidas ou em processo de desenvolvimento até o final de 2012. As informações, datas e imagens são todas provenientes da própria incorporadora, assim como os respectivos textos.

O objetivo é retratar a incorporadora por ela mesma, como um material de subsídio para o tema.

LISTAGEM DOS PROJETOS

1. 4x4 CRISTIANO VIANA

Rua Cristiano Viana, 1211 – Alto Sumaré – São Paulo/SP

Início das obras: Maio/2007

Conclusão das obras: Novembro/2008

2. MÓDULO ALTO DE PINHEIROS

Rua Andrade Fernandes, 303 – Pinheiros – São Paulo/SP

Início das obras: Setembro/2007

Conclusão das obras: Novembro/2008

3. AIMBERÊ

Rua Aimberê, 1749 – Sumaré – São Paulo/SP

Início das obras: Julho/2007

Conclusão das obras: Fevereiro/2009

4. OURÂNIA 77

Rua Ourânia, 77 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP

Início das obras: Março/2008

Conclusão das obras: Janeiro/2010

5. FIDALGA 727

Rua Fidalga, 727 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Início das obras: Novembro/2008

Conclusão das obras: Novembro/2010

6. SIMPATIA 236

Rua Simpatia, 236 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Início das obras: Outubro/2008

Conclusão das obras: Novembro/2010

7. SETE SETE DOIS

Rua Fidalga, 772 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Início das obras: Março/2009

Conclusão das obras: Novembro/2010

8. W305

Rua Wisard, 305 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Início das obras: Setembro/2008

Conclusão das obras: Setembro/2010

9. EDIFÍCIO 360º
Rua Camboriú, 651 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP
Início das obras: Outubro/2009
Conclusão das obras: Fevereiro/2012

10. MÓDULO BRUXELAS
Rua Bruxelas, 188 – Perdizes – São Paulo/SP
Início das obras: Julho/2010
Conclusão das obras: Março/2012

11. JOÃO MOURA 1144
Rua João Moura, 1144 – Pinheiros – São Paulo/SP
Início das obras: Julho/2010
Conclusão das obras: Setembro/2012

12. BERNARDA LUIZ
Rua Bernarda Luiz, 206 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP
Início das obras: Outubro/2010
Conclusão das obras: Setembro/2012

13. CORUJAS
Avenida das Corujas, s/n – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Fevereiro/2011
Conclusão das obras: Outubro/2012

14. BOX 298
Rua Wisard, 298 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Novembro/2010
Conclusão das obras: Dezembro/2012

15. ITACOLOMI 445
Rua Itacolomi, 445 – Higienópolis – São Paulo/SP
Início das obras: Fevereiro/2011
Conclusão das obras: Novembro/2012

16. MIX 422
Rua Aspícueta, 422 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Agosto/2011
Conclusão das obras: Março/2013

17. VILA MADALENA
Rua Natingui, s/n – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Dezembro/2011
Conclusão das obras: Junho/2013

18. REBOUÇAS
Avenida Rebouças, 1206 – Pinheiros – São Paulo/SP
Início das obras: Janeiro/2012
Conclusão das obras: Julho/2013

19. 8 (OITO)
Rua Girassol, 1212 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Abril/2012
Conclusão das obras: Dezembro/2013

20. OKA
Rua Girassol, 1112 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Abril/2012
Conclusão das obras: Dezembro/2013

21. AZUL
Rua Simpatia, 272 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Abril/2012
Conclusão das obras: Abril/2014

22. POP MADALENA
Rua Madalena, 44 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Abril/2012
Conclusão das obras: Abril/2014

23. POP XYZ
Rua Fidalga, 727 – Vila Madalena – São Paulo/SP
Início das obras: Julho/2012
Conclusão das obras: Abril/2014

Fig. 1 | Fachada posterior. Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 2 | Foto aérea. Fonte (foto Leonardo Finotti)

4x4 CRISTIANO VIANA

Endereço: Rua Cristiano Viana, 1211 – Alto Sumaré – São Paulo/SP

Produto: Lofts e apartamentos residenciais

Área útil das unidades: 63 a 552m²

Início das obras: Maio/2007

Conclusão das obras: Novembro/2008

Gui Mattos Arquitetura

“O Edifício 4X4 já começa com um nome fora do padrão. Mas nem por isso sem explicação: as unidades do prédio são construídas em módulos de 4X4m, o que facilita bastante na hora de montar a planta – que é feita sob medida com você, para você.

Todos os apartamentos têm lareira no quarto ou sala (você decide), varandão (de 4x4!) e 2 vagas na garagem. A churrasqueira na varanda é opcional e alguns apartamentos têm pé direito duplo. E para quem gosta de nadar, o prédio tem piscina com raia. Mas se você não gosta, tudo bem, dá para aproveitar a piscina mesmo assim. Aqui no 4x4 você é livre para fazer tudo do jeito que gosta.

O Edifício 4X4 fica na rua Cristiano Viana, em Pinheiros e a metragem dos apartamentos varia de 63m a 552m², na cobertura.”²³

²³ Dados extraídos do site da incorporadora. http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=4x4. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 3 | Foto do passeio público. Fonte (foto Daniel Ducci)

Fig. 4 | Foto do pátio interno. Fonte (foto Daniel Ducci)

Fig. 5 | Foto panorâmica. Fonte (foto Daniel Ducci)

MÓDULO ALTO DE PINHEIROS

Endereço: Rua Andrade Fernandes, 303 – Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 90 a 200m²

Início das obras: Setembro/2007

Conclusão das obras: Novembro/2008

RoccoVidal Arquitetos

Fig. 6 | Fachada frontal. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 7 | Foto da entrada de automóveis. Fonte (foto Nelson kon)

AIMBERÊ

Endereço: Rua Aimberê, 1749 – Sumaré – São Paulo/SP

Produto: Lofts residenciais

Área útil das unidades: 95 a 215m²

Início das obras: Julho/2007

Conclusão das obras: Fevereiro/2009

Andrade Morettin Arquitetos

“O Aimberê 1749 é um edifício que pessoas como você gostariam de morar. Ou seja, um prédio de arquitetura contemporânea, poucos andares e unidades, com plantas flexíveis e customizáveis, num bairro bacana onde a oferta de apartamentos novos é pequena.

Projetado pelo premiado escritório Andrade Morettin, o Aimberê tem uma fachada que com certeza vai continuar bonita daqui a 100 anos. São apenas 12 unidades, com áreas entre 95 a 215m². São: 2 casas, 7 lofts, 1 apartamento e 2 coberturas. E fica no Sumaré, aquele bairro com cara de bairro, cheio de pracinhas e próximo do agito da Vila Madalena. Todas as unidades já foram vendidas.”²⁴

²⁴ Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=aimbere. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 8 | Fachada lateral. Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 9 | Detalhe da composição da fachada. Fonte (foto Leonardo Finotti)

OURÂNIA 77

Endereço: Rua Ourânia, 77 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos residenciais

Área útil das unidades: 124 a 421m²

Início das obras: Março/2008

Conclusão das obras: Janeiro/2010

Gui Mattos Arquitetura

“O Ourânia não é diferente apenas da fachada para fora.

Projetado por Gui Mattos, nenhum dos 15 apartamentos é igual ao outro. Todos com varanda, alguns com pé direito duplo, outros com um quarto secreto. Um deles, com certeza, têm a ver com você.

O Ourânia fica pertinho da Praça do Pôr do Sol, no Alto de Pinheiros. E ao lado da Vila Madalena. Ou seja, natureza de um lado, diversão do outro. E você ali, feliz da vida, no meio de tudo isso. O prédio tem uma casa no térreo, lofts, apartamentos e duas coberturas, com áreas entre 124 e 421m².²⁵

²⁵Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=ourania. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 10 | Foto aérea. Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 11 | Entrada do edifício. Fonte (foto Leonardo Finotti)

FIDALGA 727

Endereço: Rua Fidalga, 727 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts e apartamentos residenciais

Área útil das unidades: 79 a 281m²

Início das obras: Novembro/2008

Conclusão das obras: Novembro/2010

Tryptique Arquitetura

O Fidalga 727 é um projeto conceitual e ousado do escritório Tryptique, localizado em uma rua sem saída na Vila Madalena. No ano passado, o projeto foi escolhido para integrar a Bienal de Arquitetura de Veneza.

De qualquer ângulo que você olhe, vai encontrar um Fidalga 727 diferente: o posicionamento das janelas jamais se repete, o que torna cada apartamento único. Do lado de dentro, é a mesma coisa: todos os apartamentos têm plantas diferentes, pois são projetadas junto com o proprietário, com tudo o que ele quer e precisa. O prédio tem casa, lofts, apartamentos e coberturas, de 79 a 281m².²⁶

²⁶ Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=fidalga-727. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 12 | Fachada frontal (foto Nelson Kon)

Figura 13 | Fachada posterior (foto Nelson Kon)

Fig. 14 | Pátio interior. Fonte (foto Nelson Kon)

SIMPATIA 236

Endereço: Rua Simpatia, 236 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos residenciais

Área útil das unidades: 95 a 315m²

Início das obras: Outubro/2008

Conclusão das obras: Novembro/2010

GrupoSP

“Localizado em uma rua muito simpática, escondidinha na Vila Madalena, o Simpatia 236 foi projetado pelo Grupo SP.

Tem apenas 8 andares e plantas totalmente customizáveis. São 11 apartamentos com duas metragens diferentes – 95,65 e 112,09m² – e mais duas coberturas. Além de um depósito para cada apartamento, o prédio ainda tem piscina e pomar. Agora simpática mesmo é a pracinha aberta para a vizinhança na parte de trás do terreno. “²⁷

²⁷Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=simpatia-236. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 15 | Foto externa. (foto Leonardo Finotti)

Fig. 16 | Fachada frontal (foto Leonardo Finotti)

Fig. 17 | Fachada posterior. Fonte (foto Leonardo Finotti)

SETE SETE DOIS

Endereço: Rua Fidalga, 772 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts residenciais

Área útil das unidades: 102 a 427m²

Início das obras: Março/2009

Conclusão das obras: Novembro/2010

Andrade Morettin Arquitetos

“Concreto cercado de vidro por todos os lados. E no meio de tanto vidro, painéis de cores diferentes que desenhavam fachadas únicas em cada andar. Inesperadamente, o segundo andar é diferente do quinto, que também não é igual ao primeiro.

O Sete Sete Dois, projetado pelo escritório Andrade e Morettin, é um daqueles edifícios que com certeza vai ser admirado pelos seus netos. Mesmo que você ainda nem tenha filhos.

A localização também é única: em uma rua sem saída da Vila Madalena, em frente a uma praça, com vista panorâmica. O prédio tem duas casas, lofts, um apartamento e duas coberturas, com metragens que variam entre 102 e 427m².²⁸

²⁸Dados extraídos do site da incorporadora.

http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=fidalga-772. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 18 | Fachada lateral do edifício. Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 19 | Fachada posterior do edifício. Fonte (foto Leonardo Finotti)

W305

Endereço: Rua Wisard, 305 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 78 a 240m²

Início das obras: Setembro/2008

Conclusão das obras: Setembro/2010

Isay Weinfeld Arquitetura

“Dentro dele, o prazer vem do cuidado estético incomum. Do lado de fora, vem da possibilidade de aproveitar tudo o que a Vila Madalena oferece — antes, durante e depois do horário comercial.”²⁹

²⁹Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=w-305. Consulta em 13.09.2011.

EDIFÍCIO 360º

Fig. 20 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Endereço: Rua Camboriú, 651 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos com jardins

Área útil das unidades: 120 a 250m²

Início das obras: Outubro/2009

Conclusão das obras: Fevereiro/2012

Isay Weinfeld Arquitetura

“Um terreno num dos pontos mais altos de São Paulo, que possui uma vista fantástica para todos os lados. É onde está localizado o 360º, um projeto com conceito contemporâneo e totalmente cosmopolita. Num cenário moderno e dinâmico, você poderá ter uma visão para nunca mais esquecer, ou melhor, olhar para ela todos os dias.

Com 3 opções de metragem de 120 a 250m², o 360º tem seu estilo por dentro e por fora. Um projeto com conceito contemporâneo e totalmente cosmopolita que conquistou o prêmio internacional FUTURE PROJECTS AWARD da Architectural Review, conceituada revista Inglesa. O projeto foi vencedor na categoria “Residenciais” e também na “Overall Winner” – o melhor entre todas as categorias. É a primeira vez que o Brasil recebe este prêmio. O 360º tende a tornar-se uma referência na cidade.”³⁰

³⁰Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=360. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 21 | Perspectiva eletrônica aérea. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 22 | Perspectiva eletrônica da fachada posterior do edifício. Fonte (IDEA|Zarvos)

MÓDULO BRUXELAS

Endereço: Rua Bruxelas, 188 – Perdizes – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 172 a 453m²

Início das obras: Julho/2010

Conclusão das obras: Março/2012

Gui Mattos Arquitetura

Fig. 23 | Fachada lateral. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 24 | Fachada frontal. Fonte (foto Nelson Kon)

JOÃO MOURA 1144

Endereço: Rua João Moura, 1144 – Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 70 a 3.500m²

Início das obras: Julho/2010

Conclusão das obras: Setembro/2012

Nitsche Arquitetos

“Pertinho da Praça Benedito Calixto, perto do metrô Sumaré e da futura estação Pinheiros da linha 4. Todas as salas terão terraços e varandas, onde você vai poder fazer uma reunião ao ar livre, para arejar as idéias... Salas comerciais de 70m² até 3.500m². Projeto dos jovens arquitetos Pedro e Lua Nitsche.”³¹

³¹Dados extraídos do site da incorporadora.

http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=joao-moura-1144. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 25 | Foto aérea. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 26 | Área externa de uma das unidades. Fonte (foto Nelson Kon)

BERNARDA LUIZ

Endereço: Rua Bernardo Luiz, 206 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Casas

Área útil das unidades: 355 a 460m²

Início das obras: Outubro/2010

Conclusão das obras: Setembro/2012

Nitsche Arquitetos

“O Bernardo Luiz foi feito para 5 famílias – apenas 5 – que, antes de mais nada, têm algo em comum: gostam de arquitetura contemporânea.

Você pode chamar de condomínio, embora ele não se pareça em nada com os condomínios tradicionais. Cada uma das 5 casas tem metragens e plantas diferentes, mas todas têm absolutamente tudo para se tornar sua casa definitiva, de onde você nunca mais vai querer sair. A área de lazer, aliás, colabora para isso: tem piscina, playground e fitness center – tudo em meio a um pomar.

A localização também é um ponto forte: no Alto de Pinheiros, perto de boas escolas e praças arborizadas. Também dá para ir a pé ou de bike ao banco ou ao supermercado.

O Bernardo Luiz foi projetado pelos irmãos Pedro e Lua Nietzsche. ³²

³²Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=bernarda-luiz. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 27 | Perspectiva eletrônica da entrada do conjunto. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 28 | Perspectiva eletrônica aérea. Fonte (IDEA|Zarvos)

CORUJAS

Endereço: Avenida das Corujas, s/n – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Escritórios com jardim

Área útil das unidades: 114 a 230m²

Início das obras: Fevereiro/2011

Conclusão das obras: Outubro/2012

FGMF Arquitetos

“Tem gente que adora a vibração do caos paulistano.

Para essas pessoas, a cidade oferece infinitas possibilidades. Mas para quem procura viver em um ritmo menos acelerado e com mais qualidade de vida, as opções são poucas. É por isso que trabalhar em um prédio horizontal, com muito jardim e ao lado de um pequeno parque, onde é possível fazer uma reunião sob a copa das árvores, sair a pé para almoçar ou fazer compras, é privilégio de poucos.

Também são poucas as pessoas que podem ir de bike para o trabalho porque têm um vestiário e um bicicletário a sua disposição. Infelizmente, os empreendimentos que levam em conta o bem estar de quem vai passar boa parte do dia lá dentro ainda são raros.

Com 5880 m² e unidades a partir de 114 m² para locação, o Edifício Corujas veio preencher essa grande lacuna no mercado imobiliário. E uma maior ainda nos seus sonhos.”³³

³³Dados extraídos do site da incorporadora.

http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=corujas. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 29 | Perspectiva eletrônica frontal. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 30 | Perspectiva eletrônica lateral. Fonte (IDEA|Zarvos)

BOX 298

Endereço: Rua Wisard, 298 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 65 a 356m²

Início das obras: Novembro/2010

Conclusão das obras: Dezembro/2012

Andrade Morettin Arquitetos

“Estamos preparando mais um prédio de escritórios super bacana.

Projetado pelos arquitetos do Andrade Morettin, que já criou o Aimberê 1749 e o Fidalga 772, o Box298 com certeza será mais um sucesso.

Salas de 65m² até 356m², com pé-direito duplo, mezaninos e jardins ou terraços privativos. Obras iniciadas! “³⁴

³⁴Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=box-298. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 31 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

ITACOLOMI 445

Endereço: Rua Itacolomi, 445 – Higienópolis – São Paulo/SP

Produto: Lofts residenciais

Área útil das unidades: 300m²

Início das obras: Fevereiro/2011

Conclusão das obras: Novembro/2012

GrupoSP

“Uma das melhores localizações possíveis, para quem quer fazer tudo a pé, desde dar uma volta na Praça Buenos Aires até jantar em um dos restaurantes bacanas do bairro.

Apenas 6 unidades, todas duplex, com áreas a partir de 300m², sala de estar com pé-direito duplo, planta totalmente flexível. E todas as vantagens de estar num prédio novinho, em uma região carente de lançamentos. Piscinas, várias vagas de garagem e depósitos.

Projeto do GrupoSP. ³⁵

³⁵Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=itacolomi. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 32 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 33 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

MIX 422

Endereço: Rua Aspicuelta, 422 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais e coberturas residenciais

Área útil das unidades: 85 a 265m²

Início das obras: Agosto/2011

Conclusão das obras: Março/2013

Isay Weinfeld Arquitetura

“Ao longo das últimas décadas a Vila Madalena foi atraindo artistas que transformaram as antigas casinhas em ateliês e estúdios. Mas como modernizar o bairro sem que ele perca esse charme alternativo?”

O projeto do Mix 422 chegou a uma solução inovadora: as casinhas que ocupavam o terreno do empreendimento, tão características do bairro, foram parar no topo do edifício e serão ocupadas por artistas plásticos, estilistas, fotógrafos, designers de jóias. Além disso, o prédio vai abrigar uma loja no térreo, com acesso pela rua.

Com a loja, escritórios do 1º ao 5º andar e ateliês na cobertura, o Mix vai reunir muita gente bacana no mesmo espaço. Quem não gostaria de trabalhar em um lugar assim? “³⁶

³⁶Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=mix-442. Consulta em 13.09.2011.

VILA MADALENA

Endereço: Rua Natingui, s/n – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Lofts comerciais

Área útil das unidades: 60 a 445m²

Início das obras: Dezembro/2011

Conclusão das obras: Junho/2013

Gui Mattos Arquitetura

Fig. 34 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 35 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

REBOUÇAS

Endereço: Avenida Rebouças, 1206 – Pinheiros – São Paulo/SP

Produto: Escritório

Área útil das unidades: 88 a 320m²

Início das obras: Janeiro/2012

Conclusão das obras: Julho/2013

Dal Pian Arquitetos

Fig. 36 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 37 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 38 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA!Zarvos)

Fig. 39 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA!Zarvos)

Endereço: Rua Girassol, 1212 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos

Área útil das unidades: 450m²

Início das obras: Abril/2012

Conclusão das obras: Dezembro/2013

Isay Weinfeld Arquitetura

“O apartamento: 440m², 4 suítes, 5 vagas

O Bairro: Uma das ruas mais gostosas do bairro com mais personalidade da cidade.

A vista: Incrível e eterna.

Os detalhes: Tudo foi pensado e repensado para ser funcional, confortável e absolutamente lindo.

O arquiteto: Isay Weinfeld

A Idea!Zarvos: Sem dúvida, os empreendimentos mais admirados da cidade.

*Morador: Você*³⁷

³⁷Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=oito. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 40 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA!Zarvos)

Fig. 41 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA!Zarvos)

OKA

Endereço: Rua Girassol, 1112 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos

Área útil das unidades: 450m²

Início das obras: Abril/2012

Conclusão das obras: Dezembro/2013

Isay Weinfeld Arquitetura

“O projeto de um edifício na Vila Madalena, bairro badalado da zona oeste paulistana, acaba de ganhar um importante prêmio internacional.

Segundo o júri do Mipim AR Future Projects Awards, da revista inglesa “Architectural Review”, o edifício OKA é o melhor projeto residencial de 2011, entre 143 concorrentes ao redor do mundo.

O prédio, de oito andares, desenhado pelo arquiteto Isay Weinfeld, também foi o vencedor geral da premiação. É a segunda vez que Weinfeld conquista o prêmio para a construtora Idea!Zarvos.

Com sua configuração em cascata, o projeto tira partido da topografia do terreno, que tem um desnível de 19 metros. O prédio tem outra qualidade urbanística: na rua de trás, em vez de um muro, Weinfeld projetou uma loja.”³⁸

³⁸Dados extraídos do site da incorporadora.
<http://ideazarvos.com.br/?p=62#more-62>. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 42 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 43 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

AZUL

Endereço: Rua Simpatia, 272 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos

Área útil das unidades: 156 a 170m²

Início das obras: Abril/2012

Conclusão das obras: Abril/2014

Isay Weinfeld Arquitetura

“Com revestimento de telhas metálicas, varandas de madeira com floreiras e uma ponte que liga tudo isso a uma rua calma, é impossível passar pelo Edifício Azul sem ser surpreendido pela beleza de sua arquitetura.

Projetado por Isay Weinfeld.

Unidades residenciais de 156 m² a 170 m².

3 espaços comerciais no térreo com entrada independente.

Piscina, espaço criança e espaço de alongamento.”³⁹

³⁹Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=azul. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 44 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 45 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

POP MADALENA

Endereço: Rua Madalena, 44 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos

Área útil das unidades: 54 a 247m²

Início das obras: Abril/2012

Conclusão das obras: Abril/2014

Andrade Morettin Arquitetos

“Ótimo para morar e ótimo para investir: combina apartamentos e lojas em um moderno projeto arquitetônico, assinado pelo escritório Andrade Morettin. Seus apartamentos têm metragens que variam de acordo com o que você precisa — perfeito para solteiros, recém-casados e descasados. Além de contar com uma ótima infraestrutura, sua localização estratégica na Rua Madalena te deixa perto de tudo o que a Vila oferece de melhor, mas sem ficar no meio do agito. P.O.P. Madalena, ótimo para todo mundo.”⁴⁰

⁴⁰Dados extraídos do site da incorporadora.

http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=p-o-p-madalena. Consulta em 13.09.2011.

Fig. 46 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 47 | Perspectiva eletrônica. Fonte (IDEA|Zarvos)

POP XYZ

Endereço: Rua Fidalga, 727 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Produto: Apartamentos residenciais

Área útil das unidades: 54 a 75m²

Início das obras: Julho/2012

Conclusão das obras: Abril/2014

Tryptique Arquitetura

“Prédio residencial super bem localizado, perto de restaurantes e cafés; mas numa ruazinha bem tranqüila. O prédio também terá loja abertas para a rua e um espaço para escritório ou consultório dos moradores. Assinado pelo Tryptique, os apartamentos terão de 50 a 75m². Se quiserem conhecer um pouco mais desse breve lançamento, entrem em contato conosco.”⁴¹

⁴¹ Dados extraídos do site da incorporadora.
http://ideazarvos.com.br/?ideazarvos_projeto=pop-xyz. Consulta em 13.09.2011.

CAPÍTULO 3
AIMBERÊ E SIMPATIA
ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS

Este capítulo analisará os edificios Aimberê 1749 e Simpatia 236, projetados respectivamente por Andrade Morettin Arquitetos e pelo escritório GrupoSP.

AIMBERÊ
ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS

O edifício Aimberê é o primeiro do conjunto de projetos da IDEA!Zarvos em que reconhecemos o começo de uma mudança na produção da incorporadora.

Para a análise desta primeira obra, será feita uma breve introdução do escritório Andrade Morettin Arquitetos e serão mostrados alguns de seus trabalhos mais expressivos, utilizando informações da entrevista realizada com Vinícius Andrade e por fim, será feita a análise do edifício.

A sequência desta análise está organizada da seguinte maneira: viabilidade legal, análise do terreno, processo projetual e análise do projeto final através de seus desenhos, dados e fotos.

O escritório, fundado em 1997, surgiu da associação dos arquitetos Vinícius Andrade e Marcelo Morettin, ambos formados pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP em 1992 e 1991, respectivamente.

Atuando na área de projetos de arquitetura e urbanismo, trabalha com projetos de diversas escalas e de naturezas bastante variadas, tanto para o setor público como para o setor privado.

A conquista de algumas premiações importantes no panorama nacional e internacional conferiu ao escritório considerável estabilidade e garantiu o encargo de projetos de relevância na cidade.

O escritório tem sede própria e conta atualmente com cinco arquitetos colaboradores.

Vinícius Hernanes de Andrade

Nascido em 02 de abril de 1968, São Paulo, Brasil.

Formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Brasil, em 1992.

Trabalhou em vários escritórios, tais como Eduardo de Almeida Arquitetos Associados (São Paulo), VIA Arquitetura (São Paulo) e J.Emili Donato architectural office (Barcelona), até formar o escritório Andrade Morettin Associados em 1997. Professor da Universidade Brás Cubas no estado de São Paulo até 1996. Leciona na Escola da Cidade em São Paulo, desde fevereiro de 2005.

Marcelo Morettin

Nascido em 19 de março de 1969, São Paulo, Brasil.

Formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Brasil, em 1991.

Trabalhou nos escritórios de Joaquim Guedes Arquitetos Associados e de Marcelo Fragelli, até formar o escritório Andrade Morettin Arquitetos Associados, em 1997.⁴²

⁴² Dados extraídos do site http://www.andrademorettin.com.br/site_pop.html. Consulta em 05.02.2010.

Fig. 48 | Perspectiva eletrônica do edifício 772. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 49 | Perspectiva eletrônica do Box 298. Fonte (IDEA|Zarvos)

Fig. 50 | Perspectiva eletrônica do P.O.P Madalena. Fonte (IDEA|Zarvos)

“Em todos os casos, o desenho acurado e industrial vai ao encontro de uma materialidade inespecífica. As imagens formadas são nebulosas e podem remeter, por exemplo, à pintura contemporânea, que retomou o figurativo desfocando-o propositadamente. A obra de Andrade e Morettin ganha seus contornos nesse encontro entre precisão e imprecisão, entre técnica e criatividade – opostos que parecem qualificar individualmente seus autores.” (SERAPIÃO, 2011, p.15)

O entendimento do edifício Aimberê, supostamente uma inflexão no trabalho do escritório em direção ao amadurecimento, torna-se mais completo com uma breve análise da obra produzida até então pela dupla Andrade e Morettin. Seguramente não existe uma fórmula projetual da qual os arquitetos se apropriam para resolver seus desafios, mas existe uma linha de pensamento inerente aos projetos desde o princípio da formação do escritório, com o uso intenso de componentes industrializados e grades modulares, que claramente não pôde ser transferida para o Aimberê. Desde o primeiro estudo do edifício havia uma intenção de propor algo diferente, inovador à sua própria produção. Formas orgânicas foram propostas e perduraram até o edifício executado. Aspecto distinto dos demais encargos do incorporador, em que é possível reconhecer aspectos mais conectados com o histórico projetual da dupla, valendo-se dos materiais industrializados e inusitados nas fachadas, e formas geometricamente mais rígidas (fig. 48 a fig.50).

“Acreditamos na utilização de componentes industriais em contraponto com o trabalho artesanal no canteiro. [...] Projetamos como se fosse possível ir ao supermercado e escolher peças para construir.”⁴³

⁴³ Vinicius Andrade e Marcelo Morettin em depoimento para a revista Monolito

Fig. 51 | Ampliação de residência Vila Madalena, São Paulo, com Anna Dietzsch.
Fonte(Andrade Morettin Arquitetos)

Figura 52 | Residência P.A. em Carapicuíba. Fonte (foto Nelson Kon)

O primeiro projeto executado, considerado interessante pelos próprios autores, é um pavilhão suspenso anexo (fig.51) sobre uma antiga casa dos anos 1940. Aparece a estrutura de madeira feita em parceria com o Hélio Olga, elementos industrializados para fechamento lateral e cobertura, implantado com uma leve inclinação desconectada da construção, característica marcante da dupla. (SERAPIÃO, 2002, p.48-49)

A primeira obra a ser amplamente divulgada pela mídia especializada é a Casa P.A. (fig.52), onde reconhecemos uma série de características que podem ser encaradas como uma síntese do repertório dos arquitetos.

A estrutura modular de madeira e os fechamentos translúcidos em policarbonato revelam a área social sem divisões internas, assentada sobre vigas baldrame de concreto afastadas do perímetro, atribuindo a leveza desejada para que pareça que o bloco está flutuando.

O bloco branco opaco de alvenaria completamente assentado no chão, acomoda cozinha, área de serviço e banheiro.

Este projeto apresenta dois opostos muito claros, representando a convivência de linguagens distintas de maneira harmoniosa dentro do repertório da dupla.

“O volume principal [...], por suas qualidades de transparência, proporciona uma interessante relação com o ambiente em torno.

O bloco de serviços concentra os equipamentos e instalações da casa, como a cozinha, a lavanderia, o banheiro e os reservatórios de água e de gás. Este volume, em tudo oposto ao primeiro e imaginado como uma pedra cravada no chão nasce diretamente do solo com paredes grossas de alvenaria e protege o pavilhão principal do sol poente.”. (SERAPIÃO, 2002, p.49)

Fig. 53 | Ampliação da Faculdade Medicina da USP. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 54 | Residência E.G. em Brotas. Fonte (foto Nelson kon)

Fig. 55 | Residência E.G. em Brotas. Fonte (foto Nelson Kon)

Após a casa ser divulgada pelo mundo, o escritório ganhou um concurso de grandes proporções, a reforma e ampliação da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (fig.53). Nele puderam explorar suas ideias em grande escala através do uso intenso de estrutura metálica no edifício existente e nos novos pavilhões, que contemplam praticamente todo o excesso de área necessário para a faculdade.

A estrutura metálica utilizada na renovação da infra-estrutura do edifício projetado pelo escritório Ramos de Azevedo, será recorrente em toda a obra destes arquitetos. Todavia grande parte do projeto ainda não foi executada, sendo prioridade a construção dos novos acessos e a reabilitação do edifício antigo, realizada em conjunto com Júlio Katinski e Helena Ayoub Silva.

Já a Casa E.G. (fig.54 e fig.55) reafirma o lado arquitetônico mais intuitivo de Andrade e Morettin através da sua implantação, determinada pela relação com o rio e a vegetação existente.

A locação da construção é desalinhada “sem nenhuma relação geométrica perceptível, em planta ou no espaço”. (SERAPIÃO, 2002, p.50-55). O terreno quase plano é totalmente achatado pela nova base proposta pelos arquitetos, que desvinculam a construção da vegetação externa e criam espaços de estar e lazer externos.

A relação entre os blocos brancos e a estrutura de madeira acontece de maneira distinta àquela vista na Casa P.A. Neste projeto a madeira é uma retícula plana sobreposta que emprega diferentes tipos de materiais, determinando distintos graus de proteção aos espaços da casa. Os blocos brancos de alvenaria são maciços praticamente opacos que determinam todos os ambientes da casa, sejam eles internos ou externos, apoiados sobre o solo da maneira mais simples possível, reservando toda a leveza da casa para a sua cobertura. (SERAPIÃO, 2002, p.50-55).

Fig. 56 | Reforma de apartamento no edifício Prudência. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 57 | Reforma de apartamento no edifício Prudência. Fonte (foto Nelson Kon)

Outro projeto importante, apesar da reduzida escala, foi a reforma de apartamento no edifício Prudência, pois representa a maneira de projetar dos arquitetos independente da escala da intervenção. A essência do projeto é a nova relação entre os espaços proporcionada por um novo elemento estruturador. Esse elemento é uma estrutura metálica cambiante (fig.56 e fig.57), utilizada para reorganizar e fazer a transição dos espaços sociais para os espaços de serviços, da rua para o pátio interior. Esse elemento é composto de vigas anexadas à estrutura existente e em cada momento de seu percurso assume uma função: ora é estante, ora porta, ora luminária. A exemplo do que havia sido feito na reforma da Faculdade de Medicina, é também condutor da nova infra-estrutura elétrica, hidráulica e de lógica. (SERAPIÃO, 2003, p.72-76).

Essa intervenção é feita na porção central do apartamento, onde antes estavam localizados pequenos espaços conectados aos ambientes de serviço ou a programas obsoletos, tornando o que antes era um corredor em um lugar de acontecimentos.

O restante da reforma consistiu em recuperar os elementos conectados aos espaços comuns e de identidade do prédio tombado pelo Condephaat (obra do arquiteto Rino Levi), como hall, varanda e caixilhos.

Se uma estante divide o espaço é parede ou objeto? Nesse caso a estante vira arquitetura e a parede, objeto? O projeto de Vinicius Andrade e Marcelo Morettin fica nesse limite. Um único elemento contínuo reorganiza o espaço de uma unidade do edifício Prudência, de Rino Levi. Ora porta, ora estante, ora armário de banheiro, esse mobiliário único, como um enxerto preciso, define uma nova espacialidade no antigo prédio e estrutura, com competência e síntese, uma outra arquitetura. Ao mesmo tempo em que é uma peça de mobiliário é, indiscutivelmente, arquitetura. (OLIVEIRA, YOPANAN, BOGÉA, 2005, p.72-75).

Fig. 58 | Residência M.M. em São Roque. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 59 | Residência M.M. em São Roque. Fonte (foto Nelson Kon)

A Casa M.M. (fig.58 e fig.59) pode ser encarada como uma síntese dos arquitetos, na qual as “lições da escola paulista são reinterpretadas com propostas originais”. (SERAPIÃO, 2004, p.46-51)

Em um terreno de 3.400m² em forma de anfiteatro e mata natural exuberante, a proposta dos arquitetos foi construir uma plataforma elevada que interferisse pouco na configuração topográfica e vegetal. Dessa maneira, a casa foi implantada no centro do lote de modo que seus ambientes contemplassem a vista e ficassem resguardados da rua.

O projeto é composto de um nível social e outro privativo. O primeiro é uma grande plataforma de concreto que se molda ao terreno através de dobras brutas e suaves, albergando estacionamento dos automóveis, rampa de acesso, sala de estar, cozinha, serviços, piscina, churrasqueira e deck. O nível superior possui um estar íntimo e os dormitórios.

Todo o projeto é marcado por pequenos gestos que definem a “originalidade” dos arquitetos. As angulações diversas com que produzem os recortes e desníveis na laje os afastam de uma linguagem pura e exprimem sua aceitação às condicionantes externas ao edifício, assim como também o fazem as soluções estruturais aplicadas ao projeto. A mais marcante é a abertura total do quarto principal superior para a mata, conseguida através de uma marcante viga metálica que abraça o pavimento superior e transfere a carga do que seria um balanço para o pilar interior. (SERAPIÃO, 2004, p.46-51)

Essas “exceções” assumidas pelos arquitetos percorrem o primeiro período de sua obra com frequência. Além da arquitetura brutalista lembrada por Serapião pela grande empena de concreto, pode-se acrescentar a paradoxal “Maison Bourdeaux” de Rem Koolhaas, que possivelmente inspirou a resolução do balanço deste projeto.

Fig. 60 | Laboratório Alellyx Applied Genomics. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 61 | Residência A.A. em São Paulo. Fonte (foto Nelson Kon)

O projeto para o laboratório Alellyx Applied Genomics (fig.60) de pesquisas genéticas foi outra oportunidade para o escritório trabalhar reabilitação de estruturas pré-existentes.

A intervenção tem novamente um caráter sintético e se aproveita da necessidade de aumento de área para intervir em praticamente toda a fachada do edifício. Adotou-se novamente a estrutura metálica, evidenciando e potencializando suas características, utilizando-a como estrutura, cobertura, brise e fechamentos.

A mudança do leiaute interno da área já existente também foi marcada por bancadas metálicas que seguem o mesmo princípio ordenador dos projetos da Faculdade de Medicina (fig.53) e da reforma do apartamento do Edifício Prudência (fig.56 e fig.57), colocando em evidência as diversas fases do edifício. (SERAPIÃO, 2006, p.46-51).

O projeto da Residência A.A. (fig.61) exprime bem a vontade dos arquitetos em relação à experimentação. Localizada dentro de um típico lote urbano paulista de 10x30m, sua planta convencional contrasta com a solução rara adotada para a iluminação interna da sala e da circulação superior.

Uma espécie de lanternim móvel foi instalado para que em determinado momento, o térreo pudesse ser abrir totalmente, da rua até os fundos do lote. É indiscutível a sensação de amplitude causada pela abertura completa do espaço, embora, pareça bastante discutível a maneira como essa abertura acontece. O grande esforço feito para encaixar um objeto móvel dentro da casa parece mais uma homenagem ao elevador da Maison Bourdeaux de Rem Koolhaas do que um elemento pensado para uma pequena habitação em São Paulo.

Fig. 62 | Escola FDE em Campinas. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 63 | Instituto Moreira Sales em São Paulo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

No caso da escola projetada para a FDE (Fundação de Desenvolvimento do Ensino), em Campinas (fig.62), o projeto faz parte de uma série de edifícios que mudaram o panorama da arquitetura de escolas públicas paulistanas.

A exigência da adoção de estrutura de concreto pré-fabricada pelo contratante os colocou diante de um desafio novo, mas já explorado através das estruturas de madeira e metálicas pré-fabricadas utilizadas em outros projetos.

A simplicidade resolutive do projeto, com todo o programa necessário contido dentro da estrutura reticular de concreto e fachadas, é parte de uma estratégia que se repete em outras oportunidades, como nos concursos da biblioteca de Estocolmo em 2006, da sede da CAF em 2008 e do IMS em 2012 (fig.63).

O edifício se divide basicamente em duas alas: de um lado temos administração, cozinha, cantina, grêmio, sanitários e quadra coberta, e do outro estão as salas de aula e as salas de múltiplo uso.

Entre os dois blocos está a rua de acesso ao prédio, protegida e marcada pela cobertura translúcida e pelas aberturas laterais que permitem a ventilação cruzada. Esse vazio que corta o edifício, comunicando exterior e interior, é também a articulação entre os diversos ambientes da escola. (SERAPIÃO, 2004, p.64-67).

A declaração de Vinícius Andrade (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS) de que o projeto é resolvido do interior para o exterior, sendo que suas fachadas e o elemento utilizado para sua composição são secundários e completamente substituíveis, parece estar presente em todos estes projetos.

Fig. 64 | Residência R.L. em Carapicuíba. Fonte (foto João Nitsche)

Fig. 65 | Fidalga. Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 66 | João Moura. Fonte (foto Nelson Kon)

A Casa R.L (fig.64), projeto feito em parceria com Lua Nitsche, guarda grandes semelhanças com a Casa Palafita (fig.51) e a posterior P.A. (fig.52). Implantada no meio da mata do litoral norte paulista, este pequeno pavilhão também se utiliza da estrutura de madeira modular como partido e alma do projeto. Solta do chão, flutua sobre vigas de madeira reutilizadas de uma antiga tesoura de telhado. Os painéis de fechamento cumprem sua função de acordo com o desejado para cada módulo: ora são transparentes e fixos, ora transparentes e basculantes, e ora opacos e fixos.

Essa solução pode ser encontrada no edifício Fidalga 772 (fig.65) e no João Moura (fig.66), dos irmãos Nitsche, o que aproxima esta pequena casa da segunda fase de Andrade Morettin dentro da incorporadora IDEA!Zarvos.

ENTREVISTA

Esta parte da dissertação apresenta, a partir da entrevista realizada com Vinícius Andrade, as principais ideias do escritório Andrade Morettin, e tem como objetivo compreender o processo e a visão do projetista em relação aos desafios encontrados nas diferentes construções.

A entrevista foi realizada na sede do escritório Andrade Morettin Arquitetos na Vila Buarque em 06.04.2012 em aproximadamente 1 hora.

A conversa aconteceu com um dos sócios, Vinícius Andrade foi conduzida a partir de um questionário previamente estruturado composto por 10 questões. As respostas levaram a outras perguntas que foram acrescentadas ao longo do diálogo, abordando mercado imobiliário, legislação, técnica construtiva e processo projetual.

O trabalho do escritório Andrade Morettin Arquitetos em São Paulo é visto, nas palavras do próprio Vinícius Andrade, como pontual e discreto, já que o trabalho deve ser feito sobre um contexto urbano consolidado e de difícil reversão.

Segundo o arquiteto, o cenário desordenado e o interesse do capital atuando de maneira contraproducente do ponto de vista urbano, impossibilitam o retrocesso da arquitetura ruim que domina o cenário da cidade.

“Você não depende, para fazer uma cidade boa, de projetos muito especiais, porque a arquitetura média de Santiago do Chile, por exemplo, é excelente. A cidade está em outro patamar, ela não depende de ter algumas boas iniciativas para ficar boa, ela é boa porque o corpo da cidade é bom. Em São Paulo, a grande massa dos edifícios residenciais construídos é muito ruim. Não apenas feio, é ruim. E acho que isso não é um fenômeno que se reverte, ainda mais agora que a cidade está parando de crescer, com o fenômeno da migração de retorno, a cidade estabilizou. O momento histórico é outro, não é hora de constituir a cidade. A cidade está constituída e a gente agora vai trabalhar em cima dessa matriz existente.” (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS)

Apesar da incompreensão por parte da maioria dos incorporadores do significado e do funcionamento do processo projetual, a função e influência do arquiteto no empreendimento, até mesmo com reduzidas intervenções de qualidade na cidade são válidas, pois as pequenas mudanças no cotidiano podem influenciar a vida do cidadão e do bairro.

Andrade concorda com as afirmações colocadas no capítulo 1 deste trabalho, sobre o fato de que existe um interesse mercadológico em busca do “produto” diferente, entretanto, a rapidez com que a indústria da construção civil está acostumada a trabalhar não é compatível com a velocidade de amadurecimento de um projeto específico dentro de sua linha de produção.

Talvez o ponto incoerente em todo este processo esteja no desinteresse existente na agilização da execução do projeto, já que técnicas industrializadas consagradas de produção de edifício continuam sendo ignoradas e que, se aplicadas, certamente garantiriam a minimização de prazos e custos extras decorrentes de desperdício de material e erros de execução. A aplicação destas técnicas dentro de uma obra continua sendo pontual, geralmente utilizada na produção de caxilharia ou ornamentos.

“Com a Tischman [...], a nossa proposta era fazer todo o fechamento do prédio com painel de concreto pré-fabricado. Falávamos para eles: ‘Aquele mesmo, que vocês usam no prédio neoclássico’.” (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS)

Apesar da primeira experiência com a IDEA!Zarvos não incorporar nenhum conceito de pré-fabricado em sua concepção, o amadurecimento da relação entre incorporador e arquiteto, mudou a postura de ambos, que com um diálogo mais aberto e em busca de alternativas para melhoria da produção incorporaram aos poucos mais elementos industrializados em seus edifícios.

Essa linguagem é mais comum às obras anteriores dos arquitetos, e possibilitou inclusive uma linguagem e estética mais próxima ao histórico projetual do escritório.

“O processo de construção é mais pré-fabricado, mais industrializado, uma linguagem do edifício com mais afinidade com o que a gente pensa, tem um aspecto mais transparente, mais leve. [...]O prédio da Fidalga, que está pronto, depois de feita a superestrutura, a obra inteira foi uma obra seca, super rápido. A ideia de trabalhar com componentes industrializados não só muda o processo como o produto final. O prédio tem um aspecto de componentes. O próprio desenho dele, a alternância entre fechado e aberto.” (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS)

O que podemos observar ao analisar o trabalho da dupla de arquitetos, é que a IDEA!Zarvos define a volta do arquiteto como agente principal, seja nos parâmetros projetuais definidos para embasar o escopo dos profissionais escolhidos para projetar o edifício, seja no diálogo existente com esses projetistas na definição de todos os aspectos do edifício.

Uma demonstração da riqueza do diálogo e do processo projetual é a quantidade de alternativas que são estudadas ao longo do processo, em uma clara negociação entre interesses e concepções diferentes.

“Fizemos muitos estudos e caminhamos um pouco nessa linha do ir convencendo, ir conversando. Isso que eu estava querendo dizer, ele deu abertura para a gente negociar. Ele queria que fosse de tijolinho. Então fizemos um estudo de tijolinho e outro com painéis e levamos ambos para ele. ‘Então vamos avaliar juntos quais são os benefícios desse e quais são os benefícios daquele’. [...] Fizemos em torno de 200 modelos com variação de cor, mas o caminho que a gente encontrou com ele foi trazer um pouco essa coisa que, na visão dele, é o que ajuda a vender. Coisa essa que o tijolinho tem e a madeira também, algo mais rústico. É uma transformação desse painel, uma manifestação. Porque não é madeira, mas essa foi a solução. Para a gente é um material meio pop e para ele é um material que representa essa coisa do aconchegante, da casa. Agora, é muito importante este diálogo. Embora para a gente signifique uma coisa completamente diferente do que significa para ele, encontramos um denominador comum.” (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS)

Na visão de Vinícius Andrade as definições da MOVIMENTO UM em relação à flexibilização das plantas, de variados tamanhos, a redução de conteúdo programático é realmente efetiva, pois seus empreendimentos surpreenderam até eles próprios pela configuração espacial estabelecida pelos seus moradores.

A ideia de superdimensionar as instalações do edifício é um pressuposto que encarece a obra, mas viabiliza a ideia do Otávio Zarvos, que segundo o arquiteto, é inteiramente responsável pela proposta. No âmbito desse novo tipo de empreendimento, o arquiteto discute também a relação que o edifício estabelece com o bairro e a cidade, e de como a abrangência e a efetiva mudança que a construção pode produzir, contribui com seu contexto. Parte-se do princípio de que não é possível a mudança da cidade através de intervenções privadas, pensadas lote a lote pelo mercado imobiliário.

“Com um empreendimento em um lote isolado é difícil construir um discurso assim, é um lote isolado, uma área privativa, então acho que em comparação com os empreendimentos, também de novo, os dominantes, modelos dominantes do mercado, realmente ele tem alguma generosidade maior, abre para a calçada, permeável, visível. Mas é uma ação, e não acho que é uma ação que produza qualquer benfeitoria efetiva, eu acho que tem uma postura gentil, é mais um recado que o projeto pode dar para cidade. Não acho que contribui significativamente para cidade.” (ANDRADE, 2012, ver entrevista em ANEXOS).

Como destacado no início da entrevista, Vinícius Andrade mostra que o trabalho do escritório, associado aos princípios definidos pela IDEA!Zarvos, viabiliza um tipo de construção que dialoga com a cidade, mas reafirma ao mesmo tempo a incapacidade do arquiteto em lidar com um contexto urbano já consolidado e com poucas oportunidades de efetiva mudança. Mesmo considerando tais dificuldades, observando o histórico projetual e a relação que se estabelece ao longo do processo de construção dos novos edifícios, é possível afirmar que a MOVIMENTO UM oferece uma contribuição inovadora para a arquitetura da cidade e mostra novas possibilidades de aproximação com um público diferenciado num mercado bastante empobrecido do ponto de vista arquitetônico. É este diferencial que pode ser destacado neste primeiro prédio da Aimberê.

AIMBERÊ
ANÁLISE GERAL DO PROJETO

Rua Aimberê, 1751
Área de terreno aproximada: 757,50 m²

ZONA DE USO: LA ZM2/06
ZONA DE USO ANTIGA: Z2
SUBPREFEITURA: Lapa
COMAR: gabarito sem limites.
CONPRESP: Res. 26/04 parcial
CONDEPHAAT: Res. 27/93 e Res. 27/78 parcial
APA : não
AET : não
RECUO ESPECIAL: não
LOTEAMENTO APROVADO: ARR 0232.
LARGURA DA VIA: Rua Aimberê – 17,00
MELHORAMENTO VIÁRIO: não
CLASSIFICAÇÃO DA VIA: Rua Aimberê – Via Local

FOTO AÉREA

Fig. 67 | Foto aérea. Fonte: Google Earth. Dado extraído em Setembro/12

Coef. de Aproveitamento básico: 1,00
Coef. de Aproveitamento máximo: 2,00
Taxa de ocupação: 0,50
Taxa de permeabilidade: 0,20

L > 12m
Sem área construída total máxima
Sem área computável máxima
Sem gabarito de altura máxima
nR1 (todos usos permitidos)
nR2 (todos usos permitidos)
subcategorias de uso residencial permitido
R1, R2h, R2v

Lote mínimo: 125,00 m².
Frente mínima: 5,00 m.
Gabarito da zona: 25,00 m.
Recuo de frente: 5,00 m.
Recuo lateral e Fundos: 3 m. a partir do térreo
R=(H-6)/10,
no mínimo 3,00 m., (inclusive subsolo) onde :
H – altura da edificação, em relação ao perfil natural do terreno.
R – recuo

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Fig. 68 | Mapa de uso do solo. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA DE REDE HÍDRICA

Fig. 69 | Mapa de rede hídrica. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA VIÁRIO ESTRUTURAL

Fig. 70 | Mapa do viário estrutural. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

A map showing a street grid. A red line runs diagonally from the bottom left towards the top right. A green circle is located on this red line. To the left of the circle, a blue diamond-shaped road sign is visible. Above the circle, a blue line runs vertically, labeled 'Av. Pompéia'. Below the circle, a blue line runs horizontally, labeled 'Heitor'. A yellow rectangle highlights a building on the grid, located to the right of the intersection of the red line and the horizontal blue line.

Fig. 71 | Mapa de transporte público. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

Fig. 71 | Mapa de transporte público. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

[illegible]

Fig. 72 | Mapa de desenvolvimento urbano. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

Fig. 72 | Mapa de desenvolvimento urbano. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

ANÁLISE DO TERRENO

Localizado em um trecho com 6% de inclinação em uma típica rua do bairro de Perdizes, o terreno é privilegiado em relação à sua situação urbana. Próximo a Rua Heitor Penteado e do farto comércio deste eixo comercial, também conta com inúmeras linhas de ônibus e a estação de metrô Vila Madalena.

A disposição central em relação à quadra e as dimensões típicas de um lote urbano paulista, estreito e comprido, leva o terreno a possuir somente sua frente livre de interferências. O edifício de quatro andares encostado ao perímetro da fachada oeste-sudoeste, dificultava a solução da proposta.

Apesar do bom projeto desenvolvido para esta etapa, ficou claro que incorporar o pequeno terreno adjacente de aproximadamente 200m² na fachada norte representaria um ganho enorme para a arquitetura e para o empreendedor, pois o terreno mais regular favoreceria a resolução de plantas dos apartamentos e da garagem no subsolo, dificultando ainda a possibilidade que sobrava para o vizinho mais a norte de edificar acima de 6 metros de altura devido aos recuos obrigatórios.

Com esta configuração linear do terreno, o edifício adquire uma força dinâmica inerente ao partido de quaisquer propostas, força utilizada de maneira hábil pelos arquitetos.

• EIXO EXTERNO DOMINANTE

- O TERRENO ENCONTRA-SE NO MEIO DA QUADRA E PERPENDICULAR À RUA. ESTA SITUAÇÃO SOMADA À PROPORÇÃO DO LOTE (15mX50m), FORÇA O PROJETO A INVERTER O EIXO DOMINANTE DA RUA, RAPIDAMENTE PERCEPTÍVEL NO CUIDADO DAS DEMAIS FACHADAS, MUITO MAIS ELABORADAS QUE A FRONTAL. NÃO É A NEGAÇÃO DA RUA, MAS SIM A AFIRMAÇÃO DE UMA SOLUÇÃO MAIS AUTO-CENTRADA DEVIDO À CONFIGURAÇÃO DO LOTE POSSÍVEL.

CONCEPÇÃO

O desenvolvimento do edifício da Rua Aimberê passou por fases bem distintas. A primeira fase do estudo não possuía a configuração final do terreno, o que justifica a distância deste estudo para os posteriores. Outro fator importante é a transparência pretendida inicialmente e que foi deixada tão logo incorporaram o último terreno.

Os outros estudos são desdobramentos naturais do amadurecimento das conversas, não sendo possível estabelecer grandes diferenças programáticas entre elas. Todas essas faces que o edifício possuiu serão aqui mostradas a fim de compreender este desenvolvimento.

ESTUDO Nº01

A primeira versão do edifício Aimerê foi apresentada em 26.01.2006 e desenvolvida sobre um perímetro distinto do final, pois a compra do terreno de 190m² não havia sido efetuada. A inclusão do novo lote aumentaria o potencial construtivo do empreendimento e dobraria a largura da porção frontal (de 7,0m para 14,5m) possibilitando a utilização deste trecho do terreno para construção da torre. Tendo em vista estes fatores entendemos o aspecto totalmente distinto deste estudo para o edifício executado.

O terreno de áreas reduzidas e a necessidade de conformação do projeto à legislação altamente restritiva do município de São Paulo conduziram os arquitetos a uma implantação que reproduz os recuos mínimos laterais, reservando as soluções não usuais à entrada do pavimento térreo e do subsolo.

A frente de apenas 7,0m provocou o deslocamento do corpo principal do edifício para a parte posterior do terreno, em uma espécie de miolo de quadra. Os arquitetos propuseram um elemento horizontal esteticamente marcante em direção à rua, reforçando o dinamismo e a predominância do eixo longitudinal no projeto em um convite para o pedestre acessar o edifício, conectando circulação vertical e passagem de pedestres na calçada com a criação desta praça intermediária. O recurso utilizado pelos arquitetos provoca uma sensação de “encurtamento” do caminho. Este percurso foi desenhado por um volume laranja (fig.79) que se “lança” sobre a rua, ascendendo o necessário para que o carro pudesse acessar o subsolo e separando a entrada de pedestre, a leste, da entrada de automóveis, a oeste.

Os parâmetros básicos deste projeto são: ocupar a fachada oeste (fig.80) com circulações verticais, sejam elas coletivas ou privativas; laje livre para que o usuário possa ocupá-la como quiser; fachadas completamente envidraçadas (fig.82), e diversas prumadas hidráulicas, como podemos verificar pelo deslocamento das áreas molhadas entre os pavimentos (fig.86).

O gabarito limitado em 25 m pelo zoneamento forçou os arquitetos a localizarem um dos apartamentos abaixo do nível da rua. Apesar do considerável desnível existente no sentido longitudinal do terreno, esta unidade seria extremamente prejudicada pelo fato de existir um prédio de quatro andares na fachada oeste. Outra qualidade que pode ser entendida como parâmetro projetual é a vontade de expressar a espacialidade das diferentes unidades na fachada.

Todas as características citadas anteriormente estavam alinhadas com os preceitos da incorporadora, assegurando a integridade final do projeto, apesar das grandes mudanças ocorridas em seu desenvolvimento. Aparentemente complexa, a fachada possui uma racionalidade inerente aos princípios do projeto, com uma modulação equidistante de pilares e balanços econômicos nas extremidades, possibilitando uma grande racionalização construtiva na obra.

Fig. 75 | Primeira maquete de estudo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 76 | Primeira maquete de estudo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 77 | Segunda maquete de estudo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 78 | Segunda maquete de estudo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 79 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 80 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 81 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 82 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 83 | Perspectivas isométricas. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 84 | Perspectivas isométricas. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 85 | Elevações. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 86 | Plantas. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

ESTUDO Nº02

Após a apresentação da primeira versão a incorporadora finalmente conseguiu finalizar as negociações com o vizinho obtendo o lote que configuraria o perímetro final. Em alguns dias (em 13.02.2006) os arquitetos produziram e apresentaram croquis simplificados (fig.87 a fig.92) para alinhar as novas ideias.

Com a nova geometria, o desnível frontal do terreno mudou de 50 cm para 100 cm, criando uma hierarquia vertical no projeto que acabou por determinar a posição das novas entradas de automóveis e pedestres, invertidas em relação à primeira proposta. Agora os pedestres acessariam o prédio pelo norte em um nível mais alto, diminuindo o desnível para chegar ao nível térreo, e os automóveis foram deslocados para a porção sul, minimizando a inclinação e o comprimento da rampa necessária.

Essa inversão foi determinante para o amadurecimento do projeto e soluções, continuando até a versão final do edifício. O volume laranja do primeiro estudo também é invertido e elevado para o nível do 1º pavimento, transformando-se em um retângulo integrado à torre.

A circulação continua na fachada oeste apresenta uma rara configuração, com uma conexão de quase 15m entre elevador e escada de emergência. Esse excesso de área comum é ineficiente e diferente do que veremos no edifício Simpatia, não traria nenhum benefício espacial para a proposta.

Este é o único momento em que aparece a intenção de desenvolver dois subsolos para estacionamento, o que poderia prejudicar o desenho obtido na versão final.

Neste estudo também fica clara a proposta dos arquitetos de oferecer um “respiro” para a rua com a criação de uma praça verde frontal. Este vazio representa uma grande diferença para este trecho da rua, que apresenta dois prédios verticais próximos alinhados aos perímetro do lote.

Fig. 87 | Croqui do 2º subsolo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 90 | Croqui do 1º pavimento. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 88 | Croqui do 1º subsolo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 91 | Croqui do 2º pavimento. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 89 | Croqui do pavimento térreo. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 92 | Croqui do 3º pavimento. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

ESTUDO Nº03

Em 02.03.2006, três semanas após o segundo estudo, os arquitetos haviam encaixado todo o programa em um volume de aspecto monolítico e as intenções estéticas foram definidas. Os croquis mostram a ideia dos rasgos verticais distintos da fachada noroeste, conformando os terraços e os diferentes tipos de aberturas que existiriam em todos os lados do edifício. A circulação vertical buscou ser tão eficiente quanto era no primeiro estudo, melhorando o aproveitamento da área de laje para uso privativo. O seu deslocamento para o centro da laje possibilitou a introdução de um corredor lateral que criou um desenho inusitado no pavimento térreo. A massa laranja que incorporava guarita e apartamento do zelador no primeiro estudo foi absorvida pelo monolito, integrando-se totalmente a ele.

Os arquitetos criaram um marcante rasgo que conduz a entrada dos pedestres para o hall de circulação (praticamente em sua forma final), diminuindo seu pé-direito em uma representação da transição do lugar público para o privado, acolhendo o pedestre para sua entrada em casa.

Este traço leva a um interessante “desequilíbrio” da massa frontal do prédio, que parece ter o ponto de apoio da fachada oeste flutuando sobre uma caixa de vidro que recebe o visitante.

É um claro amadurecimento de todas as intenções demonstradas no primeiro estudo, como se o edifício estivesse mais coerente com sua função residencial, muito mais aconchegante e menos imponente, como se não tivesse que demonstrar sua boa arquitetura com elementos estranhos.

Os pequenos rasgos verticais para a fachada oeste continuarão até o final do projeto.

Fig. 93 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 95 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 94 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 96 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 97 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 99 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 98 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 100 | Perspectiva eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

ESTUDO Nº04

Em 25.04.2006, foi apresentada uma proposta na qual os pavimentos continuam semelhantes àqueles anteriores.

Reafirma-se o único subsolo e sua cota em relação ao térreo, assim como a entrada do estacionamento e a intenção de haver uma laje sobreposta que conectasse diagonalmente o portão de pedestres ao hall de entrada.

O desenvolvimento do estudo levou à mudança das aberturas, de seu posicionamento e dimensões, deixando o edifício com um aspecto mais convencional. Provavelmente as aberturas diminuíram e adotaram medidas de tamanho padrão de mercado por razões econômicas, o que não afetou a qualidade arquitetônica do prédio.

A interessante entrada do prédio ganha um material diferente (em um primeiro croqui houve a opção por um material laranja, substituído pela madeira, conferindo um aspecto mais sóbrio ao edifício) evidenciando a subtração do corpo do prédio.

Em uma das perspectivas que fazem parte deste período do estudo existe uma tentativa de incorporar o tijolo aparente à fachada. Segundo Otávio Zarvos, esse material torna o prédio mais “vendável e aconchegante”.

Em uma busca para tornar esse “detalhe” mais presente no edifício (talvez um resquício do volume laranja marcante na entrada do primeiro estudo) os arquitetos extrapolam a madeira para a fachada (fig.104 e fig.106), criando um brise que destoa completamente do conjunto e, ao contrário do desequilíbrio da massa, essa distinção de materiais em um mesmo plano e suas proporções deixaram a frente do prédio com uma fisionomia rara, semelhante a alguns edifícios que sofreram “modernização” de fachadas.

A maturação do projeto eliminou esse elemento e buscou algo mais uniforme para todas as fachadas.

Fig. 101 | Croqui da fachada leste. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 103 | Croqui da fachada oeste. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 102 | Croqui da fachada frontal. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 104 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 106 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 105 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 107 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 108 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 110 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 109 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 111 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

ESTUDO Nº05

Após um longo período de amadurecimento do estudo anterior (aproximadamente 13 semanas), os arquitetos apresentaram em 08.08.2006 a versão final do projeto.

O edifício possui duas entradas em suas cotas extremas, protegidas por um leve gradil no perímetro do terreno que permite que sejam visualizados: jardim frontal, mural e fachada para o pedestre na rua.

O desenho definitivo da entrada de pedestres e carros em uma elegante cruz tornou-se um exercício de complexa geometria.

“[...] criando na face frontal uma tensão reforçada por dois outros elementos fortes: as duas rampas de acesso, de pedestre e de veículos, que se cruzam em X.” (SERAPILÃO, 2011, p.73).

O caminho de pedestres, a laje ajardinada de desenho orgânico, e a rampa de carros em curva, produzem um jogo de formas que escondem ao mesmo tempo em que se mostram, confundindo-se e conformando o belo desenho do jardim.

Esta solução para a entrada do edifício demonstra a importância dada pelos arquitetos a todos os componentes do projeto, em uma maneira de trabalhar que não confere uma hierarquia clara entre os elementos e qualquer solução é projetada, o que confere uma unidade clara aos seus projetos.

O acesso ao hall de entrada continua sendo pela corte na fachada oeste do edifício, transmitindo uma sensação de leveza ao rígido monólito.

Com as divisões entre apartamentos e suas tipologias definidas, os arquitetos trabalharam sobre a ideia de extrapolação das soluções para a fachada.

Cada fachada apresenta uma solução diferente: uma é dotada de grandes vãos definidos pela altura do pé-direito do apartamento; outra possui rasgos angulados e terraços; outra utiliza esses dois elementos; e a última é feita com

pequenos rasgos e elementos verticais de argamassa, que concentram as instalações do prédio.

Ao mesmo tempo em que se delimitam os espaços mais indicados para determinado uso pelo desenho dos mezaninos ou fluxo a partir da porta de entrada do apartamento, não é possível dizer que existam elementos definitivos nesta arquitetura, ou seja, a flexibilidade total continua existente conforme parâmetro determinado pelo incorporador como preceito invariável de projeto.

Apesar de ser um edifício de forma completa e estática, sua organização interna muda e se adapta ao morador, permitindo movimentos dentro de cada unidade.

Fig. 112 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 113 | Maquete eletrônica. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

Fig. 114 | Esquema de encaixe dos apartamentos. Fonte (Andrade Morettin Arquitetos)

SUBSOLO

Fig. 115 | Planta de subsolo. ESCALA 1:250

- JARDIM 1
- ENTRADA DE AUTOMÓVEIS 2
- VAGA DO ZELADOR 3
- CIRCULAÇÃO VERTICAL 4
- SANITÁRIOS 5
- ESTACIONAMENTO 6

UNIDADE ZELADOR

2 PAVIMENTOS

O zelador fica completamente separado do restante do edifício, conectando-se diretamente apenas com a entrada de pedestres e a guarita.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=49,81m²
 ÁREA COMPUTÁVEL = 0,00m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 49,81m²
 ÁREA DE ESCADA = 3,52m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
 b sala de jantar
 c cozinha
 d sanitário
 e dormitório

UNIDADE 01

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=243,90m²
 ÁREA COMPUTÁVEL=122,65m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=121,25m²
 ÁREA DE ESCADA =3,15m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
 sala de jantar b
 cozinha c
 sanitário d
 dormitório e
 lavabo f
 área de serviço g
 terraço/varanda h

Totalmente voltado para a fachada leste, este apartamento de dois pavimentos possui sua fachada inteiramente tomada por vidros. A planta com pequena profundidade produz espaços bem iluminados.

1º PAVIMENTO (TÉRREO)

Fig. 116 | Planta de 1º pavimento. ESCALA 1:250

- ENTRADA DE PEDESTRES 1
- ENTRADA DE AUTOMÓVEIS 2
- VAGA DO ZELADOR 3
- HALL DE ENTRADA 4
- HALL COMUM DOS APARTAMENTOS DO TÉRREO 5
- APARTAMENTO DO ZELADOR 6
- APARTAMENTO 01 7
- APARTAMENTO 02 8
- GUARITA 9

Movimento orgânico da laje para permitir a passagem do carro e garantir a amplitude da entrada de pedestres, "disfarçando" o portão de entrada dos carros no subsolo.

Alargamento da laje para evitar a sensação de estreitamento causado pela unidade 01 e caixa de escada.

A idéia de amplitude é buscada em todos os momentos no edifício. O hall de entrada possui grandes janelas e pé-direito duplo.

UNIDADE 02

2 PAVIMENTOS

Este apartamento possui configuração de sobrado, com três de suas faces insoladas e aproximadamente metade do terreno livre para o jardim. O pé-direito duplo e as diferentes aberturas enriquecem o espaço.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=234,55m²
 ÁREA COMPUTÁVEL = 111,42m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 123,13m²
 ÁREA DE ESCADA = 4,15m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
 b sala de jantar
 c cozinha
 d sanitário
 e dormitório
 f lavabo
 g área de serviço
 h terraço/varanda

Fig. 117 | Planta esquemáticas do 1o pavimento

1º PAVIMENTO (TÉRREO)

Este pavimento apresenta um pressuposto extremamente benéfico para o incorporador pois dedica grande parte de sua área útil para os apartamentos inferiores, tornando-as privadas e vendáveis ao consumidor.

Neste caso particular, a eliminação da área comum parece boa para todos os lados, pois transfere a alguns dos moradores um espaço que teriam somente em uma casa, e aos outros moradores conferem a redução dos gastos condominiais de uma área que será mantida pelo seu usuário.

Fica claro quando analisamos os números referentes a área privativa do pavimento, com 62% de toda área de laje, incomuns para qualquer tipo de empreendimento, que geralmente constroem esses espaços com uso comum.

A possível falta de privacidade do apartamento do Térreo é minizada pelo fato dos dois apartamentos que usufruem do quintal serem compostos de dois pavimentos, o que acaba por afastar o olhar alheio dos terraços superiores.

Fig. 118 | Gráficos de área

UNIDADE ZELADOR

2 PAVIMENTOS

O zelador fica completamente separado do restante do edifício, conectando-se diretamente apenas com a entrada de pedestres e a guarita.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=49,81m²
ÁREA COMPUTÁVEL = 0,00m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 49,81m²
ÁREA DE ESCADA = 3,52m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório

UNIDADE 01

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=243,90m²
ÁREA COMPUTÁVEL=122,65m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=121,25m²
ÁREA DE ESCADA =3,15m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

Totalmente voltado para a fachada leste, este apartamento de dois pavimentos possui sua fachada inteiramente tomada por vidros. A planta com pequena profundidade produz espaços bem iluminados.

0 1 5 10

2º PAVIMENTO

Fig. 119 | Planta 2o pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO DO ZELADOR 1
APARTAMENTO 01 2
APARTAMENTO 02 3

A solução dos pés-direitos duplos em ambientes flexíveis leva a soluções não ideais. O “teto” do banheiro inferior pode ser visto do terraço.

A idéia de amplitude é buscada em todos os momentos no edifício. O hall de entrada possui grandes janelas e pé-direito duplo.

Este apartamento possui configuração de sobrado, com três de suas faces insoladas e aproximadamente metade do terreno livre para o jardim. O pé-direito duplo e as diferentes aberturas enriquecem o espaço.

UNIDADE 02

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=234,55m²
ÁREA COMPUTÁVEL = 111,42m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 123,13m²
ÁREA DE ESCADA = 4,15m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

Fig. 120 | Planta esquemáticas do 2º pavimento

2º PAVIMENTO

Os apartamentos foram concebidos como volumes vazios de pé-direito duplo que incorporam mezaninos em trecho das suas plantas.

Estes vazios conferem uma espacialidade totalmente diferente dos apartamentos, aproximando-os do que podemos chamar de *lofts*, e deixando a possibilidade para o usuário de “completar” seu apartamento posteriormente se houvesse uma mudança no coeficiente de aproveitamento do lote.

Notamos também que a área não computável também passou do limite estabelecido pela prefeitura de 10% da projeção edifício no pavimento térreo, consequência da introdução do apartamento do zelador neste andar.

Fig. 121 | Gráficos de área

UNIDADE 03

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=119,82m²
 ÁREA COMPUTÁVEL=106,48m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,34m²
 ÁREA DE ESCADA =0,00m²

COMPOSIÇÃO
 sala de estar a
 sala de jantar b
 cozinha c
 sanitário d
 dormitório e
 lavabo f
 área de serviço g
 terraço/varanda h

Esta unidade é uma das únicas com pé-direito simples e configuração de um apartamento padrão. Ainda assim é extremamente superior ao padrão do mercado em questão à iluminação e ventilação.

0 1 5 10

3º PAVIMENTO

Fig.122 | Planta do 3º pavimento. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1
 APARTAMENTO 03 2
 APARTAMENTO 04 3

A retirada da laje do terraço deste pavimento permite uma maior entrada de luz no apartamento inferior. Assim como a parede lateral criada garante a privacidade de ambos.

UNIDADE 04

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=135,92m²
 ÁREA COMPUTÁVEL = 122,39m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 13,53m²
 ÁREA DE ESCADA = 0,00m²

COMPOSIÇÃO
 a sala de estar
 b sala de jantar
 c cozinha
 d sanitário
 e dormitório
 f lavabo
 g área de serviço
 h terraço/varanda

Apartamento de pé-direito duplo em aproximadamente 60% de sua área, favorecendo a interessante espacialidade. Entretanto apresenta dificuldades de diversidade de plantas, já que a inclusão de outro dormitório dificultaria enormemente uma área comum com as características das outras unidades.

Fig. 123 | Planta esquemáticas do 3º pavimento

3º PAVIMENTO

Este pavimento apresenta apartamento de pé-direito simples, provocando uma mudança interessante nas entradas de todos os pavimentos superiores. No entanto, as entradas intercaladas acabam diminuindo o desempenho do elevador e a eficiência da área comum, que tem de ser repetida em todos os andares.

A eliminação dos shafts internos contribui muito para a clareza da planta, assim como evita a selagem com materiais “corta-fogo”. Não é um custo tão representativo na totalidade da obra, mas evita a contratação deste empreiteiro.

Neste pavimento chegou-se ao limite de 10% de área não computável para definir os terraços, maximizando a área privativa de venda e é possível verificar uma ótima relação área privativa/comum devido ao fato de não haver nenhuma entrada de apartamento.

Fig. 124 | Gráficos de área

UNIDADE 06

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=133,26m²
ÁREA COMPUTÁVEL=16,58m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=26,68m²
ÁREA DE ESCADA =3,93m²

A planta deste apartamento desenvolve-se em volta da caixa de circulação vertical, o que prejudica o número de possibilidade de ambientes e divisões dentro do apartamento.

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

0 1 5 10

4º PAVIMENTO

Fig. 125 | Planta do 4º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 05 7
APARTAMENTO 06 8

Este apartamento possui apenas um pavimento e a menor área de todas as unidades do edifício.

UNIDADE 05

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=89,56m²
ÁREA COMPUTÁVEL = 76,22m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 13,34m²
ÁREA DE ESCADA = 0,00m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

Neste trecho o hall de circulação comum possui pé-direito duplo, comunicando-se com a circulação superior.

Fig. 126 | Planta esquemáticas do 4º pavimento

4º PAVIMENTO

Neste pavimento há um claro aumento de área comum devido ao corredor criado para acessar as duas unidades. Esta é uma posição discutível, pois seria possível melhorar a área da unidade 05 se a entrada da unidade 06 fosse pela atual área de serviço. Isso diminuiria esses ambientes, mas não representaria uma perda muito grande para os espaços, mesmo porque teoricamente eles não estão definidos.

A relação entre área privativa/comum acabou sendo desfavorecida pela configuração das entradas dos apartamentos.

Fig. 127 | Gráficos de área

UNIDADE 06

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=133,26m²

ÁREA COMPUTÁVEL=106,58m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=26,68m²

ÁREA DE ESCADA=3,93m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a

sala de jantar b

cozinha c

sanitário d

dormitório e

lavabo f

área de serviço g

terraço/varanda h

A planta deste apartamento desenvolve-se em volta da caixa de circulação vertical, o que prejudica o número de possibilidade de ambientes e divisões.

5º PAVIMENTO

Fig. 128 | Planta do 5º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 06 1

APARTAMENTO 07 2

Neste trecho o hall de circulação comum possui pé-direito duplo, comunicando-se visualmente com o pavimento inferior.

Com área comparável ao do menor apartamento de todo o edifício, esta unidade também tem problemas de flexibilidade.

UNIDADE 07

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=92,14m²

ÁREA COMPUTÁVEL=78,61m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,53m²

ÁREA DE ESCADA=0,00m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar

b sala de jantar

c cozinha

d sanitário

e dormitório

f lavabo

g área de serviço

h terraço/varanda

Fig. 129 | Planta esquemáticas do 5º pavimento

5º PAVIMENTO

A estratégia dos vazios nos pavimentos contribuiu para a melhoria da relação de área não computável/área computável. Neste pavimento fica clara a vantagem para o incorporador desse aumento de área.

Outro fator que começamos a notar neste pavimento é a coerência dos arquitetos na resolução de suas plantas, que sempre reservam aproximadamente 31,00m² para a alvenaria e gesso acartonado. Os pavimentos seguem sempre esse padrão, com exceção do térreo e da cobertura.

UNIDADE 09

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=135,41m²
ÁREA COMPUTÁVEL=108,73m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=26,68m²
ÁREA DE ESCADA=0,00m²

Praticamente igual a unidade 06, a planta deste apartamento desenvolve-se em volta da caixa de circulação vertical, o que prejudica o número de possibilidade de ambientes e divisões.

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

6º PAVIMENTO

Fig. 131 | Planta do 6º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 08 1
APARTAMENTO 09 2

UNIDADE 08

1 PAVIMENTO

Solução similar a unidade 05, demonstra em outra configuração como é difícil chegar em uma planta funcionalmente melhor que a anteriormente apresentada.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=89,56m²
ÁREA COMPUTÁVEL=76,22m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,34m²
ÁREA DE ESCADA=0,00m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

283,45m²
PROJEÇÃO

213,78m² + **69,67m²**
CONSTRUÍDA VAZIOS
283,45m²
TOTAL

187,10m² + **26,68m²**
COMPUTÁVEL NÃO COMPUTÁVEL
213,78m²
TOTAL

187,17m² + **26,61m²**
PRIVATIVA COMUM
213,78m²
TOTAL

4,09m² + **11,79m²**
PRIVATIVA COMUM
15,88m²
TOTAL

28,38m² + **2,46m²**
ALVENARIA GESSO ACARTONADO
30,84m²
TOTAL

Fig. 132 | Planta esquemáticas do 6º pavimento

6º PAVIMENTO

Este pavimento é semelhante ao 4º andar, com exceção de pequenas alterações de layout na unidade 08 e do rasgo inclinado que acrescenta área aos pavimentos à medida em que o edifício fica mais alto.

Fig. 133 | Gráficos de área

UNIDADE 09

2 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=135,41m²
ÁREA COMPUTÁVEL=108,73m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=26,68m²
ÁREA DE ESCADA=4,09m²

Planta com resolução de layout
igual a da unidade 06.

COMPOSIÇÃO
sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

0 1 5 10

7º PAVIMENTO

Fig. 134 | Planta do 7º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 09 1
APARTAMENTO 10 2

Neste trecho o hall de circulação comum possui pé-direito duplo, comunicando-se visualmente com o pavimento inferior.

Este apartamento resolve-se pelos seus elementos geométricos. O mezanino naturalmente alberga o dormitório, abaixo dele ficam as áreas de serviço e a área de estar, que possui pé-direito duplo.

UNIDADE 10

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=127,30m²
ÁREA COMPUTÁVEL=113,77m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,53m²
ÁREA DE ESCADA=4,75m²

COMPOSIÇÃO
a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

Fig. 135 | Planta esquemáticas do 7º pavimento

7º PAVIMENTO

Este andar apresenta a mesma solução do 5º pavimento, com exceção do quarto da unidade 10 que resolve a questão da área computável remanescente.

Fig. 136 | Gráficos de área

UNIDADE 12

3 PAVIMENTOS

Esta unidade também também sofreu uma inversão na composição “comum” de um sobrado.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=306,14m²
ÁREA COMPUTÁVEL=135,40m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=170,74m²
ÁREA DE ESCADA=11,66m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

UNIDADE 11

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=349,17m²
ÁREA COMPUTÁVEL=183,21m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=165,96m²
ÁREA DE ESCADA=11,84m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

Para conseguir utilizar toda a cobertura do edifício como área de lazer dos apartamentos, os arquitetos se utilizaram de uma inversão da organização “comum” de um sobrado. A entrada do apartamentos é feito pelo piso do dormitório, subindo para a área social e finalmente chegando na parte de lazer da unidade.

8º PAVIMENTO

Fig. 137 | Planta do 8º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 10 1
APARTAMENTO 11 2
APARTAMENTO 12 3

UNIDADE 10

2 PAVIMENTOS

Este apartamento possui configuração de sobrado, com três de suas faces insoladas e aproximadamente metade do terreno livre para o jardim. O pé-direito duplo e as diferentes aberturas enriquecem o espaço.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=127,30m²
ÁREA COMPUTÁVEL=113,77m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,53m²
ÁREA DE ESCADA=4,75m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

Fig. 138 | Planta esquemáticas do 8º pavimento

8º PAVIMENTO

As coberturas tem sua primeira planta neste pavimento, o que ocasionou uma resolução inco- mum destas unidades. A entrada é feita pelo que podemos considerar a área restrita dos apar- tamentos, na qual estão os dormitórios das unidades. A inversão não afeta a área privativa, mas aumenta a área dos corredores, diminuindo a eficiência da planta.

Entretanto, essa solução possibilitou a aproximação da área social ao lazer da cobertura, livran- do-a de qualquer interferência da casa de máquinas ou caixa d'água.

Fig. 139 | Gráficos de área

UNIDADE 12

3 PAVIMENTOS

Esta unidade também também sofreu uma inversão na composição "comum" de um sobrado.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=306,14m²
ÁREA COMPUTÁVEL=135,40m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=170,74m²
ÁREA DE ESCADA=11,66m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

UNIDADE 11

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=349,17m²
ÁREA COMPUTÁVEL=183,21m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=165,96m²
ÁREA DE ESCADA=11,84m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

Para conseguir utilizar toda a cobertura do edifício como área de lazer dos apartamentos, os arquitetos se utilizaram de uma inversão da organização "comum" de um sobrado. A entrada do apartamentos é feito pelo piso do dormitório, subindo para a área social e finalmente chegando na área de lazer da unidade.

0 1 5 10

9º PAVIMENTO

Fig. 140 | Planta do 9º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 10 1
APARTAMENTO 11 2
APARTAMENTO 12 3

UNIDADE 10

2 PAVIMENTOS

Este apartamento possui configuração de sobrado, com três de suas faces insuladas e aproximadamente metade do terreno livre para o jardim. O pé-direito duplo e as diferentes aberturas enriquecem o espaço.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=127,30m²
ÁREA COMPUTÁVEL=113,78m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,53m²
ÁREA DE ESCADA=4,78m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

Fig. 141 | Planta esquemáticas do 9º pavimento

9º PAVIMENTO

Para minimizar o efeito da entrada social pelo pavimento inferior, os arquitetos optaram por criar vazios nas circulações, aumentando a integração entre os andares e eliminando na medida do possível a sensação incômoda de um corredor fechado.

A eliminação da entrada dos apartamentos por este andar adicionou área e possibilitou a resolução das áreas técnicas e caixa d'água sem que fosse necessário invadir a cobertura.

Para conseguir manter o perímetro e maximizar a área não computável, os arquitetos criaram rasgos no teto deste andar que fazem uma tênue transição para o andar superior comunicando-os através de escadas abertas.

Fig. 142 | Gráficos de área

UNIDADE 12

3 PAVIMENTOS

Esta unidade também sofreu uma inversão na composição "comum" de um sobrado.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=306,14m²
ÁREA COMPUTÁVEL=135,40m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=170,74m²
ÁREA DE ESCADA=11,66m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

UNIDADE 11

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=349,17m²
ÁREA COMPUTÁVEL=183,21m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=165,96m²
ÁREA DE ESCADA=11,84m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

Para conseguir utilizar toda a cobertura do edifício como área de lazer dos apartamentos, os arquitetos se utilizaram de uma inversão da organização "comum" de um sobrado. A entrada do apartamento é feito pelo piso do dormitório, subindo para a área social e finalmente chegando na área de lazer da unidade.

0 1 5 10

10º PAVIMENTO (COBERTURA)

Fig. 143 | Planta do 10º pavimento. ESCALA 1:250

APARTAMENTO 11 1
APARTAMENTO 12 2

Piscina elevada limitada a altura de 25m estipulada pela legislação vigente.

Deck sobre caixa d'água. A utilização total da cobertura como área de lazer foi uma solução criativa proveniente da inserção da caixa d'água, barrilete e caixa de elevadores no andar inferior.

Abertura superior dos terraços lembra a solução da Villa Savoye de Le Corbusier.

Fig. 144 | Planta esquemáticas do 10º pavimento

COBERTURA

A cobertura representa um acréscimo de área semelhante ao que ocorreu no pavimento térreo apesar de não ter a relação de quintal típica de sobrados das unidades do Térreo.

Neste pavimento toda a área externa é não computável e faz parte da área privativa, reduzindo a área comum do edifício e possíveis gastos para o condomínio, sendo responsabilidade de seus moradores.

Esta área normalmente não é utilizada nos prédios do mercado imobiliário, nem com conteúdos programáticos condominiais comuns nem como área vendável, já que a maioria dos incorporadores preferem colocar telhado sobre a laje minimizando a possibilidade de infiltrações.

Fig. 145 | Gráficos de área

CORTE A

Fig. 146 | Corte AA, ESCALA 1:250

CORTE B

Fig. 147 | Corte BB. ESCALA 1:250

CORTE C
Fig. 148 | Corte CC. ESCALA 1:250

CORTE D
Fig. 149 | Corte DD. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 01
Fig. 150 | Elevação 01. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 01 | ANÁLISE
Fig. 151 | Elevação 01. ESCALA 1:250

31,76%
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA

157,28m² + **73,19m²**
FECHAMENTO ABERTURAS

230,47m²
TOTAL

ELEVAÇÃO 02

Fig. 152 | Elevação 02. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 02 | ANÁLISE
Fig. 153 | Elevação 02. ESCALA 1:250

22,18%
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA

699,99m² + 199,56m²
FECHAMENTO ABERTURAS

899,55m²
TOTAL

ELEVAÇÃO 03
Fig. 154 | Elevação 03. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 03 | ANÁLISE
Fig. 155 | Elevação 03. ESCALA 1:250

35,23%
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA

160,10m² + **87,10m²**
FECHAMENTO ABERTURAS

247,20m²
TOTAL

ELEVAÇÃO 04

Fig. 156 | Elevação 04. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 04 | ANÁLISE
Fig. 157 | Elevação 04. ESCALA 1:250

37,61%
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA

558,33m² + **336,58m²**
FECHAMENTO ABERTURAS

894,91m²
TOTAL

Fig. 158 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 159 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 160 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 161 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 162 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 163 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 164 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 165 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 166 | Fonte (foto Marina Luna)

Fig. 167 | Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 168 | Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 169 | Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 170 | Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 171 | Fonte (foto Leonardo Finotti)

Fig. 172 | Fonte (foto Leonardo Finotti)

SIMPATIA
GRUPO SP

O edifício Simpatia também integra o primeiro momento de mudança da produção da incorporadora IDEA!Zarvos.

A exemplo da análise feita do projeto do escritório Andrade Morettin Arquitetos, este capítulo também se propõe a analisar esta segunda obra, seguindo a estrutura da seção anterior. Será feita uma introdução ao trabalho do GrupoSP e do período de trabalho anterior de Álvaro Puntoni antes da formação do escritório, uma entrevista com Álvaro Puntoni e a análise do edifício.

A sequência da análise será a mesma anterior: viabilidade legal, análise do terreno, processo projetual e análise do projeto final através de seus desenhos, dados e fotos.

Nosso escritório é fruto da associação de arquitetos formados em diferentes momentos que se reuniram para o desenvolvimento de concursos e projetos a partir de 2004. Não cremos que somos arquitetos de diferentes gerações, pois não acreditamos exatamente nas gerações. Todos nós pertencemos a uma única genealogia: a de nosso tempo.

O Grupo SP não pretende ser um escritório tradicional: um núcleo rígido e fechado, mas uma organização flexível que admite colaborações e parcerias conforme o trabalho a ser desenvolvido. Trata-se de um espaço aberto à participação de outros arquitetos e outros profissionais interessados na discussão sobre a produção dos espaços de vivência e os espaços da cidade.

Cremos que não existem mais escritórios de arquitetura. Há arquitetos. Podemos construir certa mobilidade com estas associações flutuantes e manter uma estrutura reduzida que nos permite escolher os trabalhos que interessam. Nos últimos anos temos nos dedicado a elaboração de concursos de arquitetura, projetos para ONGs e instituições públicas, além de incorporar no cotidiano de suas atividades a participação em pesquisas e docência de seus participantes.

Cremos fortemente na importância dos concursos de arquitetura como forma de debate arquitetônico e possibilidade de inserção profissional, além da perspectiva de realização de projeto sem tantas restrições ou interferências, tão comuns nos trabalhos cotidianos.

Da mesma forma acreditamos que o exercício da profissão com a perspectiva de sua discussão e publicação (no sentido mais preciso da palavra) parece ser somente possível no ambiente acadêmico. É na Escola que podemos de forma criteriosa e organizada verificar hipóteses de trabalho que muitas vezes são dificilmente articuladas na vida habitual de um escritório de arquitetura. Além disto, é somente no âmbito acadêmico que podemos articular dimensões temporais que extrapolam as contingências das demandas concretas e objetivas e realizar ensaios e especulações que, sem dúvida, contribuirão na construção de espaços mais dignos. Uma ideia que aproxima os arquitetos em São Paulo é a construção do vazio. A cidade que moramos e vivemos é marcada por sua densa ocupação que dificulta a percepção seja de sua topografia original, seja dos seus

poucos espaços não ocupados, sobretudo aqueles definidos e configurados pelo sítio original, pelos fenômenos geográficos, o assalto primitivo. Um dos desafios para os arquitetos paulistas neste século talvez seja insistir a construção do vazio como quem abre clareiras e possibilita novas dimensões e espaços para o convívio em nossa cidade.

O que caracteriza, portanto, nossa organização profissional é nossa contínua disponibilidade de nos associarmos com diferentes arquitetos, com distintas formas de atuação e pensamento, abrindo desta maneira novas perspectivas e possibilidades de trabalho.

Sublinhamos a convicção que a construção dos espaços para todos pode (e deve) ser engendrado por ações coletivas, essenciais para ampliação do nosso saber específico. Infelizmente atualmente não se percebe que o projeto é algo necessariamente coletivo, uma ideia anterior e acumulada, que não tem necessariamente um autor ou origem, mas que pertence a todos nós. Mondrian define que o artista é, essencialmente, a continuidade de um anterior a ele e que, sendo dessa forma, ele então complementa a obra anterior. Se crermos nisto não há dilema nem questão, mas invariavelmente hoje se busca o oposto, pois no fim se trata de mercado e busca de hegemonia. Apesar de tudo ainda sublinhamos a ideia de um projeto feito por todos.

Fazemos uma arquitetura do possível, de onde estamos e como podemos, cientes que seu fazer é uma ação que se vincula na construção cultural de nosso país, nossa língua, nossa forma de vida, única como manifestação, universal por sua inserção na nossa casa, nosso único planeta que nos acolhe desde sempre e que, por vezes, não sabemos retribuir nossa existência de forma inteligente.

Ser arquiteto é ser construtor da cultura e do mundo que conhecemos e ainda não conhecemos.⁴⁴

⁴⁴ Dados extraídos do site do escritório GrupoSP: http://www.gruposp.arq.br/?page_id=2. Consulta em 05.03.11.

Fig. 173 | Maquete do pavilhão de Sevilha. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 174 | Maquete do pavilhão de Sevilha. Fonte (foto Nelson Kon)

Esta visão da arquitetura coletiva e da inserção da obra num espaço público está fortemente presente no primeiro projeto de grande destaque do arquiteto Álvaro Puntoni: o Pavilhão do Brasil na Expo 92 em Sevilha (fig.173 e fig.174), feito em parceria com Ângelo Bucci e João Oswaldo Villela (companheiros de FAU-USP).

O projeto tem características que o conectam diretamente ao edifício da FAU-USP de Vilanova Artigas. A primeira qualidade que chama a atenção é o térreo livre e desobstruído para recepção dos visitantes, um convite para sua entrada. O desenvolvimento dos acessos através de rampas, assim como a grande entrada que leva ao auditório reafirma a habilidade dos autores em trabalhar o chão da cidade, reconfigurando sua geografia a fim de incorporar o prédio à sua extensão.

Os ambientes expositivos superiores são fechados através de grandes vigas protendidas de concreto, que apoiadas em apenas três pontos, dão leveza para o pavilhão, como se estivesse flutuando sobre o solo.

A iluminação natural vem de aberturas superiores que atravessam os pavimentos e chegam até o térreo, proporcionando uma luz agradável aos ambientes internos e garantindo a introspecção imaginada como necessária pelos arquitetos, assim como acontece na faculdade de arquitetura citada anteriormente. O calor conhecido daquela região da Espanha foi minimizado através da instalação de um grande espelho d'água na cobertura, um terraço que servirá de mirante para a cidade.

Podemos dizer então que este é um ensaio de conceitos que acompanharam Álvaro Puntoni em várias obras das mais diversas escalas, principalmente em suas parcerias com Ângelo Bucci. A busca por uma estrutura que definisse o caráter do edifício e a maneira de tratar o térreo será recorrente conforme constatado nos exemplos deste capítulo.

Fig. 175 | Maquete da Pousada em Juquehy. Fonte (GrupoSP)

Fig. 176 | Corte da Pousada em Juquehy. Fonte (GrupoSP)

Fig.177 | Casa do Sertão de Juquehy. Fonte (foto Nelson Kon)

A pousada em Juquehy (fig.175 e fig.176), apesar de estar localizada em uma praia, não possuía nenhum atrativo natural para ser explorado. Totalmente plano, não tinha vistas para o mar e tampouco para a serra.

Mais uma vez a introspecção aparece no projeto, mas desta vez fruto não do desenho da estrutura, mas sim da conformação das unidades.

Organizado por dois conjuntos de construções paralelas, este desenho configurou um pátio interno que contém o programa coletivo, com jardim, piscina e circulação social. Elevou-se a cota da piscina e da circulação, evitando o corte no terreno e dando a privacidade necessária para as unidades com uma configuração de meio nível.

A solução em meio nível possibilitou que a unidade pudesse ter uma forte inclinação no telhado, uma releitura do telhado duas águas comum e largamente utilizado na região. Este desenho aproximou o telhado do usuário, humanizando a escada do corredor e do pátio interno em apenas um gesto.

A unidade está resolvida com um terraço voltado para o interior do lote, meio nível abaixo estão sala, cozinha e um pequeno jardim individual nos fundos. Meio nível acima estão quarto e banheiro.

O desenho correto e moderadamente inovador para a produção local, acompanhado do uso de materiais e técnicas amplamente difundidos na região levou a uma resposta coerente e harmoniosa com o entorno.

A casa de praia do Sertão de Juquehy (fig.177) é contemporânea a de São Francisco Xavier (fig.179), e a proposta resolve-se de maneira muito semelhante. As soluções de planta da casa são praticamente as mesmas, assim como o uso da técnica e do desenho, que neste caso, parece ser um pouco mais aprimorado que àquele em relação à estrutura do telhado e composição geral.

Fig. 178 | Escola Estadual de Araçariguama. Fonte (GrupoSP)

Fig. 179 | Casa em São Francisco Xavier. Fonte (GrupoSP)

Primeiro projeto de escala média executado de Álvaro Puntoni, a Escola Estadual de Araçariguama (fig.178) apresenta a maneira e a preocupação com a cidade na concepção do projeto.

Localizada no limite de um vale e ao fim de uma rua, o edifício de dois andares foi deslocado para que a vista não se perdesse. O grande platô definido pelo arquiteto simplifica o uso diário da escola, que tem como pressuposto a acessibilidade necessária para um programa de uso coletivo.

Carente de recursos, o projeto foi desenvolvido de maneira extremamente sintética, revelando em sua implantação e estrutura (brises, passarela, pilares) a qualidade de projeto.

O projeto de São Francisco Xavier (fig.179) é uma pequena casa de veraneio a 1.700m de altitude na Serra da Mantiqueira. Segundo o arquiteto, este parâmetro foi determinante na busca da solução mais simples possível para a residência.

A decisão de encaixar a planta dentro de um platô natural existente e a melhor insolação para os cômodos, definiu a implantação longitudinal.

O terraço que serve todos os ambientes serve como o espaço de transição entre o natural e o construído, ajudando no conforto térmico da casa e filtrando a luz através de um brise de madeira, que a exemplo da Pousada de Juquehy (fig.178 e fig.176) busca uma escala mais adequada ao espaço.

A área molhada está concentrada na fachada sul e tem somente o necessário.

Técnicas vernaculares foram utilizadas para que a mão-de-obra local não tivesse dificuldades na execução da casa. Fundação em pedra, alvenaria convencional e cobertura composta de estrutura de madeira e telha cerâmica.

Fig. 180 | Pátio térreo da casa em Carapicuíba. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 181 | Volumes soltos da casa em Carapicuíba. Fonte (foto Nelson Kon)

A Casa de Carapicuíba (fig.180 e fig.181) projeto desenvolvido juntamente com Ângelo Bucci em um condomínio fechado revela mais uma vez a maneira de encarar o terreno e a habilidade em desenvolver estruturas impactantes.

O terreno de topografia acidentada com aproximadamente 6 metros de desnível no seu sentido longitudinal já representava um desafio para a resolução da casa, e a necessidade de uso – residência e escritório – completamente separado, determinaram o desenho final.

Os arquitetos utilizaram o nível da rua para acesso ao térreo, organizando as funções em níveis e separando-as através de um vazio horizontal que funciona com uma praça de uso semipúblico. A escada mais evidente dá acesso ao escritório no piso superior.

Este volume é sustentado por apenas dois pilares e é justamente essa simplicidade estrutural que confere força à forma, assim como a falta de pretensão dos acabamentos e detalhes deste volume, que garantem leveza à solução. Internamente a solução continua simples e os ambientes são completamente abertos com exceção do banheiro e um pequeno depósito.

A escada menos acessível do pátio dá acesso à residência nos dois andares inferiores. As vigas de concreto que se estendem de um lado ao outro do terreno parecem sustentar outro volume flutuante, ocupada por cozinha e sala que, completamente transparentes, têm sua privacidade garantida pelos muros.

Logo abaixo temos três quartos (dois podem ser revertidos em um através das divisórias móveis) e uma sala privativa, da qual se têm acesso à piscina, jardim e dependências de serviço. Outro aspecto interessante do projeto que reitera o estudo do programa da casa sem vínculos mercadológicos determinantes, é o grande banheiro comum que atende a todos os usuários da casa, típico de plantas residenciais de outrora.

Fig. 182 | Maquete da Pousada em Trancoso. Fonte (GrupoSP)

Fig. 183 | Vista da rua da escola do Jd. Ataliba Leonel. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 184 | Pátio coberto da escola do Jd. Ataliba Leonel. Fonte (foto Nelson Kon)

No projeto da Pousada de Trancoso (fig.182) podemos verificar novamente o uso dos pressupostos da Pousada de Juquehy (fig.175 e fig.176), no qual os arquitetos Álvaro Puntoni e Ângelo Bucci trabalham com pequenas unidades sobre um terreno plano e apresentam o desnível como solução para parte da circulação vertical e lazer, garantindo a privacidade das unidades.

A Escola Estadual do Jardim Ataliba Leonel (fig.183) teve seu projeto iniciado em 2003 e a obra concluída em 2006, ano de desenvolvimento do edifício Simpatia. Provavelmente essa proximidade entre a premiada escola e o início do projeto do edifício residencial tenha sido marcante para a tomada de decisões neste projeto. Os arrimos em bloco de concreto aparente, a estrutura metálica vermelha atirantada e os painéis artísticos (fig.184) parecem ter sido transportados para aquela outra situação.

Além destes claros elementos que conectam os dois edifícios, volta novamente a habilidade em tratar os diversos níveis e acessos dos usuários ao espaço a ser utilizado.

O nível mais alto da escola, sem acesso direto da rua, é ocupado pelas salas de aula. O intermediário recebe os alunos por um pátio e atividades relacionadas ao recreio. O pavimento inferior reúne os espaços que são compartilhados pelos usuários eventuais da escola, como a administração e meio nível abaixo da quadra poliesportiva, que pode ser utilizada de maneira independente da escola. Este nível é conectado a rua pela sua cota, uso e abertura visual, que ainda oferece para a cidade um painel artístico executado pelo grafiteiro Speto⁴⁵.

⁴⁵ Speto é um artista que faz parte da primeira geração de grafiteiros de São Paulo, e hoje ocupa, ao lado de outros grandes nomes como Vitché e Os Gêmeos, lugar de destaque no cenário artístico mundial.

Fig. 185 | Vista posterior da casa do Morro do Querosene. Fonte (foto Nelson Kon)

Fig. 186 | Escola Estadual de Votorantim. Fonte (foto Nelson Kon)

Outra obra a ser destacada é a casa do Morro do Querosene (fig.185), primeiro projeto desenvolvido com a primeira formação do GrupoSP, com João Sodré e Jonathan Davies.

Esta casa está localizada em um típico lote urbano paulistano de 10mx40m e desnível de um pé-direito, que proporcionou um vazio da área comum, totalmente aberto para a rua e quintal. A garagem, o mezanino metálico com uma pequena saleta no 1º andar, e o portão de chapa perfurada proporcionam privacidade às atividades da área comum.

A concepção espacial da casa é extremamente sintética. Um bloco de 2,5mx20m localizado na fachada sul contém todas as áreas molhadas e os dormitórios, separando o grande vazio do restante das atividades e circulação vertical.

O projeto utilizou técnicas mistas em sua estrutura, misturando concreto armado “in loco”, alvenaria estrutural e metálica.

Já o edifício da Escola Estadual de Votorantim (fig.186), datado de 2005, está localizado em um grande terreno praticamente plano, o que provocou a decisão de espraiamento do programa para ocupação de grande parte do terreno.

Apesar de não ser tão rigoroso na localização, o vazio do projeto criado pelos dois prédios, um que contempla todo o programa necessário da escola e outro com a quadra poliesportiva, é um convite para a entrada e conecta todos os níveis através de rampas.

O cuidadoso trabalho da criação do espaço vazio, a proposição do painel artístico e o uso do brise de madeira aproximam esta escola daquela do Jardim Ataliba Leonel (fig.183 e fig.184), reiterando a coerência existente entre os projetos do arquiteto.

Fig. 187 | Perspectiva da rua do edifício em Pinheiros. Fonte (GrupoSP)

Fig. 188 | Perspectiva frontal do edifício em Pinheiros. Fonte (GrupoSP)

O primeiro ensaio do escritório de um edifício para o mercado imobiliário foi um exercício teórico para um terreno localizado na mesma rua do escritório.

A proposta de um edifício habitacional de apartamentos médios com ambientes generosos no bairro de Pinheiros (fig.187 e fig.188), com proposta arquitetônica diferenciada, livre de programas condominiais que elevariam o valor de condomínio, e a visão de utilização do terreno com uma unidade distinta das demais, parecia antecipar as premissas da IDEA!Zarvos.

O projeto priorizou a vista em direção ao Rio Pinheiros, tirando proveito do desnível da rua para aquela direção. Entretanto, essa decisão acabou por localizar todos os ambientes de estar e dormir na fachada sul e aqueles destinados ao serviço, para a fachada norte.

Para conseguir ambientes completamente livres utilizou-se um bloco de concreto concentrando circulação vertical e áreas molhadas, que tem como função estabilizar a estrutura metálica periférica. Essa solução não permite ventilação natural nos banheiros, o que é incomum para apartamentos deste padrão no mercado imobiliário.

O afastamento dos pilares nas fachadas sul resultou em terraços de piso em gradil metálico, que funcionariam mais como brise do que como um espaço.

A utilização de um resquício de lote para um pequeno sobrado de três pavimentos esgotou o potencial construtivo e criou uma solução para os espaços que inevitavelmente aparecem em vários empreendimentos da cidade na recomposição de lotes.

Este foi o projeto que o escritório GrupoSP apresentou a Otávio Zarvos e possibilitou o desenvolvimento do primeiro projeto para a incorporadora IDEA!Zarvos.

ENTREVISTA

A entrevista com Álvaro Puntoni ocorreu no espaço coletivo no qual está instalado o escritório GrupoSP, no 9º andar do edifício Esther na Praça da República no dia 27.10.2011. Ao longo de aproximadamente 1 hora foram conduzidas perguntas básicas, as mesmas realizadas com Vinícius Andrade, pois tinha o mesmo objetivo: a compreensão do processo e a visão do projetista em relação às obras.

A conversa aconteceu com o próprio Álvaro Puntoni, com um questionário de 10 questões previamente elaborado. Ao longo da conversa, outras perguntas foram sendo acrescentadas, abordando mercado imobiliário, legislação, técnica construtiva e processo projetual.

A entrevista permite aprofundar a percepção sobre a obra e qualificar seu desenvolvimento dentro da proposta da IDEA!Zarvos.

A aproximação do escritório de arquitetura Grupo SP com a incorporadora IDEA!Zarvos partiu na iniciativa dos próprios arquitetos. Álvaro Puntoni, arquiteto sócio do escritório, já havia conhecido anteriormente o proprietário da AXPE, José Eduardo Casarin. Por volta de 2005, os arquitetos tomaram conhecimento que Casarin estava participando da MOVIMENTO UM. A empresa estava realizando um concurso fechado com quatro escritórios convidados para a elaboração do projeto do seu primeiro edifício e já estava com a intenção de empreender novos imóveis no mesmo formato.

Nesta ocasião o Grupo SP passava por período de escassez de trabalhos, o que os levou a desenhar o projeto de um edifício para um terreno à venda nas proximidades do escritório, na expectativa de que o proprietário se interessasse pelo empreendimento. Com o fracasso desta ideia inicial, os arquitetos resolveram apresentar o projeto para José Casarin, que o levou para a MOVIMENTO UM. Apesar do projeto em questão não ter avançado, este foi o ponto inicial dos trabalhos entre o GRUPO SP e a MOVIMENTO UM, e futuramente, entre eles e a IDEA!Zarvos.

O primeiro trabalho solicitado aos arquitetos foi o estudo de viabilidade para um terreno na Vila Madalena, que futuramente resultou na construção do Edifício Simpatia.

“A gente estava na MOVIMENTO UM, apresentou para todos os sócios e no final da reunião eles perguntaram se faríamos um estudo de viabilidade para um terreno que pretendiam comprar na vila Madalena, na Rua Simpatia, para saber através do estudo de viabilidade se comprariam ou não o terreno. Isso era uma semana, na seguinte a gente chega com um projeto completo, maquete, perspectiva, mas da nossa cabeça. A gente não sabia o que eles queriam, na verdade a gente foi com um projeto que não se filiava às demandas da MOVIMENTO UM.

Só que foi importante porque viram nisso uma certa competência e nos contrataram.” (PUNTONI, 2011, ver entrevista em ANEXOS).

O escopo de projeto definido pela IDEA!Zarvos, que cuidava da parte conceitual da MOVIMENTO UM, pedia apartamentos com planta livre, para atender às diferentes demandas de diferentes compradores, além de garantir que o imóvel poderia se adequar com o passar do tempo às novas necessidades do proprietário. O primeiro projeto apresentado pelo Grupo SP apresentava um edifício "amarrado", fechado, com núcleo servidor muito bem definido, sem grandes possibilidades de alterações de layout. No entanto essa divergência de partidos do projeto foi sendo ajustada com o acompanhamento bastante participativo da equipe, e especialmente do próprio Otávio Zarvos.

Segundo Álvaro Puntoni o processo de desenvolvimento dos projetos, dentro da Zarvos, era feito a partir de reuniões semanais, nas quais questões de diferentes amplitudes eram discutidas, como legislação urbana a ser atendida, formas de ocupação do terreno, números de vagas de automóveis, entre outras mais específicas

Da mesma forma que aconteceu com o projeto do edifício Aimberê, a questão construtiva não foi prioridade no desenvolvimento do projeto. Apesar da tentativa do escritório em implementar técnicas industrializadas na obra, a análise financeira das soluções inviabilizaram sua utilização.

As iniciativas urbanas existentes no projeto, como o painel de Andres Sandoval voltado para a Rua Simpatia, o térreo visualmente aberto sem a presença de muros, ou a pequena praça com banco na Rua Medeiros de Albuquerque, são vistas pelo arquiteto como insignificantes para a metrópole de São Paulo, entretanto, como discurso e exemplo a ser reproduzido, tem sua relevância.

Assim começava a parceria com a IDEIA!Zarvos. O ponto aqui é que poucas construções têm a capacidade de mudança significativa na vida de uma cidade já “organizada”.

A escala destas intervenções dificilmente terá a dimensão da produção do mercado imobiliário na construção do Bairro de Higienópolis, que tinha em suas premissas várias características resgatadas pela empresa MOVIMENTO UM e comum ao pensamento dos arquitetos contratados.

“O que mais me irrita em São Paulo são as grades. Em Higienópolis é incrível isso pois percebe-se que em qualquer momento, da mesma forma que elas foram colocadas, podem ser tiradas, que era uma arquitetura que foi feita sem elas sem a presença das barreiras. O que me incomoda agora é toda essa arquitetura que é feita já com o raciocínio da barreira incorporada. Então as modificações terão que ser mais profundas. Na verdade acho que temos que formar as pessoas, mais do que os espaços. Quando as pessoas se transformarem a gente pode finalmente redesenhar os espaços. Não são os espaços que transformam as pessoas, as pessoas que se transformam e aí necessariamente elas vão exigir e demandar outro espaço. Esses espaços das super quadras, do Louveira. Esses exemplos que a gente queria que fossem aplicados na nossa arquitetura.” (PUNTONI, 2011, ver entrevista em ANEXOS).

Mesmo assim, a construção do Edifício Simpatia revela um tipo de arquitetura possível, inovadora e que marca um novo momento da IDEIA!Zarvos, reforçando seus princípios e sua marca no mercado.

SIMPATIA
ANÁLISE GERAL DO PROJETO

Rua Simpatia, 236
Área de terreno aproximada: 809,00 m²

ZONA DE USO: PI ZM2/07
ZONA DE USO ANTIGA: Z17
SUBPREFEITURA: Pinheiros
COMAR: gabarito 75m
CONPESP: não consta
CONDEPHAAT: não consta
APA : não
AET : não
RECUO ESPECIAL: não
LOTEAMENTO APROVADO: não consta
LARGURA DA VIA: Rua Simpatia – 12,00
MELHORAMENTO VIÁRIO: não
CLASSIFICAÇÃO DA VIA: Rua Simpatia – Via local

FOTO AÉREA

Fig. 189 | Foto aérea. fonte: Google Earth. Dado extraído em Setembro/12

Coef. de Aproveitamento básico: 1,00
Coef. de Aproveitamento máximo: 2,00
Taxa de ocupação: 0,50
Taxa de permeabilidade: 0,20

L > 12m
Sem área construída total máxima
Sem área computável máxima
Sem gabarito de altura máxima
nR1 (todos usos permitidos)
nR2 (todos usos permitidos)
subcategorias de uso residencial permitido
R1, R2h, R2v

Lote mínimo: 125,00 m²
Frente mínima: 5,00 m
Gabarito da zona: 25,00 m
Recuo de frente: 5,00 m
Recuo lateral e Fundos: 3 m. a partir do térreo
 $R = (H - 6) / 10$,
no mínimo 3,00 m., (inclusive subsolo) onde :
H – altura da edificação, em relação ao perfil natural do terreno.
R – recuo

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Fig. 190 | Mapa de uso do solo. fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA DE REDE HÍDRICA

Fig. 191 | Mapa da rede hídrica. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA VIÁRIO ESTRUTURAL

Fig. 192 | Mapa viário estrutural. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Fig. 193 | Mapa de transporte público. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

NADA CONSTA

MAPA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Fig. 194 | Mapa de desenvolvimento urbano. Fonte: PMSP. Dado extraído em Setembro/12

ANÁLISE DO TERRENO

O terreno do edifício está localizado no bairro da Vila Madalena, próximo de uma das áreas mais valorizadas pelo comércio e moradores.

Vizinho a Rua Cardeal Arcoverde e da Avenida Henrique Schaumman, está um ponto estratégico para acessar muitas vias importantes através de automóvel ou transporte público.

O desnível de 9,0m no sentido longitudinal do terreno e o entendimento dos arquitetos de que a conexão visual para a Rua Medeiros de Albuquerque deveria ser mantida e explorado induziu a compra do terreno dos fundos, que compôs a configuração final do empreendimento.

Desta maneira, as vistas dos dois lados estariam liberadas para os apartamentos, fato utilizado de maneira habilidosa pelos arquitetos com a criação de um terraço interessante na fachada leste.

A inclinação de 11% da rua de acesso, Simpatia, foi utilizada para configurar os parâmetros de projeto, juntamente com a fachada sul, que automaticamente determinou o lado onde estaria localizada a circulação vertical.

CONCEPÇÃO

O projeto do edifício Simpatia passou por uma série de estudos tratando individualmente pequenos temas. Por esta razão eles serão resumidos em apenas duas soluções relevantes. Aquela referente à primeira fase, na qual os arquitetos trabalham sobre a base do terreno de meio de lote voltado para a Rua Simpatia e, uma segunda fase, na qual as ideias e programa já haviam sido absorvidos, e que representa apenas um amadurecimento da mesma proposta na incorporação de outro lote.

ESTUDO Nº01

Esta primeira versão do edifício da Rua Simpatia foi desenvolvida sobre um perímetro diferente do final, no entanto, muitas características do empreendimento dificilmente permitiriam que o prédio se desenvolvesse em altura naquele trecho, pois os 9,0m de largura impediriam uma ocupação efetiva deste trecho pela torre, restando ao terreno incorporado o papel de aumento de área de venda.

O estudo desenvolveu-se entre o dia 26.10.2006 e terminou no dia 13.11.2006 e apresentou algumas nuances, sendo que nenhuma delas afetou significativamente a intenção dos primeiros croquis (fig.197) e a apresentação feita para a MOVIMENTO UM. Alguns desenhos incompletos encontrados durante este período de estudo mostram uma intenção dos arquitetos em desenvolver os dois blocos do prédio em desnível e a possibilidade de eliminar o corredor de conexão entre os dois apartamentos transformando a agradável conexão aberta para o pátio interior em entrada dos apartamentos. Essa solução traria um desenho mais convencional ao edifício e melhoraria a relação entre área privativa e área comum, além da eliminação do pátio interior reduzir significativamente os custos para o empreendimento. Essas outras soluções tornariam o edifício menos interessante do ponto de vista espacial e compositivo. Como a solução não tem nenhum registro que tenha sido desenvolvido efetivamente, não será mostrada aqui.

A geometria do terreno, que estreita à medida que avançamos para os fundos, sugere uma diferença entre os apartamentos frontais e os posteriores, sugestão absorvida no projeto com a criação de um pátio interno e uma quarta fachada ao apartamento.

Como não havia parâmetros para este primeiro estudo, com exceção do terreno e legislação urbanística, a hipótese é que os arquitetos tenham desenvolvido seu estudo a partir do pressuposto de que o mercado aceitaria melhor um apartamento

de pavimento único, assim como já haviam proposto para o projeto do edifício habitacional em Pinheiros.

Este parâmetro possibilitou a criação do pátio interno e a configuração de apartamentos completamente separados que identificam o edifício Simpatia, pois dessa maneira é mais simples esgotar o coeficiente de aproveitamento do terreno com uma taxa de ocupação menor em uma região na qual o gabarito também se apresenta como um limitante.

A orientação do terreno facilitou a determinação das rampas de subsolo e circulação vertical, concentradas juntamente com as áreas molhadas do apartamento na fachada sul¹.

Neste estudo o pavimento térreo já estava situado na cota mais alta do terreno², compreendido com um pavimento livre e valendo-se do fato de que esta configuração é favorecida pela lei, assim como o apartamento do zelador localizado no mezanino do pavimento térreo.³

¹ Neste momento, os arquitetos ainda trabalhavam sem o parâmetro conceitual de planta totalmente livre da MOVIMENTO UM.

² Lei. 13.885. Art.187. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1(um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote for superior a 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;

³ Lei. 13.885. Art. 189. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo de aproveitamento:

I. a área edificada destinada a residência do zelador quando igual ou inferior a 60m² (sessenta metros quadrados), exceto nas categorias de uso R1, R2h, nR1 e nas edificações com área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados);

III. área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação a não ser das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

A entrada para os subsolos acontece pela cota mais baixa do terreno, sendo que 1ºsubsolo tem sua entrada nivelada e o 2ºsubsolo é acessado após o contorno da caixa de circulação vertical.

O brise aparece neste estudo com muita força, derivado de um revestimento de madeira que compõe a parede externa dos quartos.

Apesar de o estudo ter sido realizado de maneira completa, com desenhos técnicos, perspectivas eletrônicas e maquete física, alguns parâmetros referentes à legislação edilícia da cidade de São Paulo ainda não haviam sido atendidos, demonstrando a dificuldade dos arquitetos em absorver em um projeto todos os parâmetros da lei, decretos e adendos feitos ao longo dos anos no município de São Paulo. Essa dificuldade é compartilhada por grande parte dos profissionais, que são obrigados a contratar consultoria de arquitetos especializados na legislação para conseguir atender o número incontável de exigências.

“[...] também tomando ciência de outras normas como por exemplo: havia uma questão de plano diretor na qual você era obrigado a inserir a circunferência de 10 metros de diâmetro⁴. Isso a gente não tinha trabalhado antes [...] e foi conduzindo para esse desenho final.” (PUNTONI, 2011, ver entrevista em ANEXOS).

⁴ Provavelmente o arquiteto está se referindo ao artigo 18 da Lei 8001/73.

V – As edificações do conjunto obedecerão às seguintes disposições:

3 – no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que a fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares.

Fig. 197 | Croqui demonstrando a intenção inicial de preservar a vista no Térreo e criar um pátio entre os dois blocos. Fonte (GrupoSP)

Fig. 198 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 199 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 200 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 201 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 202 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 203 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 204 | Perspectiva eletrônica da fachada frontal da Rua Simpatia. Fonte (GrupoSP)

Fig. 205 | Perspectiva eletrônica da fachada posterior. Fonte (GrupoSP)

Fig. 206 | Perspectiva eletrônica da entrada do edifício pela Rua Simpatia. Fonte (GrupoSP)

Fig. 207 | Desenho de apresentação da planta do subsolo. Fonte (GrupoSP)

Fig. 208 | Desenho de apresentação da planta do térreo inferior. Fonte (GrupoSP)

Fig. 209 | Desenho de apresentação da planta do térreo superior. Fonte (GrupoSP)

Fig. 210 | Desenho de apresentação da planta do mezanino. Fonte (GrupoSP)

Fig. 211 | Desenho de apresentação da planta pavimento tipo. Fonte (GrupoSP)

Fig. 212 | Desenho de apresentação da planta 7º pavimento. Fonte (GrupoSP)

Fig. 213 | Desenho de apresentação da planta de cobertura. Fonte (GrupoSP)

Fig. 214 | Desenho de apresentação do corte longitudinal. Fonte (GrupoSP)

Fig. 215 | Desenho de apresentação da fachada lateral. Fonte (GrupoSP)

Fig. 216 | Desenho de apresentação do corte transversal passando pelo apartamento do zelador. Fonte (GrupoSP)

Fig. 217 | Desenho de apresentação do corte transversal passando pelo hall de entrada. Fonte (GrupoSP)

Fig. 218 | Desenho de apresentação do corte transversal passando pelo hall de entrada. Fonte (GrupoSP)

ESTUDO Nº02

Após a compra do terceiro e último lote, o terreno final estava constituído.

Este último lote possui uma largura de aproximadamente 9,0m, e de acordo com a lei, qualquer ambiente construído acima de 6,0m de altura, com algumas raras exceções, deverá apresentar um recuo lateral de 3,0m. Esta determinante forçou o edifício a continuar contido dentro do perímetro anterior, pois nenhum ambiente caberia nesta estreita faixa edificável do lote.

Apesar da concepção dos apartamentos do 1º estudo não terem sido desenvolvidas sob os parâmetros básicos da MOVIMENTO UM, a ideia geral do edifício continuou a mesma, com dois blocos de apartamentos de pé-direito simples e uma conexão aberta para o pátio interno (fig.197). Provavelmente esta solução foi aprovada pelos incorporadores, que viram qualidades suficientes para não alterar a proposta após a compra do último lote.

Esta segunda etapa é definitiva e revela o edifício executado praticamente em todos os seus aspectos. O período de desenvolvimento e definição durou aproximadamente 16 semanas, de 22.02.2007 até 06.06.2007, e apresentou nuances parecidas com a do primeiro estudo, assim como uma tentativa de resgate de algumas de suas soluções, como a de executar os dois blocos em desnível e que novamente não foi desenvolvida.

Houve também um ensaio em colocar o solário e piscina no Térreo Superior, intenção logo abandonada. Essa foi uma decisão acertada, pois da maneira como ficou configurada, este trecho de lazer se isola do restante e garante a privacidade de quem a está utilizando.

O espelho d'água que marcava o mezanino no primeiro estudo reaparece no pátio do Térreo Superior e a esse espaço com água soma-se à piscina coletiva no Térreo Inferior. Em determinado momento elimina-se esse espelho e o substituem por uma grade que iluminaria o estacionamento inferior. A solução provavelmente mostrou-se mais custosa pela área inferior que deveria ser impermeabilizada e dessa maneira o espelho foi mantido.

As outras ideias não possuem um desenho conclusivo e, portanto, não serão mostradas nos desenhos a seguir. A retirada do pátio interno (fig.219) e aumento dos apartamentos com varandas lineares em todo o comprimento da sua fachada ou elevadores separados e hall de entrada dos apartamentos independentes (fig.220), portanto não serão mostradas nos desenhos a seguir.

Podemos dizer que este estudo é uma adaptação da concepção inicial à geometria do terreno e exigências legislativas, assim como ao conceito de flexibilização das plantas.

A característica marcante desde o primeiro estudo é o surgimento do volume irregular seguindo o perímetro do terreno, a geometria da circulação aberta de acesso aos apartamentos e os terraços, que marcam definitivamente o projeto.

Com a planta definida, as grandes dúvidas do projeto recaem sobre os revestimentos e desenho de elementos especiais, como o painel artístico, o espelho d'água e a piscina. Com a estrutura ainda em definição houve alguns ensaios de estrutura, seja do pilar assimétrico da Rua Simpatia, seja do balanço do terraço da fachada oposta, que teve um momento em que foi de concreto voltando a ser completamente metálico no estudo final (fig.230 e fig. 243).

Fig. 219 | Croqui de estudo onde é possível observar a intenção dos arquitetos de fazer uma torre sem pátio interno e dois elevadores separados que atenderiam os apartamentos em níveis diferentes. Fonte (GrupoSP)

Fig. 220 | Neste croqui observa-se que o prédio começa a transcrever a forma do terreno e a possibilidade de centralizar a circulação vertical aparece. A estranha divisão entre apartamentos que percorrem todo o comprimento do edifício é pensada. Fonte (GrupoSP)

Fig. 221 | Neste desenho reaparece a solução do pátio interno, assim como a circulação vertical encostada na fachada sul. Entretanto, a ideia de tentar resolver o edifício em dois blocos de níveis diferentes persiste, o que após alguns estudos mais aprofundados é deixado completamente de lado, como pode ser visto na confecção da maquete. Fonte (GrupoSP)

Fig. 222 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 223 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 224 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 225 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 226 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 227 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 228 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 229 | Foto da maquete física. Fonte (GrupoSP)

Fig. 230 | Perspectiva eletrônica incorporando o novo terreno e as premissas da IDEA!Zarvos. Interessante notar que o revestimento de tijolos solicitado por Otávio Zarvos à Andrade Morettin Arquitetos no edifício Fidalga aparece também neste estudo. Outra possibilidade estudada somente neste momento é a colocação de outro pilar na fachada frontal. Fonte (GrupoSP)

Fig. 231 | A princípio o terraço do fundo seria atirantado em vigas de concreto, conforme podemos verificar nesta perspectiva. Fonte (GrupoSP)

Fig. 232 | Definido que a fachada da Rua Simpatia teria apenas um pilar, iniciou-se o estudo dos brises. Fonte (GrupoSP)

Fig. 233 | Estudo cromático amarelo. Os tijolos ainda persistem como solução de revestimento. Fonte (GrupoSP)

Fig. 234 | Estudo cromático amarelo. O tijolo é revestido por cerâmica Gail cinza. Fonte (GrupoSP)

Fig. 235 | Estudo cromático berinjela com cerâmica Gail cinza. Fonte (GrupoSP)

Fig. 236 | Estudo cromático verde limão com cerâmica Gail cinza. Fonte (GrupoSP)

Fig. 237 | Estudo cromático vermelho com cerâmica Gail cinza. Fonte (GrupoSP)

Fig. 238 | Definido o tom vermelho e a cerâmica Gail como revestimento do prédio, inicia-se o estudo de painéis artísticos da fachada da Rua Simpatia. Fonte (GrupoSP)

Fig. 239 | Perspectiva da Rua Simpatia com painel final de Andrés Sandoval. Fonte (GrupoSP)

Fig. 240 e 241 | Nesta perspectiva é possível notar a tentativa de solucionar o terraço. Provavelmente o esforço causado pelos terraços atirantados na viga de concreto forçou a mudança para viga metálica. Os arquitetos ainda estudavam a possibilidade de manter uma parte do terraço em concreto, configurando uma das vigas laterais como peitoril. Fonte (GrupoSP)

Fig. 242 e 243 | O terraço metálico assume sua forma final. A elegância do desenho estrutural dos arquitetos pode ser verificada nesta escada, sustentada pelos pilares não toca nenhum dos dois pisos aos quais dá acesso. Fonte (GrupoSP)

Fig. 244 | Pátio interno com desenho final. Fonte (GrupoSP)

Fig. 245 | Terraços posteriores com desenho final. Fonte (GrupoSP)

Fig. 246 | Pátio interno com desenho final. Fonte (GrupoSP)

Fig. 247 | Perspectiva externa com desenho final. Fonte (GrupoSP)

Fig. 248 | Desenho de apresentação da planta da praça da Rua Medeiros de Albuquerque. Fonte (GrupoSP)

Fig. 250 | Desenho de apresentação da planta do térreo inferior. Fonte (GrupoSP)

Fig. 251 | Desenho de apresentação da planta do térreo inferior. Fonte (GrupoSP)

Fig. 252 | Desenho de apresentação da planta do mezanino. Fonte (GrupoSP)

Fig. 253 | Desenho de apresentação da planta do pavimento tipo. Fonte (GrupoSP)

Fig. 254 | Desenho do corte longitudinal. Fonte (GrupoSP)

Fig. 255 | Desenho do corte longitudinal. Fonte (GrupoSP)

Fig. 256 | Desenho do corte longitudinal. Fonte (GrupoSP)

Sem a possibilidade de colocar mais vagas no subsolo, os arquitetos aproveitaram este pequeno trecho para os depósitos do apartamento, aumentando os benefícios do condomínio.

O jardim sobre o solo, ilumina naturalmente o estacionamento no subsolo.

1o SUBSOLO

Fig.258 | Planta do 1o subsolo. ESCALA 1:250

- GARAGEM 1
- ACESSO DE AUTOMÓVEIS 2
- CASA DE MÁQUINAS 3
- DEPÓSITO 4

O estacionamento recebe iluminação natural através do recorte da laje superior e integra o verde da área permeável do empreendimento, tornando a experiência da chegada no subsolo mais agradável.

TÉRREO INFERIOR

Fig.259 | Planta do térreo inferior. ESCALA 1:250

- GARAGEM 1
- ACESSO DE AUTOMÓVEIS 2
- DEPÓSITO 3
- SOLÁRIO 4
- DEQUE 5
- PISCINA 6

Piscina, deque e solário constituem o lazer do prédio. Com visual aberto para Rua Medeiros de Albuquerque e isolado de quaisquer outros ambientes (pelo desnível em relação à varanda do Térreo Superior e pela parede de elementos vazados que faz a transição para o estacionamento), constitui-se como uma solução que minimiza a sensação do desnível entre os extremos do terreno.

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

TÉRREO SUPERIOR

Fig.260 | Planta do térreo superior. ESCALA 1:250

ENTRADA PEDESTRES 1
SANITÁRIO 2
VARANDA 3

A escada que conecta a varanda do Térreo Superior ao solário do Térreo Inferior torna-se também protagonista deste espaço pelo cuidadoso desenho apresentado. Com um perfil que repete na porção inferior o desenho dos degraus superiores, o apoio acontece de maneira bela e sutil, em duas vigas conectadas aos pilares que sustentam a torre, e um pequeno afastamento dos pisos que conecta

Fig. 261 | Planta esquemáticas do térreo superior

PAVIMENTO TÉRREO SUPERIOR

O pavimento foi concebido como um grande vazio comum, pátio de encontro. Incorpora-se a guarita e sanitários para atender o solário e piscina, localizados no piso inferior. Livre de vedações em um edifício inteiramente residencial, este pavimento é considerado não computável pela legislação.

Diferentemente do que ocorre com o edifício Aimerê, no qual áreas comuns praticamente não existem, este projeto dedica toda a parte inferior do prédio para o uso coletivo. O caso específico demonstra o aumento da qualidade espacial do empreendimento com esta configuração, recuperando a conexão visual com o fundo do vale.

Apesar da utilização como área comum, o empreendimento não foi inviabilizado. Analisando o primeiro conceito do projeto podemos concluir que o mesmo foi mantido, e o diálogo entre os agentes caminhou em direção à melhor solução projetual e não apenas aos interesses econômicos.

Fig. 262 | Gráficos de áreas

UNIDADE ZELADOR

1 PAVIMENTO

O apartamento do zelador é isolado por dois painéis laterais, um artístico voltado para a Rua Simpatia e o outro verde, para o pátio interno. Como a área tem 60m² é considerada não computável pela prefeitura, não influencia no coeficiente de aproveitamento do edifício.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=0,00m²
ÁREA COMPUTÁVEL = 0,00m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 60,56m²
ÁREA DE ESCADA = 0,00m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório

UNIDADE 01

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=115,56m²
ÁREA COMPUTÁVEL=98,00m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=17,56m²
ÁREA DE ESCADA =0,00m²

COMPOSIÇÃO

varanda a
planta livre b

Esta unidade apresenta a mesma geometria das unidades do pavimento Tipo. Entretanto, como a fixação dos critérios dessa dissertação considerou o ornamento existente no pátio interno como área privativa, existe uma pequena mudança no quadro de áreas.

1º PAVIMENTO

Fig. 263 | Planta do 1o pavimento. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1
APARTAMENTO DO ZELADOR 2
APARTAMENTO 01 3

228,19m²
PROJEÇÃO

216,92m² + **11,27m²**
CONSTRUÍDA VAZIOS
228,19m²
TOTAL

138,80m² + **78,12m²**
COMPUTÁVEL NÃO COMPUTÁVEL
228,19m²
TOTAL

115,56m² + **101,36m²**
PRIVATIVA COMUM
228,19m²
TOTAL

0,00m² + **12,19m²**
PRIVATIVA COMUM
12,19m²
TOTAL

23,21m² + **1,16m²**
ALVENARIA GESSO ACARTONADO
24,37m²
TOTAL

Fig. 264 | Planta esquemáticas do 1o pavimento

1º PAVIMENTO

O pavimento apresenta uma relação privativa/comum desfavorável pelo fato de incorporar a residência do zelador. O apartamento posterior voltado para a Rua Medeiros de Albuquerque é o mesmo do pavimento Tipo. A diferença de área para os apartamentos dos pisos superiores ocorre pois considerou-se áreas construídas ornamentais (compostas basicamente de abas horizontais, consideradas pela prefeitura como ornamento ou brise) como construídas e parte privativa do apartamento ao qual pertencem.

Fig. 265 | Gráficos de áreas

UNIDADE 03, 05, 07, 09, 11

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=119,82m²

ÁREA COMPUTÁVEL=106,48m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13,34m²

ÁREA DE ESCADA =0,00m²

COMPOSIÇÃO
sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

O apartamento voltado para a Rua Simpatia tem área menor em relação a área do apartamento dos fundos, entretanto a grande área envidraçada possibilita um número maior de leiautes. Um aspecto discutível dessa planta é o seu terraço que, apesar de conferir qualidade espacial aos ambientes não pode ser utilizado devido à sua largura de 90cm.

2º, 3º, 4º, 5º e 6º PAVIMENTO

Fig.266 | Planta do pavimento tipo. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1
APARTAMENTO 03 2
APRTAMENTO 04 3

UNIDADE 04, 06, 08, 10, 12

1 PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=135,92m²

ÁREA COMPUTÁVEL = 122,39m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 13,53m²

ÁREA DE ESCADA = 0,00m²

COMPOSIÇÃO
a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

As unidades voltadas para o fundo de vale da Rua Medeiros de Albuquerque possuem maior área útil, e o terraço projetado pode ser considerado um ambiente da casa, pois suas dimensões são generosas. Entretanto, a área de aberturas reduzida (em relação a outra unidade) e uma geometria mais próxima de um quadrado, limita o número de leiautes possíveis.

Fig. 267 | Planta esquemáticas do pavimento tipo

2º, 3º, 4º, 5º, E 6º PAVIMENTO (PAVIMENTO TIPO)

O pavimento Tipo tem uma relação área comum/privativa aceitável, mas um pouco acima da média encontrada no Aimberê. O incorporador tem como padrão uma solução que construa a menor área comum possível, para que a maior parte da área construída seja privativa e vendável.

Este parâmetro e a ideia de que a fachada deve ter o menor perímetro possível para diminuir custos, resulta em soluções semelhantes de resolução de plantas, independente da área dos apartamentos e unidades por pavimento.

Neste caso priorizou-se a ideia dos arquitetos de manter um agradável pátio interior e o acesso aos andares por uma espécie de passarela aberta, contribuindo significativamente para a qualidade arquitetônica do espaço.

Fig. 268 | Gráficos de áreas

UNIDADE 13

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=295,39m²

ÁREA COMPUTÁVEL=106,48m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=120,20m²

ÁREA DE ESCADA =16,73m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a

sala de jantar b

cozinha c

sanitário d

dormitório e

lavabo f

área de serviço g

terraço/varanda h

As unidades de cobertura, por possuírem um terraço superior utilizável, tiveram a lógica convencional de sobrado invertida. Os dormitórios foram locados no pavimento inferior e os ambientes sociais logo acima, no pavimento intermediário de acesso. O trecho superior do apartamento possui apenas lazer, com solário, deque e churrasqueira. A solução do acesso pelo piso intermediário do apartamento amenizou a sensação da inversão.

7º PAVIMENTO

Fig.269 | Planta do 7º pavimento. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1

APARTAMENTO 13 2

APARTAMENTO 14 3

UNIDADE 14

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=334,07m²

ÁREA COMPUTÁVEL = 202,60m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 131,47m²

ÁREA DE ESCADA = 16,73m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar

b sala de jantar

c cozinha

d sanitário

e dormitório

f lavabo

g área de serviço

h terraço/varanda

Esta unidade sofreu inversão em relação a lógica "comum" do sobrado.

Fig. 270 | Planta esquemáticas do pavimento tipo

7º PAVIMENTO (COBERTURA INFERIOR)

Parte inferior dos apartamentos de cobertura, este pavimento é a princípio dedicado aos dormitórios. Como o acesso não é feito por este andar, ele apresenta uma relação entre área privativa/comum mais eficiente que os outros pavimentos.

Fig. 271 | Gráficos de áreas

UNIDADE 13

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=295,39m²

ÁREA COMPUTÁVEL=106,48m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=120,20m²

ÁREA DE ESCADA =16,73m²

COMPOSIÇÃO

sala de estar a
sala de jantar b
cozinha c
sanitário d
dormitório e
lavabo f
área de serviço g
terraço/varanda h

As unidades de cobertura, por possuírem um terraço superior utilizável, tiveram a lógica convencional de sobrado invertida. Os dormitórios foram locados no pavimento inferior e os ambientes sociais logo acima, no pavimento intermediário de acesso. O trecho superior do apartamento possui apenas lazer, com solário, deque e churrasqueira. A solução do acesso pelo piso intermediário do apartamento amenizou a sensação da inversão.

UNIDADE 14

3 PAVIMENTOS

Esta unidade sofreu inversão em relação a lógica "comum" do sobrado.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=334,07m²

ÁREA COMPUTÁVEL = 202,60m²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 131,47m²

ÁREA DE ESCADA = 16,73m²

COMPOSIÇÃO

a sala de estar
b sala de jantar
c cozinha
d sanitário
e dormitório
f lavabo
g área de serviço
h terraço/varanda

8º PAVIMENTO

Fig. 272 | Planta do 8o pavimento. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1

APARTAMENTO 13 2

APARTAMENTO 14 3

Fig. 273 | Planta esquemáticas do 8o pavimento

8º PAVIMENTO (COBERTURA INTERMEDIÁRIO)

O acesso aos apartamentos da cobertura ocorre por este pavimento, praticamente anulando a sensação de inversão dos andares. A planta é semelhante a dos demais andares, diferenciando-se pela inserção de escada que conecta os andares.

Neste projeto não se utilizou de vazios entre os andares para criar uma espacialidade e conexão diferentes dos demais pavimentos.

Fig. 274 | Gráficos de áreas

UNIDADE 13

3 PAVIMENTOS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=295,39m²
 ÁREA COMPUTÁVEL=106,48m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=120,20m²
 ÁREA DE ESCADA =16,73m²

As unidades de cobertura, por possuírem um terraço superior utilizável, tiveram a lógica convencional de sobrado invertida. Os dormitórios foram locados no pavimento inferior e os ambientes sociais logo acima, no pavimento intermediário de acesso. O trecho superior do apartamento possui apenas lazer, com solário, deque e churrasqueira. A solução do acesso pelo piso intermediário do apartamento amenizou a sensação da inversão.

COMPOSIÇÃO
 sala de estar a
 sala de jantar b
 cozinha c
 sanitário d
 dormitório e
 lavabo f
 área de serviço g
 terraço/varanda h

UNIDADE 14

3 PAVIMENTOS

Esta unidade sofreu inversão em relação a lógica "comum" do sobrado.

ÁREA PRIVATIVA TOTAL=334,07m²
 ÁREA COMPUTÁVEL = 202,60m²
 ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 131,47m²
 ÁREA DE ESCADA = 16,73m²

COMPOSIÇÃO
 a sala de estar
 b sala de jantar
 c cozinha
 d sanitário
 e dormitório
 f lavabo
 g área de serviço
 h terraço/varanda

9º PAVIMENTO

Fig. 275 | Planta do 9o pavimento. ESCALA 1:250

HALL COMUM 1
 APARTAMENTO 13 2
 APARTAMENTO 14 3
 DEQUE 4

Fig. 276 | Planta esquemáticas do 9o pavimento

9º PAVIMENTO (COBERTURA SUPERIOR)

Utilizado apenas como lazer privativo dos apartamentos de cobertura, este pavimento tira proveito da vista proporcionada por sua disposição favorável. Essa é outra aposta do incorporador que não é tão comum em outras empresas. A utilização da última laje como área privativa valoriza o imóvel e utiliza uma área que é ignorada pelo mercado imobiliário. Geralmente a justificativa é referente a minimização dos riscos dos problemas de infiltração, tão comuns em nossa construção civil.

Fig. 277 | Gráficos de áreas

0 1 5 10

**CASA DE MÁQUINAS /
RESERVATÓRIO SUPERIOR**

Fig. 278 | Planta da CM e RS. ESCALA 1:250

RESERVATÓRIO 1
MÁQUINAS 2

CORTE A
Fig. 279 | Corte AA. ESCALA 1:250

CORTE B
Fig. 280 | Corte BB. ESCALA 1:250

Fig. 281 | Corte CC. ESCALA 1:250

CORTE D
Fig.282 | Corte DD. ESCALA 1:250

CORTE E

Fig.283 | Corte EE. ESCALA 1:250

CORTE F

Fig.284 | Corte EE. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 01
Fig.285 | Elevação 01. ESCALA 1:250

ELEVAÇÃO 02
Fig.286 | Elevação 02. ESCALA 1:250

SIMPATIA
GRUPO SP

Fig. 287 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 288 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 289 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 290 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig.291 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 292 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 293 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 294 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 295 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 296 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 297 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 298 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 299 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 300 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 301 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 302 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 303 | Fonte (fotos Nelson Kon)

Fig. 304 | Fonte (fotos Nelson Kon)

AIMBERÊ E SIMPATIA
CONSIDERAÇÕES PARCIAIS DOS EDIFÍCIOS

As tabelas apresentadas a seguir foram desenvolvidas para a melhor compreensão da eficiência do edifício.

Nos desenhos anteriores à análise do edifício estão os dados relativos aos números que possam ser interessantes para a compreensão da representatividade de cada item (alvenaria, gesso acartonado, escadas) no valor final do edifício concebido. Entretanto, eles não exercem influência direta no momento da concepção do empreendimento, pois aos incorporadores é quase um item insignificante durante o estudo de viabilidade do edifício.

A primeira etapa dos empreendimentos de mercado é a análise econômica e a avaliação de seus riscos, que consiste na implementação de procedimentos para discussão do provável comportamento quando as variáveis utilizadas no modelo de análise se desviam da expectativa original.

O desempenho dentro da análise econômica é a capacidade que o empreendimento tem de remunerar o investidor e depende basicamente da profundidade dos dados disponíveis para seu desenvolvimento.

“Muitos modelos que se vêem descritos na literatura técnica ou na prática empresarial falham, por pretender superar o padrão de risco setorial, criando um falso detalhamento na oferta de informação, que, ao invés de conferir qualidade a esta informação, só fazem aumentar o nível de riscos em que a decisão será tomada. Um exemplo bastante comum destas falhas no setor dos empreendimentos está na fase das análises preliminares de viabilidade, quando se pretende trabalhar com orçamentos mais detalhados que a própria qualidade do projeto disponível.” (LIMA JR., 1991. P.2)

Segundo tabela deste mesmo estudo (LIMA JR., 1991. P.8), que adota um modelo para exemplificar o tema do qual trata, os fatores relevantes para se efetuar esta análise são: área do terreno, número de unidades (neste caso de apartamentos); áreas reais que correspondem à área de venda e as áreas equivalentes de construção.

Estes são os fatores que podem e devem ser tratados pelos arquitetos na elaboração do projeto, juntamente com a questão do orçamento e prazos de obra, sendo que as demais variáveis não devem exercer influência considerável sobre o desenho do edifício. Os demais itens dizem respeito ao comportamento da economia, de mercado, e financiamentos disponíveis.

Portanto, analisaremos os números dos dois edifícios a partir do seguinte critério. Área privativa em relação à área do terreno, abordando de maneira simplificada outros fatores que certamente influenciam no orçamento.

ESTUDO ANALÍTICO

CLIENTE

IDEA!Zarvos

TERRENO

LOCAL

Rua Aimberê, 1739 - Perdizes - São Paulo/SP

ÁREA

757,50

ZONA

LA ZM2/06

Zoneam. Antigo: Z2

Taxa de Ocupação utilizada

0,50

Coef. de Aproveitamento utilizado

2,00

PROGRAMA

TORRE 1

USO

RESIDENCIAL

TIPOLOGIA

2 DORM.

Categoria de Uso

R2V

Número de blocos

1,00

Número de elevadores por bloco

1,00

Número total de escadas

1,00

Tipo de escada

ENCLAUSURADA

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL

1.514,68

ÁREA PRIVATIVA TOTAL

1.920,47

RELAÇÃO PRIVATIVA/TERRENO

2,54

QUADRO DE ÁREAS			
	A. PREFEITURA	COEFICIENTE	A. EQUIVALENTE
1º SUBSOLO	558,20	1,00	558,20
TÉRREO COBERTO	378,75	1,00	378,75
TÉRREO DESCOBERTO (LAJE)	-	0,50	89,73
TÉRREO DESCOBERTO (TERRENO)	-	0,25	49,83
LAJE COBERTURA TÉRREO	-	0,50	189,38
1º ANDAR	753,38	1,00	753,38
INTERMEDIÁRIO 1	275,14	1,00	275,14
2º DUPLEX	406,17	1,00	406,17
TERRAÇO DESCOBERTO 2º DUPLEX	-	0,50	75,48
ATICO	29,09	1,00	29,09
LAJE COBERTURA	-	0,50	(75,48)
TOTAL	2.400,73		2.729,66

A. EQUIVALENTE/A. PRIVATIVA:

0,7036

Fig.305 | Resumo da tabela de estudo analítico do edifício da Rua Aimberê. Verificar versão completa em ANEXOS.

ESTUDO ANALÍTICO

CLIENTE

IDEA!Zarvos

TERRENO

LOCAL

Rua Simpatia, 236 - Vila Madalena - São Paulo/SP

ÁREA

809,00

ZONA

PI ZM2/07

Zoneam. Antigo: Z17/014

Taxa de Ocupação utilizada

0,32

Coef. de Aproveitamento utilizado

2,00

PROGRAMA

TORRE 1

USO

RESIDENCIAL

TIPOLOGIA

2 DORM.

Categoria de Uso

R2V

Número de blocos

1,00

Número de elevadores por bloco

2,00

Número total de escadas

1,00

Tipo de escada

ENCLAUSURADA

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL

1.616,91

ÁREA PRIVATIVA TOTAL

1.752,27

RELAÇÃO PRIVATIVA/TERRENO

2,17

QUADRO DE ÁREAS			
	A. PREFEITURA	COEFICIENTE	A. EQUIVALENTE
1º SUBSOLO	297,41	1,00	297,41
2º SUBSOLO	526,54	1,00	526,54
3º SUBSOLO	73,56	1,00	73,56
TÉRREO COBERTO	257,47	1,00	257,47
TÉRREO DESCOBERTO (LAJE)	39,94	0,50	19,97
TÉRREO DESCOBERTO (TERRENO)	551,53	0,25	127,90
1º ANDAR	206,06	1,00	206,06
1º TIPO	1.221,20	1,00	1.221,20
1º DUPLEX	450,70	1,00	450,70
TERRAÇO DESCOBERTO 1º DUPLEX	-	0,50	84,33
ATICO	74,32	1,00	74,32
LAJE COBERTURA	-	0,50	128,74
TOTAL	3.698,73		3.468,19

A. EQUIVALENTE/A. PRIVATIVA:

0,5052

Fig. 306 | Resumo da tabela de estudo analítico do edifício da Rua Simpatia. Verificar versão completa em ANEXOS.

ESTUDO ANALÍTICO

CLIENTE

TERRENO

LOCAL	Rua dos Americanos - Santa Cecília - São Paulo/SP		
ÁREA	2.784,34		
ZONA	SE ZCPa/01	Zoneam. Antigo:	
Taxa de Ocupação utilizada	0,25		
Coef. de Aproveitamento utilizado	2,50		
Fp (Fator de planej. urbano)			
Outorga			
Operação Urbana	não		
Setor			
Equivalência		Parâmetros	
CEPAC's			

PROGRAMA

TORRE 1

USO	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA	2 E 3 DORM.
Categoria de Uso	R2V
Número de blocos	1,00
Número de elevadores por bloco	3,00
Número total de escadas	1,00
Tipo de escada	ENCLAUSURADA
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	6.960,84
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	7.826,86
RELAÇÃO PRIVATIVA/TERRENO	2,81

QUADRO DE ÁREAS			
	A. PREFEITURA	COEFICIENTE	A. EQUIVALENTE
1º SUBSOLO	1.976,63	1,00	1.976,63
TÉRREO COBERTO	691,40	1,00	691,40
TÉRREO DESCOBERTO (LAJE)	-	0,50	642,62
TÉRREO DESCOBERTO (TERRENO)	-	0,25	201,93
LAJE COBERTURA TÉRREO	-	0,50	127,95
1º TIPO	7.839,00	1,00	7.839,00
2º TIPO	-	1,00	-
ATICO	136,53	1,00	136,53
LAJE COBERTURA	-	0,50	217,75
TOTAL	11.079,06		12.432,13

A. EQUIVALENTE/A. PRIVATIVA:	0,6296
------------------------------	--------

Fig. 307 | Resumo da tabela de estudo analítico de um típico edifício de mercado imobiliário. Verificar versão completa em ANEXOS

Analisando os dados referentes aos dois edifícios podemos tirar algumas conclusões em relação aos dados conseguidos.

Os dois edifícios possuem áreas de terreno muito próximas (Aimberê tem área de 757,50m² e o Simpatia possui 809,00m², ambas conforme escritura) e o zoneamento contém basicamente as mesmas determinações, inclusive o valor da outorga onerosa ⁵⁰.

O objetivo das considerações parciais não é tratar de valores econômicos e tirar conclusões a partir dos mesmos, e sim comentar as soluções dadas pelos projetistas ao problema apresentado pelo lado da eficiência da solução do ponto de vista de aproveitamento do potencial do terreno.

O Código de Obras do Município de São Paulo prevê que 10% da área de projeção da ocupação do pavimento térreo não será considerada computável⁵¹ nos andares se for um terraço aberto⁵². Talvez esse seja um dos principais motivos para que os incorporadores tornem o Pavimento Térreo tão repleto de programas condominiais, pois essa solução aumenta a eficiência do edifício, com esses 10% aplicados sobre a área comum do Térreo e não projeção da torre. Entretanto, essa solução implica diretamente no aumento da contrapartida financeira, calculada sobre a taxa de ocupação.

Como o programa condominial comum excessivo não fazia parte dos parâmetros da construtora, nenhum dos projetos se utilizou desta regra para

aumentar sua eficiência. Com a resposta dada pelos arquitetos ao partido de projeto, a eficiência chegou ao limite possível, com terraços no limite de área permitida e aproveitamento das áreas descobertas.

A semelhança existente entre os dois terrenos e seus potenciais poderia sugerir respostas semelhantes, entretanto o resultado que vemos é que há uma diferença enorme entre ambos. Como a qualidade arquitetônica já foi analisada no trecho do capítulo em que tratamos da concepção do edifício, pretende-se agora verificar a eficiência de cada um.

O Aimberê é mais eficiente do ponto de vista do aproveitamento do terreno, pois tem área privativa equivalente a 2,54 vezes a área do terreno (fig.305), enquanto o Simpatia chega a somente 2,17 (fig.306) vezes de área privativa e, portanto, vendável.

Esse aproveitamento muito superior ao do edifício Simpatia foi possível devido a basicamente dois fatores: o fato de que vários apartamentos possuem mais de um andar e grandes vazios em seu interior e; a utilização do pavimento térreo como quintal privativo.

Os apartamentos de dois andares aproveitam a lei que determina que nos andares superiores, 10% da projeção do pavimento térreo seja terraço não computável, e por este motivo ele multiplica a possibilidade incorporar área não computável pelo número de andares que possui.

Além disso, o apartamento sempre possibilita a instalação de mezaninos posteriores caso haja uma mudança de regra em relação ao coeficiente de aproveitamento do lote.

A utilização do pavimento Térreo como área privativa é um conceito herdado da casa urbana que foi bem absorvido neste empreendimento. Outra solução que chama a atenção foi a inversão da entrada no apartamento de cobertura, o que

⁵⁰ Outorga onerosa é um instrumento urbanístico que permite a construção acima do coeficiente básico estabelecido pelo zoneamento. A contrapartida financeira é calculada por uma fórmula que envolve alguns fatores de interesse social e de planejamento, assim como o benefício que será agregado ao imóvel (valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores –PGV em relação ao coeficiente de aproveitamento básico), sendo diretamente influenciado taxa de ocupação pretendida no imóvel. Quanto menor a taxa de ocupação, diminui a contrapartida financeira.

⁵¹ Lei nº 13.885/04. Art.2º. II. Área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo de coeficiente de aproveitamento.

⁵² Lei nº11.228/92. Item 10.12.

possibilitou que o potencial da cobertura fosse utilizado em sua plenitude, pois toda a área técnica superior do edifício foi resolvida dentro do seu corpo, sem necessidade de ultrapassar os 25m de altura da torre.

Seguramente a construção de um edifício com apartamentos de pé-direito duplo é mais caro do que o de altura simples: pela extensão do tempo de execução devido ao maior número de concretagens; pela diversidade de escoramentos exigindo um maior número de peças alugadas e paradas; o maior volume de concreto; o aumento do número de escadas e caixilhos, assim como diversos outros fatores, como guarda-corpo interno e pormenores.

O edifício Simpatia está muito mais próximo de um edifício de concepção comum, pois apresenta andares tipo e a cobertura. Este pressuposto pode nos levar a conclusão que por esse motivo é um edifício mais econômico.

Entretanto, a definição de sua geometria também levou a soluções consideradas caras, como o aumento da área de fachada em razão do pátio interior, a maior área impermeabilizada de lajes, a estrutura em concreto aparente, etc.

Apesar do número de moradores dos dois edifícios serem semelhantes (são 12 famílias no Aimberê e 13 no Simpatia), o último utilizou dois elevadores para circulação vertical enquanto o primeiro possui somente um. Este fator também levou a uma maior área comum no segundo edifício.

O maior número de lajes não privativas e o pequeno programa comum existente no edifício levaram ao encarecimento do empreendimento e do condomínio.

Levando em conta o estudo do edifício comum do mercado imobiliário (fig.307), podemos notar que seus números estão praticamente em um valor intermediário em relação aos dois edifícios estudados, tanto no que diz respeito a eficiência $\text{Área Privativa} \times \text{Área de Terreno}$, quanto entre $\text{Área Equivalente} \times \text{Área Privativa}$.

Modelos semelhantes para mercados parecidos, podem levar à conclusão de que esses números não implicam necessariamente para o sucesso de um empreendimento.

Todos os fatores aqui apresentados devem ser relevantes, mas não determinantes para a concepção de um edifício. No entanto, a aproximação dos arquitetos a estes parâmetros mercadológicos certamente os tornarão mais solicitados pelos incorporadores, pois a melhor solução será sempre aquela que atender ao maior número de expectativas de todos os agentes envolvidos no processo.

Segundo Melhado e Agopyan (1995,p.3) esses atores interpretam a qualidade do projeto de acordo com seus interesses pessoais: o empreendedor qualifica o projeto de acordo com o sucesso da penetração do produto no mercado, a formação da imagem da empresa juntos aos consumidores e ao retorno dos investimentos; o construtor avalia a qualidade gráfica e de conteúdo e necessidade de adaptações durante a obra; e o consumidor avalia o bem de consumo como qualquer outro, utilizando fatores como funcionalidade, bem-estar, custos de operação e outros.

A mesma pesquisa revela que a fase mais importante para redução de custos e de falhas do edifício, é aquela relativa às fases iniciais do empreendimento, existindo uma diminuição gradual da influência de tomada de decisões até o fim da obra, sendo crucial a fase de estudo de viabilidade.

Fig. 303 | Avanço do empreendimento X redução de custo de falhas. Fonte (HAMMARLUND & OJSEPHSON apud MELHADO; AGOPYAN, 1995,p.5)

Esta fase inicial de projeto, não conta com todos os recursos financeiros disponíveis na etapa da construção e o incorporador a entende como um ônus que deve ter seu custo diminuído ao máximo.

Para que exista uma mudança real do setor em relação à imagem atual da arquitetura, deverá existir uma transformação na relação entre o projeto e as demais atividades necessárias para a realização de um empreendimento: estreitamento entre projeto e planejamento do empreendimento, enfoque nas necessidades do usuário e políticas de marketing; conexão com a funcionalidade do edifício, incorporação das experiências anteriores dos usuários em relação à manutenção, operação e uso; integração total com a execução; compatibilização das atividades de projeto e suprimentos.

“A atividade de projeto deve ser entendida como instrumento fundamental para o aumento da competitividade da empresa, integrando-se aos demais processos que participam do ciclo da qualidade.” (MELHADO; AGOPYAN, 1995,p.6).

Desde os primeiros estudos sobre o empreendimento uma equipe multidisciplinar deve ser formada para a elaboração do projeto do produto e do processo, assim alternativas de arquitetura e tecnologia poderão ser estudadas com a participação de engenheiros para definição das soluções técnicas a serem adotadas em obra, facilitando a elaboração dos custos e minimizando possíveis erros da análise de risco. A participação dos projetistas também deve ser necessariamente estendida à conclusão da obra.

Assim teremos uma assistência constante de todos os envolvidos desde o início do processo até a entrega final ao usuário. Este compromisso certamente aprofundará as questões de projeto, podendo inclusive acrescentar questões relativas à racionalização e influenciar diretamente na qualidade do produto.

CAPÍTULO 4
CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário paulistano retomou seu crescimento nos últimos anos devido à convergência entre estabilidade econômica e implementação de novas linhas de crédito. Este cenário propiciou o aparecimento de diversas empresas atuantes no ramo, com destaque para uma nova incorporadora, objeto desta dissertação, a IDEIA!Zarvos.

Os pressupostos que serviram de embasamento para o direcionamento dos trabalhos da empresa permitiram a retomada dos arquitetos como agentes principais dentro do processo de elaboração do negócio imobiliário.

A partir da proposta de mercado da IDEIA!Zarvos, arquitetos de grande reconhecimento pela crítica especializada por sua contribuição à arquitetura na área institucional, urbana ou residência unifamiliar, puderam ter acesso ao grande mercado e a maior aproximação com o público.

Nos projetos criados pela empresa, é possível observar que diferentes soluções foram adotadas pelos arquitetos e é possível reconhecer nelas a reflexão de sua obra acompanhada dos parâmetros básicos do incorporador.

Os projetos Aimberê e Simpatia são dois dos primeiros representantes desta nova conjuntura e foram abordados neste trabalho sob diversos aspectos, com o objetivo de compreender o projeto como elemento principal no mercado imobiliário.

Ao escritório Andrade Morettin Arquitetos foi encomendado o edifício Aimberê. É possível notar uma grande diferença entre o primeiro estudo e a obra realizada, assim como no conjunto de obras realizadas pelo mesmo escritório. O amadurecimento da relação entre os arquitetos e o incorporador, levou a uma reflexão mais aprofundada de diversos aspectos que não foram relevantes neste primeiro momento e que assumiriam papel definidor nos demais edifícios, como técnica construtiva e diversificação de usos dentro de um mesmo empreendimento. Apesar de representar um ponto de mudança no cenário

imobiliário da época, contribuindo para a discussão dos paradigmas sustentados por esta indústria, não pode levar a discussão da conceituação do “produto” em sua forma final, como é possível perceber a questão da maior pré-fabricação dos componentes na obra anterior dos arquitetos. Os projetos posteriores (Fidalga, Box239 e P.O.P. Madalena) já absorvem várias das questões levadas a projetos de menor escala, com maior modularidade de plantas, maior racionalização do canteiro e industrialização de grande parte dos elementos.

Mas é interessante notar que uma quantidade grande de estudos, resumidos a apenas cinco versões, o que demonstra a capacidade do escritório em absorver informações de diferentes fontes percorrendo caminhos desconhecidos e apostando em soluções diferentes das já experimentadas.

O edifício Simpatia foi a primeira parceria da IDEIA!Zarvos com o GrupoSP. O resultado foi um edifício que reflete em muitos de seus aspectos a produção anterior do escritório, como o pavimento térreo livre, e o programa se desenvolvendo em desnível, ou em detalhes como a estrutura de concreto aparente e o brise de madeira.

Portanto, esse projeto se apresentou como um desdobramento de uma obra já consolidada e, exatamente por isso, apresenta somente dois estudos (apesar de existirem diversos croquis e desenhos intermediários que chegassem à solução mais apurada possível) que são reflexos da mudança do terreno e do parâmetro do incorporador.

Pela qualidade gráfica das informações apresentadas é possível entender que o processo de definição do escritório é mais aprofundado antes de ser levado ao cliente.

O suposto aprofundamento das etapas preliminares somado ao programa aparentemente mais simples do edifício, composto de apartamentos de pé-direito simples, levou a um tempo menor de estudo e um número menor de versões do edifício Simpatia.

A identidade do edifício com outras obras dos arquitetos, com uma clara evidência das suas componentes estruturais não geraram dúvidas no momento de criar a estética do edifício, conectada intrinsecamente a esses valores históricos projetuais do escritório.

Os projetos revelam a capacidade da incorporadora IDEA!Zarvos de lidar com diferentes perspectivas e expectativas quando desenvolvem um edifício. Apesar de uma diferença enorme em relação ao conceito dos produtos e em relação aos fatores que influenciam diretamente no retorno do investimento, não houve uma distorção do princípio projetual dos escritórios de arquitetura.

A hipótese é de que esta equipe multidisciplinar que inclui o projetista desde as primeiras etapas do estudo de viabilidade, pode transformar os números aparentemente ruins em uma realidade mercadológica. Essa leitura vista através de diversos pontos de vista, e não somente de uma análise unilateral de eficiência do solo criado é essencial para que possamos enxergar a cidade como fruto do fazer arquitetônico, e não apenas resultado dos negócios da incorporação.

Essa é uma realidade em outros países e há uma série de estudos sobre o tema. A mudança organizacional e humana necessária dentro das empresas do setor é demorada, sendo mais difícil à medida que são maiores, pois a tradição conservadora nestes ramo de negócios é enorme.

Enquanto os estudos ou a necessidade de evolução não obrigam a indústria imobiliária a mudar seu comportamento, as cidades serão obrigadas a conviver com a produção pasteurizada e sem qualidade.

“Ao percorrer a cidade, vejo, com espanto, o resultado disso: um descabro arquitetônico, na profusão grotesca e gigantesca de fachadas sem caráter, um acúmulo de mediocridade preenchendo a paisagem urbana, num completo descaso com a rua em que cada prédio se localiza, ao atulhá-la com trânsito que não pode suportar e uma sequência de grades, muros, muralhas com guarita, por vezes parecendo-se com presídios. Expressão voraz e predatória do privado não-urbano, recusa da cidade e da vida societária, exclusão ostensiva de tudo o que é público, de todos.” (WILHEIM, 2008)

Segundo QUEIROZ (2008, p.123) existe uma grande uniformidade nas soluções de plantas de edifícios, a ponto de o arquiteto Jorge Wilhelm afirmar que “parece haver um único protagonista a desenhar com sua ‘mão escondida’ todas as plantas”, e a similaridade de soluções compartimentadas devem-se às estratégias de *marketing*, cultura e priorização das demandas dos agentes principais do mercado imobiliário. A definição do projeto é feita à revelia da arquitetura, com plantas, acabamentos e fachadas definidas por este grupo que afasta o arquiteto das decisões.

O processo deveria ser pautado pela qualidade do objeto e satisfação dos agentes envolvidos em busca da excelência do projeto, resultante de uma melhor interação entre eles, e não apenas da contratação de grandes arquitetos ou da iniciativa pontual de um cliente ideal. A importância de todos esses fatores e dos interesses de cada um parece ser um desafio para que os arquitetos, que deverão atuar como coordenadores do processo, busquem a solução do problema dentro de um contexto social complexo e melhorem a qualidade do cenário urbano.

O edifício deve passar a ser entendido como fruto de diversas expectativas em relação a ele, englobando regras de legislação, de financiamento e técnicas construtivas condizentes, não sendo possível continuá-lo concebendo como se fosse uma questão isolada de arquitetura ou do incorporador.

“Há, portanto, salvação possível. Os empreendimentos poderão produzir lucro mesmo com projetos bons, livre da mão escondida que impõe programas, dimensões, estilos. Para fugir da mediocridade haveria alguns passos a dar.

Do lado dos empreendedores – embora a lógica do sistema os leve a não se preocuparem com a cidade, e sim apenas com o lote –, tomar consciência de que o campo de ação de seu negócio ficará mais restrito e mais caro à medida que, por sua ação predadora, ruas e bairros forem sendo destruídos. Por outro lado, se o corretor de vendas ou quem contabiliza o investimento substituir os arquitetos nos momentos cruciais de elaboração de projetos, põe-se a perder a principal contribuição desses profissionais.” (WILHEIM, 2008)

Esta dissertação teve como objetivo a análise da proposta da IDEA!Zarvos, a partir do estudo de dois edifícios – Aimberê e Simpatia – que fazem parte de novas parcerias estabelecidas entre a incorporadora e jovens arquitetos premiados. Pretendeu-se mostrar, através da apresentação do problema, da abordagem do histórico de atuação de seus agentes, e da compreensão das respostas dadas aos dois projetos, que é possível pensar alternativas para o espaço urbano complexo e “pasteurizado” em que se transformou a cidade de São Paulo. Esta pretende ser uma contribuição ao debate sobre o mercado imobiliário e sobre a influência que a melhor interação entre o incorporador e arquiteto causa sobre o resultado final e a paisagem urbana, e uma aproximação a um estudo de eficiência arquitetônica do edifício.

REFERÊNCIAS

- ABREU, F.; TRAMONTANO, M. **Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente**. Ambiente construído (online), v.9, p.139-150, 2009.
- ALENCAR, C.T. **A tomada de decisões estratégicas no segmento de empreendimentos residenciais: uma sistemática de análise**. São Paulo, EPUSP, 1993. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/102)
- ARGAN, G.C. **Projeto e Destino**. São Paulo, Ática, 2000.
- ANTUNES, M.C.A. **Arquitetura participativa: O papel do arquiteto no processo participativo de organização do espaço urbano e da moradia**. São Paulo, FAUUSP, Dissertação de Mestrado, 1993.
- ARTIGAS, J.B.V. **Caminhos da arquitetura**. São Paulo: Cosac & Naify Edições, 1999.
- BONDUKI, N.G. **Origens da habitação social no Brasil (1930-45): o caso de São Paulo**. São Paulo, FAUUSP, Tese de Doutorado, 1994.
- BONDUKI, N.G. (org). **Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio-ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 1996.
- CARNEIRO, Dionísio Dias; VALPASSOS, Marcos V. F. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica**. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2003.
- 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 de São Paulo.
- FONSECA, N.A. **A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, Tese de doutorado, 2000.
- IMBRONITO, M. I. **Três edifícios de habitação para a FormaEspaço: Modulares, Gemini e Protótipo**. São Paulo, FAUUSP, Dissertação de Mestrado, 2003.
- LEITE, L. R. P. **Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980**. São Paulo, FAUUSP, Dissertação de Mestrado, 2006.
- LIMA JÚNIOR, J.R. **O solo criado sistemática para avaliação do preço**. São Paulo, EPUSP, 1988. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/22/88)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **O conceito da taxa de retorno na análise de empreendimentos: uma abordagem crítica**. São Paulo, EPUSP, 1990. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/23/90)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Avaliação do risco nas análises econômicas de empreendimentos habitacionais**. São Paulo, EPUSP, 1993. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/30/91)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Planejamento do produto no mercado habitacional**. São Paulo, EPUSP, 1993. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/110)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Análise de investimentos: princípios e técnicas para empreendimentos do setor da construção civil**. São Paulo, EPUSP, 1993. (Texto Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/06)

- LIMA JÚNIOR, J.R. **Fundamentos de planejamento financeiro para o setor da construção civil**. São Paulo, EPUSP, 1995. (Texto Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/11)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Qualidade do empreendimento na construção civil – inovação e competitividade**. São Paulo, EPUSP, 1995. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/144)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Princípios para análise de qualidade de empreendimentos: o caso dos empreendimentos de base imobiliária**. São Paulo, EPUSP, 1995. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/153)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **O conceito da taxa de retorno**. São Paulo, EPUSP, 1996. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/158)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **Decidir sobre investimentos no setor da construção civil**. São Paulo, EPUSP, 1998. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/200)
- LIMA JÚNIOR, J.R. **O mercado de edifícios de escritórios para locação em São Paulo: Ciclos para absorção de estoque e para a retomada da atratividade de investimento**. São Paulo, EPUSP, 2004. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/355)
- LOCILENTO, R. **Edifícios de apartamentos: Novos programas, novas tipologias. Monografia – disciplina SAP-5846. Habitação, Metrôpoles e Modos de vida**. São Carlos: EESC-USP, 2000.
- MARICATO, E.. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.
- MARICATO, E.. **Indústria da construção e política habitacional**. São Paulo, FAUUSP, Tese de doutorado, 1984.
- MEDEIROS, Sara R.F.Q. **BNH, outra perspectiva: olhar o passado para planejar o futuro**. 2010.
- MELHADO, S.B.; AGOPYAN, V. **O conceito de projeto na construção de edifícios: diretrizes para sua elaboração e controle**. São Paulo, EPUSP, 1995. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/139)
- MEYER, J.F.P. **Demanda residencial – adequação da análise de mercado imobiliário – o caso de São Paulo**. São Paulo, 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo.
- MIRANDA, M. **Valor econômico na Forma e Função Arquitetônicas. Tese sobre Forma, Função e Finanças**. São Paulo, 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo.
- NADALIN, V.G. **Três ensaios sobre economia urbana e mercados de habitação em São Paulo**. São Paulo, 2010. Tese (Doutorado em Economia), Universidade de São Paulo / Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de São Paulo.
- NERY JÚNIOR, J.M. **O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo**. São Paulo, 2005. CADERNOS METRÓPOLE, Nº13, pp. 171-198, 1º semestre 2005.

NESBITT, K. (org). ***Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica 1965-1995***. São Paulo, Cosac Naify, 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.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação política urbana e território na cidade de São Paulo**. Studio Nobel, FAPESP, 1997.

ROSSI, A. **Arquitetura da cidade**. São Paulo, Martins Fontes, 1995.

SERAPIÃO, F. **Residência em Brotas-SP**. Projeto Design, Edição.263, janeiro/2002.

SERAPIÃO, F. **Um grande salto, com uma pequena inclinação**. Projeto Design, Edição.263, janeiro/2002.

SERAPIÃO, F. **Apartamento no edifício Prudência – São Paulo**. Projeto Design, Edição.275, janeiro/2003.

SERAPIÃO, F. **Residência em São Roque-SP**. Projeto Design, Edição.287, janeiro/2004.

SERAPIÃO, F. **Escola de ensino fundamental, Campinas-SP**. Projeto Design, Edição.296, outubro/2004.

SERAPIÃO, F. **Laboratório de pesquisa, Campinas-SP**. Projeto Design, Edição.313, março/2006.

SERAPIÃO, F. **Quatro pecados louváveis**. Projeto Design, Edição.313, março/2006.

SERAPIÃO, F. **Edifício residencial, São Paulo**. Projeto Design, Edição.353, julho/2009.

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, J.M.C. **O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva 1930-1960 / Joana Mello de Carvalho**. São Paulo, 2010. Tese (Doutorado em Economia), Universidade de São Paulo / Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de São Paulo.

SILVA, MARINHO, SANTOS, BUENO. **As transformações do mercado imobiliário brasileiro nos anos 2000 – uma análise do ponto de vista legal e econômico** (artigo para o congresso internacional de administração de 2012).

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Editorial Edicol, México, 1979.

TRAMONTANO, M.C. **Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas**. **In:** Oficina Verticalização das cidades brasileiras, 2006, São Paulo.

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

TRAMONTANO, M.C. **Novos modos de vida, novos espaços de morar**. São Paulo, EESC, 1993.

TRAMONTANO, M C. **Espaços domésticos flexíveis: notas sobre a produção da primeira geração de modernistas brasileiros**. São Paulo, EESC, 1993.

VILLA, S.B. **O produto imobiliário paulistano. Uma crítica a produção de apartamentos ofertados no mercado imobiliário a partir de 2000**. In: V ENCONTRO DA LARES – LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY. 2005, São Paulo. Anais. São Paulo, 2005.

VILLA, S.B. **Apartamento metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC/USP, 2002.

VILARIÑO, Maria do Carmo. ***Habitação verticalizada na cidade de São Paulo dos anos 30 aos anos 80. Investigação acerca da contribuição dos arquitetos modernos ao tema. Estudo de casos***. São Paulo, FAUUSP, Dissertação de Mestrado, 2000.

VILLAÇA, F. **As ilusões do Plano Diretor**. São Paulo, 2005.

XAVIER, Alberto (org.). ***Depoimento de uma geração. Arquitetura Moderna Brasileira***. São Paulo: Cosac & Naify, 2003.

WILHEIM, J. ***Mão escondida projeta arquitetura medíocre***. O Estado de São Paulo. 02 de Julho de 2008, p.2. São Paulo: 2008.

ANEXOS

PUBLICAÇÕES

Esta parte dos anexos é composta pelas entrevistas e matérias mais relevantes relacionadas com a Incorporadora Idea!Zarvos, sejam elas da grande mídia, jornais, revistas e internet, ou de revistas especializadas em arquitetura, publicadas até o final de 2011.

Esse foi o primeiro contato com as ideias de Otávio Zarvos e, juntamente com os edifícios construídos até 2009, foram a motivação de estudar o tema desta dissertação.

É interessante notar como a maioria das matérias aparece em revistas de economia ou na seção do jornal que trata deste tema.

Mercado imobiliário ganha mais um empreendimento ao ritmo das vilas de alto padrão, no baixo do Morumbi

Uma fórmula antiga vestiu roupa nova para encarar o mercado com a demanda dos anos noventa. As sete casas da Vila Drumond, que somam cerca de 1.750 metros quadrados construídos, representam um exemplo clássico das vilas que explodiram no mercado imobiliário paulista nos últimos quatro anos. A anos-luz de distância das antigas vilas operárias, construídas pelas indústrias nos anos quarenta em bairros paulistanos como a Luz e o Brás, o novo perfil do empreendimento tem na mira jovens casais da classe média alta. No caso desse empreendimento, são casas de três andares, em fase de acabamento. As obras, que começaram no início de 1996, foram conduzidas pela Zarvos Engenharia, uma divisão da Zarvos Imóveis - com trinta anos de experiência na construção de condomínios residenciais populares -, criada há quatro anos de olho nesse mercado.

"Essa é a nossa terceira vila no Morumbi", diz Otávio Zarvos, à frente da nova empresa junto com o irmão, o engenheiro Fábio Zarvos. A escolha não é exceção à regra. De fato, o bairro confirmou a vocação para abrigar esse tipo de empreendimento depois da Lei de Vilas de 1994. Proibidas em 1973, quando a Lei de Zoneamento impediu novos empreendimentos do tipo em São Paulo, as vilas reapareceram para o mercado em 1994, ano em que foi aprovado o projeto liberando-as para a cidade. O sucesso desse tipo de empreendimento pode ser verificado também nas vendas da Vila Drumond: noventa por cento do condomínio foi vendido na planta.

A busca por um orçamento mais enxuto e uma obra mais padronizada levou ao uso do bloco estrutural. Essa foi a primeira obra da Zarvos em que esse material foi utilizado. O uso do bloco estrutural não implicou a monotonia do projeto. Marcos Acayaba, que assina o projeto, garante que basta trabalhar com os módulos para garantir a criatividade do projeto. "O bloco impõe uma disciplina ao arquiteto, mas não acho que atrapalhe o processo criativo", resume Acayaba. O arquiteto lida com projetos em bloco estrutural desde 1968, quando participou dos desenhos da cidade de Ilha Solteira, interior paulista. Ao lado do bloco estrutural, as lajes treliçadas possibilitaram a eliminação de madeira na obra. O preenchimento foi feito com bloco de isopor. Assim, foram reduzidos a mão-de-obra e o tempo.

Um metro e oitenta de recuo entre uma casa e outra exigiu cuidados especiais para garantir a privacidade entre os vizinhos e não prejudicar a insolação das unidades. Para a privacidade, a saída foi orientar as janelas para a lateral apenas quando a empena vizinha

fosse cega. Outra solução de Acayaba foi projetar um segundo andar menor do que o térreo, o qual acrescenta: "Se o corpo da unidade fosse um bloco maciço, haveria mais sombras e menos vista".

Unidade na diversidade - Ao contrário das antigas vilas, a tônica do projeto está em oferecer segurança e privacidade ao mesmo tempo. A importância do último item se destaca na área comum, com quatrocentos e oitenta metros quadrados, tratada com paisagismo. "Mas cada casa possui área verde particular e espaço previsto para piscina", diz o arquiteto Acayaba. Ele ressalta que integrar o condomínio ao verde constituiu um item marcante no projeto.

Acayaba resume a tarefa de trabalhar projetos diferentes e individualizados em cada casa como uma busca da unidade na diversidade. A solução para individualizar cada residência pode ser verificada desde a fachada até a área interna, que nunca se repete de uma para outra. O segredo, segundo o arquiteto, está em harmonizar as diferenças. "Cada casa está pintada com uma cor mas todas no mesmo tom", exemplifica Acayaba. A caixilharia de todas as unidades tem a mesma cor, em verde-escuro. Telhados orientados de formas variadas ajudam a conferir a variações volumétricas.

Com tradição na construção de residências, Fábio Zarvos está convencido de que construir casas é mais difícil do que edifícios. "Os empreiteiros ficam arrepiados quando se trata da construção de casas", diz Fábio Zarvos. Um exemplo está no transporte horizontal, mais caro e complicado. Outro está na hora de chegar os materiais. No caso da Vila Drumond, o terreno abrigava um casarão da década de cinquenta. Isso facilitou em muito o trabalho de nivelar, não exigindo cortes ou aterros. "Já tínhamos o movimento de terra da casa anterior", lembra Acayaba. Sem umidade, o terreno teve outra característica da casa reaproveitada: árvores antigas, algumas com mais de trinta anos, formaram um começo de paisagismo.

Apostas no futuro - No mesmo caminho da Zarvos, trilha uma leva de construtores. Os números da Sehab, a Secretaria da Habitação da Prefeitura, confirmam: são mais de cento e cinquenta vilas aprovadas desde 1994. No ano passado, no entanto, um fenômeno começou a ser verificado: o número de vilas aprovadas diminuiu, em detrimento do aumento de unidades residenciais. José Oliveira, diretor da consultoria Adviser, vê nesses dados uma clara evidência de que as vilas de alto padrão, dentro do perímetro urbano paulista, estão com os dias contados. "Com o esgotamento de terrenos na zona um, a tendência é de que surja em São Paulo produtos mais populares", diz Oliveira. Mais

otimista, Acayaba vê nos grandes terrenos de casas antigas o espaço ideal para novas vilas continuarem a aparecer na Z-1, como no caso da Vila Drumond. Os dias das vilas de alto padrão na Z-1, segundo o arquiteto, estão longe do fim. "Acredito que ainda haja muito espaço para esse tipo de empreendimento em São Paulo", conclui Acayaba. ⁵³

⁵³ Texto de Cristiane Mano retirado do site PINIWEB de 3 de agosto de 1998.
<http://www.piniweb.com.br/construcao/noticias/uma-nota-so-86245-1.asp>

Investidores trazem nova proposta de arquitetura aos edifícios residenciais paulistanos

A construtora Idea! Zarvos começou há dois anos os planos de nova proposta de empreendimentos imobiliários: edifícios residenciais com o selo Movimento Um, todos com assinatura de arquitetos renomados. A primeira cria, o Aimberê, nasceu das mãos do escritório Andrade Morettin e deve ficar pronta em agosto de 2008. A proposta traz às ruas de São Paulo - já tão desiludidas com os neoclássicos - traços bem pensados e nada das extravagâncias inventadas para diferenciar lançamentos imobiliários. Os prédios do Movimento 1 caracterizam-se por estar em terrenos pequenos e são para poucas famílias, com dez a 20 unidades por edifício. O Aimberê, por exemplo, tem 12 unidades com plantas livres. Essa foi a primeira experiência do escritório Andrade Morettin com o mercado imobiliário. "O grande mérito do projeto é a decisão de 'ir além'", analisa Marcelo Morettin. Na implantação, optou-se por afastar a edificação da rua, criando uma praça na entrada composta por planos inclinados que servem de acesso para o térreo e para a garagem. Já a volumetria é resultado da sobreposição das unidades habitacionais de um, dois, ou três andares. "Elas vão se encaixando como em um jogo de Lego", explica Morettin.

Assim, criam um volume escavado, com reentrâncias que marcam entrada, varandas e pátios. "Tivemos total liberdade. Recebemos apenas o programa, o terreno e a proposta de que o prédio tivesse personalidade forte. Na verdade, o que mais tolheu a gente foi a legislação de São Paulo", conta. Morettin lembra que muitos arquitetos têm preconceito de trabalhar com o mercado imobiliário - do mesmo modo em que há preconceito dos empreendedores em investir em boa arquitetura. "É uma bobagem. A cidade está sendo construída da pior maneira e, enquanto isso, estamos à margem", reflete.

Os empreendimentos, a princípio, serão em bairros urbanos e "descolados" de São Paulo, como Vila Madalena, Sumaré e Pinheiros. De acordo com Otávio Zarvos, diretor da Idea! Zarvos, não são prédios de altíssimo padrão e o preço está na média do mercado. O grupo investidor das unidades do Movimento1 se mantém, como a imobiliária Axpe que comercializa as unidades. Os próximos empreendimentos, já na prancheta, são assinados pelos escritórios Triptyque, Álvaro Puntoni e Frentes Arquitetura. Questionado se há mercado fora dos padronizados residenciais - uma das explicações dos incorporadores para não investir na arquitetura de autor -, Zarvos responde rápido: "A aceitação é

*enorme. As pessoas se surpreendem, se empolgam e passam a querer uma cidade mais bonita e gostosa de morar, com prédios de que a gente possa se orgulhar", conta. A intenção é ampliar a região e o público-alvo das obras. "No início, é mais fácil construir para a classe média alta descolada, para os formadores de opinião. Depois quero fazer prédios para quem não tem tanta grana e ir para bairros bem localizados, mas pouco aceitos pelos paulistanos, como o Centro e a Barra Funda, que têm muitos terrenos vazios e que possibilitariam fazer unidades mais baratas", explica Zarvos.*⁵⁴

⁵⁴ Texto retirado da revista AU N.161 de agosto de 2007. SEÇÃO Cenário.

Apartamento sob medida

É o que promete a Movimento Um, a incorporadora que cria residências como o cliente definir

O loft com pé-direito de 5,51 metros, localizado no segundo andar, é vizinho de um imóvel com pé-direito de apenas 2,63 metros. No andar acima, o loft 32 faz divisa com a metade do 41. Visto na planta, o projeto parece um quebra-cabeça, um lego de gente grande. Mas não é. Trata-se, na verdade, do Aimberê¹⁷⁴⁹, empreendimento imobiliário localizado no bairro de Sumaré, em São Paulo, da recém-criada incorporadora Movimento Um. “As plantas dos apartamentos são flexíveis e diferentes umas das outras, o cliente define como quer o apartamento”, explica José Eduardo Cazarin, sócio no negócio ao lado dos empresários Otávio Zarvos, Rafael Canto Porto e Tonico Canto Porto. Não adianta procurar um plantão de vendas da empresa pela cidade. “Nossos imóveis são vendidos por meio de uma rede exclusiva de contatos”, completa. Ou seja, o famoso boca a boca entre amigos e indicações de clientes mais próximos. Isso funciona? A princípio, parece que sim. Nove das 12 unidades do Aimberê¹⁷⁴⁹, com previsão de entrega para setembro de 2008, já foram vendidas. Detalhe: os imóveis, com espaços que variam de 95 metros quadrados a 215 metros quadrados, custam entre R\$ 430 mil e R\$ 1,4 milhão.

O desempenho das vendas do primeiro projeto deixou os sócios tão entusiasmados que a Movimento Um já tem novos lançamentos em vista. Em fevereiro, a empresa iniciará a venda de mais dois prédios, ambos no bairro da Vila Madalena, em São Paulo. O primeiro, o Simpatia²³⁶, terá apartamentos que variarão de 96 metros quadrados a 115 metros quadrados. O segundo projeto, o Fidalga⁷²⁷, que antes de abrir as vendas já possui seis dos 11 imóveis reservados, terá unidades que variarão de 81 metros quadrados a 173 metros quadrados. Até o final de maio o quarto projeto, o Girassol¹²¹², também sairá do papel. No total, a empresa terá um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 40 milhões. “Estamos negociando mais dois terrenos nos bairros do Alto de Pinheiros e de Higienópolis, em São Paulo”, revela Cazarin. “Projetos com plantas flexíveis são interessantes”, diz Odair Senra, vice-presidente imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo. “O problema é que esses imóveis podem custar até 50% a mais.” Para os futuros moradores, esse é o preço da tranquilidade.

R\$ 40 milhões é quanto a empresa deverá faturar com a venda de todos os apartamentos lançados em 2008.⁵⁵

⁵⁵ Texto de João Carlos Godoy. Retirado da revista ISTOÉ DINHEIRO N.538 de 23 de janeiro de 2008. SEÇÃO Negócios

Após 25 anos na propaganda, José Cazarin entra para o mercado de imóveis

Depois de atuar 25 anos na área da propaganda, o publicitário José Cazarin está cada vez mais focado no ramo imobiliário. Fundador da Axpe, uma imobiliária especializada em imóveis especiais, ele é um dos sócios do Movimento Um, incorporadora que oferece empreendimentos de até oito andares, com apartamentos sob medida.

A inovação também está na divulgação dos prédios, que não trabalha com agências de publicidade e aposta na divulgação através de sua rede de contatos, o chamado "marketing boca-a-boca". Os prédios são apresentados por meio de pequenas e portáteis maquetes.

Além de Cazarin, por trás do Movimento Um estão empresários com larga vivência no mercado imobiliário: Otavio Zarvos, da Idea!Zarvos, Rafael Canto Porto da CPA Engenharia e Tonico Canto Porto, da CP3 Incorporação. A empresa tem como proposta desenvolver empreendimentos especiais, atuando num nicho de mercado para um público que tem particularidades e demandas não atendidas pelos incorporadores tradicionais.

Outro atrativo oferecido pelos empreendimentos é que os prédios são pensados para que os gastos de condomínio não sejam altos. O sócio Tonico Canto Porto, explica: "temos certeza quanto à crescente valorização dos nossos apartamentos, pois nossos prédios são únicos, têm charme e caráter, e serão sempre objeto de desejo".

O Movimento Um tem quatro empreendimentos em andamento, todos na região da Vila Madalena e Sumaré e nomeia seus prédios de forma básica: Aimberê¹⁷⁴⁹, Fidalga⁷²⁷, Simpatia²³⁶ e Girassol¹²⁰⁶.⁵⁶

⁵⁶ Texto retirado do Portal Imprensa de 27.03.2008.

<http://portalimprensa.uol.com.br/cadernodemidia/noticias/2008/03/27/imprensa18209.shtml>

José Eduardo Cazarin lança Movimento Um

A incorporadora Movimento Um é novidade na cidade de São Paulo, resultado da associação dos empresários José Eduardo Cazarin (ex-Lowe), da Axpe Imóveis Especiais, Otávio Zarvos, da Idea!Zarvos, Rafael Canto Porto da CPA Engenharia, e Tonico Canto Porto, da CP3 Incorporação.

A empresa tem como proposta desenvolver empreendimentos especiais, atuando para um público que "tem particularidades e demandas não atendidas pelos incorporadores tradicionais".

Os prédios da Movimento Um serão todos concebidos levando em consideração três convicções compartilhadas pelos sócios:

- que viver numa escala humana, em pequenos edifícios, influencia positivamente a qualidade de vida na medida em que promove o contato humano "de antigamente".*
- que cada indivíduo é único, e que por isso deve habitar um espaço pessoal, também ele único - dessa forma, a Movimento Um projeta a planta de cada apartamento para as necessidades de cada comprador.*
- que a arquitetura do nosso tempo, quando inovadora e gentil com a cidade, pode fazer a vida dos paulistanos melhor.*

Segundo Cazarin, ao implantar um prédio num terreno, a preocupação é não apenas com os futuros moradores, mas também com as pessoas que passam na rua e que terão esses prédios na sua paisagem diária. "Não estamos interessados em moda ou tendências – nossos prédios devem ser admirados hoje, e daqui a quarenta, oitenta anos", completa Otávio Zarvos.

A Movimento Um tem quatro empreendimentos em andamento, todos na região da Vila Madalena e Sumaré.⁵⁷

⁵⁷ Texto de Laís Prado. Retirado do site CCSP na seção ÚLTIMAS do dia 28 de março de 2008. <http://ccsp.com.br/ultimas/noticia.php?id=30715>

O edifício 360°, criado por Isay Weinfeld e premiado nesta semana com o Future Projects Awards, da revista inglesa Architectural Review, não é um caso isolado no futuro breve de São Paulo. Como ele, outros prédios residenciais com arquitetura ousada e contemporânea estão sendo ou serão erguidos na cidade até 2010. E, também como ele, estão obtendo sucesso comercial mesmo em tempos de crise, porque caíram no gosto de um público bem-informado, aberto à estética, que tem crescido muito. Cada vez mais os prédios “com design” ou “com assinatura” mostram que são viáveis numa cidade que ainda se caracteriza por empreendimentos ditos “neoclássicos”.

A mesma incorporadora responsável pelas obras do 360°, Zarvos Idea, participa com a parceira CP3, dos irmãos Rafael e Tonico Canto Porto, e com o escritório Axpe Imóveis, do publicitário José Eduardo Cazarin, do que chamam de “Movimento Um” – uma série de construções projetadas por arquitetos talentosos e preocupadas com uma ocupação urbana mais humana e sustentável. São prédios em geral mais baixos, com oito andares, que pretendem estar mais valorizados com o passar dos anos graças à linguagem não convencional. “Há um interesse crescente por arquitetura contemporânea de qualidade”, diz Cazarin, “por parte de um público que é mais viajado e acha graça na inovação.”

Entre os prédios, alguns dos quais podem ser vistos em croquis nesta página, estão trabalhos de escritórios de arquitetura em ascensão como Triptyque, Grupo SP, Gui Mattos e Andrade Morettin. É deste último, por sinal, o primeiro que ficou pronto, na rua Aimberê, no Sumaré. O arquiteto Marcelo Morettin, de 39 anos, sócio de Vinicius Andrade, 40 anos, conta que o escritório vem sendo cada vez mais procurado para esse tipo de projeto. “Alguma coisa está mudando”, diz. “Existe um público em São Paulo que não se sente representado pelo tipo de arquitetura que é praticado pelo mercado imobiliário. Percebendo isto, alguns incorporadores com uma visão mais cosmopolita da vida urbana se organizaram para lançar edifícios que respondessem a essa demanda.”

Os projetos todos dão muito valor à variedade de texturas e materiais e a fachadas cheias de ritmos e recortes. Além de formas assimétricas, cores marcantes e baixa estatura, eles têm em comum a intenção de que os apartamentos tenham ótima luminosidade, jardinagem distribuída, varandas amplas e plantas flexíveis – como se fossem casas. Dificilmente há dois apartamentos iguais, pois são adaptáveis às necessidades de cada morador. No caso do Aimberê (escolhido pela editora Phaidon para integrar um livro sobre arquitetura atual), alguns apartamentos são de fatos casas, pois possuem um quintal, ou seja, uma fração da área do térreo.

Outro ponto comum é que a maioria se localiza na zona oeste, em bairros como Vila Madalena, Alto de Pinheiros, Vila Romana e Pompéia, para onde a cidade tem se desenvolvido. Bolados com a consciência desse entorno, eles aumentam a identidade da região ao dialogar com um público jovem, que gosta de arte e diversão. Mas há exemplos em outras regiões, como na rua Itacolomi, em Higienópolis, com projeto do Grupo SP. Álvaro Puntoni, um dos arquitetos, destaca o extenso banco voltado ao exterior para se contrapor a essa “cidade de grades” que é São Paulo, na definição de Lina Bo Bardi.

Se metragem, localização e acabamento costumam compor o preço de um apartamento, o fato de trazer uma arquitetura mais inventiva não o encarece? Otávio Zarvos, proprietário da incorporadora, diz que não. “Os preços são competitivos, e além disso a chance de valorização é muito maior.” Isso explicaria o êxito desses projetos ainda na pré-venda. O prédio da rua Simpatia, projetado pelo Grupo SP, já foi 90% vendido. No da Fidalga, do escritório franco-brasileiro Triptyque, só existem mais duas unidades à venda. E mais de 60% dos 62 apartamentos criados por Weinfeld já têm donos. “O que é único e bacana vende primeiro e pelo melhor preço, pois não há concorrência em termos de oferta”, resume Cazarin. “É uma lógica linear.”

Zarvos atribui a procura a um “enriquecimento cultural” de parcela dos brasileiros, que lêem sobre arquitetura e design em sites, livros e revistas internacionais e valorizam o desenho em produtos de tecnologia como os da Apple. Cazarin, que viaja constantemente para países próximos como Argentina, México e Chile para acompanhar as novidades arquitetônicas, diz que há “prédios maravilhosos” sendo construídos ali e no mundo todo. “Essa demanda por arquitetura de vanguarda já existe há duas décadas. Agora chegou aqui.” Puntoni lamenta o nível ainda baixo da média das construções novas em São Paulo, mas comemora a tendência: “Já estava na hora de superar o ‘neo-neo’, de ter uma arquitetura mais humana.”

Não que os prédios “neoclássicos” – simétricos e grandalhões, com colunas e ornamentos antigos misturados a vidros azuis ou verdes – estejam com os dias contados. “Eles são a emulação de uma herança e de um refinamento clássico que não nos pertence”, diz Cazarin. “Tudo nesses edifícios é falso, inclusive a suposta sofisticação e luxo.” Mas já começa a deixar de ser tão dominante. Morettin diz não duvidar se “em alguns anos ele passar a ser associado ao mau gosto ou, no mínimo, a uma certa alienação cultural”. Zarvos diz que esses prédios foram e são construídos para atender ao gosto massificado,

embora ache “incrível” como as coisas estão mudando. “Na Europa o neoclássico se restringe mais e mais aos subúrbios.”

Ele acredita que os resultados comerciais da nova arquitetura possam inspirar outros incorporadores – e os arquitetos dizem que já têm sido procurados por eles – a fazer projetos diferentes. E alerta: “Esse tipo de arquitetura é mais complexo e envolve tempo, envolve planejamento. Mas todos saem ganhando com isso, a começar pela cidade. É uma espécie de idealismo com resultados.”⁵⁸

⁵⁸ Texto de Daniel Piza. Retirado jornal o ESTADO DE SÃO PAULO do dia 07 de fevereiro de 2009.

Edifícios prometem mudar positivamente paisagem urbana da zona oeste de São Paulo.

Alguns pequenos edifícios de apartamentos prometem mudar positivamente a paisagem urbana da zona oeste de São Paulo. Os projetos são de arquitetos contemporâneos, de linguagens tão díspares como Andrade Morettin, Triptyque e Isay Weinfeld. Mas quem está por trás dessa iniciativa?

Na manhã da última quinta-feira de maio passado, o sol brincava de esconder-se atrás das nuvens com o fotógrafo de arquitetura, que tentava captar o melhor ângulo dos raios sobre um edifício de apartamentos na rua Aimberê, zona oeste paulistana. Esse esconde-esconde particular não distraiu os funcionários de uma construtora que trabalhavam dentro de uma unidade do sexto andar, concentrados em finalizar a obra. Ao meio-dia o apartamento seria entregue à proprietária, a primeira moradora do prédio. Publicitária, Isabela tem 33 anos. Há dois anos, pensava em comprar um apartamento antigo e espaçoso, com pé-direito alto, no bairro de Higienópolis, onde morava. A procura começou com uma lista de “objetos de desejo” e terminou numa segunda-feira de abril de 2007, quando navegava no site da Axpe, imobiliária que vende imóveis especiais. A novidade ali era o lançamento de um prédio - até então, a Axpe só comercializava usados. E o nome da novidade era edifício Aimberê 1749, desenhado pelo escritório Andrade Morettin, que ela conhecia de fama, autor da casa de campo de um amigo em Brotas. Três dias depois, ela estava na imobiliária para conhecer detalhes. Mais quatro e o negócio estava fechado.

Que a Axpe ocupa um nicho de mercado especial fica evidente já na mesa da sala de espera, onde livros sobre a obra de Herzog & De Meuron e Norman Foster substituem as entediadas revistas de distribuição gratuita ou de dois meses atrás. A empresa ocupa o décimo andar de um edifício na avenida 9 de Julho desenhado por Rino Levi Arquitetos Associados e tem interiores criados por Marcos Cartum. Um vidro adesivado com desenhos de azulejos antigos divide o acesso do restante do escritório, onde trabalham 30 corretores de imóveis, todos vindos de outras áreas. “Nenhum deles era corretor antes de vir para cá. A maioria são arquitetos e publicitários, mas também há engenheiros e economistas. Tentei trazer alguns corretores que eu achava que tinham o perfil da empresa, mas nunca deu certo. O último ficou aqui duas semanas”, conta José Cazarin, idealizador e proprietário da Axpe, enquanto vai dobrando uma folha de papel, formando uma pequena sanfona. Apesar disso, uma das condições impostas por Cazarin é que todos

tirem a licença que permite exercer regularmente a atividade. Eles ainda passam por um treinamento interno, com mais de duas dezenas de cursos, que vão de aulas de história da arquitetura e do design ao destrinchamento da legislação na área. “Nossos vendedores possuem o mesmo nível cultural dos compradores. É por isso que dá certo”, gaba-se Cazarin. Os preços dos imóveis oferecidos pela Axpe são um pouco mais altos do que normalmente se encontra no mercado. A justificativa é que, se eles têm algo que os diferencia - a arquitetura, a vista panorâmica, um jardim especial -, isso deve ser somado aos metros quadrados que o mercado contabiliza. É o famoso valor agregado. Todos os corretores trabalham em grandes pranchas, num escritório panorâmico espalhado por toda a metade da frente do andar. Cazarin não tem sala isolada, fica no meio do staff, em uma das extremidades do prédio.

Além de estar num edifício com grife arquitetônica, a imobiliária desfruta de outro atributo que vende: a vista panorâmica da cidade. A paisagem que se vê através das janelas de ferro pintadas de vermelho é o Jardim Europa. Mas Cazarin nasceu na Pompéia, filho de professor universitário. Formado em economia, fez carreira no mercado publicitário: foi presidente de grandes agências e trabalhou em quatro países. Cansado das grandes corporações e temeroso quanto às curtas carreiras do setor, resolveu tomar as rédeas de sua vida profissional: aos 45 anos, avisou a direção da empresa em que trabalhava que iria parar dali a dois anos. Cumpriu o combinado (assim como sua mulher, também publicitária) e, com tempo livre, iniciou um ano sabático. Na ocasião, ele estava terminando de construir uma casa de veraneio num condomínio fechado em Itu. O refúgio tinha os pés sobre um campo de golfe de 18 buracos e fora projetado por Henrique Reinach e Maurício Mendonça, escolhidos com o auxílio de uma coleção da revista Arquitetura & Construção emprestada por um amigo. Depois de pronta, e apesar do envolvimento de Cazarin na obra, a casa foi colocada à venda: ela não combinava mais com o estilo de vida pretendido nem com o dinheiro disponível para sua manutenção, já que a poupança acumulada não era o mesmo que os gordos salários da carreira publicitária. Seis meses depois Cazarin não tinha mais a casa, mas havia descoberto que gostava de construção e de arquitetura.

Com tempo sobrando e em busca de uma nova atividade, inscreveu-se em cursos de gerenciamento de obra na Poli. Odiou. Em paralelo, construiu outra casa sofisticada, no Jardim Guedala, “para vender”, também projeto de Reinach e Mendonça. A conclusão do negócio deixou claro que aquilo não daria dinheiro. Mas a luz se acendeu com a venda de

um apartamento diferenciado, em que os três dormitórios originais tinham sido transformados em apenas um: todos os amigos gostavam muito do imóvel, mas os corretores consultados achavam impossível vendê-lo, e sugeriam mesmo que ele revertesse o apartamento para a planta original. Cazarin acabou negociando a unidade diretamente com um conhecido.

Em busca de outro apartamento, Cazarin visitou mais de 120 unidades e confirmou: nenhum corretor entendia o que ele queria. Daí para a ideia de criar uma empresa de venda de imóveis especiais bastou um estalo. “Você pode perder dinheiro aplicando em construção, mas ninguém perde todo o patrimônio fazendo isso, porque sempre existe o valor de mercado”, explica, com fala pausada, articulando todas as sílabas. Em abril de 2003, aos 47 anos, ele colocou no ar o site da Axpe. A sede física tinha alguns poucos móveis usados num espaço pequeno e sem charme, na avenida Francisco Morato - que era feia, mas ficava perto de sua casa. Cazarin era o dono e único funcionário. Muitos meses depois, conseguiu alugar o primeiro imóvel de sua cartela. Em janeiro do ano seguinte fez sua primeira venda. As coisas começaram a caminhar, a Axpe foi ganhando fama e, pelo boca a boca e pela imprensa, se consolidou.

O encontro

Há cinco anos, no escritório de Reinach e Mendonça, na rua Santonina, Cazarin foi apresentado a Otávio Zarvos. Dez anos mais jovem que o ex-publicitário, ele tem agora 43. É filho de Tito Zarvos, que durante anos dirigiu a construtora que leva o nome da família, eternizado por batizar um dos empreendimentos que ele construiu entre o final dos anos 1950 e o início da década seguinte. Com apartamentos, escritórios e galeria comercial, o conjunto Zarvos fica na esquina da avenida São Luís com a rua da Consolação, em frente da Biblioteca Mário de Andrade, e é o mais significativo trabalho arquitetônico de Júlio Neves. Ao contrário do pai, com quem nunca trabalhou, Otávio Zarvos não é engenheiro: formou-se em administração de empresas pela Faap. Com o irmão - este sim engenheiro civil -, criou, no início da década de 1990, sua própria construtora. Aproveitando a lei que liberou a construção de vilas, eles ergueram diversas obras do gênero em Cidade Jardim - um bairro de casas grandes, junto ao Morumbi -, com alto padrão mas estilo arquitetônico duvidoso, “inglesinho ou italianinho”, como ele mesmo define. Mas o tempo sofisticou seu gosto. E uma dessas vilas, localizada no Morumbi, foi desenhada por Marcos Acayaba.

Zarvos resolveu concentrar seus negócios na Vila Madalena. “Interessei-me pela diversidade que há aqui”, ele conta, sentado em uma sala de reuniões ao ar livre, em seu escritório. O irmão, desanimado com a instabilidade do mercado, havia deixado a sociedade. Zarvos mesmo estava cansado de construir e queria só incorporar, mas construiu ainda o prédio em que está instalado, que não se parece em nada com um edifício de escritórios. “Quería colocar em prática coisas em que acredito e que trazem qualidade de vida, como morar perto do trabalho e exercer suas atividades em locais agradáveis e informais. Visitei algumas empresas na Califórnia, principalmente do setor pontocom, em que os ambientes de trabalho já se transformaram. Fiz este prédio com base nisso”, conta. De fato, se a edificação não tem exatamente uma arquitetura de vanguarda, também não lembra em nada os espaços corporativos costumeiramente oferecidos pelo mercado imobiliário. Com tijolos aparentes, vigas metálicas pintadas de verde, unidades com mezaninos e um grande átrio central, o espaço desenhado por Valter Gola inspira-se nos lofts. Construído para locação, foi todo alugado pela Axpe.

Depois da bem-sucedida operação imobiliária de locação, Zarvos sugeriu a Cazarin a parceria numa nova incorporadora. Na união de forças, os papéis estavam bem definidos. Cazarin ficou responsável pela criação da marca, direção da imagem, conceito da empresa e das vendas. Nada de estandes, nem apartamento decorado. Ele contatou publicitários independentes para fazer as campanhas, baseadas em prospectos. “Os bons publicitários estão em agências grandes, que podem pagar seus salários. Como a verba do mercado imobiliário só dá acesso a agências de pequeno e médio portes, ele acaba assessorado por profissionais não tão qualificados. A alternativa é buscar os free-lancers, que estão fora do circuito”, ensina. A direção da incorporação e o acompanhamento das obras ficariam na mão de Zarvos. Dois outros sócios foram chamados: Rafael Canto Porto, dono da CP3 - uma construtora de imóveis sofisticados - e um dos melhores amigos de Cazarin (aquele que emprestou a coleção de revistas); e Tonico Canto Porto, sobrinho de Rafael e oriundo do mercado financeiro. A empresa foi batizada com o nome de Movimento Um.

Os mandamentos

Os empreendimentos da Movimento Um seguem alguns mandamentos. Um deles é a variação no tamanho das unidades dentro do mesmo empreendimento. “Não vejo nenhum problema em ter apartamentos de 80 metros quadrados em um mesmo prédio com outro de 300”, exemplifica Zarvos. É uma determinação que surpreende. “Quando

fazemos as primeiras reuniões com os arquitetos, eles logo perguntam qual o tamanho das unidades. Ninguém está acostumado com essa falta de parâmetro”, ele lembra.

Outra característica desse manifesto imobiliário são os edifícios com poucas unidades. Esse, aliás, foi o mote que fez Zarvos procurar Cazarin. Ele percebeu a oportunidade de mercado: de um lado, os grandes terrenos estavam acabando, disputados pelas grandes incorporadoras; de outro, a cidade ofertava inúmeros lotes pequenos, ideais para prédios de escala reduzida e imagem diferenciada. Há empreendimentos em terrenos de 650 metros quadrados em que o valor geral de vendas (VGV) não ultrapassa 10 milhões de reais.

Apartamentos individualizados são outro mandamento. A partir de algumas premissas técnicas que Zarvos impõe aos projetos, o comprador tem completa flexibilidade para rearranjar o espaço interno, predefinido pela proposta arquitetônica. Por uma questão de facilidade, honorários e especialização, Zarvos mantém na empresa uma equipe de arquitetos que dão assistência ao futuro morador. Em outras palavras, são eles que definem mudanças internas, claro que informando os autores, porque alterações podem trazer impacto, por exemplo, nas fachadas. Na união com Cazarin, a flexibilidade foi uma insistência de Zarvos, convencido de que as unidades deveriam ser adaptadas a necessidades atuais ou futuras. As áreas molhadas não possuem canos de esgoto posicionados sobre o forro do apartamento de baixo, como é comum. Elas são sempre resolvidas com a suspensão do piso na área do box. Em alguns edifícios, shafts vazios levam a liberdade a graus extremos: um banheiro, por exemplo, pode estar em qualquer lugar. Na maioria dos casos, a tubulação aparente na fachada adquire contornos interessantes. O único elemento não flexível é a varanda.

Outro fator que baliza a Movimento Um é a localização dos terrenos: são todos muito próximos, no entorno da Vila Madalena. “Em algumas coisas eu sou conservador, e a localização é uma delas. Na Vila Madalena eu já sou conhecido e tenho credibilidade. Isso ajuda a comprar terrenos e vender apartamentos. Eu morro de medo, por exemplo, do centro da cidade”, confessa Zarvos.

Outra diretriz da incorporadora é apostar na valorização do investimento, ou seja, utilizar a arquitetura contemporânea para criar um objeto de desejo para aqueles consumidores que, no futuro próximo, pagarão mais pelas unidades - aliás, a mesma lógica de trabalho da Axpe. Zarvos já havia construído na Vila Madalena uma vila com Cristina Xavier, além de um prédio de apartamentos com Luiz Fernando Rocco. Mas Cazarin propunha

procurar arquitetos mais jovens, exatamente aqueles cuja obra desafia o mercado. Zarvos nunca tinha ouvido falar em Andrade Morettin e Álvaro Puntoni, por exemplo. Qualidade arquitetônica - outro ponto na cartilha - deriva, naturalmente, do anterior. Eles se propõem a realizar edifícios acessíveis (o preço médio do metro quadrado é 6,5 mil reais) e viáveis através da economia de custos que consideram desnecessários. Algumas edificações, por exemplo, possuem só um elevador. Não há área de lazer, salões de festas nem espaço gourmet. Garage band, nem pensar. As áreas comuns são reduzidas ao máximo. No térreo, por exemplo, há um apartamento-casa, um duplex que ocupa com jardins privativos todos os recuos laterais e de fundo. A execução fica a cargo de pequenas e médias construtoras, acostumadas à maior sofisticação arquitetônica.

Qualidade de vida é outro item da lista. Isso implica desde o tamanho das aberturas das unidades e a localização até a gentileza urbana. “Eu me envergonho de um edifício que fiz: o terreno tinha duas ruas e aquela que não dava acesso à edificação ficou com um muro enorme. Para mim, era o fundo, mas hoje sei que é parte da cidade. Quando passo por lá, até viro a cara”, recrimina-se Zarvos.

O debutante

O terreno da rua Aimberê foi escolhido para o primeiro prédio da Movimento Um, entregue este semestre. O projeto foi objeto de um concurso fechado com escritórios que nunca haviam desenhado algo do gênero, mas se destacavam em concursos e apareciam em “revistas como a sua”, diz Zarvos. Concorreram Andrade Morettin, Una e Triptyque. Este último ganhou a preferência dos empreendedores e imediatamente começou a desenvolver o projeto. Zarvos costuma ter reuniões semanais com os projetistas nas quais lança desafios, e espera respostas para dali a sete dias. Problemas no andamento do desenho levaram os incorporadores a rever sua decisão e repassar o projeto para Andrade Morettin. “Não há nenhum problema nisso”, diz Cazarin. “Na época, o Triptyque não estava organizado para dar as respostas no ritmo que esperávamos. Mas acreditamos no trabalho deles, tanto que foram chamados na sequência para criar outro edifício.” “Não estou interessado naqueles especialistas em prédios de apartamentos, que aprovam rápido e fazem o que o mercado quer. Aliás, tenho horror a isso”, relata Zarvos. “O que eu quero é uma resposta de arquitetura contemporânea, que esses jovens conseguem dar. Como eles nunca trabalharam com o mercado imobiliário, dou todo suporte de legislação e construção para que criem com segurança. É isso que eles sabem fazer”, conclui, enquanto veste um agasalho com a inscrição “King of Hemp”. Antes de iniciar um projeto,

Zarvos esmiúça todas as possibilidades de legislação, analisa as vistas importantes, os vizinhos etc. Na primeira reunião com os arquitetos, apresenta um briefing preciso. No prédio de Andrade Morettin, o destaque são as unidades intercaladas, que remetem à análise do Downtown Athletic Club feita por Rem Koolhaas em Delirious New York. Trocando em miúdos, ele concluiu que um prédio em altura, independentemente do volume bloqueado externo, pode atender a organizações internas variáveis. É o fim do andar-tipo. Antes de aportar na Aimberê, a diversidade de soluções nos pavimentos rodou o mundo civilizado, sob a inspiração do intrépido arquiteto holandês. Em São Paulo, ganhou o toque de Vinícius Andrade e Marcelo Morettin no volume com recortes, que aparecem no acesso de pedestres e, sobretudo, na grande fenda da lateral do prédio. O cruzamento entre os acessos de pessoas e de veículos resulta num movimento interessante, criando uma topografia artificial.

Harmonia e Simpatia

A Movimento Um não tem sede, mas tem fôlego. Em seguida ao edifício Aimberê 1749, realizou mais três incorporações. A primeira foi encomendada diretamente ao Triptyque. O prédio fica num trecho sem saída da rua Harmonia, na Vila Madalena. Em frente da construção, sobrados antigos e discretos exibem marquises das garagens com apoios em V, réplicas vulgares da liberdade estrutural do modernismo brasileiro. Em uma tarde chuvosa da última semana de maio, os operários desformavam a laje do primeiro piso e no térreo já era possível ver as colunas em X, uma das marcas do projeto - e que também remete a Koolhaas, particularmente ao projeto que ele submeteu ao concurso da Biblioteca de Paris, vencido por Dominique Perrault. Quando os arquitetos do Triptyque apresentaram a ideia, os clientes se entreolharam. Iriam construir um edifício preto? A cor vingou, mas o uso de bambus nos parapeitos não foi aprovado. “Aceitamos materiais diferentes. No Aimberê, por exemplo, o guarda-corpo é de alambrado. Mas ainda não estamos preparados para o bambu”, recua Cazarin. Exposta na Bienal de Veneza, a maquete do prédio chamou a atenção de Jean Nouvel.

O edifício na rua Simpatia foi encomendado ao escritório Grupo SP, dirigido por Álvaro Puntoni. O arquiteto havia procurado o grupo espontaneamente, pedindo opinião sobre um projeto residencial que imaginara para um terreno à venda na região. Eles não compraram o lote que Puntoni tinha em vista, mas chamaram-no para desenhar outro edifício, que está em fase de movimentação de terreno. O projeto prevê dois blocos de massa semelhante interligados por passarela central, onde está também a circulação

vertical. De todos os empreendimentos da Movimento Um, este é o de linguagem mais modernista: ênfase estrutural (os pilares do Triptyque buscam mais efeito do que causa) e empenas laterais contrapostas às fachadas envidraçadas, por exemplo. E também a aplicação do painel artístico - de Andrés Sandoval - e a busca do prisma puro.

Sem falar expressamente do prédio de Puntoni - muito pelo contrário, Cazarin exibe orgulhoso uma reportagem que destaca o arquiteto na revista Monocle (“a mais bacana do mundo”) -, as duas cabeças da Movimento Um parecem buscar a contemporaneidade e esperam mais inovação nos desenhos dos edifícios. “Perto do que acontece lá fora, estamos ainda muito atrás”, diz Zarvos, agora um atento leitor da revista Dwell. “Chega de USP, não?”, ele diz, provavelmente se referindo indiretamente aos preceitos modernos da escola de Artigas.

Ainda em relação aos arquitetos escolhidos, Cazarin e Zarvos concordam: em geral, esse tipo de profissional não sabe se fazer visível. “Falta o marketing da arquitetura”, observa com experiência o ex-publicitário, que exclui dessa avaliação o Triptyque. “Nesse ponto, a Carol é ótima”, diz referindo-se a Carol Bueno, a única brasileira que integra o escritório, com mais três franceses. Com a divulgação, Cazarin e Zarvos passaram a ser assediados por vários arquitetos. “Agora, com a crise, começaram a aparecer até estrangeiros”, diz Zarvos. Cazarin não descarta a contratação de alguém de fora. “Mas como é que eu vou fazer minhas reuniões semanais com um estrangeiro?”, contrapõe Zarvos.

O mais recente empreendimento da incorporadora é o Girassol, projeto do escritório Frentes Arquitetura, de José Alves e Juliana Corradini, com início das obras previsto para julho. Sabendo que a Movimento Um buscava profissionais, a dupla de arquitetos procurou Zarvos diretamente. O prédio que propuseram apresenta desenho forte, que deve se destacar ainda mais pela implantação de esquina e pela cor intensa, que mescla tons avermelhados.

Movimento Dois?

Um pouco antes de integrar a Movimento Um, Zarvos já estava trabalhando individualmente em um edifício do gênero. Batizado de 4 x 4, ele ajudou a formar os parâmetros posteriormente adotados e foi desenhado por Gui Mattos - que não está no rol da vanguarda arquitetônica local, mas é amigo do empreendedor de longa data. Depois, Zarvos passou a seguir preceitos semelhantes aos da empresa em que é sócio de Cazarin. Reformatou sua imagem - com o auxílio dos mesmos publicitários - e criou a Idea!Zarvos. O time de arquitetos originais sofreu acréscimos, os empreendimentos são um pouco

maiores, a empresa enveredou também no segmento de edifícios de escritórios e, na maioria das vezes, faz as vendas com equipe própria, treinada para tal. No grupo de 20 funcionários há arquitetos que comercializam ou desenham os interiores. “Eles ajudam também a escolher os profissionais que contratamos”, lembra Zarvos. O ritmo ideal para o jovem empreendedor, que tem grande estoque de terrenos na região, é lançar um prédio a cada três meses. Em média, os projetos demoram um ano e a obra é finalizada 30 meses depois do início do projeto. Entre os projetos de prédios de apartamentos em andamento na Idea!Zarvos, há um de Andrade Morettin e outro de Puntoni e equipe (em Higienópolis). Gui Mattos é o campeão de encargos: dois residenciais e um comercial. As novidades são o SIAA (um residencial com comércio no térreo), Nitsche Arquitetos (um comercial e uma vila), FGMF (comercial) e Isay Weinfeld (um comercial). Weinfeld destoa um pouco do restante dos escolhidos: é mais famoso e cobra honorários bem mais elevados. Logo no início da Movimento Um, ele chegou a falar com Cazarin sobre os honorários da moçada: “Se for esse o problema, posso concorrer com o mesmo preço”, teria proposto. Para os incorporadores, ele desenvolveu uma vila de casas, que não foi adiante. É também de Isay a cereja do bolo nesse processo. Zarvos comprou um terreno na zona oeste, mas um pouco fora do eixo da Vila Madalena, instigado pelo preço e pela possibilidade de vista panorâmica. “Eu não podia errar: teria que contratar um arquiteto acima de qualquer suspeita. Isay era o nome”, conta. Por causa do porte, ele contactou outras incorporadoras: ficou com 15% do negócio e vendeu o resto. Isso não seria um modelo para empreendimentos maiores? Zarvos acredita que não. “Dá muito trabalho em relação ao retorno”, pondera. O projeto, que recebeu o nome de 360°, parte de uma estrutura regular que apoia as muitas lajes. Dentro de cada andar, apartamentos-contêineres de tamanhos diferentes são intercalados por varandas no limite da planta regular. Inscrito no prêmio Future Projects Award, da revista inglesa Architectural Review, o projeto ganhou na categoria residencial e foi escolhido o grande vencedor. A mídia paulistana ficou de olhos cheios e se apressou a divulgar o feito. De fato, o prédio será capaz de mudar, mesmo que em uma pequena parte, um pouco da lógica do mercado imobiliário paulistano, que, de um lado, é bastante profissional em relação ao produto que desenvolve, mas, de outro, é muito tacaño com a cidade e sua arquitetura. Nesse ínterim, outros produtos diferentes foram lançados pelo mercado imobiliário, que prepara novidades de interesse arquitetônico. Por enquanto, quem mais fez barulho foi a MaxHaus, proposta lançada por um ex-executivo da Rossi e baseada em três pilares:

campanha de mídia forte, ênfase em interiores (arquitetura em último plano) e recursos externos de banco de investimentos norte-americano. Com a quebra do sistema financeiro internacional, as ambições foram revistas e o que sobrou para o público é a noção de flexibilidade dos espaços internos. A ideia parece fazer sentido: apesar da Movimento Um, Zarvos acredita que os clientes percebem muito mais facilmente a compra no espaço interno. Em outras palavras, não possuem a real percepção da arquitetura que estão adquirindo. Mesmo assim, ele vai continuar insistindo. “As pessoas vão perceber que moram em um Andrade Morettin daqui a uns dez anos”, aposta.

No último sábado de maio, a primeira moradora se mudou para o edifício na Aimberê. A mudança transcorreu sem transtornos, conta Isabela. “Coube tudo no elevador”, brinca. Uma semana depois, a publicitária continuava entusiasmada: “É muito bom morar em um lugar em que a luz entra no lugar certo e tudo é pensado. Estou aqui há pouco tempo e não quero mais sair de casa, quero que todos os meus amigos venham me visitar. Um deles veio fazer um jantar para mim”, conta. Quanto à arquitetura, ela arrisca uma previsão: “Daqui a alguns anos, as mesmas pessoas que admiram um prédio de Artigas em Higienópolis vão apontar com orgulho para este edifício”.⁵⁹

⁵⁹ Texto de Fernando Serapião extraído da revista PROJETODESIGN n.353 de julho de 2009.

O retorno dos Copans Em São Paulo no mês passado para um congresso, os arquitetos cearenses Bruno Braga e Igor Ribeiro aproveitaram a visita à cidade para fazer turismo. Planejado com antecedência, o roteiro matutino pela Vila Madalena foi o ponto alto da viagem. No lugar do chope com bastante colarinho e das paredes com azulejo, arquitetura contemporânea. O passeio começou pelo edifício Fidalga 727, selecionado para a Bienal de Veneza de 2010.

Quebra-cabeça gigante, nele o posicionamento das janelas nunca se repete. Algumas pernas depois, a dupla parou diante do envidraçado Fidalga 772, prédio recoberto por painéis de fórmica, e seguiu para um edifício comercial na rua Wisard. No W305, as salas estão divididas em dois blocos, um "transparente" e um fechado com painéis de placas pré-moldadas, que se encontram perpendicularmente. O projeto é de Isay Weinfeld, cujo trabalho foi descrito pela Architectural Digest alemã como alternativa aos "dramas em concreto de Oscar Niemeyer". É no W305, aliás, no sétimo andar, que Isay mantém seu escritório. Desde que o trio foi entregue, é cada vez mais comum ver gente caminhando por aquele miolo com a cabeça levantada. Boa parte desses turistas acidentais, entretanto, não sabe que os três edifícios têm bem mais em comum do que arquitetura autoral. Eles estão no portfólio da incorporadora Idea!Zarvos, que chegou ao mercado há seis anos com a ambição de "deixar um legado para a cidade com uma gestão que desse lucro".

Apaixonado por arquitetura, o administrador Otávio Zarvos achou que, como ele, também havia gente cansada da arquitetura francesa e temática que tomou conta de São Paulo a partir dos anos 90. "Os brasileiros já compram celular, carro, pelo design. Por que não fariam isso com o lugar em que vão morar?", justifica. "A cidade viveu um período frutífero entre os anos 40 e 60, que não teve continuidade por causa do modelo de gestão das incorporadoras. Muitas tiveram dificuldade para passar pela crise imobiliária dos anos 70. O Artacho [Jurado], por exemplo, grande nome da época, chegou a falir. Nosso desafio foi, mesmo com custos mais altos, encontrar uma maneira de competir com os preços dos imóveis de 'alto padrão' do mercado". Deu certo. Sem qualquer ação de marketing, os nove empreendimentos entregues na Vila Madalena e adjacências foram quase completamente vendidos antes do término da construção. Em nova fase, a Zarvos agora irá além dos designers, publicitários, arquitetos, que até então foram seu principal público, e das unidades com área entre 75 m2 e 250 m2. Vai lançar neste ano seis projetos com apartamentos menores (entre 50 m2 e 75 m2) e maiores (de até 400 m2) do que os anteriores e construir em outros bairros. Um deles, o Itacolomi 445 - seis apartamentos

de 300 m2 -, em Higienópolis, já está na fundação. Hoje com 20 projetos em andamento, em obras ou no papel, a empresa compra um terreno por mês e estuda usar seu know-how para trabalhar com incorporadoras maiores, inclusive em outros Estados.

"Estamos fechando uma parceria grande com a Brookfield para um projeto na Pompeia". Copans I Escolher a Vila Madalena foi parte da estratégia competitiva da empresa. "Como são áreas íngremes, onde é difícil de construir, os terrenos não são disputados pelas grandes construtoras e, por isso, costumam ser mais baratos", explica Zarvos. O valor dos imóveis está entre R\$ 400 mil e R\$ 5 milhões e as obras demoram entre 18 e 24 meses para serem concluídas, seis meses a mais do que a média. Para conseguir os mesmos 15% de margem da concorrência e manter os preços atraentes, ele conta que a incorporadora "adotou um modelo financeiro que não faz dívida em banco". "Não gastar 4% do VGV [valor geral de vendas] em propaganda também ajuda a baixar custos", brinca Luiz Felipe Carvalho, vice-presidente.

As principais vitrines da incorporadora têm sido seus três prédios comerciais e o 360º, edifício de casas suspensas, projetado por Isay Weinfeld. É ele também, aliás, que assina os dois projetos da rua Senador César Lacerda Vergueiro que serão anunciados até o fim do ano. Com unidades de 400 m2, até então inéditas, eles inauguram a fase de diversificação de projetos. Ainda em 2011 começam a sair do papel os edifícios menores, que ficarão nas ruas Madalena, Cotoxó e Arapiraca. "Nossa intenção não é crescer ganhando escala, mas explorar o nicho de arquitetura moderna, que cresce em demanda no país", afirma Carvalho.⁶⁰

[fim]

⁶⁰ Texto de Rodrigo Uchôa. Retirado do jornal VALOR ECONÔMICO, SEÇÃO Blue Chip em 14.07.10

Em uma cidade que cresceu sem planejamento como São Paulo, ideias simples podem ser as mais eficientes para reduzir alguns problemas crônicos que estamos enfrentando, como os crescentes índices de engarrafamento, responsáveis pelo alto nível de estresse dos paulistanos, ou os fenômenos climáticos cada vez mais extremos, como a seca intensa do ar ou os alagamentos típicos do verão.

Com índices cada vez mais preocupantes de umidade do ar, a cidade de São Paulo necessita que árvores sejam plantadas, principalmente em bairros essencialmente comerciais. Além da melhoria na qualidade do ar, a presença de árvores proporciona a sensação cada vez mais rara de proximidade com a natureza, reduzindo índices de estresse, sem falar dos problemas respiratórios.

A falta de permeabilidade do solo de São Paulo também é um problema de todos, discussão que já começa a ser reaquecida diante da proximidade do verão e dos alagamentos característicos do período. Atualmente, a área permeável obrigatória nos novos empreendimentos imobiliários varia de 15% a 30%. Poucos se dão conta de que isso apenas onera e inviabiliza comercialmente grande parte dos projetos. Além disso, depois de entregues, os moradores desses empreendimentos podem, por exemplo, decidir que um jardim se transforme em uma quadra de futebol, anulando toda a permeabilidade. A fiscalização de situações assim é praticamente impossível.

Melhor seria se a Prefeitura determinasse, no Plano Diretor, áreas deterioradas que poderiam ser desapropriadas em cada bairro. As incorporadoras assumiriam a transformação dessas áreas em praças públicas e, em troca, ficariam livres da permeabilidade mínima obrigatória prevista nos novos projetos. Os bairros ganhariam praças bem arborizadas, em vez de áreas permeáveis restritas aos condomínios, um método egoístico e sem êxito.

Prédios sem vagas. Outro exemplo que comprova essa falta de preocupação com as reais necessidades da população é a legislação que obriga a criação de garagens nos edifícios. A Prefeitura poderia escolher determinadas áreas em bairros já consolidadas e estabelecer nelas vantagens para o incorporador e o morador fazerem e comprarem prédios sem vagas de garagem. Com isso, se premia quem abre mão de usar carros na cidade, oferecendo empreendimentos com melhor custo e evitando que parte da população que já trabalha e mora no bairro acabe sendo expulsa para outras regiões.

A questão dos prédios sem vagas, na realidade, possui dupla finalidade: o custo é mais baixo e é obvio que, normalmente, a classe média alta não vai querer comprar esses

imóveis, pois não terá onde deixar seus carros. Isto abre uma oportunidade para que pessoas com menos renda possam adquirir-los.

A estratégia pode ser maximizada com outras soluções, como abatimento no IPTU. Consequentemente, a criação de bicicletários em prédios comerciais e residenciais também poderia aumentar, fomentando a iniciativa da própria Prefeitura em oferecer bicicletas às pessoas em algumas estações de metrô o que, certamente, estimula o uso desse recurso tão interessante, que melhora a qualidade de vida, favorecendo o trânsito e reduzindo a emissão de gases poluentes no meio ambiente. Por conta também do crescimento da cidade sem o devido planejamento, existem bairros mais afastados do centro, sem comércio consolidado. Nesses bairros, é comum a existência de condomínios murados, que enfeiam a cidade e ainda colocam em risco a segurança pública, uma vez que a rua fica deserta. Uma simples medida poderia reverter inteiramente essa situação, aquecendo a economia e valorizando a região.

Se fosse obrigatória, em empreendimentos nessas condições, a criação de pequenas lojas na periferia do terreno, o bairro ganharia não apenas novos moradores, mas também novos consumidores, que poderiam descer do prédio e, caminhando, fazer as suas compras com o máximo de conforto.

Como resultado, a rua ficaria mais segura, já que o volume de pessoas aumentaria, as lojas criariam empregos no bairro, a região se tornaria valorizada por conta das facilidades proporcionadas e o próprio empreendimento sofreria valorização, chamando a atenção de compradores e investidores.

O resultado de ações simples como essas seria bastante eficiente. Os bairros ficariam mais permeáveis e democráticos, com praças que poderiam ser utilizadas por todos, melhorando a qualidade de vida da população. Um maior número de pessoas poderia trabalhar perto de onde mora, evitando carro e ônibus, diminuindo os engarrafamentos e o estresse. Por fim, por meio de um pouco de reflexão, a cidade tornar-se-ia, sobretudo, mais humana.⁶¹

[fim]

⁶¹ Texto de Otávio Zarvos para a seção Negócios do Estado de São Paulo em 04.11.10

E o prédio tombou. A privacidade e o jardim de uma casa ou a segurança e a infraestrutura de um prédio? A IdeaZarvos quer aliar as duas realidades e lança em 2012 um condomínio que apelidou de "prédio horizontal", no Alto de Pinheiros, em São Paulo. O Bernarda Luiz tem só cinco casas de alto padrão, cada uma com medidas entre 550 e 780 m2. . Todas foram projetadas pelo Nitsche Arquitetos Associados, têm jardins privativos e nenhum acesso às casas vizinhas. A única área comum é a de lazer, que tem piscina, playground e sala de ginástica. Custa a partir de R\$ 3 milhões.⁶²

[fim]

⁶² Texto de Ângela Klinke. Retirado do jornal VALOR ECONÔMICO, SEÇÃO Blue Chip em 03.09.10

Para Otávio Zarvos, criador da incorporadora Idea!Zarvos, arquitetos devem assumir a incorporação como forma de melhorar as cidades.

Formado em administração, e na área de incorporação imobiliária desde o início da década de 1990, Otávio Zarvos é proprietário e um dos criadores da Idea! Zarvos, incorporadora que aposta em nomes da arquitetura - alguns jovens, outros já famosos - para a produção de uma nova geração de edifícios residenciais em São Paulo, diferenciados, principalmente, pela planta flexível. Mas é crítico em relação ao papel das incorporadoras na construção das cidades. Zarvos prevê que, o que veremos daqui a sete anos, é uma cidade deprimente, resultado da construção em série de edifícios residenciais pasteurizados. E se existe um movimento de retorno à boa arquitetura, para ele, é muito mais mérito do consumidor, que hoje está mais atento do que há alguns anos.

Mesmo assim, adverte que esse movimento ainda é pequeno. A solução? Zarvos defende que os arquitetos assumam a incorporação. "Eles têm de se preparar, mas acredito que a única solução seja realmente esta. Porque isso nunca vai vir das grandes incorporadoras."

[AU] Vivemos o lançamento de muitos edifícios residenciais parecidos, pasteurizados. Enquanto isso, arquitetos reclamam que não têm espaço, mas se mantêm à margem do mercado de incorporação. Como você analisa essa postura dos dois lados?

[OZ] Existe uma culpa do incorporador e também uma responsabilidade do arquiteto. Do lado do incorporador, há um temor quando encontra um arquiteto que quer projetar um prédio, não vou nem falar autoral, mas com uma boa arquitetura. Isso acontece porque há um despreparo do arquiteto com relação a custo, legislação e ao próprio mercado imobiliário, como o que as pessoas querem consumir, o tamanho dos quartos, a quantidade de armários etc. Muitas vezes, esse profissional tem muita qualidade, mas não está preparado para atender a esses três fatores, está pensando apenas no edifício, e não no uso dele internamente. Há outro problema: o do arquiteto em relação à deficiência de alguns materiais, e o incorporador é o responsável. Porque o arquiteto não é responsável por nada na incorporação, e isso o torna uma figura, vamos dizer, um pouco etérea. O empresário, muitas vezes, embarcou nessa em momentos passados e se deu mal. E esse temor foi passando de geração para geração, criando um tabu. Hoje temos essa divisão: o empresário, o arquiteto que se nega a produzir para o mercado - porque o incorporador só quer algo padrão e previsível - e o profissional que aceita as condições.

[AU] Qual é lógica dessa relação?

[OZ] Um empresário normal do mercado imobiliário é movido pelo business. Quer chegar ao fim do empreendimento e falar: deu tudo certinho como a gente planejou, foram tantos blocos, tanto de vidro, tanto de alumínio para a janela, e a conta deu certinha. No próximo, repete. Quando você fala de alto padrão, muda um pouco. É quando surgem aqueles estilos neoclássicos, gregos. E isso é agravado com o boom imobiliário. A quantidade de prédio que foi construída nos últimos dois anos é a mesma que se ergueu nos últimos 15 anos em São Paulo. Vamos ver realmente o resultado disso daqui a seis, sete anos, quando esses prédios estiverem prontos. Vamos passar pela cidade e ver uma cidade transformada nesse tipo de prédio. Isso é realmente deprimente.

[AU] Existe um marco para este temor dos empresários?

[OZ] Acho que a crise dos anos de 1970, quando muitas empresas do mercado imobiliário quebraram. Coincidentemente, a boa produção arquitetônica para o mercado imobiliário foi até os anos 1960. Dali para frente, o que teve foi muito medíocre.

[AU] Foi uma época de nomes importantes, e de edifícios que se tornaram marcos na cidade, como o Copan de Niemeyer, os edifícios de Artigas em Higienópolis, e até as obras de Artacho Jurado...

[OZ] O Artacho Jurado é um exemplo do que falo. Ele faliu. Fez uma coisa incrível, mas não teve eficiência. Não conseguiu transformar aquilo em um modelo de negócio que funcionasse, que desse lucro. Que é o nosso desafio aqui. A gente quer que isso seja algo - e já é - que dê lucro. É muito importante que o arquiteto entenda que, em determinados momentos, ele precisa andar para trás para que tudo isso dê lucro.

[AU] O que mudou desse tempo, em que grandes nomes estavam presentes no mercado imobiliário, para agora, que vemos alguns nomes aparecendo?

[OZ] Acho que o incorporador, em 90% dos casos, está olhando para tendências do mercado e não para arquitetura. Ele não conhece arquitetura, não gosta e não sabe diferenciar o que é uma arquitetura medíocre de uma arquitetura boa. A maioria das vezes é isso. Não é por mal. Simplesmente não teve contato com essa cultura. Por outro lado, é crescente a percepção dos consumidores em relação ao design, e isso acaba favorecendo a arquitetura. As pessoas cada vez mais querem consumir melhores produtos, sabem que podem ter uma caneta bacana. Na hora de comprar um telefone, querem um mais bonito. Essa percepção começa a entrar na cabeça dos paulistas, e do brasileiro em geral, por todos os produtos que consomem. E no mercado imobiliário isso

vai começar a aparecer e já está aparecendo. Hoje tem muito mais gente do que quando a gente começou a empresa. Era um pequeno nicho que comprava nossos prédios, que gostava de arquitetura. Hoje muito mais gente consome, sabe que comprar um prédio do Isay Weinfeld é bacana, porque já viu obras dele. Isso é um sentimento geral que está começando a ressurgir no mercado, não por causa do incorporador, mas por causa do consumidor. É ele quem está pedindo.

[AU] A mudança do mercado, então, é uma pressão do consumidor?

[OZ] Sem dúvida. Se depender do incorporador, ele faz o neoclássico igual, que já sabe quanto custa. Não existe o desejo de fazer um ícone na cidade de São Paulo, que é importante. E, pior, acho que agora as incorporadoras tomaram um tamanho, uma impessoalidade, viraram uma empresa de capital aberto, onde não existe mais um dono. Nessas empresas é o diretor quem vai definir o que será construído. E ele vai ficar na empresa por um

período, depois vai para outra. Isso é chato porque precisamos ter um pouco de amor pela cidade, pois a responsabilidade do incorporador é muito grande. Nós é que construímos a cidade, não é o poder público.

[AU] Uma solução seria os arquitetos virarem incorporadores?

[OZ] Acho que sim, embora esse profissional não esteja preparado. Os arquitetos têm de se preparar, mas acredito que a única solução seja essa. Porque isso nunca vai vir das grandes incorporadoras.

Se o arquiteto comprar um terreno e decidir construir um prédio, vai ser muito melhor do que a média. Se será bem-sucedido, não sei. Porque é preciso ver as outras disciplinas envolvidas, não apenas o projeto. E isso chega na formação desses profissionais, que muitas vezes são incapazes de tocar uma obra. Muitos não conseguem nem orçar ou fazer um planejamento. A maioria fica nesse negócio mais caseiro. Acho péssima ideia a pessoa que sai da faculdade para montar um escritorzinho, juntar-se com um amigo. O cara deveria ir para um escritório grande, aprender como funciona. Tem cronograma, prazo de entrega, uma série de organizações importantes. Depois, se ele quiser dar o voo solo, beleza.

[AU] Um comprador Idea!Zarvos sabe que está comprando um Álvaro Puntoni, um Andrade Morettin?

[OZ] Globalmente, é uma pessoa para quem a estética é importante. Mas não chegou ainda à arquitetura. Arquitetura é muito complicada. É difícil o público final entender o

que é um Andrade Morettin ou um Álvaro Puntoni. Acho que, quando o comprador nos procura, já sabe que o arquiteto é bacana, mas talvez não o conheça. Há exceções, como um Isay Weinfeld, acho que o Gui Mattos, que estão um pouco mais na mídia. Os outros elas não conhecem.

[AU] Como vocês chegaram a esses nomes que estavam fora do mercado imobiliário. Foi uma aposta nos jovens?

[OZ] Quando montei a empresa, estava descobrindo a arquitetura, lendo livros. Mas é simples: se a gente pega uma revista como a AU, já encontra arquitetos suficientes para fazer mil prédios. O cara que aparece na revista é de ótima qualidade, vocês já fizeram uma crítica.

Hoje consigo avaliar melhor, mas, para escolher os nomes no início, foi muito baseado nas revistas de arquitetura. Eu estava começando, então pensei: vamos dar espaço para quem está no início também.

[AU] Uma das bandeiras defendidas por vocês é a da planta flexível, customizada. Existe mercado para isso? O valor sobe muito?

[OZ] É realmente muito complicado. No começo, estávamos muito mais abertos a esse tipo de solução e vimos que o custo é muito alto. Tanto o custo financeiro quanto o de atendimento. Não fazemos mais apartamentos pequenos. Mas o apartamento é flexível porque trabalhamos basicamente com três coisas: primeiro, poucas colunas dentro do apartamento; segundo, as prumadas de esgoto descem em shafts e não correm no apartamento debaixo; e o terceiro elemento são janelas: é importante que elas não caracterizem um ambiente específico.

[AU] Vocês trabalham com poucas unidades por edifício. Como viabilizam isso?

[OZ] Isso não é um fim, é um meio. Não é nosso objetivo fazer prédios com poucas unidades. Os edifícios com poucas unidades têm algumas vantagens. A primeira é que precisamos de um terreno pequeno, que são mais disponíveis nas regiões que a gente quer fazer, como a Vila Madalena. Vamos continuar a fazer prédios pequenos, mas não tão pequenos quanto os do começo. O que é algo muito pequeno? Um terreno de mil metros quadrados. Isso a gente não quer fazer mais. Já estamos com projetos maiores e acreditamos que, com eles, podemos transformar áreas degradadas, como é o caso do 360º, na Vila Romana (de Isay Weinfeld). Temos outro projeto no bairro da Pompeia, em

uma área deteriorada. Neste caso, acreditamos que o empreendimento tem de ser grande para ter um status que atraia os compradores.

[AU] Você ressaltava esse papel da incorporação de contribuir com a mudança do entorno, do bairro. Como essa discussão urbanística chega ao consumidor final?

[OZ] Acho que surgiu um pequeno clube, de alguns arquitetos, que falam o que é bom e o que é ruim para a cidade. Isso já dura décadas e décadas. Mas não existem soluções inteligentes que sejam viáveis economicamente. O mesmo problema que acontece com o arquiteto autoral e o incorporador existe com esse pessoal que detém um conhecimento de urbanismo, mas que está muito longe da prática. Por enquanto, quem tem feito o meio de campo é o governo, que também não sabe muito. Falta ouvir um pouco os empresários que fazem coisas bacanas. Acredito que exista um trio importante: o teórico, o poder público e o empresário.

[AU] E o que torna essa discussão pública?

[OZ] São com pequenos gestos que as pessoas começam a entender o urbanismo. Claro que existem as abrangências complexas, mas as decisões simples são importantes. Um exemplo bobo: você é obrigado a fazer vagas de garagem em um edifício. Poderia haver uma lei que incentivasse quem faz prédios sem garagem para atender às pessoas que não têm carro. São pequenos detalhes que são pensamentos de empresários. Infelizmente, a gente aprende um monte de coisa na escola, mas não aprende como é a calçada em um país desenvolvido, por exemplo. E ter essa noção de cidade ajudaria muito as pessoas a cobrarem por soluções.

[AU] Vivemos uma bolha imobiliária?

[OZ] Uma parte dessa alta dos preços corrigiu um passado que estava muito defasado. Nos últimos três anos, é que foi possível ganhar dinheiro nesse mercado. Então uma parte dessa bolha é a correção dos preços, outra parte se deve ao Brasil estar hoje em outro patamar. O País cresceu muito, ficou mais rico. E isso torna tudo mais caro. Mas acredito que daqui para frente vamos entrar em um crescimento de preço mais estável.⁶³

[fim]

⁶³ Texto de Cleide Floresta retirado da revista Arquitetura e Urbanismo de Junho/2011

Arquitetura arrojada em edifícios comerciais

O modelo é, no mínimo, inspirador. Resultado da combinação entre o gosto pela estética e a necessidade de ambientes de trabalho menos (ou nada) convencionais, um novo conceito de prédios comerciais começa a ilustrar - e se destacar - na paisagem paulistana. Inspirados no modelo de trabalho do Vale do Silício, na Califórnia, os novos escritórios fogem do lugar-comum em todos os sentidos. Com arquitetura arrojada, em nada lembram as convencionais e apertadas saletas comerciais ou os monótonos e impessoais espigões comerciais que inundam a cidade.

Muito vidro -sem espelho, vale dizer - verde em abundância, pé direito duplo com mezanino, que formam uma espécie de loft comercial, e espaços externos. Que podem ser amplos terraços ou coberturas, onde ombrelones gigantes se misturam a jabuticabeiras - lugar cativo de mesas de reuniões e almoços de negócios. No térreo, praças de convivência abertas à comunidade, charmosos cafés e bicicletários dão o toque contemporâneo final.

São prédios baixos em bairros que abraçam esse conceito com naturalidade: Vila Madalena, principalmente, Vila Beatriz, Alto de Pinheiros, Sumaré e Pompéia. Fora dos padrões das grandes incorporadoras, que prezam a escala e a repetição das plantas, ainda são empresas pequenas que investem no modelo. A primeira delas foi a Idea!Zarvos, que fez o seu primeiro empreendimento na rua Fidalga, tradicional endereço da Vila Madalena, e não parou mais. Já entregou três prédios, dois na Vila Madalena e um no Alto de Pinheiros - totalmente locados - termina um no Sumaré em cerca de quatro meses e tem outros quatro em obras.

Otávio Zarvos, um administrador apaixonado por arquitetura que já trabalhava na área imobiliária, abriu a empresa há seis anos. Com uma carteira de investidores cativa e outros tantos interessados em entrar no negócio, Zarvos vende apenas 10% das unidades, com preço na casa dos R\$ 12 mil o metro quadrado. A maioria, no entanto, fica com a empresa e os investidores para aluguel por conta da rentabilidade que proporciona. Com fila para locação desses espaços, que já saem alugados durante a construção, o preço do metro quadrado é de R\$ 80, em média. Mas pode chegar a R\$ 95 dependendo do empreendimento. "São espaços que colaboram com a criatividade", diz Zarvos, cujo escritório está num ambiente acolhedor do primeiro prédio feito pela incorporadora.

Os escritórios vão de 90 m² a 250 m², mas há demanda para escritórios maiores - que acabam sendo atendidas porque os espaços são modulares. Um dos prédios com

construção avançada, em Pinheiros, foi alugado por uma única empresa, que não divulga o nome.

Sem o mármore no hall ou o estilo neoclássico dos edifícios da Faria Lima, esses prédios abusam da madeira e de estruturas metálicas. "Há um conservadorismo metodológico das grandes incorporadoras que avançam pouco do ponto de vista tecnológico e de inovação", diz Lourenço Gimenes, sócio do escritório de arquitetura FGMF, que tem feito projetos nessa linha. "Sempre buscamos algo mais criativo, que se alinhasse à pesquisa e desenvolvimento, mas nunca nos alinhamos com o mercado imobiliário tradicional", conta. "Agora, a resistência inicial está sendo vencida e encontramos nosso espaço", acrescenta o dono das iniciais "MF" do escritório, Rodrigo Marcondes Ferraz.

Além de fora do padrão, os projetos são quase artesanais. Não se repetem, o que encarece o negócio. Mas não inviabiliza, garante Zarvos. "É preciso estudar muito bem o orçamento e ter um controle de custos minucioso", diz o empresário, que contrata diferentes nomes da arquitetura para assinar os projetos.

A Koa Incorporadora, que nasceu de um grupo de arquitetos há um ano, também pretende seguir esse modelo de negócio. "Nosso objetivo é agregar valor aos terrenos", diz Luis Piccini. "O modelo de salinhas comerciais já se esgotou", avalia. A empresa comprou um terreno na Vila Madalena e vai lançar um prédio de cinco andares nos moldes da Zarvos. Quem também está atento ao conceito é Eduardo Carvalho, que há três meses montou a Moby incorporadora. "Tem muito projeto mal pensado em São Paulo", diz. "Tenho certeza que há espaço para esse nicho."

Nicho que atraiu designers, publicitários, produtoras de cinema, arquitetos, pequenas redações e empresas de tecnologia. Muito tênis e calça jeans no lugar de terno e gravata. "As famílias mudaram e o ambiente de trabalho, também. As pessoas moram de maneira diferente e querem trabalhar de um jeito diferente", diz Gimenes, do FGMF. ⁶⁴

[fim]

⁶⁴ Texto de Daniela D'Ambrósio. Retirado do jornal VALOR ECONÔMICO, SEÇÃO Blue Chip em 08.08.11

Imóveis-butique: apartamentos focados na beleza e no bem-estar

O dinamismo rege o mercado imobiliário. Isso ocorre porque ele reflete, de imediato, as necessidades dos diferentes públicos e está atento ao surgimento dos novos nichos. Na última década, por exemplo, satisfaz a demanda pelos compactos flats, depois atendeu à farta procura pelos funcionais lofts e, em seguida, pelas luxuosas penthouses. “Agora, é a vez de casas e apartamentos aconchegantes, com boa insolação e ventilação, ou seja, que trazem bem-estar”, explica Alexandre Tirelli, presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo (Sciesp). “Por isso, há uma grande procura pelos antigos e por aqueles projetados por arquitetos renomados.” Para qualificar os corretores a atender a essa demanda, o sindicato tem oferecido cursos sobre a história e os principais elementos da arquitetura.

A paixão pela arquitetura é um dos mais importantes componentes unificadores do público que compõe esse segmento. “Tem pessoa que diz: ‘Quero comprar um imóvel do arquiteto Paulo Mendes da Rocha’”, conta José Eduardo Cazarin, proprietário da AXPE, primeira imobiliária do mercado a se especializar em atender esse tipo específico de cliente. Desapontados com os lançamentos atuais, que, para privilegiar um maior número de quartos, tornam os ambientes pequenos, eles procuram nos imóveis antigos o conforto dos espaços mais proporcionais em relação à planta. “São Paulo está repleta de imóveis do período modernista, que preenchem essa necessidade. As divisórias não têm função estrutural, apenas de vedação, o que possibilita mudanças no layout”, explica o arquiteto Diogo Chaguri. Foi o que aconteceu com a arquiteta Tatiana Falco ao comprar um apartamento dos anos 70 em Higienópolis, com a imobiliária Casas Bacanas. “Além de conseguir integrar os ambientes, ele é banhado de luz natural devido às janelas do piso ao teto, sem contar a beleza da madeira marchetada no chão.”

Composto de pessoas entre 25 e 50 anos e das classes sociais A e B. Gosta de morar principalmente nos bairros Pinheiros, Vila Madalena e Vila Romana, na zona oeste de São Paulo; em Higienópolis, área central; e no Itaim Bibi, região sul. Procura por imóveis que custem a partir de R\$ 350 mil e cheguem a R\$ 6 milhões – e locação desde R\$ 4 mil. O tamanho costuma variar de 40 a 500 m².

Com equipes enxutas, que chegam a ter apenas cinco ou seis corretores, as imobiliárias do segmento são formadas, muitas vezes, por arquitetos que se tornaram profissionais da área. “Temos também poucos imóveis, pois procuramos aqueles com algum diferencial”, explica Marcelo Montoro, dono da imobiliária que leva seu nome. “Podem ser os que

integram área interna a externa, tenham uma vista bonita para o verde ou ainda tragam uma pequena varanda banhada de luz natural e permitam cultivar uma horta”, conta Monique Tonini, proprietária da Casas Bacanas, que vende seus imóveis pela rede social Facebook. “O comprador desse nicho não é seduzido pela arquitetura neoclássica, busca algo moderno, com design. E não tem nada a ver com o luxo dos materiais nobres, mas sim com boas soluções que trazem conforto”, explica Otávio Zarvos, proprietário da incorporadora Idea!Zarvos, que contrata arquitetos de renome, como Isay Weinfeld e Andrade Morettin, para projetar seus lançamentos.⁶⁵

⁶⁵ Texto retirado do site Casa Abril <http://casa.abril.com.br/materia/apartamentos-qualidade-grandes>

São Paulo está na rota dos arquitetos que criam obras de arte

De Paulo Mendes da Rocha a Frank Gehry, quatro exemplos brasileiros e seis estrangeiros da cobiçada arquitetura com assinatura.

*O terraço gourmet e a piscina com raia olímpica já não provocam suspiros em quem procura uma nova moradia. Ao fechar um contrato, os paulistanos têm dado atenção a outro item da planta: a assinatura. Ela pode funcionar como garantia de um apartamento cobiçado e de rápida valorização. O sucesso de dois lançamentos recentes com pegada autoral – o Vitra, de **Daniel Libeskind**, e o 360º, do paulistano **Isay Weinfeld** – foi suficiente para convencer outras incorporadoras a apostar nesse nicho. Até o fim do ano, serão lançados mais um edifício de Isay Weinfeld, na Vila Madalena, e o primeiro residencial de Paulo Mendes da Rocha após 25 anos, no Sumaré. **Época SÃO PAULO** teve acesso a imagens inéditas desses dois projetos.*

*O símbolo máximo dessa nova fase, na qual a autoria pode definir o sucesso de vendas de um condomínio residencial, é, sem dúvida, o **Vitra**. Em três meses, 13 dos 14 apartamentos haviam sido vendidos, com área média de 600 metros quadrados e custo de R\$ 8 milhões. A cobertura, com 1.200 metros quadrados em dois andares, foi disputada por três interessados, todos dispostos a investir R\$ 14 milhões no imóvel – e, após a entrega, assumir uma taxa de condomínio de R\$ 21 mil. Por mês.*

Animada com esse cenário, a JHSF Incorporações quer trazer outros nomes internacionais, sempre com foco no segmento AAA. Agora, a empresa estuda encomendar projetos a diversos ganhadores do Pritzker, o mais importante prêmio de arquitetura do mundo, entre eles, os ingleses Norman Foster e Richard Rogers, a dupla suíça Jacques Herzog e Pierre de Meuron, o italiano Renzo Piano e a japonesa Kazuyo Sejima. “São esses os profissionais que estão em nosso radar”, diz Luciano Amaral, diretor da empresa.

GRIFE NÃO BASTA

Entre os arquitetos brasileiros, Isay Weinfeld aparece entre os mais aclamados. O sucesso de vendas do 360º, residencial projetado por ele e que teve metade dos apartamentos comercializada no dia do lançamento, no auge da crise econômica de 2008, encorajou a incorporadora Idea!Zarvos a encomendar filhotes. O mais ousado será um prédio multifuncional construído na Rua Aspicuelta, na Vila Madalena. Ele terá três pavimentos comerciais de pé-direito duplo, o que corresponderia a um bloco de seis andares. No topo, Weinfeld projetou dez casas (sim, casas), com plantas que variam de 125 a 232 metros quadrados. Elas deverão ser vendidas a preços entre R\$ 1,3 milhão e R\$ 2,2 milhões,

segundo Otávio Zarvos, dono da incorporadora. “O bom momento permite ao mercado arriscar”, diz Zarvos, cuja empresa lançará mais dois prédios de Weinfeld, ainda em projeto, ambos na Zona Oeste. Para o arquiteto, tudo isso é muito lindo, desde que a “grife” não sirva para camuflar a qualidade duvidosa de um projeto. “Ficarei feliz se as pessoas comprarem apartamentos no prédio que eu desenhei por acharem o projeto bacana, e não pelo meu nome”, afirma Weinfeld.

Há quatro anos no mercado, a Vitacon é outra incorporadora que decidiu investir em prédios “assinados”. Recentemente, encomendou um projeto a Marcio Kogan, nome em ascensão na arquitetura paulista. “Há demanda. Esses clientes têm liquidez e querem escolher o apartamento como fazem com o carro ou a roupa”, diz Alexandre Lafer, diretor da empresa. Não à toa, ele chama o projeto de Kogan de “prédio butique”. E afirma que as dez unidades já estão praticamente vendidas, apenas pelo boca a boca, antes mesmo de se definir o preço. “Cheguei a ouvir de um cliente que isso não importava”, diz.

Episódios como esse servem de alento a quem já parecia acostumado a projetos que primam pelo baixo custo em detrimento do acabamento, bastante comuns em São Paulo. “De uns tempos para cá, nem revestimento as fachadas têm”, diz Roberto Coelho da Fonseca, diretor-geral de vendas da imobiliária Coelho da Fonseca. “É por isso que tem tanto prédio neoclássico, porque é uma das fachadas mais baratas de fazer.” A opção por valorizar a experiência dos arquitetos aclamados parece indicar que o paulistano se cansou de morar em um caixote neoclássico – e que não está de olho apenas em preço baixo. Por que, então, todos os edifícios lançados na cidade não prezam por projetos eficientes, belos e ousados? “Se é possível vender porcaria, é porque tem quem compre”, afirma, em tom de provocação, o veterano Paulo Mendes da Rocha.

Também premiado com o Pritzker, em 2006, o brasileiro volta a assinar um projeto residencial em São Paulo após 25 anos. Com lançamento previsto para setembro, a novidade será construída no Sumaré, próximo ao metrô Vila Madalena, e deverá agradar casais jovens e antenados em arquitetura. O prédio terá fachada em concreto armado e linhas retas – características da obra de Mendes da Rocha – e apartamentos de um ou dois dormitórios, com 60 ou 76 metros quadrados. A área é superior à da maioria dos imóveis com tipologia semelhante. “Não se pode reduzir a área como uma questão aritmética”, diz Mendes da Rocha. “Daqui a pouco estarão vendendo apartamentos de 20 metros quadrados, sem conforto algum.”

O retorno de Mendes da Rocha faz parte da estratégia da incorporadora Even para atingir o público ávido por grifes – e, sempre que possível, por bons projetos. A construtora criou até um braço, a Autoria, para comercializar imóveis desenhados por arquitetos renomados. “Vamos fazer menos marketing e um pouco mais de arquitetura”, diz João Azevedo, diretor de incorporação da empresa. Outros dois empreendimentos devem ser lançados até o fim do ano.

O desembarque de arquitetos de fora, como Daniel Libeskind, também tem uma explicação comercial. Enquanto alguns dos principais mercados mundiais estão em crise, caso dos Estados Unidos e de diversos países da Europa, o Brasil entra no foco dos grandes escritórios em razão da Copa do Mundo e das Olimpíadas. Além de ser uma alternativa do ponto de vista econômico, o fato de o país estar em evidência ajudam grifes que buscam maior projeção. “Talvez este seja o período de maior interesse por nossa arquitetura desde a construção de Brasília”, diz Abílio Guerra, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

A vinda de figurões tem, ainda, o poder de aguçar a concorrência e gerar um movimento saudável, que terá como resultado a transformação da paisagem. “Com isso, os arquitetos se sentem estimulados a quebrar paradigmas, a deixar de fazer sempre as mesmas coisas”, diz Gian Carlo Gasperini, sócio do escritório Aflalo & Gasperini. “Precisamos dar uma sacudida, senão a cidade acaba se perdendo”, afirma o arquiteto Ruy Ohtake, que confia na capacidade dos novos projetos para mudar, sempre para melhor, a cara de São Paulo.

Para as incorporadoras, há um risco em apostar em arquitetos demasiadamente badalados: encher a cidade com monumentos geniais que não atendam ao gosto do freguês. Na lógica do mercado, a ousadia só é válida se estiver a serviço dos interesses de quem vai pagar pelo imóvel. O próprio Vitra passou por transformações desde a concepção original. A primeira proposta apresentada por Libeskind foi submetida ao crivo de um grupo de clientes da JHSF – e não passou no teste. O arquiteto aceitou repensá-lo e chegou à versão final do edifício, mais ao gosto do paulistano. “Tivemos um resultado ousado, mas sem passar do ponto”, diz Luciano Amaral, da JHSF.

COMPLEXO CULTURAL

Esses empreendimentos não são apenas bons negócios para incorporadores ou para os futuros proprietários. Edifícios assim fazem bem à cidade porque embelezam a paisagem e, acima de tudo, porque redirecionam o gosto dos moradores, mesmo que não sejam exclusivamente residenciais. Alguns dos novos lançamentos serão de uso misto,

combinando moradia e comércio. E há pelo menos um edifício público com “assinatura” em gestação na cidade: o Complexo Cultural Luz. Projetado pelo escritório Herzog & De Meuron, o espaço prevê uma estrutura modular, com pavimentos que se entrelaçam em desnível, e diversas salas de aula e ensaio, todas envidraçadas. Sede da Escola de Música Tom Jobim e da São Paulo Companhia de Dança, o complexo terá uma biblioteca, estacionamento para mil veículos e três teatros – motivos suficientes para visitá-lo.

Modismo ou tendência irreversível, os projetos autorais darão o tom da arquitetura paulistana nos próximos anos. “É uma boa perspectiva para quem não tinha nada”, diz o professor Abílio Guerra, do Mackenzie, referindo-se à profusão de prédios neoclássicos que, segundo ele, enfeieram São Paulo nas últimas décadas. O próximo lançamento, quem sabe, pode vir com a assinatura de Frank Gehry ou Zaha Hadid – arquitetos aclamados que já projetaram edifícios residenciais em diversas cidades do mundo (outros exemplos acima). Pouco a pouco, o skyline da cidade ganha graça e ousadia. ⁶⁶

[fim]

⁶⁶ Texto de Eduardo Duarte Zanelato da REVISTA ÉPOCA de 10.09.2011

Cidade dos Sonhos

A cidade ideal de OTÁVIO ZARVOS não tem supercondomínios, grades, bairros-dormitórios, longos deslocamentos. Aos 44 anos, o incorporador imobiliário responsável por alguns dos apartamentos mais cobiçados da cidade tem ideias tão avançadas que, às vezes, precisa reprimir seus próprios clientes: "Volta e meia um comprador pede um muro alto aqui, um portão ali", conta. "A gente resiste." Otávio, da Idea!Zarvos, está acostumada a andar contra a corrente: não quer ampliar os negócios, detesta grandes obras e prefere reduzir a área interna dos prédios a deixar minúsculos espaços para os transeuntes na rua. "A arquitetura não é apenas o edifício, é o recuo, a calçada, a entrada. Ou seja, a boa relação entre as pessoas, o bairro e os vizinhos", acredita. Nos seus quase 20 empreendimentos, entre obras em andamento e entregues, beleza, ventilação, sustentabilidade e verde são regra. Instalado na Vila Madalena, onde compra e constrói há 13 anos, Otávio não pensa em sair de lá. "Somo uma empresa local. No Máximo, investiremos na Pompéia e na Baixo Augusta. Se tivesse uma Idea!Zarvos em cada bairro, a cidade seria melhor." Melhor e mais bonita, a julgar pelas escolhas do incorporador, que investe em projetos autorais de nomes como Isay Weinfeld. "Quero deixar um legado para São Paulo", diz.⁶⁷

[fim]

⁶⁷ Texto da entrevista de Inês Garçonni revista PODER Joyce Pascowitch de set/2011

Prêmio APCA 2011 – Categoria “Cliente /promotor”

Premiado: Otávio Zarvos / Idea!Zarvos

Fernando Serapião

O Prêmio APCA 2011 – Categoria “Cliente /promotor” é um reconhecimento à iniciativa de contratantes de projeto, públicos ou privados, cuja ação se pautou pelo incentivo à qualidade arquitetônica (1).

A cidade é uma construção coletiva e espelha nas obras públicas e privadas os anseios da sociedade. Imaginando que seria desejável construir um ambiente urbano democrático, é interessante que a arquitetura expresse nossa época. Não se trata de alardear um único estilo, que não reflita a diversidade da sociedade. Diferente do período moderno, cuja arquitetura tinha códigos linguísticos precisos, o pensamento arquitetônico atual permite a convivência de correntes variadas.

Porém, não se admite no saber arquitetônico erudito a adoção sem critério do vocabulário de línguas mortas. Neste sentido, o hit que domina o mercado imobiliário de nossa época é o neoclássico. Claro que ninguém vai preso por construir, projetar ou morar em prédios sem compromisso com a construção coletiva; mas não é difícil imaginar por que dinheiro e poder às vezes são associados à ignorância arquitetônica.

Por isso, é importante ressaltar a tímida mudança que está ocorrendo no mercado imobiliário paulistano. Trata-se de processo iniciado há cinco anos com o nome de Movimento Um. O mentor da iniciativa foi um ex-publicitário – José Cazarin. Proprietário de uma imobiliária de imóveis especiais, Cazarin se associou a dois construtores e ao engenheiro Otávio Zarvos. O Movimento Um realizou quatro edifícios de apartamentos de pequeno porte na região oeste de São Paulo projetados com destacados jovens arquitetos – Andrade Morettin, Triptyque, Grupo SP e Frentes – que nunca haviam desenhado edifícios do gênero. Depois de prontos, os edifícios foram premiados e se destacaram na paisagem da cidade, chamando a atenção de outros incorporadores.

De lá para cá, Otávio Zarvos – frente à incorporadora Idea!Zarvos – finalizou outros cinco prédios semelhantes, outros seis estão em construção e oito em projeto. Os empreendimentos possuem características semelhantes – variação no tamanho das unidades dentro do mesmo empreendimento, edifícios com poucas unidades, apartamentos individualizados e a localização dos terrenos (todos na zona oeste,

principalmente, na Vila Madalena). Não há área de lazer, salões de festas nem espaço gourmet: as áreas comuns são reduzidas ao máximo. A justificativa do empreendedor é que os prédios estão bem localizados, com serviços e lazer por perto.

Muito mais importante do que estas características, são outras, que provam que arquitetura com qualidade não é somente uma fachada reta: ela deve ter o compromisso com a construção do bem comum. Listando estes aspectos, em primeiro lugar há generosidade no tratamento da interface entre o espaço público e privado, algo que poderíamos chamar de gentilezas urbanas, com pequenas praças com bancos públicos. Alguns edifícios possuem também painéis de artistas plásticos, recuperando a relação entre arquitetura e artes plásticas do auge da arquitetura moderna brasileira. Depois, alguns destes projetos edificadas por Zarvos são marcados pelo apuro tecnológico, que contribuem, mesmo que timidamente, para o incremento do parque industrial da construção civil no Brasil. Por fim, há a pesquisa de linguagem arquitetônica de vanguarda, que pode vir a colaborar com a formação da identidade cultural do país. Por tudo isso, Zarvos dá uma lição ao mercado imobiliário: além do óbvio de ganhar dinheiro e pensar em lucros, ele está contribuindo na construção de uma cidade melhor.⁶⁸

[fim]

⁶⁸ SERAPIÃO, Fernando. Prêmio APCA 2011 – Categoria “Cliente /promotor”. Premiado: Otávio Zarvos / Idea!Zarvos. Drops, São Paulo, n. 12.051.03, Vitruvius, dez. 2011 <www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/12.051/4149>.

ENTREVISTAS

As entrevistas anexas a seguir foram realizadas após o primeiro período de conhecimento da incorporadora IDEA!Zarvos e a escolha dos escritórios de arquitetura que seriam analisados.

É o início da fase de estudos dos projetos específicos de cada escritório de arquitetura.

As pesquisas foram realizadas entre março de 2011 e abril de 2012, todas elas semi-estruturadas, gravadas e aqui devidamente transcritas.

JULIANA TASSI

Juliana Tassi (**JT**), uma das integrantes da equipe da IDEA!Zarvos, é advogada com especialização em negócios, e concedeu a entrevista em 22.03.2011 ao longo de 2 horas.

A chamada **3a pessoa** que aparece durante a entrevista é outra integrante da equipe da incorporadora que não esteve presente durante toda a entrevista e o seu nome não foi anotado.

FO Primeiramente eu queria saber como começou a empresa IDEA!Zarvos.

JT A IDEA!Zarvos é super recente, tem 6 anos. Na verdade o Otávio Zarvos trabalhava antes com o irmão em uma outra construtora chamada Zarvos, o irmão dele já tinha um estilo⁶⁹ e o Otávio já gostava de um empreendimento um pouco mais diferenciado, com um conceito diferente. Então eles se desvincularam, e aí ele criou realmente a IDEA!Zarvos com esse conceito de prédios focados um pouco mais em qualidade arquitetônica.

[mudança do local da entrevista]

Então retomando... surgiu a IDEA!Zarvos, muito pequena, era o Otávio e mais duas pessoas, não tinha o Felipe ainda...

FO Quem são as duas pessoas?

JT Ai eu acho que era... na verdade eu acho que no começo era só o Otávio e a Sandra, que era financeiro. E aí depois foi realmente surgindo aos poucos, e ele sempre procurou fazer prédios que tivessem conceito diferenciado e que melhorassem o entorno, e que fugisse um pouco desse ideal que a gente vê por aí, dos neoclássicos, ele queria ir por outro caminho que sempre gostou e falou: “Eu vou para fora, vou para Europa, vejo coisas maravilhosas, uma obra de arte no meio de Paris, Amsterdã. E você chega aqui em São Paulo e você não vê nada, então eu quero ir para essa linha”. Então ele fez alguns de início, tem um que ele até fala: “Eu fiz um que tem um grande muro, horroroso, que eu mesmo fiz, aprendi daí, me arrependo.”, e hoje em dia ele procura fazer empreendimentos que já não tem muro, que tem uma abertura na frente, ou alguma pracinha, ou um banco para as pessoas que estiverem andando na calçada possam se sentar. Para tentar ter essa relação com o bairro que ele não

⁶⁹ Entende-se por estilo uma maneira de incorporar mais alinhada com o mercado existente.

vê nas outras incorporadoras ou construtoras, ou que até mesmo ele em um projeto que fez, não gostou. Aí ele começou a fazer os empreendimentos.

Então, esse que a gente tá aqui é um dos primeiros. Outro dos primeiros é um que ele mora hoje, o 4X4. Se você for ver, já no decorrer dos anos, vai mudando um pouco a cara dos nossos empreendimentos, mas sempre com muitas janelas, sempre com projetos de plantas que possam ser readaptadas. Têm todas aquelas prumadas que geralmente na arquitetura você tem uma prumada só por banheiro, e outra para a cozinha. Nossos empreendimentos não, eles colocam diversos pontos e para quê? Para que você daqui a dez anos, com seu estilo de vida mudado, você pode readaptar o seu apartamento de acordo com o seu estilo de vida. Então ele tem sempre essa preocupação.

De início, até porque a gente tinha poucos empreendimentos, tinha poucos clientes, o atendimento era até mais personalizado. Então a pessoa que comprava, ainda vinha aqui e poderia falar, olha essa planta eu gostei mas eu queria fazer isso, isso e isso, e a gente formatava todos os apartamentos de todo mundo que comprava. Hoje em dia...

FO Isso durou até quando?

JT hum... não sei. Hoje em dia esse tipo de customização, na verdade, é só para os empreendimentos de padrão mais elevado. Porque não damos conta da demanda, são muitos prédios, mas continuamos com esse estilo que a pessoa pode depois moldar o apartamento conforme a sua necessidade. Então no mesmo prédio você pode ter apartamento com dois quartos, ou um quarto, com dois banheiros ou um quarto, entendeu? É bem flexível. Não sei quais coisas que você precisa, mas desde então a gente está em uma crescente muito grande. Acho que ano passado foi um Boom, a gente está com diversos empreendimentos, inclusive alguns premiados. Então você deve saber que o 360º em 2009 ganhou o prêmio da Architecture Review, do melhor empreendimento do mundo entre todas as categorias que disputam. E esse ano

a gente acabou de ganhar o com o OKA, que também é do Isay Weinfeld.

Ganhou dois prêmios, tanto em residencial quanto o melhor de todos. O que para a gente é uma consagração, ainda mais para o mercado imobiliário, que é você ganhar com um prédio residencial. Mas é isso, a estrutura nossa cresceu bastante, antes era só o Otávio e a Sandra, depois de um certo tempo entrou o Felipe, que veio agregar. O Felipe sim é arquiteto, o Otávio não é arquiteto, é administrador de empresas, mas de uma família de incorporadores, o pai dele também fazia isso. O Felipe hoje em dia é sócio, meio que o braço direito, que toca tudo hoje com ele aqui. Mas agora há quanto tempo ele está aqui, eu não sei te dizer.

FO Certo. Era interessante conectar as entradas de diferentes pessoas na empresa com a execução dos empreendimentos. Talvez possamos dizer que quando o Felipe entrou alguma coisa mudou. Digo isso porque existe uma diferença muito grande do primeiro prédio construído que conheci de vocês, que é o Aimberê do Andrade e Morettin, em relação ao anteriores. Acho que ali, a produção da IDEA!Zarvos, pelo que eu conheço, muda. Acho que ele foi logo depois do Módulo Fidalga.

JT O primeiro foi esse⁷⁰.

FO Quero dizer, o primeiro de uma linha que vejo como diferente na produção de vocês. Se bem que esse do Gui Matos, o 4X4 realmente ele já muda um pouco, ele já é parecido com a linguagem de hoje né?

JT Também, sim.

FO É.

⁷⁰ Referindo-se ao Módulo Fidalga

JT Mas também como sendo um dos primeiros realmente ele foge um pouco dos outros? Eu entendi o que você tá querendo dizer, mas ele ficou pronto em novembro de 2008. Já o Aimberê foi 2009.

FO Certo.

JT Aqui a gente tem todos, até então, depois, se você quiser ficar com isso⁷¹ aqui...

FO Quero.

JT Pode te ajudar até...

FO Ah, vai me ajudar muito.

Mas então, esse foi realmente o primeiro? Não, mas antes desse daqui tem esse...

JT Tem os módulos.

FO Tem o Fidalga... Ah e tem mais outro?

JT Tem esse que é o Módulo Fidalga e tem o Módulo Pinheiros.

[entrevista interrompida]

FO Deixa eu pegar aqui o restante das minhas anotações... Têm alguma perguntas mais técnicas, que talvez você não possa me responder...

Tirando o Gui Matos, eu conheço os arquitetos com quem vocês trabalharam. O Rocco é um cara que tá acostumado a trabalhar com o mercado imobiliário, mas o restante não, o restante trabalha com residência, prédio público, então, na verdade, essa diferença para mim é o que marca os projetos da Zarvos, eles trazem alguma coisa disso, que combina com o pensamento do Otávio também, o que faz o projeto ser da maneira que é.

⁷¹ Caderno de divulgação oferecido pela incorporadora.

JT Então, porque, na verdade o que acontece? Acontece realmente o inverso do que com outras incorporadoras, construtoras. Na verdade todos os empreendimentos saem do conceito da IDEA!Zarvos, então é uma preocupação que a IDEA!Zarvos tem, e claro, não é um padrão, então para cada empreendimento ele vai fazer um projeto, um conceito de um projeto de acordo com a identidade do terreno, do bairro, do entorno, mas levando sempre esse conceito da IDEA!Zarvos. Então, independente de quem é o arquiteto, a ideia, sempre vem daqui de dentro. E o arquiteto, com essa ideia, aí claro, ele modela, ele cria essa cara estética e aí faz um empreendimento em conjunto. Mas, por exemplo, você está em um terreno, que na frente tem uma praça maravilhosa, o Otávio que vai falar “Olha, eu quero uma janela, de um tamanho X, Y, Z, porque eu acho que, aqui não vai crescer prédio, porque aqui é proibido, então eu quero que aqui tenha janela, aqui tenha janela, eu quero que o quarto seja virado para cá, que a sala seja levada para lá; então o conceito sai daqui, e eu acho que talvez esse seja um dos grandes diferenciais; porque, não que a gente pode... ou... a arquitetura em si de cada arquiteto, pelo contrário, agrega, mas nosso conceito, é essa nossa marquinha, que todos os empreendimentos saem daqui, entendeu? Isso é muito diferente; então, e a relação que existe entre arquitetos e a IDEA!Zarvos, para a construção de cada projeto, é muito próxima. Geralmente, o nosso estudo demora mais tempo até, do que as incorporadoras e construtoras padrão, preferencialmente, para fazer um projeto que não tenha erro, que tenha um estudo... porque os projetos demandam um tempo maior, então cada empreendimento, só de estudo, deve durar mais ou menos um ano, e mais um ano e meio, dois anos para construir, então cada projeto realmente tem um tempo um pouco maior do que os outros que tem no mercado, que seguem um padrão, então nosso estudo é maior por conta disso, entendeu?

FO Depois dessa fase de concepção, de dentro da empresa, como acontece a escolha de arquitetos?

JT É... Na verdade, quem sempre escolhe os arquitetos, realmente, é o Otávio.

FO É?

JT É. Ele gosta... Na verdade todos os arquitetos que trabalham com a gente, tirando o Isay, que já tinha um nome mais forte, são pessoas jovens, que realmente ele acreditou neles... E fala assim: “A diferença para mim é que todos eles, nenhum deles tinha feito prédio, mas foram pessoas que ou trabalhavam ou estudavam em faculdades bacanas, fizeram diversos projetos já, e concursos, em que foram premiados.”, então, ele vê essa diferença de quem participa de projetos, participa de concursos, porque ele fala que a pessoa tem que realmente ter um estudo bem diferenciado, se aprofunda bastante no projeto, e aí foge um pouco da caixinha entendeu? Então, a partir daí, ele seleciona, entendeu? Ou por indicação, ou se vem agora arquitetos de fora, a gente vai ter um projeto com arquitetos espanhóis, então a pessoa tem que ter uma base aqui no Brasil, por quê? Porque é um contato realmente muito próximo, então eles têm reuniões semanais, para que o projeto realmente ele siga uma linha bacana.

Agora vamos supor, se você for pegar o Pedro e a Lua Nitsche, o próprio Andrade e Morettin, o Triptyque, acho que nenhum deles tinha feito prédio, começou com a IDEIA!Zarvos. Então, é bacana para a gente, porque a gente pega pessoas que têm um conceito já muito próximo do nosso, que tem a disposição, tem a técnica, e ao mesmo tempo, para eles, a gente dá a oportunidade de os caras construírem algo diferente que antes eles não conseguiriam. E a gente vê que todos eles cresceram, todos eles melhoraram, a gente cresceu também, então acho que foi um crescimento a quatro mãos, foi muito bacana.

FO Entendi...

JT Se eu não me engano, acho que nem o Isay Weinfeld tinha feito prédio. Tinha?

FO Ele tinha feito aquele na Vila Olímpia, não é? Um de escritório.

3ª pessoa É, tem algum, acho que tem algum. Eu estava vendo no site e tem uns dois...

JT Tem?

FO É.

3ª pessoa Uns dois eu acho, mas é prédio, acho que de escritório. Ele fez mais casa mesmo né

JT É.

FO Eu tenho algumas dúvidas sobre a estrutura da empresa? Você falou um pouco no começo, mas eu não ainda entendi direito como ela é estruturada.

JT A gente tem, bom, tem o Otávio e Felipe que são sócios, e que estão integrados em todos os projetos. Temos uma equipe jurídica, equipe de marketing, equipe de incorporação, tem a equipe de engenharia e obras, e tem o financeiro, a parte contábil, acho que é isso. E tem o Leandro, que eu não sei direito o nome específico, mas ele cuida de toda a parte de viabilidade de todos os projetos, ele tá sempre relacionado com o financeiro.

FO São quantas pessoas no total?

JT São vinte e três. A última que entrou fará a parte de marketing, relações públicas, relacionamento direto com o público via, tanto mídia, como a parte de arquitetura, entorno da vizinhança, entorno de obra, a gente tem um contato direto com o pessoal.

FO Tenho aqui alguma perguntas referentes a aprovações na prefeitura, porque existem alguns...

JT Parte Legal...

FO É. Tem a parte Legal que é uma coisa que me interessa também

3ª Pessoa Me manda essas perguntinhas⁷².

FO Você prefere por escrito? Certo.

3ª Pessoa Acho que é melhor porque, talvez a gente...

JT Eu não vou saber responder a parte técnica e legal

FO Certo.

JT Porque eu tenho uma pessoa aqui que trabalha só com isso.

FO Entendi.

JT E aí eu vejo se ela me ajuda, entendeu?

FO Eu vejo na Zarvos algumas grandes qualidades em muitos projetos. Esse prédio⁷³, por exemplo, eu acho que ele contribuiu muito. Todo o discurso dele está encaixado. Por exemplo, por ele ter a praça na frente e pela região que está, o bicicletário, eu acredito, que funcione. Eu fiz a reforma de um conjunto aqui e as pessoas que trabalhavam ali moravam próximo, no alto de pinheiros mesmo, o edifício realmente tem a escala do bairro. Agora, outros prédios em contrapartida, como esse OKA, que acabou de ser aprovado, eu não vejo tantas qualidades em relação à preservação da escala. Na própria perspectiva vê-se que a escala do prédio não corresponde ao entorno. Então tem algumas coisas que são um pouco contraditórias. E mesmo assim é contraditório com o próprio programa. Você pensar em fazer uma praça, você pensar o edifício Simpatia que é um edifício que...

JT 236?

FO Do Puntoni. O do Puntoni, que na verdade você consegue fazer o percurso inteiro do edifício de uma rua a outra, porém por ser um edifício residencial, é

impossível. Em Higienópolis, todos os edifícios que foram pensados assim, são fechados. Então por mais que a gente veja a intenção no projeto é muito difícil se chegar ao resultado. Porque o mercado não deixa mesmo, as pessoas que vão usar o edifício acabam não permitindo que a coisa seja tão livre quanto poderia.

JT Talvez você tenha a impressão que o Módulo Pinheiros preenche todas as características do discurso por ter muito verde, ficar na frente de uma praça, só que assim, São Paulo você não consegue ter uma praça em cada esquina, então você tem que procurar sempre melhorar o possível dentro do entorno, então como eu te falei, vamos supor, o prédio da Triptyque que tem aqui, ele tem um recuo para entrar no prédio que é fantástico, então, ele não tem muro, tem essa parte verde...

FO O capim né?

JT Tem o capim, tem um banco, tem essas coisas que você fala “Pó, estou embaixo dessa árvore aqui, eu fico aqui descansando por um tempo” entendeu? Então são algumas soluções que às vezes não podem ser tão claras quanto do Módulo Pinheiros, mas que chegam a melhoras o entorno. O caso do OKA por exemplo, ele, eu posso estar falando, na verdade, o prédio que está na frente, o prédio desculpa, a praça que está na frente, eles quiseram fazer a mesma forma da praça e esse terreno, vou perguntar depois mais tecnicamente, mas o terreno ele não era tão propício para a construção de um prédio, então o que a adaptação com a dificuldade que esse prédio tinha de ser criado, e fazer esse formato cascata, junto da praça, que foi um dos grandes diferenciais por prêmio que ganhou. Eu tenho até um *release*, que eu posso tentar te mandar, que fala justamente do depoimento de um dos jurados lá fora sobre o prédio, que ele fala justamente disso, da dificuldade da construção do prédio com um entorno, com a praça, e por conta disso tudo que ele ganha. Aí você fala “Pó, o prédio é maravilhoso.”, você vê os prédios que concorrem, cento e quarenta e três, cento e quarenta e quatro projetos, todos maravilhosos. Aí você fala, qual o grande

⁷² As perguntas foram enviadas para Juliana Tassi no dia 15.05.2012 e não foram respondidas.

⁷³ Módulo Alto de Pinheiros

diferencial, então além do projeto do prédio em si, que são todos em formato que vão se modulando, todos tem uma grande varanda e não sei o que, é realmente essa comunicação que ele tem com o entorno, por isso que ele ganhou. Então, positivando, eu acho que vale a pena você dar uma olhadinha.

FO Quais são os empreendimentos que estão sendo tanto projetados quanto executados?

JT Bom, a gente tem nove entregues, agora em projeto, é mais fácil contar por aqui⁷⁴. Não são só na Vila Madalena tá.

FO E o empreendimento Natingui, já terminou o projeto?

JT O projeto sim, já está em construção...

FO Já?

JT Já, já está em construção, já, olha eu acho que logo mais entrega... Outubro, outubro.

FO As obras iniciaram em fevereiro? Esse calendário é bastante otimista!

JT É. Não segue esse aqui não, está defasado.

FO Dezoito meses não é?

[entrevista interrompida]

JT É. Este é um do Isay, vai ser do lado do Simpatia 236.

FO Ah é?

JT É. Esse aqui⁷⁵ é bem interessante também, porque ele vai de uma ponta a outra, só que ele vai ter essa passarela que leva de uma rua a outra, é bem legal.

⁷⁴ Referindo-se a um encarte promocional distribuído pela incorporadora.

⁷⁵ Azul do Isay Weinfield

FO Esse aqui era um projeto do Shundi antigamente? O Shundi saiu e ele colocou o Isay, né?

JT Não sei te dizer.

FO Você nem conhece o Shundi?

JT Eu estou aqui desde Setembro (2010).

FO Certo, entendi. Vocês estão crescendo bastante rápido.

JT Ah, todas as equipes já dobraram.

FO Então, tem algumas coisas que eu gostaria de saber. Tem alguns arquitetos que não foram para frente na relação com o Zarvos, e eu queria saber o porque. Tem o Shundi e tem o Frentes Arquitetura que eu sei que são dois assim. Eles fizeram estudo, o da Girassol é do Frentes Arquitetura, que depois ele colocou o Isay para fazer. Acho que é o Girassol...

JT É, o Girassol tinha o que era um vermelhinho, realmente

FO Que é da Juliana Corradini e do José Alves.

JT Abortou, e hoje em dia é o Isay.

FO Você não sabe por que né?

JT Não.

FO Certo.

JT Tem esse Simpatia que é o Isay, o Box 298 do Andrade e Morettin...

FO Mas esse está começando agora?

JT Sim, nós vamos nos mudar para lá, que é aqui quase na frente.⁷⁶

Esse que é o projeto que é o Mix, que é do Isay também.

⁷⁶ O edifício em questão é o Box 298 do Andrade Morettin Arquitetos.

Que esse é super interessante, porque é tudo comercial, e em cima, eles vão reproduzir como se fosse as casas da região, então vão ser ateliers em cima.

FO Entendi

JT Vão ser ateliers, aqui vai ser uma rua, as pessoas podem andar, com lojas mais exclusivas, com segurança...

FO E como o conjunto é acessado?

JT Vai ser um elevador que vai direto para lá; não vai nem ter comunicação com a parte comercial mesmo. Então o pessoal entra como se fosse um Boulevard aqui embaixo, pega o elevador, sobe direto para lá, é bem bacana.

FO É.

JT Esse é Gui Mattos, que é um comercial. (ver projeto no CAPÍTULO 2. PRODUÇÃO).

Esse aqui é na Rebouças. (ver projeto no CAPÍTULO 2. PRODUÇÃO).

FO Esse projeto mudou bastante do que era inicialmente? Ele era bem diferente ...

JT Ele era.

FO Acho que ainda está diferente no site; ele tinha vidros que pareciam serigrafados com figuras de folhas.

JT Folhas, isso, isso. Mudou. Mudou, ele é recente, a gente vai adaptar, mudar o site.

Esse aqui do Andrade Moretim também. (P.O.P. Madalena. Ver projeto no CAPÍTULO 2. PRODUÇÃO).

FO O Pop quer dizer pop mesmo?

JT Prédio Ótimo Para. Então vai ter uma linha em volta.

FO Não é de popular?

JT Não. Tem os pontinhos, olha, por favor.

FO Entendi.

JT Vamos nos atentar aos pontos.

[entrevista interrompida]

JT Um dos diferenciais que eu não contei para você é que agora com todos esses empreendimentos que a gente está fazendo, a grande maioria a gente vai colocar uma loja no térreo, um espaço para que a gente consiga manter essa diversidade que tem na Vila Madalena, que é justamente uma diversidade de residências, comércios, lojas, casas, para que isso não suma, então a gente está devolvendo para o bairro, por um espaço para que isso ocorra. Quem vai escolher o que vai ser nesse espaço comercial vai ser os próprios condôminos, e o valor desse aluguel eles vão abater do condomínio deles. Então é bom para quem mora, é bom para o bairro, pois quando aumenta o número de pedestres também aumenta a segurança, porque fica sempre gente circulando. Geralmente, as entradas são diferentes, então as pessoas não precisam ficar preocupadas que vai ter muita gente no terreno, pois é outra entrada então não tem problema.

Esse é o Oito, que é da Girassol.

FO Então não é a mesma entrada do prédio residencial?

JT Não. Pinheiros não. Vamos supor, aqui vai ser a entrada pela Rua Madalena e a loja está ali em baixo pela Simpatia.

FO Certo, entendi.

JT Entendeu?

FO Entendi.

JT Esse é o do Girassol (ver projeto no CAPÍTULO 2. PRODUÇÃO). Que agora virou Oito. Que também é do Isay. Tanto esse quanto o OKA são super alto padrão, apartamentos grandes, e tem a praça na frente é fantástico.

Esse é outro da linha Pop. Que são tanto o Pop X, Y, Z, quanto o Pop Madalena, são apartamentos um pouco menores, de cinquenta e quatro, cento e sessenta, de cinquenta, cento e vinte, então é realmente para um público mais descolado, quem mora sozinho, ou recém – casado.

FO O público de vocês é sempre o mesmo, ou vocês acham que essa linha Pop é quando começou a olhar para um público diferente?

JT Na verdade eles fazem os empreendimentos de acordo com a necessidade que eles sentem para o bairro. Então eles viram, que na verdade a demanda existia, mas não existia apartamento para isso. O Otávio trabalha aqui, mora aqui, então entende pra caramba. Então ele viu a necessidade disso, por isso que criamos dois apartamentos nessa linha. Entendeu? É, o público não é sempre o mesmo, na verdade é um público que gosta de cultura, que gosta de arte, então não é uma questão financeira, porque existem apartamentos menores, e existem os maiores, e aí óbvio, o preço vai se adaptando. Mas geralmente uma pessoa que curte viajar, que gosta de coisa boa, que gosta de arte, então esse é o grande diferencial; tem tanto o publicitário, mas também tem o médico, tem o advogado, na verdade os perfis deles são diferenciados, mas todos gostam de cultura e de arte, então é mais ou menos essa a premissas. Entendeu?

FO Certo.

JT É só. O resto são alguns projetos que ainda estão muito longe, iniciais, então eu nem contabilizaria. Eu manteria esses aqui como foco.

FO Aquele projeto grande, do Andrade Morettin, é uma parceria de vocês com a Brookfield né?

JT Qual?

FO É um projeto enorme, que acho que fica no Campo Belo, uma torre muito alta, uma lâmina, que é do Andrade Morettin. Não?

JT Você me pegou...

FO Eu não sei, ouvi falar que vocês tinham uma parceria com uma empresa muito grande que estava realizando um empreendimento enorme. Imaginei que fosse aquele.

JT Você está jogando algum verde?

FO Eu te mostro, tem no livro lá, naqueles, na revista, uma revista nova, esqueci o nome... Mas que o segundo exemplar foi do Andrade Morettin, ali aparece esse edifício.

JT Monolito?

FO É, na Monolito. Na Monolito deles tem esse prédio, achei que era de vocês com a Brookfield.

VINÍCIUS ANDRADE (ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS)

A entrevista foi realizada na sede do escritório Andrade Morettin Arquitetos no Bairro da Santa Cecília em 06.04.2012 em aproximadamente 1 hora.

Como o início da conversa foi informal e as questões foram abordadas de maneira espontânea, um trecho não pôde ser transcrito.

VA Tem um dado histórico que é muito relevante nisso aí. O que nós estamos fazendo, junto com a IDEIA!Zarvos ou até outros pequenos empreendedores, é mais uma coisa de trazer alguma boa arquitetura para um contexto urbano já bem consolidado. A cidade já foi construída, a explosão demográfica, da classe média e do mercado imobiliário, que faz os edifícios residenciais, aconteceu nos anos 70, 80 e 90. Agora é difícil reverter o quadro, nesse sentido que eu falo, o que a gente pode fazer com muito esforço, é trazer alguma coisa diferente. Projetos arquitetônicos que tenham interesse, que tenham alguma pequena contribuição para o meio urbano, muito discreto isso. E acho que por maior que seja o esforço, não vai passar muito disto.

Você falou das suas viagens, é diferente. Santiago do Chile por exemplo, porque a arquitetura média é boa. Você não depende, para fazer uma cidade boa, de projetos muito especiais, porque a arquitetura média do Chile é excelente. Não é excepcional, é boa, correta. A cidade está em outro patamar, ela não depende de ter algumas iniciativas especiais para ficar boa, ela é boa porque o corpo da cidade é bom. Em São Paulo, a grande massa dos edifícios residenciais construídos é muito ruim, não apenas feio, é ruim. E acho que isso não se reverte, ainda mais agora que a cidade está parando de crescer, o fenômeno da migração de retorno, a cidade estabilizou. O momento histórico é outro, não é hora de constituir a cidade, a cidade está constituída e a gente agora vai trabalhar em cima dessa matriz existente. Acho que é bom pôr em perspectiva, mostrar que esse trabalho está sendo feito por essas incorporadoras, mais preocupadas com boa arquitetura, porque é uma coisa pontual, e vai continuar sendo pontual.

FO Pois é, a impressão que eu tenho é essa mesma. Você deve conhecer a antiga FORMAESPAÇO, que teve na década de 70, com projetos do Eduardo de Almeida...

VA Ah sim! Conheço os projetos inclusive. Foi ali um bolsão, mas isso não formou a cidade.

FO Pois é, devem ter uns 20 e poucos prédios deles.

VA Gemini. Conheceu o Gemini?

FO Conheci.

VA Fantástico. Incrível. O Gemini é um dos poucos condomínios que ficou aberto, sem grade, até recentemente. Tinha essa concepção, obviamente, de que era aberto para a cidade, mas foi um dos poucos edifícios residenciais que durou tantos anos assim. Tem até uma matéria sobre isso, sem a grade. A matéria saiu na ocasião em que o condomínio resolveu colocar a grade. Muito bom... vê-se que eram grandes arquitetos, não eram apenas bons arquitetos, eram grandes arquitetos.

O mercado imobiliário construiu com tamanha voracidade, que não tinha espaço para esse tipo de preocupação.

FO A ideia deles era reproduzir em série, foi sempre assim com aquele Hindi, arquiteto do Mackenzie. Os projetos deles eram realmente muito seriados, só mudava o azulejo da fachada. Mas ele ainda tinha uma preocupação com o térreo, que trazia um projeto diferente e a torre permanecia sempre igual.

VA O problema é que não necessariamente essa preocupação com racionalização é a mesma preocupação do empreendedor. O incorporador, que tem uma visão de mercado muito homogênea, aqueles diversos incorporadores, faziam mais ou menos a mesma coisa, sem espaço para pensar.

FO Realmente...

Bom, voltando ao tema da IDEA!Zarvos, é importante saber como foi o contato com eles. No momento em que conheceram o Otávio, vocês já conheciam o que havia sido feito?

VA A primeira vez que a gente entrou em contato com eles, foi através do José Cazarin, que tinha recém-criado a AXPE, que é uma corretora especializada em imóveis diferentes. O Cazarin conhece um pouco de arquitetura, tinha certa cultura, um conhecimento da condição nacional. Ele nos indicou para o Otávio Zarvos quando se associaram para fazer o MOVIMENTO UM, que você deve ter ouvido falar. No primeiro empreendimento deles, foram chamados o Triptyque, o UNA, nós, acho que eram três escritórios... não, tinha um quarto escritório.

FO O Puntoni falou de um quarto também, mas ele não se lembrou...

VA Acho que o quarto era o Gui Mattos, que é amigo do Otávio, de infância, muito amigo até hoje, faz alguns projetos com ele. Acho que era o Gui Mattos.

Eles queriam que esses quatro escritórios, que cada um fizesse alguns projetos para eles, nesse tal MOVIMENTO UM. Mas o primeiro projeto foi uma espécie de um concurso interno, e o júri era a própria AXPE, do José Cazarin, e Otávio Zarvos. Eles escolherem o projeto do Triptyque.

Passados alguns meses, eles ligaram para a gente e disseram que o Triptyque não havia dado conta do projeto e perguntaram se nós, como segundo colocados, queríamos fazer. Aí fizemos o edifício Aimberê, o primeiro prédio da associação deles. Depois o MOVIMENTO UM parou, não foi para frente, entretanto o Otávio Zarvos criou a IDEA!Zarvos! e começou a empreender. Ele tem muita facilidade, acabou também conhecendo arquitetura, é um cara que se informa e que tem um repertório arquitetônico.

Depois desse primeiro, o Aimberê, naturalmente ele nos convidou para fazer um segundo estudo, um projeto que não saiu. Aí convidou para outro, e a gente fez, que é o Fidalga. Agora, cada ano ele pede um projeto para a gente. Fizemos um comercial que está em obras, lembra o Fidalga, mas a entrada é na Wisard (Box). E estamos fazendo um residencial novo também, na rua Madalena

(P.O.P.). O começo foi esse, eles procuraram a gente e ainda não conhecíamos nada, pois até então eles não tinham feito nada...

FO Eles haviam feito a sede deles...

VA Tinham feito o Módulo Madalena, mas ainda não era a IDEA!Zarvos.

FO Não era?

VA Não. Era o Zarvos. E também tinha outro edifício com o Gui Mattos, mas não era MOVIMENTO UM... e a gente não conhecia para falar a verdade. Mas interessou para a gente, sempre interessou uma oportunidade de trabalhar para o mercado imobiliário, mesmo que fosse em um empreendimento pequeno, mas não havia a menor abertura para isso, nunca tivemos. Uma vez até, eu estava dando uma entrevista também, um pouco antes de dar certo isso com o Zarvos... uma entrevista para a Projeto. Não sei, enfim, uma anedota. Eu lembro da pergunta: “Vocês tem alguma coisa contra o mercado imobiliário?” E disse: “Muito pelo contrário, acho que o mercado imobiliário tem alguma coisa contra a gente!”. É difícil, não tem a menor abertura, se não fosse um empreendedor como Zarvos, a gente, o Puntoni, essa turma aí, nunca teria uma abertura no mercado. Hoje, até por conta disso, de ter feito aquilo, abriu um pouco. Algumas portas se abriram. Fomos consultados depois que nossos prédios ficaram prontos. por vários incorporadores. Eles até vêm aqui, acham que querem que a gente faça o projeto, mas acabam descobrindo que não querem.

FO Por quê?

VA Pois eles vêm com um discurso de que estão precisando se renovar, de que o produto deles está saturado no mercado e precisam renovar, para vender, para não sei o quê. Ai quando se explica como trabalha, que faz projeto, não faz carinha de projeto, pois estão acostumados a soltar um executivo em um mês e meio e nós, em um mês e meio eu te dou o estudo preliminar. É um primeiro banho de água fria para eles. O segundo é “Dá para fazer tudo de porcelanato?”.

Não, não dá. Então na primeira conversa o cara já percebe que ele não quer. Com exceção, até hoje, o único que veio e foi até o fim, foi a Tischman Speyer. Temos um projeto com eles, que já está quase para começar a obra, totalmente vendido. Vieram, toparam, e fizeram até o fim, foi uma experiência boa para a gente também.

FO Teve que ser uma empresa americana.

VA Teve que ser uma americana mesmo. E eles já tinham uma experiência também, intermediária, o Duo. Não sei falar quem é o arquiteto, é alguém que a gente conhece, um arquiteto, que eu saiba, muito bom...

VA É o Rocco?

VA Talvez seja o Rocco. É bom né. Mas o Duo ainda é meio intermediário, ainda é meio enquadrado, serve-se de parâmetros que eles têm do chamado mercado. O que a gente fez, deu certo, porque eles toparam fazer uma coisa que saiu desse parâmetro, outro tamanho de apartamento, formato, outro sistema construtivo, tudo em painel pré-fabricado, é outra coisa, outro produto. Mas de qualquer forma, esse prédio Duo que eles fizeram, serviu para abrir caminho, para eles verem que o “bicho” não é tão perigoso assim. E eles eram bem tradicionais, a Tischman Speyer fez bastante neoclássico.

FO Eles eram tradicionais?

VA É.

FO Existiu uma diferença muito grande, do primeiro edifício que vocês fizeram para a IDEA!Zarvos (Aimberê) e dos posteriores (Fidalga, Box e P.O.P)?

VA Teve. Não uma diferença grande, mas teve uma diferença considerável, eu acho, que para resumir, o que mudou do Aimberê, para os próximos edifícios, é que a gente ganhou a confiança da IDEA!Zarvos, tanto do Otávio, quando dos engenheiros lá dentro. Isso nos permitiu experimentar umas coisas que a gente

gostaria de ter experimentado já no primeiro. O processo de construção é mais pré-fabricado, mais industrializado, uma linguagem do edifício com mais afinidade com o que a gente pensa, tem um aspecto mais transparente, mais leve. Os fechamentos dos outros prédios todos não são de alvenaria, são de painéis. Um é telha, o outro é caixilho de vidro com painel de madeira. No primeiro projeto não foi possível fazer isso, a gente trabalhou com sistema convencional, do mercado imobiliário. O desenho, o projeto do desenho é diferente, mas o sistema construtivo, vamos dizer assim, é o dominante no mercado. E os outros prédios não. Portanto a linguagem arquitetônica e o raciocínio são diferentes. O prédio da Fidalga, que está pronto, depois de feita a superestrutura, a obra inteira foi uma obra seca, super-rápido. A ideia de trabalhar com componentes industrializados não só muda o processo como o produto final. O prédio tem um aspecto de componentes. O próprio desenho dele, a alternância entre fechado e aberto. Então foi isso que mudou ... valeu para o Fidalga, valeu para o Box, e também para o P.O.P Madalena, que está em projeto ainda.

FO Mas por trás desses painéis não tem alvenaria? É Pertech que vocês usam?

VA É Pertech. Ai teve um percalço de obra, mas isso foi depois do processo de projeto. Aquilo era para ser um Drywall, então entrou um engenheiro depois do projeto pronto, da IDEA!Zarvos, o Jeferson. Não sei se você conheceu...

FO Não.

VA Ele entrou e ficou um período, acho que um ano. Nesse período ele preferiu substituir o Drywall, suponho que por questões de custo, por uma parede de Siporex. A gente não participa dessas decisões.

FO Concreto Celular...

VA Celular. E trocaram e fizeram. Enfim, nós não participamos. Mas o importante em termos de diferença de processo é que a IDEA!Zarvos e os seus

engenheiros, toparam o sistema completo. E mesmo com a substituição do Drywall pelo Siporex, o sistema resistiu bem... claro que seria muito mais coerente se fosse o antigo Drywall, mas não acho que essa substituição abalou.

Mas o importante é que, naquele momento teve por parte da IDEA!Zarvos a confiança da gente propor um sistema que eles nunca tinham feito, talvez nunca tivessem visto.

FO É realmente difícil impor isso para quem já na obra. Para alguns engenheiros de obra aceitar sistemas novos é muito difícil.

VA Muito difícil.

FO Eu acho que aconteceu a mesma coisa no prédio do Nitsche arquitetura. Eles também substituíram por...

VA Por Drywall? Alvenaria?

FO Por Alvenaria. Mas lá é bloco mesmo.

VA É bloco de concreto.

FO É.

VA É difícil. Agora por exemplo, com a Tischman, a gente teve uma experiência um pouco mais conturbada, mas com um final melhor. A gente apresentou nosso projeto com estrutura convencional completa, com forma deslizante, e a nossa proposta era fazer todo o fechamento do prédio com painel de concreto pré-fabricado. A gente falava para eles “Aquele mesmo, que vocês usam nos prédios neoclássicos”, ai eles “Não, mas aquilo é prédio de escritório”, “Isso é o de menos, só vai ficar lisinho, em vez de ficar todo cheio de...”, ai eles não toparam, fizemos o projeto, desenvolvemos, eles orçaram tudo em alvenaria. No final do projeto, estamos terminando de fazer isso agora, a gente fez um

levantamento de preço, de tempo de obra que alvenaria vai demorar, com desperdício, fica mais econômico para a gente fazer de painel. Aconteceu o contrário da IDEA!Zarvos, e agora nós estamos ajustando todo o projeto...não estou reclamando. Para usar painel pré-fabricado de concreto todo o fechamento do prédio vai ser industrializado.

FO Vocês estão usando aquele painel da Eternit?

VA Não, é Stamp.

FO Stamp. Sei qual é.

VA Ele vem pronto com umas grapinhas de ferro, encosta e pronto.

FO Muito bom.

VA Incrível, sistema incrível. E foi um engenheiro que pediu isso, então no fundo existe um diálogo com a obra, é que depende um pouco do cara estar aberto. A gente estava com uma conversa boa com a IDEA!Zarvos, então entrou esse Jeferson, que veio da Matec, um cara muito fechado, muito fechado. O cara da Tischman Speyer, que é um engenheiro bem mais velho, surpreendeu. A gente nem sabia desse orçamento e ele falou assim: “mandei fazer um estudo de custo com o projeto pronto e o painel vai ficar mais econômico “.

Então, tem isso aí, depende muito das pessoas, da pessoa que está lá. Não importa o tamanho da empresa, depende de quem tá na mesa com você, se o cara for interessado e você for insistente...

FO É, exatamente.

VA É, ou vai ou racha. Ou o cara se enche de você de uma vez e manda você embora, ou faz do jeito que você quer.

FO Eu vi pouquíssima coisa do P.O.P. Madalena, duas perspectivas se não me engano, sem planta nem nada, mas me parece um pouco mais alinhado com o

projeto Simpatia do Puntoni do que com o próprio Fidalga, ou com o Aimberê. Bom, o Aimberê é o mais diferente de todos. Inclusive ele é muito diferente, adoro aquele projeto apesar de ser um sistema tradicional. Vejo os projetos dos portugueses, dos espanhóis, eles fazem guarnição, rodapé, colocam tudo e fica ótimo, não precisa fazer rodapé negativo, nada disso. É bonito também, mas não precisa. Enfim, o P.O.P assumiu uma arquitetura mais “convencional”...não sei... Digo isso pois nenhum projeto de vocês é muito parecido.

VA Não.

FO Não só os projetos de mercado imobiliário, os outros tampouco são. Entretanto o P.O.P. é mais enquadrado dentro de um padrão, não sei se eu estou fazendo uma análise correta...

VA É a cara dele né. É que ele também não está pronto. O que você viu lá é um modelo de estudo e está em um processo de negociação com o Otávio e o Luís Felipe. Ele está em processo. O Fidalga passou um pouco por isso também, embora o prédio quisesse ser o que ele é hoje desde o começo, nós fizemos uns 30 e tantos estudos para ele.

FO Fizeram também?

VA Muitos, muitos. Ele passou, por exemplo, tem até uma imagem disso, que ele já foi revestido de tijolinho. A gente ia fazer isso? Não, não ia, mas a gente teve que passar por isso. O Otávio falava “Não, você não quer, mas eu quero ver”. Então a gente fez muitos estudos e caminhamos um pouco nessa linha do ir convencendo, ir conversando. Isso que eu estava querendo dizer, ele deu abertura para a gente negociar. Ele queria que fosse de tijolinho, então fizemos um estudo com tijolinho e outro com painéis e levamos ambos para ele. “Então, vamos avaliar juntos quais são os benefícios desse e quais são os benefícios daquele. “Mas esse é bom, porque a coisa do tijolinho é mais doméstico, vai vender bem e tal...”. Então ele mesmo questionou “Mas esse é mais bonito o

desenho, mais arrojado.”, inclusive a resultante dessa conversa que eu estou resumindo para você, foi a adoção dos painéis da Pertech, que estão lá. Com aspecto de madeira. Nosso projeto original era em cores...

FO Avermelhado...

VA Tem todas as gamas. Fizemos em torno de 200 modelos com variação de cor, mas o caminho que a gente encontrou de diálogo com ele foi trazer um pouco essa coisa que, na visão dele é o que ajuda a vender. Coisa essa que o tijolinho tem e a madeira também, algo mais rústica. É uma transformação desse painel, uma manifestação, porque não é madeira, mas essa foi a solução. Para a gente é um material meio pop e para ele é um material que representa essa coisa do aconchegante, da casa...

Agora é muito importante esse diálogo. Embora para a gente signifique uma coisa completamente diferente do que significa para ele, encontramos um denominador comum. Nosso prédio original era com painéis coloridos e acabou chegando naquilo, uma fusão com o tijolinho. Isso tudo eu estou falando por quê? O P.O.P. Madalena está nesse processo, já fizemos umas duas caras diferentes e estamos ajustando. Isso tem muito a ver com o nosso processo aqui no escritório e não sei dizer se isso acontece com todos os outros escritórios. A gente pensa muito em projeto, por isso o que você estava identificando, que eles têm caras diferentes no esqueleto, é uma estratégia. Onde o pé-direito é grande, onde fica a chegada, onde os apartamentos se distribuem...e a fachada, no nosso caso, literalmente vem depois. Por isso talvez que mude tanto também, em um único prédio você tem várias fachadas diferentes. Claro que em cada fachada a gente tenta fazer com que ela represente o que é o edifício, mas mesmo assim não tem uma solução única, tem muitas.

Talvez a proximidade com o Simpatia, por um outro fato, seja o fato de que os dois são possivelmente os únicos prédios da IDEA!Zarvos! em que os apartamentos não tem pé-direito duplo, são simples e pequenos, isso mexe com

a cara do prédio também. As varandas não tem alternância pois quando fazemos o pé-direito duplo você pode alternar, quando é simples não tem jeito. Então, de fato estabelece uma identidade entre os dois. E acho bom. Parecer com o prédio o Álvaro é uma boa notícia. É bonito. Gosto do trabalho do Álvaro e gosto muito daquele prédio. Mas tem essa coincidência, os dois tem um programa parecido pois são apartamentos menores e com pé direito simples.

FO Entendi. É, deve se esse o motivo mesmo.

Bom, sobre o processo construtivo você já falou, mas gostaria de entender como acontece o “encaixe” das ideias do Otávio Zarvos sobre a cidade, de deixar algum benefício para a cidade quando você constrói, do respeito ao entorno, etc. Apesar de ter um visão um pouco diferente sobre o que ele diz sobre o respeito ao entorno, pois apesar de existir mais do que talvez se vê em outros empreendimentos do mercado imobiliário, está longe do que seria um ideal arquitetônico, pois um prédio de oito ou a dez andares do lado de um sobrado de dois não é exatamente o que podemos chamar de respeito. Não sei se dá para evitar esse tipo de coisa em São Paulo...enfim, não quero entrar no mérito desta discussão, mas como ele transmite essa ideia, assim como vende flexibilidade nos empreendimentos, apesar de na grande maioria das vezes parecer que o lugar de cada um dos ambientes já está determinado.

VA Não está desenhado, mas está determinado.

FO Pois o quarto provavelmente ficará naquele lugar, a cozinha em outro lugar e pode se ter uma sala maior ou menor, a cozinha integrada ou não, mas as coisas estão determinadas. É muito difícil resolver um projeto totalmente flexível. Então, parece que pela configuração dos apartamentos do Simpatia, tudo fica um pouco parecido e muito próximo do que se vende, talvez, em alguns outros lugares. Lógico, com a melhoria da abertura dos vãos, de vista e da qualidade arquitetônica do prédio, mas a solução de quartos pequenos e coisas assim voltam a aparecer...

VA Mas aí acho que tem duas coisas. O projeto que estamos fazendo agora, o P.O.P., assim como o Simpatia, são dois prédios mais convencionais do ponto de vista do uso da unidade, tem uma coisa do térreo, que é uma coisa que você levantou, mas a torre e os apartamentos, são mais convencionais. É difícil em um apartamento desses, pequeno, de pé-direito simples, ter alguma flexibilidade real, porque mesmo que você escolha um quarto do lado de cá e um quarto do lado de lá, fez-se uma conta simétrica, não mudou, de fato, as relações internas.

Agora, em outros apartamentos, outros prédios, como foi a experiência do Aimberê e do Fidalga, serviu para isso. Ele realmente nos surpreendeu, pois nenhum apartamento ficou do jeito que a gente pensou. Não sei se você sabe, mas no processo fazemos o layout para cada apartamento, dois layouts para cada apartamento, para efeito de verificação. Apenas um no Fidalga, de um alemão que é fotógrafo minimalista, entrou e falou que queria do jeito que os arquitetos fizeram. Todos os outros mudaram. O fato é, porque funcionou? Não vamos discutir o método, mas sim o porquê funcionou essa coisa. Primeiro porque são volumes de pé-direito duplo, o cara põe quarto em cima ou em baixo, isso muda a relação dos espaços completamente. Além disso esses dois prédios não tem essa característica que eu vou te falar, pois os outros edifícios têm o dobro de prumadas ou mais em comparação com um prédio tradicional. São mais flexíveis, acessíveis, e isso faz que de fato se coloque a cozinha e o banheiro em qualquer lugar. Foi isso que aconteceu no apartamento do Fidalga, um proprietário colocou a cozinha no mezanino, em nenhum dos nossos layouts isso existiu. Colocou e dá para colocar porque a prumada existe em cada pilar, em toda a periferia do apartamento, foi um investimento grande pois deixou o prédio super instalado, mais do que necessitaria. Se tivesse as plantas pré-determinadas, seriam feitas três prumadas, sendo que neste caso um apartamento tem sete e outro tem oito prumadas. Isso demonstra que o Otávio Zarvos está disposto a investir mais na infraestrutura pois aí realmente a

flexibilidade é verdadeira, não adianta ter a planta livre, porque o problema não é a estrutura só, é toda a infra-estrutura. Aí você tem que ter as fachadas todas envidraçadas, ou abríveis. Enfim, isso é o que acontece também no Fidalga. No Aimberê é um pouco mais travado porque você tem que acertar a janela. No Fidalga tem a flexibilidade da unidade, é uma evolução disso, os caixilhos são contínuos, qualquer lugar você tem possibilidades. No Fidalga, até se você tiver a oportunidade de visitar, você vai ver...e não estou falando que ficou bom, mas a gente fez questão de não projetar nenhuma unidade, era coerente pois o conceito é de que o prédio está lá para receber cada um dos seus moradores. Mas realmente não tem um apartamento padrão, o cara faz o que quer e me parece que funcionou bastante nesses dois prédios, o que não vai acontecer no P.O.P. por diversas razões. Na verdade acho que isso é um mérito do Otávio pois nunca foi ideia nossa, não foi uma premissa nossa e sim Zarvos. O “briefing” inicial, ao contrário do P.O.P, era de um pé-direito duplo, muita flexibilidade, e apesar de ter que gastar mais dinheiro com infra estrutura, ele disse que iria transpor. Fez e funcionou, funcionou bem. Mas isso é uma questão. Na outra ponta, que é essa relação com a cidade. Ele gosta e chama de gentileza urbana, e fala assim: “Eu sei que a gente não pode fazer nada pelo bairro, mas com o prédio pode-se fazer alguma gentileza urbana e conseguimos recuar, deixar calçada”. São pequenas ações. Com um empreendimento em um lote isolado é difícil construir um discurso assim, é um lote isolado, uma área privativa, então acho que alguma comparação com os empreendimentos, também de novo, os dominantes, modelos dominantes do mercado, realmente ele tem alguma certa generosidade maior, abre para a calçada, permeável, visível. Mas é uma ação, e não acho que é uma ação que produza qualquer benfeitoria efetiva, eu acho que tem uma postura gentil, é mais um recado que o projeto pode dar para cidade: “Olha, a gente pode ter uma relação”. Não acho que contribui significativamente para cidade.

FO O P.O.P incorpora alguns programas como sala de ginástica?

VA O P.O.P tem e a razão para isso é a lei. A lei é bem complicada e algumas áreas só podem ser utilizadas para alguns determinados fins. Acho meio incrível isso mas é a lei. Ou é salão de festas, ou sala de ginástica ou depósito. Se não for isso, você não pode usar. Então foi isso que fizemos. Queríamos um grande salão de festas? Não. Não era propósito nosso, nem deles, na verdade foi uma consequência da lei. O térreo é muito alto, então abaixo, vamos dizer assim, sobra um espaço que não pode ser usado para nada, a não ser que seja isso.

FO Não pode ser usado?

VA Não pode ser usado.

FO Não inclui escritório, é um prédio residencial só?

VA É um prédio residencial e tem loja.

FO Tem loja?

VA É comercial no térreo, que tem duas ruas. O térreo da Simpatia é todo comercial na frente e o térreo da Madalena também é todo comercial. Agora esse espaço que fica abaixo do térreo, o subsolo, é alto e está totalmente aflorado, então não pode ter unidade e não pode ter escritório por causa do uso.

ÁLVARO PUNTONI (GRUPOSP)

A entrevista foi realizada na sede do escritório Andrade Morettin Arquitetos no Bairro da Santa Cecília em 06.04.2012 em aproximadamente 1 hora.

Como o início da conversa foi informal e as questões foram abordadas de maneira espontânea, um trecho não pôde ser transcrito.

A entrevista ocorreu no espaço coletivo no qual está instalado o escritório GrupoSP, no 9º andar do edifício Esther na Praça da República, no dia 27.10.2011 por aproximadamente 1 hora.

FO Você já conhecia a IDEA!Zarvos, o trabalho deles? Como aconteceu a aproximação? A iniciativa partiu de vocês ou deles?

AP A gente já conhecia, foi uma decisão do escritório ir atrás deles. Na verdade, a gente conheceu a Zarvos via MOVIMENTO UM que era a Zarvos mais a AXPE mais a CPA, que é construtora, mais... esqueci o nome... e o pessoal que administrava os investimentos. O Cazarin, que é o proprietário da AXPE, nos procurou 4 anos antes. Ele estava abrindo a AXP e foi atrás de vários escritórios, não para fazer projeto, para conversar sobre arquitetura, para explicar o que ele fazia. Então a gente já conhecia o Cazarin... não me lembro exatamente em que ano, se 2005 ou 2006... talvez 2005, a gente ficou sabendo que o Cazarin estava participando do MOVIMENTO UM e que seriam feito alguns edifícios. Tinham aberto um concurso inicialmente, estava participando o UNA, o Vinícius...

FO E o Triptyque né?

AP É, talvez, e talvez mais um quarto escritório.

FO É eu não fiz entrevista com ele...

AP Você vai saber então. Eu fiz o primeiro concurso, nem lembro para qual edifício era, sei que não foi muito para adiante. Talvez o Andrade Morettin tivesse participado... Aí a gente já tinha notícias do edifício do Andrade Morettin, sabíamos do Triptyque... O que aconteceu é que a gente estava sem nenhum trabalho no escritório, e a gente tinha por acaso, não era por acaso, por estarmos sem trabalho, a gente tinha feito um projeto em um terreno que era cotidiano. A gente ia almoçar passava na frente do terreno, um terreno vazio, um dia apareceu a placa “vende-se”, a gente ligou para o proprietário, fez um projeto para o proprietário, foi apresentar o projeto para ver se fazia um prédio, e deu errado. Aí a gente pensou: “vamos apresentar o projeto para o Cazarin este projeto, pode ser que ele se interesse e leve isso adiante”. Eu liguei para o Zé Cazarin, apresentamos o projeto e ele nos respondeu da seguinte forma: “A

gente poderia fazer esta apresentação exatamente com esse projeto para a MOVIMENTO UM". A gente achou que para fazer este prédio. A gente falou: "tudo bem a gente faz isso". Isso era final de 2006. A gente esteve no MOVIMENTO UM, apresentou para todos os sócios... e... no final da reunião eles perguntaram se a gente faria um estudo de viabilidade para um terreno que eles pretendiam comprar na Vila Madalena, na rua Simpatia, para saber, através do estudo de viabilidade, se ele comprariam ou não..decidirem finalmente se comprariam ou não o terreno. Isso era uma semana, na semana seguinte a gente chega com um projeto completo... maquete, perspectiva, mas da nossa cabeça, a gente não sabia o que eles queriam, na verdade a gente foi com um projeto que não se filiava as demandas do MOVIMENTO UM. Só que foi importante por que viram, talvez nisso, competência, uma certa competência e nos contrataram. Em janeiro a gente foi contratado para fazer o edifício... e foi desta forma que a gente entrou.

FO Este estudo de viabilidade foi feito como maioria? Sem nenhum compromisso financeiro?

AP Claro, claro. Foi total... entrega e dedicação. A gente achava que era a única forma eventualmente conseguir um trabalho. Chamado projeto de risco, como a gente chama aqui... e deu certo, de certa forma, a gente fez o projeto.

FO Vocês fizeram outro estudo além do Simpatia para eles, no Higienópolis?

AP O Itacolomi. A gente já tinha findado o projeto do Simpatia, já estava começando a obra. Durante o processo do Simpatia eles foram ampliando os projetos, o hall de projetos. Até onde eu sei, óbvio, não adianta nada você chegar para um escritório que está fazendo um projeto e pedir outro, pedir outro, pedir outro... Eles tem uma política de termina primeiro um depois faz outro, depois termina outro. Quando a gente finalizou o Simpatia eles nos chamaram para este estudo no Itacolomi, agora começou a obra.

FO Contratado direto também?

AP Não, não. Esse foi assim: "a gente tem esse terreno, vamos fazer o projeto, o plano é esse...

FO Eu queria saber como é que foi a concepção do produto. Se houve a participação em definir público alvo, terreno, o tipo de empreendimento?

AP Como eu te disse antes de passar todo o material, fazer tudo direito, este primeiro estudo que a gente fez não tinha nada haver, um edifício... a palavra convencional não é boa... um edifício. Tinha a cozinha no lugar da cozinha, os banheiros... um edifício amarrado, fechado, encerrado nele mesmo. Então a primeira reunião que a gente teve de trabalho foi um pouco para... "Olha que legal este projeto..." No entanto o terreno que originalmente eram dois lotes eles compraram o terceiro lote. Esse aqui... esse acréscimo, esse anexo. O terreno original que a gente fez o estudo era esse, em janeiro eles já tinham comprado o lote de baixo. Então... "esse é o novo terreno, essas são as novas áreas que a gente tem que atingir, provavelmente a gente tem que ocupar... você tem que atingir os níveis máximos..." de ocupação não, mas coeficientes de aproveitamento máximos. De ocupação também eles procuram atingir o máximo porque isso possibilita que você tenha o máximo de varanda. E aí nessa primeira reunião a gente foi então, de fato, apresentado à... a gente viu que era um espaço vazio, o morador que vai definir aonde é o banheiro aonde é a cozinha. A gente teve que recomeçar, na verdade, o projeto, não exatamente recomeçar, mas as ideias que a gente tinha tido anteriormente a gente procurou encaixar à demanda da Zarvos. Só que no projeto original eu tinha muito claramente o corpo, o núcleo servidor. A gente logo viu que isso amarrava muito, não tinha como não ser ali o banheiro, a cozinha. Ficava meio estúpido fazer um quarto neste lugar e fazer a cozinha aonde não deveria ser. Então a gente... também tomando ciência de outras normas, por exemplo tinha uma questão de plano diretor que você era obrigado a inserir a circunferência de 10

metros de diâmetro⁷⁷, isso a gente não tinha trabalhado antes. Aí isso, um pouco, foi conduzindo para esse desenho final. Mas na verdade o processo lá é muito participativo. A gente tem reuniões semanais, tínhamos reuniões semanais com o pessoal do MOVIMENTO UM da Zarvos neste caso, por a parte de projeto era tocada pela Zarvos. E você tinha que toda semana apresentar soluções para questões que eram colocadas nestas reuniões. Então você chegava lá... muitas... apareciam coisas, também, homeopaticamente vamos dizer assim, porque esta circunferência não foi logo de cara, foi: “Olha esquecemos, temos que atender a portaria tal, e o plano diretor... ah é verdade olha então temos que fazer isso aqui, agora fazer isso aqui...” Então vão aparecendo questões toda semana, são reuniões semanais e você tinha que apresentar alternativas de projeto, a gente... isso até seria interessante se você tiver interesse para o metrado, a gente tomou todas as decisões assim... agora não me lembro se o Itacolomi era 26 e o simpatia 16, ou vice versa, então são 26 semanas, ou menos semanas, mas chegávamos em algumas semanas com duas ou três soluções alternativas, tinham 26 estudos. Começamos com um elevador, depois passamos para dois, a gente trabalhava em meios níveis entre os blocos, os elevadores eram separados... a gente tentava sempre fugir da soluções mais assim... convencionais. Sempre no final também a gente acaba retomando para estas soluções... E tinham reuniões muito específicas, às vezes a gente ia em reuniões para só discutir subsolo, vagas, estacionamento. Tipo assim, a gente tinha já atingido o objetivo tantas vagas por unidade, tá tudo Ok, “eu quero que semana que vem... eu quero encaixar mais três vagas”. São coisas inclusive que se sabia, desde antemão, eram quase inviáveis, ou impossíveis mas a gente tinha que fazer os estudos para isso.

⁷⁷ Provavelmente o arquiteto está se referindo ao artigo 18 da Lei 8001/73.

V – As edificações do conjunto obedecerão às seguintes disposições:

3 – no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que a fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares.

FO Então o processo para chegar mais ou menos no final foram 16 ou 17 semanas?

AP Não lembro, não lembro deste, mas depois a gente pode... essa questão a gente tem

FO Mas interessa por que eu até pensei em pegar um prédio para estudar este um prédio.

AP Pode ser interessante.

FO Eu vou ainda conversar com a Leninha...

AP É... era legal também conversar com o Vinícius ... por eles... podem ser... como se diz... é... processos... não sei se todos os projetos, processos são similares, pode ser que alguns processos tenham sido muito mais rápidos, ou não. Pelo o que eu sei... eu lembro que era assim, a gente ia em uma reunião... a gente estava acabando uma reunião estava chegando o Triptyque para outra reunião, ou a gente chegava, estava saindo o Triptyque, depois chegava outro escritório, então é... assim... não é só com a gente, a gente viu mesmo que era o cotidiano, uma prática, um método de trabalho

FO É... você já respondeu essa próxima pergunta, se tem alguma diferença entre esse mercado e outros?

AP Certo, a gente só teve uma experiência...

FO Artur de Azevedo...

AP Esse é o edifício te falei que a gente fez... esse era o que a gente ia almoçar... e estava com placa de vende-se... e pensamos "é bom esse terreno"

FO É engraçado, o mercado imobiliário não aceita banheiro sem janela? No outro estudo vocês já colocaram janela, no estudo do Simpatia.

AP Não, é porque acho que era uma demanda, “tem que ter”. Não mas eu não todo, porque se você olhar lavabo...

FO É...lavabo eles aceitam, mas banheiro...

AP Sim.

FO Não consigo entender isso, mas enfim... Eu me lembro de algumas coisas suas, eu peguei o seu TFG para dar uma olhada e você está sempre falando da questão do pré-moldado e tudo mais, você sempre tenta colocar a pré-fabricação nas suas obras. Mas eu vejo, pelo menos a partir do que eu conheço pelo o seu site, todas as coisas que tem pré-fabricação, tirando escolas FDE, não foram feitas né?

AP É. A gente também brigou muito. Brigou no sentido positivo. A gente lutou para que conseguisse algumas... até implementar algumas questões construtivas, assim... experimentais, mas não conseguimos, porque sempre tinha a questão do orçamento. Quando a gente começou a ter a participação da construtora, foi muito interessante... porque também participaram das reuniões de projeto no final. Quando o projeto tá mais fechado entra a construtora: “Ah o que vocês estão pensando aí?” “A gente tá pensando isso.” Na semana seguinte: “Olha inviável, por isso, por isso, por isso...” Então mesmo os revestimentos, inclusive foi uma luta. Tudo que foi decido no projeto, na obra também teve que ser rediscutido. A gente foi chamado várias vezes na obra porque o orçamento estava menor. Você tinha que mudar, tomar decisões de alterações. A gente, no começo, pensou em painéis de fechamentos... a gente não tem todo esse cacife, não tinha e nem tem ainda. Imagino que se o Isay falou vamos usar formas ou os painéis Stamp, eles não iam falar não para o edifício do Isay.

FO Ele lá conseguiu caixilho de madeira né?

AP Isso é. Inclusive, por exemplo, porque a gente tinha visto no outro empreendimento o painel laminado melanímico, a gente também tinha

proposto um, e aí “não”. No fundo eu achei que também foi uma adequação de caráter financeiro. Eu não lembro agora desta discussão, mas rolou ao mesmo tempo uma questão assim: “ah mas aqui em Higienópolis não é exatamente... não tem a cara de nobre. A gente queria pastilha, e acabou usando bloco.

FO O Itacolomi vai ser construído?

AP Tá em obra.

FO Ah tá em obra?

AP Já começou a fundação já.

FO E o projeto está terminado?

AP Tá. O Itacolomi, ele corresponde ao momento que é dissolvido o MOVIMENTO UM. A gente finalizou o projeto básico, a gente estava recebendo os projetos complementares para poder fechar o executivo, deu uma... adormecida o projeto. E um ano depois a gente ficou sabendo que o movimento não tinha acabado... como era um prédio que pertencia ainda a essa sociedade, só agora, acho que só meados desse ano que eles conseguiram, talvez tenha tido algum imbróglio, virou uma situação de espólio. Agora a Zarvos tá tocando sozinha, imagino... eu não sei exatamente juridicamente o que aconteceu. O projeto retomou quase que um ano depois. Era para estar praticamente, a estrutura pelo menos já pronta. A gente agora recebeu em setembro, comecinho de outubro os projetos complementares, fez uma reunião de compatibilização, só que a obra já começou. A gente agora tá com o projeto correndo atrás da obra. Bom, tá pronto o projeto...

FO Tem uma coisinha que eu noto, na verdade na maioria das pessoas da FAU a questão urbana sempre está presente nos projetos. O Zarvos fala muito sobre isso, na verdade ele só fala sobre isso e, no entanto em poucos projetos eu consigo realmente identificar que existe essa contribuição de alguma maneira. Talvez porque no final você tem que responder à algumas coisas, existe sempre

a necessidade de ter portão, ter a guarita. O módulo de alto de pinheiros é um que realmente contribuiu, porque tem muito verde, pequenas pracinhas, se bem que eu não sei se alguém usa, pelo menos tem...

AP Aquele de escritórios né?

FO É. Que fica em frente ao Vera Cruz.

AP É acho que aquele naturalmente é mais aberto, até pelo cotidiano, as pessoas tem que entrar, sair.

FO Também, por ser escritório né...

AP Mesmo onde está atualmente a Zarvos, não se você já foi?

FO Já.

AP Também, tem uma área de bloqueio, mas teoricamente é mais aberto

FO E de alguma maneira você consegue enxergar isso neste projeto específico do Simpatia?

AP Sim. Acho que aqui está outra questão, a questão que nos aflige, quer dizer... eu acho que... é o lado de formação, se quiser falar dos outros a gente pode conversar depois. É inegável, você forma na USP, é professor da USP e tal, não tem sentido você fazer um discurso contraditório. Nessa questão de formação a gente sempre procurou nos edifícios, casas.. claro, respeitando não só as demandas como as condicionantes. Não adianta dar murro em ponta de faca, fazer o prédio todo aberto e aí? Você tá criando um problema. A gente sempre imaginou que, por exemplo, as grades são coisas que podem ser tiradas, então se você partir do princípio que elas podem não existir, fica mais interessante projetar assim. Imaginar que os espaços podem, de fato, depois ser continuidade da rua, imaginar que a gente poderia de alguma maneira... Porque não são coisas inviáveis. Dois modelos que nos animam e nos dão certeza que isso é possível, mesmo no mundo de hoje: Brasília, as super quadras, isso é

inegável, mesmo com toda a condição, etcetera, condição social nada diferente da nossa cidade, você anda embaixo de todas aquelas projeções, espaço totalmente aberto, público, bem cuidado em alguns casos, outros piores, outros melhores. O outro exemplo é o Louveira, do Artigas, há 52 anos tá aberto, edifício totalmente aberto para a cidade. Eu morei lá, um ano e meio, eu vivenciei aquele espaço, eu nunca... Fiquei muito amigo da síndica quando morei lá, amigo de... amigo de frequentar o apartamento, e ela falou que nunca aconteceu nada no edifício, teve sei lá, um ou outro caso, no extremo. Edifício completamente aberto sem nenhum bloqueio e super seguro.

A gente quando projetava, projetou os dois edifícios era um pouco isso que nos alimentava; essa formação, essa experiência, essa esperança. E aí as ideias foram surgindo naturalmente. Por exemplo no Simpatia, nos parecia muito interessante a coisa da... da gente fez uma referencia ao próprio Louveira, a coisa de chamar o artista, a gente chamou o Andres da FAU para fazer o projeto, apresentou para a Zarvos, eles adoraram, uma coisa meio inusitada. E aí também do outro lado, o terreno menor, a gente propôs aquela “pracinha”, entre aspas, coisa que a gente reproduziu no Itacolomi, só que era um absurdo fechar no recuo... perdão, fechar na divisa do terreno, então por que não fechar no recuo e ofertar o recuo para a cidade. Então a gente fez um banco para a cidade. Enfim são medidas... coisas muito pequenas, na verdade são insignificantes, mas se tiver essas iniciativas mínimas, talvez a gente conseguisse o máximo, ou um mínimo maior, sei lá, um mínimo denominador comum. Então acho que... no final todos os nossos projetos são assim que funcionam. Todos nós... todos os projetos de nós formados na USP, de São Paulo... não sei dizer dos outros, talvez os outros realmente não tenham muito mesmo...

FO A última pergunta professor. Olhando para São Paulo, cenário econômico, maior acesso à cultura em relação ao resto do país, você acredita que exista alguma possibilidade de construção de uma urbanidade como a que aconteceu

em Higienópolis há um tempo atrás, que seja promovida pelo mercado imobiliário e não pelo poder público?

AP Sim e não. Sim se você... De certa forma esse projetos que a Zarvos e o MOVIMENTO UM fizeram... que o MOVIMENTO UM fez e que a Zarvos vem fazendo, acho que eles são importantes, porque eles são perto de um universo maior eles são muito pouco. E você tem notícias de outros incorporadores que estão procurando, agora também, introduzir a questão do desenho, desta salubridade urbana do desenho, que estão chamando arquitetos inclusive de fora do Brasil, mesmo os arquitetos de São Paulo estão chamando outros arquitetos para colaborarem nesta questão. Por isso eu digo sim, e não porque a gente tem que fazer muito ainda, não sei... É claro que sendo otimista, creio que podemos imaginar algo melhor. O que mais me irrita em São Paulo são as grades na verdade. Em Higienópolis é incrível isso, porque em Higienópolis você percebe que em qualquer momento da mesma forma que elas foram colocadas elas podem ser tiradas, que era uma arquitetura que foi feita sem elas sem a presença das barreiras. O que me incomoda é que agora toda essa arquitetura que é feita já com o raciocínio da barreira incorporada. Talvez as modificações tenham que ser mais profundas. Na verdade acho que temos que transformar as pessoas, mais do que os espaços. Quando as pessoas se transformarem a gente pode, finalmente, redesenhar os espaços, não são os espaços que transformam as pessoas, as pessoas que se transformam e necessariamente elas vão exigir e demandar outro espaço, esses espaços das super quadras, do Louveira. Os exemplos que a gente queria que fossem aplicados na nossa arquitetura.

FO Um última questão que lembrei agora, que é sobre a legislação. Eu vi que ela muitas vezes se apresenta como um empecilho.

AP Total. Hoje em dia não só a legislação, mas todos os seus... todos os... todas as disciplinas. Em um edifício, as normas para saída dos bombeiros, as normas

para cada uma das disciplinas, instalações hidráulicas, instalações elétricas. Vão criando umas demandas absurdas, então a gente costuma... Tem um colega nosso que outro dia fez uma proposta incrível, num tom de crítica e gozação, que era pegar, por exemplo, edifícios simbólicos da arquitetura moderna e tentar projetá-los com as normas vigentes: Parque Guinle, Ministério da Educação e Saúde no Rio de Janeiro, a FAU. A gente não conseguiria mais fazer estes edifícios com a legislação. As NBRs. Fico imaginando o que aconteceria com as rampas da FAU, os banheiros da FAU, que inclusive agora já estão sendo modificados. É um pouco... realmente é super difícil projetar, é muito árido tudo. O grande desafio, o grande prazer da arquitetura é conseguir responder a esses desafios, e no final chegar em um desenho que, de alguma maneira, tire de letra estas questões, as incorpore, enfim.