

ERRATA

Eu, Gislaïne Cristina Villela Araujo, ex-aluna do curso de Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade, informo que se devem considerar as seguintes erratas:

Em folha iii:

Onde se lê: Arquitetura e Tecnologia e Cidade

Leia-se: Arquitetura, Tecnologia e Cidade ✓

E em folha v:

Onde se lê: Gislaïne Cristina Villela Araujo Garcia

Leia-se: Gislaïne Cristina Villela Araujo ✓

Sem mais.


Gislaïne Cristina Villela Araujo

Prof. Dr. Francisco Borges Filho

Orientador


Prof. Dr. José Roberto Guimarães
Matrícula 245615
Coordenador de Pós-Graduação
FEC/UNICAMP



GISLAINE CRISTINA VILLELA ARAUJO

**ESPAÇOS LIVRES E COLETIVOS EM
CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: O
CENTRO DE GUARULHOS - SP**

**CAMPINAS
2013**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E
URBANISMO**

GISLAINE CRISTINA VILLELA ARAUJO

**ESPAÇOS LIVRES E COLETIVOS EM
CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: O
CENTRO DE GUARULHOS - SP**

**Orientador: Prof. Dr. Francisco Borges Filho
Co-orientadora: Profa. Dra. Sílvia Aparecida Mikami Pina**

Dissertação de Mestrado apresentado a Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Unicamp, para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Tecnologia e Cidade, na área de concentração de Arquitetura e Tecnologia e Cidade.

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA
DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELA ALUNA GISLAINE CRISTINA
VILLELA ARAUJO E ORIENTADO PELO PROF. DR. FRANCISCO
BORGES FILHO.**

**CAMPINAS
2013**

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca da Área de Engenharia e Arquitetura
Rose Meire da Silva - CRB 8/5974

V715e Villela Araujo, Gislaine Cristina, 1979-
Espaços livres e coletivos em condomínios habitacionais verticalizados : o centro de Guarulhos - SP / Gislaine Cristina Villela Araujo. – Campinas, SP : [s.n.], 2013.

Orientador: Francisco Borges Filho.
Coorientador: Sílvia Aparecida Mikami Pina.
Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo.

1. Condomínio (Habitação). 2. Lazer. 3. Espaços abertos. I. Borges Filho, Francisco, 1952-. II. Pina, Sílvia Aparecida Mikami. III. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. IV. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em inglês: Free spaces and condos in collective housing vertical : the center Guarulhos - SP

Palavras-chave em inglês:

Condominium (Housing)

Leisure

Open Spaces

Área de concentração: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Titulação: Mestra em Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Banca examinadora:

Francisco Borges Filho [Orientador]

Eugênio Fernandes Queiroga

Queiroga, Eugênio Fernandes

Evandro Zigiatti Monteiro

Monteiro, Evandro Zigiatti

Data de defesa: 26-02-2013

Programa de Pós-Graduação: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E
URBANISMO**

**ESPAÇOS LIVRES E COLETIVOS EM CONDOMÍNIOS
HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: O CENTRO DE
GUARULHOS - SP**

Gislaine Cristina Villela Araujo Garcia

Dissertação de Mestrado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:



**Prof. Dr. Francisco Borges Filho
Presidente e Orientador/Universidade Estadual de Campinas**



**Prof. Dr. Eugênio Fernandes Queiroga
Universidade de São Paulo**



**Prof. Dr. Evandro Ziggiatti Monteiro
Universidade Estadual de Campinas**

Campinas, 26 de Fevereiro de 2013.

Agradecimentos

Agradeço a Deus por ter criado caminho para que eu alcançasse meu objetivo de concluir o mestrado, de ter colocado a minha volta pessoas que com carinho me apoiaram e me incentivaram a não desistir de meus objetivos.

Agradeço aos meus pais, que se dedicaram a minha educação e investiram parte de suas vidas em ensinar-me bons conceitos morais. Ao meu esposo que tem pacientemente me acompanhado.

Aos professores que me deram a oportunidade de ingressar no curso. Meu sincero agradecimento à professora Silvia e ao professor Francisco, que acompanharam esta pesquisa e me ensinaram a desenvolver a dissertação. Aos professores Eugênio Queiroga e Ana Goes que contribuíram muito para o direcionamento e melhoria desta investigação no momento da qualificação.

A Luciana, Plínio, Ronaldo e André que disponibilizaram dados extremamente importantes à pesquisa.

Aos meus colegas de trabalho e em especial ao meu gestor, que não notaram as minhas ausências. A minha irmã Gisele e minha amiga Ivonete que dispensaram longos períodos lendo e relendo minha dissertação.

Aos moradores dos condomínios estudados pela participação, em especial as síndicas que permitiram o acesso nos residenciais para a aplicação dos questionários e entrevistas.

A todos que de alguma forma contribuíram para o desenvolvimento desta pesquisa, meu sincero agradecimento.

Resumo

A intensidade da verticalização das áreas habitacionais nos grandes centros urbanos salienta para a importância dos espaços livres e de uso coletivo, no sentido do lazer e da convivência, dentre outros fatores. Sabe-se que os espaços de uso comum devem atender à necessidade da coletividade e proporcionar aos seus usuários atrativos suficientes para que queiram permanecer e conviver com o grupo. Este trabalho buscou investigar quais são os espaços livres e equipamentos de uso coletivos existentes nos condomínios verticalizados e como os moradores de fato os utilizam. O objetivo desta pesquisa é compreender quais são e como a população moradora se utiliza dos espaços coletivos em condomínios habitacionais construídos pelo mercado imobiliário e qual a contribuição que estes espaços têm na qualidade de vida de tais moradores. Esta pesquisa tem como lugar de estudo a área central da cidade de Guarulhos/SP, município que vem se destacando em números de lançamentos imobiliários dentro da Região Metropolitana de São Paulo. A pesquisa tem caráter exploratório. Para tanto, realizou estudos de caso em três condomínios a fim de identificar e compreender a relação do edifício e sua implantação com foco nos espaços livres - lazer, descanso, passeio – bem como a articulação espacial do condomínio habitacional e proveniente da apropriação pelos moradores. Os resultados indicam programas e apropriações distintas de tais ambientes, de acordo com a faixa econômica dos moradores, com menor uso desses ambientes pelas famílias de maior poder aquisitivo. A análise dos resultados apontam algumas tendências de programas de necessidades e configurações espaciais de acordo com a intensidade, diversidade de público e da satisfação expressa pelos moradores no uso dos espaços livres coletivos, a serem consideradas nos futuros projetos habitacionais, bem como orientar decisões de projeto para que tais ambientes contribuam para a qualidade de vida dos moradores em plenitude.

Palavras chave: **Condomínio (Habitação); Lazer; Espaços abertos; Espaços livres.**

Abstract

The vertical intensity of residential areas in urban centers highlights the importance of open space and community use in the sense of leisure and conviviality, among other factors. It is known that the use of common spaces should answer the needs of the community and provide its users attractiveness enough to want to stay and live with the group. This study aimed to explore which are the spaces and equipment for collective use in existing upright condominiums and as locals actually use them. This research has the goal to understand which places and how the resident population uses collective spaces in residential condominiums built by the real estate market, and what contribution these spaces have on the quality of life of these residents. The study of the selected places is located in the central area of the city of Guarulhos / SP, the place that has stood out in numbers of real estate launches in the Metropolitan Region of São Paulo. The research is exploratory. Therefore, three case studies were conducted in condominiums to identify and understand the relationship of the building and its design site with a focus on open spaces - recreation, relaxation - as well as the spatial articulation of housing and condominium ownership by the locals. The results indicate distinct programs and appropriations of such environments, according to the economic range of residents, with less use of these environments by families with greater purchasing power. The results also show some trends needs programs and spatial configurations according to the intensity, diversity and public satisfaction expressed by residents in the use of the collective spaces, to be considered in future housing design, as well as guide design decisions for such environments contribute to the quality of life of residents in fullness.

Keywords: Condominium (Housing); Leisure; Open Spaces.

Lista de Tabelas

<i>Tabela 1. População e Taxa de Crescimento Populacional. Fonte: a partir do IBGE.</i>	22
<i>Tabela 2. Número Lançamentos habitacionais (apartamentos e casas em condomínios). Fonte: A partir do Relatório Anual – EMBRAESP 2010.</i>	25
<i>Tabela 3. População de 1940 a 2010. Fonte: IBGE/ Prefeitura de Guarulhos.</i>	38
<i>Tabela 4. Porcentagem de responsáveis pelo domicílio em função da renda referente ao Censos de 2000. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.</i>	40
<i>Tabela 5. Número de domicílios e porcentagem em função da renda referente aos Censos de 2000 e 2010. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.</i>	40
<i>Tabela 6. Domicílios permanentes distribuídos por Bairro e UPR. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.</i>	43
<i>Tabela 7. O PIB de Guarulhos divulgada pelo IBGE 2009. Fonte: site de Guarulhos.</i>	46
<i>Tabela 8. Rendimentos Médios dos Vínculos Empregatícios em 2009. Fonte: site de Guarulhos.</i>	46
<i>Tabela 9. Lançamentos de Cadastros de Condomínios residenciais. Fonte: Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Finança.</i>	53
<i>Tabela 10. Lançamentos Residenciais período de 1996-2011 distribuídos por Região. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Acesso: em jan.2012.</i>	54
<i>Tabela 11. Número de Alvará de Construção Emitido para Condomínios R3 e R4 no período de 1996-2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Desenvolvimento Urbano.</i>	54
<i>Tabela 12. Condomínios R3 e R4 distribuídos em função da renda. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos, Secretaria de Desenvolvimento Urbano.</i>	55
<i>Tabela 13. Relação de atividades de lazer com referência à pesquisa da paisagista Ayako Nishikawa (a partir de Macedo, 1995, p.23).</i>	93
<i>Tabela 14. Lista de equipamentos e espaços oferecidos pelo mercado imobiliário. Fonte: a partir de Folders publicitários.</i>	95
<i>Tabela 15. Distribuição do número de Alvará de Construção nas UPR, de 1996-2011. Fonte: a partir do banco de dados da SDU.</i>	100
<i>Tabela 16. Distribuição dos domicílios nos Bairros que compõe a UPR Centro e seus domicílios. Fonte: a partir do IBGE.</i>	101
<i>Tabela 17. Renda familiar segundo Censo 2010 na UPR Centro e Guarulhos sem a UPR Centro. Fonte: a partir do IBGE.</i>	102

<i>Tabela 18. Lista dos condomínios que compõem a amostra. Fonte: a partir de dados do SDU, DINFRA, SF.</i>	103
<i>Tabela 19. Conjunto total da amostra dos condomínios existentes.</i>	104
<i>Tabela 20. Conjunto da Amostra.</i>	108
<i>Tabela 21. Equipamentos e espaços de uso coletivo no Caso 01.</i>	111
<i>Tabela 22. Equipamentos e espaços de uso coletivo no pavimento térreo do Caso 02.</i>	126
<i>Tabela 23. Equipamentos e espaços de uso coletivo no mezanino do Caso 02.</i>	127
<i>Tabela 24. Equipamentos e espaços de uso coletivo no Caso 03.</i>	131
<i>Tabela 25. Equipamentos e espaços de uso coletivo do Caso 03 - Edifício Cotê d'azur.</i>	138
<i>Tabela 26. Equipamentos e espaços de uso coletivo do Caso 03 - Edifício Saint Tropez.</i>	139
<i>Tabela 27. Equipamentos coletivos do Caso 03 - Edifício Cannes.</i>	140
<i>Tabela 28. Qualidade dos espaços livres.</i>	144
<i>Tabela 29. Critérios que estabelecem condicionalidades para eleger a qualidade do projeto e/ou empreendimento como um bom lugar para se viver.</i>	147
<i>Tabela 30. Conceitos para a elaboração da investigação.</i>	149
<i>Tabela 31. Dados do campo empírico de análise, número de questionários realizados.</i>	153
<i>Tabela 32. Espaços livres coletivos nos estudos de caso. Fonte: a partir de Folders promocionais e Processos Administrativos.</i>	174
<i>Tabela 33. Equipamentos coletivos nos estudos de caso. Fonte: a partir de Folders promocionais, Processos Administrativos.</i>	174
<i>Tabela 34. Mudanças apontadas pelos moradores, no período em que moram no condomínio.</i>	177
<i>Tabela 35. Equipamentos mais utilizados pelas famílias:</i>	182

Lista de Figuras

Figura 1. Edifício Casa Médici. Fonte: http://estadao.com.br . Acessado em 17-10-2011, foto de Juan Esteves.....	12
Figura 2. Edifício Itapetinga, exemplo de edifícios destinados à locação. Fonte: blogs.estadao.com.br . Acessado: 16-10-2011	16
Figura 3. Edifício Louveira, Higienópolis cidade de São Paulo. Fonte: flickrriver.com . Acesso em: Jul.2011.	17
Figura 4. Complexo Metropolitano. Fonte: Acesso em 11-11-2012.	21
Figura 5. Estoque dos imóveis à venda em dezembro de 2011. Fonte: Geosecovi, a partir da EMBRAESP, 2012.	26
Figura 6. Estoque dos imóveis com 1 dormitório à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012.	27
Figura 7. Estoque dos imóveis com 2 dormitórios à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012	27
Figura 8. Estoque dos imóveis com 3 dormitório à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012.....	28
Figura 9. Região Metropolitana de São Paulo. Fonte: Google image.	29
Figura 10. Estrada de ferro Tramway Cantareira. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.	33
Figura 11. Rodoanel em Guarulhos. Fonte: Dersa/2001.	35
Figura 12. Conjunto Habitacional CECAP e Rodovia Presidente Dutra, década de 1960. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.	36
Figura 13. Município de Guarulhos mapa com a divisão de Bairros. Fonte: Laboratório de Geoprocessamento da Universidade de Guarulhos.	41
Figura 14. Unidades de Planejamento Regional - UPR. Fonte: SDU - Guarulhos.....	42
Figura 15. Território e População, Densidade demográfica – 2011. Estado de São Paulo, RMSP, GRS. Fonte: IBGE - Fundação Seade.	45
Figura 16. PIB per Capita – 2009. Estado de São Paulo, RMSP, GRS. Fonte: IBGE. Fundação Seade – 2009.....	45
Figura 17. Edifício Nahin Hachid década de 1960. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.	48
Figura 18. Imagem da região da Vila Augusta em 07-12-1992. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.....	49
Figura 19. Total de Alvará de construção expedido no período 2001 a Dez. de 2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da SDU. Acesso: jan.2012.	50
Figura 20. Número de alvarás de construção expedidos por tipo de uso, no período 2007 -2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da SDU. Acesso: jan.2012.	51

Figura 21. Empreendimentos Aprovados em 2007 a 2010 MCMV e R3/R4. Fonte: SDU, 2012, p.38.	56
Figura 22. Parque da Cantareira, São Paulo. Fonte: http://www.ambiente.sp.gov.br	60
Figura 23. Parque Farroupilha, Porto Alegre. Disponível em: < http://www.flickr.com/photos/fabianoreloaded > Acesso em 17 jul. 2012.	61
Figura 24. Biomas: Cerrado, Mata Atlântica. Fonte: http://miguelvonbehr.com.br/galeria-de-imagens/biomas	61
Figura 25. Sistema viário Curitiba. Fonte: http://mobilidadeurbana.org/blog/?cat=11	62
Figura 26. Elementos morfológicos. Fonte: a partir de BENVENGA, 2011.	66
Figura 27. Representação de Espaço Fechado x Espaços livres. Fonte: MACEDO, 1995, p.31.	71
Figura 28. Espaços livres formados por elementos diversos. Fonte: MACEDO, 1995, p.31.	71
Figura 29. Bosque Maia - Guarulhos. Fonte: www.google.com.br	72
Figura 30. Decoração de um jardim interno ao lote. Fonte: http://www.mundodastribos.com . Condomínio Parque Ventura – Praça Central Mirante. Fonte: www.eztec.com.br	72
Figura 31. Padrões e assentamento no lote. Fonte: MACEDO, 1997, p.35.	74
Figura 32. Diferentes organizações espaciais do mesmo lote, com diferentes densidades e ocupações de solo. Fonte: FULHAM STUDY, in LAMAS, 1999.	75
Figura 33. Diferentes modos de implantar os mesmos tipos de edifícios. Fonte: a partir de MACEDO, 1995.	76
Figura 34. Lotes urbanos: o ideal e o real. Fonte: MACEDO, 1997, p.16.	76
Figura 35. Espaços livres nos lotes unifamiliares. Fonte: MACEDO, 1997, p.24.	78
Figura 36. Bexiga, São Paulo-SP. Delimitação das ruas. Fonte: http://sampasul.net e Casas coloniais, Santos-SP. Fonte: www.worldwidephotoweb.com	80
Figura 37. Padrão de assentamento do edifício no lote. Fonte: MACEDO, 1997, p.31.	83
Figura 38. O espaço público: A rua. Fonte: MACEDO, 1995, p.39.	85
Figura 39. Os espaços livres de verticalização: O edifício e o Lote. Fonte: MACEDO, 1995, p.26.	86
Figura 40. Desenho. Fonte: MACEDO, 1995, P.50.	89
Figura 41. Ilustração artística do salão de jogos adulto, do playground, do petcare. Fonte: http://www.gafisa.com.br . Acesso em: ago.2012.	89
Figura 42. Implantação do Condomínio Lorian, Osasco. Fonte: http://www.gafisa.com.br . Acesso em: ago.2012.	90
Figura 43. Lazer ativo e lazer contemplativo em parques urbanos. Fonte: Bosque Maia, Guarulhos. Disponível em: www.google.com.br . Acesso em: 10 ago. 2012.	91
Figura 44. Futebol de várzea, Piraquara - Paraná. Fonte: Gilson Camargo.	92
Figura 45. Brincadeira de rua. Espaço apropriado. Fonte: http://www.google.com.br/imgres?q=brincar+na+rua e Rua Felício Marcondes, Guarulhos em 1974. Fonte: Acervo histórico de Guarulhos.	92

<i>Figura 46. Bairros da UPR Centro. Fonte: a partir do Mapeamento do SDU.</i>	100
<i>Figura 47. Gráfico com os números de Alvarás emitidos para a UPR Centro. Fonte: a partir do banco de dados da SDU.</i>	101
<i>Figura 48. Trajeto dos Empreendimentos. Fonte: A partir Google maps.</i>	104
<i>Figura 49. Diagrama, com a 1ª Etapa para escolha das amostras. Fonte: a partir de GIL (2002).</i>	105
<i>Figura 50. Diagrama com as 2ª e 3ª etapas, com a sequência de seleção dos itens da amostra. Fonte: a partir de GIL (2002).</i>	105
<i>Figura 51. Imagens dos Condomínios do conjunto da amostra. Fonte: Google Earth.</i>	107
<i>Figura 52. a) Implantação e b)Localização do Condomínio Bom Clima. Fonte: Google. Acessado em setembro/ 2012.</i>	110
<i>Figura 53. Implantação do Condomínio Bom Clima. Fonte: a partir da planta de implantação.</i>	112
<i>Figura 54. a) Entorno do condomínio Bom Clima - fotos da autora 2013. b) e c) Condomínio Bom Clima. Fonte: Rua Cônsul Orestes Correia - fotos da autora 2012.</i>	113
<i>Figura 55. a) Estacionamento, b) Córrego da Fortuna. Fonte: Fotos da autora 2012.</i>	114
<i>Figura 56. a) vista panorâmica - estacionamento de motos e churrasqueiras, b) churrasqueira e c) pátio atrás da churrasqueira. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	115
<i>Figura 57. a) jardim, b) guarita e acesso de pedestres, c) circulação e d) piscinas - Condomínio Bom Clima. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	116
<i>Figura 58. a) playground, b)quadra poliesportiva e c) imagem panorâmica: quadra poliesportiva, playground e acesso a piscina. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	117
<i>Figura 59. Imagens a, b vistas panorâmicas do pátio do Condomínio Bom Clima. Fonte: foto da autora 2012.</i>	118
<i>Figura 60. Circulações internas no térreo dos Edifícios do Condomínio Bom Clima. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	119
<i>Figura 61. a) e b) salão de festas Bloco A e B, c) copa salão de festas e c) Salão de jogos - Bloco C. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	120
<i>Figura 62. Imagens a) Bloco A – edifício Rio Negro, b) Bloco B – edifício Rio Madeira, c) Bloco C – edifício Rio Tapajós - Condomínio Bom Clima. Fonte: foto da autora 2012.</i>	121
<i>Figura 63. Planta de localização divulgada no site da incorporadora. Fonte: www.chemin.com.br e planta de localização do Residencial Place Du Soleil. Fonte: Google maps.</i>	123
<i>Figura 64. Foto da Rua Leopoldo Paperini. Fonte: Google.</i>	124
<i>Figura 65. a) e b) Perspectiva artística disponível no site da incorporadora. Fonte: www.chemin.com.br</i>	125
<i>Figura 66. Planta do pavimento térreo do Residencial Place Du Soleil. Fonte: www.chemin.com.br.</i>	126
<i>Figura 67. Planta do mezanino Residencial Place Du Soleil. Fonte: www.chemin.com.br.</i>	127
<i>Figura 68. Folder de divulgação do Residencial Place Du Soleil. Fonte: folder promocional.</i>	128

<i>Figura 69. Planta de localização do Condomínio Ville Mediterranee. Fonte: Google maps.....</i>	<i>130</i>
<i>Figura 70. Implantação do Condomínio Ville Mediterrané. Fonte: a partir da planta de paisagismo. ...</i>	<i>132</i>
<i>Figura 71. Imagens: a) e b) gradil e Rua das Palmeiras, c) e d) talude permeável, e) área de reciclagem. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>133</i>
<i>Figura 72. Imagens: f) guarita, g) espaços livres e circulação principal de acesso a todos os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>133</i>
<i>Figura 73. a) fechamento do condomínio e circulação lateral do edifício Cote D'Azur, b) e c) Churrasqueira e espaços livres na lateral do edifício Cote d'Azur. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>134</i>
<i>Figura 74. Imagens: d) e e) espaços livres na lateral do edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012..</i>	<i>134</i>
<i>Figura 75. Imagens f) circulação entre o muro de fechamento e o edifício Cannes. g) e h) churrasqueira, i) quadra poliesportiva. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>135</i>
<i>Figura 76. Imagens: j) playground e k) espaços livres entre os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012... 135</i>	<i>135</i>
<i>Figura 77. Imagens: a) espaços entre os edifícios, b) circulação entre o edifício Saint Tropez e a quadra poliesportiva. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>136</i>
<i>Figura 78. Imagens: d) e e) espaços livres entre os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>136</i>
<i>Figura 79. Imagens f) Quadra Poliesportiva, g) Piscina e h) circulação entre o Edifício Saint Tropez e a piscina. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>137</i>
<i>Figura 80. Imagens: j) Salão de festas do Edifício Cotê d'azur, k) e l) salão de festas Edifício Saint Tropez. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>137</i>
<i>Figura 81. Edifício Cotê d'azur. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.</i>	<i>138</i>
<i>Figura 82. Edifício Saint Tropez. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.</i>	<i>139</i>
<i>Figura 83. Edifício Cannes. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.</i>	<i>140</i>
<i>Figura 84. Imagens a) sala de ginástica Edifício Saint Tropez b) brinquedoteca Edifício Cannes e c) salão de jogos Edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012.....</i>	<i>141</i>
<i>Figura 85. Imagens: d) acesso a sala de ginástica e sauna e) hall de entrada f) e g) espaços de estar do Edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>141</i>
<i>Figura 86. Caso 03. a) Tímida integração com a Rua na fachada frontal. b) Despreocupação com a Rua em função do desnível e Caso 02 - c) Transparência do fechamento. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>155</i>
<i>Figura 87. Gráficos: utilização equipamento comunitários e espaços comunitários na cidade. Fonte: a partir dos questionários</i>	<i>157</i>
<i>Figura 88. Gráficos: Correlação entre o acesso ao transporte público e tipo de locomoção da família. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>158</i>
<i>Figura 89. Vegetação: a) e b) Caso 01 e c) Caso 0 . Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>159</i>
<i>Figura 90. a) Caso 01 e b) Caso 02 – conflitos na acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida. Fonte: fotos da autora 2012.</i>	<i>162</i>

<i>Figura 91. Gráficos referentes à acessibilidade interna nos condomínios. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>163</i>
<i>Figura 92. Gráficos: motivo que levou o morador ao condomínio. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>165</i>
<i>Figura 93. Gráficos: O que é mais importante atualmente no condomínio e Relação entre identidade do morador com o condomínio. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>166</i>
<i>Figura 94. Gráfico sobre a satisfação do morador com o local onde mora. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>167</i>
<i>Figura 95. Gráficos referentes a correlações socioeconômicas. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>169</i>
<i>Figura 96. Número de moradores e tempo de permanência no condomínio. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>170</i>
<i>Figura 97. a) Caso 01, b) Caso 03 e c) Caso 02. Fonte: fotos da autora e folder promocional.</i>	<i>173</i>
<i>Figura 98. Correlação entre utilização, frequência de utilização, e avaliação dos espaços de uso coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>175</i>
<i>Figura 99. Correlação sobre o relacionamento entre os moradores e a utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>180</i>
<i>Figura 100. Correlação sobre o relacionamento entre os moradores e a utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>181</i>
<i>Figura 101. Caso 01 – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>186</i>
<i>Figura 102. Caso 02 - – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>187</i>
<i>Figura 103. Caso 03 - – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.....</i>	<i>188</i>
<i>Figura 104. Correlação entre qualidade dos espaços de uso coletivos e o valor dos imóveis. Fonte: a partir dos questionários.</i>	<i>190</i>
<i>Figura 105. Folders promocionais de empreendimentos do período das amostras. Fonte: Jornal Olho Vivo, e materiais distribuídos pelas incorporadoras.....</i>	<i>192</i>

Lista de Sigla

DINFRA – Departamento de Infraestrutura

EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio

GRS – Guarulhos

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PDD – Plano Diretor de Drenagem

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMI - Pesquisa do Mercado Imobiliário

RAIS/MTE - Relação Anual das Informações Sociais do Ministério do Trabalho e Emprego

RMSP - Região Metropolitana de São Paulo

SDU - Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Guarulhos

SF – Secretaria de Finanças

TGCA - Taxa geométrica de Crescimento Anual

UPR – Unidade de Planejamento Regional

Sumário

1. Introdução	1
2. O processo de Verticalização	5
2.1. A verticalização em São Paulo	9
2.1.1 Morar nas alturas:	15
2.2. Crescimento Residencial na RMSP e Guarulhos	21
2.3. Guarulhos	29
2.3.1. Guarulhos em seu contexto histórico:	30
2.3.2. Guarulhos e o mercado imobiliário	48
2.4. Espaços livres de edificação	57
2.4.1. Espaços livres	57
2.4.2. Os espaços livres de edificação	70
2.5. Área de lazer	91
2.6. Qualificação dos espaços livres	96
3. Materiais e Métodos	99
3.1. Seleção da amostra	102
3.1. Apresentações dos Casos	109
Caso 01 - Condomínio Bom Clima	109
Caso 02 - Residencial Place Du Soleil	122
Caso 03 - Condomínio Residencial Ville Méditerranée	129
3.2. Critérios para a Qualificação dos condomínios residenciais	142
4. Análise e discussão	153
4.1. Condomínios e sua relação com a cidade	154
4.1.1. Acessibilidade urbana	157
4.2. Implantação no lote	159
4.3. Características físicas e socioeconômicas:	164

4.3.1. Características socioeconômicas _____	167
4.3.2. Características físicoespaciais dos espaços de uso coletivo _____	170
4.3.3. Características físicas e de manutenção _____	176
4.4. Apropriação dos espaços _____	178
4.4.1. Relacionamento entre os moradores: _____	179
4.4.2. A utilização dos equipamentos e espaços livres coletivos _____	181
4.4.3. Aspirações dos moradores: _____	189
5. Considerações finais _____	193
6. Referências _____	197
ANEXO I - Ficha de identificação dos condomínios _____	207
ANEXO II – Questionário _____	211

1. Introdução

A partir dos anos 1970, inicia-se a tendência de implantar equipamentos de lazer ao ar livre dentro do lote dos condomínios, junto aos jardins ou mesmo substituindo-os. A legislação urbanística da cidade de São Paulo- vigente à época, bastante restritiva principalmente quanto à taxa de ocupação, estimulou indiretamente a permanência dos *playgrounds* e jardins, aos quais se juntaram as piscinas que se tornaram quase indispensáveis em pouco tempo. Na década seguinte, 1980, a grande maioria dos lançamentos imobiliários em São Paulo possuía piscina. Esses novos equipamentos, juntamente com os jardins e garagens subterrâneas foram introduzidos primeiramente nos novos lançamentos destinados às classes de maior renda, para logo depois popularizar-se nos empreendimentos destinados às classes de menor renda. Inicialmente, surgiram em alguns lançamentos em locais específicos da cidade, mas com o passar dos anos, generalizou-se para todo o território urbano.

Naquele momento, incrementou-se a diversidade dos equipamentos e espaços livres, consolidando um novo padrão urbano representado pelo condomínio habitacional verticalizado livremente implantado no centro de um grande lote, quase uma quadra, cercado por muros e gradis. Nos espaços coletivos foram instalados equipamentos como quadras poliesportivas, de tênis, pistas de corrida, quiosques, etc., incrementando a cada lançamento. O gradual fechamento da maioria dos lotes verticalizados da cidade, através de gradis, muros ou garagens elevadas, proporcionou um processo de isolamento dos condomínios residenciais em relação aos denominados perigos urbanos. Mas também os afastaram dos espaços livres públicos: das ruas, calçadas, praças, enfim, da convivência urbana. Com o tempo, a diversidade de usos e a qualidade dos espaços livres foram gradativamente substituídas por um conjunto de ambientes com especialização funcional e inúmeros itens oferecidos pelo mercado imobiliário.

As tipologias habitacionais verticalizadas oferecidas pelo mercado imobiliário atualmente tendem a valorizar cada vez mais os espaços de uso coletivos, como o espaço *gourmet*, sala de ginástica, entre outros, muitas vezes em prejuízo às áreas efetivamente úteis dos apartamentos. Nas propostas de venda e propaganda desses produtos imobiliários observa-se especial atenção aos espaços coletivos como forma de expressão do bem viver cosmopolita, especialmente no que se refere aos momentos de lazer. Ao mesmo tempo, a vida nas metrópoles brasileiras tem consumido cada vez mais tempo das pessoas de dedicação ao trabalho, ampliando jornadas, tempos e distâncias de deslocamento. No cotidiano de tais cidades, o tempo destinado ao lazer é cada vez mais reduzido, bem como o da permanência dos seus moradores na própria residência, além do custo elevado para algumas opções de lazer.

A linguagem arquitetônica, por sua vez, pode incentivar comportamentos e gerar padrões de conduta devidos, em parte, à natureza do ambiente construído. Já, os espaços que agregam as edificações, as áreas livres, também têm papel importante, pois conformam a noção do todo vencendo os limites do individual e funcionando como transição entre as esferas pública e privada. São nesses locais, como calçadas, ruas, largos, praças e pátios de convívio que os processos cotidianos se desenvolvem e cuja qualidade de concepção e correta implantação depende a interação social.

A partir dessas constatações, este trabalho buscou investigar quais os espaços livres e equipamentos de uso coletivos existentes nos condomínios verticalizados, e como os moradores de fato os utilizam. Sabe-se que os espaços de uso comum devem atender às necessidades da coletividade e proporcionar aos seus usuários atrativos suficientes para que queiram permanecer ali e conviver com o grupo. Assim, o objetivo desta pesquisa é compreender quais são e como a população moradora se utiliza dos espaços coletivos em condomínios habitacionais construídos pelo mercado imobiliário e qual a contribuição que estes espaços têm na qualidade de vida de tais moradores. Para tanto, realizou estudos de caso em três condomínios localizados na cidade de Guarulhos, na Unidade de Planejamento Regional Centro. O estudo valeu-se de questionários, levantamentos e entrevistas para obtenção de informações e dados que permitissem a avaliação dos ambientes de uso coletivo, seu programa e os impactos da

qualidade do ambiente no nível de utilização dos espaços de convívio, assim como os possíveis efeitos no relacionamento entre os moradores. O conhecimento do uso e da eventual qualidade dos espaços coletivos pode direcionar outras estratégias de projeto de arquitetura, seja em relação ao programa, agenciamento espacial e características para que efetivamente esses locais contribuam para um modo de vida cidadão com qualidade.

A dissertação está estruturada da seguinte forma: no Item 2, apresenta-se uma Revisão Bibliográfica abordando a alteração na paisagem urbana com a verticalização no âmbito do Brasil e também na cidade de Guarulhos. Um breve histórico contextualizou o processo de desenvolvimento de Guarulhos como cidade metropolitana, de recente verticalização, mas com destaque para os muitos lançamentos imobiliários residenciais verticais, dentro da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Ainda no Item 2, para contextualizar os espaços livres e equipamentos de uso coletivo, foram abordados os principais conceitos sobre os espaços livres de edificação – os espaços abertos e de uso coletivo e o seu sentido do lazer e convivência, com o intuito de compreender as correlações desses espaços na qualidade de vida de seus usuários.

O Item 3, Materiais e Métodos, apresenta o protocolo da pesquisa, a determinação do número de casos da amostra, a seleção dos casos pertencentes à amostra, e os materiais e técnicas utilizados para fundamentar o trabalho. Foram apresentados os conceitos aplicados por autores nacionais e estrangeiros, que trabalham com indicadores de qualidade arquitetônica em condomínios habitacionais, principalmente voltados a aspectos relevantes aos espaços de uso coletivo e as unidades de vizinhança, que contribuíram para a elaboração do questionário. O questionário - instrumento de avaliação do nível de utilização dos espaços coletivos; procurou investigar o condomínio como um todo; permitindo identificar quais os fatores que motivaram a aquisição da unidade habitacional naquele local, quais os espaços e equipamentos coletivos mais utilizados em determinada faixa etária. Também se apresentam detalhadamente os três casos selecionados para a aplicação dos questionários.

No Item 4, analisam-se os resultados obtidos com a aplicação dos questionários, explorando-se as relações entre características físicas, tipos de apropriação, qualidade dos espaços existentes e seus efeitos no relacionamento entre os moradores, manutenção e preservação e os níveis de satisfação do morador com o condomínio. Embora constituídos por tipologias arquitetônicas distintas, na análise foi possível identificar elementos de projeto que afetam a maneira como os moradores percebem, avaliam e usam os espaços livres e equipamentos de uso coletivo nos condomínios habitacionais.

Concluindo a dissertação, as considerações finais apontam um panorama dos ambientes de uso coletivo presentes nos condomínios verticalizados e como são utilizados e avaliados por seus moradores. Tal panorama permite identificar tendências e cuidados a serem considerados nos futuros projetos habitacionais, bem como orientar decisões de projeto para que tais ambientes contribuam para a qualidade de vida dos moradores.

2. O processo de Verticalização

Neste Item, a alteração na paisagem urbana – a verticalização – será apresentada no âmbito do Brasil, com o intuito de caracterizar o processo na cidade de Guarulhos, onde estão localizados os três estudos de caso; com aspectos e características que se podem explicar à luz desta breve conceituação.

Para Tramontano (2000) as transformações ocorridas no final do século XIX no Brasil, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo, coincidem com a própria história dos edifícios altos no Brasil. São fatores determinantes para a concentração urbana no Rio e em São Paulo: em termos sociais – a luta pela abolição da escravatura e a proclamação da República; em termos urbanos o crescimento das atividades terciárias, conforme confirma Someck (1997) – capital financeiro, exportação e importação; em termos demográficos, a atração de imigrantes e migrantes exercida pelas cidades maiores.

A verticalização no Brasil é um fenômeno destinado prioritariamente a habitação, é um processo urbano que ocorre nas médias, nas grandes cidades e em nossas metrópoles, se relaciona com a produção da paisagem; consiste na construção de grandes e inúmeros edifícios no território urbano, movido pela necessidade de ampliar o solo para atender o crescimento populacional e econômico das cidades, também é uma ação capitalista vinculada com a valorização da terra – que visa o lucro, a especulação, a renda imobiliária, e a reserva de valor.

Conforme explica Macedo (1991), verticalizar significa criar novos "solos", solos que se sobrepõem em múltiplos andares para atender a demanda populacional, "e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento" (MACEDO, 1991, p.69).

"A verticalização dentro do processo de produção do espaço da cidade brasileira se constitui em um dos mais importantes instrumentos de transformação da paisagem urbana, sendo responsável pela destruição de extensas áreas – com o consequente desaparecimento de conjuntos

arquitetônicos e espaciais de grande significado cultural, bem como tem dado origem à criação de novos padrões paisagísticos e espaciais urbanos.” (MACEDO, 1991, p.68)

Conforme citou Macedo (1991), áreas já consolidadas da cidade têm sua paisagem modificada em poucos anos, adquirindo assim, novas configurações seja pelas mudanças de uso ou em razão da substituição das edificações e estruturas existentes. As obras de infraestrutura implementadas pelo Poder Público alteram grande parte da estrutura urbana, porém, a verticalização é a forma mais radical de alteração dentro de um setor urbano, nos seguintes termos “à exceção das grandes obras públicas como avenidas, viadutos, pontes, linhas de metrô, etc., que rasgam e destrói grande parte da estrutura urbana para sua implantação, a verticalização é com certeza a grande responsável pela alteração morfológica e funcional de amplos segmentos da paisagem de nossas cidades” (MACEDO, 1991, p.68).

Somekh (1997) afirma que a oferta da terra urbana é inelástica, no entanto, a verticalização ou a produção de loteamento pode reverter esse caráter. A definição do potencial construtivo é uma forma de produzir intensamente a terra urbana. O espaço como um produto social, tem seu valor definido pelas atividades produzidas ou pela especulação das que poderão ser produzidas pela sociedade.

O espaço urbano socialmente produzido não é dado pela natureza, mas sim, produto do trabalho humano. Esse produto configura as nossas cidades e privilegia as classes de mais alta renda em detrimento das de menor renda, configurando a segregação espacial. A segregação dos espaços urbanos em nossas metrópoles (também nas cidades médias e grandes) se dá por regiões gerais da cidade - configurada por conjunto de bairros com as mesmas características sócioespaciais, não impedindo que uma determinada classe conviva com a outra, porém, implica na prevalência de uma sobre a outra, o que caracteriza a relação entre a dominação e a segregação através do espaço urbano, ou seja, mostra o papel do espaço urbano no processo de dominação.

Destaca-se que talvez a forma mais expressiva da segregação moderna sejam os loteamentos fechados e os condomínios habitacionais. Esses espaços segregados

dentro do espaço urbano não se articulam com a estrutura urbana; se manifestam pelas principais cidades do país, promovendo-se através dos valores criados pelo mercado imobiliário, oferecendo atributos de segurança em defesa da violência urbana; culturais e de lazer na proposta de permanência e uso dos espaços coletivos segregados da cidade.

A compreensão do processo de produção do espaço urbano requer a consideração de distintas categorias da atuação do capital e do próprio Estado. A cidade é o lugar que melhor expressa a divisão social do trabalho e espelha em seu espaço a fração a qual cada cidadão tem acesso ou não. Se, por um lado, um contingente de pessoas luta para ao menos usufruir dos benefícios que a cidade oferece, por outro lado, existem grupos que fazem dela o seu negócio, de onde extraem muita riqueza. Ou seja, a cidade deixa de se ter apenas valor de uso, mas agrega para alguns o valor de troca. A verticalização foi um dos meios de fazer a terra urbana passar à condição de mercadoria, uma vez que a reprodução do espaço urbano teve como consequência a ampliação do espaço habitado, transformando profundamente as relações na propriedade fundiária. Os negócios com o solo urbano não envolvem apenas os agentes privados detentores do capital, mas o poder público participa também de forma bem expressiva na dinâmica dessa reprodução territorial da cidade, conforme aponta Souza (1985; 1994).

Em diversas situações, são os agentes públicos que, com sua atuação, proporcionam atribuições singulares a algumas localidades, transformando e interferindo diretamente no valor da terra urbana, o que Villaça (2012) atribui ao denominado efeito da localização, onde as ações desses dois grupos implicam em recortes na malha urbana e diferenças quanto à ocupação, valorização, produção e reprodução dos espaços, principalmente quanto à produção de imóveis, deixando evidente que existe para a mercadoria terra urbana não somente o valor de uso, mas também o de troca. A cidade tem como valor de uso a própria moradia e esta estabelece um valor de troca quando é submetida à compra e venda ou à locação. Na mesma proporção, são as características e peculiaridades atribuídas aos condomínios habitacionais verticalizados pelos agentes imobiliários, especialmente quanto aos

ambientes de lazer e uso coletivo, os responsáveis pelo diferencial de valorização. Os proprietários dos apartamentos valem-se dessa mesma lógica de valor de troca, ainda que sequer usufruam de tais espaços coletivos.

Influência e modernidade

Disseminada pelo cinema e pela entrada do capital americano, a influência dos Estados Unidos contribuiu para a verticalização em São Paulo; a construção de grandes edifícios simbolizava a introdução do progresso e a internacionalização. A imagem das cidades norte-americanas no século XX eram as construções verticais, os emblemáticos “arranha-céus” conhecidos através dos filmes e fotografias, despertavam a curiosidade e os desejos internacionais com as imagens criadas pelos diretores de hollywood, a exemplo das acrobáticas cenas de Harold Lloyd sobre os arranha-céus a partir dos anos 20; em 1928, a vista noturna de Nova York pode ser visualizada em “Lights of New York”, e o Empire State Building ganhou acentos dramáticos em 1933 com o filme “King Kong” (LIMA, 2009).

Os intelectuais, filósofos, arquitetos e urbanistas europeus cruzavam o Atlântico em direção ao novo mundo para conhecer e registrar o fenômeno norte-americano. Em 1936, em seu livro autobiográfico, Le Corbusier retrata a viagem que fez aos Estados Unidos, ao definir a impressão que teve da metrópole norte-americana: “Nova York é uma cidade em pé, sob o signo dos tempos novos” ou, ainda “eu não posso esquecer Nova York, cidade em pé, porque eu tive a felicidade de vê-la erguida ao céu”. Os arranha-céus simbolizavam o progresso e a internacionalização dos povos.

No início do século XX, o crescimento das cidades esteve, geralmente, associado à utilização da energia elétrica, ao desenvolvimento de infraestrutura e da extensão da rede de transporte.

“Cabe ressaltar que só após a disseminação da energia elétrica foi possível o uso do elevador e, conseqüentemente, o crescimento dos edifícios. Isso pode explicar o fato da verticalização ser um fenômeno típico das cidades americanas e não das europeias, pois os grandes centros europeus até o fim do

século XIX já estavam ocupados e consolidados. No Brasil, a energia elétrica começa a ser difundida a partir de 1892 e, em 1900, é introduzido pela Light, em São Paulo, o primeiro bonde elétrico". (STIEL, 1978, in SOMEKH, 1997, p.74)

Em meados do século XIX, as cidades norte-americanas não eram menos densas do que as europeias, no entanto a rapidez da urbanização nas cidades se destacou das europeias em função do pioneirismo na instalação do sistema de bondes, que favoreceu o crescimento de novos bairros no entorno das principais paradas.

O desenvolvimento da infraestrutura e dos transportes tem características que favorecem o crescimento das cidades, porém, a falta deles não impede a urbanização de algumas regiões, a depender das necessidades de moradia da população, os loteamentos periféricos se expandem mesmo sem a implantação de infraestrutura e transportes. Apesar da coincidência entre crescimento das cidades e abrangência da rede de transporte, a crítica mais recorrente, segundo Somekh (1997), é que o crescimento precede à implantação do transporte. A autora cita as cidades de Los Angeles e a de São Paulo dos anos 30, onde a dispersão urbana começou antes da chegada do automóvel, e em São Paulo a ocupação de algumas regiões precede à chegada do bonde.

2.1. A verticalização em São Paulo

A cidade de São Paulo, durante três séculos e meio, permaneceu fisicamente limitada ao triângulo original, mas no último quarto do século XIX encontrou sua tendência de crescimento, passando da condição de pequeno burgo para o importante centro urbano. Caracterizado em meados do século XX como a metrópole de destaque do país, extravasou sua multiplicidade de processos para as cidades limítrofes, consolidando-se como sede de uma Região Metropolitana.

Até 1860, o Estado de São Paulo não apresentava papel de destaque na economia do país, no entanto, a partir de 1890, tornou-se o maior produtor de café do Brasil, atraindo investimentos europeus, que propiciaram a instalação da rede ferroviária, ligando as principais regiões produtoras de café a São Paulo. O incentivo aos negócios estimulou a migração interna para a cidade e contribuiu para o desenvolvimento do setor terciário (SOMEKH, 1997). A década de 1870 foi o período que marcou o início do crescimento populacional da cidade de São Paulo, demograficamente, a população somada em 1872 pelas paróquias urbanas era de 19.377 habitantes. Já em 1890, somava 60.564 habitantes (VILLAÇA, 2001).

“São Paulo de 1884 a 1895 é marcada por um aglomerado urbano com características tipicamente européias – arquitetura, costumes, estruturação etc. – já ultrapassando o velho núcleo colonial, o famoso triângulo, e ocupando as áreas periféricas, chácaras e campos, em uma contínua expansão devido ao ciclo do café.” (MACEDO, 1987, p. 27)

A economia cafeeira contribuiu para o primeiro surto industrial de São Paulo, pois financiou e criou condições necessárias para o desenvolvimento industrial, trazendo à cidade incipiente supremacia industrial em relação ao resto do país e a sua vinculação com o capital estrangeiro. A posição cambial favorável conseguida através das exportações crescentes de café possibilitou a generalização do uso de equipamentos importados e libertou os construtores do primitivismo das técnicas tradicionais. A modernização dos transportes - linhas férreas ligando o interior ao litoral e linhas de navegação nos grandes rios interiores, trouxeram a possibilidade de empregar equipamentos pesados, como: máquinas a vapor, serrarias, entre outros em vastas regiões do país, auxiliando-as em seu desenvolvimento. Como consequência, as transformações socioeconômicas e tecnológicas pelas quais passou a sociedade brasileira durante a segunda metade do século XIX, provocaram o desprestígio dos velhos hábitos de construir e habitar (REIS FILHO, 2000).

“Foi o café que deu novas feições às cidades... Novas estradas foram abertas, pontes executadas com esmero. As tropas aumentaram de número e a

Serra do Mar passou a conhecer comboios e mais comboios de mueres carregados de sacaria. As pequenas cidades, algumas simples pousos de viajantes, tiveram seu comércio aumentado e, pela primeira vez, os fazendeiros trataram de fazer casas de morada fora de suas propriedades. E, note-se, casas de categoria, ostentando o poderio de novas fortunas.” (LEMOS, 1976, p.110)

Todo o esforço para a transformação da cidade colonial em cidade de tijolos começou a configurar o mercado imobiliário paulista em um processo longo e dinâmico. Com a expansão da área urbana, o centro começou a apresentar sua vocação comercial. Os loteamentos das inúmeras chácaras ampliaram o núcleo original e estabeleceram novas formas de morar. Surgiram os novos bairros operários próximos às zonas industriais, no entorno das vias férreas, e os núcleos mais modestos, acompanhando os eixos viários que levavam ao interior foram se desenvolvendo.

No início do século XX, a cidade passou a concentrar maior população e diferentes atividades, necessitando de novas configurações espaciais, o que gerou novos modelos de investimentos especulativos. Segundo Someck (1997), o capital imobiliário em sua constituição na cidade de São Paulo, exigiu a multiplicação do solo urbano através da verticalização e do loteamento.

As estratégias diferenciadas de valorização do capital imobiliário e as lógicas de localização distintas dos diversos agentes envolvidos justificam as áreas ocupadas, destacando os processos de concentração (reprodução de áreas já valorizadas e verticalizadas) e expansão (busca de novas frentes de valorização). Em São Paulo os altos preços da terra não são causados unicamente pela verticalização e pelo adensamento, o processo de verticalização se expandiu até mesmo em áreas sem infraestrutura consolidada e de preços fundiários menos valorizados.

Em geral, a construção da cidade é determinada pela expansão física, e se torna fator de ampliação do campo econômico, através do Estado, com obras públicas de saneamento e infraestrutura urbana, ou pela ação dos empresários particulares em ações de loteamento e construção de edificações residenciais, comerciais e industriais.

Os períodos de verticalização segundo Someck (1997):

A verticalização em São Paulo iniciou-se com uso terciário na área central, ocasionada pela grande concorrência para a aquisição de escritórios no centro, levando à valorização dos terrenos e ao adensamento das construções, promovendo o crescimento da cidade em altura com os arranha-céus. Someck (1997) em sua pesquisa pode verificar um intenso processo de construção de edifícios (através da consulta feita nos registros dos elevadores instalados) no período entre 1940 a 1980. Como produto dessa investigação, a arquiteta definiu cinco períodos para a verticalização na cidade de São Paulo, conforme segue:



Figura 1. Edifício Casa Médici. Fonte: <http://estadao.com.br>. Acessado em 17-10-2011, foto de Juan Esteves.

O primeiro período da verticalização - anos 1910 a 1920 - corresponde ao início do dinamismo metropolitano, caracteriza-se por uma forte vinculação com a construção civil estrangeira e assinala a chegada do que então se entende por Modernidade – em geral, tudo o que espelha e ilustra o pensamento científico-

tecnológico europeu da época – a construção civil (SOMEKH, 1997, TRAMONTANO, 2000).

Someck (1997) destaca o edifício Casa Médici (Figura 1) de 1912, como marco da verticalização em São Paulo. Localizado na esquina das Ruas Libero Badaró e Dr. Falcão Filho, foi o primeiro a ser construído em estrutura de concreto armado com nove andares destinados a escritórios.

O segundo período de verticalização - décadas 1920 a 1930 - corresponde ao início da aceitação dos apartamentos pela sociedade paulista. Os primeiros edifícios paulistanos de habitação coletiva tiveram de início, uma aceitação muito restrita, proliferando-se sem muito entusiasmo nas proximidades do centro histórico, em áreas bem servidas de transporte coletivo. Os “primeiros edifícios tinham uma peculiaridade: eram todos destinados ao aluguel. Foram propriedades particulares advindas da economia cafeeira que garantiam às famílias quatrocentonas nas entre safras, aposentadorias e viuvezes confortáveis” (LEMOS, 1990, p.57).

Com a Grande Depressão ou crise de 1929, a recessão econômica atingem a produção imobiliária até 1937, quando foi retomada com uma mudança no padrão do crescimento da cidade: a verticalização se intensifica, em razão da diminuição do poder aquisitivo, do aumento da população urbana e da saturação das zonas centrais, tornando o apartamento, uma opção atraente de residência de aluguel, caracterizando o “período rentista da verticalização” (SOMEKH, 1997 e TRAMONTANO, 2000).

No **terceiro período de verticalização - décadas 1930-1940** - o apartamento passa a ser uma solução de moradia coletiva, e se multiplica com grandes inovações. O edifício de apartamento, como uma opção lucrativa de investimento e com sua imagem de progresso e avanço técnico, traz rentabilidade superior à das habitações horizontais construídas para locação, pela otimização do lote. Assim, as principais empresas paulistas começaram a construir edifícios altos, de seis a dez pavimentos, na área central para os escritórios de suas empresas, associando-lhes apartamentos exclusivamente destinados à locação (VILLA, 2006).

Naquele momento, ainda destinados ao aluguel, esses apartamentos eram ocupados pela elite cultural, que aceitava os padrões de modernidade, ou pela classe

média de imigrantes que já conhecia esse tipo de moradia em seus países de origem, ou ainda por “funcionários públicos ou de empresas que alugavam apartamentos para seus funcionários, por exemplo, o edifício da Light na Xavier de Toledo, ou os edifícios dos Institutos de Pensão” (SOMEKH, 1997, p.144).

O **quarto período de verticalização - década de 1947 a 1964** – é caracterizado como um período bastante dinâmico, com o controle e a produção do espaço verticalizado coletivo pelas mãos dos agentes empreendedores. Em decorrência da Lei do Inquilinato em 1942, surge à figura do incorporador e dos condomínios, o aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia-se então, o processo de produção para venda, alterando a forma de fabricar edifícios (VILLA, 2006, TRAMONTANO, 2000, SOMEKH, 1997).

Nesta época, surge também a figura de idealizadores interessados na questão do cooperativismo, chegando à criação do condomínio pelo preço de custo dos empreendimentos com a atuação do BNI – Banco Nacional Imobiliário e da CNI – Companhia Nacional de Investimentos, que realizando em São Paulo, “vários tipos de condomínios que, cada vez mais numerosos, encomendam projetos a arquitetos conhecidos para melhor vendê-los” (TRAMONTANO, 2000, p.5).

“A partir da Lei do Inquilinato de 1942 assentiu-se ao estabelecimento de formas e programas habitacionais que garantisse o sucesso dos condomínios, isto é o lucro, a venda e o aluguel das unidades. Emergiram a incorporação e os condomínios, que independente da classe social a que se destinava, oferecia um modelo de habitação reduzida da tipologia burguesa oitocentista com um programa básico de sala, dormitório (2 ou 3), banheiro e cozinha, apresentando, na maioria dos casos, cômodos de empregados – dormitório e banheiro –, e entradas separadas para as áreas social e de serviços. Sob a ótica da formulação de uma “cidade ideal”, industrializada, cosmopolita e moderna, São Paulo dos anos de 1950 e 1960 construía seus apartamentos como símbolo de seu poder cultural e econômico, refletindo novos hábitos e referências” (VILLA, 2006).

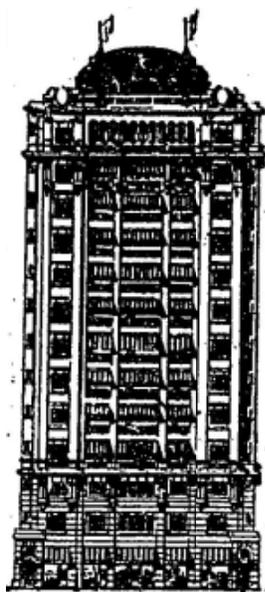
Iniciado aproximadamente em 1964, o **quinto período de verticalização** foi um processo intenso, assinalado por uma grande expansão e caracterizado pela produção de apartamentos. Nesta fase a incorporação encontra-se voltada para a produção de apartamentos com dois, três, quatro e mais dormitórios.

2.1.1 Morar nas alturas:

No final da década de 1920, na cidade de São Paulo, já se observava uma tendência à racionalização de formas e espaços dos apartamentos destinados à locação à classe média, com diminuição da área útil e exclusão de alguns cômodos que eram comuns nas décadas de 1910 e 1920. Essa otimização não incluía os apartamentos destinados às elites, que mantinham cômodos com funções bem definidas, como nas residências maiores.

As unidades residenciais dos edifícios verticais retratavam as residências da época, ou seja, nada mudava, a habitação era setorizada e compartimentada em áreas íntimas, sociais e de serviços. Habitava-se com base no pensamento científico-tecnológico europeu da época, difundido por todo o mundo ocidentalizado, por meio do fenômeno da industrialização (LEMOS, 1990, REIS FILHO, 2000, TRAMONTANO, 2000).

“Tais edifícios, que visavam unicamente bons aluguéis, evidentemente não tinham de modo necessário preocupações maiores que oferecer, antes de tudo, comodidade à classe média, sempre muito relutante em morar promiscuamente em edifícios coletivos. Os apartamentos tentavam possuir, portanto, o mesmo conforto e as mesmas circulações que os palacetes de Campos Elíseos e Higienópolis. Sempre apartamentos grandes, de vários dormitórios. Bem planejados. Daí a obrigatoriedade, por exemplo, das entradas de serviço, separadas da circulação “social”. (LEMOS, 1990, p.57)



EDIFÍCIO ITAPETINGA

Neste grande edifício, situado à praça Julio de Mesquita, 8, estão sendo alugados os mais modernos apartamentos, ricamente mobiliados, com instalação sanitária de luxo, aquecedor central fornecendo água quente a qualquer hora, e servidos por 3 elevadores de afamada marca Suíça. Há um tipo especial com duas camas, para duas pessoas, custando apenas 175\$000 mensais a cada uma. No sub-solo desse magnífico prédio está sendo instalada a GRUTA VERMELHA, o restaurante mais luxuoso de São Paulo, que fornecerá pensão aos inquilinos a preços verdadeiramente populares. Já foram alugados 20 apartamentos a pessoas distintas e de grande destaque na nossa sociedade.

O prédio está aberto diariamente das 8 às 22 horas à disposição dos srs. visitantes.

Figura 2. Edifício Itapetinga, exemplo de edifícios destinados à locação. Fonte: blogs.estadao.com.br. Acessado: 16-10-2011

Os edifícios eram plasticamente solucionados em termo de fachada, acompanhando os estilismos, até mesmo o “modernismo”, porém não proporcionavam inovações no modo de morar. Naquela época, o cliente encomendava várias propostas a diferentes construtores, que se dispunham a fazer o projeto e o orçamento sem custo, e assim, o estilo arquitetônico era papel secundário na organização da atividade de construir. O Clássico ainda era considerado como padrão de beleza, com maior aceitação, dificultando a expansão do modernismo introduzido por Le Corbusier, que só foi aceito por trazer soluções econômicas, menor custo e rapidez na execução.

As décadas de 1940, 1950 e 1960 foram decisivas à caracterização de uma tipologia de morar nas alturas, e a imagem de habitação promíscua foi totalmente abandonada. Há exemplos significativos de edifícios construídos por arquitetos renomados como Rino Levi, Gregori Warchavchik, Álvaro Vital Brasil, Oswaldo Arthur Bratke, Victor Reif, Jacques Pilon, entre inúmeros outros. Neste período, foram característicos dois padrões de apartamentos: um para locação com apartamentos de um, dois e três dormitórios, representando uma versão bastante reduzida das casas térreas, com programas mínimos para morar; outros construídos para famílias mais ricas, com programas similares aos palacetes, uma maneira de morar das elites.

Fachadas limpas, desprovidas de ornamentos, com suas estruturas aparentes, brises e volumes recortados, de edifícios como o Louveira (Figura 3), de Vilanova Artigas (1946), o Lausanne, de Adolf Franz Heep (1953), ou o Nações Unidas, de Abelardo de Souza (1953), ofuscaram as antigas formas ecléticas dos edifícios dos anos 1920 e 1930 (VILLA, 2006, TRAMONTANO, 2000).

Os apartamentos de aluguéis para a classe média permaneceram dentro dos padrões convencionais: espaços setorizados e compartimentados. A planta livre, a sobreposição de funções e os espaços mínimos que representam questões básicas da arquitetura moderna ficaram restritos ao papel. Nos anos 1960, as principais tipologias de habitação foram: as residências particulares de alto padrão com suas distribuições em áreas de serviços e sociais; e os edifícios de apartamentos com as mesmas setorizações das residências, ambos eram construídos na época pela iniciativa privada.

Nas décadas seguintes, o apartamento tendeu a popularizar-se enquanto modalidade habitacional, diminuindo de tamanho por razões diversas. Segundo Tramontano (2000), mesmo com o empobrecimento generalizado da população com as crises, pacotes e planos econômicos, houve um aumento do número de consumidores que não possuíam as mesmas fortunas da elite, mas dispunha-se a empenhar-se financeiramente, para obter a tão sonhada “casa própria”.



Figura 3. Edifício Louveira, Higienópolis cidade de São Paulo. Fonte: flickriver.com. Acesso em: Jul.2011.

Segundo alguns autores, até o final da Segunda Guerra Mundial a verticalização se desenvolve de maneira vagarosa, pela dificuldade da obtenção de insumos que eram importados para a construção. Todavia, após 1945, a verticalização apresenta-se em alta constante na cidade de São Paulo; nas décadas de 1950 e 1960, foi caracterizada por um período bastante dinâmico, com o controle e a produção do espaço verticalizado coletivo pelas mãos dos agentes empreendedores.

“O mercado imobiliário - tanto o de unidades particulares quanto o de unidades públicas - reagiu oferecendo casas e apartamentos cada vez menores e desprovidos de equipamentos, na esperança de chegar a um produto pelo qual o consumidor-alvo pudesse pagar. Os bairros das grandes cidades foram inundados por lançamentos de apartamentos pequenos que insistiam em abrigar famílias nucleares inteiras em áreas cada vez menores. O quarto de empregada desapareceu, ou, em casos menos extremos, passou a constituir uma terceira – e minúscula – opção de dormitório, dando origem a uma tipologia hesitante, na qual se podia, supostamente, alterar a função e o status do cômodo, apesar de suas dimensões não pararem de diminuir. A tipologia do “terceiro opcional”, como ficou conhecida, começava a garantir, no mercado imobiliário, o lugar de destaque absoluto que ocuparia ao longo de toda a década de 1980, em apartamentos para todos os bolsos.” (TRAMONTANO, 2000, p. 6)

Morar nas alturas: os espaços coletivos

A partir dos anos 1970, começaram a surgir, inicialmente, nos edifícios de alto luxo, equipamentos de uso coletivo como playgrounds, piscinas, churrasqueiras, etc., iniciando um processo que se desenvolve com toda a força nos dias atuais, de valorização da esfera coletiva dos edifícios de apartamentos.

Os condomínios se armaram, não só de espaços para as crianças, mas também de grades, muros, guaritas, câmeras, agentes de seguranças, itens esses que não pararam de se multiplicar ao longo dos anos. Esses componentes dos condomínios de

alto padrão, dos anos 1970, foram disseminados com rapidez nos anos seguintes, estendendo-se a outras faixas do mercado imobiliário.

Nos anos 1980, a maioria dos anúncios publicitários para a venda de apartamentos enfatizava os materiais de acabamento e suas marcas; já nos anos 1990, os estilos de vida começaram a ser valorizados, assim, não bastava que os edifícios tivessem uma variada gama de equipamentos coletivos, era imprescindível também, explicar como eles poderiam melhorar a qualidade de vida dos usuários: influir no status social, na saúde e no lazer.

Desta forma, a divulgação desses equipamentos eram destaques na maioria dos lançamentos de apartamentos das grandes cidades, e a maioria dos condomínios apresentavam pelo menos alguns serviços, que propiciavam a comercialização em um patamar mais vantajoso.

“Novas fórmulas de habitação foram-se delineando por iniciativa do mercado imobiliário que, auxiliado pelos profissionais de marketing, estava atento às transformações em curso do perfil dos usuários. O número de descasados, solteiros, DINKs (Double Income No Kids), casais com mais idade cujos filhos já saíram de casa e idosos que viviam solitariamente havia aumentado significativamente nas últimas décadas, principalmente nos grandes centros urbanos e o mercado tratou de contemplá-los, segmentando seus projetos. Em meio às configurações convencionais, vieram os flats, Lofts, Butler-services e uma valorização das antigas kitchenettes.” (VILLA, 2006)

A partir do final da década de 1990, na cidade de São Paulo, outro recurso que era oferecido em boa parte dos lançamentos dos apartamentos de 3 dormitórios, ainda na fase de pré-construção, são as chamadas plantas flexíveis, que traziam a opções de organização interna das unidades, sob o pretexto de atender à diversidade de perfis familiares. Mantidas as estruturas convencionais, as possibilidades oferecidas não superavam os cômodos monofuncionais e a tripartição, social-íntimo-serviços, sem qualquer questionamento sobre qual seria o modelo adequado aos modos de vida

contemporâneos. A flexibilidade era controlada em projeto, e algumas vezes, permitiriam alterações futuras.

As exigências e necessidades do consumidor mudam na medida em que novos produtos surgem no mercado, “fazendo com que soluções aceitáveis há dez anos ou menos, sejam inaceitáveis ou pouco vendáveis em um momento mais recente” (MACEDO, 1991, p.70).

Nos anos 1990, o processo caracterizou-se pela diversidade de altura das novas torres de habitação, algumas ultrapassaram os trinta andares, produzindo um processo de transformação urbana radical, em que novas paisagens e novas formas de configuração e uso dos espaços urbanos foram delineadas. Esse processo com seus próprios mecanismos de assentamento criaram um modo novo de encarar a habitação para a maior parte da população, induziu às novas formas de morar, criando formas diferenciadas no uso dos espaços livres urbanos, novos perfis da paisagem, substituindo as formas tradicionais de vida, hábitos, vizinhanças e hierarquia espaciais e funcionais (MACEDO, 1991).

“Se, em seu primeiro momento, os edifícios altos constituíram a imagem da metrópole moderna, hoje, face à especulação imobiliária de que são alvos, as questões que envolvem o apartamento metropolitano se resumiram ao atendimento de algumas demandas estruturais das classes média e média-alta, notadamente os supostos itens de segurança. A evolução desta tipologia não se pauta por quase nenhuma discussão acerca de novos desenhos para seus espaços, frente às enormes alterações ocorridas nos modos de vida em décadas recentes.” (TRAMONTANO, 2000, p. 8)

Nas cidades onde o processo de verticalização é mais intenso, como Porto Alegre, São Paulo e Rio de Janeiro, os novos produtos criados pelo mercado imobiliário são testados e pouco a pouco, são extrapolados para outras áreas urbanas, como por exemplo, a cidade de Guarulhos, que localizada na região metropolitana de São Paulo, repete os modelos e tipologias de apartamentos e condomínios já implantados na capital.

2.2. Crescimento Residencial na RMSP e Guarulhos



Figura 4. Complexo Metropolitano. Fonte: Acesso em 11-11-2012.

O ano de 2008 foi marcado com o início da crise econômica financeira mundial, um ano de fortes turbulências em todos os setores da economia mundial, porém, a produção imobiliária da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) surpreendeu com a construção de quase 1000 unidades habitacionais a mais que no ano de 2007, configurando os “anos do boom imobiliário” (EMBRAESP, 2010).

Muito se tem especulado a respeito da influência da crise mundial (2012) sobre a economia brasileira, uma vez que os resultados dos setores industriais e serviços têm demonstrado desaquecimento; desta forma, as expectativas da economia não mantêm os altos patamares alcançados na pós-crise de 2008. Entretanto, o setor imobiliário se destaca diante das incertezas. Envolve menores riscos quando comparado a outros tipos de investimentos, e ganha maior atratividade em um ambiente onde as pessoas estão preocupadas em conservar seu patrimônio.

Nos últimos anos, o mercado imobiliário foi expressivamente ajudado pelo aumento da renda da população, pela estabilidade econômica, e principalmente, pelas políticas do governo - com a expansão do crédito imobiliário. Considerando o crescimento da rentabilidade dos imóveis, o aumento da demanda por moradia própria e as políticas ativas do governo, que atacam tanto o desaquecimento da atividade quanto as condições específicas de financiamento imobiliário, tudo leva a crer que o mercado imobiliário continuará em uma posição vantajosa entre as demais opções de

investimento. Com base nisso, verifica-se que o processo de verticalização (construção civil), como qualquer outro processo de desenvolvimento, envolve aspectos econômicos, estando sujeito às políticas econômicas do país.

“No período que compreende o Plano Cruzado, de janeiro de 1985 a dezembro de 1986, ocorrem algumas discrepâncias em relação ao número de apartamentos lançados. Inicialmente, os lançamentos aumentam de maneira estrondosa; em seguida, nota-se uma ruptura neste aumento e, finalmente, com o fracasso do plano econômico, uma queda espetacular. É neste contexto que o ano de 1986 é apontado pela EMBRAESP como o ano de maior produção imobiliária de toda a história da verticalização da cidade.” (TRAMONTANO, 2000, p.6).

Na década de 1980, enquanto o ritmo de crescimento populacional na RMSP reduziu-se à metade do verificado na década anterior, em Guarulhos e nos seus municípios limítrofes, ocorreu processo inverso, apresentando Taxas de Crescimento Anual da População (TGCA) maiores que a verificada na RMSP (IBGE, 2011). Ainda, de acordo com os dados do IBGE (Tabela 1), Guarulhos continua a apresentar taxas de crescimento superior à RMSP e a São Paulo. Também pode ser observado nos dados, o processo de desaceleração na Taxa de Crescimento Anual da População da Região Metropolitana, desde 1980.

Tabela 1. População e Taxa de Crescimento Populacional. Fonte: a partir do IBGE.

	Região Metropolitana de São Paulo		São Paulo		Guarulhos	
1980	12.549.856		8.475.380		532.724	
		20,24%		12,24%		47,89%
1991	15.089.744		9.512.545		787.867	
		18,48%		9,69%		36,15%
2000	17.878.703		10.434.252		1.072.717	
		10,10%		7,85%		13,91%
2010	19.683.975		11.253.503		1.221.979	

Até 1970, o setor leste da capital era o principal vetor de crescimento, e atualmente a expansão da mancha urbana se sobressai nos municípios externos ao município de São Paulo. O crescimento do município de Guarulhos compartilha de uma tendência geral das regiões metropolitanas brasileiras, cujos municípios periféricos, na maioria de porte médio, têm sofrido aumento no número de habitantes que só encontram alternativas de moradia fora da capital, caracterizando um processo acentuado de urbanização. É preciso considerar que no município de São Paulo, nos bairros tradicionais de classe média, ocorre a transformação de imóveis de uso residencial para uso comercial ou de serviços, promovendo a substituição da habitação horizontal/assobradada pelo apartamento. Ocorre também nos bairros já consolidados, em que boa parte dos condomínios verticalizados (residência e/ou comércio/serviço) faz-se a partir da demolição de uma residência ou de um conjunto de residências de uma determinada quadra. Os proprietários transferem-se para apartamentos no mesmo bairro ou em outros bairros mais valorizados, e os locatários e locadores buscam comprar ou alugar em bairros com menor custo. Grande parte dos apartamentos produzidos em áreas mais periféricas no município de São Paulo e nos municípios da RMSP recebe uma demanda populacional que precisou sair de bairros melhores situados. Em Guarulhos, estima-se que uma parcela expressiva dos compradores dos lançamentos residenciais é proveniente de São Paulo.

Explicam Benfatti, Queiroga e Silva (2010) que o movimento socioespacial, no qual o indivíduo reside em uma cidade e trabalha em outra, ocorre em diversas regiões para além do perímetro urbano, a exemplo da macrometrópole de São Paulo em que o seu raio de influência atinge um diâmetro superior a 250 quilômetros. Nessas regiões urbanizadas não é possível definir os limites de cada cidade, pois os deslocamentos não mais obedecem às fronteiras administrativas e políticas, favorecidos pelas novas formas de mobilidade urbana, tecnologia de comunicação, funcionamento de rede, entre outros. Deste modo, a localização do emprego está cada vez mais distante do local de moradia.

O Município de São Paulo (MSP) com a escassez de terreno e com seus problemas agravados a cada ano (insegurança, imobilidade, trânsito, enchentes, custo de vida em elevação em especial habitação, entre outros) tem expulsado seus moradores para o seu entorno ou para outros territórios fora da RMSP, impulsionando as empresas do ramo imobiliário que investiam na capital, a investir em outros municípios da RMSP.

“Essa mudança pode estar relacionada a alguns fatores tais como: prioridade para aquisição de terrenos e busca de uma consolidação de novos mercados como aquele relacionado ao segmento da população com renda em torno de cinco a dez salários mínimos. Outro fator é a aprovação do Plano Diretor da cidade de São Paulo em 2002, que restringiu o potencial construtivo, atrelando o uso do solo a outros instrumentos urbanísticos, como por exemplo, as Operações Urbanas.” (SDU, 2012, p.8)

O crescimento da população metropolitana tem-se dado principalmente, nas “cidades dormitório”. A população dos municípios vizinhos à capital apresentou crescimento muito superior a ela. Foi assim com Guarulhos, que no período de 1990 a 2010 cresceu 13,91%, obtendo crescimento mais expressivo que a capital, que cresceu 7,85%.

De acordo com a Pesquisa de Mercado Imobiliário do Secovi, dos 39 municípios da RMSP, 25 deles, apresentam atividade imobiliária relevante. Na

Figura 5 encontram-se mapeadas pelo Geosecovi, apenas as informações dos municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano, Diadema, Osasco, Guarulhos e Mauá. As demais cidades da RMSP não foram lançadas neste mapeamento, independente de apresentarem ou não estoque ou lançamentos (EMPRAESP, 2012).

O departamento de economia e estatística do Secovi – SP realiza mensalmente a Pesquisa do Mercado Imobiliário, com o objetivo de analisar o desempenho de vendas de imóveis residenciais novos na RMSP. São pesquisadas as incorporadoras que possuem imóveis disponíveis à venda e os dados são compostos por residências

de no máximo três anos, contando da data do lançamento até a data da pesquisa. Os condomínios residenciais são representados pelos pontos georeferenciados e coloridos, conforme a quantidade de unidades em oferta no mês, ou seja, os pontos mais escuros são os condomínios que possuem o maior número de unidades em estoque.

Tabela 2. Número Lançamentos habitacionais (apartamentos e casas em condomínios). Fonte: A partir do Relatório Anual – EMBRAESP 2010.

Número de Unidades Habitacionais (apartamentos e casas em condomínio)				
Ano	Município de São Paulo (MSP)	Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)	Municípios da RMSP exceto MSP	
1985	12.186	12.186	0	
1986	31.790	31.790	0	
1987	16.377	16.639	262	
1988	23.455	23.611	156	
1989	18.437	22.368	3.931	
1990	14.520	16.606	2.086	
1991	12.780	16.710	3.930	
1992	10.434	15.318	4.884	
1993	21.663	26.346	4.683	
1994	24.868	30.572	5.704	
1995	26.567	33.871	7.304	
1996	30.990	54.936	23.946	
1997	39.426	63.410	23.984	
1998	21.667	28.600	6.933	
1999	26.358	32.946	6.588	
2000	29.666	37.963	8.297	
2001	23.785	32.748	8.963	
2002	22.051	31.545	9.494	
2003	26.547	34.938	8.391	
2004	22.550	28.192	5.642	
2005	24.915	33.682	8.767	
2006	25.689	34.727	9.038	
2007	38.990	62.065	23.075	
2008	34.475	63.035	28.560	
2009	31.580	53.487	21.907	
2010	38.199	70.781	32.582	

Na Tabela 2 pode se observar que o número relativo de lançamentos de unidades habitacionais pelo mercado imobiliário vêm sendo reduzidos ao longo dos últimos anos no município de São Paulo; em 2004 a capital detinha 83,9% das moradias postas à venda na RMSP, em 2009 a participação foi de 57,6%, e em 2010 de 54%) (EMBRAESP, 2010, IBGE, 2012).

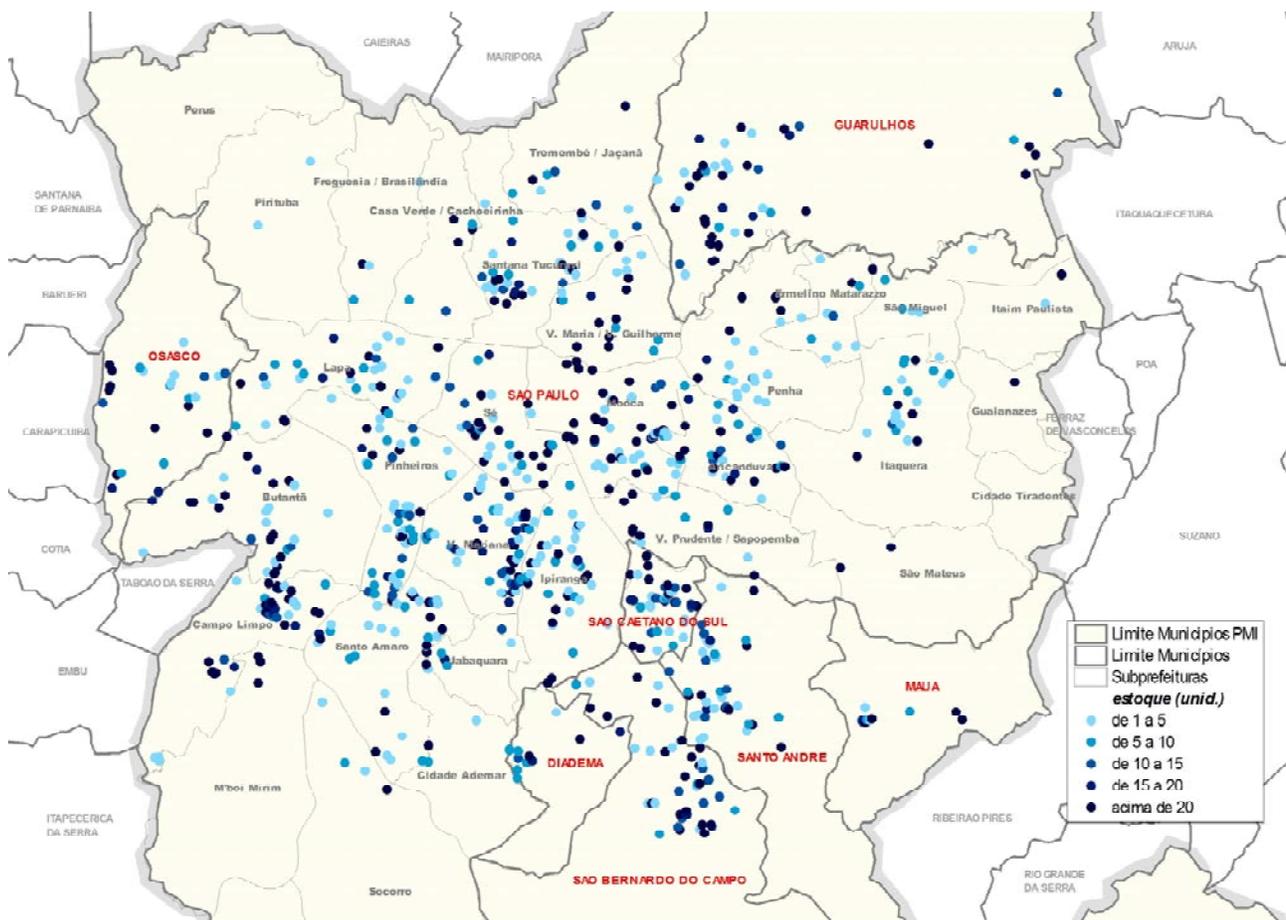


Figura 5. Estoque dos imóveis à venda em dezembro de 2011. Fonte: Geosecovi, a partir da EMBRAESP, 2012.

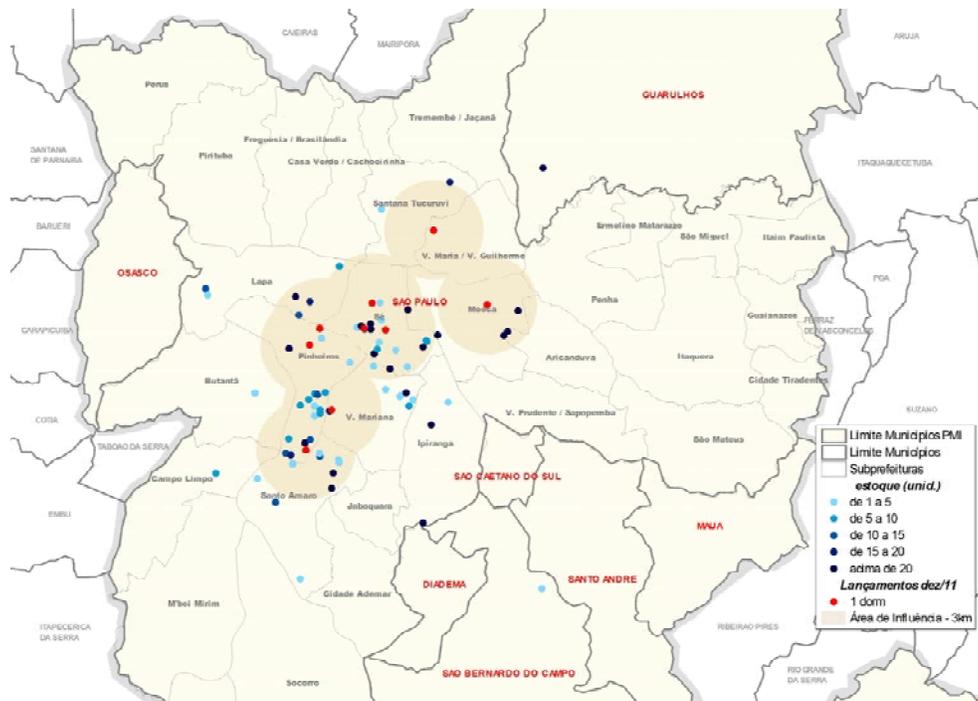


Figura 6. Estoque dos imóveis com 1 dormitório à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012.

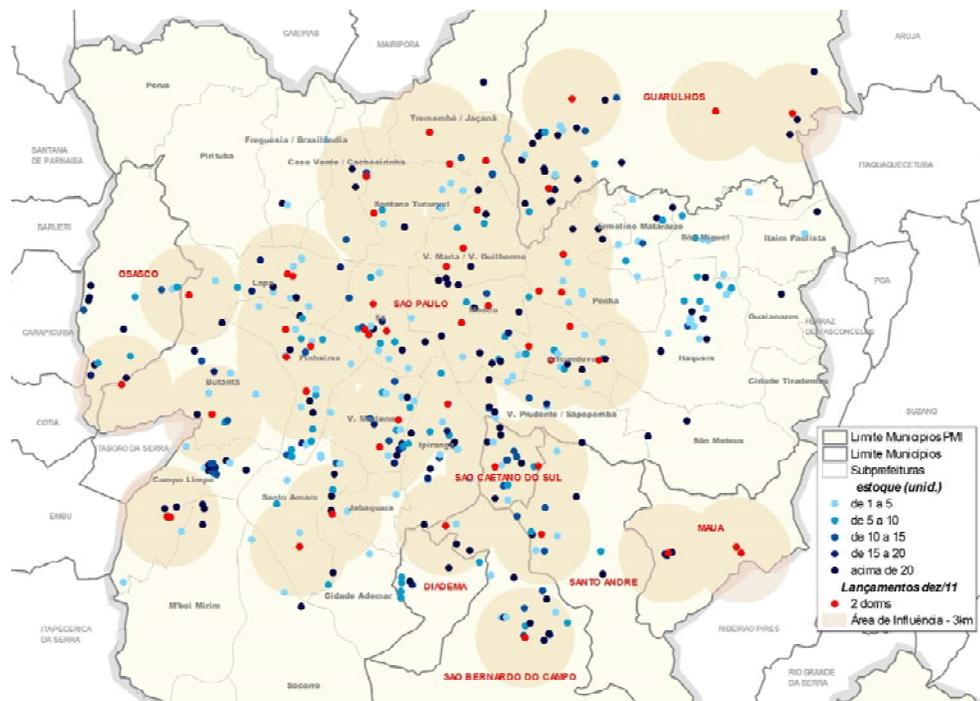


Figura 7. Estoque dos imóveis com 2 dormitórios à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012

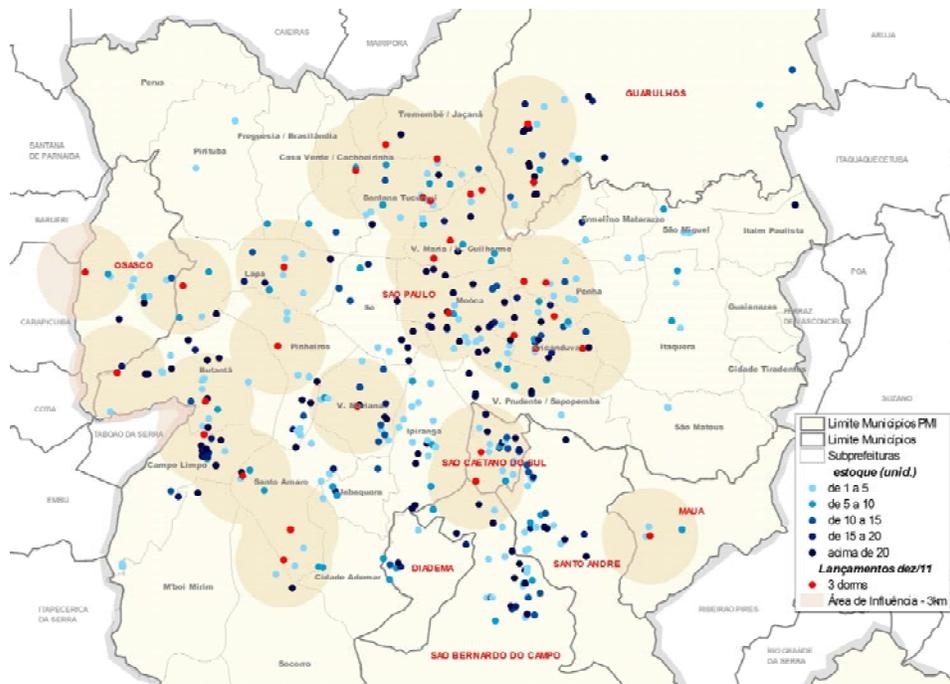


Figura 8. Estoque dos imóveis com 3 dormitórios à venda na RMSP e área de influência dos lançamentos do mês de Dez/11. Fonte: EMBRAESP, 2012

Guarulhos em 2012 apresenta-se como a 2º maior região em números de lançamentos de imóveis em São Paulo, ficando abaixo apenas da capital. Segundo o Diário de Guarulhos de 14 de novembro de 2012, nos últimos três anos foram lançados 59 condomínios verticais, compondo mais de 19,7 mil apartamentos, com a soma de R\$ 3,90 bilhões em valor geral de vendas, atrás apenas da capital paulista, com mais de 110 mil unidades lançadas. Esses dados referem-se à pesquisa realizada pela área de Inteligência de Mercado da Lopes, empresa de consultoria e intermediação de lançamentos imobiliários. Segundo a pesquisa, 91% do total dos apartamentos já foram comercializados. Com a vantagem da boa localização e proximidade com a capital, mais de 40% das unidades foram adquiridas por pessoas originárias de São Paulo, principalmente, das zonas Norte e Leste. Na cidade, 75% dos apartamentos têm até 69m², enquanto em São Bernardo do Campo e Santo André apenas 50% do total lançado chegam a essa metragem. O estudo identificou como principal eixo de verticalização os bairros: Vila Augusta, Gopoúva, Centro e Vila Galvão. Um grande

diferencial quando se relaciona Guarulhos com a capital, é o valor dos imóveis, que é mais baixo.

2.3. Guarulhos

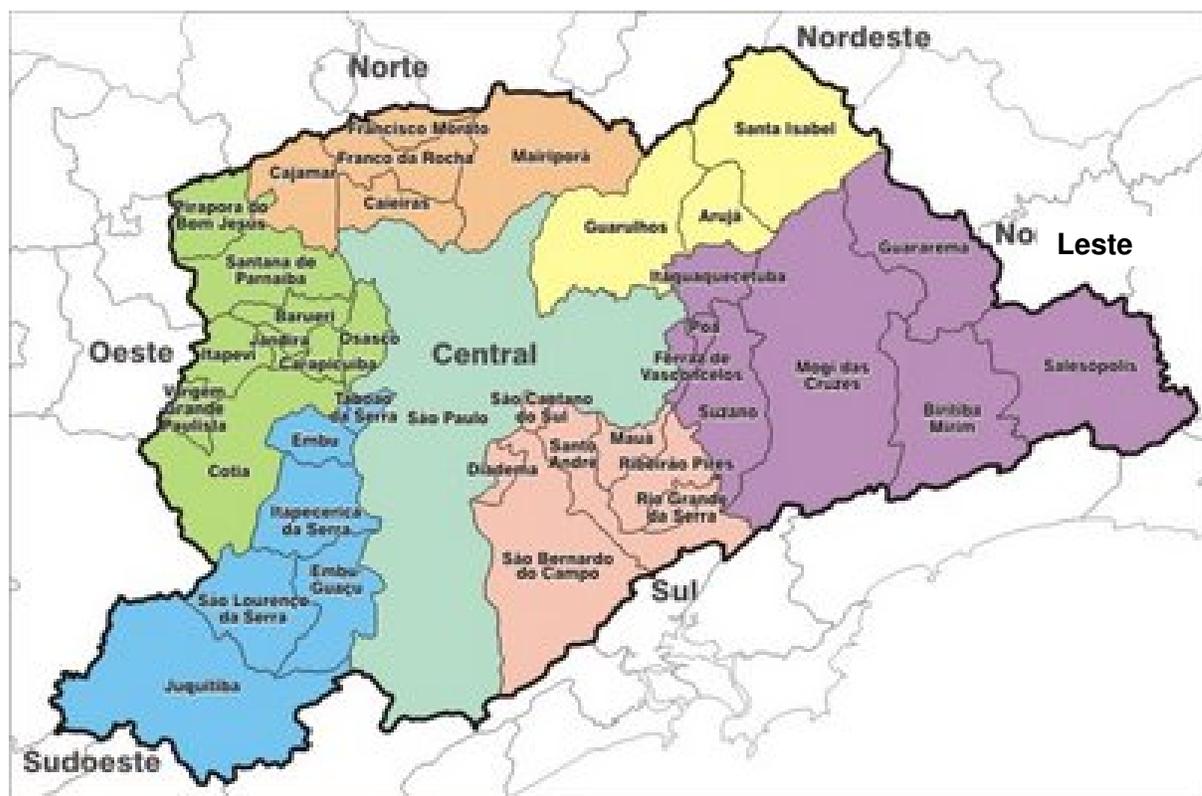


Figura 9. Região Metropolitana de São Paulo. Fonte: Google image.

Guarulhos, localizada ao norte-nordeste da RMSP e a 17 quilômetros do centro da capital paulista, compõe com outros 38 municípios, a maior região metropolitana do país (Figura 9). Limita-se com seis municípios: a Noroeste com Mairiporã; a Nordeste com Santa Isabel, a Leste com Arujá e Itaquaquecetuba, e a Sul e Oeste com o município de São Paulo e a Norte com Nazaré Paulista (localizado entre Mairiporã e Santa Isabel) o único município limítrofe de Guarulhos que não integra a RMSP.

Interligada à capital pelas rodovias Presidente Dutra, Ayrton Senna e Fernão Dias, encontra-se estrategicamente posicionada entre as principais rotas que ligam os três estados mais desenvolvidos da região Sudeste; São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Por estar em um território estratégico atraiu empreendimentos de alto impacto, possibilitando o desenvolvimento regional e a inserção no modelo de produção capitalista. Na década de 1980, a implantação do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos provocou transformações significativas no quadro urbano de Guarulhos e arredores, influenciando o incremento populacional, não só de Guarulhos, como também dos municípios vizinhos.

2.3.1. Guarulhos em seu contexto histórico:

Guarulhos foi fundada entre 1555 a 1560, com o aldeamento indígena-jesuítico a partir da Capela de Nossa Senhora da Conceição dos Guarulhos, no mesmo período em que São Paulo foi promovida à categoria de vila. A instalação de alguns aldeamentos jesuíticos nos arredores de São Paulo deu início à expansão do território. Embora sejam controversas as razões pelas quais os aldeamentos nessa região tenham se configurado, em especial na região norte de São Paulo, sabe-se que, além da defesa do Colégio Piratininga contra as investidas dos Tamoios, a fundação de Guarulhos está intrinsecamente ligada ao desenvolvimento da vila de São Paulo, que exercia forte influência sobre suas áreas limítrofes, e consolidava-se como centro político-administrativo (PLHIS, 2011 e SANTOS, 2006).

A existência de recursos naturais foi essencial para a fixação do aldeamento indígena-jesuítico e para o estabelecimento de atividades produtivas e comerciais. Os primeiros habitantes eram nômades - viviam da pesca, caça e coleta de frutos. Guarulhos começou a configurar sua posição político-administrativa a partir das notícias de descobrimento de ouro, aproximadamente em 1590, o que constituiu, possivelmente, a primeira atividade econômica da região.

O município e suas adjacências estavam desmembrados em povoados e núcleos avançados entre São Paulo e os focos populacionais do sertão. Desde o início do aldeamento indígena-jesuítico, a posição geográfica de Guarulhos como núcleo irradiador das primeiras estradas que demandavam ao sertão bruto, foi essencial às formas pelas quais os habitantes locais constituíram suas existências e atuaram sobre o território, posicionando como berço dos bandeirantes e centro de abastecimento de suas provisões. Esses espaços tornaram-se pontos de passagens para viajantes, bem como para o escoamento da produção agrícola ou oleira local. Guarulhos apresentava-se como um território cortado por caminhos e estradas (vicinais e de penetração) que constituíram não só paradas, pousos e entrepostos para aqueles que chegavam e saíam de São Paulo, atingindo pontos distantes como o Vale do Paraíba, Rio de Janeiro, Minas Gerais, mas também, como passagem entre as diferentes localidades que faziam fronteiras com suas divisas (SANTOS, 2006).

Com o descobrimento do ouro em seu território, a então aldeia de Guarulhos foi elevada à condição de Paróquia, com o nome de Nossa Senhora da Conceição dos Guarulhos. Em 1675 passou a ser Distrito de São Paulo e, mais tarde, como núcleo irradiador das primeiras estradas que demandavam ao sertão, tornou-se o centro de abastecimento de provisões dos bandeirantes, ganhando assim, foros de Freguesia. Do início ao fim da mineração no território de Guarulhos (região dos morros), os historiadores contam mais de 200 anos de atividade. Na fase inicial, Guarulhos era mata fechada, e as atividades de mineração impulsionaram outras atividades econômicas como: o comércio, a prestação de serviços, a agricultura, a abertura de estradas, a construção de pequenos núcleos e etc.

O esgotamento das atividades mineradoras de ouro promoveu o ciclo do tijolo; os povoados e as atividades econômicas deslocaram-se dos morros às áreas de várzeas, nas proximidades dos rios Tietê, Cabuçu de Cima e Baquirivu-Guaçu. As condições naturais (existência de água, argila, madeira, areia e pedra) e a proximidade com a capital possibilitaram e impulsionaram essa nova atividade, que aconteceu no período de transição da escravidão para a forma de trabalho assalariado. A expansão do mercado consumidor e a tecnologia trazida pelos europeus fizeram com que a forma

de produção artesanal fosse se especializando, e em 1915 foi implantada a primeira indústria voltada à produção de tijolos e telhas. Nesse período, com a inauguração da estação ferroviária Cantareira, também houve a expansão e melhoria da rede de transporte na cidade.

“A organização territorial do município de Guarulhos reflete uma dinâmica socioeconômica atrelada ao contexto metropolitano, especialmente ao processo de industrialização atravessado pela capital associado ao seu papel indutor da concentração industrial no planalto no início do século XX. Embora neste período a economia do município não se caracterizasse pela produção industrial propriamente dita (apesar da existência de algumas), a economia guarulhense vinha basicamente das olarias, das áreas de extração de areia e da produção agrícola, voltadas para o próprio mercado do planalto paulista. Esta preponderância das atividades primárias no contexto do município aponta para a constituição de uma base econômica em função das relações comerciais estabelecidas, sobretudo, com a capital.” (PLHIS, 2011, p.44)

O surgimento das questões agrícolas nacionais, sobretudo cafeeiras, o fim da escravidão (1888) e a Lei de Terras (1850) contribuíram para o estabelecimento da terra como capital, transferindo a imagem de riqueza antes configurada na figura do escravo; a terra passou, portanto, a servir como garantia de crédito.

Diferentemente de muitos municípios paulistas, que se desenvolveram com a produção agrícola cafeeira, Guarulhos não dispunha das características geológicas necessárias para essa produção, não se destacando também na produção pecuária. No entanto, desenvolveu uma produção agrícola voltada para o abastecimento da cidade de São Paulo (verduras, legumes, frutas). O desenvolvimento urbano acelerado da capital, que abrangia um mercado consumidor de matéria prima possibilitou a consolidação de uma indústria primária e extrativista de abastecimento no município, que produzia tijolos, telhas, cerâmicas e extraía areia, pedregulho, cal, madeira e lenha. Neste sentido, as transformações observadas no espaço urbano da cidade foram fortemente determinadas pelo contexto regional.

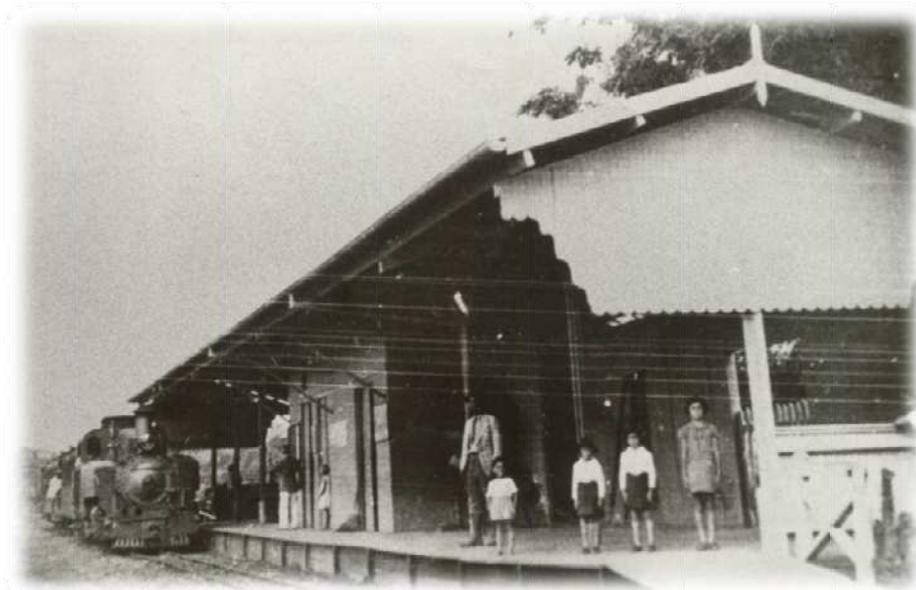


Figura 10. Estrada de ferro Tramway Cantareira. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.

No período de 1915 a 1945, a construção do ramal da estrada de ferro Tramway Cantareira (Figura 10) integrou Guarulhos à Zona Norte da Capital, favoreceu a implantação das primeiras fábricas no município e possibilitou o deslocamento do eixo de produção, tornando-se a principal via de transporte de passageiros e mercadorias, que até então era localizada nos bairros lindeiros ao rio Tietê – até aquele momento, a principal forma de escoamento da produção para a capital era feita através do rio ou pelo Caminho da Penha, traçado da atual Avenida Guarulhos.

Durante os anos 1930, começou a se desenhar a vocação industrial de Guarulhos, através da reorganização das ações políticas do Estado Novo da Era Vargas e também dos projetos de lei municipais de isenção de tributos (1928 e 1948) que beneficiava as empresas que desejavam se instalar na cidade. Esse conjunto de medidas de caráter desenvolvimentista acabou por consagrar o processo de industrialização. A partir da Segunda Guerra Mundial, o desenvolvimento de bens de consumo duráveis foi impulsionado, traçando uma nova fase para a indústria nacional e local, com grande expansão do parque industrial na cidade pela sua localização privilegiada.

Em 1938, as primeiras multinacionais instalaram-se no município, na proximidade da estação ferroviária Guarulhos e futuro traçado da Rodovia Presidente Dutra. Entre os anos de 1946 a 1989, Guarulhos viveu o seu 2º período de industrialização, favorecido pelo início das obras da Base Aérea de Cumbica (1946), Rodovias Presidente Dutra¹ (1951) e Fernão Dias; pela farta mão de obra disponível - migrantes de São Paulo, Minas Gerais, Paraná e principalmente do nordeste. É possível observar que a questão habitacional estava diretamente ligada ao processo de consolidação espacial das indústrias e seus respectivos bairros operários na cidade, pois não houve uma equiparação entre a oferta e a demanda por habitação do grande contingente migratório. Esse cenário contribuiu para que a Câmara Municipal aprovasse um conjunto de planos de loteamentos e arruamentos, fato pertinente para a compreensão das demais alterações na infraestrutura de Guarulhos (PLHIS, 2011).

O Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos², com seu terminal de cargas aéreas, o maior do País, é senão um dos mais importantes o mais importante

¹ A construção da Rodovia Presidente Dutra, em 1951, pelo então Presidente Eurico Gaspar Dutra, foi impulsionada pelo desenvolvimento da industrialização e a necessidade de uma ligação viária mais segura e eficaz entre as duas maiores cidades brasileiras (São Paulo e Rio de Janeiro), em uma tentativa de consolidar um corredor estrategicamente concebido ao plano desenvolvimentista da política brasileira, integrando urbanização e industrialização com a instalação de grandes empresas em sua extensão, principalmente, as multinacionais.

² A construção do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos, Governador André Franco Montoro, ocorreu a partir dos anos 1980, entretanto a sua necessidade já havia sido identificada no final dos anos 1940, para suprir o excedente da capacidade operacional de passageiros e cargas no Aeroporto de Congonhas, no município de São Paulo. Em 1947, iniciou-se um processo de estudos de implantação de uma nova Base Aérea de São Paulo (BASP) em Cumbica, para atender às políticas voltadas à industrialização do país, propiciando as empresas nacionais e multinacionais com infraestrutura para o desenvolvimento econômico.

O governo federal preferiu implantar o aeroporto em Guarulhos considerando o fato do Ministério da Aeronáutica ter doado 10 quilômetros quadrados de terras pertencentes à BASP, correspondente à antiga base aérea militar na área de Cumbica; a escolha de qualquer outro lugar acarretaria grandes custos com desapropriações, comprometendo a viabilidade do projeto. As condições geográficas não eram as mais adequadas, e a resistência por parte da população local a respeito da possível implantação do aeroporto, não influenciou a decisão do governo. Complementando as vias de acesso ao terminal aeroportuário, no mesmo período, foi construída a Antiga Rodovia dos Trabalhadores (Rodovia Ayrton Senna), idealizada para conectar a capital paulista ao Vale do Paraíba, permite acesso ao Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos, além de aliviar o tráfego da Dutra.

equipamento em escala regional. Está instalado em Guarulhos e influencia toda a RMSP, requisitando investimentos ligados aos setores de transporte aéreo, logística, hoteleiro e imobiliário. A partir da inauguração do aeroporto (1985), Guarulhos assume posições no mundo globalizado, promovendo alterações sócio econômicas, recebe rede de hotéis (região central e proximidade do aeroporto), implementa política de incentivo ao turismo de negócios, e assume vocação para o setor de logística.

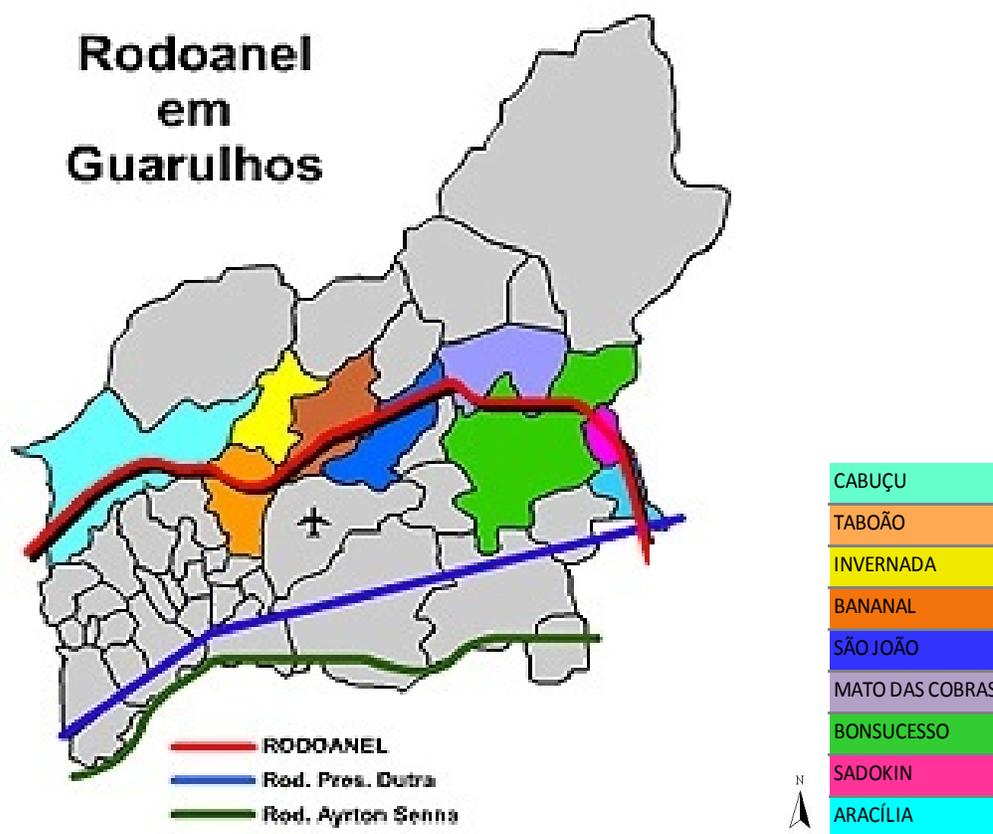


Figura 11. Rodoanel em Guarulhos. Fonte: Dersa/2001.

Além de se localizar em uma região privilegiada e estratégica - por estabelecer limite com a capital, rodovias federais e estaduais em seu território, sua proximidade com os portos de Santos e São Sebastião – existem novas propostas de obras de integração metropolitana como o complexo Jacu-Pêssego e o Rodoanel. Os projetos desses empreendimentos compreendem o trecho Norte do Rodoanel, a nova conexão com a Zona Leste de São Paulo através da Avenida Jacu-Pêssego e a já iniciada

ampliação do aeroporto Internacional, pela Concessionária Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A. que venceu a licitação realizada em fevereiro de 2012³, com previsão de término até 2014 como parte das obras para a realização da Copa do Mundo. Essas obras provocarão impactos de ordem social, econômica e territorial ainda não mensurados. O projeto do Rodoanel Norte de São Paulo propõe ordenar o tráfego rodoviário de entrada e saída da metrópole, com a interligação do sistema viário da RMSP as Rodovias Presidente Dutra, Fernão Dias e Ayrton Senna, funcionará como uma via perimetral no entorno do núcleo central da região metropolitana (Figura 11).

O desenvolvimento urbano



Figura 12. Conjunto Habitacional CECAP e Rodovia Presidente Dutra, década de 1960. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.

O IBGE destaca que o grande desenvolvimento de Guarulhos inicia-se por volta de 1950, quando a escassez e o alto custo dos imóveis em São Paulo impulsionaram a busca de alternativas de localização industrial. Com as rodovias que interligavam diferentes territórios, tornou-se mais vantajosa ainda a ocupação desse vazio, afetando

³ Fonte: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2012/09/novo-terminal-de-cumbica-tera-hotel-e-recebera-avioes-gigantes.html>, acessado 21/11/2012 às 9:45h.

toda a estrutura urbana do município. Tratava-se da expansão industrial paulista que alterou as características de Guarulhos, de hortifrutigranjeiro para industrial. O município desde então, vem sofrendo impactos sobre sua distribuição socioespacial e física. Surgiram grandes áreas fabris e bairros habitacionais na proximidade das grandes rodovias, como o Conjunto Habitacional CECAP Zezinho Magalhães Prado (Figura 12) construído na década de 1960, às margens da Dutra.

Até o final da década de 1950, a ocupação urbana em Guarulhos limitava-se praticamente ao setor sudoeste do município; com o surgimento de outros núcleos de ocupação, na década de 1960, a mancha urbana assume um caráter fragmentado, que também é atribuído à construção da Rodovia Presidente Dutra. A cidade atravessava um período de grande desenvolvimento e a abertura desta rodovia determinou uma profunda alteração na estrutura urbana do Município. Impulsionada pelo processo da expansão industrial paulista, tornou-se uma alternativa de localização industrial, atraindo também grandes contingentes de mão de obra, que passaram a ocupar a área urbana em sucessivos loteamentos (predominantemente nas regiões de Cumbica, Lavras, Bonsucesso e Taboão). O eixo produtivo, antes localizado nas regiões Centro, Sul e Leste, definido pela rede ferroviária, foi transferido para Cumbica, ainda na região Leste, porém, mais nas proximidades da Dutra. As áreas de predominância agrícola, localizadas nos bairros periféricos do município, em torno da Rodovia Presidente Dutra, Fernão Dias e posteriormente, Ayrton Senna, foram loteadas e cederam lugar a galpões industriais e áreas habitacionais para os operários das indústrias, caracterizados como lotes urbanos, estrategicamente posicionados em função da possibilidade de fluidez das mercadorias.

Nas décadas 1950 e 1960, os vetores de expansão populacional concentraram-se nas áreas em que o preço da terra era mais acessível, constituindo-se assim vários bairros em regiões distantes do núcleo central, notadamente nas franjas das áreas de proteção ambiental e com grandes declividades (Cabuçu de Cima, Tanque Grande e Morro Grande), e também na porção leste do município (Cumbica, Pimentas, Presidente Dutra e Bonsucesso), regiões com menor infraestrutura e divisa com o Município de São Paulo que possuem fortes características periféricas e abrigam

grande parcela da população da cidade. Assim, o município incorpora, ao mesmo tempo, características de cidade industrial e de periferia metropolitana, somadas às localidades que permanecem marcadas pela fisionomia de subúrbios.

As alterações fazem-se sentir na própria composição social da cidade, passando a ser formada por um expressivo contingente de operários, mas também, por trabalhadores em serviços formais, informais e desempregados; processo em que diferentes agentes atuam sobre a produção do espaço. Desse modo, é considerada “cidade” constituída como um município que procura auxiliar à metropolização paulista, desenvolvendo seu território através de bairros caracterizados como verdadeiros prolongamentos da capital (Vila Augusta, Vila Galvão, Gopoúva, Ponte Grande, entre outros, incluindo a área central), e outros, como periferia metropolitana (Bonsucesso, Cabuçu, Pimentas, Presidente Dutra, Sadokim, Aracília, Fortaleza entre outros).

Tabela 3. População de 1940 a 2010. Fonte: IBGE/ Prefeitura de Guarulhos.

Guarulhos		
1940	13.439	
		164,33%
1950	35.523	
		185,09%
1960	101.273	
		132,90%
1970	235.865	
		125,86%
1980	532.724	
		47,89%
1991	787.867	
		36,15%
2000	1.072.717	
		13,91%
2010	1.221.979	

A partir da década de 1970, verifica-se o surgimento de áreas de ocupação mais significativas, o aumento do fluxo migratório e o registro da primeira favela do município. A industrialização efetiva ocasiona a expansão do perímetro urbano, a construção de grandes avenidas, e induz a um processo configurado como periferização gradual; as favelas vão se espacializando e ocupando diversas áreas do município, principalmente próximo aos corredores industriais. Percebe-se que ao longo do tempo, o processo de

periferização posiciona-se paralelamente ao crescimento da cidade e à chegada dos investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos, além dos investimentos privados na melhoria das unidades habitacionais.

“pois parte desses bairros atravessou um período de transformações que acabou por alterar o perfil econômico de seus moradores. Como consequência, a valorização imobiliária acabou por expulsar aqueles moradores que não conseguiram ascender socialmente, deslocando-os para locais mais distantes, reiniciando a luta pela melhoria da infraestrutura.” (PLHIS, 2011, p.49).

Na década de 1990, além do aumento populacional, houve uma desconcentração demográfica dos bairros centrais ao longo da Rodovia Presidente Dutra até o Aeroporto, e um aumento das taxas de crescimento populacional nos bairros periféricos. Essa desconcentração territorial é atribuída à ocupação das empresas de comércio e serviços. Atualmente a expansão do crescimento populacional segue em direção ao norte, principalmente nas áreas que fazem divisa com as áreas de proteção ambiental (Cabuçu de Cima, Tanque Grande e Morro Grande) e nas áreas com altas declividades; também há um crescimento na porção leste do município (Cumbica, Pimentas, Presidente Dutra e Bonsucesso) no limite com o município de São Paulo, região que segundo o Censo de 2000 abrigavam cerca de 30% da população, sendo que na época essas dispunham de menor infraestrutura implantada.

Guarulhos é dividida em Unidades de Planejamento Regional (Figura 14) que agrupam os bairros nas UPR Centro, Vila Galvão, Taboão, Bonsucesso, São João, Pimentas e Cumbica, estes bairros encontram-se divididos em unidades menores as Vilas e Jardins.

Em 2000 (Tabela 4) foram quantificados os domicílios e classificados segundo a renda do responsável pelos domicílios, já em 2010 (Tabela 5) os domicílios foram quantificados e classificados segundo a renda per capita, o que não nos permite uma comparação direta em função da renda, assim nos atemos a demonstrá-los sem mais análise, pois não é este o objeto desta pesquisa.

Tabela 4. Porcentagem de responsáveis pelo domicílio em função da renda referente ao Censos de 2000. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.

Porcentagem de responsáveis pelo domicílio em Guarulhos		
Classes de rendimento nominal mensal do responsável pelo domicílio	Censo 2000	
	Nº. Domicílios	%
sem rendimentos	38.645	13,33%
até 1 salário mínimo	21.114	7,28%
de 1 a 2 salários mínimos	41.116	14,18%
de 2 a 3 salários mínimos	42.074	14,51%
de 3 a 5 salários mínimos	59.217	20,42%
de 5 a 10 salários mínimos	57.279	19,75%
de 10 a 20 salários mínimos	22.026	7,60%
acima de 20 salários mínimos	8.480	2,92%
Total de domicílios	289.951	

Tabela 5. Número de domicílios e porcentagem em função da renda referente aos Censos de 2000 e 2010. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.

Domicílios particulares permanentes, por classes de rendimento nominal mensal em Guarulhos		
Classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita	Censo 2010	
	Nº. Domicílios	%
sem rendimentos	20.547	5,83%
até 1 salário mínimo	168.971	47,95%
de 1 a 2 salários mínimos	96.787	27,46%
de 2 a 3 salários mínimos	31.709	9,00%
de 3 a 5 salários mínimos	21.668	6,15%
de 5 a 10 salários mínimos	10.415	2,96%
de 10 a 20 salários mínimos	2.327	0,66%
acima de 20 salários mínimos		0,00%
Total de domicílios	352.424	

Guarulhos – Bairros

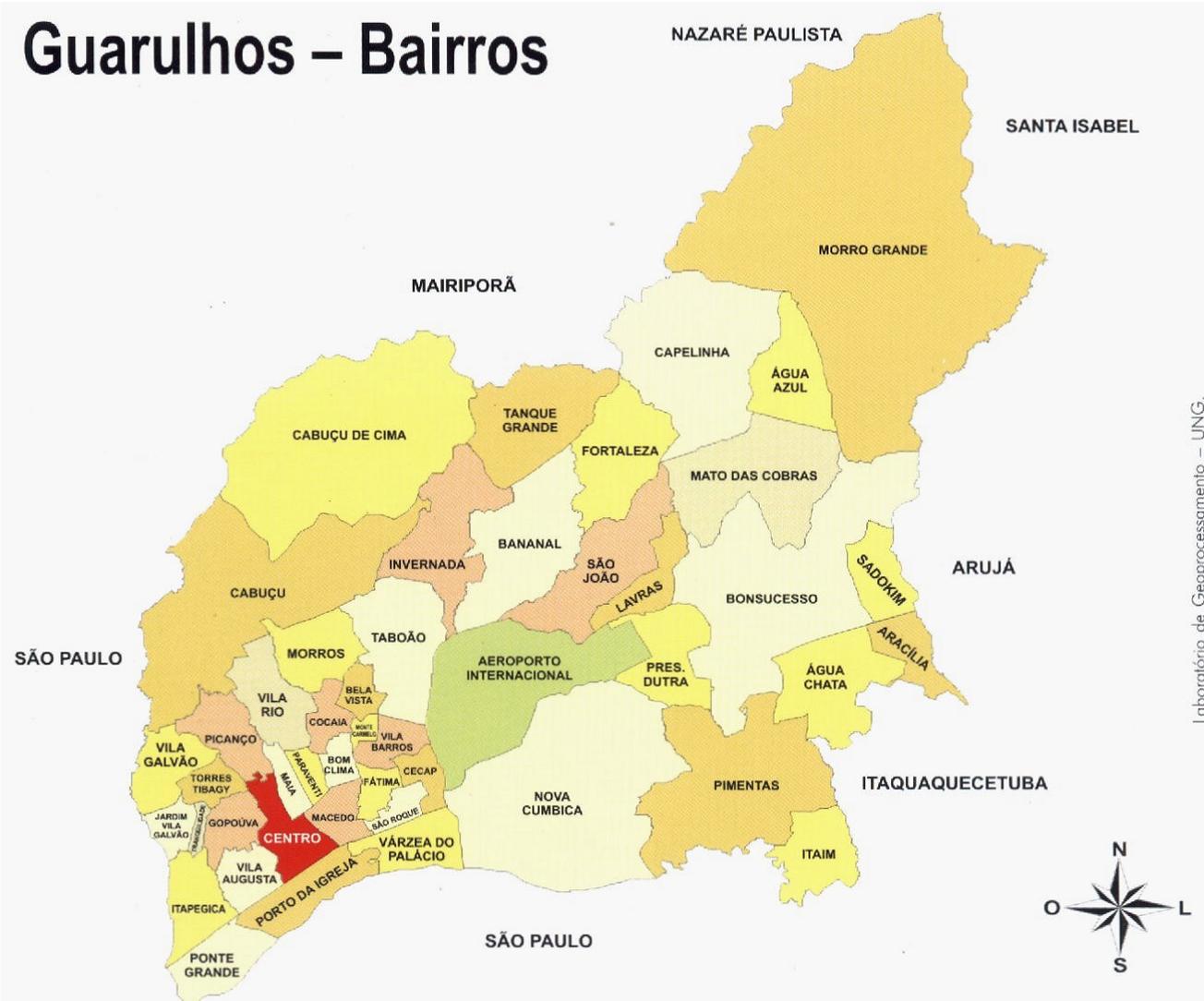


Figura 13. Município de Guarulhos mapa com a divisĂo de Bairros. Fonte: LaboratĂrio de Geoprocessamento da Universidade de Guarulhos.

Unidade de Planejamento Regional - UPR

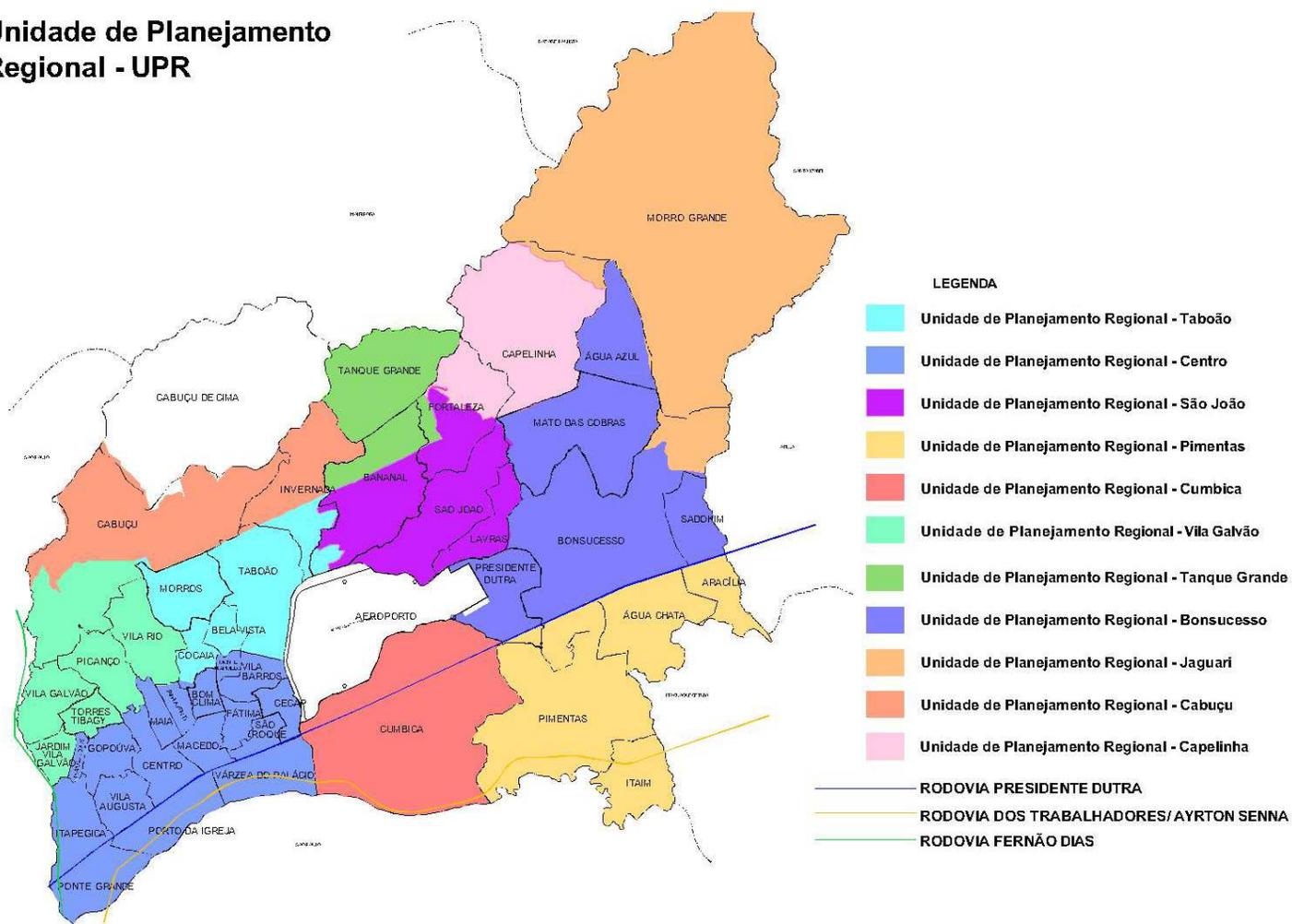


Figura 14. Unidades de Planejamento Regional - UPR. Fonte: SDU - Guarulhos.

Tabela 6. Domicílios permanentes distribuídos por Bairro e UPR. Fonte: a partir de www.guarulhos.sp.gov.br.

Domicílios particulares permanentes em Guarulhos				
	BAIRRO	UPR	Censo 2000	Censo 2010
0	Aeroporto		290	134
1	Água Azul	BONSUCESSO	416	431
2	Água Chata	PIMENTAS		2.136
3	Aracília	PIMENTAS	700	772
4	Bananal	SÃO JOÃO	5.951	9.133
5	Bela Vista	TABOÃO	5.631	6.365
6	Bom Clima	CENTRO	3.487	3.582
7	Bonsucesso	PIMENTAS	17.829	26.795
8	Cabuçu	VILA GALVÃO	15.443	13.225
9	Cabuçu de Cima	TABOÃO	21	
10	Capelinha		54	40
11	Cecap	CENTRO	4138	4.315
12	Centro	CENTRO	5.512	6.112
13	Cocaia	TABOÃO	6.657	7.806
14	Cumbica	CUMBICA	23.440	26.331
15	Fátima	CENTRO	4.651	4.795
16	Fortaleza	SÃO JOÃO	2.396	3.777
17	Gopóuva	CENTRO	8252	9.565
18	Invernada	TABOÃO	2.164	3.913
19	Itaim	PIMENTAS	5.611	8.240
20	Itapegica	CENTRO	5611	6.705
21	Jd. Vila Galvão	VILA GALVÃO	4.871	5.501
22	Lavras	SÃO JOÃO	2.265	3.215
23	Macedo	CENTRO	5595	7.443
24	Maia	CENTRO	1611	1.828
25	Mato das Cobras	BONSUCESSO	1.727	2.985
26	Monte Carmelo	CENTRO	2036	2.153
27	Morro Grande	TABOÃO	94	111
28	Morros	TABOÃO	8.868	12.704
29	Paraventi	CENTRO	3569	4.210
30	Picanço	VILA GALVÃO	11.927	12.401
31	Pimentas	PIMENTAS	34.452	44.982
32	Ponte Grande	CENTRO	5626	5.836
33	Porto da Igreja	CENTRO	20	23
34	Presidente Dutra	PIMENTAS	12.255	14.636
35	Sadokim	BONSUCESSO	1.027	1.306
36	São João	SÃO JOÃO	17.134	21.246
37	São Roque	CENTRO	162	595
38	Taboão	TABOÃO	17.652	21.127
39	Tanque Grande		50	
40	Torres de Tibagy	VILA GALVÃO	6.091	6.372
41	Tranquilidade	VILA GALVÃO	1.934	1.996
42	Várzea do Palácio	CENTRO	16	20
43	Vila Augusta	CENTRO	6513	8.058
44	Vila Barros	CENTRO	6378	6.133
45	Vila Galvão	VILA GALVÃO	8.427	9.271
46	Vila Rio	VILA GALVÃO	9.652	14.100
Total de domicílios			288.206	352.424

Segundo dados da Secretaria de Habitação, os maiores percentuais (entre 15% e 34%) dos responsáveis por domicílio sem rendimento (Censo 2000) ocorrem mais significativamente em três porções distintas do município. A primeira mais ao norte irradia-se a partir do entorno do complexo do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos (Invernada, Bananal e São João), assim como na porção sudoeste, vizinha a São Paulo, onde estão concentrados os estratos de mais alta renda; a segunda ocorre na região sudeste, entre as rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna, limitando-se com a região leste de São Paulo, caracterizada também pela segregação territorial; a terceira, ao sul conforma uma faixa linear no limite com o município de São Paulo, paralelamente à Rodovia Presidente Dutra. Com base nos dados do Censo de 2010, que trata da renda per capita distribuída em função do domicílio particular permanente, constatamos que a cidade continua a crescer sem grandes alterações na distribuição da renda, e não há significativa alteração no gráfico de distribuição dos domicílios em Guarulhos (Tabela 6).

No Censo de 2000, cerca de 49,30% dos responsáveis por domicílios em Guarulhos recebem menos que 3 salários mínimos, não correspondendo ao público do mercado imobiliário formal; e que 20,42% dos domicílios guarulhense possuem renda entre 3 a 5 salários mínimos, podendo participar dos programas de financiamento do governo federal; e que 30,28% dos domicílios tem renda maior que 5 salários mínimos, correspondendo a um público capaz de adquirir os imóveis provenientes do mercado imobiliário.

Desenvolvimento Econômico

Segundo o IBGE, Guarulhos se caracteriza como um município economicamente dinâmico e de baixo desenvolvimento social, apesar da sua produção industrial ser economicamente expressiva, não tem se convertido em melhorias sociais para a população. O modelo geral do processo de urbanização do município de Guarulhos seguiu um esquema anteriormente verificado na metrópole. Ou seja, através do parcelamento das glebas rurais e sua comercialização financiada

(venda à prestação para o trabalhador de baixa renda), o trabalhador estabeleceu como primazia a propriedade da casa, atribuindo à moradia condição necessária para a reprodução da força de trabalho. Fato este que além de contribuir para a transformação da moradia em mercadoria possibilitou a própria reprodução do capital como movimento de acumulação através do preço da terra (PLHIS, 2011).

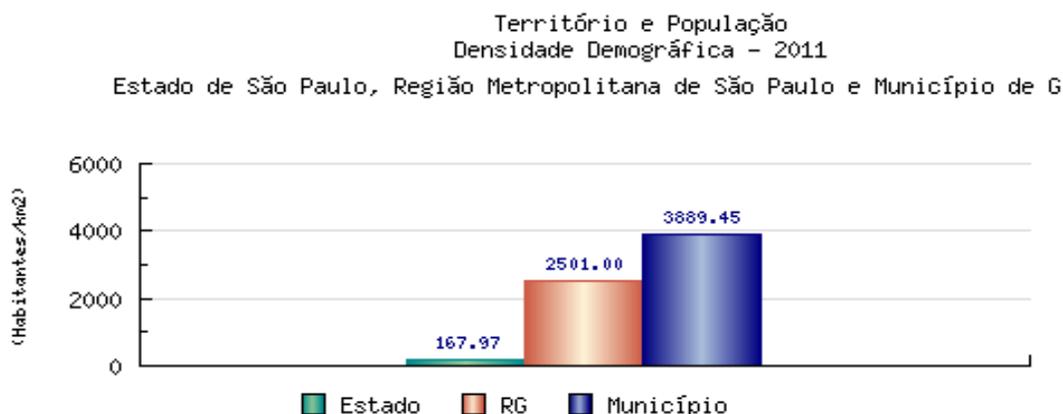


Figura 15. Território e População, Densidade demográfica – 2011. Estado de São Paulo, RMSP, GRS. Fonte: IBGE - Fundação Seade.

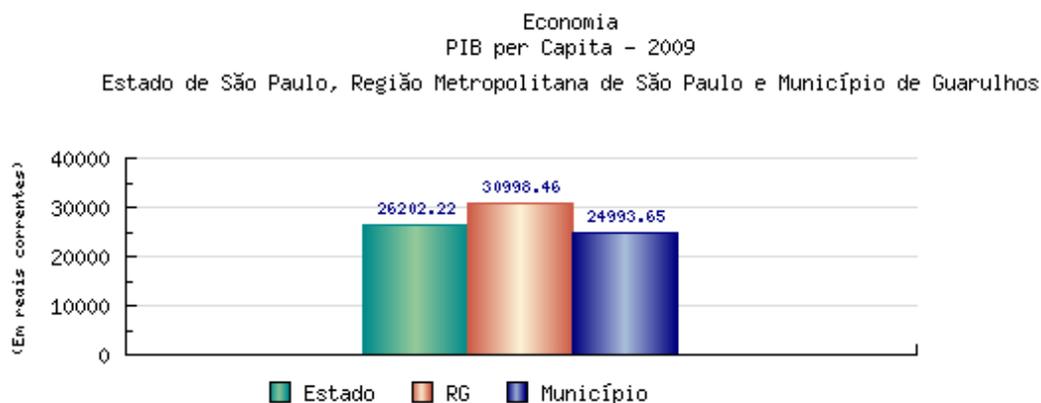


Figura 16. PIB per Capita – 2009. Estado de São Paulo, RMSP, GRS. Fonte: IBGE. Fundação Seade – 2009.

Atualmente Guarulhos possui características essencialmente urbanas; com 1.221.979 habitantes. Sua população está distribuída em uma área total de 318,01 km², com densidade demográfica de 3.889,45 hab/km² (Figura 15). Sendo o 12^o

município mais populoso do país e o segundo no Estado de São Paulo, superado apenas pela Capital. (IBGE, Censo de 2010).

Em 2009, o Produto Interno Bruto (PIB) per capita foi de R\$ 24.993,65 (Tabela 7). O rendimento médio dos vínculos empregatícios em 2008 foi de R\$ 1.625,95, e em 2009 foi de R\$ 1.733,21 (Tabela 8), segundo a - Relação Anual das Informações Sociais do Ministério do Trabalho e Emprego (RAIS/MTE). Em potencial de consumo, Guarulhos em 2009, ocupa a 12ª posição no ranking nacional e 2º no estado de São Paulo, com participação de 0,88% no potencial de consumo nacional, de acordo com levantamento realizado pela empresa de pesquisa de mercado Target Marketing.

Tabela 7. O PIB de Guarulhos divulgada pelo IBGE 2009. Fonte: site de Guarulhos.

Guarulhos em 2009			
Ranking	Total	Industrial	Serviços
No Brasil	9º	8º	10º
Em São Paulo	2º	4º	3º
PIB(em bilhões de Reais)	32,5	8,8	18,3

Tabela 8. Rendimentos Médios dos Vínculos Empregatícios em 2009. Fonte: site de Guarulhos.

Guarulhos - Rendimento Médio dos Vínculos Empregatícios em 2009	
Setor de Atividade	Valor em R\$ correntes
Comércio	1.244,06
Construção Civil	1.432,37
Indústria	2.032,78
Serviços e Administração pública	1.706,20
Todos	1.733,21
Fonte: Rais/Mte.	

O PIB de Guarulhos em 2009 alcançou a marca de R\$ 32,5 bilhões, situando-se na 9ª posição do ranking nacional, e em 2º entre municípios paulistas, só perdendo para a capital, sendo o 4º maior PIB municipal da região sudeste. Guarulhos é o 8º maior PIB industrial do país e o 10º de Serviços. “O PIB de 2009 da cidade de Guarulhos superou individualmente o de 10 estados brasileiros: Rondônia, Acre, Roraima, Amapá, Tocantins, Piauí, Rio Grande do Norte, Paraíba, Alagoas e Sergipe, mostrando a força e a pujança da cidade.” (site de Guarulhos, 2012).

Guarulhos apresenta diversas redes de comércios e serviços: Rede de macro distribuição implantada no entorno das rodovias, em função da localização estratégica do município e da presença do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com grandes equipamentos de logística: empresas transportadoras, terminal de contêineres, e centros de distribuição de grandes redes de varejo. E Rede voltada ao atendimento da população local distribuída por todo o território, incluindo os principais eixos viários, distribuídas em diversos padrões como: comércio de rua na região central, comércio local nos principais eixos viários dos bairros periféricos, supermercados e hipermercados nas principais avenidas, e dois Shoppings Centers que polarizam a região de seus entorno (PLHIS, 2011).

O crescimento da economia de Guarulhos pode ser constatado pela chegada de novos empreendimentos econômicos e pela expansão da construção civil, processo que se potencializou na última década. Atualmente, Guarulhos é divulgada pelos empreendimentos imobiliários residenciais com uma das mais atraentes cidades no Estado de São Paulo – pela alta procura, locação mais rápida e otimizada relação custo benefício.

“42,90% das unidades lançadas e vendidas em Guarulhos foram adquiridas por paulistanos. Preço baixo do metro quadrado explicaria o movimento desses compradores.” (OESP. 12/08/2012, in folder PARUE VENTURA – PREMIUM CLUBE).

2.3.2. Guarulhos e o mercado imobiliário

O início da verticalização em Guarulhos corresponde ao quinto período de verticalização na cidade de São Paulo. É recente, da década de 1960, tendo como seu primeiro arranha céus o Edifício Nahim Hachid (1967) edificado por um empreendedor morador da cidade. Na década de 1970, foram edificados 16 condomínios residências com elevadores – residencial econômico e/ou simples; na década de 1980 intensifica-se o processo de verticalização com a construção de 79 condomínios verticais, classificados entre residencial econômico, simples, médio ou superior, com destaque para o ano de 1983 onde foram construídos ao todo 16 condomínios. Na década de 1990, o processo cresce cerca de 5%.



Figura 17. Edifício Nahim Hachid década de 1960. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.

“O mercado imobiliário no município de Guarulhos reaqueceu este ano. O sinal de que novos lançamentos residenciais surgiriam na cidade foi dado no fim do ano passado. De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), somente a partir de outubro é que a pesquisa realizada pela entidade registrou a venda de novas unidades para moradia. A região fechou o ano ocupando

o quinto lugar no ranking do Top Imobiliário da EMBRAESP, com 30 prédios lançados.” (ESTADÃO.COM. BR em 16 de Julho de 2001).



Figura 18. Imagem da região da Vila Augusta em 07-12-1992. Fonte: Acervo Histórico de Guarulhos.

O mercado imobiliário em Guarulhos, a partir de meados da década de 2000, passa por um intenso crescimento no número de lançamentos. Segundo a SDU (Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Guarulhos), podem ser classificadas duas fases do mercado imobiliário, tendo como marco o ano de 2007 em função da conjuntura macroeconômica e a nova legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo - Lei Municipal nº. 6.253/07. Em anos anteriores a 2007 já existiam condomínios de alto padrão com três e quatro dormitórios implantados no município e davam retorno do investimento do capital privado, mas a partir de 2007, iniciou um acelerado processo de aquecimento na atividade imobiliária nas construções residenciais, comerciais e galpões.

João Crestana, presidente do Secovi-SP, relatou que em 2007 as melhorias nas condições de financiamentos são responsáveis pelo desenvolvimento registrado no mercado imobiliário. Certo é que outros fatores contribuíram para a confiabilidade da sociedade em relação ao País e dos investidores no equilíbrio econômico, a queda no desemprego, o ganho de massa salarial, o reajuste do

salário mínimo superior ao da inflação e a sensível redução na taxa de juros durante o ano.

Na análise do comportamento do mercado imobiliário na cidade de Guarulhos, extraímos dados do trabalho desenvolvido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU) do Departamento de Gestão Pública que representa a análise da dinâmica imobiliária e das transformações urbanas ocorridas em Guarulhos à luz das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social de 2004. Essa análise representa um importante instrumento que visa orientar o planejamento e desenvolvimento urbano da cidade, dando suporte para a gestão municipal.

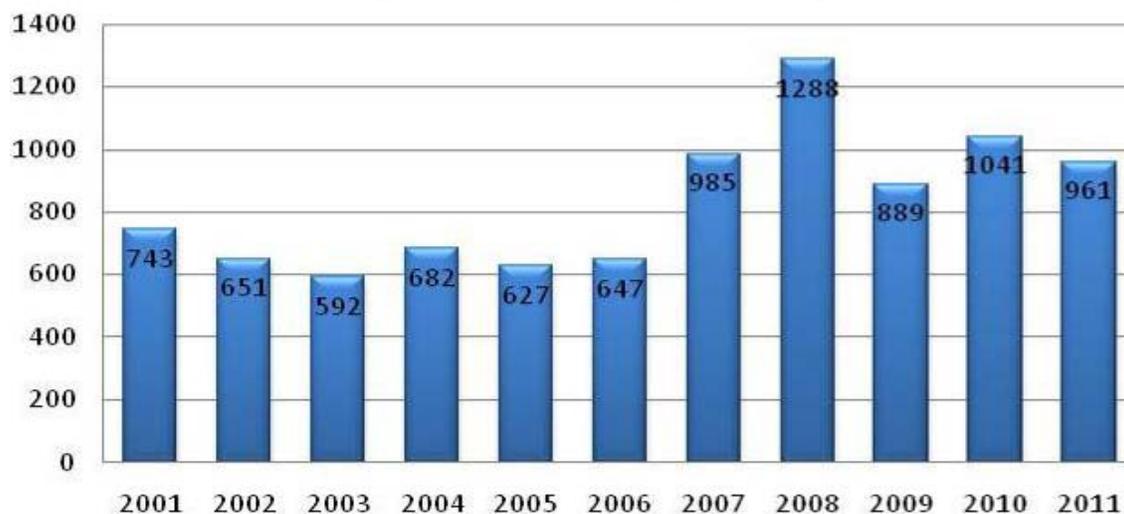


Figura 19. Total de Alvará de construção expedido no período 2001 a Dez. de 2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da SDU. Acesso: jan.2012.

O número de alvarás expedido vem aumentando ao longo dos anos. A Figura 19 contém o número de alvarás de 2001 a 2011 referentes às construções residenciais, comerciais, reformas, esses dados constituem um bom indicador do nível de atividade tanto na construção civil, quanto no mercado imobiliário, a curto e médio prazo. Do período de 2001 a 2006 para o período de 2007 a 2010, houve um crescimento de 60% no número de alvarás emitidos. Isto se deve aos mecanismos adotados pelo Governo Federal em meio à crise econômica mundial,

desonerando o processo produtivo por meio da retirada temporária do Imposto sobre Produtos Industrializados – IPI, a fim de estimular o consumo e garantir os índices de emprego, destacando a indústria da construção civil e automobilística durante a crise de 2008. O Estado atuou na relação do processo produtivo da construção civil, induzindo a produção e formando a demanda para o consumo. Incentivou com a abertura de créditos, redução de juros e os programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV).

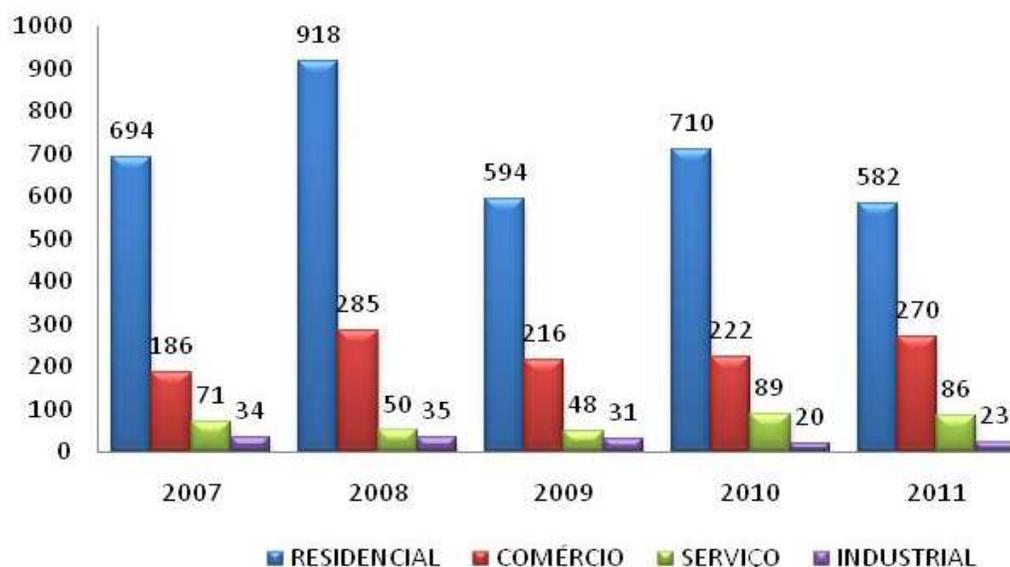


Figura 20. Número de alvarás de construção expedidos por tipo de uso, no período 2007 - 2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da SDU. Acesso: jan.2012.

A produção imobiliária cresceu em área construída, número de unidades, melhoria do padrão construtivo; e também ocupou outras áreas do município além das áreas com maior proximidade ao centro da capital, houve um espraiamento no território indo à busca de novas oportunidades, processo similar ao ocorrido na cidade de São Paulo.

O processo de adensamento vertical tem alterado totalmente o desenho urbano na cidade: impactando a infraestrutura existente na região central, e um aumento de obras de infraestrutura urbana na Região de Cumbica, Bonsucesso, Tabão e Pimentas através de investimento oriundo do Programa de Aceleração

do Crescimento (PAC), que contribuíram para uma expansão urbana da região central em direção a essas regiões, revelando novas centralidades.

Além da proximidade com a Capital, a existência de estoque de reserva territorial em locais com boa infraestrutura urbana, com preços inferiores se comparados com São Paulo, Guarulhos possui população com renda suficiente para o acesso aos empreendimentos e financiamentos, demanda habitacional, legislação e regras claras acerca do uso e ocupação do solo, que segundo o SDU (2012) são menos burocráticas que as de São Paulo.

No período de 2007 a 2011, foi emitido um total de 4.203 alvarás de construção, sendo que 69% são para o tipo residencial, totalizando 2.916 licenças. Os lançamentos residenciais são o destaque da construção civil na cidade de Guarulhos, representando cerca de 70% dos licenciados no período de 2001 a Dezembro de 2011 (Figura 20).

A Lei municipal nº. 6.253/2007 – Lei de uso, ocupação e parcelamento do solo definem:

R1 – uma unidade habitacional por lote (casas isoladas);

R2 – conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

R3 – condomínio constituído por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas,

R4 – conjunto residencial vertical constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.

Considerando o objeto desta pesquisa serão analisadas as categorias de uso R3 e R4 em números e com mais detalhe a R4; não sendo quantificados os números de autoconstrução, o R1 e R2, por não pertencer ao universo deste trabalho. A categoria de uso R4 promove o adensamento vertical, maior aproveitamento do solo urbano e se destaca entre as demais categorias residenciais, pela produção de unidades habitacionais, com um expressivo número de domicílios e de área construída no município. Os condomínios

residências verticais (R4) são responsáveis por cerca de 86,50% dos lançamentos residenciais no período de 2000 a 2011.

Do ano de 1960 a 1996 (Tabela 9), foram construídos ao todo 1.076 condomínios em Guarulhos, sendo que apenas 180 - representando 16,73% - são considerados por esta pesquisa como de fato verticais por possuir elevadores, tendo mais que 04 pavimentos. Na base de dados da Secretaria da Finança foram cadastrados como condomínios: edifícios com térreo comercial e alguns andares de apartamento, casas assobradadas com divisões em várias unidades habitacionais, condomínios residências de unidades unifamiliares, e demais condomínios sem elevadores como o próprio CECAP.

Tabela 9. Lançamentos de Cadastros de Condomínios residenciais. Fonte: Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Finança.

Lançamento imobiliário de Condomínios residenciais			
Ano	sem elevador	com elevador	Total geral
1930-1939	2		2
1940-1949	1		1
1950-1959	5		5
1960-1969	40	2	42
1970-1979	147	16	163
1980-1989	482	79	561
1990-1996	219	83	302
	896	180	1076

A Tabela 11 representa os números de Alvarás de Construção emitidos pela SDU no período de 1996 a 2011, nela constatamos que no ano de 2007 o aumento no número de Condomínios Verticais – R4 foi expressivo com 74% em relação ao ano anterior, no ano seguinte cresceu mais 27% e em 2009 teve uma queda expressiva de 9,50% se recuperando em 2010 com um acréscimo de 63%, em 2011 registrou um decréscimo em relação ao ano anterior de 23%. Contudo podemos afirmar que de 2007 a 2011 o número de alvarás emitidos para a Construção de Condomínios Verticais tem superado muito o número de Condomínios do tipo R3, representando um total de 96% dando ao município outro caráter urbano – de cidade com grande índice de verticalização, sendo que até a década 1990 Guarulhos possuía um pequeno número de Condomínios verticais.

Atualmente o que se verifica, principalmente na Região Centro, Vila Galvão e Pimentas são um grande número de empreendimentos sendo edificadas a todo o vapor - de 2007 a 2011: Região Centro com 34,54%, Vila Galvão com 31,44% (Tabela 10).

Tabela 10. Lançamentos Residenciais período de 1996-2011 distribuídos por Região. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Acesso: em jan.2012.

CONDOMÍNIOS R3 E R4 DISTRIBUÍDOS NAS UPR - UNIDADE DE PLANEJAMENTO REGIONAL								
ANO	BONSUCESSO	CENTRO	CUMBICA	PIMENTAS	SÃO JOÃO	TABOÃO	VILA GALVÃO	total geral
0	5	9		17	1	2	4	38
1996						1		1
1998		1						1
1999			1					1
2000		1						1
2002		1					2	3
2003	1							1
2004		1					1	2
2005		5				1	2	8
2006	1	8		2			2	13
2007		19	1	5		1	9	35
2008	1	15	2	7		4	14	43
2009	2	4		1		2	12	21
2010	3	18		12	4	2	14	53
2011	5	11		9	1	4	12	42
Total	18	93	4	53	6	17	72	263

Tabela 11. Número de Alvará de Construção Emitido para Condomínios R3 e R4 no período de 1996-2011. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Nº. De Alvará emitido para Condomínios			
ano	R3	R4	Total geral
sem identificação	5	33	38
1996		1	1
1998	1		1
1999		1	1
2000	1		1
2002	1	2	3
2003	1		1
2004	1	1	2
2005	3	5	8
2006	6	7	13
2007	8	27	35
2008	6	37	43
2009	2	19	21
2010	1	52	53
2011		42	42
Total geral	36	227	263

Tabela 12. Condomínios R3 e R4 distribuídos em função da renda. Fonte: a partir do Banco de Dados da Prefeitura de Guarulhos, Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

CONDOMÍNIOS R3 E R4 DISTRIBUÍDOS EM FUNÇÃO DA RENDA																
Renda	vazio	1996	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total geral
0 a 03 s.m.	4										1		3	7	5	20
3 a 10 s.m.	3								1			2	5	19	11	41
CDHU	8													2		10
HIS				1												1
PMG - FNHIS - 2006											1					1
PMG - FNHIS - 2009																
PMG - OUTROS																
PMG - PAC CENTRO EXPANDIDO	1											1	1			3
PMG - PAC CIS CUMBICA	2											3				5
PMG - PAC CIS ENTORNO	1									2		1				4
PMG - PAC II - CIS CUMBICA																
PMG - PAT PROSANEAR																
PMG - PRO-MORADIA																
SEM DECLARAÇÃO	19	1	1		1	3	1	2	7	11	30	39	12	25	26	178
Total geral	38	1	1	1	1	3	1	2	8	13	35	43	21	53	42	263

“O Programa MCMV dinamizou a economia e somente em Guarulhos, em 2010, a Caixa Econômica Federal - CEF, principal agente financeiro do mercado imobiliário, concedeu R\$ 724 milhões para 9.270 contratos, representando um aumento de 72% sobre o valor investido em 2009, que foi de R\$ 420 milhões para 4.367 contratos.” (SDU, 2012, p.9).

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), aqueceu o mercado da habitação popular nos anos de 2007 e 2010 (Figura 22) abrangendo unidades de até 75 m² e valor de até 130 mil reais. Condomínios de vários blocos e muitas unidades habitacionais, implantados em sua maioria em terrenos superiores a 5000m², muitas vezes em regiões mais distantes do centro e próximas a redes de transportes, em áreas com maior custo benefício para os incorporadores. Pimentas, Bonsucesso, São João e Taboão, são as principais regiões que ainda dispõem da possibilidade da aquisição de grandes áreas com menores custos, e se destacaram em número de lançamentos do MCMV. Alguns exemplares do MCMV estão distribuídos nas Regiões Centro e Vila Galvão próximos a Capital, como o empreendimento “ÚNICO” na Avenida Guarulhos, com 17 torres com mais de 2000 unidades habitacionais que foi ofertado primeiramente aos servidores e funcionários da Prefeitura.

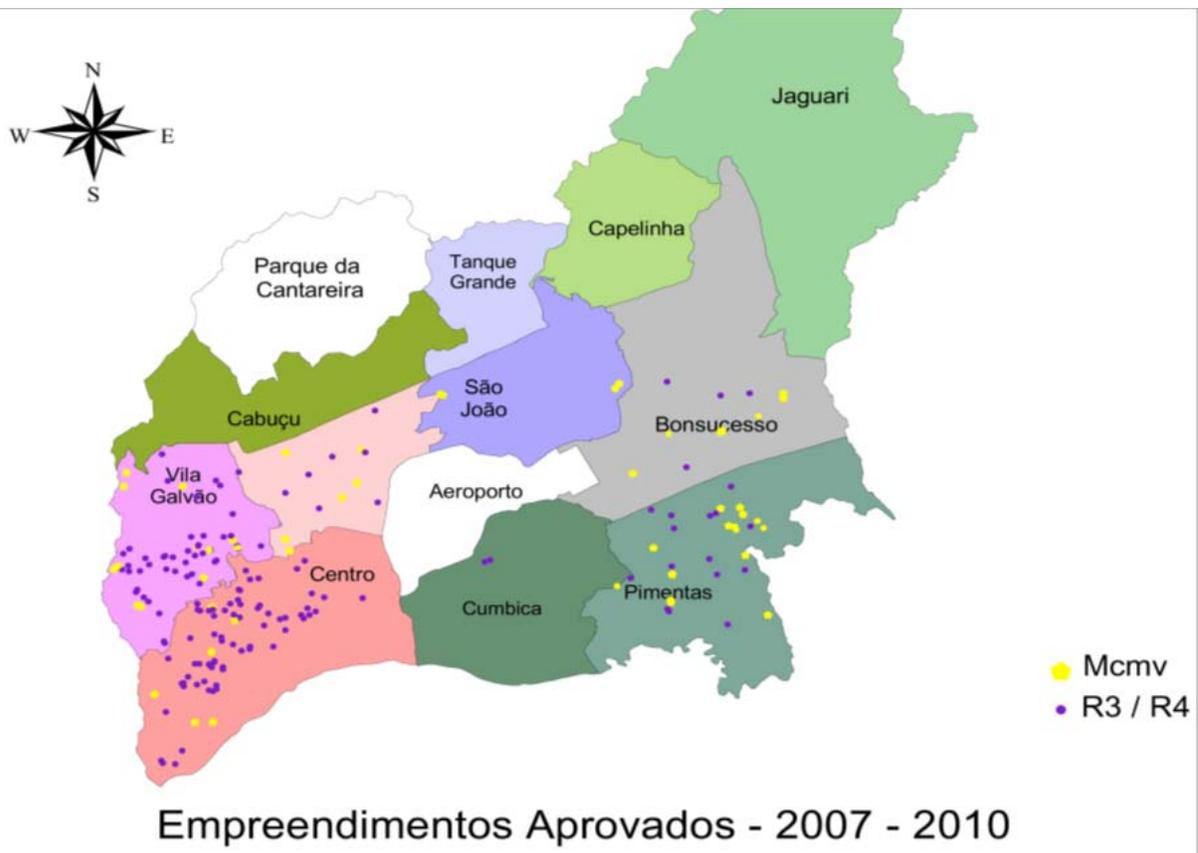


Figura 21. Empreendimentos Aprovados em 2007 a 2010 MCMV e R3/R4. Fonte: SDU, 2012, p.38.

A produção imobiliária Comercial, Escritórios e Serviços têm modesta contribuição comparada ao volume de condomínios residenciais, não sendo expressiva sua colaboração no processo de verticalização da cidade, já os edifícios comerciais e serviços destinados às atividades de logística se destacam na região Central e em Cumbica, com condomínios de galpões de pequeno e médio porte.

2.4. Espaços livres de edificação

Neste item, faremos uma abordagem das reflexões conceituais sobre os espaços livres de edificação – os espaços abertos e de uso coletivo e o seu sentido do lazer e convivência, dentre outros fatores, a exemplo dos elementos definidores dos espaços livres de edificação de uso público caracterizados pelas ruas, praças e parques, os espaços livres no interior dos lotes e como se dá a relação dos indivíduos nestes espaços.

2.4.1. Espaços livres

No final da década de 1970, o conceito espaços livres de edificação foi abordado como todo espaço nas áreas urbanas e em seu entorno que não estivesse coberto por edifícios. Essa definição abrange todo e qualquer espaço dentro ou fora da área urbanizada, seja em água ou solo (MAGNOLI, 2006). Aos espaços livres, dentro do tecido urbano, dentro dos limites de cada cidade, vila ou metrópole; denominam-se espaços livres de edificação, e àqueles inseridos nos territórios não ocupados por urbanização, denominamos espaços livres de urbanização.

Para KLIASS (2006), o conceito urbanístico de espaço livre está intimamente ligado à vida das cidades; e são sentidos por suas ruas, praças e parques, caracterizando a paisagem urbana. A autora destaca que além de ser um elemento simples e indispensável de regularização do grau higrométrico da atmosfera, de eliminação de toxinas, de equilíbrio de camadas de ar poluído, de abertura de áreas de luz e sol, os espaços livres possuem um significado muito maior:

“é um bem público onde, além de promover-se o reencontro do homem com a natureza, desenvolvem-se as atividades urbanas, com seus ritmos, em todas as escalas, desde a ida diária ao trabalho, à escola, às compras, o passeio domingueiro até a percepção da mudança das estações do ano” (KLIASS, 2006).

Monteiro (2007) define os espaços livres de edificação como espaços abertos da cidade, os chamados tecidos negativos que ficam subordinados à cidade material, àquela do espaço construído, contudo deve-se alertar que as ruas e parques não se subordinam aos espaços de edificação. Os espaços edificados configuram os tecidos positivos dentro do tecido urbano e são formados pelos edifícios, quadras, muros e monumentos. Recentemente, segundo Monteiro (2007), parte do tecido negativo (espaços livres de edificação) reconhecido como espaço público ganhou certa notoriedade acadêmica, e é ainda mais recente, o tratamento dos espaços livres como um sistema único incorporando os espaços livres dentro do lote (privados) aos espaços livres públicos. Sabemos, contudo, que nem sempre os espaços livres (praças, traçado viários, área de lazer, etc.) são definidos anteriormente às edificações, não impedindo que as mesmas se coloquem de forma que o tecido negativo tenha que se organizar através dos espaços residuais.

Alves (2005) caracteriza os espaços livres de edificação como áreas que se “opõe” à cidade, espaços delimitados e definidos a partir das edificações, sujeitos às restrições impostas pelas construções; e os relaciona aos aspectos do espaço livre do trabalho cotidiano, assim, incorpora a noção de lazer e usufruto do tempo livre. Estar nos espaços abertos pode representar a possibilidade de estar inseridos na natureza, lugares da espontaneidade, do encontro e da coletividade.

Livre significa o que é isento de restrições, controle ou limitações ou ainda aquilo que é espontâneo, natural. O termo espaço livre ou “aberto” traz o conceito de natureza e sociabilidade, pois, relaciona conteúdo social. É possível considerar que o termo é empregado por exprimir os valores atribuídos a essas áreas, e que até mesmo são essas as funções das áreas livres.

“No contexto urbano, tem-se como espaços livres todas as ruas, praças, largos, pátios, quintais, parques, jardins, terrenos baldios, corredores externos, vilas, vielas e outros mais por onde as pessoas fluem no seu dia-a-dia em direção ao trabalho, ao lazer ou à moradia ou ainda exercem atividades específicas tanto de trabalho, como lavar

roupas (no quintal ou no pátio), consertar carros, etc., como de lazer (na praça, no playground, etc.)” (MACEDO, 1995, p. 16).

Definições dadas aos espaços livres de edificações e urbanização

O uso dos conceitos, espaço livre e área verde, se confundem na imaginação popular, pois estão associados, exclusivamente ao lazer. Esta idealização está associada à existência de áreas vegetada ou ajardinada dentro do tecido urbano, possibilitando o uso exclusivo e imediato ao lazer. Na década de 1980, Magnoli (2006) sintetiza e define conceitos fundamentais para a definição dos espaços livres de edificações e urbanização. A partir dessas ideias se estabelecem os limites entre áreas verdes, áreas de lazer e áreas de circulação que designam apenas determinados tipos de espaços livres de edificação e urbanização.

Área verde: Refere-se aos mesmos elementos referenciados em espaço verde, e ainda designa toda e qualquer área, que por um motivo qualquer, exista vegetação. Esse termo é também usado para denominar o conjunto de lazer público de uma cidade, englobando as praças, hortos e bosques (jardins públicos e os parques urbanos) (MAGNOLI, 2006). Para Macedo (1995), essa denominação não é precisa, pois nem todas as praças são áreas de lazer e/ou necessitam ser ajardinadas para desempenhar seu papel de espaço social. Contudo, afirma que a utilização do termo sistema de espaços livres públicos de lazer e/ou conservação é precisa e objetiva e evita o uso irresponsável do conceito para os mais diversos fins (políticos). Os canteiros centrais de avenidas e os trevos e rotatórias de vias públicas que exercem apenas funções estéticas e ecológicas, também, devem ser conceituado como área verde. No entanto, as árvores que acompanham o leito das vias públicas não devem ser consideradas como tal, pois, as calçadas são impermeabilizadas.

Espaços Verdes: Macedo (1995) conceitua espaços verdes como toda área urbana ou porção do território ocupada por qualquer tipo de vegetação. O

valor social a ela atribuído pode ser vinculado ao seu utilitarismo em termos de área de produção de alimentos, ao interesse para a conservação ou preservação de conjuntos de ecossistemas ou mesmo de um único ecossistema, ao seu valor estético/cultural e mesmo a sua definição para o lazer.

Área de Conservação: São áreas naturais com características relevantes a serem protegidas, definidas por espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas; legalmente instituídas pelo Poder Público, com o objetivo de conservação e preservação de longo prazo da diversidade biológica como, por exemplo, o Parque Estadual da Cantareira em São Paulo (Figura 22).



Figura 22. Parque da Cantareira, São Paulo. Fonte: <http://www.ambiente.sp.gov.br>.

Árvore e a vegetação: Elementos de composição e do desenho urbano que servem para organizar, definir e conter espaços. Caracterizando assim, a imagem da cidade, por sua própria individualidade, desempenhando funções precisas. Existem grandes parques como o Farroupilha (Figura 23) em Porto Alegre ou o Ibirapuera em São Paulo que são totalmente definidos pela vegetação, contudo, a vegetação no contexto urbano nem sempre estrutura os espaços livres. Já fora do contexto urbano, a vegetação e os terrenos (suportes físicos) são os principais elementos definidores dos espaços e caracterizadores da paisagem Figura 24.



Figura 23. Parque Farroupilha, Porto Alegre. Disponível em: <<http://www.flickr.com/photos/fabianoreloaded>> Acesso em 17 jul. 2012.

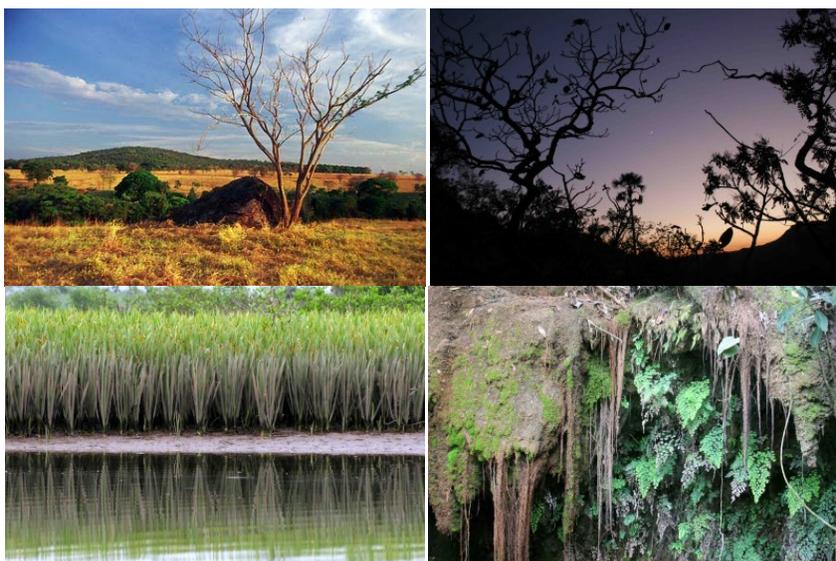


Figura 24. Biomas: Cerrado, Mata Atlântica. Fonte: <http://miguelvonbehr.com.br/galeria-de-imagens/biomas>.

Área de Circulação: Engloba a grande maioria dos espaços livres de edificação de propriedade pública (todo o sistema viário) e parte do sistema privado de espaços (as ruas das vilas e o sistema viário dos condomínios). Destinadas formalmente à circulação e ao acesso de veículos e pedestres (Figura 25).



Figura 25. Sistema viário Curitiba. Fonte: <http://mobilidadeurbana.org/blog/?cat=11>.

Regiões urbanizadas

“Os poetas cantaram, e depois registraram por escrito, a passagem da vida nômade para a cidade permanente e defendida (...) e registraram a sensação de que algo havia se perdido ao longo do processo, quando a delimitação de um pedaço de chão rompeu a textura da natureza, isolando-o da continuidade da paisagem.” (RYKWERT, 2004, p, 17 in MONTEIRO, 2007, p. 12).

A necessidade do homem em relacionar-se com a natureza, o efeito benéfico da vegetação sobre o espírito e a saúde humana e a necessidade da inserção do verde na cidade já eram conhecidos desde as cidades antigas, sendo possível, segundo Monteiro (2007), assumir que já existia o projeto de jardim.

“No livro V do tratado de Vitruvius (1998, p.299) já se aconselhava, no caso para o projeto de edifícios públicos: Os espaços abertos, cercados por arcadas sob o céu aberto, devem ser arranjados com verde; porque passeios ao ar livre são muito saudáveis” (MONTEIRO, 2007, p. 12).

O jardim foi o modo encontrado para devolver ao homem um pouco do seu ambiente natural, embora “domesticado”. Nas primeiras civilizações, esse mecanismo era privilégio de poucos: governantes, alto-clero, membros da elite

econômica e social. Característica que se comprova pela etimologia da palavra: do hebreu *gan* – (cerca, fechamento) e éden (prazer, deleite) – assim, descreve um espaço para o deleitar “fechado” ou “restrito”. Contudo, desde que as cidades existem, sempre existiu o cultivo de elementos naturais isolados ou em grupos, na tentativa dos habitantes, não somente dos aristocratas, em incorporá-los ao seu ambiente físico (SPIRN, 1995 apud MONTEIRO, 2007, p. 13).

Cada vez maior e mais congestionada, a distância entre homem e a natureza só aumenta. A escala é a chave para o paradoxo artificial-natural, entre o espaço edificado versus espaço livre dentro do cenário urbano. Para designar o processo de urbanização do século XX são utilizados alguns termos como: região urbanizada, metrópole, megalópole, macrometrópole, urbanização dispersa, megacidade, rede de cidades. O termo região urbanizada é o mais equânime, pois abrange uma porção mais ampla do território, coexiste “como processo de urbanização estendido e diminui a importância atribuída às fronteiras políticas e institucionais entre os municípios”. (LAMPARELI, apud MAGNOLI, 2006).

Magnoli (2006) destaca que nas últimas décadas, a urbanização fez florescer a discussão sobre a relação do homem com a natureza. Na década de 1980, procurou-se entender melhor os sentidos que os homens conferiam a suas vidas nas cidades e a incorporação da dimensão espacial na cultura; repensava o conceito de cultura e de diversidade cultural, os significados, representações e formas simbólicas ao longo da história. Seriam talvez, a procura pelas cidades eticamente mais justas, paisagens mais harmoniosas e mais duráveis ecologicamente.

Com base no texto de Porto Gonçalves em Magnoli (2006), considera-se que: na década de 2000, 53% da população do planeta vivia em áreas rurais, e apesar da franca ideologia urbano industrializadora, a maior parte da população urbana mundial estão nos países em desenvolvimento, e não nos desenvolvidos; muitas são as dissertações a esse respeito, porém, deve-se destacar a relação da distribuição da população no espaço, em seus territórios, pois, de cada dez habitantes de cidades, digamos urbanos, no mundo sete estavam na Ásia, África, América Latina e Caribe e três na Europa, EUA e Japão.

Na década de 2000, as antigas preocupações com a paisagem urbana e metropolitana no Brasil enfrentaram grandes desafios: Curitiba metropolizava-se; São Paulo caracteriza-se como um “grande aglomerado urbano”, o mais amplo do país sob os aspectos territorial, populacional e econômico, destacando-se por sua área metropolitana e suas faixas envoltórias.

Alguns aspectos são de sentimento comum em relação à urbanização, percebidos como problemas na vida e no espaço: ambientes urbanos precários, pobreza, favelização, solapamento de encostas, inundações, saneamento básico, destinação de resíduos, lixo urbano; gastos e desgastes com o trânsito, congestionamentos, automóvel, transporte coletivo; a mídia e o consumo, com sua estranha ideologia de realização; os poucos empregos e os problemas de trabalho e a forma padronizada da concepção de recreação (MAGNOLI, 2006). A configuração territorial instiga a sinergia, e as interdependências e complementaridades são conferidas em todas as escalas; é o contexto e a trama que interagem, em circularidade dinâmica na escala do entorno do local, da comunidade, do bairro, dos setores, das cidades, das regiões urbanizadas.

Benfatti et al (2010) aponta que atualmente, a preocupação com o meio ambiente tem sido valorizada nos meios acadêmicos e na sociedade, mas na prática de organização das cidades, o que se observa é a incorporação de espaços livres, especialmente nas áreas de expansão do território urbano, não havendo um planejamento de como deverão ser incorporadas à estrutura urbana e à paisagem das cidades. “Por enquanto, o que temos é uma nova complexidade: a preservação de espaços com critérios e qualidades ambientais e paisagísticos, sem que, com isso, estejam garantidas a existência da paisagem e sua publicidade. Preservam-se, portanto, espaços de futuro, espaços de possibilidade”, que favorecem a introdução de critérios ambientais como parâmetro de um novo urbanismo. (BENFATTI, 2010, p.37)

Faz ainda uma reflexão acerca da atual relação entre os espaços públicos e a esfera da vida pública, concluindo que o modo de vida nas megalópoles tem promovido o esvaziamento da vida pública nos lugares públicos tradicionais de lazer, diversão e encontro, principalmente nas áreas nobres das metrópoles, nos

quais predomina o vazio social, o não uso e nos bairros de classe C, D e E são cada vez menos frequentados, sugerindo que “provavelmente eles passam cada vez mais tempo em espaços ligados à atividade de circulação e deslocamento, e utilizam cada vez mais os espaços especificamente megalopolitanos: os centros comerciais integrados, os parques, os grandes equipamentos de lazer, os “centros” de negócios, as “zonas” de atividades, os “pólos” científicos e técnicos.”

A adoção de espaços destinados à vida pública, livres de edificação, edificadas, públicos e privados nas metrópoles apresenta significados amplos e complexos, para os quais, Ortega propõe que sejam adotados meios para promover a democratização dos novos espaços no cotidiano dos habitantes, através de criação de lugares que dêem suporte e sejam incorporados ao cotidiano dos habitantes, a exemplo da promoção de obras que viabilizem a circulação, o comércio, o consumo, o esporte e o lazer, de acordo com a potencialidade de cada ambiente.

Componentes Urbanos

A riqueza do espaço urbano não vai apenas residir na qualidade de cada um dos espaços, mas na maneira como os vários espaços encadeiam-se, organizam-se, e ainda nas diferentes geometrias que cada um dos tipos espaciais admite. A estrutura espacial da cidade e sua forma urbana correspondem a um conjunto de objetos arquitetônicos ligados entre si por relações espaciais. Pode-se definir a forma urbana como aspecto de realidade ou pelo modo como os elementos morfológicos se organizam e definem o espaço urbano e os espaços livres, materializando-se através dos aspectos de organização funcional, aspectos quantitativos, aspectos qualitativos e aspectos figurativos (LAMAS, 2009).

Aspectos quantitativos são aspectos da realidade urbana que podem ser quantificáveis e que se referem a uma organização quantitativa, sendo eles densidades, superfícies, fluxos etc.

Aspectos de organização funcional referem-se à relação das atividades humanas sendo elas: habitar, instruir-se, tratar-se, comercializar, etc., e também como o uso de uma área, espaço ou edifício, ou seja, o tipo de uso do solo.

Aspectos qualitativos fazem referência ao tratamento dos espaços, ao conforto e à comodidade do usuário. Nos edifícios, considera-se o isolamento térmico e acústico, a correta insolação; para o meio urbano destaca-se o estado dos pavimentos, a adaptação ao clima, à acessibilidade, etc.

Os **aspectos figurativos** referem-se à percepção da estética da cidade. A qualidade figurativa é adquirida quando a paisagem humanizada e a paisagem natural são carregadas com atributos de beleza, capazes de provocar a emoção estética, permite considerar que as intervenções sobre a paisagem são também de domínio arquitetônico urbanístico.

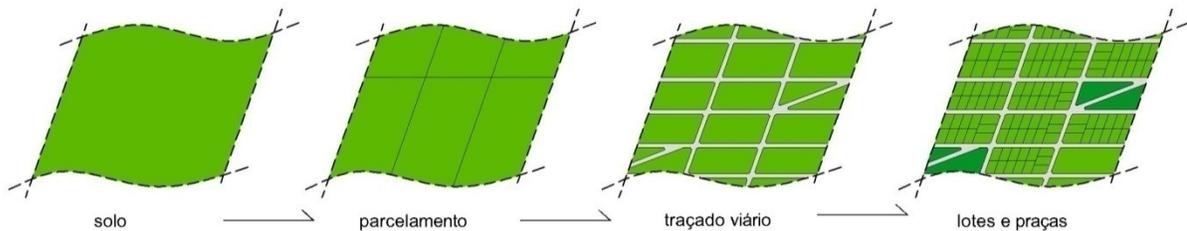


Figura 26. Elementos morfológicos. Fonte: a partir de BENVENGA, 2011.

Para Lamas, o território designa a extensão de superfície terrestre em que vive um grupo humano, é o espaço humanizado que se contrapõe ao espaço natural, o espaço construído e alterado pela forma humana. A forma humana não se desliga de seu suporte geográfico, ou seja, o território preexistente constitui um elemento determinante para a criação arquitetônica. Portanto, qualquer paisagem urbana situa-se sobre um chão (solo), seja ele plano inclinado ou horizontal, onde o parcelamento segue dentro de alguns padrões particulares, do clássico reticulado ao sinuoso desenho de ruas, entremeando-se por meio de quadras (quarteirões), e sobre este desenho estrutural, cada quadra é subdividida em

unidades menores, “cada uma destinada a abrigar pelo menos um edifício – o lote” (MACEDO, 1997, p.13).

Os espaços livres no Brasil

O Brasil colônia nasceu em um momento em que a Europa pensava belos e utópicos modelos para as cidades, buscando o antagonismo da cidade medieval com suas vielas tortuosas. O modelo português de implantação de vilas e cidades não era ausente de planejamento, contudo, a execução de praças e ruas arborizadas vinham bem mais tarde. Há de se considerar que isto aconteceu em um primeiro momento, quando as pequenas vilas eram totalmente cercadas por uma densa vegetação tropical e não fazia sentido pensar em uma vegetação urbana. A partir da segunda metade do século XVIII, surgem as primeiras propostas de planejamento urbano inspiradas nas cidades europeias, com a implantação de jardins Botânicos e passeios públicos, coincidindo com o crescimento das cidades e consolidação das fronteiras.

“o ajardinamento como elemento civilizatório, em oposição à mata tropical estava presente não apenas nas cidades da costa, mas também nas novas cidades que o reino criteriosamente criava como baluartes das fronteiras.” (MONTEIRO, 2007, p.27)

A imagem urbana, até a segunda metade do século XIX, desconhecía árvores e canteiros nas vias e largos, e os raros jardins comuns eram criados apenas nas cidades principais, e desta forma, a paisagem urbana era composta por uma atmosfera árida desprovida de vegetação “... as matas, os matos, os campos, as roças ficavam fora do perímetro urbano que guardava chão limpo e batido de terra” (MONTEIRO, 1997, p.28). A partir da segunda metade do século XIX, inicia-se a arborização e o ajardinamento das cidades, época em que se propaga como exigência, principalmente, do mundo ocidental. Algumas cidades assimilaram intervenções modernizadoras em suas infraestruturas, nos moldes

das metrópoles europeias em função do sanitário e salubridade. As implantações dessas novas infraestruturas nas cidades já consolidadas, necessariamente não preconizaram a reordenação do tecido urbano – sobretudo a reordenação dos espaços físicos herdados do período colonial.

Após a criação dos primeiros jardins públicos, e concomitantemente, com a difusão dessas ideias para as povoações de menor porte e interioranas, iniciaram-se os cuidados em arborizar e ajardinar os antigos e novos logradouros públicos. As ruas mais importantes, e principalmente as praças, passaram por um processo de embelezamento, com a inserção de árvores e canteiros de plantas ornamentais. O sucesso dessa transformação foi tanto, que tão logo se perdeu a noção das peculiaridades de uma praça e de um jardim.

No Rio de Janeiro foi promovida uma grande intervenção pelo então prefeito Francisco Pereira Passos, a partir de 1904. Foram criados novos eixos viários, uniformizadas as fachadas das avenidas e a implantação de parques públicos mediante a remodelação do tecido urbano colonial da cidade. Iniciativa de saneamento físico e social e de “embelezamento” da cidade – capital e principal entrada internacional do país (SEGAWA, 2002).

Na década de 1910, a cidade de São Paulo, em pleno desenvolvimento econômico, foi contemplada com uma operação especulativa inédita na América Latina, os loteamentos urbanos da companhia city – Jardim América e City Lapa e a remodelação do Jardim público na Avenida Paulista (Parque Trianon) entre 1917-1919, todos com ideais das cidades jardins de Howard, ampliando os espaços livres da cidade. Esses processos repetiram-se em cidades planejadas como Goiânia.

Entretanto, as cidades brasileiras, com o advento dos ideais modernistas - modernas, arrojadas, limpas, produtivas, populosas – não comportavam os padrões ecléticos, assim, a partir de 1940, começaram a aparecer os primeiros sinais de mudança na concepção dos espaços livres, com a alteração de seu programa de uso. Os parques e praças passaram a absorver o lazer ativo – principalmente as atividades esportivas e recreativas. Os jardins particulares também deixaram de

ter a função contemplativa ou decorativa e passaram a ser planejados como área de lazer ativo interno ao lote.

“A verdade é que o verde-fora jamais evoluiu tanto, seja na história mundial, seja na vivência brasileira, do que nesse século e meio em que a natureza foi incorporada ao tecido urbano, na forma de jardim” (MONTEIRO, 2007, p.30)

Essa mudança foi impulsionada pelo desenvolvimento econômico e social que se passava no país, no período conhecido como nacional desenvolvimentista, de 1946 a 1964, permitiu um maior acesso do trabalhador ao lazer, em razão da construção de clubes nas empresas, acesso à arte e espetáculos teatrais, e também o desenvolvimento de esportes de elite.

Após o Golpe Militar, o Brasil viveu um período de restrição das liberdades públicas e sociais, com incentivo à prática de lazer e às artes sem caráter político ou crítico. O exemplo, das telenovelas, houve restrição aos esportes de ruas, tanto pelo regime político como pelo aumento do número de automóveis em circulação, utilização do esporte como meio de estímulo ao sentimento nacionalista, e ainda, em razão do desenvolvimento econômico, o acesso da elite nacional ao lazer internacional foi ampliado, além da criação de espaços turísticos nacionais e hotéis, também foram facilitados pela construção de estradas por todo país, até a crise do petróleo em 1970.

Em resumo, podemos dizer que o lazer da classe média no Brasil, após o desenvolvimento industrial e das cidades acompanha, com algumas peculiaridades como a censura, o desenvolvimento do lazer dos países industrializados, como apontado por Corbin (1995). Ao mesmo tempo, os setores de mais baixa renda tiveram seu espaço de lazer, como a rua e manifestações populares, diminuído. Com pouco dinheiro e frente às crises emergentes na economia mundial o refúgio é a casa e as telenovelas, que também serviam como propagandas políticas do regime. Estes dois lados do lazer levam-nos a afirmação que o

regime militar possibilitou a elitização do lazer, ou ainda uma concepção dual de lazer, que seria ampliada na globalização. (ALMEIDA, 2005, p.41)

No período subsequente, marcado pela redemocratização e fim da censura na década de 80 e pela globalização na década de 90, a revolução na tecnologia das comunicações, informática e transporte reduziram as distâncias geográficas e temporais, e a adoção de políticas neoliberais pelo Brasil, com privatizações e abertura do mercado ao capital estrangeiro, resultaram em uma pequena melhora na distribuição de renda, o que ainda não permitiu o acesso das camadas mais pobres da população ao lazer pago.

As possibilidades de acesso ao lazer, por parte da população excluída e de baixa renda no Brasil, ficam cada vez mais restritas. Primeiro por falta de espaço, já que as ruas são palco da violência urbana, tornando a televisão o maior promotor do lazer. A atividade esportiva limita-se ao jogo de futebol de final de semana, 48% dos homens brasileiros praticam futebol regularmente (DATAFOLHA). Além disso, cabe destacar a visita aos parentes e as festas populares. Os parques e áreas verdes, por sua vez, são poucos em relação à demanda, sub-utilizados em função da falta de investimentos e da ausência de uma política de coordenação com os demais órgãos públicos, além de muitas vezes localizarem-se nas regiões mais ricas das cidades. (ALMEIDA, 2005, p.49)

2.4.2. Os espaços livres de edificação

“... a importância do espaço não edificado ressalta sempre, para o bem e para o mal: para o passeio e para a violência: é por ele que cotidianamente se tece a trama urbana e regional” (MAGNOLI, 2006, p.163).

Macedo (1995) compara os espaços livres de edificação aos edifícios, pois, podem ser definidos da mesma forma, por planos verticais e horizontais, paredes ou vedos, pisos e tetos. Nos espaços livres de edificação, os tetos são sempre transparentes e permeáveis – as copas das árvores, o infinito (o céu) e, nunca, telhados e coberturas tradicionais. Os planos verticais são sempre as construções, edifícios e muros, taludes, morros, arvoredos e maciços de arbustos, enquanto os planos horizontais palpáveis são sempre os pisos.

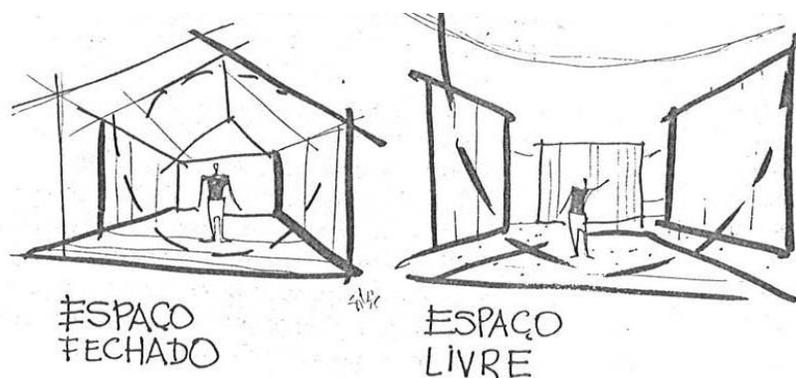


Figura 27. Representação de Espaço Fechado x Espaços livres. Fonte: MACEDO, 1995, p.31.

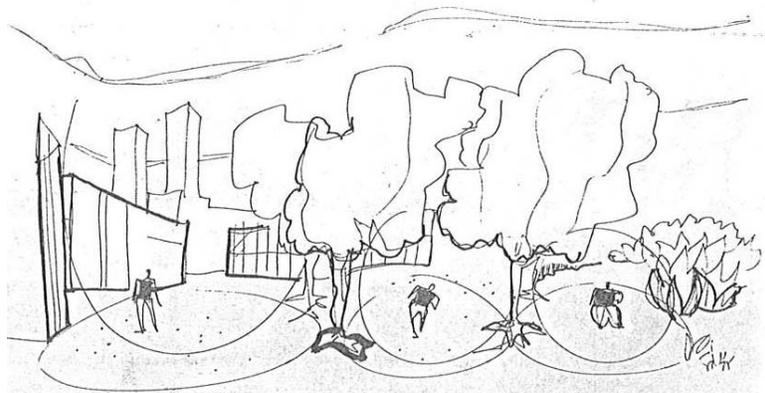


Figura 28. Espaços livres formados por elementos diversos. Fonte: MACEDO, 1995, p.31.

Os espaços livres de edificação são definidos por elementos como: “construções, edifícios, muros, escadaria, vegetação, arvoredos, bosques, árvores isoladas, sebes, arbustos, etc., formas de relevo, águas, seres vivos, variando sua

participação de acordo com o contexto e o lugar em que se inserem formando planos, paredes e pisos e constituem lugares de vivência, de contemplação, conservação e encontro” (MACEDO, 1995, p. 41). Os elementos definidores dos espaços livres são sempre os mesmos em qualquer ponto em que esteja, obedecem a diversas lógicas de associação, sempre vinculadas ao solo, e a suas formas de parcelamento do solo.

O parcelamento do solo urbano brasileiro é estabelecido, basicamente, em uma forma quase única, privilegiando lotes alinhados lado a lado, com formas retangulares, com laterais maiores, perpendiculares às vias públicas. Esta situação é encontrada em todo o país principalmente em áreas residenciais, com exceção das áreas industriais, das chácaras urbanas em alguns casos, das superquadras de Brasília e dos condomínios habitacionais.



Figura 29. Bosque Maia - Guarulhos. Fonte: www.google.com.br.



Figura 30. Decoração de um jardim interno ao lote. Fonte: <http://www.mundodastribos.com>.
Condomínio Parque Ventura – Praça Central Mirante. Fonte: www.eztec.com.br.

Para Macedo (1995), as áreas livres com grande dimensão estruturam-se por si só e acabam por influenciar a organização do entorno. Já área com

dimensão mínima é definida morfológicamente pelo entorno e o projeto paisagístico passa a ter um papel decorativo (Figura 30). Em Guarulhos, o Bosque Maia, o maior parque urbano, é um espaço de grande dimensão e influencia o desenvolvimento do seu entorno, ao seu redor os lotes são supervalorizados e os empreendimentos imobiliários são direcionados à classe de maior renda residente na cidade (Figura 29). O paisagismo decorativo é parte da gama de atrativos utilizados pelo mercado imobiliário para atrair seus clientes, utilizado em quase todos os espaços para dar aos condomínios ares de “clube” e possibilitar a proximidade com a natureza.

O lote e a paisagem

Segundo a Lei 6766/ 1979 que define o Parcelamento do Solo Urbano, os lotes são oriundos da subdivisão das quadras em porções com área mínima de 125m². É considerado lote, o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. Macedo (1997) enfatiza que o lote urbano não define por si o desenho da cidade, mas sem dúvida tem uma importância fundamental na composição da paisagem urbana, a não aqueles que ocupam grandes quarteirões para abrigar palacetes ou condomínios cercados por muros, com pouca importância para o conjunto urbano.

A paisagem urbana é caracterizada como o resultado final da articulação dos espaços e volumes urbanos, contidos em cada unidade-lote, entre si e com os demais espaços livres de edificação, como as ruas e praças. “Cada conjunto organizado formalmente dentro das quadras e destas entre si criam a malha que enredeia a composição formal dos diferentes tipos de tecido urbano que identificamos nas nossas cidades” (MACEDO, 1997, p.13).

PADRÕES DE ASSENTAMENTO

O LOTE

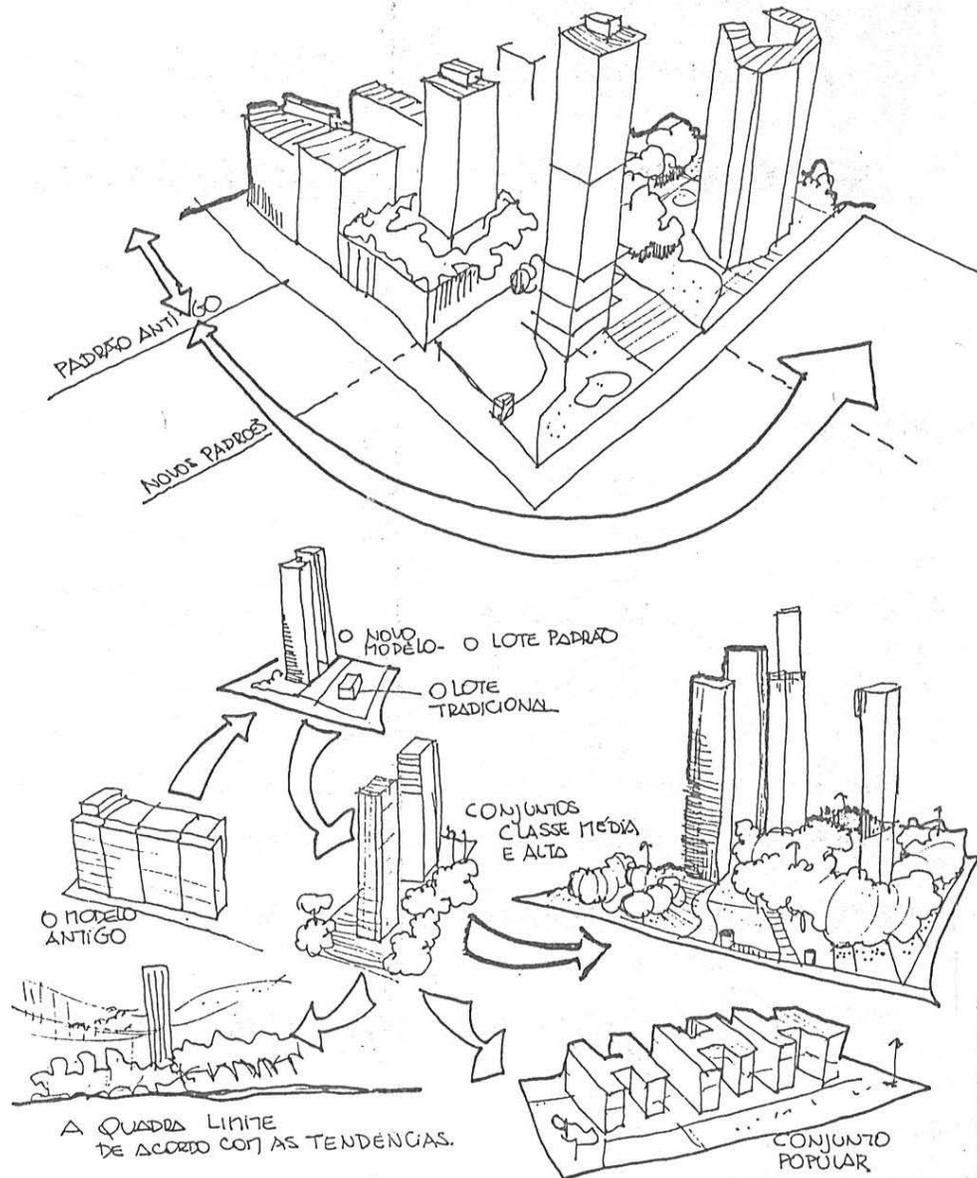


Figura 31. Padrões e assentamento no lote. Fonte: MACEDO, 1997, p.35.

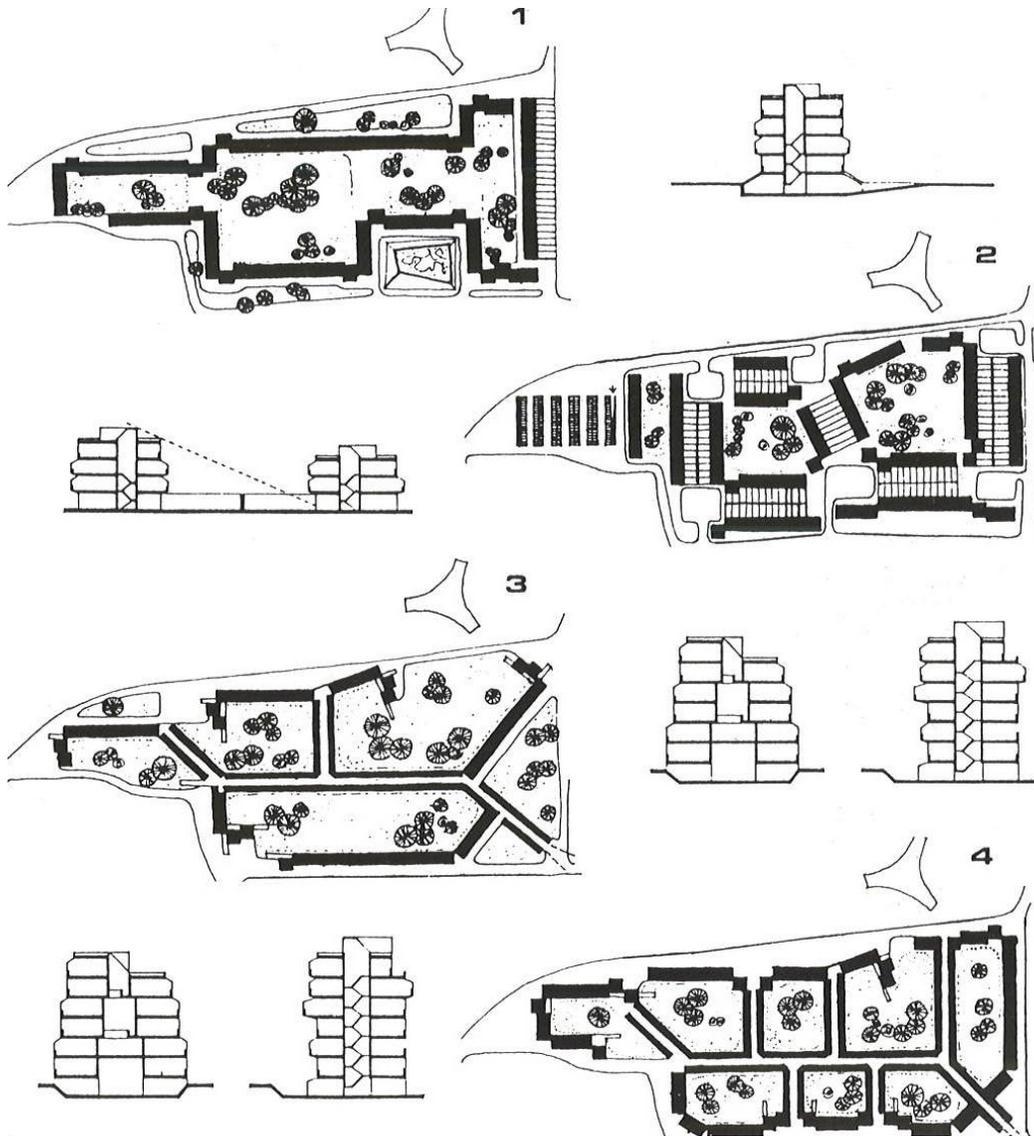


Figura 32. Diferentes organizações espaciais do mesmo lote, com diferentes densidades e ocupações de solo. Fonte: FULHAM STUDY, in LAMAS, 1999.

Lamas (1999) apresenta, nos estudos 1 e 2 a ocupação de um mesmo lote por diferentes modelos de edifícios alcançando ambos a mesma densidade de 260 hab/ha; nos exemplos 3 e 4 o mesmo lote, é ocupado atingindo respectivamente, densidades de 380 hab/ha e 560 hab/ha. A forma de ocupação do lote, nas dimensões, distribuição, qualificação e usos de seus volumes construídos e plantados (prédios, arborização, etc.) definem a tipologia particular do tecido urbano, sendo que qualquer alteração, mesmo que pontual, de seu arranjo formal

pode iniciar um processo de transformação da configuração do tecido urbano específico e, por conseguinte, de um setor da paisagem urbana (Figura 32).

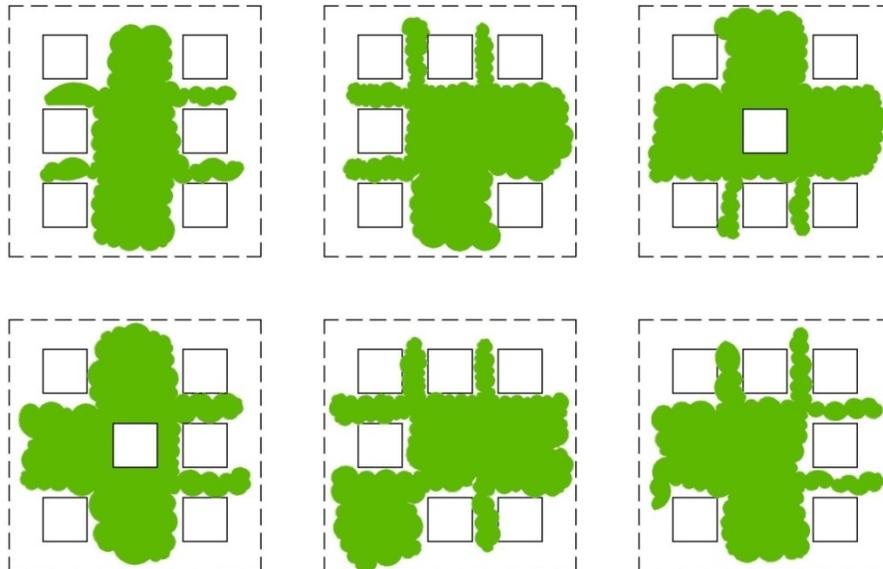


Figura 33. Diferentes modos de implantar os mesmos tipos de edifícios. Fonte: a partir de MACEDO, 1995.

A implantação de edifícios idênticos em um lote típico, quando implantados de diferentes formas, leva à formação de espaços livres específicos, e estes como unidades formadoras do tecido urbano interferem na paisagem urbana (Figura 33).

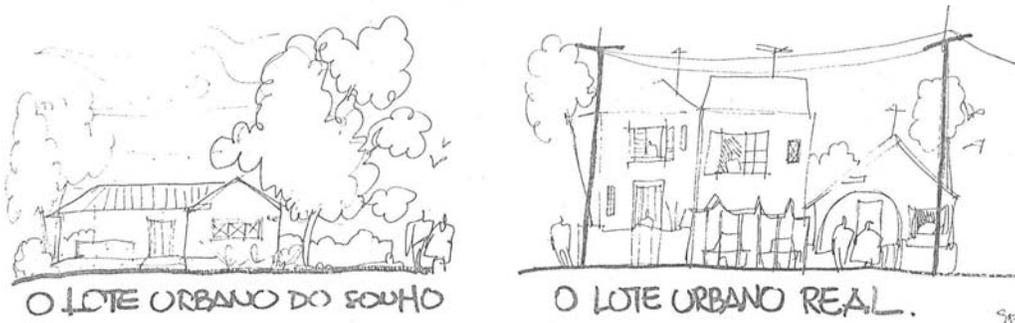


Figura 34. Lotes urbanos: o ideal e o real. Fonte: MACEDO, 1997, p.16.

A figura de um lote urbano, com todos os elementos formadores: a casinha afastada da rua por jardim e muro com quintal ao fundo; com recuos estratégicos,

talvez arborizados e uma insolação plena, idealizado para muitos, porém, são poucos os exemplares: são típicos em cidades do interior onde os terrenos possuem baixo custo e a densidade demográfica da cidade é menor; em casas de praia, ao longo de todo litoral; em condomínios habitacionais e em toda e qualquer construção que o dono tenha recursos financeiros e de espaço para manter desta forma (Figura 34).

“seria uma casa de alvenaria de tijolos assobradada com sua edícula separada, com tantas outras que vieram servir de modelo às casas de classe média que proliferaram a partir da Primeira Grande Guerra, caracterizada pelo seu jardim fronteiro e pelos corredores ajardinados laterais. Acreditamos que esse partido de casa isolada tenha sido voluntário, um modismo lançado pela sociedade à revelia das posturas municipais que... enquanto exigia recuos fronteiros nas casas operárias da periferia, praticamente proibia esses afastamentos nas ruas dentro do perímetro urbano. Os recuos obrigatórios em certas ruas vieram mesmo já na década dos anos 20, após a experiência e o exemplo erudito das “cidades-jardins” da Cia. City, cujo jardim América, de 1912 serviu de paradigma, a partir da sua efetiva instalação, a todos os loteadores desejosos de formar bairros elegantes.” (LEMOS, 1985, p.94)

Os bairros de alto padrão reservam melhor qualidade ambiental com espaços livres generosos, contribuindo para a qualidade de vida dos usuários. Diferem-se no tamanho do lote, na largura da rua (nem sempre), no estágio da casa (normalmente projetada não tende a crescer tanto quanto a casa da população mais pobre) e, sobretudo, na presença e na forma dos elementos naturais (a vegetação). A impossibilidade da aquisição de um lote com um bom padrão dimensional, que permita a construção do edifício isolado, faz surgir uma série de situações derivadas e uma delas é o pequeno lote, exemplo típico do sobrado geminado de São Paulo, com recuo frontal e de fundos.

Nos lotes médios destinados à habitação, os espaços livres de edificação, são espaços residuais que abrigam os quintais, circulações e jardins; tendem a uma área mínima, sobrepondo diversas atividades realizadas por seus moradores. São nesses espaços não edificados que ocorre boa parte da vida urbana ao ar livre: o bebê que toma sol, a criança que joga bolinha de gude, a idosa que tricota e conversa.

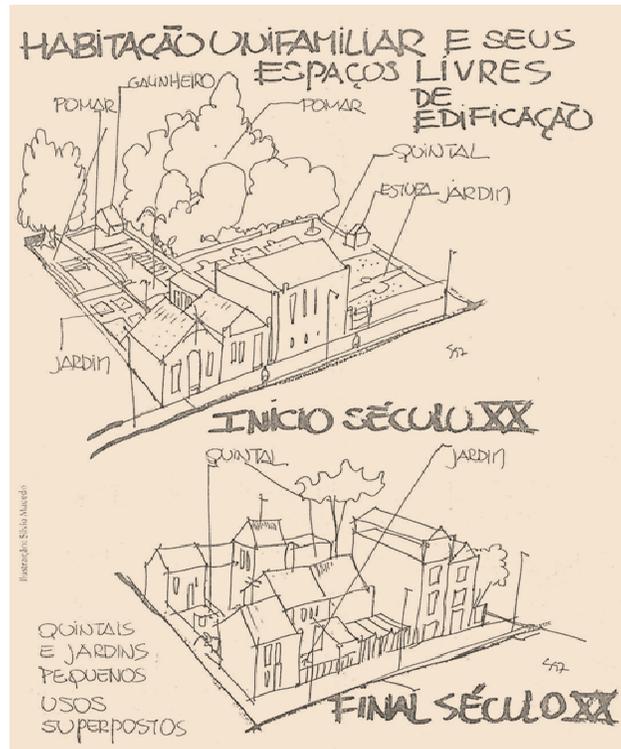


Figura 35. Espaços livres nos lotes unifamiliares. Fonte: MACEDO, 1997, p.24.

Nos bairros autoconstruídos no Brasil das décadas de 1980, 1990 e 2000, privilegia-se os espaços fechados em detrimento aos livres de edificação, as construções se estendem sobre os vazios deixados dentro dos lotes, e ocupa quase a totalidade do mesmo (MONTEIRO, 2007). O tratamento dos espaços livres de edificação está sempre em segundo plano, nos lotes habitacionais das classes mais pobres, primeiro trata-se dos espaços interiores (espaços edificados) e posteriormente pensa-se nos residuais aos espaços livres. O poder público também prioriza outros tipos de obras em detrimento dos espaços livres. Nos

bairros mais carentes, são priorizadas as obras de infraestrutura (água, asfalto, luz) antes de projetar as calçadas, praças, gramas, jardins e árvores.

“Para o morador, surgem prioridades que têm relação com a ampliação do abrigo para a sua família: os espaços abertos do lote cedem lugar aos puxados da casa, e a um segundo andar, a uma garagem, um edícula. Em pouco tempo, a maioria dos lotes atinge uma taxa de ocupação de quase 100% com essas ampliações, restringindo a presença do verde e a própria existência de espaços abertos privados no bairro. Nesse aspecto, a morfologia dos bairros mais carentes se assemelha à morfologia tradicional das áreas centrais da cidade, onde o adensamento extingue as às áreas abertas dentro dos quarteirões.” (MONTEIRO, 2007, p.2)

Há uma crescente redução dos espaços livres dentro dos lotes, principalmente dos pequenos e médios, devido ao aumento da demanda por solo urbano, vinculado ao crescimento significativo da população, forçando os usuários desses espaços a buscarem alternativas, como parques, praças e ruas e até mesmo os novos condomínios habitacionais. Os parques, praças e ruas são espaços complementares às atividades da habitação. Para Magnoli (2006), a existência dos espaços livres da habitação só pode ser compreendida se o morador puder lhe conferir atributos no contato direto com o espaço público (da rua, da praça, da viela, do pátio, etc.), assim o morador conserva sua individualidade na habitação, e integração com sua vizinhança, propiciando melhor inclusão social.

Em 1997, Macedo destacava que o uso dos espaços livres de edificação era feito de um modo muito simples e direto: para estar; para trabalhar, como lavar roupas; para jogos infantis; para jardins decorativos; para guardar automóvel; para conversar. E destacava que essas atividades deveriam acontecer próximas à habitação ou o mais acessível possível, não precisando ser feitas no interior do lote ou mesmo em suas vizinhanças. Contudo, o desenvolvimento ou não das atividades no espaço livre de edificação depende das aspirações, limitações e

potencialidades dos usuários, bem como, da acessibilidade e adequações físicas do espaço.

O lote e o edifício

A formação dos espaços livres nas áreas verticalizadas, adotada nas áreas centrais das principais cidades do país, como Rio de Janeiro, Recife, Belo Horizonte, Porto Alegre e São Paulo, seguiu padrões diferentes das áreas horizontais, baseando-se em uma forma urbanística derivada do urbanismo francês. Nos primeiros prédios de apartamentos e nos primeiros arranha-céus construídos, os espaços livres do lote verticalizado tinham o caráter de poço ou pátio de iluminação e ventilação ou eventuais quintais.



Figura 36. Bexiga, São Paulo-SP. Delimitação das ruas. Fonte: <http://sampasul.net> e Casas coloniais, Santos-SP. Fonte: www.worldwidephotoweb.com.

O padrão de loteamento era o mesmo das demais quadras, porém, o padrão de assentamento dos edifícios era diferenciado, todos os prédios ficavam alinhados à rua, geminados, formavam pátios internos dentro das quadras. As janelas e os terraços convergiam para os espaços livres e nos prédios mais luxuosos eram implantadas vagas de garagens cobertas no fundo do lote, em um pátio ou quintal; o edifício ocupava o maior espaço possível, construído junto às divisas. “Cada rua ocupada por prédios, apresentava, planos verticais contínuos, compostos de fachadas geminadas que se sucedem uma ao lado da outra por muitos quarteirões” (MACEDO, 1997, p.23).

Esporadicamente algumas unidades apresentavam pátios de serviços ou jardins frontais. As atividades domésticas específicas de cada família, como lavar e secar roupas, a criação de animais domésticos e plantas são restringidos e incorporados ao interior das edificações. Os poucos prédios que apresentavam unidades residenciais, com áreas adequadas a essas atividades são destinadas aos funcionários como zeladores e porteiros.

A eliminação das atividades domésticas do nível do chão corresponde a uma mudança no uso do espaço livre, libera-se da atividade de serviço, e destina-se à circulação, ao bem estar do pedestre e aos veículos, isso primeiramente, nos espaços de fundo de lote. Nas áreas frontais, pouco a pouco, surgiam jardins na medida em que os espaços eram sendo liberados da construção. Esse foi um processo lento, e sua evolução até a consolidação na cidade de São Paulo demorou várias décadas. A exigência de vagas de estacionamento dentro do lote surgiu no início do processo de expansão da verticalização na década de 1970, alterando mais uma vez, a configuração desses espaços.

Favorecido pelas primeiras legislações que configuraram e direcionaram os primeiros setores urbanos no processo de verticalização, esse padrão foi adotado em muitas cidades. No Rio de Janeiro, na zona sul nos bairros que primeiro se adensaram (Botafogo, Flamengo e Copacabana), e em São Paulo e Porto Alegre, nas áreas centrais. A partir dessa forma de organização dentro do lote urbano, nas cidades onde se iniciou a verticalização das habitações, os espaços livres foram diminuídos e até mesmo, quase suprimidos. As atividades ao ar livres antes destinadas aos jardins e aos quintais passaram a ser realizadas nos espaços públicos: nas ruas, calçadas, praças ou na habitação, ou então, deveriam ser suprimidas.

A proximidade com as praias no Rio de Janeiro, que representa um verdadeiro parque linear de areia e água, e a proximidade dos novos prédios ao chamado “Centro novo” em São Paulo, que oferecia cinemas, teatros, lojas e escolas e a rede de praças públicas da cidade, de certo modo, compensava as deficiências criadas devido à redução dos espaços livres de edificação dentro do

lote, nas segundas e terceiras décadas do século 20. Naquela época, a realidade encontrada nas cidades era bem diferente da cidade contemporânea.

“As ruas ainda são tranquilas, pois o movimento de circulação de veículos automotores ainda é moderado, os novos tecidos urbanos verticais que estão se formando ainda não estão consolidados e as densidades de ocupação e uso do solo urbano são baixas” (MACEDO, 1997, p. 23).

A partir da metade do século 20, os inconvenientes dessa estrutura morfológica foram apontados e questionados pelos partidários do movimento moderno, surgindo à ideia, a princípio aceita pela elite paulista, do edifício isolado no lote. Posteriormente esta nova configuração espalhou-se pelo país e foi confirmada em diversas legislações urbanísticas. O edifício junto à rua, herança do velho colonial (Figura 36), não era mais o ideal, devendo-se afastá-lo através do recuo frontal. A rua, antes com função preponderante à circulação do pedestre, há muito tempo passou a ter função primordial à circulação dos veículos, e aos pedestres restou-lhe a calçada, nem sempre com dimensões adequadas ao uso e fluxos.

Nos anos 1950, na região central de São Paulo, exigia-se que as construções fossem alinhadas à calçada e encostadas nos limites laterais (aos lotes dos vizinhos). Ao contrário do que se deu no Rio de Janeiro, que consolidou seu perfil urbano através de um acelerado processo de verticalização na orla marítima. São Paulo, no entanto, verticalizou-se lentamente, e quando houve a expansão da área central aos bairros periféricos, já possuía novas soluções de ocupação do solo como forma alternativa de desenho para os espaços internos ao lote.

A partir da década de 1940 até o início da década de 1980, a solução mais adotada para abrigar os automóveis, eram as garagens subterrâneas, liberando os espaços livres do lote para as funções de acesso e lazer, eventualmente esses espaços eram utilizados em função complementar às necessidades de estacionamentos. A princípio, esses espaços livres do lote eram tratados como

jardins tradicionais, os frontais compunham as fachadas e os de fundo ou lateral, às vezes eram apenas pavimentados recebendo pouca ou nenhuma vegetação.

A consolidação desse modelo foi estabelecida pelos códigos de zoneamento, que tornou obrigatório para quase toda a área da cidade, os recuos frontais; exigindo-se também, os recuos laterais e de fundo, consolidando de vez o padrão do prédio isolado no lote. O tamanho dos recuos e, portanto das áreas livres, variam de acordo com o lote, região da cidade e padrão imobiliário.

“seja na organização de um conjunto habitacional onde os prédios de apartamentos se não formam uma superquadras ao menos estão afastados um dos outros, seja no assentamento de um edifício no lote totalmente isolado de seus vizinhos...” (MACEDO, 1997, p. 26 e 27).

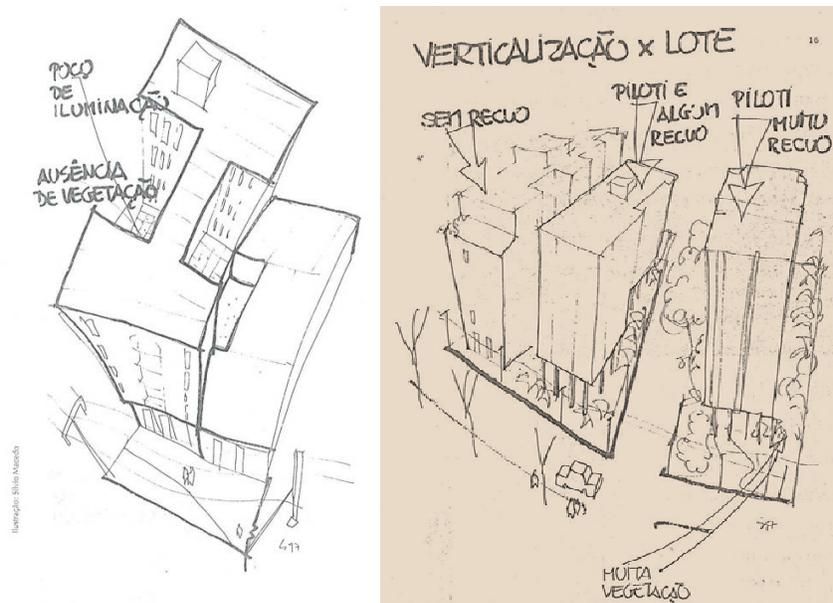


Figura 37. Padrão de assentamento do edifício no lote. Fonte: MACEDO, 1997, p.31.

Pouco a pouco o edifício isolado dentro do lote, recuado das ruas e divisas tornou-se um padrão da organização do espaço urbano. Este pensar modernizante de arquitetura e urbanismo é uma redução do modelo proposto em Brasília. O padrão do edifício isolado no lote, em especial as torres residenciais - solução arquitetônica consolidada pelo movimento “moderno” de “pensar” a arquitetura e o urbanismo - afeta pouco a organização das tramas urbanas, pois

essas continuam a se estruturar a partir de modelos já existentes desde o início do século 20.

A rua

A configuração da rua moderna está estabelecida sobre certos padrões rígidos, com variação na forma e volume de seus elementos componentes e não em sua disposição básica. O esquema lote-rua-lote decompõe-se em edifício-jardim-calçada-leito carroçável-calçada-jardim-edifício, repetindo-se com variações e adaptações pela maioria dos bairros residenciais construídos nas cidades brasileiras nas últimas décadas (Figura 38).

“Um espaço de uma rua, ladeada por casas recuadas, mesmo que cercadas por gradis é agora mais amplo, ao menos visualmente, que aquele outro onde os edifícios eram todos geminados e debruçados sobre as calçadas e isto por si só gera novos tipos de desenho para o espaço urbano. As ruas ficam com uma calha maior, pois a elas se agregam os espaços contidos intramuros e que então são visualmente acessíveis ao pedestre, bem como se afastam das calçadas os planos verticais determinados pelas massas de edificação.” (MACEDO, 1997, p.15)

Existiam poucas soluções que fugiam ao padrão - edifício-jardim-calçada-leito carroçável-calçada-jardim-edifício, como as superquadras de Brasília e alguns condomínios a beira mar. Alternativas onde a rua passa a ter um papel apenas de acesso aos edifícios e aos pedestres com passeios ajardinados entre as residências; essas soluções pontuais caracterizam formas e agenciamentos urbanos particulares.

A nova capital, “edificada dentro dos cânones do novo urbanismo, baseado nos preceitos do C.I.A.M. as áreas residências estão imersas em jardins, a superquadra como unidade de vizinhança é criada como instituição e o lote tem sua importância reduzida ao mínimo. “O novo e

moderno edifício esta isolado, implantado no meio de áreas 'verdes', extensos gramados entremeados de árvores, distanciado de muitos metros de seu vizinho mais próximo, em condições 'ideais' de iluminação e ventilação", e a vida ao ar livre acontecerá em algum lugar deste parque contínuo, que se entremeia por entre as edificações." (MACEDO, 1997, p. 25)



Figura 38. O espaço público: A rua. Fonte: MACEDO, 1995, p.39.

A partir da década de 1940, surgem os condomínios residenciais patrocinados pelos Institutos de Previdência, produzidos em massa pelas cooperativas habitacionais. Inseridos em diversas áreas de nossas cidades, formavam amplos segmentos de nossas estruturas urbanas. Esses conjuntos residenciais eram descompromissados com a instituição lote-prédio, com proposta de abundantes espaços livres, porém, esses espaços livres não ofertavam qualidade ambiental e fatores que facilitassem a apropriação dos espaços pelos usuários.

“Os conjuntos habitacionais produzidos em massa pelas cooperativas de habitação do Estado (nas suas áreas ocupadas por edifícios de apartamentos) e os novos condomínios verticais de habitação, que surgem a partir dos anos 1970 nas nossas cidades são exceções a esta regra, apresentando formas diversas de organização interna nas quadras, com a quebra do padrão lote em detrimento de uma outra organização das torres, agora isoladas entre si e separadas por generosos recuos, sendo que as ruas permanecem por muitas vezes com sua função de circulação mecânica e de pedestres, mantendo suas formas tradicionais de articulação.” (MACEDO, 1997, p.18)

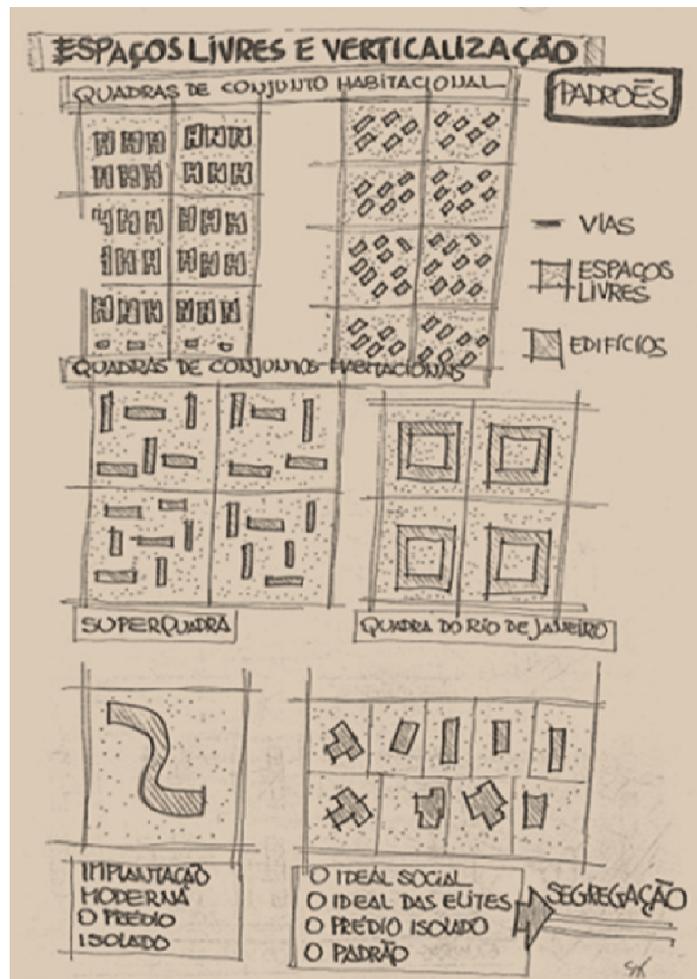


Figura 39. Os espaços livres de verticalização: O edifício e o Lote. Fonte: MACEDO, 1995, p.26.

As propostas de “desvincular” o edifício do lote, com as novas formas de implantação das torres, permitiam pensar os espaços livres em prol da coletividade, com novos arranjos e usos (Figura 39), propondo suprir a deficiência dos espaços livres urbanos. Macedo (1995) atribui à seriação do sistema de espaços de lazer em condomínios, praças, parques e clubes privados à deficiência da formalização de um sistema completo de lazer em praças e parques públicos, que deveriam ser adequados, dimensionados, acessíveis e seguros.

O uso comum dos espaços livres do lote

Na década de 1970, desenvolve-se uma tendência de instalarem equipamentos de lazer ao ar livre dentro do lote, juntamente aos jardins ou substituindo-os. Popularizaram-se inicialmente a instalação de brinquedos infantis, configurando os pequenos “playgrounds”, logo após vieram as piscinas, que se tornaram quase indispensáveis em pouco tempo. Na década de 1980, cerca de 50% dos lançamentos imobiliários em São Paulo possuíam piscinas, e em praticamente todos os empreendimentos para as camadas médias e altas da década de 2000.

“As décadas de 1970 e 1980 pelo menos em São Paulo, são palco do aparecimento e consolidação de uma nova figura urbana, o lote quadra, o grande condomínio verticalizado que ocupa, senão um quarteirão completo, pelo menos uma grande parte deste, no qual os prédios são dispostos mais livremente, sem obedecerem a padrões rígidos de paralelismo em relação às divisas do lote. Nestes condomínios, verdadeiras “superquadradas” ou “unidades de vizinhança” existe a *priori* uma possibilidade maior de se equipar e tratar os espaços livres, o que de fato acontece na maioria dos casos.” (MACEDO, 1997, p.32)

Gradativamente, durante os anos 1990, surgiu uma diversidade de outros equipamentos como, quadras poliesportivas, de tênis, pistas de Cooper, quiosques, churrasqueiras, etc. Naquele contexto relata Macedo (1997 e 2011), já existiam mais de uma dezena de itens e atualmente é difícil mensurar a relação de equipamentos oferecidos nos novos lançamentos residenciais.

Ainda nos anos 1980, e principalmente na década seguinte, observou-se um gradual e efetivo fechamento da maioria dos lotes verticalizados da cidade, através de gradis e muros, proporcionando um processo de isolamentos dos condomínios residenciais em relação aos “perigos urbanos”, sendo assim, propositalmente isolados dos espaços livres públicos: das ruas, praças, da vida urbana.

Os resultados desta nova forma de tratamento dos espaços livres de edificação, interno aos condomínios horizontais ou verticais, foram copiados e reproduzidos por todo o país; a diversidade e multiplicidade de usos e a qualidade dos espaços livres foram trocadas por uma especialização funcional com os inúmeros itens oferecidos pelo mercado imobiliário.

Para os lançamentos dos condomínios verticais no mercado brasileiro, o tratamento dos espaços livres e equipamentos coletivos se tornam um elemento fundamental na valorização do imóvel, juntamente com o tratamento das fachadas, a disposição das vagas para automóveis e o fornecimento de equipamentos de segurança. São elementos necessários para atrair os compradores, na medida em que se generaliza uma padronização das unidades de moradia, que tem, nos grandes centros, gradativamente sua metragem reduzida e sua distribuição espacial em grande parte padronizada (MACEDO, 2011).

Os padrões de organização espacial das classes mais ricas são reproduzidos de um modo reduzido para as outras classes sociais. Dentro de um universo de diversidades e adversidades do nosso território, verificam-se em todo o país as repetições de tipologias e programas dos conjuntos habitacionais, tanto para a habitação como para os espaços livres de uso coletivo, ou seja, o que se faz no Sudeste, repete-se no Nordeste, e assim sem verificar as necessidades da população local, os padrões das cidades mais ricas são aplicados indistintamente por todos os lados. Macedo (1995) exemplifica em um esquema gráfico, a recodificação e transformação dos espaços livres pela população de um conjunto habitacional, Cohab, que seguindo os arquétipos das classes mais ricas, cria a seu modo cercas, pátios, guaritas, jardins e estacionamentos (Figura 40).

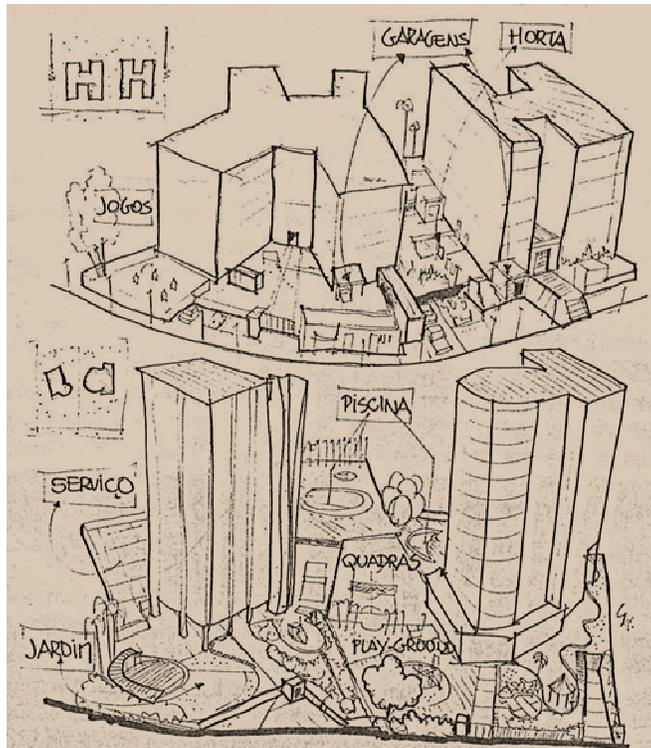


Figura 40. Desenho. Fonte: MACEDO, 1995, P.50.



Figura 41. Ilustração artística do salão de jogos adulto, do playground, do petcare. Fonte: <http://www.gafisa.com.br>. Acesso em: ago.2012.

“A diversão chegou na Vila Formosa. É com muita alegria que a Gafisa apresenta o incrível Fantastique Condomínio Clube. São mais de vinte opções de lazer para que todos os seus dias sejam cheios de

diversão. Localizado em uma das regiões mais arborizadas da cidade, é pertinho de tudo e ideal tanto para morar quanto para investir.” (<http://www.gafisa.com.br/imoveis/sp>, 2012)



Figura 42. Implantação do Condomínio Lorian, Osasco. Fonte: <http://www.gafisa.com.br>. Acesso em: ago.2012.

“Lorian é o novo empreendimento que a Gafisa lançará na Vila São Francisco, em frente ao São Francisco Golf Club. Uma estrutura completa, com apartamentos de 194 e 254m², 4 suítes, com muito espaço, lazer e segurança para toda sua família.” (<http://www.gafisa.com.br/imoveis/sp>, 2012)

Os exemplos da Figura 41 e Figura 42 são modelos ofertados pelo mercado imobiliários; cada um inserido em uma determinada região dentro da RMSP são lançamentos distintos que se direcionam a distintas classes sociais. O primeiro exemplo localiza-se na Zona Leste de São Paulo e o segundo em Osasco em frente ao Golf Club. Percebe-se que no 1º anúncio são identificados diversos espaços com áreas bem reduzidas e nem mesmo a implantação do condomínio foi encontrada no site. Já o segundo, dirigido a um público seletto, apresenta os mesmos tipos de espaços, porém, melhor dimensionados na divulgada

implantação. Confirmando que os modismos criados pelo mercado imobiliário são contemplados em diversos padrões, para distintas classes sociais.

2.5. Área de lazer

Para Macedo (1995), todo e qualquer espaço livre de edificação ou natural pode ser destinado prioritariamente ao lazer, ativo ou contemplativo. Considera-se um espaço livre ativo quando o mesmo oferece espaços para jogos e brincadeiras; e contemplativo, quando a área é dotada de um valor cênico/paisagístico expressivo e pelo seu interior o cidadão apenas observa ou passeia a pé, montado ou de carro, contemplando o cenário. Os parques, praias e praças urbanas estão englobadas dentro desse conceito, possibilitando muitas vezes, a utilização mista, tanto para o lazer ativo, quanto para o passivo.



Figura 43. Lazer ativo e lazer contemplativo em parques urbanos. Fonte: Bosque Maia, Guarulhos. Disponível em: www.google.com.br. Acesso em: 10 ago. 2012.

Encontramos muitos exemplos de apropriação de áreas inadequadas para o lazer (Figura 44), a população acaba utilizando terrenos vazios na ausência de locais apropriados, como as várzeas de rios, alternativa encontrada pelos moradores das pequenas e médias cidades para jogos e brincadeiras, e o uso de áreas ou terras vizinhas aos perímetros urbanos, onde são praticados os piqueniques, as caminhadas, os jogos junto à cachoeira, lagos e riachos.



Figura 44. Futebol de várzea, Piraquara - Paraná. Fonte: Gilson Camargo

A rua e o lazer



Figura 45. Brincadeira de rua. Espaço apropriado. Fonte: <http://www.google.com.br/imgres?q=brincar+na+rua> e Rua Felício Marcondes, Guarulhos em 1974. Fonte: Acervo histórico de Guarulhos

As ruas na cidade brasileira, por muito tempo, assumiram um papel complementar, como os terrenos baldios, várzeas, etc., servindo de espaço de lazer para a população, sendo utilizadas para diversas atividades, principalmente para lazer de crianças e adolescentes nos fins de semana.

No geral, a cidade brasileira apresenta uma série limitada de padrões construtivos de espaços livres de edificação e dentre estes, a

rua é, com certeza, o mais definido de todos os seus espaços públicos.
(MACEDO, 1995, p.38)

Houve uma grande desvalorização deste uso, contudo, prevalece nas pequenas cidades e em alguns bairros da periferia das cidades de maior porte. Atualmente encontramos em nossas cidades projetos que visam cidades mais sustentáveis, com intenção de motivar a população à prática de atividades físicas, com a implantação de ciclovias, parques lineares e tantas outras iniciativas, levando as pessoas a se relacionar com o meio urbano.

Tabela 13. Relação de atividades de lazer com referência à pesquisa da paisagista Ayako Nishikawa (a partir de Macedo, 1995, p.23).

Lazer de fim de semana	Lazer cotidiano	Outros locais (e em casa)	Outros locais (e em casa)
Brincar	Brincar (em qualquer lugar)	Jogo (ping-pong, carta, etc.)	Pesca
Jogar bola	Brincar na rua ou praça	Visitas	Jogo(cartas, dominó, etc.)
Caminhada (perto)	Jogar bola	Festas	Visitas
Conversar/encontros	Passeio (caminhada)	Escola de Samba	Centro Esportivo/escola
Passeio (distante)	Ir à praça	Piscina/Andar a cavalo	Natação/Judô/Futebol
Parque/Praça/Horto, etc.	Conversar/encontro	Centro esportivo	
		Andar de moto	

No final da década de 1970, a paisagista Ayako Nishikawa organizou uma pesquisa sobre o tema ruas de lazer em São Paulo e detectou uma infinidade de usos para esses espaços. Com uma multiplicidade de usos muito grande, as atividades eram realizadas em espaços que não foram projetados para tal fim. A

pesquisadora Nishikawa relata, segundo Macedo (1995), que eram realizadas mais atividades nas ruas do que propriamente nos espaços projetados para jogos e à recreação, como setores de parque e praças (Tabela 13).

Acredita-se que a acessibilidade para a prática das atividades, neste caso é fator decisivo, a proximidade da rua à moradia facilita os encontros das crianças e adolescentes, e além do mais, contribui para a “segurança”, pois podem ser observados a qualquer tempo pelos responsáveis. O acesso restrito aos veículos em vilas, vielas e ruas tornam os espaços mais adequados ao lazer, oferecendo condições quase que ideais ao usuário, com a vantagem do uso diverso, devido à própria constituição dos espaços – pisos simples, pavimentados – que se adaptam às mais diversas situações, do jogo de bola, ao pular corda e a roda.

Lazer nos condomínios

A área de lazer é utilizada como um importante argumento de venda para os condomínios residenciais e parece estar definitivamente incorporada ao rol dos desejos de quem quer adquirir um apartamento. A oferta desses espaços oferece aos futuros moradores alguns privilégios de usufruir desses equipamentos sem arcar individualmente com seus custos. Os apelos publicitários do mercado imobiliário consistem em: “Chegou a hora de aproveitar a vida por completo!”, “aqui está seu novo mundo: lazer diversão e bem-estar!”, “sua família merece ter um clube em casa!”, “ tudo que sua família merece e mais um pouco!” ou similares. Grande parte das imagens publicitárias faz apelo com crianças, idosos e um casal sorridente, a família feliz! Tal slogan indica que as áreas de lazer são mais completas e atendem a todas as possíveis necessidades dos membros da família, ofertando uma gama de equipamentos como se o edifício estivesse instalado dentro de um clube privado. Dotar essas instalações de áreas direcionadas para os interesses de diferentes faixas etárias parece uma boa alternativa, para atrair os compradores e aumentar a futura satisfação dos moradores com o local. Sendo este o objeto desta pesquisa, nos estudos de caso vamos lidar com a real utilização desses espaços - ofertados pelo mercado e

aceito pelos futuros moradores como uma necessidade no momento da aquisição. Abaixo estão alguns tipos de equipamentos citados em *folders* promocionais dos novos lançamentos imobiliários de Guarulhos:

Observando o rol de equipamentos ofertados pelo mercado imobiliário (Tabela 14) e comparando com os itens de lazer de rua anotados pela arquiteta Ayako Nishikawa (Tabela 13), aponta-se a necessidade de alguns itens que de fato serão utilizados pelas crianças e adolescentes: espaços que possibilitam o encontro, o jogo e as brincadeiras das crianças. Na rua a proximidade da residência possui acesso facilitado ao lazer e o espaço torna-se multifuncional possibilitando diversos usos, já no espaço projetado, há um grande aumento de áreas que podem vir a ficar sem uso, em razão da falta de privacidade, da falta de tempo e até mesmo pelo desinteresse dos moradores.

Tabela 14. Lista de equipamentos e espaços oferecidos pelo mercado imobiliário. Fonte: a partir de Folders publicitários.

Espaços livres – descobertos	Espaços cobertos
Praça de chegada com/sem espelho d'água	Lobby
Espaço zen – descanso ao ar livre	Salão de festas adulto
Playground	Salão de festas infantil
Pista de cooper	Espaço gourmet
Fitness ao ar livre	Sala de ginástica – fitness
Praça jovem	Salão de jogos adulto
Quadra recreativa	Salão de jogos juvenil
Pet place	Brinquedoteca
Mini arborismo	Spa com sala de descanso
Piscina adulto	Sauna
Piscina infantil	Sala de massagem
Quadra poliesportiva	Sala de Cinema
Bosque privativo	Piscina coberta
Churrasqueira e forno de pizza	

2.6. Qualificação dos espaços livres

A duração – vida útil – de um determinado espaço livre está diretamente ligada às possibilidades que este espaço oferece para a sua apropriação pelos usuários. Quanto mais e melhor ele puder ser apropriado, contudo convenientemente mantido, maior será sua aceitação pelos usuários, e por mais tempo manter-se-á sua identidade morfológica. A possibilidade de uma diversidade de uso qualifica o espaço e confere a ele maior durabilidade e estabilidade. Macedo (1995) destaca a adequação funcional, adequação ambiental, adequação estética como fatores que devem ser considerados para a avaliação de qualquer espaço livre:

Adequação funcional consiste na correta conformação morfológica e dimensional do espaço, permitindo o uso para diversas finalidades.

Adequação ambiental consiste na capacidade do espaço em proporcionar condições salubres aos usuários no desempenho das mais diversas atividades. Sendo considerados aspectos de insolação, ventilação, qualidade e permeabilidade do solo e subsolo, estabilidade e rugosidade de pisos, declividades, graus de umidade.

Adequação estética é o fator mais difícil de avaliar, pois os padrões variam constantemente de acordo com as expectativas sociais. As mudanças de padrões estéticos podem ser observadas na organização das praças públicas.

A apropriação dos espaços livres

Para Mendonça (2007), a relação do espaço público na cidade com o próprio meio urbano, está fortemente vinculada a aspectos físicos, naturais e/ou construídos, caracterizados pelo desenho de formas, que muitas vezes, além de representar o espaço pretendido, passam a corresponder à imagem de determinado lugar, cidade, região ou país. Cabe lembrar que a construção destas formas é inerente a aspectos socioeconômicos. Assim, considera-se que a forma do ambiente urbano está necessariamente relacionada às articulações dos interesses e esforços sociais e econômicos, envolvendo neste sentido, as pessoas, seus desejos e

intenções. A apropriação do ambiente construído pode se dar pelas possibilidades de uso deduzidas a partir dele, ou adaptadas às necessidades imediatas ou desejos e intenções não satisfeitos na construção do ambiente; independente das relações que foram estabelecidas na definição e construção do mesmo.

A apropriação do espaço público deve ser tomada como um fator para melhor compreensão dos desejos e das necessidades da população e o vínculo com o meio ambiente urbano, as necessidades de reestruturações físicas, devem ser reconhecidas, de modo a permitir flexibilidade no uso do espaço. Mendonça (2007) destaca que “as apropriações, mesmo quando intuídas e adaptadas não implicam, necessariamente, em inadequação ou indícios de marginalidade. Podem, ao contrário, indicar criatividade, capacidade de melhor aproveitamento das infraestruturas públicas e fornecer subsídios que alimentem o projeto e a construção futura de ambientes desta natureza”.

3. Materiais e Métodos

Para alcançar os objetivos desta pesquisa foram realizados três estudos de caso em condomínios residenciais existentes em Guarulhos, aprovados e construídos no período de 2004 a 2009. A opção por tal delineamento metodológico se deu em função dos limites entre o fenômeno e o contexto ainda não serem evidentes, portanto trata-se de pesquisa exploratória. Acredita-se que através do estudo específico dos casos foi possível aprimorar o conhecimento acerca do universo a que pertencem e ainda subsidiar futuras ações e decisões projetuais.

O estudo dos três casos foi realizado a fim de obter informações detalhadas das características, programa e do uso dos espaços coletivos em tais condomínios pelos moradores, as quais apontaram algumas tendências que merecem análise ampliada para que seus resultados possam ser replicados de maneira geral. Interessou à pesquisa especialmente conhecer a avaliação de tais locais sob a perspectiva dos usuários. Para sua análise, foram utilizados alguns estudos já realizados como suporte como LAY (2002), VILLA (2008 E 2009), CABE (2008) e BENVENGA (2011), além dos conceitos que fundamentaram a referência teórica desta pesquisa. A descrição dos dados e contexto analisados neste trabalho traz a possibilidade de discussões futuras de forma substancial, a fim de alcançar a confiabilidade da pesquisa.

Para a seleção dos estudos de casos, inicialmente realizou-se um amplo levantamento dos condomínios verticais construídos em Guarulhos, por meio de pesquisa cadastral. A partir desse panorama, tais edifícios foram localizados em mapa da cidade, onde foi possível identificar as regiões de concentração desse tipo de empreendimento. Após análise local e de campo em tais regiões, procedeu-se à seleção dos casos.

Dentro do universo da produção de empreendimentos no Município de Guarulhos, optou-se por concentrar a análise nos empreendimentos localizados na UPR Centro, por ser esta, a UPR que supera as demais em números de alvará

de construção emitidos (Tabela 15) para empreendimentos residenciais R3 e R4 de 1996 a 2011.

Tabela 15. Distribuição do número de Alvará de Construção nas UPR, de 1996-2011.
 Fonte: a partir do banco de dados da SDU.

PERÍODO DE 1996-2011			
UPR	R3	R4	TOTAL
BONSUCESSO	5	13	18
CENTRO	13	80	93
CUMBICA	1	3	4
PIMENTAS	7	46	53
SÃO JOÃO	0	6	6
TABOÃO	3	14	17
VILA GALVÃO	7	65	72
TOTAL	36	227	263

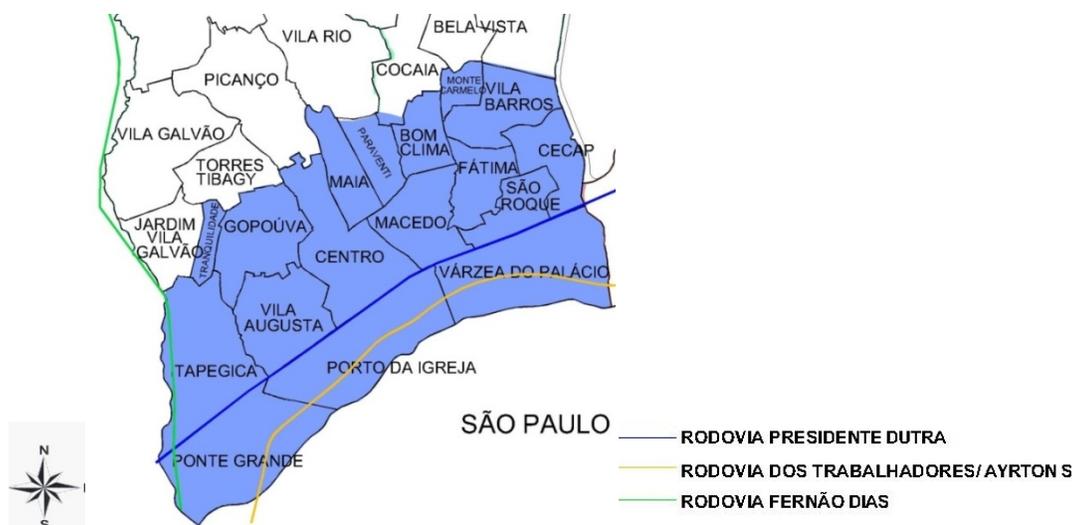


Figura 46. Bairros da UPR Centro. Fonte: a partir do Mapeamento do SDU.

Devido à proximidade de Guarulhos com a capital, a região possui grande destaque no processo de lançamentos e vendas de unidades habitacionais. Segundo o IBGE (2010), a região apresentou um incremento de 12% no número total de domicílios permanentes no período de 2000 a 2010 (Figura 47).

A amostra aborda empreendimentos residenciais verticais ofertados pelo mercado imobiliário no período de 2004 a 2009, período de muitos lançamentos

imobiliários. Contudo, a seleção inicialmente considerou um tempo de uso mínimo de um ano, possibilitando ao morador ter se apropriado dos espaços e com condições de avaliar os aspectos propostos pela pesquisa.

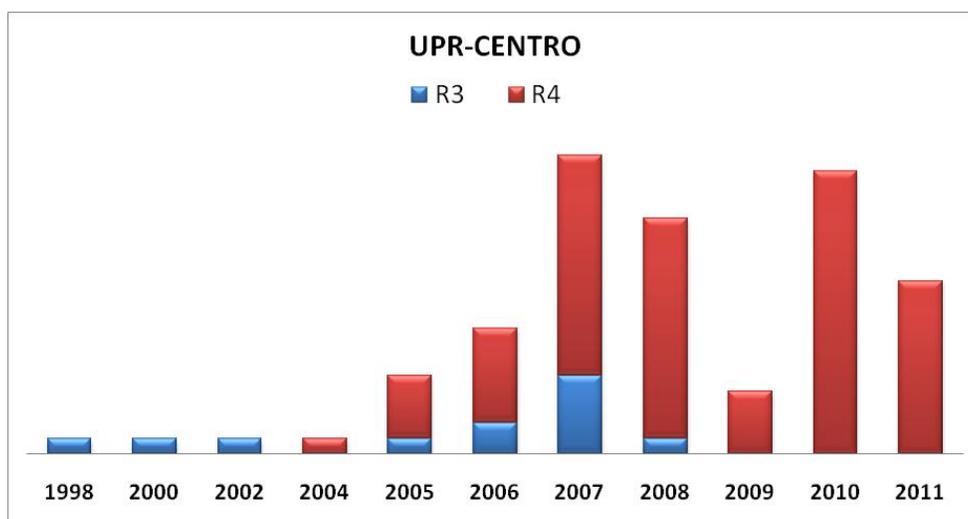


Figura 47. Gráfico com os números de Alvarás emitidos para a UPR Centro. Fonte: a partir do banco de dados da SDU.

Tabela 16. Distribuição dos domicílios nos Bairros que compõe a UPR Centro e seus domicílios. Fonte: a partir do IBGE.

Domicílios particulares permanentes na UPR Centro			
	BAIRRO	Censo 2000	Censo 2010
6	Bom Clima	3.487	3.582
11	Cecap	4138	4.315
12	Centro	5.512	6.112
15	Fátima	4.651	4.795
17	Gopoúva	8252	9.565
20	Itapegica	5611	6.705
23	Macedo	5595	7.443
24	Maia	1611	1.828
26	Monte Carmelo	2036	2.153
29	Paraventi	3569	4.210
32	Ponte Grande	5626	5.836
33	Porto da Igreja	20	23
37	São Roque	162	595
42	Várzea do Palácio	16	20
43	Vila Augusta	6513	8.058
44	Vila Barros	6378	6.133
Total geral		63.177	71.373

Tabela 17. Renda familiar segundo Censo 2010 na UPR Centro e Guarulhos sem a UPR Centro.
 Fonte: a partir do IBGE.

Domicílios particulares permanentes, por classes de rendimento nominal mensal em Guarulhos sem a UPR Centro		
Classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita	Censo 2010	
	Nº. Domicílios	%
sem rendimentos	16.890	5,83%
até 1 salário mínimo	148.634	47,95%
de 1 a 2 salários mínimos	76.639	27,46%
de 2 a 3 salários mínimos	21.505	9,00%
de 3 a 5 salários mínimos	12.054	6,15%
de 5 a 10 salários mínimos	4.556	2,96%
de 10 a 20 salários mínimos	773	0,66%
acima de 20 salários mínimos		0,00%
Total de domicílios	281.051	100%

A UPR Centro concentra em seu território os domicílios com maior poder aquisitivo, cerca 24% dos domicílios declaram ter renda per capita superior a 3 salários mínimos, diferenciando-se das demais regiões que somadas atingem um percentual de 9,76%. Salienta-se a falta de veracidade nas informações declaradas pela população, pois é improvável que a região apresente tão baixo índice de população com renda per capita superior a 10 salários mínimos.

3.1. Seleção da amostra

Optou-se por incluir na seleção da amostra todos os empreendimentos constantes no Banco de Dados da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com base nos alvarás emitidos, na planilha com a relação de projetos aprovados pela Divisão de Macrodrenagem do Departamento de Infraestrutura da Secretaria de Obras e na relação de lançamentos cadastrais da Secretaria de Finanças. Constatou-se que Guarulhos ainda não dispõe de um banco de dados central com as informações dos lançamentos de condomínios residenciais, contudo, através do cruzamento dos dados fornecidos pelos diversos departamentos e recursos do Google Earth

na visualização de fotos de períodos anteriores, foi possível finalizar a amostra. Como resultado desse levantamento, obteve-se uma amostra com 14 condomínios, apresentados na Tabela 18 por meio de informações quanto: ao número de torres, unidades habitacionais, pavimentos.

Para a escolha dos casos para a pesquisa foi utilizada a técnica de amostragem sistemática (GIL, 2002), a partir da tabela elaborada com a amostra total. Em seguida, passou-se à fase de escolha das amostras de forma aleatória: os empreendimentos da amostra foram ordenados de forma a realizar um trajeto definido pelas ruas e avenidas existentes (Figura 48), de forma que percorresse todos os elementos da amostra total. A tabela foi reordenada resultando na sequência dos empreendimentos classificados de A – N (Tabela 19).

Tabela 18. Lista dos condomínios que compõem a amostra. Fonte: a partir de dados do SDU, DINFRA, SF.

EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS ATRAVÉS DO BANCO DE DADOS DO SDU								
ANO PA	ANO ALVARA	ANO LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO	EMPREENDIMENTO	BAIRRO	ENDEREÇO	TORRE	PAV	UH
2006	2006		Condomínio Altavista	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira 89	2	28	244
2006	2006		Massimo	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira, 119	3	24	288
2006	2006	2010	Maison du Bosque	MAIA	Rua Bras Cubas, 99	1	14	56
2006	2007		City Club Guarulhos	CENTRO	Av. Guarulhos x Rua Luiza Balzani x Rua Santa Luzia, 13	2	23	184
2000	2007	2009	Residencial Ilhas do Mediterrâneo	PONTE GRANDE	Av. Guarulhos, 4281	3	10	120
2002	2006	2009	Residencial Place du Soleil	CENTRO	Rua Leopoldo Paperini, 150	1	20	80
2001	2005	2008	Edifício Verona	CENTRO	Av. Esperança 808	1	18	72
2004	2005	2008	Chateau du Parc	CENTRO	Rua Celso, 403	1	19	0
1998	2004	2009	Condomínio Florença	GOPOÚVA	Av. N. S. Mãe dos Homens 942	1	20	84
2004	2005		Maison Imperiale	CENTRO	Av. Salgado Filho x Rua Paulo Sérgio de Aquino x Rua Conselheiro Ant. Prado	1	17	0
EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS ATRAVÉS DO CRUZAMENTO - GOOGLE EARTH								
ANO PA		ANO LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO	EMPREENDIMENTO	BAIRRO	ENDEREÇO	TORRE	PAV	UH
1997		2006	Bom Clima	BOM CLIMA	Rua Cônsul Orestes Correa, 295	3	13	156
2001		2005/2006	Ville Mediterranee	VILA AUGUSTA	Rua das Palmeiras, 302	4	20	244
		2005/2007	Condomínio Clube Bem Viver	ITAPEGICA	Av. Rotary, 680	4	17	272
		2007	Condomínio Bem Querer	ITAPEGICA	Rua Endres, 973	3	16	186

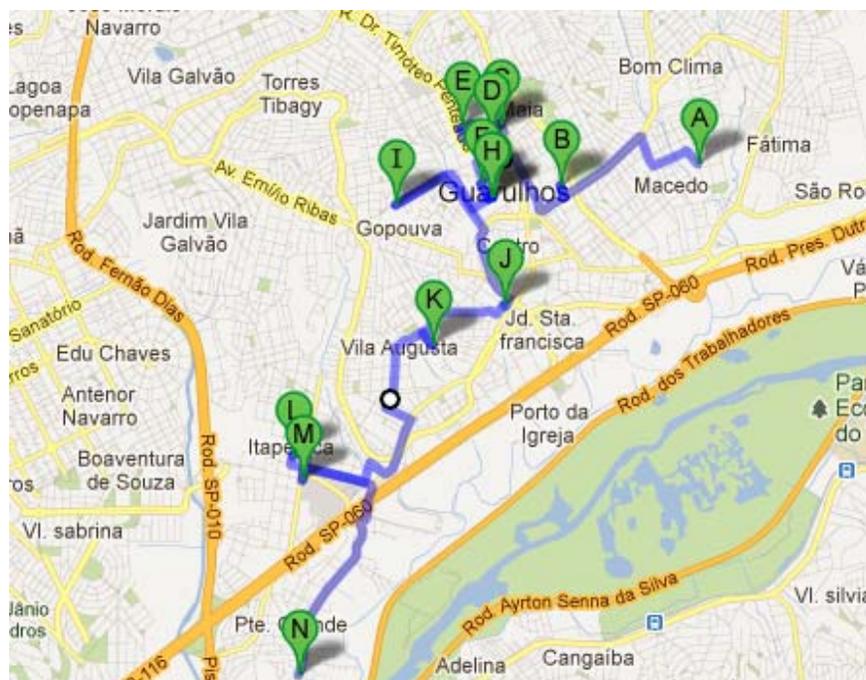


Figura 48. Trajeto dos Empreendimentos. Fonte: A partir Google maps.

Tabela 19. Conjunto total da amostra dos condomínios existentes.

CONJUNTO DA AMOSTRA						
ITÉM	EMPREENDIMENTO	BAIRRO	ENDEREÇO	TORRE	PAV	UH
A	Bom Clima	BOM CLIMA	Rua Cônsul Orestes Correa, 295	3	13	156
B	Maison du Bosque	MAIA	Rua Bras Cubas, 99	1	14	56
C	Maison Imperiale	CENTRO	Av. Salgado Filho x Rua Paulo Sérgio de Aquino x Rua Conselheiro Ant. Prado	1	17	0
D	Edifício Verona	CENTRO	Av. Esperança 808	1	18	72
E	Chateau du Parc	CENTRO	Rua Celso, 403	1	19	0
F	Residencial Place du Soleil	CENTRO	Rua Leopoldo Paperini, 150	1	20	80
G	Condomínio Altavista	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira 89	2	28	244
H	Massimo	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira, 119	3	24	288
I	Condomínio Florença	GOPOÚVA	Av. N. S. Mãe dos Homens 942	1	20	84
J	City Club Guarulhos	CENTRO	Av. Guarulhos x Rua Luiza Balzani x Rua Santa Luzia, 13	2	23	184
K	Ville Mediterranee	VILA AUGUSTA	Rua das Palmeiras, 302	4	20	264
L	Condomínio Bem Querer	ITAPEGICA	Rua Endres, 973	3	16	186
M	Condomínio Clube Bem Viver	ITAPEGICA	Av. Rotary, 680	4	17	272
N	Residencial Ilhas do Mediterrâneo	PONTE GRANDE	Av. Guarulhos, 4281	3	10	120

Para a definição dos estudos de caso, seu dimensionamento foi baseado nos estudos experimentais realizados, ou seja, para o universo de quatorze condomínios foram necessários 3 estudos de casos, correspondente a 20%. O cálculo da razão da amostragem considerou o número total de condomínios e a amostra (N/n), seja $14/3 = 4,66$. Ou seja, o intervalo de amplitude entre os elementos da amostra utilizado foi igual a 5. Sobre o trajeto citado, selecionou-se um ponto de partida aleatório e aplicou-se o intervalo de amplitude para seleção dos estudos de caso (Figura 49).

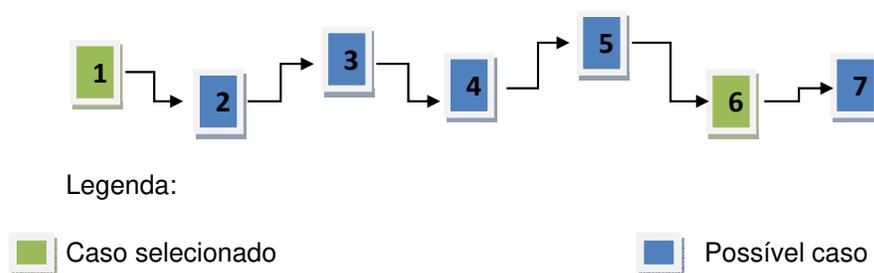


Figura 49. Diagrama, com a 1ª Etapa para escolha das amostras. Fonte: a partir de GIL (2002).

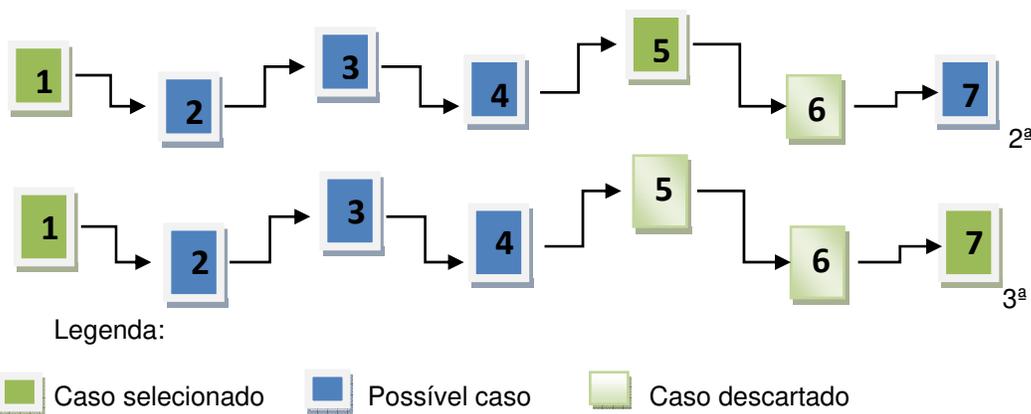
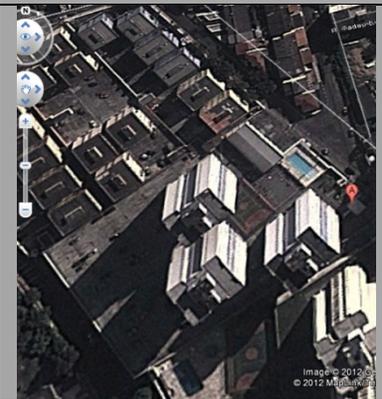
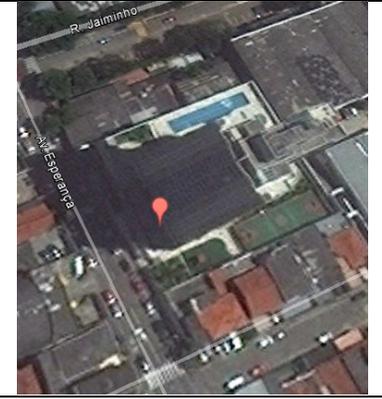


Figura 50. Diagrama com as 2ª e 3ª etapas, com a sequência de seleção dos itens da amostra. Fonte: a partir de GIL (2002).

Como regra complementar, adotou-se que, na impossibilidade do elemento selecionado não concordar em participar, automaticamente proceder-se-ia para nova seleção, adotando para isto primeiramente o item imediatamente anterior,

não sendo possível também, o imediatamente posterior ao inicialmente selecionado (Figura 50). A composição da amostra por esse processo é bastante simples, porém, só é aplicável aos casos em que se possa previamente identificar a posição de cada elemento num sistema de ordenação, como a rota estabelecida.

IMAGENS DOS EMPREENDIMENTOS DO CONJUNTO DA AMOSTRA		
Bom Clima	Maison du Bosque	Maison Imperiale
		
Edifício Verona	Chateau du Parc	Residencial Place du Soleil
		

IMAGENS DOS EMPREENDIMENTOS DO CONJUNTO DA AMOSTRA		
Condomínio Altavista	Residencial Massimo	Condomínio Florença
		
City Club Guarulhos	Residencial Ville Mediterrané	Condomínio Bem Querer
		
Condomínio Clube Bem Viver	Residencial Ilhas do Mediterrâneo	
		

Figura 51. Imagens dos Condomínios do conjunto da amostra. Fonte: Google Earth.

Tabela 20. Conjunto da Amostra.#

CONJUNTO DA AMOSTRA										
ITÉM	ANO PA	ANO ALVARA	ANO LANC/TO IMOBILIÁRIO	EMPREENHIMENTO	BAIRRO	ENDEREÇO	TORRE	PAV	UH	ÁREA_CONST
A	1997		2006	Bom Clima	BOM CLIMA	Rua Cônsul Orestes Correa, 295	3	13	156	14.401,18
B	2006	2006	2010	Maison du Bosque	MAIA	Rua Bras Cubas, 99	1	14	56	7.894,32
C	2004	2005		Maison Imperiale	CENTRO	Av. Salgado Filho x Rua Paulo Sérgio de Aquino x Rua Conselheiro Ant. Prado	1	17	0	8.427,13
D	2001	2005	2008	Edifício Verona	CENTRO	Av. Esperança 808	1	18	72	17.852,71
E	2004	2005	2008	Chateau du Parc	CENTRO	Rua Celso, 403	1	19	0	14.561,96
F	2002	2006	2009	Residencial Place du Soleil	CENTRO	Rua Leopoldo Paperini, 150	1	20	80	23.684,51
G	2006	2006		Condomínio Altavista	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira 89	2	28	244	47.937,49
H	2006	2006		Massimo	CENTRO	Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira, 119	3	24	288	49.387,62
I	1998	2004	2009	Condomínio Florença	GOPOÚVA	Av. N. S. Mãe dos Homens 942	1	20	84	10.126,04
J	2006	2007		City Club Guarulhos	CENTRO	Av. Guarulhos x Rua Luiza Balzani x Rua Santa Luzia, 13	2	23	184	28.285,68
K	2001		2005/2006	Ville Mediterranee	VILA AUGUSTA	Rua das Palmeiras, 302	3	20	264	28.207,70
L			2007	Condomínio Bem Querer	ITAPEGICA	Rua Endres, 973	3	16	186	
M			2005/2007	Condomínio Clube Bem Viver	ITAPEGICA	Av. Rotary, 680	4	17	272	8.123,13
N	2000	2007	2009	Residencial Ilhas do Mediterrâneo	PONTE GRANDE	Av. Guarulhos, 4281	3	10	120	8.957,86

3.1. Apresentações dos Casos

Realizou-se o levantamento das plantas, documentos e relatório fotográfico dos espaços coletivos a fim de apresentar os casos de estudos.

Caso 01 - Condomínio Bom Clima

O Condomínio Bom Clima teve seu projeto de construção aprovado em 2000, sendo concluído parcialmente até a entrega final em 2007. Compõe-se por três torres com térreo e mais treze andares de apartamentos que somam 52 unidades habitacionais em cada bloco, são eles: Bloco A – Edifício Rio Negro; Bloco B – Edifício Rio Madeira; Bloco C – Edifício Rio Tapajós (Figura 62). É um empreendimento da Construtora Mendes Pereira Ltda, e trata-se de um condomínio com 156 apartamentos residenciais, de três dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro com área útil de 75 m² a 78m², somando o total de 14.401,18 m² de área construída no condomínio incluindo as áreas de uso coletivo e a loja. A loja é uma área autônoma de propriedade da construtora, segundo dados extraídos da escritura, que segundo a síndica nunca foi utilizada.

O terreno, com 8.256,00 m², é um lote confrontado ao fundo pelo córrego da Fortuna, contudo, o condômino não explora qualquer integração com este fato, a não ser a apropriação ilegal da área de proteção permanente (Figura 55), para acomodar os veículos. Com 78,60 metros de extensão na testada principal, recebeu fechamento murado em sua maior parte, tendo gradil apenas no acesso à guarita e veículos, diferencia-se dos demais casos da amostra na forma de abrigar os veículos, uma vez que a maior parte das vagas são descobertas.

Implantado no bairro Macedo (Figura 52), conta com a infraestrutura consolidada de um dos mais antigos da cidade e tem acesso ao transporte público. Também conta com facilidade de acesso às Avenidas Bom Clima, Avenida Tiradentes, Avenida Otávio Braga de Mesquita e Avenida Monteiro

Lobato, com acesso fácil à Rodovia Presidente Dutra, encontrando-se a 850m do Paço Municipal. Deste modo, o Condomínio Bom Clima, satisfaz as expectativas analisadas pela pesquisadora em relação à acessibilidade e mobilidade urbana que é oferecida por Guarulhos. No entorno e na Rua Cônsul Orestes Correia, existem inúmeros outros condomínios verticais com ou sem elevadores, o que confirma o grande adensamento populacional do bairro.



Figura 52. a) Implantação e b)Localização do Condomínio Bom Clima. Fonte: Google.

Acessado em setembro/ 2012.

O condomínio, assim como os demais casos da amostra, conta com sistema de segurança e vigilância. Contudo, trata-se do exemplar de menor valor entre os casos da amostra, os edifícios exibem pouca qualidade arquitetônica na fachada e nos espaços de uso comum, apresenta mau agenciamento dos espaços coletivos.

Na análise dos espaços de uso coletivos (Figura 53 e Tabela 21), áreas livres e ambientes internos aos edifícios, considera-se que: não são bem projetados, pois não promovem um bom fluxo na circulação das pessoas, e os principais espaços estão entre os edifícios e a uma distância pequena dos mesmos. Os espaços livres não possuem conforto no uso simultâneo: a quadra e o playground estão lado a lado (Figura 58) a piscina de adulto e a infantil são separadas por um gradil (Figura 57, d), as churrasqueiras, também estão lado a lado e não existe a possibilidade do uso simultâneo. Os demais espaços de uso coletivo estão setorizados no interior dos edifícios, porém ainda não possuem mobiliário adequado ao uso (Figura 61). Os materiais utilizados no acabamento não foram de boa qualidade e mostra sua ineficiência e desgaste em função do pouco tempo de uso.

Tabela 21. Equipamentos e espaços de uso coletivo no Caso 01.

Pavimento	Uso Coletivo
Térreo	Área coberta 02 Churrasqueiras; Áreas descobertas do térreo Vagas para estacionamento de veículos e motos Jardins Playground Piscina de adulto; Piscina infantil; Quadra de esporte; Circulação.
Bloco A e B	Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Salão de festas – com copa e 2 (dois) WCs; Hall social; Vestiário masculino e feminino; Sob pilotis: Vagas de estacionamento.
Bloco C	Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Hall social; Sob pilotis: Vagas de estacionamento.

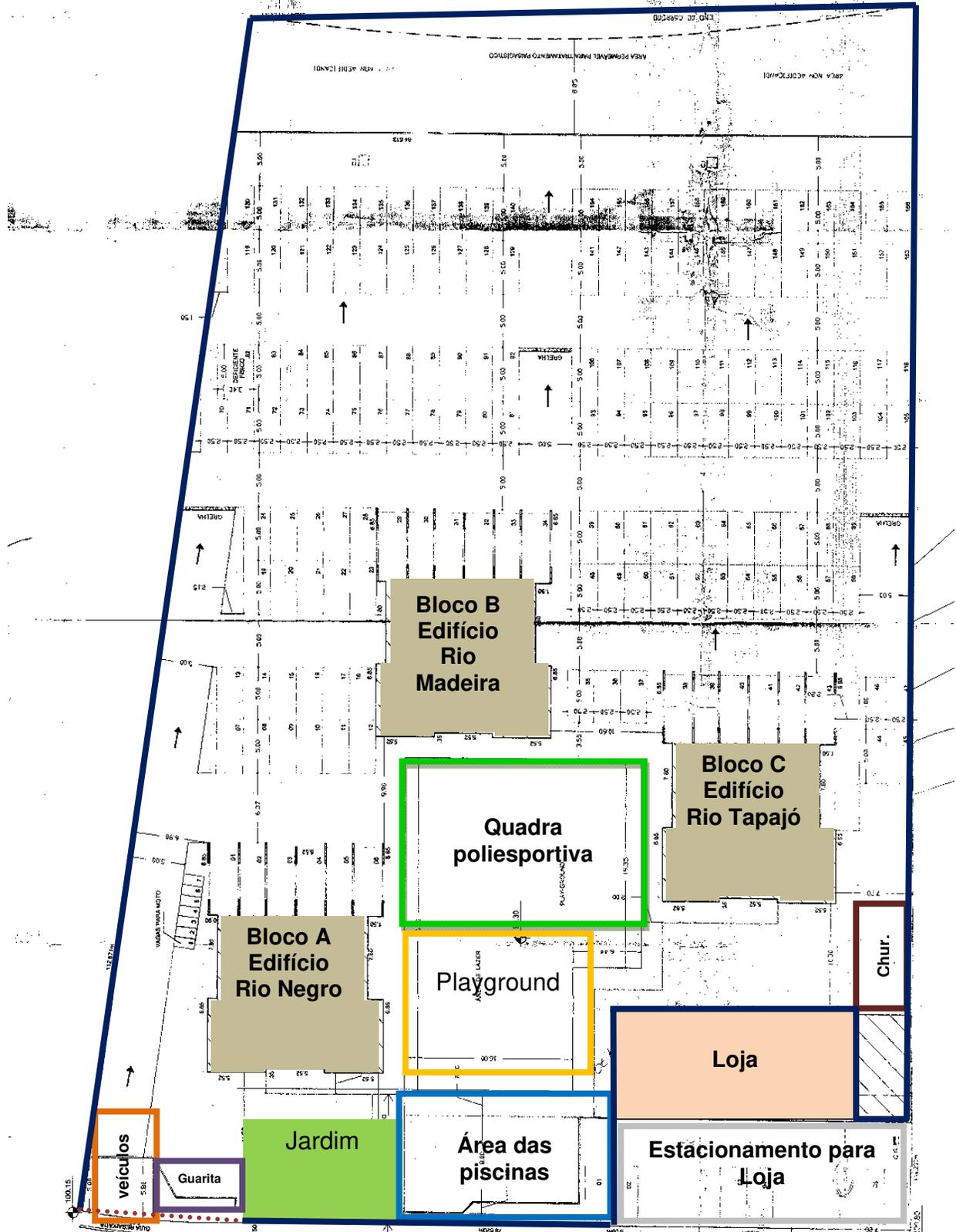


Figura 53. Implantação do Condomínio Bom Clima. Fonte: a partir da planta de implantação.



Figura 54. a) Entorno do condomínio Bom Clima - fotos da autora 2013. b) e c) Condomínio Bom Clima. Fonte: Rua Cônsul Orestes Correia - fotos da autora 2012.



Figura 55. a) Estacionamento, b) Córrego da Fortuna. Fonte: Fotos da autora 2012.



Figura 56. a) vista panorâmica - estacionamento de motos e churrasqueiras, b) churrasqueira e c) pátio atrás da churrasqueira. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 57. a) jardim, b) guarita e acesso de pedestres, c) circulação e d) piscinas - Condomínio Bom Clima. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 58. a) playground, b) quadra poliesportiva e c) imagem panorâmica: quadra poliesportiva, playground e acesso a piscina. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 59. Imagens a, b vistas panorâmicas do pátio do Condomínio Bom Clima. Fonte: foto da autora 2012.

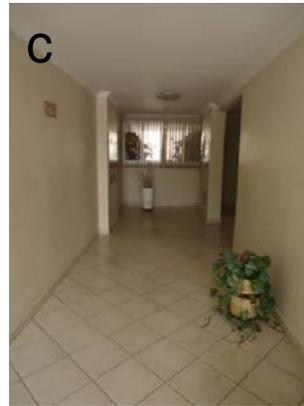
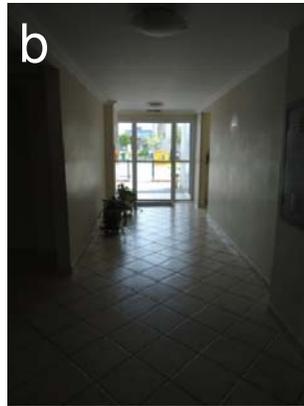
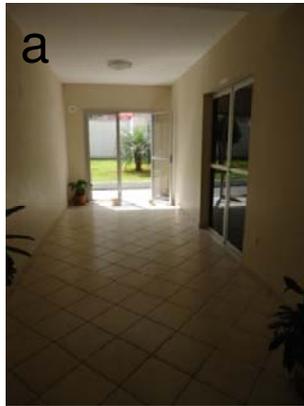


Figura 60. Circulações internas no térreo dos Edifícios do Condomínio Bom Clima. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 61. a) e b) salão de festas Bloco A e B, c) copa salão de festas e c) Salão de jogos - Bloco C. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 62. Imagens a) Bloco A – edifício Rio Negro, b) Bloco B – edifício Rio Madeira, c) Bloco C – edifício Rio Tapajós - Condomínio Bom Clima. Fonte: foto da autora 2012.

Caso 02 - Residencial Place Du Soleil

As obras do Residencial Place Du Soleil tiveram início em Julho de 2006, sendo entregue em Janeiro de 2009. O empreendimento da Incorporadora Chemin com o total de 23.684,51 m² de área construída trata-se de um condomínio com apenas uma torre com 80 apartamentos, que se diferencia dos demais empreendimentos que compõe a amostra pelo alto padrão construtivo, área das unidades habitacionais de 163,50 m² a 229,40 m², qualidade do projeto dos espaços de uso coletivo e qualidade dos materiais de acabamento.

Implantado em uma área de infraestrutura consolidada, próximo às principais áreas de serviços e comércio da cidade, tem fácil acesso ao transporte público, com pontos de ônibus a aproximadamente 3 minutos de caminhada. Também conta com facilidade de acesso às principais vias da UPR Centro: Avenidas Tiradentes, Dr. Timóteo Penteado, Esperança e Nossa Senhora da Mãe dos Homens (Figura 63). Deste modo, o Residencial Place Du Soleil destaca-se em relação aos outros estudos de caso, satisfazendo todas as expectativas analisadas pela pesquisadora em relação à acessibilidade e mobilidade urbana que é oferecida por Guarulhos.

O condomínio distingue-se do entorno pela sua verticalidade com 24 pavimentos acima do nível da rua, em uma rua com perfil horizontal (sobrados); por tratar-se de uma única torre com 80 habitações; pela área dos apartamentos e sua transparência à rua, sua segurança especializada, padrão construtivo, qualidade do projeto de arquitetura dos espaços de uso comum. Mesmo os novos empreendimentos de alto padrão na cidade concentram maior número de edifícios e apartamentos, e fazem uso de gradil ou muros em seus fechamentos, não promovendo a mesma transparência encontrada entre o espaço público e privado do Caso 02.

No ato da venda do Residencial Place Du Soleil, o site da Chemin, anunciava a disponibilidade dos espaços dos apartamentos, dos espaços de uso comum e a segurança planejada do condomínio "... com frente para a tranquila

Rua Leopoldo Paperini, além de toda segurança planejada para o conforto de sua família.” (site da Chemin, 2009)



Figura 63. Planta de localização divulgada no site da incorporadora. Fonte: www.chemin.com.br e planta de localização do Residencial Place Du Soleil. Fonte: Google maps.

O edifício exibe uma suntuosa fachada (Figura 65), e qualidade arquitetônica dos espaços de uso comum (Figura 66 e Figura 67), e dos apartamentos. Dispõe de espaço de armazenagem individual às unidades habitacionais, o que confere melhor uso às áreas úteis dos apartamentos. O terreno com 3.500 m², onde está implantado o condomínio conta com um desnível considerável em relação à rua ao fundo, o projeto do empreendimento tirou proveito dos aspectos dessa topografia, proporcionando um vista panorâmica à piscina, através da instalação de um peitoril envidraçado.

Na análise dos espaços de uso comum, térreo e mezanino, considera-se que, os ambientes são bem projetados, quanto ao seu agenciamento, promovendo um bom fluxo na circulação das pessoas, materiais e serviços, conferindo conforto no uso simultâneo dos diferentes ambientes, com qualidade dos ambientes e dos materiais de acabamento.

É um projeto destinado a um público específico de alta renda, visando agradar aos olhos e satisfazer às “possíveis necessidades dos moradores”, enfatizando os espaços coletivos. Fez uso de alguns atributos da construção civil para melhor desempenho, qualidade e capacidade de atração durante a execução do projeto, e atualmente, seu fechamento em vidro confere transparência, o que visualmente contribui para a interação entre a rua e o condomínio, sem prejudicar a privacidade dos moradores, prática ainda muito tímida na cidade de Guarulhos.



Figura 64. Foto da Rua Leopoldo Paperini. Fonte: Google.



Figura 65. a) e b) Perspectiva artística disponível no site da incorporadora. Fonte: www.chemin.com.br



Figura 66. Planta do pavimento térreo do Residencial Place Du Soleil. Fonte: www.chemin.com.br.

Tabela 22. Equipamentos e espaços de uso coletivo no pavimento térreo do Caso 02.

Espaços de uso coletivo no pavimento térreo:	
<p>Sob pilotis:</p> <p>Salão de jogos com 2 (dois) WCs;</p> <p>Salão de festas – com copa, bar e 2 (dois) WCs;</p> <p>Sala de recreação infantil;</p> <p>Hall social.</p>	<p>Fora da projeção do edifício:</p> <p>Praça do salão de festas integrados com a churrasqueira;</p> <p>Piscina de adulto com bar;</p> <p>Piscina infantil;</p> <p>Playground;</p> <p>Quadra de esporte;</p> <p>Quiosque e Deck;</p> <p>Jardim;</p> <p>Espelho d'água;</p> <p>Pórtico do mirante;</p>



Figura 67. Planta do mezanino Residencial Place Du Soleil. Fonte: www.chemin.com.br.

Tabela 23. Equipamentos e espaços de uso coletivo no mezanino do Caso 02.

Espaço de uso coletivo no mezanino:	
Mezanino	<p>Salão social com sala de jantar, sala de estar, copa, bar, cozinha, despensa, lavabo e WC;</p> <p>Sala para escritório do condomínio;</p> <p>Lounge;</p> <p>Hall;</p> <p>Sala de cinema;</p> <p>Lavabo e WC;</p> <p>Sauna com sala de repouso e ducha;</p> <p>SPA tipo jacuzzi;</p> <p>Sala de massagem e/ou estética;</p> <p>Área reservada para ginástica;</p> <p>Vestiário masculino e feminino;</p> <p>Piscina com raia de natação.</p>

a

ÚLTIMAS UNIDADES COMECE O ANO DE APARTAMENTO NOVO

RESIDENCIAL
PLACE DU SOLEIL



• 3 SUÍTES COM SALA DE TV • HOME OFFICE • AMPLO TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA
• DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA • APARTAMENTOS DE 163M² PRIVATIVOS
• 4 VAGAS + DEPÓSITO • LAZER COMPLETO

Amplamente Financiado

Áreas comuns entregues equipadas e mobiliadas conforme projeto.

Incorporação construção e vendas: **CHEMIN CORP**

Qualidade Certificada: **PBQP-H** **ISO 9001**

www.chemin.com.br



Entrega prevista para dezembro/2008

www.placedusoleil.com.br
Ligue: 2441-4858

Incorporação Registrada no R.4 do 1º cartório de registro de imóveis de guarulhos (SP) na matrícula nº 74.351 - Creci J 17.175

b

www.diariodeguarulhos.com.br

DIÁRIO DE GUARULHOS - sábado, 11 de outubro de 2008 13

Condições especiais de entrega de obra APROVEITE!

últimas unidades

3 suítes com Sala de TV
• Home Office
• Ampla Terraço com churrasqueira
• Dependência de empregada
• 163m² privativos
• 4 vagas + Depósito
• Lazer Completo



1 Salão gourmet
2 Lounge
3 Piscina coberta com raia de 25m
4 Fitness
5 Sauna seca
6 Sala de repouso
7 Spa
8 Sala para massagem e estética
9 Vestiários masculino e feminino
10 Sala de cinema

ÁREAS COMUNS ENTREGUES EQUIPADAS E MOBILIADAS CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO

Entrega prevista para Dezembro 2008

R. Leopoldo Paperini, 179

Ligue: 2441-4858
www.placedusoleil.com.br

RESIDENCIAL **PLACE DU SOLEIL**

Incorporação, Construção e Vendas: **CHEMIN CORP** Qualidade certificada

www.chemin.com.br

Incorporação Registrada no R.4 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos SP na matrícula nº 74.351 - Creci J-17.175



Figura 68. Folder de divulgação do Residencial Place Du Soleil. Fonte: folder promocional.

Caso 03 - Condomínio Residencial Ville Mediterranée

O projeto do condomínio Residencial Ville Mediterranée foi aprovado em 2002 com 28.207,70 m² de área a ser construída, concluído parcialmente entre os anos 2005 e 2006: bloco 1 “Edifício Cote D’Azur” em Março de 2005; bloco 2 “Edifício Saint Tropez” em Setembro de 2005 e bloco 3 “ Edifício Cannes” em Dezembro de 2006, com a projeção de 307,80 m² de cada edifício sobre a laje do térreo. O empreendimento da Incorporadora “Home Upgrade” S/A trata-se de um condomínio com 264 apartamentos residenciais com 64 ou 77,5 m² de área útil, com três dormitórios, sendo um deles suíte, sala, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço.

Conta com a infraestrutura consolidada de um dos bairros mais antigos da cidade, o Gopoúva, com bom acesso ao transporte público. Também conta com facilidade de acesso ao anel viário da cidade através da Avenida Guarulhos e Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, com facilitado acesso à Rodovia Presidente Dutra e encontra-se a 2km do centro de Guarulhos, e a 17,8 km do centro antigo da cidade de São Paulo. Nesse sentido, o Residencial Ville Mediterranée também satisfaz as expectativas analisadas pela pesquisadora em relação à acessibilidade e mobilidade urbana que é oferecida por Guarulhos (Figura 69).

Na Rua das Palmeiras, existe outro condomínio anterior ao Caso 03, e atualmente está em construção um novo condomínio, o que confirma que este é o principal eixo de verticalização da cidade de Guarulhos.

O condomínio diferencia-se dos demais empreendimentos que compõem a amostra, pelos 4.844,60 m² de áreas livres, possibilitando aos moradores a apropriação desses espaços para o lazer e recreação. O residencial possuiu segurança especializada, bom padrão construtivo, qualidade do projeto de arquitetura dos espaços de uso comum e dos apartamentos, boa preservação e manutenção.

Trata-se de um condomínio de valor intermediário entre os casos da amostra, os edifícios exibem qualidade arquitetônica na fachada e nos espaços de uso comum. O terreno com 5.768 m² tem um desnível de aproximadamente três pavimentos em relação à Rua Dona Antonia. No nível térreo, a testada principal com 70 metros de

extensão, recebeu gradil integrando o condomínio à Rua das Palmeiras, na testada posterior em função do desnível, da área permeável e do talude, o fechamento foi feito através de muro vegetado com aproximadamente 2,5 m de altura, a vegetação ameniza o rompimento com a Rua Dona Antonia. O acesso a esta área permeável e gramada é feito através do 1º subsolo, o desnível acentuado restringe o uso da área.

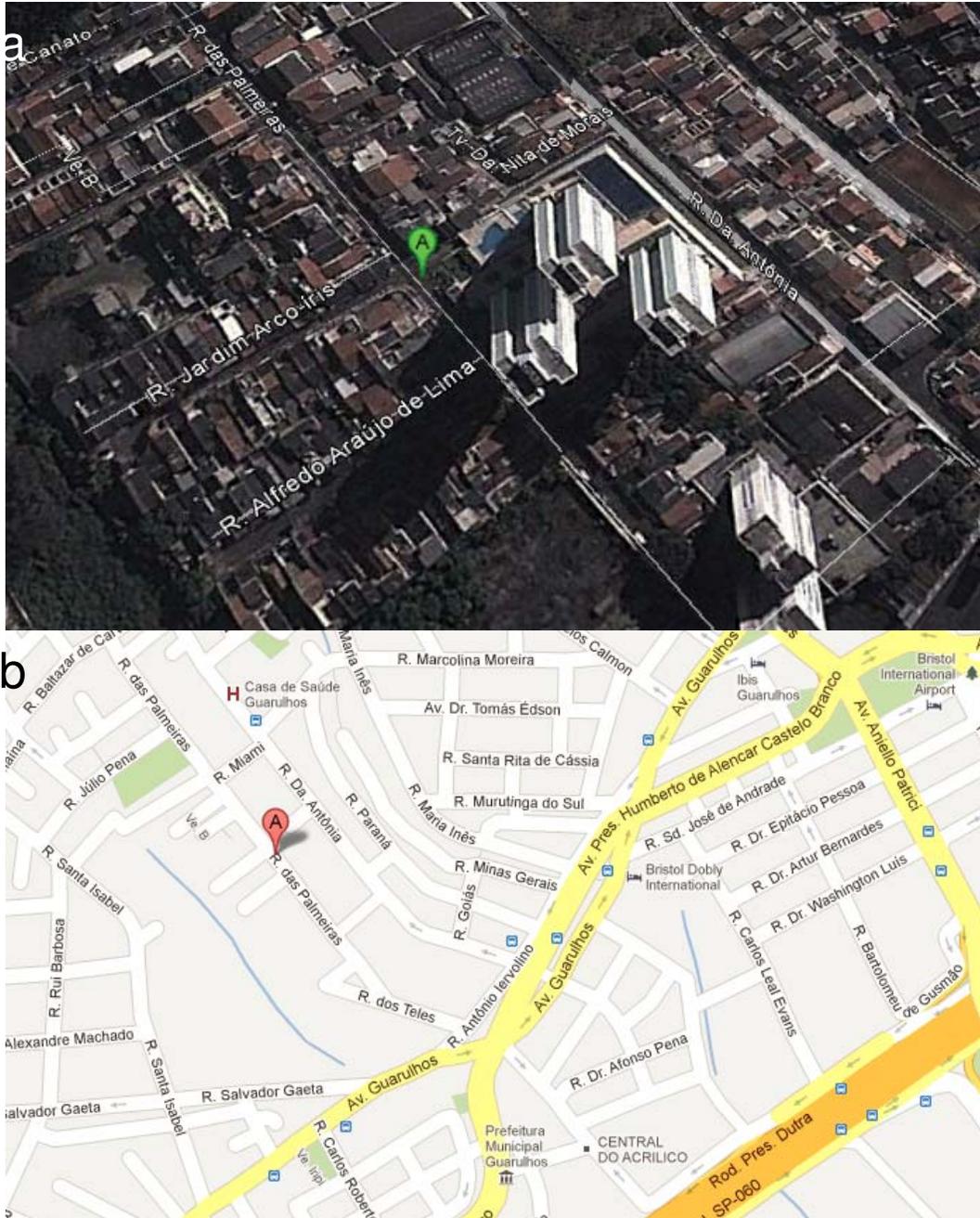


Figura 69. Planta de localização do Condomínio Ville Mediterranee. Fonte: Google maps.

Na análise dos espaços de uso comum, áreas livres e ambientes internos aos edifícios, considera-se que são bem projetados, quanto ao seu agenciamento, promovem um bom fluxo na circulação das pessoas, materiais e serviços nas áreas livres e hall. Possuem conforto no uso simultâneo dos diferentes ambientes, pois os mesmos estão bem setorizados e com distanciamento que possibilita a qualidade no desempenho de suas funções, também fazem uso de materiais de acabamento de boa qualidade. Contudo, apesar de bem cuidados os jardins do condomínio apresentam um pobre projeto paisagístico.

Tabela 24. Equipamentos e espaços de uso coletivo no Caso 03.

Espaços de uso coletivo aos três blocos:	
<p>Fora da projeção do edifício:</p> <p>Acesso e circulação de pedestres;</p> <p>Jardins;</p> <p>03 áreas de churrasqueira;</p> <p>Piscina de adulto com deck;</p> <p>Piscina infantil com deck;</p> <p>Playground;</p> <p>Quadra de poliesportiva;</p>	<p>Circulação e serviços:</p> <p>Guarita com W.C.;</p> <p>Depósito de lixos;</p> <p>Área reservada à armazenagem de gás;</p> <p>Rampa de acesso de veículos aos subsolos;</p> <p>Vagas para estacionamento de visitantes.</p>

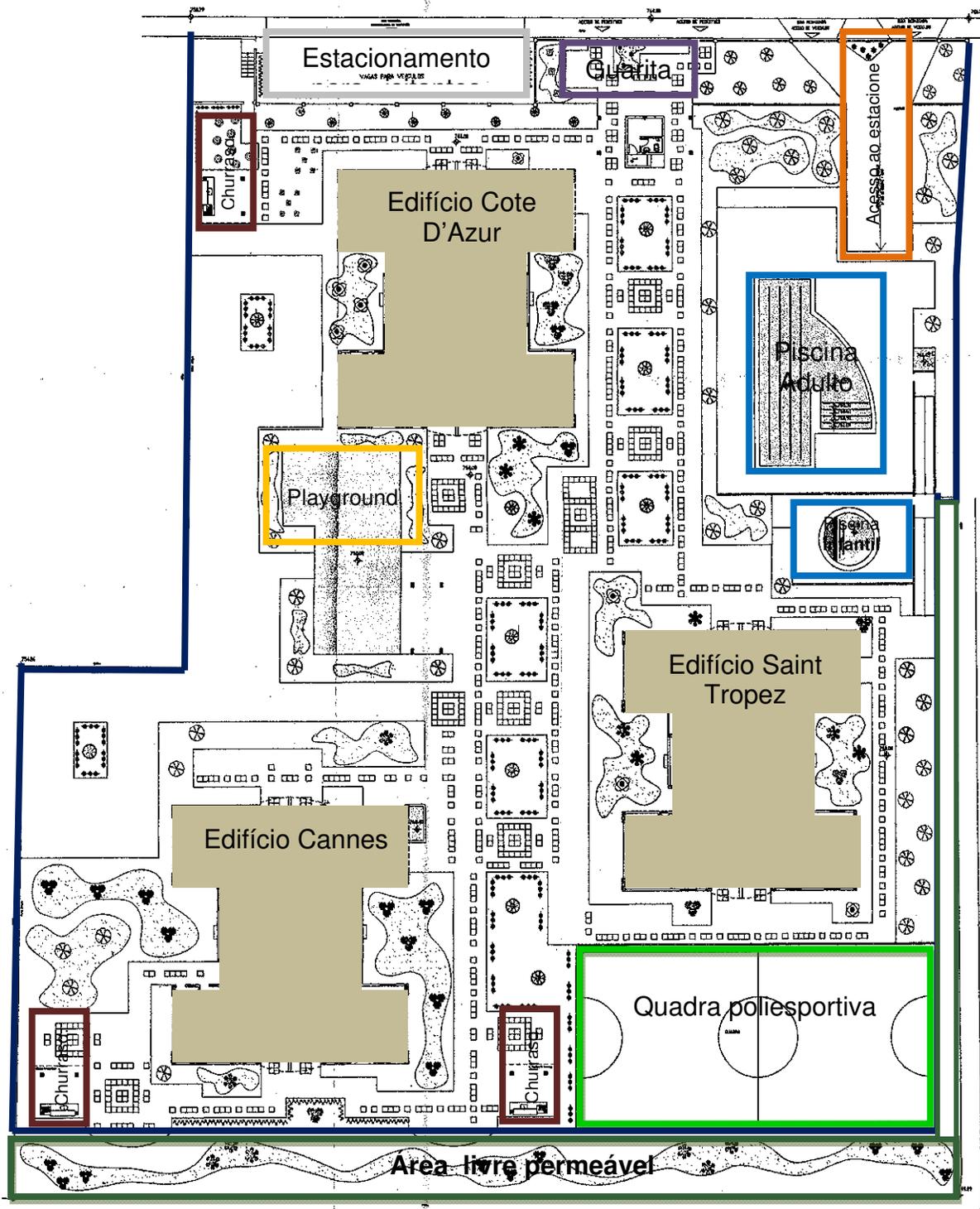


Figura 70. Implantação do Condomínio Ville Méditerranée. Fonte: a partir da planta de paisagismo.



Figura 71. Imagens: a) e b) gradil e Rua das Palmeiras, c) e d) talude permeável, e) área de reciclagem. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 72. Imagens: f) guarita, g) espaços livres e circulação principal de acesso a todos os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 73. a) fechamento do condomínio e circulação lateral do edifício Cote D'Azur, b) e c) Churrasqueira e espaços livres na lateral do edifício Cote d'Azur. Fonte: fotos da autora 2012.

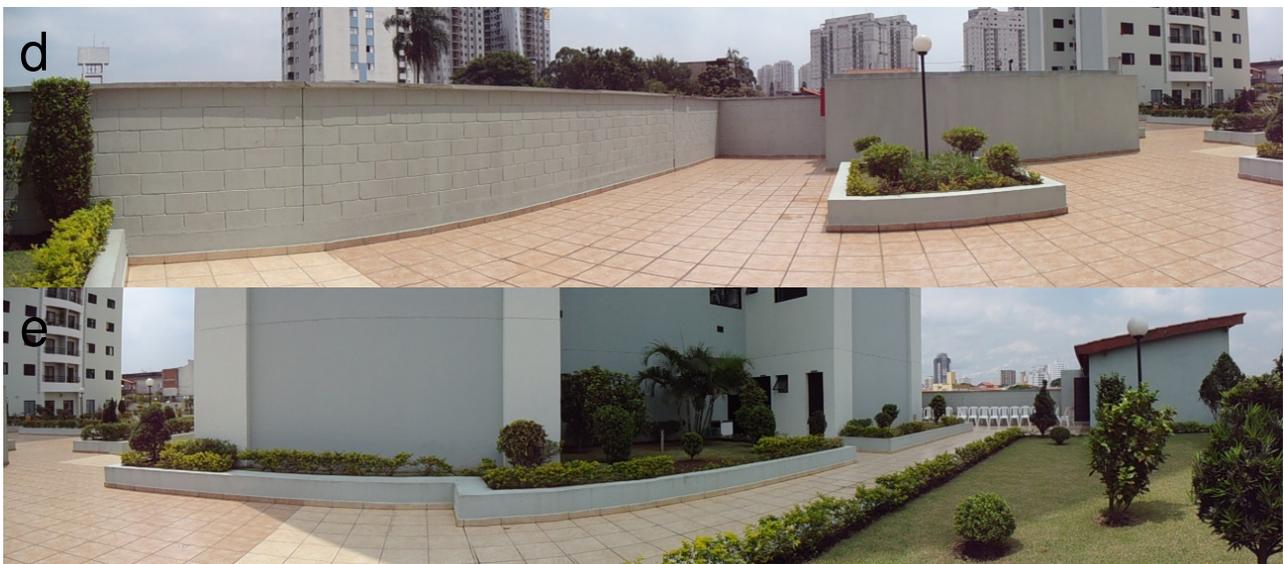


Figura 74. Imagens: d) e e) espaços livres na lateral do edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 75. Imagens f) circulação entre o muro de fechamento e o edifício Cannes. g) e h) churrasqueira, i) quadra poliesportiva. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 76. Imagens: j) playground e k) espaços livres entre os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 77. Imagens: a) espaços entre os edifícios, b) circulação entre o edifício Saint Tropez e a quadra poliesportiva. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 78. Imagens: d) e e) espaços livres entre os edifícios. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 79. Imagens f) Quadra Poliesportiva, g) Piscina e h) circulação entre o Edifício Saint Tropez e a piscina. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 80. Imagens: j) Salão de festas do Edifício Cotê d'azur, k) e l) salão de festas Edifício Saint Tropez. Fonte: fotos da autora 2012.

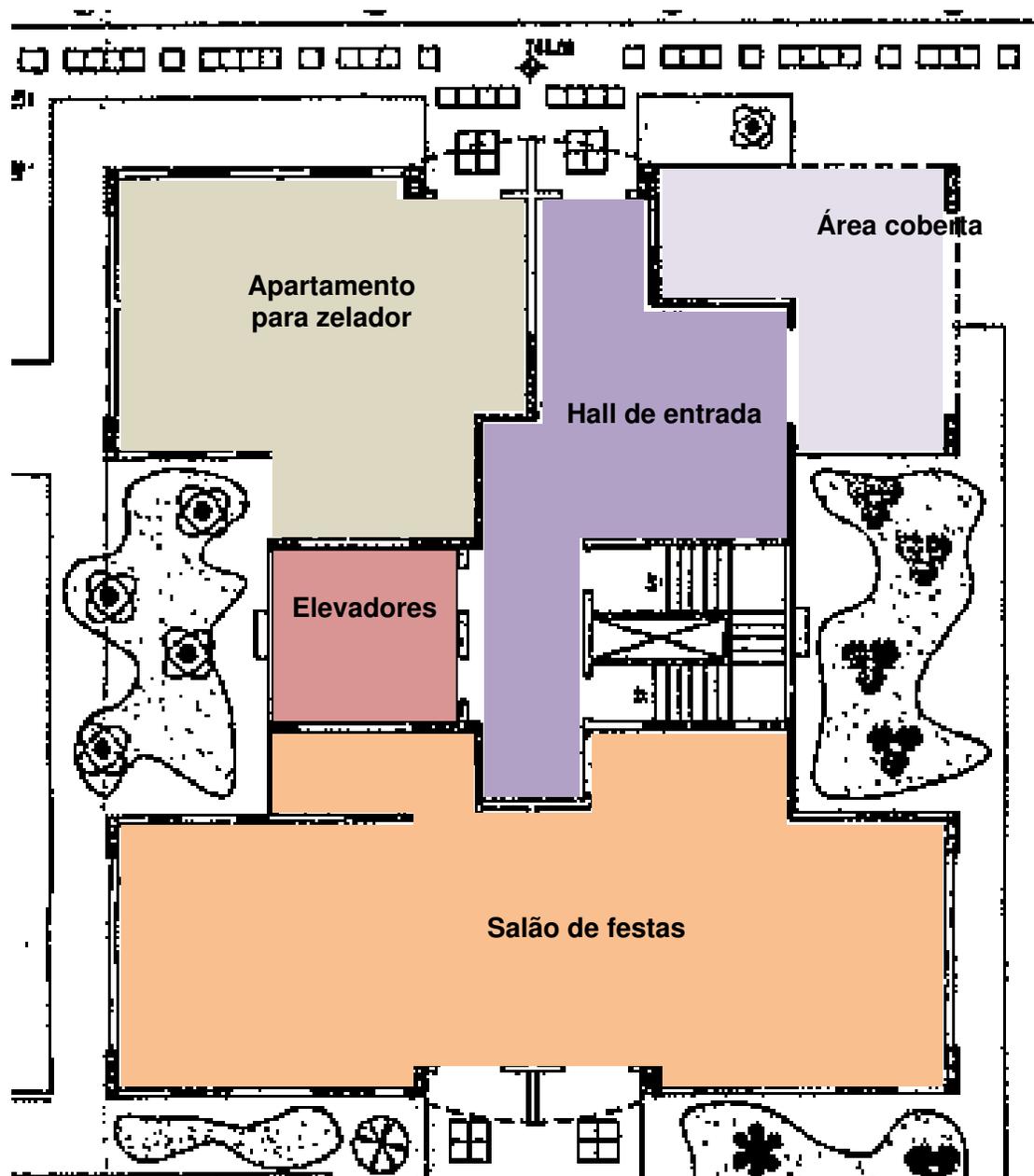


Figura 81. Edifício Cotê d'azur. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.

Tabela 25. Equipamentos e espaços de uso coletivo do Caso 03 - Edifício Cotê d'azur.

Espaços de uso coletivo no pavimento térreo do Edifício Cotê d'azur :	
Lazer/recreação: Salão de festas de maior dimensão— com copa e 2 (dois) WCs.	Circulação e serviços: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria; Apartamento para zelador.

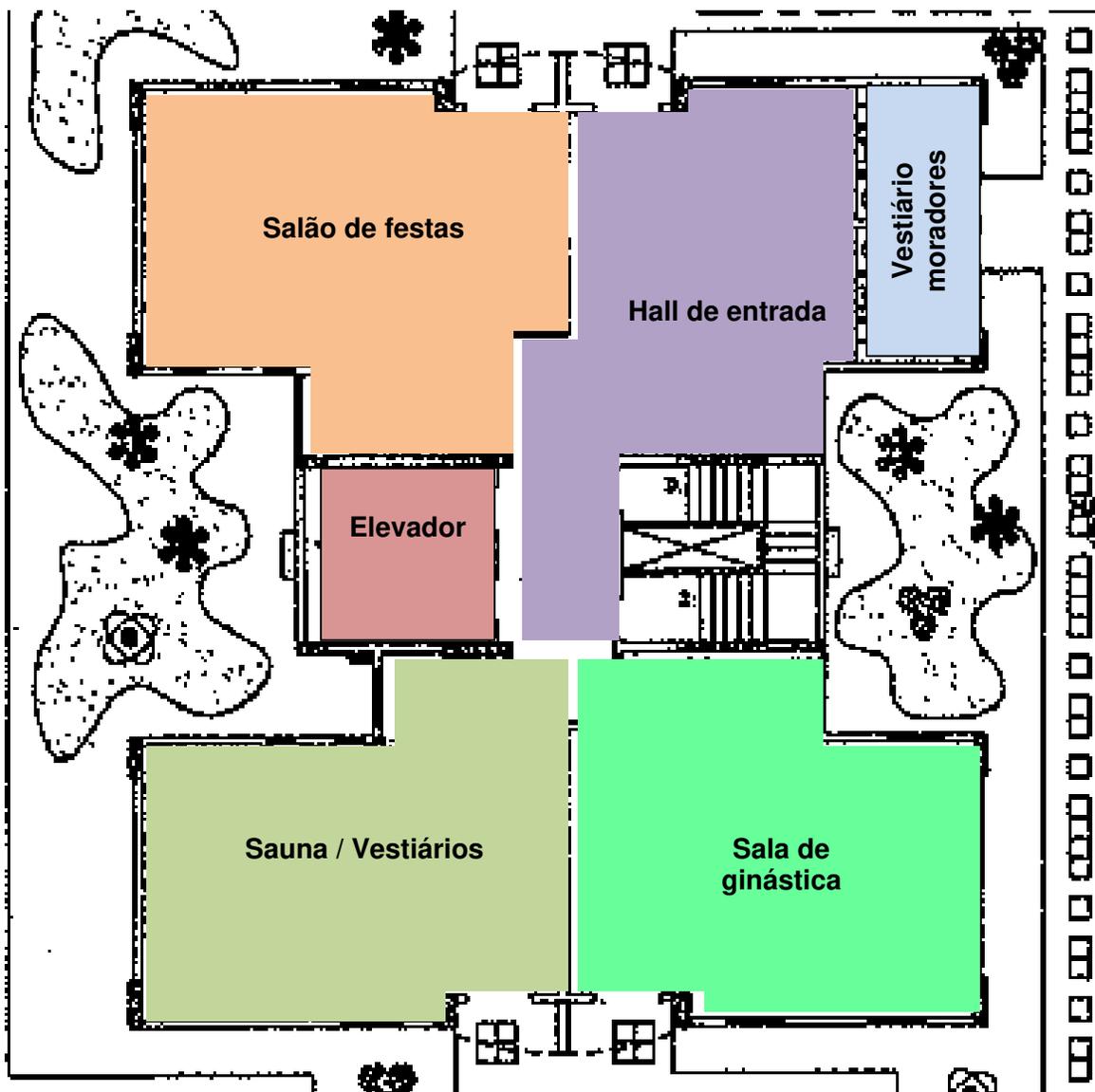


Figura 82. Edifício Saint Tropez. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.

Tabela 26. Equipamentos e espaços de uso coletivo do Caso 03 - Edifício Saint Tropez..

Espaços de uso coletivo no pavimento térreo do Edifício Saint Tropez:	
<p>Lazer/recreação: Sala de ginástica; Salão de festas – com copa 2 (dois) WCs; Sauna, dois banheiros e sala de descanso;</p>	<p>Circulação e serviços: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria;</p>

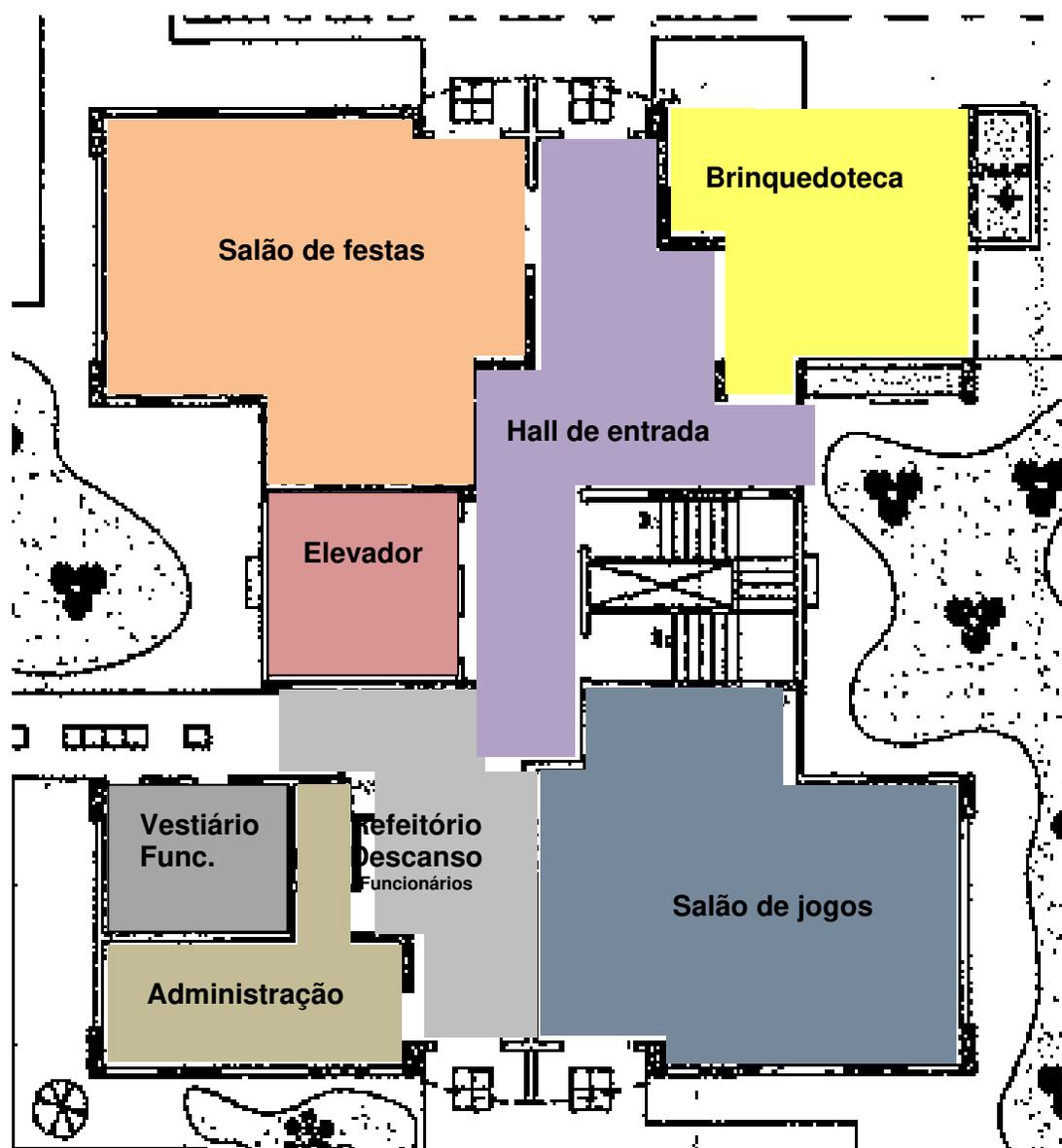


Figura 83. Edifício Cannes. Fonte: a partir da planta original de implantação e paisagismo.

Tabela 27. Equipamentos coletivos do Caso 03 - Edifício Cannes.

Espaços de uso coletivo no pavimento térreo do Edifício Cannes:	
Lazer/recreação: Salão de jogos; Salão de festas – com copa 2 (dois) WCs; Brinquedoteca;	Circulação e serviços: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria; Sala da Administração; Refeitório e vestiário dos funcionários do condomínio.

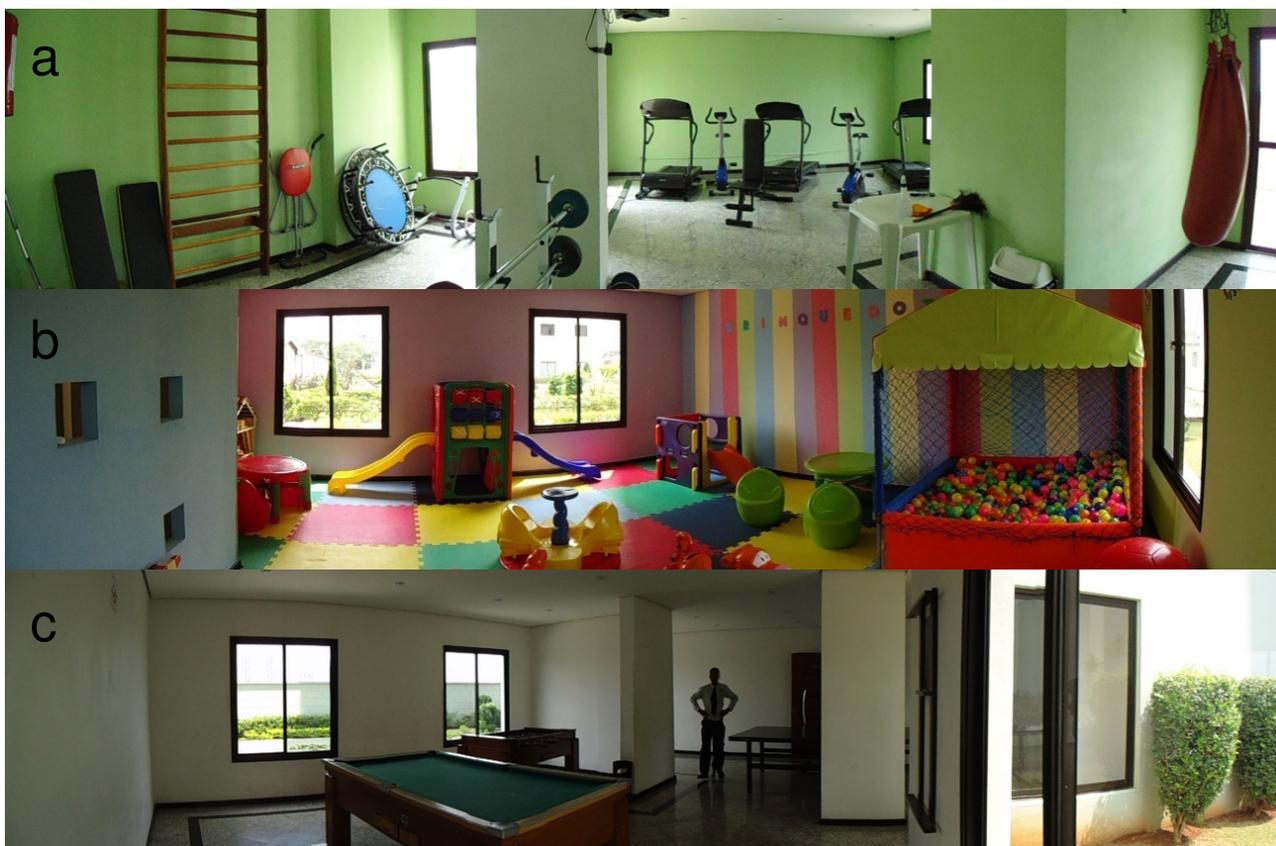


Figura 84. Imagens a) sala de ginástica Edifício Saint Tropez b) brinquedoteca Edifício Cannes e c) salão de jogos Edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012.



Figura 85. Imagens: d) acesso a sala de ginástica e sauna e) hall de entrada f) e g) espaços de estar do Edifício Cannes. Fonte: fotos da autora 2012.

3.2. Critérios para a Qualificação dos condomínios residenciais

As referências abordadas versam sobre o uso dos espaços coletivos e questões relativas às formas de viver em condomínios e conjuntos habitacionais. Os conceitos apropriados destas pesquisas (Tabela 30) contribuíram para a elaboração dos instrumentos de investigação: o questionário (Anexo II) e o roteiro da pesquisadora.

Avaliação da qualidade da habitação

Villa (2008) apresenta diversos casos de estudos tratando das relações dos usuários com suas casas em diferentes tipologias de implantação dos edifícios. Em 2009, com o objetivo de contribuir para a criação de ferramentas eficazes para retroalimentação de projetos de habitação vertical, investiga edifícios de apartamentos destinados à classe média de Ribeirão Preto – SP, de 2000 a 2005. Na aplicação da APO (Avaliação pós ocupação) avaliou a qualidade dos espaços internos e coletivos dos apartamentos, buscando estabelecer uma relação entre o comportamento do usuário e o projeto idealizado pelos vários agentes do mercado imobiliário.

A metodologia aplicada por Villa (2009) de APO foi idealizada também com o objetivo de dispor a especialistas – profissionais e agentes do mercado imobiliário – ferramentas que pudessem atestar a qualidade espacial de apartamentos, além de avaliar a capacidade do projeto idealizado de atender às demandas dos usuários. O usuário envolve-se pouco no processo avaliativo, e os agentes do mercado imobiliário têm resultados em curto espaço de tempo e com baixo custo de investimento. Desta forma, obtêm segundo a autora um método viável do ponto de vista econômico e baseado em procedimentos e técnicas adequadas à modalidade habitacional. A avaliação foi centrada em questões funcionais e comportamentais utilizando-se multimétodos de naturezas quantitativas e qualitativas. Os pontos focais de tais avaliações foram: as maneiras de apropriação dos espaços privados e semi privados; a adequação da proposta projetual às novas solicitações emergentes da sociedade; e os índices de satisfação dos moradores.

Avaliação de desempenho dos espaços abertos coletivos

Lay (2002) em *O papel dos espaços abertos comunais na avaliação de desempenho de condomínios habitacionais* demonstra o uso de múltiplos métodos complementares, para ressaltar a validade dos resultados e afirmar a confiabilidade, credibilidade e qualidade da pesquisa. Foram efetuados:

Levantamento fotográfico - das áreas externas, de maneira a permitir a realização da análise das mudanças ou permanência de relações entre os espaços;

Levantamento dos espaços segundo o tipo de uso, com especificação dos atributos físicos e definição de hierarquia espacial: íntimo, condominial e público;

Levantamento comportamental e mapas de traços físicos dos espaços abertos através das observações realizadas em diferentes períodos do dia.

Entrevistas - classificação dos dados, análise de acordo com a frequência, conteúdo e importância dos pontos mencionados pelos entrevistados.

Questionários estruturados por um conjunto de perguntas, formuladas com o intuito de medir as reações comportamentais e emocionais que revelassem atitudes e níveis de satisfação dos usuários em relação aos diversos aspectos técnicos, funcionais e comportamentais.

Os resultados obtidos, segundo a autora, permitiram explorar as relações existentes entre características físicas, tipos de apropriação e grau de satisfação com a aparência do condomínio. Foi confirmado, através da pesquisa, o importante papel de espaços abertos comunais, como meio de promover a formação de comunidade entre moradores, afetando o tipo de apropriação, positiva ou negativa, e o nível de satisfação dos moradores com o desempenho dos condomínios habitacionais. Para Lay (2002) os moradores que usam os espaços abertos coletivos (comunais) mantêm melhor relacionamento entre si do que os que não convivem com os vizinhos, assim como o mau relacionamento entre os moradores pode resultar em não uso de espaços de convívio.

“As correlações existentes entre níveis de satisfação com o relacionamento entre os moradores e níveis de satisfação com o conjunto, assim como entre níveis de satisfação com o relacionamento entre o moradores e níveis de satisfação com o lugar onde vivem, revelam a importância da relação entre os moradores para a satisfação dos mesmos com seus conjuntos e lugares onde vivem.” (LAY, 2002,p.)

Qualidade dos espaços livres

Em *Decent homes need decent spaces: An action plan to improve open spaces in social housing areas* (CABE, 2008), propõe-se um plano de ação para melhorar a qualidade dos espaços abertos em áreas habitacionais, considera-se o impacto dos espaços abertos na saúde e no bem estar das pessoas, estabelecendo 10 ações para promover a mudança através de boas práticas e partilha de conhecimentos, com a intenção de criar novas oportunidades para melhorar a qualidade dos espaços abertos em áreas de habitação social, fornecer oportunidade às pessoas de todas as idades, com espaços próximos a casa, permitindo ao morador usufruir dos espaços da forma que quiser: relaxar sob o sol, cultivar uma horta, jogar, competir no esporte, ou simplesmente conversar com seus vizinhos em um ambiente seguro e agradável. O projeto “Bairros Verdes” destaca a importância dos espaços livres para os residentes de habitação social, propondo elevar a qualidade de seus projetos, gestão e a utilização segura, assim estabelece algumas ações descritas na Tabela 28 para alcançar seus objetivos.

Tabela 28. Qualidade dos espaços livres.

Ação	Como
1. Comprometer-se com a qualidade:	Comprometendo-se com a qualidade dos espaços verdes e livres, na promoção de planejamento e gerenciamento dos espaços. Promovendo a mudança de cultura e valores na forma como se usa os espaços exteriores.

Ação	Como
2. Envolver os moradores:	Envolvendo e incentivando os moradores, de todas as idades, para que desempenhem um papel ativo nas decisões sobre os seus espaços livres: como devem ser; com podem e devem ser usados; e como devem ser cuidados. Para manter o envolvimento, todas as melhorias devem ser conduzidas por necessidades e aspirações dos próprios moradores.
3. Conhecer os usuários “Conheça a grande figura”:	Realizando Planejamento estratégico para a melhoria dos espaços abertos. Conhecendo e compreendendo os papéis na utilização e manutenção dos espaços específicos. Isso inclui a brincadeira das crianças, o desporto, hortas comunitárias e alimentos no caso da Inglaterra.
4. Promover a melhor utilização dos investimentos:	Através de financiamento de alta qualidade com investimentos públicos e privados, para os espaços abertos. Promovendo a geração de renda, subvenções, doações e participação do setor voluntário.
5. Projetar para a população local:	Fazendo bairros mais verdes, melhorando o layout das ruas e oferecendo novas facilidades na concepção e execução do projeto. Cerca de 20% da população na Inglaterra são menores que 16 anos, nos conjuntos de habitação social a proporção pode subir para mais de 50% segundo o CABE, 2008, assim, o Ministério da Educação defende projetos com abordagem natural para a criação de espaços de jogo, que servem as crianças e pode também servir aos adultos.
6. Desenvolver a formação e competências:	Motivando os moradores e funcionários, através de oportunidades de formação em espaço aberto. Para criar espaços abertos de alta qualidade requer arquitetos paisagistas, horticultores, gerentes de projeto e os líderes confiantes, bem treinados.
7. Manter uma gestão com alto desempenho:	Certificando-se que a manutenção e cuidados de longa duração de jardins e espaços abertos são tratados como essencial.

Ação	Como
8. Faça lugares em que as pessoas se sintam seguras:	Melhorando o caráter e projeto do espaço para mudança de comportamento do usuário, melhorando, assim, a segurança pessoal. Por exemplo, o trabalho com os moradores de Fundamentação em Manchester e Salford levou a melhor concepção e gestão dos locais de beco que costumava ser um imã para o comportamento anti-social, assim, a personalização do espaço comunitário ajudou a reduzir a criminalidade e evitar incômodos comportamentos.
9. Promover uma vida saudável:	Incentivando as pessoas a serem mais ativas, oferecendo atrativos, nos espaços livres, próximos a moradia, o que acrescenta benefícios a saúde. Acredita-se que, promove-se a rotina diária quando as pessoas têm acesso a uma rede atrativa de parques naturais, espaços verdes e segurança.
10. Prepare-se para alterações climáticas:	Proporcionando uma proteção acrescida para moradores contra enchentes e ondas de calor através de programas de arborização urbana, gestão da água, redução de temperaturas urbanas. Ajudando a adaptar e mitigar os efeitos das alterações climáticas.

Questões para avaliar a qualidade do ambiente

Em *Delivering great places to live: 20 questions you need to answer* (CABE, 2008) propõe-se um guia com 20 critérios de avaliação da qualidade e da evolução da habitação: com questões que analisam os edifícios e a vida da comunidade, desde o pré-planejamento até as fases de pós-construção.

Sugere que haja uma mistura de tipos de habitação refletindo as necessidades e aspirações da comunidade local, evitando assim a concentrações de habitações do mesmo tipo. Afirma, ainda que uma boa mistura de tipos de habitação e tamanhos é importante para criar uma base para uma comunidade equilibrada, além de oferecer oportunidades para que as pessoas possam mudar de casa sem deixar um bairro. Entende-se que em cada fase da vida as pessoas precisam de um determinado espaço. Por exemplo, a família tradicional se inicia com a união de duas pessoas.

Nesta fase, a casa pode ser confortavelmente pequena. Com a chegada dos filhos, ela poderia ser ampliada, e com o passar dos anos normalmente o casal volta a ficar a sós, podendo voltar a habitar uma casa menor.

Tabela 29. Critérios que estabelecem condicionalidades para eleger a qualidade do projeto e/ou empreendimento como um bom lugar para se viver.

"questões" e diretrizes	
1.	Que o conjunto deve fornecer (ou ser próximo) aos equipamentos comunitários, tais como escola, parques, áreas de lazer, lojas, bares ou cafés.
2.	Que deve existir uma mistura de tipos de apartamentos, que reflita as necessidades e aspirações da comunidade local.
3.	Que deve existir uma mistura de posse que reflita as necessidades da comunidade local.
4.	Que o empreendimento deve ter acesso fácil aos transportes públicos.
5.	Que o empreendimento deve possuir características que reduzam o impacto ambiental.
6.	O projeto é específico para o programa?
7.	A implantação e os edifícios tiram proveito dos edifícios existentes na paisagem, e da topografia?
8.	O empreendimento tem um caráter distinto? Como as pessoas se sentem?
9.	Com a disposição dos edifícios e layout dos espaços torna-se mais fácil encontrar o caminho de volta?
10.	As Ruas são definidas por um esquema de edifícios bem estruturado?
11.	Os caminhos de pedestres têm prioridade sobre as ruas e estacionamento? De modo que as estradas não dominam?
12.	Os estacionamentos estão bem situados e integrados? Apoiam a cena de rua?
13.	As Ruas de pedestres, bicicletas e veículos são amigáveis?
14.	O empreendimento se integra com as ruas existentes, caminhos e desenvolvimento ao redor?
15.	Os espaços públicos e os percursos entre os edifícios fazem com que as pessoas se sintam seguras?
16.	É um espaço público bem concebido? Tem sistema de gestão adequado no lugar?
17.	Os edifícios exibem qualidade arquitetônica?
18.	Os espaços internos e layout permitem a conversão, adaptação ou extensão?
19.	O empreendimento fez uso dos avanços na construção ou tecnologia para melhorar seu desempenho, qualidade e capacidade de atração?
20.	Os edifícios ou espaços superaram os mínimos legais, tais como regulamentos de construção?

Permeando o universo que envolve um conjunto habitacional, o Guia promove um importante instrumento para a avaliação, em diferentes escalas da qualidade

ofertada aos moradores: por sua habitação e espaços de uso coletivo. Avalia criteriosamente a qualidade promovida pelos espaços, e formata as condições para o desenvolvimento de um bom projeto ou empreendimento.

Elaboração do instrumento de coleta de dados:

Para a coleta de dados utilizou-se a técnicas de interrogação, por meio do questionário e do formulário. Por questionário entende-se um conjunto de questões que são respondidas por escrito pelo morador. Por sua vez, considera-se formulário a “entrevista” que segue o roteiro do questionário, envolvendo o pesquisador e o morador numa situação "face a face" em que, o pesquisador aplica as questões com base no questionário e o morador responde. Embora siga o roteiro do questionário, o formulário possibilita a inserção de algumas considerações particulares do morador, bem como a análise do seu comportamento não verbal. O questionário e o formulário possibilitam a obtenção de dados tabuláveis e quantificáveis.

A técnica de interrogação possibilita à obtenção de dados a partir do ponto de vista dos moradores, entretanto, as pessoas podem negar-se a responder a algumas questões, mesmo sendo o questionário um instrumento que garante o anonimato. Segundo Gil (2002), essa técnica é bastante útil para informações acerca do que a pessoa "sabe, crê ou espera, sente ou deseja, pretende fazer, faz ou fez, bem como a respeito de suas explicações ou razões para quaisquer das coisas precedentes" (Selltiz, 1967, p. 273 in GIL, 2002).

Os conceitos inseridos na Tabela 30 foram extraídos das referências constantes no item anterior, o que permitiu a formatação do instrumento de investigação (Anexo II), trouxe questões que foram respondidas pelos moradores dos casos de estudo, e outras observadas pela pesquisadora.

Tabela 30. Conceitos para a elaboração da investigação.

CONCEITO: A adequação da proposta projetual às novas solicitações emergentes da sociedade (VILLA, 2009).	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
<p>A adequação da proposta projetual às novas solicitações emergentes da sociedade (VILLA, 2009).</p> <p>Por que a família mudou-se para o edifício?</p> <p>Quantos dos moradores são proprietários dos apartamentos?</p> <p>Qual a renda média familiar?</p>	<p>Projeto do condomínio: O projeto é específico para o programa do condomínio habitacional? Qual o valor por m² do apartamento? Os edifícios exibem qualidade arquitetônica? O condomínio fez uso dos avanços da construção e tecnológicos para melhor desempenho, qualidade e capacidade de atração? O condomínio tira proveito dos edifícios existentes na paisagem?</p> <p>Característica do condomínio (CABE, 2008): Qual a aparência do condomínio? (fachadas, limpeza, cores, telhados, janelas, pisos, revestimentos) Os espaços de uso comum distinguem seus usos e atividades? Ou são de multiuso? Existem áreas verdes dentro do condomínio? Qual o uso dado a ela? O condomínio possui características que reduzem o impacto ambiental?</p> <p>Legalidade (CABE, 2008): Os edifícios superam os mínimos legais? (espaço generoso, boa luz natural, eficiência energética, espaço que permite flexibilidade ao longo do tempo capaz de acomodar mudanças no estilo de vida)</p>
CONCEITO: Perspectiva financeira.	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
<p>Qual a relação de disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo e segurança, praticidade e valorização comercial do imóvel?</p>	<p>Qual a relação de disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo e segurança, praticidade e valorização comercial do imóvel?</p>

CONCEITO: Apropriação dos espaços comuns (HERTZBERGER,1999, LAY, 2002, 2003, 2005, VILLA, 2009 Os índices de satisfação dos usuários moradores (VILLA, 2009).	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
Como os moradores sentem-se em relação ao local onde vivem?	As atividades desenvolvidas nos espaços são demarcadas territorialmente? Ou os espaços servem a múltiplos usos? Qual a ordem estabelecida entre espaços livres e edificações? Estabelece com maior ou menor clareza a hierarquia espacial / integração e/ou harmonia? Quanto afeta a apropriação dos espaços livres coletivos?
CONCEITO: Perspectiva financeira.	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
Qual a relação de disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo e segurança, praticidade e valorização comercial do imóvel?	Qual a relação de disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo e segurança, praticidade e valorização comercial do imóvel?
CONCEITO: Aparência visual do Condomínio x formação de comunidade (LAY, 2002, 2003, 2005).	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
	Qual o impacto da qualidade do ambiente construído no grau de satisfação com o condomínio?
CONCEITO: Percepções Sócioespaciais: Em relação à qualidade espacial, a segurança e implantação do condomínio (CABE, 2009)	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
Os espaços coletivos e percursos internos entre os prédios trazem segurança para as pessoas? É um espaço coletivo bem concebido e tem o sistema de gestão adequado em vigor? Quais as ações para favorecer a segurança e preservação do condomínio?	Qualidade Espacial / Segurança/ implantação: Os espaços coletivos e percursos internos entre os prédios trazem segurança para as pessoas? É um espaço público bem concebido e tem o sistema de gestão adequado em vigor? (manutenção, reparação, melhoria, alteração)
CONCEITO: Comunicabilidade (LAY, 2002, 2003, 2005, COELHO, 2000)	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
Qual a relação entre o uso dos espaços abertos e o tipo de relacionamento dos moradores?	

CONCEITO: Percepções Sócioespaciais (COELHO, 2000, CABE, 2009)	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
<p>Acessibilidade: Quais são as soluções de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida? O condomínio habitacional esta próximo aos equipamentos comunitários? O condomínio habitacional tem acesso fácil aos transportes públicos?</p>	<p>Acessibilidade: Os caminhos internos são definidos por um esquema estruturado? Facilita a circulação? O condomínio tem integração com as ruas existentes, caminhos e entorno? Quais são as soluções de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida?</p> <p>Entorno e comunidade: O condomínio habitacional esta próximo aos equipamentos comunitários? O condomínio habitacional tem acesso fácil aos transportes públicos? O condomínio tira proveito dos edifícios existentes na paisagem? Proveito dos aspectos ambientais/topografia?</p> <p>Caminhos, espaços comuns e estacionamentos / implantação: O desenho do edifício tem prioridade sobre as ruas e estacionamentos, de modo que as ruas não dominam? O parque e estacionamento são situados e bem integrados? Apóia as cenas dos caminhos internos?</p>
CONCEITO: Equipamentos e espaços de uso coletivo (LAY, 2002, 2003, 2005, CABE, 2009)	
Questões direcionadas aos moradores	Itens observados pelo pesquisador
<p>Quanto o relacionamento entre os moradores é favorecido pelo uso dos espaços coletivos? Qual a frequência de utilização dos equipamentos e espaços de uso coletivo? Qual a satisfação dos moradores com os equipamentos e espaços existentes? Existem espaços e equipamentos que atendem aos diferentes usuários?</p>	<p>Existem espaços e equipamentos que atendem aos diferentes usuários?</p>

4. Análise e discussão

A investigação sobre o nível de utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos foi realizada em três condomínios habitacionais construídos pelo mercado imobiliário na cidade de Guarulhos na UPR Centro. A pesquisa de campo considerou o universo de 500 unidades habitacionais dos três condomínios, sendo as amostras definidas em 64 questionários conforme a Tabela 31.

Tabela 31. Dados do campo empírico de análise, número de questionários realizados.

SELEÇÃO DA AMOSTRA							
ITÉM	CASO	EMPREENHIMENTO	BAIRRO	TORRE	PAV	UH	Nº. AMOSTRA
A	CASO 01	Bom Clima	BOM CLIMA	3	13	156	20
F	CASO 02	Residencial Place du Soleil	CENTRO	1	20	80	28
K	CASO 03	Ville Mediterranee	VILA AUGUSTA	3	22	264	16
						500	64

Para essa pesquisa, o desempenho dos condomínios residenciais e o nível de utilização dos espaços coletivos tratam especificamente da apropriação destes espaços; estes são constituídos por tipos arquitetônicos diferenciados, em que foram exploradas as relações entre características físicas, tipos de apropriação, qualidade dos espaços existentes e seus efeitos no relacionamento entre os moradores, manutenção e preservação, e os níveis de satisfação do morador com o condomínio.

Neste item estão apresentados os resultados obtidos na manipulação dos dados numéricos coletados pela aplicação da técnica de interrogação (questionários e formulários). Utilizou-se de técnica de pesquisa quantitativa: nesta fase a pesquisadora não interagiu com o usuário, assim, considerou a realidade objetiva dos fatos. Os dados coletados foram tabulados e quantificados, contudo, a pesquisadora procurou explicações de causa e efeito na análise dos instrumentos aplicados.

Obteve-se como resultante desta investigação, a identificação de elementos de projetos que afetam a maneira como os moradores percebem, avaliam e usam os espaços livres e equipamentos de uso coletivo nos condomínios habitacionais. Logo, projetistas poderão utilizar as informações constantes nesses estudos de casos para predizer e alimentar a discussão sobre o assunto.

4.1. Condomínios e sua relação com a cidade

A inserção urbana dos condomínios faz-se a partir do modo como o edifício e os lotes estabelecem seus vínculos com a cidade, por analogia ou oposição, o lote e o edifício podem redesenhar com rigor o espaço da cidade. No Condomínio Bom Clima – Caso 01, os edifícios e o fechamento do condomínio evitam qualquer relação urbana mais consistente. Contudo, a loja implantada dentro do lote propõe desejável interação com a cidade. Já o Residencial Place Du Soleil – Caso 02 que faz uso de vidro para o fechamento do lote estabelece transparência com a rua, sem invadir a privacidade dos moradores; também no Condomínio Ville Méditerranée – Caso 03, o gradil da fachada possibilita a visualização da rua (Figura 86), contudo a nega, no limite posterior com um fechamento murado a uma altura de aproximadamente 2,5 m. Deste modo, considera-se que não existe uma preocupação com a integração do condomínio com a cidade, mas sim, o que melhor atende aos interesses dos incorporadores. Os três casos de estudo tratam de tipos de moradias destinadas a diferentes classes sociais, pois se sabe que o envidraçamento do lote tem um alto custo, o gradil também é oneroso, já o muro de alvenaria é consideravelmente mais barato, e é bem aceito por propiciar privacidade, isolamento e uma “falsa” segurança.

Considera-se então, que os casos em estudo não propõem novos agenciamentos no tecido urbano, e não redesenham o espaço da cidade. O Caso 01 revela desatenção com a construção de uma relação com a cidade. O Caso 02 propõe

a integração do prédio a partir da transparência, através de um moderno artifício que contribui para a elevação da qualidade da rua e da melhoria da qualidade de vida do cidadão, porém não se constatou maior relação com o meio urbano. O Caso 03, com a agressividade do muro lateral e posterior, em função do desnível do terreno, rompe com a cidade, e só propõe uma tímida integração onde lhe é favorável, na fachada frontal, não demonstrando a preocupação com o meio urbano. O isolamento dos prédios em relação à cidade não é recente em Guarulhos; saliente-se que desde os primeiros condomínios verticais, não havia a preocupação de integração com o meio urbano.



Figura 86. Caso 03. a) Tímida integração com a Rua na fachada frontal. b) Despreocupação com a Rua em função do desnível e Caso 02 - c) Transparência do fechamento. Fonte: fotos da autora 2012.

Origem das famílias dos estudos de caso

Destaca-se que em todos os casos estudados, uma proporção considerável das famílias é oriunda da cidade de São Paulo e da RMSP. O Caso 02 tem 53% de seus moradores provenientes da capital. O Caso 01 apresenta 7% das unidades ocupadas por moradores provenientes de outro estado, diferenciando-se dos demais. Contudo, todos os casos possuem expressiva proporção de moradores da própria Guarulhos.

Equipamentos e locais comunitários na cidade

Quando questionado aos moradores das amostras, quanto à utilização de equipamentos comunitários na vizinhança, verificou-se que 75% dos entrevistados do Caso 01 e do Caso 03 não os utilizam e justificam com: falta de tempo, falta de equipamento próximo e o próprio desinteresse, especialmente no Caso 03, onde afirmam não haver necessidade. Os 60% do Caso 02, que também não utilizam equipamentos comunitários da vizinhança, alegam que não há necessidade, e que os existentes no próprio condomínio satisfazem suas aspirações e os moradores que utilizam equipamentos comunitários na cidade, declaram utilizar quadra de futebol de campo e academias.

Os respondentes da amostra que afirmaram utilizar os espaços comunitários destacaram os parques públicos, as praças, o zoológico, bibliotecas e em especial, o Bosque Maia para caminhada e para andar de bicicleta. O Bosque Maia é mais utilizado pelos moradores do Caso 02 - Residencial Place Du Soleil, que está a sete quadras do condomínio. Já alguns moradores do Caso 01, declaram que os espaços comunitários não estão bem localizados, e no Caso 03, os moradores queixam-se de que os espaços comunitários na cidade são todos cheios, e alguns utilizam espaços da cidade de São Paulo, como o Parque Vila Lobos e o Parque Ibirapuera.

O morador utiliza outros equipamentos comunitários na vizinhança?



O morador utiliza outros locais comunitários na cidade?

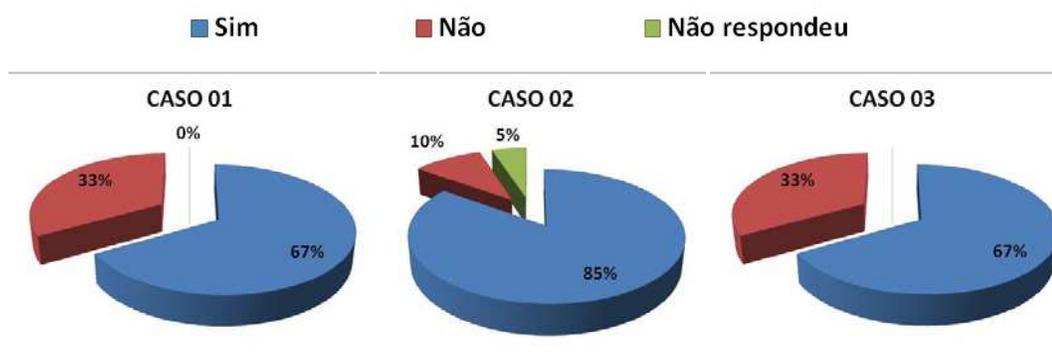


Figura 87. Gráficos: utilização equipamento comunitários e espaços comunitários na cidade.
Fonte: a partir dos questionários

4.1.1. Acessibilidade urbana

Acessibilidade de um condomínio ou conjunto habitacional depende, em primeiro lugar, da boa estruturação da malha viária que o serve, o essencial não é a relação simples desta malha, mas a sua relação com o quadro edificado que as acolhe. Assim, pode-se afirmar que a boa acessibilidade habitacional é decorrente do êxito da unificação entre vias e edifícios e de um modo geral, da compatível e estimulante combinação entre os espaços residenciais de circulação e de outros usos.

Constatou-se que todos os estudos de casos estão posicionados em uma região com boa estruturação viária, possuindo bom acesso ao transporte público. No entanto,

apenas 10% das famílias do Caso 01 utilizam o ônibus como principal meio de locomoção, 65% utiliza prioritariamente veículos, e 25% fazem uso do transporte público e de veículos. No Caso 02, 100% das famílias que responderam a questão utilizam apenas o automóvel; já no Caso 3, 6% das famílias afirmaram variar entre caminhada, transportes públicos e o automóvel, e 13% utilizam o ônibus e automóvel, enquanto 81% utilizam apenas o automóvel.

Os passeios públicos podem ser tratados como o principal elemento da coesão urbana, pois forma a rede de caminhos para os pedestres, porém devido à topografia acidentada da cidade e a falta de manutenção das calçadas, afirma-se que apenas no Caso 02 existe moderada acessibilidade dos passeios públicos, já nos Casos 01 e 03, a acessibilidade é prejudicada em função da má conservação e da largura das calçadas.

O morador tem acesso fácil aos transportes públicos?



Principal meio de locomoção das famílias:

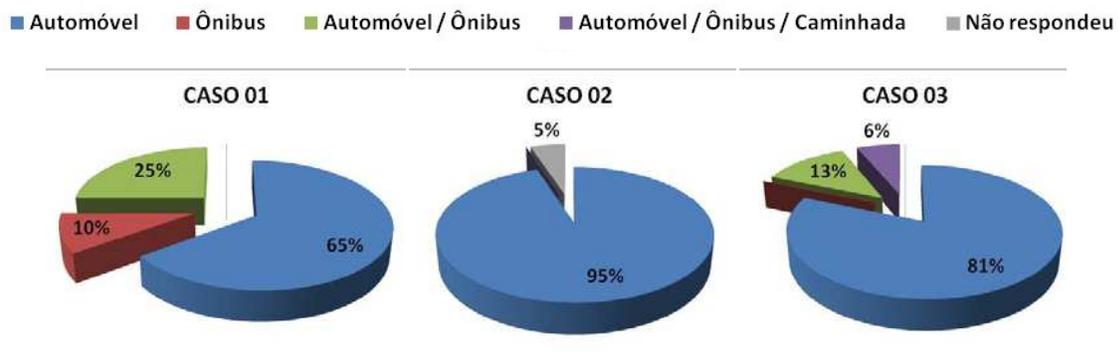


Figura 88. Gráficos: Correlação entre o acesso ao transporte público e tipo de locomoção da família. Fonte: a partir dos questionários.

4.2. Implantação no lote

As tipologias de edificação nos condomínios pesquisados são de torres isoladas no lote, totalmente separadas da vizinhança por corredores e pátios pouco acima do nível da rua, com faces dispostas em paralelo com as divisas do lote. O tratamento formal do espaço do lote segue os seguintes padrões: No Caso 01, o espaço é distribuído através da circulação descoberta, formando corredores, por vezes extensos e não sombreados, de circulação entre as torres, estar, serviços e pátio destinado à quadra poliesportiva, playground, piscina e garagens. No Caso 02, no térreo, os espaços livres de estar e lazer são setorizados, têm-se os espaços formalmente definidos, separados: o jardim frontal do estar eventual, da quadra, da piscina, do playground, etc. No Caso 03, tem-se a setorização dos equipamentos e espaços, com a espaçosa área de circulação descoberta entre as torres, bem apropriada pelas crianças, que andam de bicicleta e skate, e empinam pipa, promovendo a ampliação das áreas de estar e lazer.



Figura 89. Vegetação: a) e b) Caso 01 e c) Caso 0 . Fonte: fotos da autora 2012.

No Caso 03 assim como no Caso 02, há uma máxima ocupação do subsolo do lote por garagens subterrâneas; os jardins e equipamentos estão implantados, em sua maior parte, sobre as lajes das garagens, o que implica diretamente na impermeabilização do solo, condicionando a pouca vegetação a uma limitada altura, não promovendo o sombreamento através das plantas. No Caso 01, há indícios de que o solo está contaminado por aterro de resíduos, tendo sido por isso, todo impermeabilizado mesmo sem a ocupação do subsolo. Isto indica que a vegetação existente não se desenvolverá em relação ao estado atual (Figura 89).

Acessibilidade dentro do lote

Para Coelho (2000), a acessibilidade além de conter e encaminhar pessoas também pode transmitir determinadas imagens e mensagens, tanto respeitando o seu papel primário de ligar e conjugar espaços e ambientes, como antecipar esses mesmos espaços e ambientes. A acessibilidade vincula a organização dos lugares (habitat), determinando a sua distribuição compositiva, desde a rua aos acessos dos edifícios, e tem a ver com o tipo de edifício e sua complexidade funcional. Pode-se afirmar que a boa acessibilidade habitacional é decorrente, naturalmente, do êxito da combinação dos espaços de circulação e de outros usos.

A estruturação da acessibilidade habitacional está baseada em considerações de ordem funcional, essencialmente no que diz respeito ao tráfego de veículos e de pessoas. As pessoas constituem o principal elemento integrador de espaços exteriores e edifícios residenciais, pela capacidade de penetração/exploração desses espaços. Portanto, as pessoas precisam encontrar percursos fáceis de usar, porque só assim serão naturalmente levadas a adquirir a imagem da configuração espacial, através da observação enquanto se move.

Considera-se que no Caso 01 - Condomínio Bom Clima, a acessibilidade é prejudicada em função da implantação e do posicionamento da guarita além de não possuir boa acessibilidade às pessoas com mobilidade reduzida. A acessibilidade no Caso 01 está restrita em largura, através de corredores pré-definidos, que não

estimulam outra forma de uso, pois foram capacitados apenas como espaços ligantes entre os blocos.

O papel unificador do condomínio residencial pode ser cumprido por uma malha de acessibilidade baseada na coesão e continuidade entre o exterior, os espaços livres internos e os edifícios, com ligações que possam envolver desde a entrada dos edifícios até mesmo à entrada dos apartamentos. No Caso 02- Residencial Place Du Soleil, a acessibilidade dá-se pelo bom agenciamento dos espaços, unificando o condomínio; deve-se lembrar de que o empreendimento é composto de torre única, o que permite maior liberdade para o projetista. O Caso 03 – Residencial Ville Méditerranée, também possui um bom agenciamento dos espaços, a acessibilidade neste condomínio além de cumprir a sua função ligante, conta com espaços amplos e agradáveis que estimulam a utilização, com rica e importante apropriação por parte dos moradores.

Acessibilidade é qualidade ambivalente, porque se desenrola sempre em dois sentidos, entra-se em determinado espaço ou compartimento enquanto, simultaneamente, se sai de outro contíguo e vice-versa. Esta característica de real importância é, em boa parte, responsável pela orientação e motivação no uso dos diversos espaços/ambientes do habitat. Assume importantes conteúdos quando estas transições marcam mudanças radicais de ambientes (interior/exterior) e de conteúdos funcionais (áreas de pedestres/áreas de veículos). No Caso 01, o estacionamento dos veículos é feito no térreo, em vagas descobertas e de fácil acesso por todos os moradores. Não existem fechamentos que inibam o trânsito de pessoas entre os veículos, podendo ocasionar eventuais acidentes com crianças, pois as vagas estão muito próximas às áreas de lazer no pátio entre os blocos. Diferente do Caso 01, no Caso 02 e Caso 03, os estacionamentos estão nos subsolos, o que de certo modo contribui para a segurança dos pedestres. Portanto a existência de uma barreira física no acesso dos veículos e o monitoramento dos acessos internos nos subsolos permite maior segurança aos próprios moradores.

A acessibilidade também deve servir a grupos de habitantes mais sensíveis (deficientes, idosos, moradores transportados, etc.), através da existência de rampas,

suaves e seguras conforme NBR 9050, também podendo ser destinadas à acessibilidade de serviços. No Caso 01, constatou-se que não há acessibilidade a todos os moradores, sendo que apenas 25% dos respondentes têm essa percepção. Existem pequenos degraus que atravancam a locomoção dos cadeirantes, o piso com textura irregular na circulação externa entre os edifícios também contribui para a má acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida. No Caso 02, 100% dos moradores afirmam haver acessibilidade total às pessoas com mobilidade reduzida e cadeirantes. Já no Caso 03, 25% dos moradores, assim como no Caso 01 apontam que não há acessibilidade aos idosos, cadeirantes e pais com carrinhos de bebês e que existem pequenos desníveis entre os ambientes internos e os espaços livres, que são superiores às normas de acessibilidade.



Figura 90. a) Caso 01 e b) Caso 02 – conflitos na acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida. Fonte: fotos da autora 2012.

Para os moradores, existem espaços e equipamentos que atendam aos diferentes usuários?



Segundo os moradores, as pessoas com dificuldade de locomoção (cadeirante, idosos, pais com carrinhos de bebê) têm acesso facilitado dentro do condomínio?



O morador tem acesso fácil da vaga de estacionamento até o apartamento?



Figura 91. Gráficos referentes à acessibilidade interna nos condomínios. Fonte: a partir dos questionários.

4.3. Características físicas e socioeconômicas:

Para Macedo (1997) o modelo padrão de condomínio é expresso através da figura urbana de uma torre ou um conjunto de prédios de apartamentos imersos em jardins, equipados com quadras esportivas, piscinas e toda a parafernália disponível de equipamentos destinados a lazer, cercados e guarnecidos por muros, gradis e guarita. Esta forma de arranjo foi encontrada em diversos pontos de Guarulhos, e os estudos de casos trazem, de maneira mais ou menos regular, de forma reduzida ou ampliada os itens elencados por Macedo. O Caso 01 trata da amostra mais reduzida, não dispendo de grandes aparatos. O Caso 02 trata de um condomínio com uma amplitude de espaços de lazer que se contrapõe aos demais, pela fartura, sofisticação e qualidade dos espaços existente. Já o Caso 03, é uma amostra com recursos intermediários.

Quando perguntado aos moradores qual o motivo que levou a família a morar no condomínio, no Caso 01 e Caso 02, foi destacada a qualidade do apartamento e a proximidade com o serviço, ainda no Caso 01 a segurança foi um fator relevante para atrair os moradores. Já no Caso 03, a segurança e a proximidade com os serviços tiveram maior destaque que a qualidade dos apartamentos. E apenas no Caso 02 o espaço de uso coletivo se sobressai à segurança. Sabe-se que os espaços dos Casos 01 e 03 foram entregues sem a decoração, que de fato influencia o processo de venda. Já no Caso 02 todos os espaços de uso comum foram entregues decorados, reforçando o motivo da escolha.

A segurança pode não ter levado a família ao condomínio, entretanto, confirmou-se que a segurança aparece como um indicador das necessidades atuais, no Caso 01 e Caso 03 ela já se destacava no momento da ida da família para o condomínio, com 21% e 26% respectivamente. Já no Caso 02, não foi a segurança que motivou a família a morar no residencial, porém atualmente ela é um indicador de qualidade para se manter no condomínio (Figura 94). Atualmente os moradores do Caso 01 com 95%, do Caso 02 com 65% e do Caso 03 com 84%, afirmam que a segurança é mais importante que os equipamentos e espaços de uso coletivo, salientando que o senso de segurança atualmente interfere na qualidade de vida dos moradores. Os moradores do Caso 01 e

Caso 02 declaram se sentir seguros ao transitar no interior do condomínio nos períodos da noite ou do dia, já no Caso 03, desfruta apenas do senso de segurança noturno, com 6% da população se sentindo inseguros durante o dia.

Para os moradores dos Casos 02 e Caso 03, o condomínio em que moram se destaca dos localizados em sua região, em relação a, aparência, qualidade dos espaços de uso coletivo e segurança. A pequena proporção dos residentes do Caso 01 que acreditam que o condomínio se destaca dos localizados em sua região, assinala segurança como o item de maior distinção entre os demais.

Motivo que levou a família a morar no condomínio:

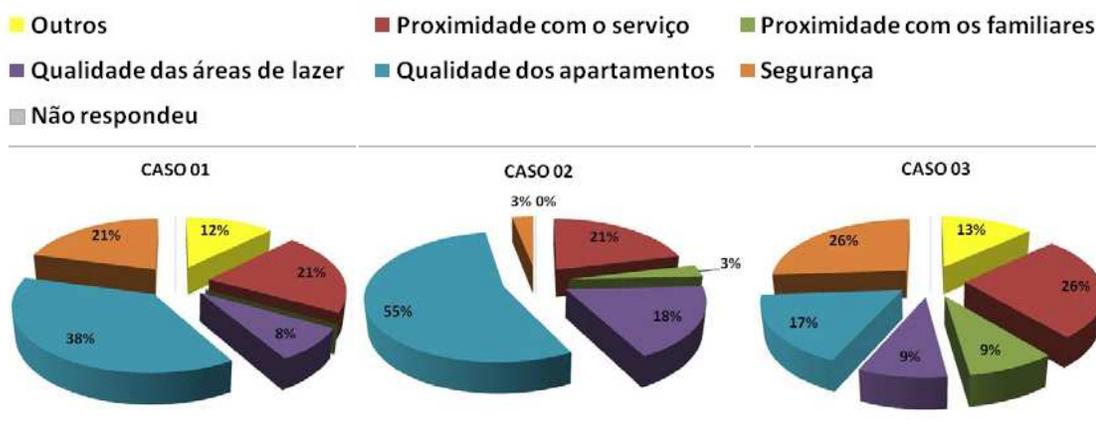
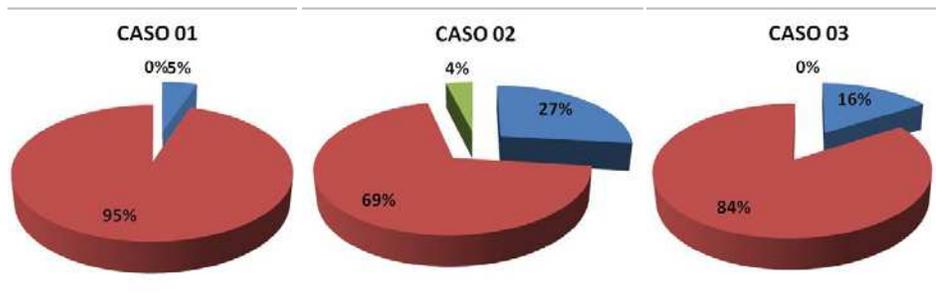


Figura 92. Gráficos: motivo que levou o morador ao condomínio. Fonte: a partir dos questionários.

Foram destacados alguns serviços e instalações de equipamentos para modernização do sistema de segurança e preservação dos condomínios: no Caso 01, além dos serviços de manutenção e reformas, ampliação do sistema de monitoramento por câmeras, troca do quadro profissional, que apareceram nos demais casos, destacou-se a ronda efetuada pelos próprios porteiros, citada por diversos moradores, como uma medida de segurança. Sabe-se que os porteiros não têm a função, nem a capacitação técnica de um segurança, deste modo é uma medida mais de fiscalização por parte do condomínio para com os condôminos.

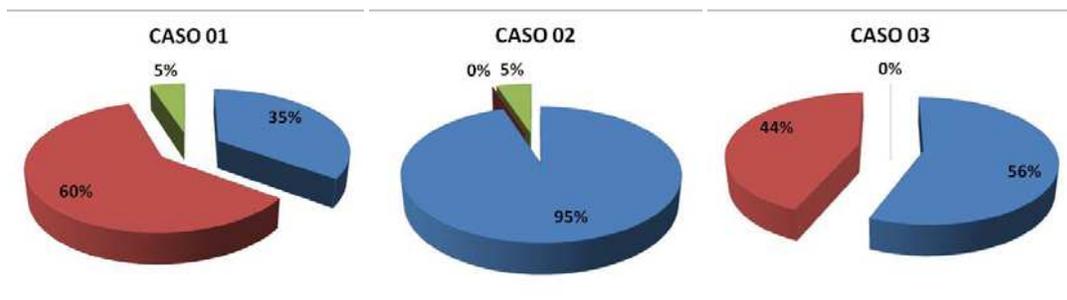
Segundo o morador o mais importante no condomínio é:

■ Os equipamentos e espaços de uso coletivo ■ A segurança ■ Não respondeu



Para o morador o condomínio onde ele vive se destaca dos localizados em sua região?

■ Sim ■ Não ■ Não respondeu



No que se distingue dos demais:

■ Aparência ■ Qualidade dos espaços de uso comum ■ Manutenção ■ Segurança ■ Não respondeu

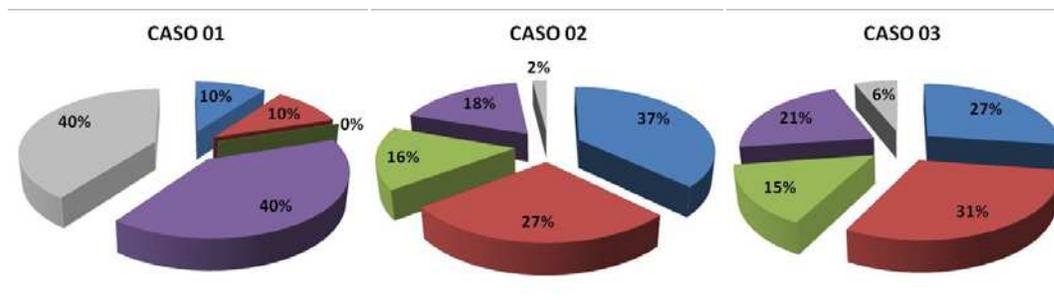


Figura 93. Gráficos: O que é mais importante atualmente no condomínio e Relação entre identidade do morador com o condomínio. Fonte: a partir dos questionários.

O morador está satisfeito com o local onde mora?



Figura 94. Gráfico sobre a satisfação do morador com o local onde mora. Fonte: a partir dos questionários.

4.3.1. Características socioeconômicas

Quando analisada a amostra geral dos três condomínios habitacionais, os dados confirmam que a faixa de renda predominante está acima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), havendo variação na renda familiar nos Caso 01 e Caso 03. A partir dos dados obtidos, foi possível identificar o condomínio com moradores de maior e menor renda, a partir do critério de rendas acima de R\$ 6.000,00 (condomínio de maior renda) e rendas abaixo de R\$ 6.000,00 (exemplar de menor renda), conforme segue:

Predominantemente no Caso 01 encontram-se 65% das famílias com menor renda dentre os três estudos de casos, com a média de 3,14 moradores por apartamentos: 5% das unidades com apenas uma pessoa, 20% com dois moradores, 40% com três moradores e 35% com mais de quatro moradores por apartamentos. O condomínio possui representativa proporcionalidade entre as faixas etárias: 30% de adolescentes e crianças, 21% de jovens entre 22 a 29 anos, 24% de adultos de 30 a 49 anos e 25% de pessoas acima de 50 anos.

No Caso 02, encontram-se os moradores de maior renda, com a média 3,21 moradores por apartamentos, representados por: 14% dos apartamentos com dois

moradores, 61% com três e 25% com mais de quatro. É o condomínio com maior proporção de pessoas acima de 30 anos, com 25% de adolescentes e crianças de 0 a 21 anos, 8% na faixa etária de 22 a 29 anos, e 43% na faixa de 30 a 49 anos, e 24% com mais de 50 anos.

Já o Caso 03, é um exemplar de renda intermediária, com 31% de sua população com menor renda, com número médio de moradores por apartamento de 3,47, representados por: 12% dos apartamentos com dois moradores, 44% com três e 44% com mais de quatro. Trata-se do condomínio com a população mais jovem, com 40% de adolescentes e crianças, 5% de jovens entre 22 a 29 anos, 46% de adultos de 30 a 49 anos e 9% de pessoas acima de 50 anos.

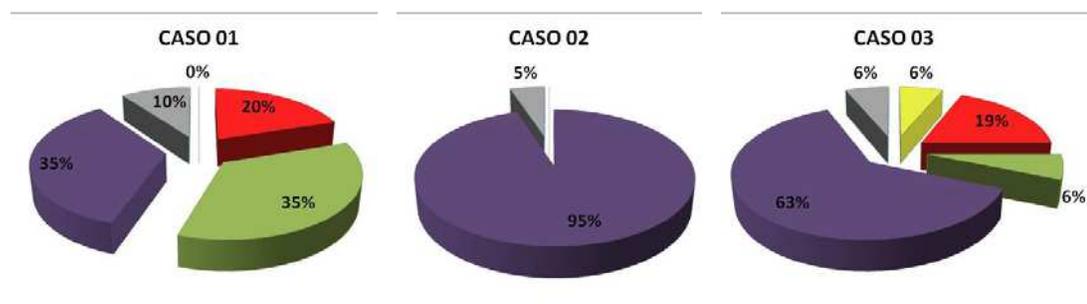
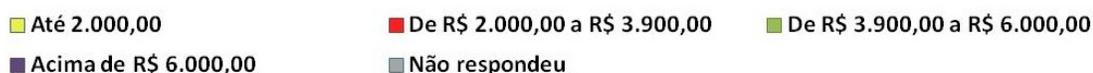
O Caso 01 constitui-se como o condomínio de menor renda, com a população distribuída com significativa proporcionalidade em relação às faixas etárias, tendo apartamentos de 01 a 05 moradores. O Caso 02 destaca-se por ser o exemplar de maior renda, com menor proporção de crianças, adolescentes e jovens, com apartamentos que abrigam de 02 a 06 moradores. O Caso 03 salienta-se por possuir moradores com renda intermediária, e grande proporção de crianças e adolescentes, abrigados entre 02 a 05 moradores por apartamentos. Constatou-se que a média de moradores por apartamento em todos os casos é muito próxima, sendo mais representativa a proporção de três moradores por unidade.

No Caso 01, 30% dos apartamentos são locados ou cedidos, com unidades, ainda, de propriedade da incorporadora, o que se diferencia de forma expressiva do Caso 02, com 100% dos apartamentos de propriedade dos condôminos, o Caso 03 tem apenas 15% das unidades locadas. O fato de o condomínio possuir muitas unidades que não são de propriedade dos moradores também influencia na qualidade da manutenção prestada e no volume de recursos para investimentos. Verificou-se que quando o condomínio tem maior proporção de unidades particulares, existe maior rapidez na execução de melhorias.

Embora o Caso 01 apresente um grande percentual de unidade locada, os moradores declaram estar em média há três anos e meio morando no condomínio, concluído em 2007, ainda, verificou-se que 60% dos moradores estão no condomínio

há mais de quatro anos. No Caso 02, 23% dos condôminos estão no residencial desde a entrega, em Janeiro de 2009. Já no Caso 03, com entrega da última torre em 2006, tem 84% dos moradores com mais de quatro anos de permanência. Assim, pode-se afirmar que não há expressiva rotatividade de moradores nos condomínios estudados, e a permanência no habitat pode vir a ter significativa representatividade nos quesitos de satisfação com o condomínio. Sabe-se que a permanência pode ser a única alternativa em alguns casos, por falta de novas oportunidades de diversos fins, porém o tempo de permanência não se generaliza em função da falta de oportunidade de toda a amostra.

Renda declarada:



Faixa etária:

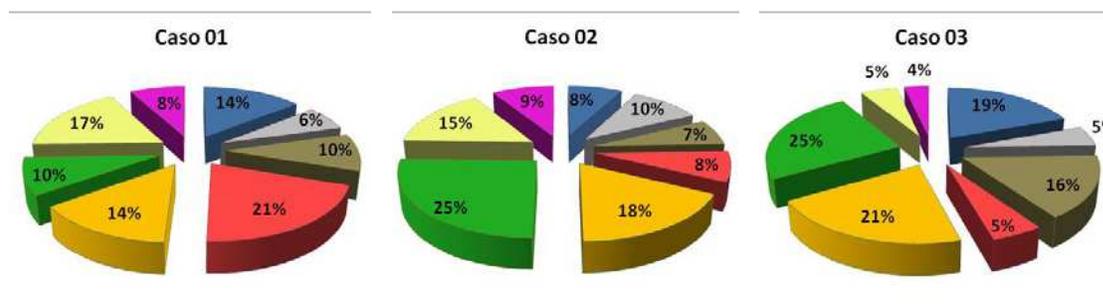
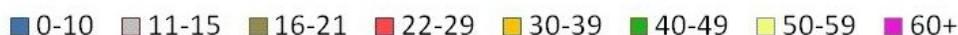
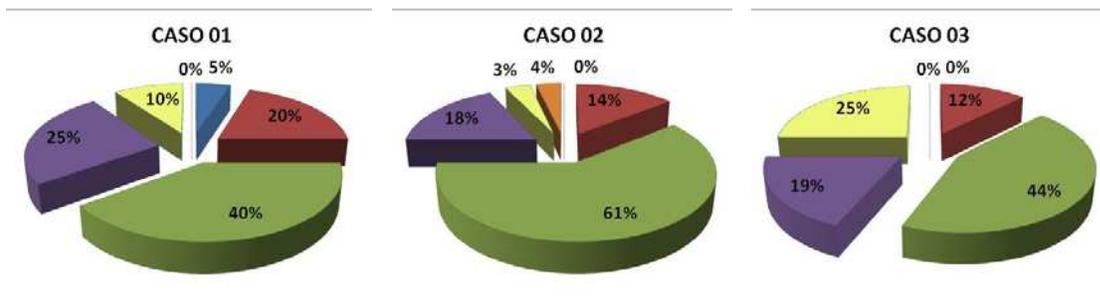


Figura 95. Gráficos referentes a correlações socioeconômicas. Fonte: a partir dos questionários.

Número de moradores por apartamentos:

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6



Tempo de permanência em anos:

■ de 1 a 1,5 ano ■ de 2 a 2,7 anos ■ 3 ■ de 4 a 4,5 anos ■ 5 ■ 6 ■ 7 ■ 8

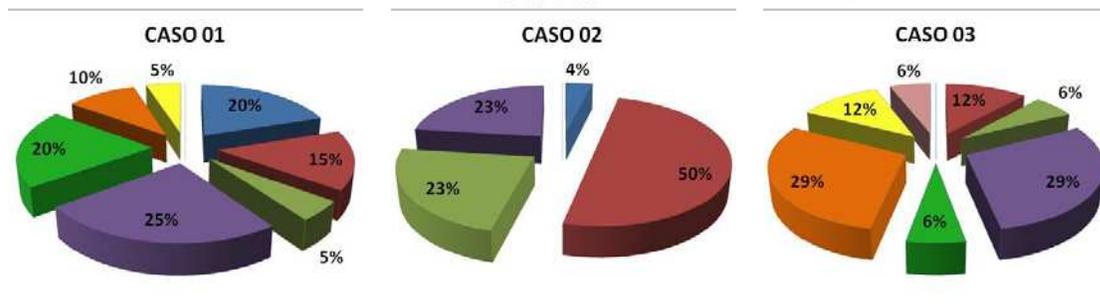


Figura 96. Número de moradores e tempo de permanência no condomínio. Fonte: a partir dos questionários.

4.3.2. Características fisicoespaciais dos espaços de uso coletivo

Requisito essencial entre os residentes como meio de compreender a natureza do seu território em todos os casos, é a diferenciação territorial entre os espaços livres coletivos, equipamentos e acessibilidade. Considera-se parte de um sistema que possibilita a organização social e o comportamento territorial organizado através de espaços físicos socialmente distribuídos em categorias público, semipúblico, semiprivado ou privado.

Segundo Lay (1998) quanto mais legíveis são os espaços coletivos do ponto de vista físico e social, mais claro é o layout, e os espaços são usados de maneira mais apropriada e mais eficientemente mantidos, e vice-versa. Nos três casos apresentados, observa-se que os espaços físicos são socialmente demarcados em categorias de uso: íntimo, condominial. Assim, é estabelecida a ordem e relação entre os espaços livres e equipamentos coletivos, áreas de administração, serviços e os apartamentos.

No Caso 01, os espaços livres de uso coletivo, estão situados entre as torres, separados apenas pela circulação de pedestres, particularmente a quadra poliesportiva e o playground postos lado a lado não favorecem o uso. Assim, o agenciamento proposto facilita a visualização dos espaços livres através das janelas que se abrem para esta vista, contudo não confere privacidade, segurança no uso e influencia negativamente a acústica dos apartamentos. Ainda, por estarem em um espaço delimitado não existe a possibilidade de qualquer expansão dessas áreas, restritas e confinada entre os blocos, além de não possuírem tratamento adequado do piso e do mobiliário. Os dois salões de festa dispõem de áreas consideravelmente pequenas em relação ao número de apartamentos; o salão de jogos conta com poucos recursos e não atende às solicitações das crianças e dos adolescentes; as duas churrasqueiras são tão próximas que é impraticável o uso simultâneo. Deste modo, constatou-se que os espaços livres e equipamentos coletivos do Caso 01, são constituídos por áreas reduzidas, insuficientes, inadequadas, de tratamento espacial simples, com modestos materiais de acabamento e não oferecem grandes atrativos para a convivência dos grupos.

O Caso 02 trata de um produto que “encanta os olhos”, com vantagens da moradia em um lote organizado tal qual um pequeno clube, esbanja qualidade em seus espaços livres e coletivos no andar térreo e no mezanino. Segundo a subsíndica, moradora do condomínio, a propaganda de venda do empreendimento imobiliário e a visualização dos espaços coletivos a convenceu de que este era o melhor local para se viver e “encheu os olhos com a beleza dos espaços”.

Já o Caso 03, conta com maior número de equipamentos que o Caso 01, e menor número e menor sofisticação que o Caso 02, podendo ser considerado de nível

intermediário entre os casos. Os ambientes localizados na projeção dos edifícios dispõem de áreas um tanto reduzidas, bem decoradas e equipadas. Os espaços livres entre os blocos são espaçosos e agradáveis ampliando em muito as áreas de lazer e estar dos moradores.

É certo que a quantidade e a qualidade dos equipamentos e do tratamento dos espaços livres e coletivos variam diretamente em função da disponibilidade econômica dos moradores dos condomínios. Observa-se que uma drástica redução tanto em quantidade quanto em qualidade de equipamentos não implicou no Caso 01, na fuga ao padrão: o lote cercado e murado, o prédio com forma e volume no formato da letra H repetindo a proposta dos demais casos. O Caso 03 possui um nível intermediário entre o Caso 01 e Caso 02, com equipamentos que segundo alguns moradores trazem conforto sem excesso. As rendas familiares das amostras seguem a mesma hierarquia dos espaços livres e coletivos: menor renda, número reduzido de equipamentos e menor qualidade Caso 01, renda intermediária e equipamentos em nível intermediário da amostra Caso 03, maior renda e melhor qualidade e quantidade de equipamentos e espaços no Caso 02.

Conforme Reis e Lay (2002), os moradores avaliam a aparência visual com base em suas percepções dos atributos que expressam ou não seus valores, gostos, aspirações sociais, além das percepções de qualidades espaciais e estéticas definidas pelas características físicas. Quando questionados os moradores, “sentem-se satisfeitos com os equipamentos e espaços coletivos”, no Caso 01, com 50% de aprovação. Com 87% dos moradores utilizando os espaços de uso coletivo; com 60% das famílias utilizando-os em pelo menos um dia por semana; 73% declaram que os espaços são bem localizados, adequados e suficientes e apenas 27% afirmam que os mesmos são mal localizados. Assim, os valores e percepções dos moradores parecem conduzir a uma “satisfação” inconsistente.

No Residencial Place Du Soleil, mesmo com 50% de residentes afirmando não utilizar os espaços, 95% afirmam estar satisfeitos, e 96% declaram que os espaços são suficientes e adequados. Dos 50% de moradores que declaram utilizar os espaços coletivos no Caso 02, 20% utilizam somente uma vez por ano, e 50% utilizam pelo

menos uma vez por semana. Apesar de pouco utilizar os espaços de uso coletivo não apontaram que os mesmos estão em número maior do que o desejável. Segundo a subsíndica existem ambientes como o ofurô e a sala de massagem que nunca foram utilizados e mesmo assim estes itens não despertaram os moradores para a sua desativação.

No Caso 03, 97% dos moradores utilizam os espaços de uso coletivo, e 69% utilizam pelo menos uma vez por semana. Os espaços de uso coletivo do Caso 03, apesar de apresentarem áreas menores que o Caso 02 são agradáveis e atrativos, atendendo a satisfação de 75% dos moradores. Apenas 10% dos moradores acreditam que os espaços de uso coletivo do Ville de Mediterranée são mal localizados e em número maior do que o desejável. Em nenhum dos casos de estudo os moradores destacaram a insuficiência dos espaços de uso coletivo.



Figura 97. a) Caso 01, b) Caso 03 e c) Caso 02. Fonte: fotos da autora e folder promocional.

Tabela 32. Espaços livres coletivos nos estudos de caso. Fonte: a partir de Folders promocionais e Processos Administrativos.

CASO 01 Condomínio Bom Clima	CASO 02 Condomínio Residencial Place Du Soleil	CASO 03 Condomínio Residencial Ville Mediterranée
Espaços livres: Jardins Playground Piscina de adulto; Piscina infantil; Quadra poliesportiva;	Espaços livres: Jardim; Playground; Piscina de adulto com bar; Piscina infantil; Quadra poliesportiva; Quiosque; Deck; Espelho d'água; Pórtico do mirante;	Espaços livres: Jardins; Playground; Piscina de adulto com deck; Piscina infantil com deck; Quadra poliesportiva;

Tabela 33. Equipamentos coletivos nos estudos de caso. Fonte: a partir de Folders promocionais, Processos Administrativos.

CASO 01 Condomínio Bom Clima	CASO 02 Condomínio Residencial Place Du Soleil	CASO 03 Condomínio Residencial Ville Mediterranée
Área coberta Churrasqueiras – 02; Na projeção do edifício: Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Salão de festas – com copa e WCs; Vestiário masculino e feminino; Salão de jogos com WCs; Hall social;	Área coberta Churrasqueira integrada ao salão de festas; Na projeção do edifício: Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Salão de festas – com copa, bar e WCs; Brinquedoteca; No mezanino: Salão social: sala de jantar, sala de estar, copa, bar, cozinha, despensa, lavabo e WC; Lounge; Hall; Sala de cinema; Lavabo e WC; Sauna: sala de repouso e ducha; SPA tipo jacuzzi; Sala de massagem e/ou estética; Sala de ginástica; Vestiário mas. e fem; Piscina com raia de natação.	Área coberta Churrasqueiras - 03; Na projeção do edifício: Salão de jogos; Sala de ginástica; Salões de festas – com copa e WCs – 03 unidades; Sauna, dois banheiros e sala de descanso; Brinquedoteca;

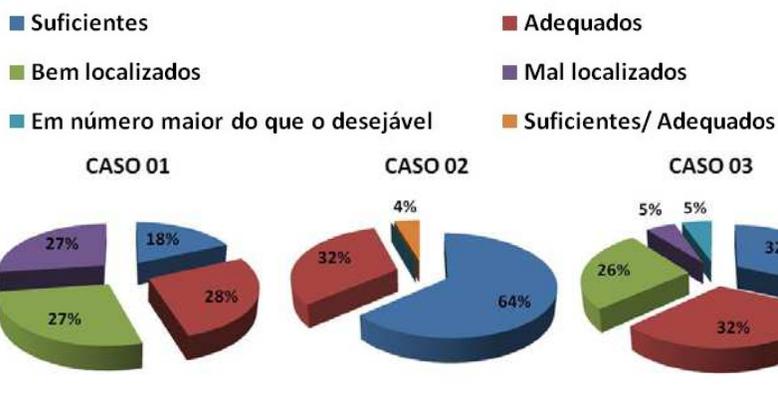
Utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos:



Frequência de utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos:



Para o morador os equipamentos e espaços de uso coletivo são:



O morador se sente satisfeito em relação aos equipamentos e espaços existentes?

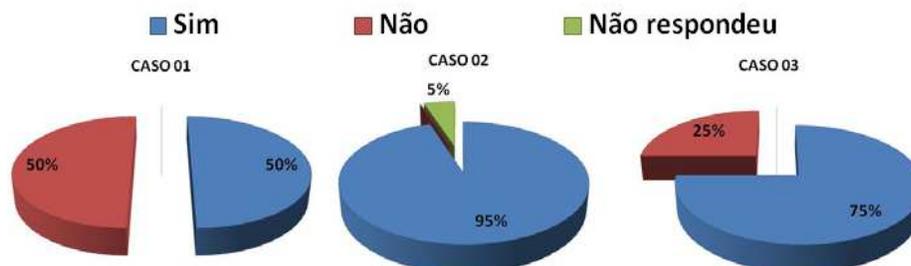


Figura 98. Correlação entre utilização, frequência de utilização, e avaliação dos espaços de uso coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

4.3.3. Características físicas e de manutenção

Um importante aspecto é a aparência visual do condomínio, resultante das características físicas e de manutenção das edificações e dos espaços livres. Assim, como a definição física determinada pelo agenciamento dos ambientes pode inibir ou suportar a apropriação dos espaços coletivos do condomínio, a aparência visual é a imagem percebida por todos, fortemente afetada pelo tipo de apropriação dos espaços. Lay (2002) afirma que as atitudes negativas em relação ao conjunto habitacional, motivam manifestações comportamentais também negativas, tais como mau uso e negligência na manutenção dos espaços livre, equipamentos coletivos e edificados, e vice-versa. Estendem-se essas considerações também aos condomínios habitacionais.

O processo de apropriação dos espaços livres e equipamentos coletivos ocorrem através do uso dos espaços para a realização de diferentes atividades. O tipo e intensidade da apropriação afetam e são afetados pelas características físicas dos espaços, assim como pelo tipo de relações pré-existentes (anteriores a modificações físicas) e existentes (posteriores a modificações físicas) entre os espaços livres e as edificações do condomínio. Apresentadas as principais características físicas dos condomínios no item anterior, salienta-se a intensidade de ocupação e uso dos espaços livres.

Os dados da Tabela 34 mostram as mudanças observadas pelos moradores, com acréscimos de áreas e as melhorias realizadas nos espaços de uso coletivo. Observou-se que os itens citados pelos moradores do Caso 01, são propriamente mais de manutenção do que de modificações significativas, exceto a mudança de lugar da churrasqueira, a implantação de câmeras e a acessibilidade, que ainda não conseguiu atender às normas de acessibilidade universal. (quais normas?). No Caso 02, os moradores relataram passar por constantes reformas e mudanças, porém não elencaram claramente quais foram, citando apenas as mudanças no jardim e na piscina aquecida, que também se considera de manutenção e conservação. O Caso 03 apresenta significativas mudanças: com acréscimos de áreas e decoração dos ambientes (não entregues mobiliados).

O Caso 01 assim como o Caso 02, faz a contratação direta de seus funcionários, porém não possui a mesma eficácia que o Caso 02. Mesmo passando por frequentes manutenções, conforme aponta 60% dos moradores, o Caso 01 tem um tratamento deficitário dos espaços livres e equipamentos coletivos, justificado pela síndica e por alguns moradores, pelo pouco recurso disponível. Segundo eles, a maior parte dos condôminos ainda está pagando o financiamento do imóvel, assim, o condomínio não consegue obter recurso financeiro suficiente para equipar e melhorar as áreas de uso comum, entregues pela incorporadora sem os mobiliários. No Caso 02, 95% de moradores relatam passar o condomínio por frequentes manutenções, reparos e melhorias, o que supera muito os demais em relação ao seu estado de conservação e limpeza. Já o Caso 03, que possui um contrato com uma empresa terceirizada, segundo 88% dos moradores passa por frequentes manutenções, melhorias e alterações dos espaços de uso comum.

Tabela 34. Mudanças apontadas pelos moradores, no período em que moram no condomínio.

CASO 01	CASO 02	CASO 03
Quadra poliesportiva – pintura do piso;	Jardim	Churrasqueiras – acréscimo de área;
Playground – modernização troca do piso e novos brinquedos;	Piscina aquecida	Salão de festas – mobiliário e ampliação de uma unidade;
Churrasqueiras – mudou de lugar;		Brinquedoteca – mobiliário;
Iluminação – ampliação		Hall do térreo – reforma;
Câmeras - implantadas		Sala de ginástica – “incrementação”
Acessibilidade - melhoria		Sala de jogos - melhoria
		Pintura externa do prédio;

4.4. Apropriação dos espaços

Na investigação sobre a relação entre as características físicas dos espaços livres e equipamentos coletivos, tipos de apropriação e o nível de satisfação dos moradores com a aparência do condomínio onde moram, é enfatizado o impacto (positivo ou negativo) da qualidade do ambiente construído na convivência entre os moradores e seus efeitos no gerenciamento/manutenção e avaliação do desempenho dos condomínios habitacionais verticais, formado por uma ou mais torres no lote.

Parte-se da premissa de que os espaços livres e equipamentos coletivos deveriam ser os lugares comuns onde os residentes têm a oportunidade de realizar atividades sociais, recreacionais e funcionais que propiciam vínculos entre os moradores. No entanto, quando considerada a eficiência dos projetos dos condomínios ofertados pelo mercado imobiliário para certas faixas do mercado, como o Caso 01, nota-se que, na prática, o papel dos espaços livres e equipamentos coletivos têm sido relegados, tanto em termos de desempenho físico quanto social.

Assim, como acontece em conjuntos habitacionais de interesse social, o mercado imobiliário também está direcionado a satisfazer dentro dos limites de custos fixados pelas metas quantitativas dos incorporadores envolvidos, dissociando a prática da arquitetura das qualidades intrínsecas a um projeto arquitetônico.

Constatou-se que aspecto relativo à classe de renda é determinante para o uso dos espaços livres e equipamentos coletivos. O condomínio do Caso 01, é ocupado por uma população de menor renda, tendo maior utilização dos espaços livres e equipamentos de uso coletivo que o Caso 02, que abriga uma população de maior poder aquisitivo. A população do Caso 02 possui maior mobilidade que os demais casos, e costuma desenvolver suas atividades de recreação e lazer em diferentes áreas da cidade (teatros, academias, shoppings, sítios, casas de praia), enquanto que os Casos 01 e 03 tendem a utilizar os espaços coletivos com maior frequência e com mais intensidade, pois não demandam maiores despesas. Neste sentido, fica evidenciada a necessidade de inversão da tendência e a importância da provisão adequada de

espaços livres e equipamentos coletivos para a recreação e lazer em condomínios residenciais ocupados por população de menor renda como o Caso 01 e Caso 03.

4.4.1. *Relacionamento entre os moradores:*

A importância da provisão de espaços livres e equipamentos coletivos adequados em determinada faixa de renda são confirmados através da identificação de que os moradores que usam os espaços tendem a estar mais satisfeitos com o condomínio habitacional do que os que não usam; também que existe relação entre o uso dos espaços coletivos e o tipo de relacionamento entre os moradores em ambos os sentidos: moradores que usam os espaços coletivos mantêm melhor relacionamento entre si do que os que não convivem com vizinhos, assim como o mau relacionamento entre os moradores pode resultar em não uso de espaços de convívio.

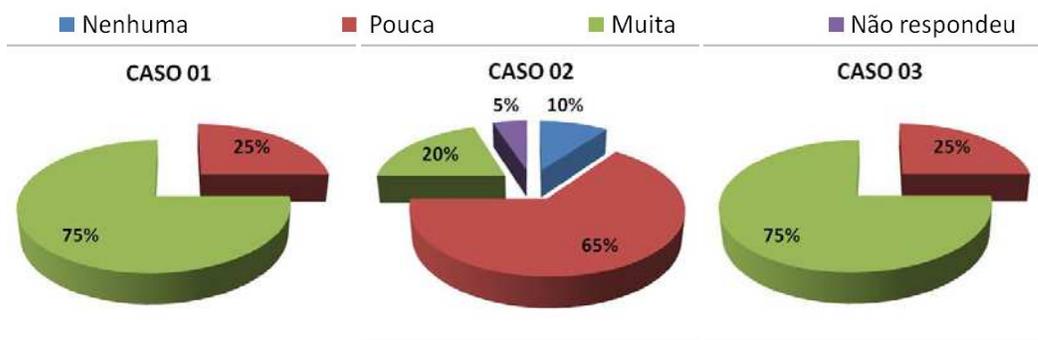
Moradores do Caso 01 e Caso 03 avaliam que os equipamentos e espaços livres coletivos são muito importantes para a qualidade de vida no condomínio e facilitam o convívio entre os vizinhos, entretanto apenas 50% do Caso 01 estão de fato satisfeitos com os ambientes, provavelmente em função de seu mau agenciamento, mas mesmo assim, acreditam que os espaços coletivos favorecem o relacionamento entre os moradores. No Caso 03, 75% estão satisfeitos com os espaços existentes, contudo acreditam que o relacionamento entre os moradores é pouco favorecido pelo uso dos espaços coletivos, embora se tenha verificado um potencial relacionamento entre as crianças e adolescentes do Residencial Ville de Méditerranée.

O mau relacionamento geralmente, conforme Lay (2002) é consequência da inadequação ou insuficiência dos equipamentos e espaços livres coletivos, provocando conflitos entre os moradores devido ao uso alternativo de locais que podem provocar barulho excessivo, falta de privacidade, ou até mesmo danos materiais. Apenas 5% dos moradores apontaram para a má localização dos espaços de uso coletivo no Caso 03, e percebe-se que o playground é um espaço insuficiente em relação ao número de crianças menores que 10 anos, além de dispor de poucos equipamentos, e ainda, o uso

frequente dos espaços livres pelas crianças para andar de bicicleta, skate e empinar pipa, provocam ruídos que deve incomodar moradores dos andares mais baixos.

Os moradores do Caso 02 avaliam que os equipamentos e espaços de uso coletivo são pouco importantes para a qualidade de vida dos condôminos, 55% dos moradores acreditam que o convívio é facilitado pelos espaços coletivos, e apenas 21% afirmam que o relacionamento é favorecido pelo uso desses espaços. Portanto afirma-se, que em particular no Caso 02, mesmo os moradores se declarando satisfeitos com os ambientes não há impacto na utilização e no convívio entre os condôminos.

Como o morador avalia a importância de existir equipamentos e espaços livres de uso coletivo para a qualidade de vida nos condomínios:



Para o morador os espaços livres e coletivos facilitam o convívio com seus vizinhos:



Figura 99. Correlação sobre o relacionamento entre os moradores e a utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

Para o morador, quanto relacionamento entre os moradores é favorecido pelo uso dos espaços coletivos:

- Muito
- Pouco
- Não há nenhuma interferência no relacionamento dos moradores em função dos espaços de uso coletivo.

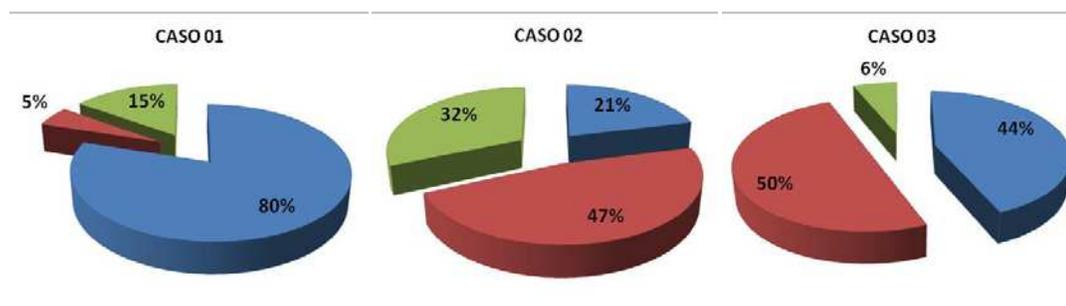


Figura 100. Correlação sobre o relacionamento entre os moradores e a utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

A intensidade de uso no Caso 02 é menor que nos outros casos, a qualidade e quantidade dos espaços existente são superiores aos demais, contudo o relacionamento entre os moradores não é fator que favorece a manutenção e preservação das edificações e dos espaços livres do condomínio, do mesmo modo a falta de uso dos espaços coletivos não interfere na satisfação com o Residencial Place Du Soleil.

4.4.2. A utilização dos equipamentos e espaços livres coletivos

Dos casos apresentados, Caso 01, 02 e 03 mostram bem as formas de implantação do edifício no lote e da configuração e tratamento dos seus espaços livres, modelos extraídos da realidade urbana de Guarulhos, de empreendimentos destinados às distintas camadas sociais, todos situados na UPR Centro. Contudo, em todos os principais espaços se repetem, com cada equipamento disposto em área própria, sendo equipamentos sempre particularizados. Ao analisar os itens oferecidos nas áreas de

lazer e recreação nos três condomínios verifica-se que a piscina e o salão de festas são bem aceitos em todos eles, e que atendem a diferentes faixas etárias.

Para análise da Tabela 35, estabeleceu-se o seguinte critério: números maiores que 30% indicam maior uso, número entre 30% e 15% indicam uso intermediário e menor que 15% pouco ou nada utilizados.

Tabela 35. Equipamentos mais utilizados pelas famílias:

Equipamentos mais utilizados pelas família:						
	CASO 01		CASO 02		CASO 03	
Área de churrasco		15%		0%		17%
Brinquedoteca		3%		0%		4%
Espaço gourmet		0%		22%		0%
Jardim		8%		0%		9%
Parque de diversão – Play grounds		10%		3%		7%
Piscina		36%		39%		15%
Quadra de Squash		0%		0%		0%
Quadra poliesportiva		5%		3%		7%
Salão de festas		18%		33%		15%
Sala de ginástica		3%		0%		17%
Sala de Jogos		3%		0%		9%
Sauna		0%		0%		0%
Outros (especifique)		0%		0%		0%

O Caso 01, apesar de dispor do menor número de itens dos casos estudados, evidencia a utilização de todos os ambientes de convívio, com destaque para a piscina, salão de festas e churrasqueiras. Quando questionado aos moradores o que mudariam ou acrescentariam nos espaços de uso comum do Condomínio Bom Clima, ficou ainda mais evidente a necessidade de acessibilidade, ampliação e decoração desses espaços. Acrescentariam acesso para cadeirante à piscina, área para caminhada, brinquedo adequado no playground, uma brinquedoteca, guarda sol na piscina, uma sala de ginástica bem equipada, e mudariam as churrasqueiras de lugar.

O Caso 03 utiliza mais proporcionalmente todos os ambientes, sendo mais utilizados: a piscina, o salão de festas, a churrasqueira, a sala de ginástica e em seguida a sala de jogos, jardim, playground, quadra poliesportiva e brinquedoteca.

Assim, como o Caso 01 o Caso 03, tem uma grande proporção de crianças, adolescentes e jovens que utilizam com mais frequência os espaços de uso coletivo. Questionado aos moradores o que eles mudariam ou acrescentariam aos espaços de uso coletivos.

Obteve-se com respostas: que Acrescentariam: um espaço para os animais de estimação, uma churrasqueira ao salão de festas, uma quadra de tênis, mais espaço para as crianças, espaços para andarem de bicicleta, uma sala de vídeo, biblioteca e sala de reuniões. Ampliariam o playground. Fariam a climatização e iluminação da piscina. Disponibilizariam um local para lavar tapetes. Plantariam árvores frutíferas, e uma horta. Trocariam o piso do pátio porque há risco de queda quando chove.

Por outro lado, o Caso 02 com o maior número de equipamentos e espaços livres coletivos, sobretudo com itens mais sofisticados, fica evidente que uma parcela da população moradora não utiliza os equipamentos oferecidos. Sendo utilizados apenas a piscina, o salão de festas e o espaço gourmet por cerca de 50% dos residentes. Assim, a existência do “clube” no pavimento térreo e mezanino, que “vende”, mas não é usado pela maioria, serve para demonstrar o poder da mídia que, em suas peças publicitárias, apresenta crianças e idosos sorridentes cercados por área verde ou usando equipamentos bem cuidados, de fato, os espaços são todos bem cuidados, contudo extremamente ociosos.

Questionado aos moradores do Caso 02, o que mudariam, só foi indicado à churrasqueira coletiva, que por estar interligada por uma cobertura ao salão de festas incomoda seus usuários. O incomodo dos moradores do Caso 02 faz parte dos anseios do Caso 03.

Não foram identificadas diferenças significativas na correlação de gênero e uso dos espaços coletivos, deste modo não foi possível apontar quais as eventuais necessidades por gênero. Entre as amostras, não se encontrou potencial disparidade, tendo o Caso 01 o percentual de 55,5% do gênero feminino e 44,5% do gênero masculino; o Caso 02 apresenta a mesma proporção de gêneros; e o Caso 03, 54,4% do feminino e 45,6% do gênero masculino.

Correlação espaços coletivos e faixas etárias

Na faixa etária de 0-10 anos, constatou-se que os equipamentos utilizados nos três condomínios são a piscina, playground, e salão de festas. No Caso 01 e Caso 03 são muito solicitadas também, a quadra poliesportiva e a sala de jogos. Contudo no Caso 03, com 19% de sua população menor que 10 anos, dispõe de brinquedoteca e de jardins com boa atratividade distribuídos por todos os espaços livres entre as torres.

Na faixa etária 11 a 15 anos população que ocupa em média 7% dos condomínios, possui grande diferença nos itens utilizados, em função da diversidade de itens ofertados pelos próprios condomínios. No Caso 01, os moradores declaram utilizar a piscina e o playground. No Caso 02, os adolescentes utilizam a piscina, a sala de jogos, a quadra poliesportiva e o salão de festas, já no Caso 03 são utilizados a piscina, a sala de ginástica, a área de churrasco, e o jardim.

Na faixa etária de 16 a 21 anos, a população do Caso 03, ganha destaque com 16%, que utiliza em maior proporção, a sala de ginástica, a piscina, as churrasqueiras e o salão de jogos. No Caso 01, utilizam apenas a piscina, a quadra e o playground, já no Caso 02, os moradores desta faixa etária utilizam mais a piscina, e em igual proporção o salão de festas, a quadra e a sala de jogos.

Na faixa etária entre 22 a 29 anos e 30 a 39 anos, os moradores fazem uso em maior proporção no Caso 01 da piscina, da churrasqueira, da quadra poliesportiva e do salão de festas. Também no Caso 02 a população nestas duas faixas etárias faz uso apenas da piscina e do salão de festas. Já no Caso 03 na faixa etária entre 22 a 29 anos, utilizam em maior proporção a piscina, quadra e churrasqueira, o que se diferencia da faixa etária de 30 a 39 anos, que utilizam mais a sala de ginástica e o salão de festas.

Na faixa etária entre 40 a 49, no Caso 03 fazem uso em maior proporção da sala de ginástica, salão de festas e churrasqueiras, já na faixa etária de 50 a 59 anos, utilizam mais a sauna, a piscina, o salão de festas e a sala de jogos.

Os moradores entre 40 a 59 anos no Caso 01, que representam 27% da população do condomínio, utilizam apenas a piscina, o salão de festas e as

churrasqueiras. Já os moradores desta mesma faixa etária do Caso 02, representam 40% da população do residencial, utilizando a piscina, o salão de festas e o espaço gourmet. Acredita-se que a sofisticação da área de churrasco tem interligação com o espaço gourmet, que oferece maior flexibilidade ao usuário, mas não se diferencia de forma abrupta com a atividade de se reunir e preparar o alimento como ocorre em áreas de churrasco.

Na faixa etária acima de 60 anos, que representa em todos os casos pequena proporção da população, no Caso 01 utilizam a piscina, o salão de festas, a churrasqueira, e o playground. No Caso 02 são utilizados apenas a piscina e o salão de festas, no Caso 03 utiliza-se a sala de jogos, o salão de festas, o playground e o jardim. Ressalte-se que no Caso 01 e Caso 03, as pessoas com mais de 60 anos utilizam o playground na companhia dos netos, e em grande parte residem junto à família dos filhos. Já no Caso 02 as pessoas nestas faixas etárias são responsáveis pelos domicílios.

Caso 01 - Espaços livres e equipamentos de uso coletivo

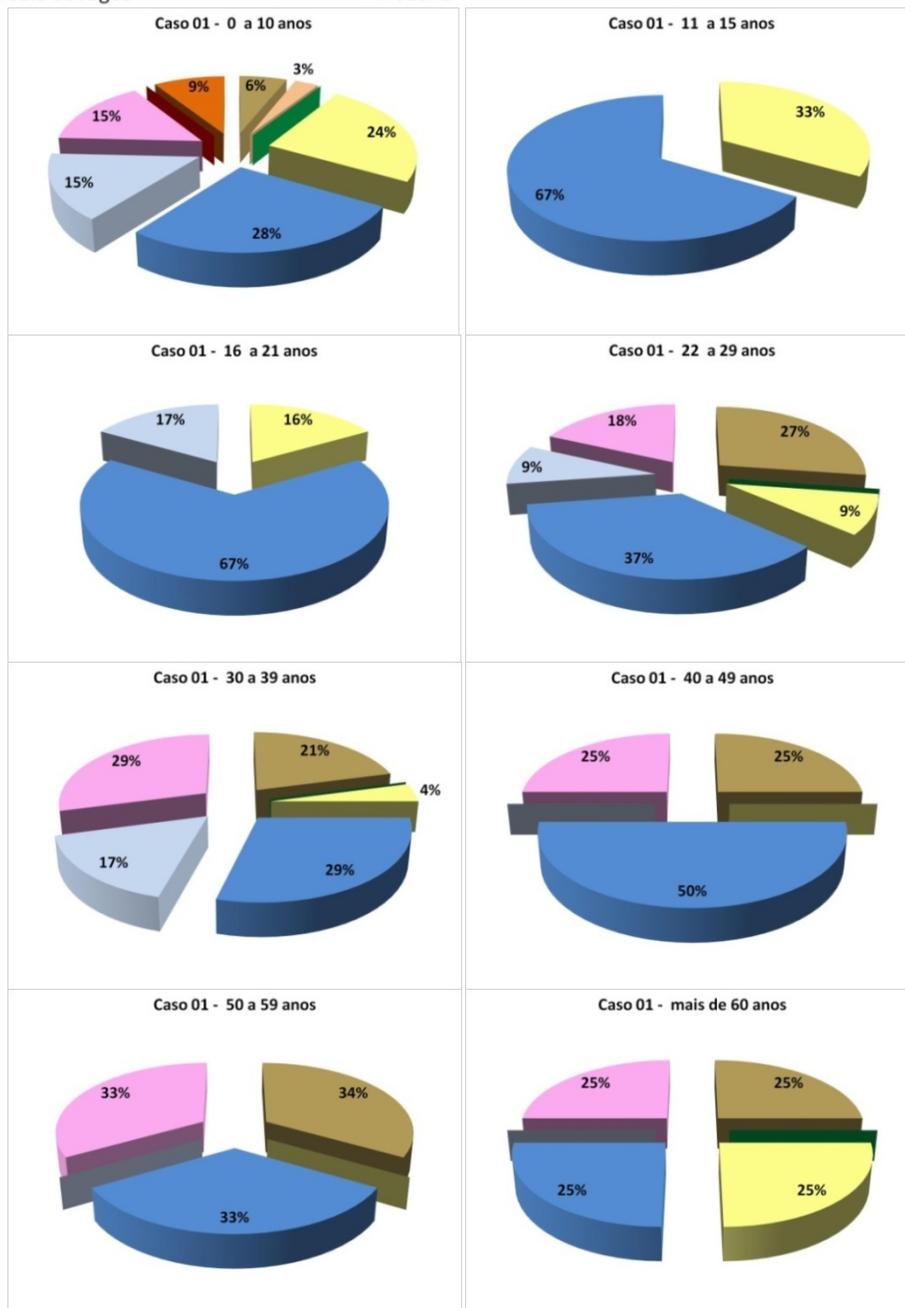


Figura 101. Caso 01 – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

Caso 02 - Espaços livres e equipamentos de uso coletivo

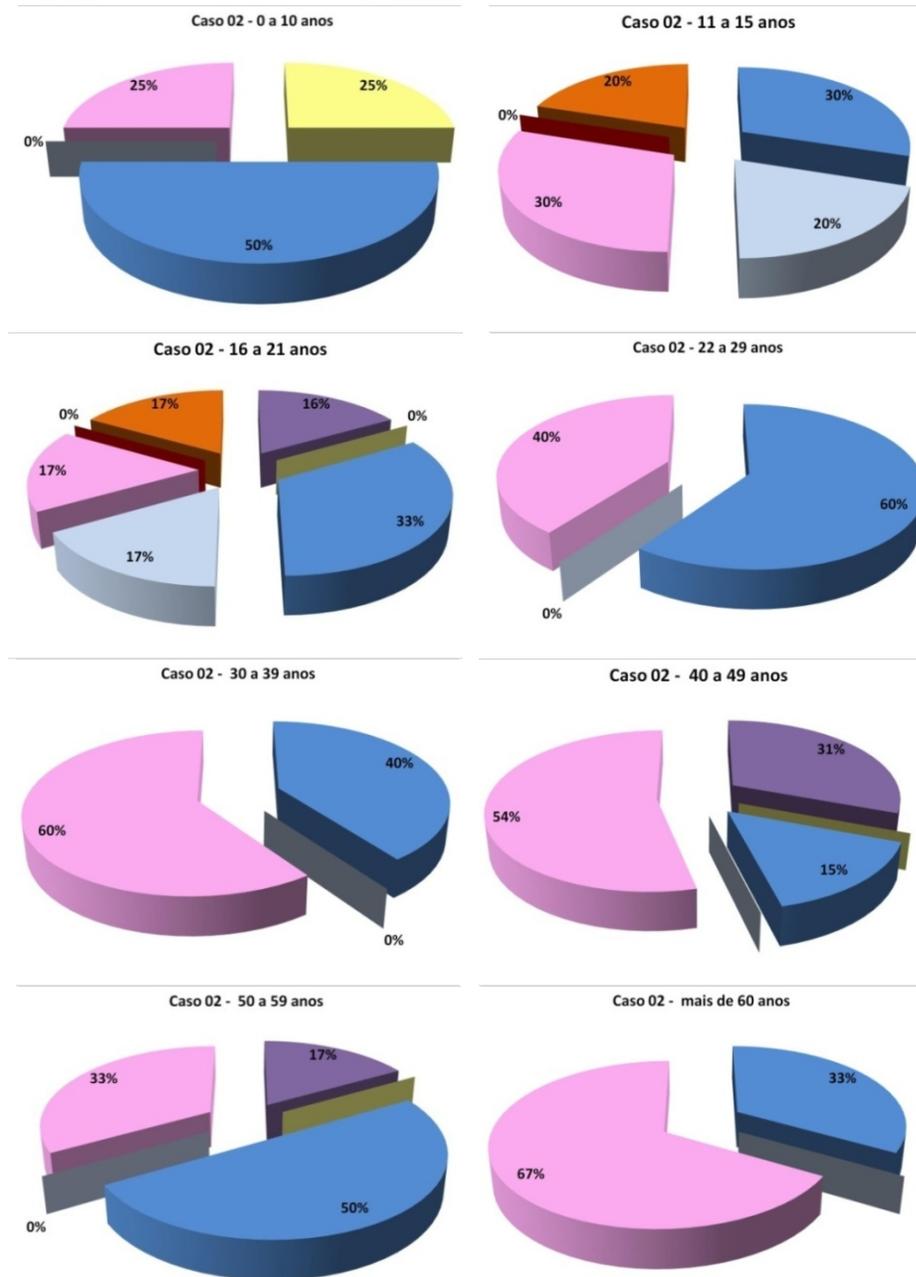


Figura 102. Caso 02 - – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

Caso 03 - Espaços livres e equipamentos de uso coletivo

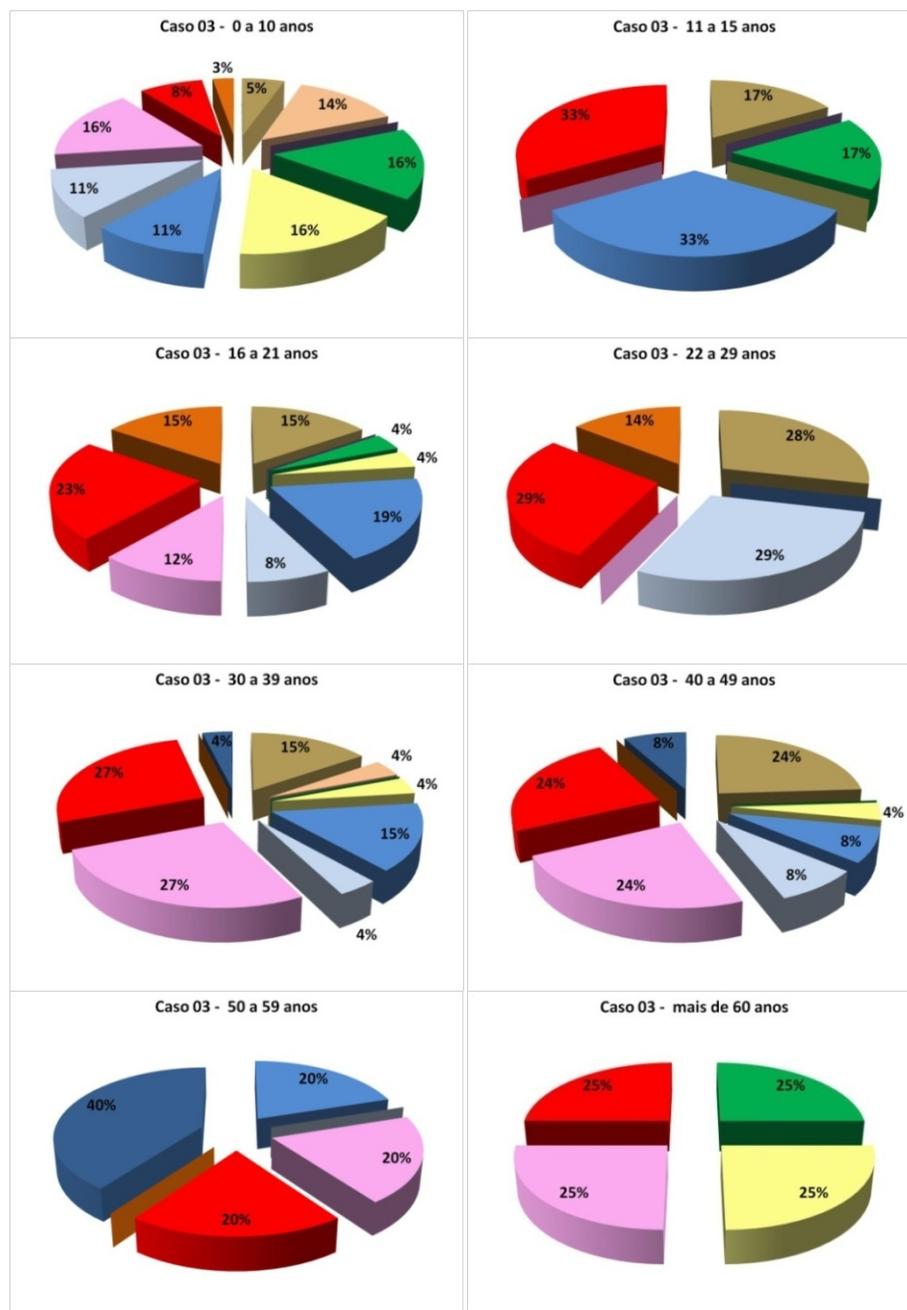


Figura 103. Caso 03 - – Correlação entre faixa etária e utilização dos espaços livres e equipamentos coletivos. Fonte: a partir dos questionários.

4.4.3. Aspirações dos moradores:

Utilizada como importante argumento de venda para os edifícios habitacionais, os equipamentos e espaços livres coletivos destinados aos lazeres parecem estar definitivamente incorporados no rol dos desejos de quem quer adquirir uma moradia. No material promocional que comercializa tais imóveis, a oferta desses espaços visa oferecer aos futuros moradores alguns dos privilégios de “usufruir de tais equipamentos sem arcar com seus custos”. Mais de 90% dos moradores dos três estudos de casos acreditam que a disponibilidade desses espaços valoriza o imóvel, e cerca de 70% afirmam que o custo desses espaços de convívios compensa.

Apesar da qualidade dos espaços de uso coletivos não serem decisivos para os moradores do Caso 01 habitar o condomínio, eles, afirmam que “o lazer também faz parte da qualidade de vida” (Morador/39 anos) e a possibilidade de “ficar com a família em casa” segundo o morador de 50 anos, fazem com que o custo desses espaços valha à pena, além da “valorização, conforto etc.” relatada pela moradora de 63 anos.

Os residentes do Caso 02 afirmam que a qualidade dos espaços de uso coletivo é decisiva para morarem no Residencial Place Du Soleil, entretanto, eles pouco utilizam tais espaços, geralmente alegando não ter tempo ou interesse suficiente. Contudo, estão satisfeitos por terem o privilégio de poder desfrutar desses espaços quando bem quiser “Se eu quiser estão lá.” (moradora/42 anos). Mas o que prevalece entre os moradores do Caso 02, é o fato desses espaços agregarem valor ao imóvel, segundo o morador de 68 anos, “o imóvel passa a ter mais valor”, essas colocações se repetem por quase todos os moradores. Neste contexto quando questionado se o custo vale a pena, a resposta surpreende, continuam a afirmar que “isso tem valor no mercado” (morador/67 anos), como se a manutenção além de promover o conforto, é um investimento que se valoriza periodicamente, e no momento da venda os espaços de uso coletivo impressiona e “enche os olhos de quem compra” (morador/45 anos).

Para 75% dos residentes do Caso 03 a qualidade dos espaços de uso coletivo é decisivo para morarem no Residencial Ville de Méditerranée, o morador de 59 anos se refere aos espaços como “... itens indispensáveis para tentar morar bem.” Neste

contexto, 87% da população afirmam que o custo desses espaços vale a pena, e segundo a moradora de 37 anos “agrega valor e se fosse pagar a parte em um clube sairia mais caro.”

Para o morador a qualidade das áreas de uso comum é decisiva para morar no condomínio?



O morador acredita que a disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo (recreação e áreas livres) valoriza o imóvel?



Para o morador o custo dos espaços e equipamentos de uso coletivo vale a pena?



Figura 104. Correlação entre qualidade dos espaços de uso coletivos e o valor dos imóveis.

Fonte: a partir dos questionários.

“Minha filha tem onde ficar sinto segurança! É agradável quando recebo visitas. Também gosto de chegar em casa, e ter a possibilidade de utilizar esses espaços.” (Moradora/37 anos)

As propagandas de vendas dos empreendimentos imobiliários, do mesmo período da amostra e as atuais, alardeiam vantagens da moradia em lote, organizados tal qual um pequeno clube, transparecendo em seu conteúdo a tendência do fechamento no interior do lote, com infinidades de aparatos que promovem maior segurança as famílias, através, dos ditos “pequenos clubes” de uma parte da vida urbana antes exercida pela rua, onde a insegurança, a falta de tratamento dos espaços, o aumento do número de veículos, propiciou o fechamento dos lotes e a inserção de novos espaços livres em seu interior.

3^o E 2 DORMS. (SUÍTE)
 QUEM COMPRA COMPRA AQUEL O MELHOR PREÇO POR M².

VENHA SE APAIXONAR PELOS 2 DECORADOS
 Infs. 2088-3229

INCORPORADORA, CONSTRUTORA E VENDEDORA
CHEMIN CORP

RUA TRAJANO DE FARIA
 ALI DO Nº 3.700 DA AVENIDA OTÁVIO GRAMA DE MENDONÇA - GUARULHOS

ÁREAS COMUNS, ENTREDEAS EQUIPADAS & MOBILIADAS

Mapa de localização e planta de planta baixa

2 DORMS 3 DORMS

Appt Tipo - 2 dorms - 86 m² - vaga determinada e livre.
 Appt Tipo - 3 dorms, suíte - 75 m² - vaga determinada coberta livre.

TOTALMENTE FINANCIADO CONDOMÍNIO FLORENÇA

3 1 Suíte Dorms 2 Vagas

Sacada com Churrasqueira
 Salão de Festas com Espaço Gourmet
 Salão de Jogos com Lan House WIFI
 Áreas Comuns Equipadas e Decoradas
 Sauna
 Piscina Adulto e Infantil
 Quadra Poliesportiva

Bônus de 10.000 para esse final de semana!

(11) 2409-7355
 (11) 8643-4182
 www.walcom.com.br
 Av. N.S. Mãe dos Homens, 942

CAIXA WALCOM

SUCESSO DE VENDAS - OBRAS ACELERADAS

Sua família merece ter um clube em casa.

club

3 dormitórios
 1 suíte
 2 vagas

Terrço com churrasqueira

LAZER COMPLETO

180-590

Guarulhos
 Av. Guarulhos x R. Luzia Balzani
 Próximo à UNG

DelForte & I.Price
 Informações: 3147-0001 / 2463-7777

RITH Trisul

Maia Qualidade de vida com flexibilidade de escolha.

3 Dormitórios **2** Vagas
 (Suíte master com closet e terraço) 90,0m² Privativos

EXCLUSIVO Terraço Gourmet

Condições OBRAS ACCELERADAS
 Rua Brito Cubas, 299

Segurança planejada 24 horas

BOSQUE MAIA

Conheça seu novo vizinho: o Bosque Maia

GUARULHOS - BOSQUE MAIA

MAISON IMPÉRIALE

3 suítes c/ sala ampliada
152m² privativos

OBRAS ACELERADAS

90% VENDIDO

AV. SALGADO FILHO X R. PAULO SÉRGIO O. DE AQUINO

del forte 3088-8835 / 3147-0001
 Trisul

VERONA MUDE JÁ! ÚLTIMAS UNIDADES!

4 Dorms. (2 Suítes)
 4 vagas + depósito
 169m² área útil

FINANCIAMENTO DIRETO

Av. Esperança, 808

INCORPORADORA: **PNA** EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 VENDEDOR: **MARTUCCI** NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 www.martucci.com.br / 6441.0464

Condições especiais de entrega de obra

APROVEITE!

últimas unidades

3 suítes com Sala de TV
 • Home Office
 • Ampla Terraço com churrasqueira
 • Dependência de empregada
 • 4 vagas + Depósito
 • Lazer Completo

Salão gourmet
 Lounge
 Piscina coberta com raia de 25m
 Fitness
 Sauna seca
 Sala de repouso
 Spa
 Sala para massagem e estética
 Vestiários masculino e feminino
 Sala de cinema

Entrega prevista para Dezembro 2008

Ligue: 2441-4858
 www.placedusoleil.com.br

CHEMIN CORP PLACE DU SOLEIL

Figura 105. Folders promocionais de empreendimentos do período das amostras. Fonte: Jornal Olho Vivo, e materiais distribuídos pelas incorporadoras.

5. Considerações finais

Os resultados da estratégia dos agentes imobiliários em relação ao tratamento e valorização dos espaços livres de edificação internos aos condomínios horizontais ou verticais foram reproduzidos por todo o país e pelas diversas faixas econômicas. A diversidade e multiciência de usos dos espaços livres foram, em alguns casos, substituídas por uma especialização funcional com os inúmeros itens oferecidos pelo mercado imobiliário.

Para os lançamentos dos condomínios verticais no mercado brasileiro, o tratamento dos espaços livres e equipamentos coletivos se tornou um elemento fundamental na valorização do imóvel, juntamente com o tratamento das fachadas, o número de vagas para automóveis e o fornecimento de equipamentos de segurança. São elementos necessários para atrair os compradores, na medida em que se generaliza uma padronização das unidades de moradia, que tem, nos grandes centros, gradativamente sua metragem reduzida e sua distribuição espacial em grande parte padronizada (MACEDO, 2011).

O conhecido efeito dos padrões de organização espacial das classes de maior renda serem reproduzidos de modo reduzido para as outras classes de menor poder aquisitivo também se aplica para os ambientes e equipamentos de áreas livres e coletivas. Dentro de um universo de diversidades e adversidades do território verificam-se em quase todo o país as repetições de tipologias e programas habitacionais, seja para a habitação em si, como para os espaços livres de uso coletivo e seus programas, no Sudeste ou no Norte do país. Salienta-se a exceção à regra nos conjuntos habitacionais sociais, especialmente aqueles realizados pela iniciativa pública, onde sequer existe alguma atenção aos espaços livres e de lazer, tudo em nome da economia de recursos.

O estudo aqui realizado permitiu identificar e ampliar o conhecimento sobre os espaços livres e coletivos em condomínios verticalizados, a partir de exemplos da área

central da cidade de Guarulhos/SP. Destaca-se o entendimento de como os elementos de projetos podem afetar a percepção dos moradores, assim como sua avaliação e uso dos espaços livres e equipamentos de uso coletivo nos condomínios habitacionais dos Casos 01, 02 e 03. Os casos apresentados esclarecem as formas de implantação do edifício no lote e da configuração e tratamento dos seus espaços livres, modelos destinados a distintas classes econômicas, extraídos da realidade urbana de Guarulhos. Entretanto, encontraram-se similaridades: os itens de lazer e recreação mais requisitados são a piscina e o salão de festas, que atendem as diferentes faixas etárias. Devido ao custo de execução e manutenção desses equipamentos, indicam-se como itens importantes a serem considerados nos projetos para este tipo de empreendimento.

Constatou-se que a relação de uso de tais espaços com classe socioeconômica dos moradores é determinante para os espaços livres e equipamentos coletivos. Os condomínios ocupados por população de menor renda tendem a utilizar os espaços coletivos com maior frequência e com maior intensidade, pois não demandam despesas significativas dos moradores. Entretanto, constatou-se que tais espaços destinados a classe de menor renda são em número reduzido e em metragem sensivelmente aquém das necessidades, não assegurando boas condições de habitabilidade. Foram encontrados espaços adaptados ou compartimentados como alternativa a esse tipo de problema. Neste sentido, fica evidente a necessidade e a importância da provisão adequada e eficiente de espaços livres e equipamentos coletivos para a recreação e lazer em condomínios residenciais para este perfil de população. Ainda que o programa de necessidades não apresente ampla gama de possibilidades, os ambientes e equipamentos devem corresponder à demanda de área, qualidade e quantidade proporcional ao número de usuários.

A demanda de espaços criada pelas empresas do mercado imobiliário corresponde a necessidades idealizadas, tidas como essenciais para ampliar a satisfação dos futuros moradores. Porém, em condomínios que abrigam população de maior poder aquisitivo, que naturalmente oferecem maior diversidade de espaços de uso coletivo, observou-se pouco uso e baixa frequência. Parte dessa característica

explica-se pela facilidade de acesso às opções de recreação e lazer em diferentes áreas da cidade como teatros, academias, sítios, casas de praia, etc. Alguns ambientes existentes nesses condomínios ficaram ociosos e mesmo obsoletos com a alteração de alguns hábitos. Assim, a sala de cinema coletiva não é utilizada, pois o mesmo setor imobiliário passou a valorizar e vender ambientes de projeção denominados *home theater* no interior dos apartamentos, que rapidamente se adaptaram a este programa. O mesmo tem ocorrido com a churrasqueira e as denominadas varandas *gourmet*, onde a atividade de preparação de refeições especiais foi incorporada à parte social do programa de necessidades. Esses são alguns exemplos da dinâmica e contínua alteração tipológica provocada pelo largo uso de novos aparatos tecnológicos no espaço doméstico. Contudo, mesmo não utilizando os espaços coletivos de lazer, os moradores têm consciência do valor e benefícios que tais artefatos implicam no montante de venda ou locação, o que permite fazer um paralelo aos efeitos da localização no valor dos imóveis de acordo com Villaça (2012): basta ter, mesmo que o ambiente não seja usado.

Em regra, há a busca do isolamento com relação à cidade através de muros e gradis, e o predomínio do uso de transporte particular em relação ao público, o que ressalta a falta de integração dos moradores dos condomínios em relação à cidade.

Não foram observadas alterações significativas nas áreas de lazer e espaço de uso coletivo projetados pelas construtoras, mas sim itens de manutenção. No Caso 01 e Caso 03 não existe a possibilidade de significativas mudanças em razão da ausência de espaço, alto custo, entre outros fatores. Porém, foram observados desejos de alterações com aspiração em determinados itens e equipamentos ofertados atualmente pelo mercado imobiliário como o espaço destinado aos animais de estimação (pet care).

Este estudo permitiu identificar algumas tendências que merecem estudos mais aprofundados, inclusive com validade estatística, de maneira a melhor subsidiar novas diretrizes para projetos habitacionais quanto aos equipamentos e espaços livres de uso coletivo. Neste sentido, uma possível pesquisa poderia estudar e refletir sobre novas tendências de desenhos para o modelo dos espaços livres de uso coletivo voltado às mudanças tecnológicas, diante das transformações dos grupos domésticos e de seus

hábitos. Os novos arranjos familiares passam a exigir programas e ambientes adaptativos, distintos para alguns dias da semana e especialmente nos fins de semana. O mesmo parece acontecer em relação às novas mídias e tecnologias de lazer como os celulares e videogames 'individuais portáteis que, ao que parece, dispensa exigências de espaço coletivo. A produção dos empreendimentos habitacionais verticalizados, mesmo com as modificações incorporadas recentemente, ainda apresenta-se em descompasso com a diversidade dos modos de viver e morar contemporâneos, caracterizando-se por certa morosidade quanto ao surgimento de propostas que contemplem a variedade de perfis dos atuais grupos de usuários urbanos.

6. Referências

ALMEIDA, Marco Antonio Bettine de e GUTIERREZ, Gustavo Luis. **O lazer no Brasil: do nacional-desenvolvimentismo à globalização**. Conexões, v.3, n. 1, 2005. < <http://fefnet.fef.unicamp.br>>. Acesso em: Set.2012.

ALVES, Patrícia Troster Rodrigues. **Áreas livres em conjuntos habitacionais na cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestrado Arquitetura e Urbanismo) - USP/SP, São Paulo. 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT Digital. Disponível em: <<http://www.abntdigital.com.br>>. Acesso em: 20 jul.2012.

BARROS, Raquel Regina Martini Paula. **Habitação Coletiva: A inclusão de conceitos humanizadores no processo de projetos**. São Paulo: Annablume, 2011.

BARROS, Raquel Regina Martini Paula, PINA, Sílvia Aparecida Mikami Gonçalves. **Uma abordagem de inspiração humanizadora para o projeto de habitação coletiva mais sustentável**. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 10, n. 3, jul./set. 2010, p. 121-135. Disponível em: < <http://seer.ufrgs.br> >. Acesso em: 28. Mai.2012.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 1997.

BENFATTI, Denio Munia e et al. **Transformações da metrópole contemporânea: novas dinâmicas espaciais, esfera da vida pública e sistemas de espaços livres**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR), v. 12, p. 29-43, 2010.

BENVENGA, Bruna M^a de Medeiros. **Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagem: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - USP/SP, São Paulo. 2011.

BRUAND, Y, **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1991. p. 20-21.

CABE. **The building for life questions**. Arquivo on-line. Disponível em: < <http://www.cabe.org.uk/publications> > Acesso em: 14 jan. 2011.

_____. **Open space strategies: Best practice guidance**. 13/maio/2009. Arquivo on-line. Disponível em: < <http://www.cabe.org.uk/publications/open-space-strategies> > Acesso em: 14 jan. 2011.

_____. **Decent homes need decent spaces: An action plan to improve open spaces in social housing areas**. Arquivo on-line. Disponível em: < <http://www.cabe.org.uk/publications> > Acesso em: 13 out. 2010.

_____. **Delivering great places to live: 20 questions you need to answer**. 2008. Arquivo on-line. Disponível em: < <http://www.cabe.org.uk/publications/open-space-strategies> > Acesso em: 07 out. 2010.

CABRITA, Antonio M Reis; **O homem e a casa – Definição individual e social da qualidade da habitação**. Lisboa. Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1995.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

COELHO, Antonio Baptista. **Qualidade arquitectónica residencial rumos e factores de análise**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2000, pp.09-64.

DAVID, Carlos Hiram Bentes. **Crise mundial não afeta o mercado imobiliário**. Disponível em: < <http://www.publicidadeimobiliaria.com/2011/10/crise-mundial-nao-afeta-o-mercado.html> >. Acesso em: jan.2012.

DONOSO, Verônica Garcia e Queiroga, Eugênio Fernandes. **A dinâmica da dispersão urbana através dos empreendimentos imobiliários: o caso do Parque Eco Esportivo Damha em São Carlos, SP**. In: CAMPOS, A.; QUEIROGA, E.; GALENDER, F.; DEGREAS, H.; AKAMINE, R.; MACEDO, S.; CUSTÓDIO, V.. (Org.).

Sistemas de espaços livres: conceitos, conflitos e paisagens. 1ed. São Paulo: FAUUSP, 2011, v., p. 181-1994.

DUARTE, Matheus Jacques e ELALI, Gleice Azambuja. **Valor de troca, valor de uso: alguns subsídios para (re)pensar o projeto de condomínios verticais.** In: II Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído, 2011, Rio de Janeiro. Anais do 2 SBQP / 10 WBGPPCE. Rio de Janeiro: ANTAC/SBQP/PROARQ, 2011. v. 1. p. 1-18.

EMBRAESP. **Relatório Anual.** São Paulo: Embraesp, 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo: Editora Atlas, 2002. Disponível em: <<http://www.ebookseconcursos.com/2010/10/como-elaborar-projetos-de-pesquisa.html>> Acesso em: 20 jul.2012.

GUERRA, Tiago Cavalcante. **Cecap Guarulhos: Histórias, identidades e memórias.** São Paulo: Scortecci, 2010.

HERTZBERGER, Herman. **Lições de Arquitetura.** São Paulo: Editora Martins Fontes, 1999.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Resumo: Morfologia Urbana e Desenho da Cidade.** 2009/2010. Arquivo on-line. Disponível em: <<http://pt.scribd.com/doc/59460761>> Acesso em: 02 jul.2012.

_____. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade.** Tese (Doutorado em Arquitetura) - Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 1999.

LAY, Maria Cristina Dias e REIS, Antônio Tarcísio da Luz. **O papel de espaços abertos comunais na avaliação de desempenho de conjuntos habitacionais.** Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 2, n.3, jul/set. 2002, p. 25-39. Disponível em: < <http://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido>> Acesso em: 19 mar. 2011.

_____. **Privacidade na habitação: atitudes, conexões visuais e funcionais.** Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 3, n.4, out/dez. 2003, p. 21-33. Disponível em: <<http://www.sumarios.org>> Acesso em: 05 mar. 2011.

_____. **Análise quantitativa na área de estudos ambiente-comportamento.** Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 5, n.2, abr/jun. 2005, p. 21-36. Disponível em: < <http://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido>> Acesso em: 07 out. 2010.

LEMOS Carlos A. C. **Cozinhas, etc.** Coleção Debates / Arquitetura n.94. São Paulo: Perspectiva, 1976, p.153 62.

_____. **Alvenaria Burguesa.** São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade a personalização.** Revista Projeto, São Paulo, n. 133, 1990, p. 57-58.

LIMA, Adson Cristiano Bozzi Ramatis. **O fascínio do Novo Mundo: arquitetos e intelectuais europeus e os arranha-céus de New York.** Jun.2009. <<http://www.vitruvius.com.br>>. Acessado em: out. 2010.

MACEDO, Silvio Soares. **Higienópolis e Arredores: processo de mutação de paisagem urbana.** São Paulo: Pini Editora da Universidade de São Paulo, 1987.

_____. **O processo de verticalização e a paisagem da cidade.** Revista Sinopse, São Paulo, n.15, 1991, pp. 68-76.

_____. **Espaços livres.** Revista Paisagem ambiente, São Paulo, n.7, 1995, ISSN 0104-6098, pp. 15-56.

_____. **Paisagem, lotes e tecidos urbanos.** Paisagem ambiente, São Paulo, n.10, 1997, ISSN 0104-6098, pp. 13-50.

_____. **Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência.** Paisagem ambiente, São Paulo, n.11, 1998, ISSN 0104-6098, pp. 131-202.

_____. **Produção da paisagem urbana contemporânea brasileira no final do século 20.** Paisagem ambiente, São Paulo, n.14, 2001, ISSN 0104-6098, pp. 143-170.

MACEDO, Silvio Soares et al. **Sistema de espaços livres privados, o outro lado dos sistemas de espaços livres urbanos.** In: Campos, A.; Queiroga, E.; Galender, F.; Degreas, H.; Akamine, R.; Macedo, S.; Custódio, V.. (Org.). Sistemas de espaços livres: conceitos, conflitos e paisagens. 1ed. São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 33-53.

MACEDO, Silvio Soares et al . **Oficinas de trabalho como instrumento de pesquisa e aprendizado.** Paisagem ambiente, São Paulo, n. 26, 2009. Disponível em <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br> >. Acesso em 13 jun. 2012.

MAGNOLI, Miranda Martinelli. **O parque no desenho urbano.** Paisagem ambiente, São Paulo, n. 21, 2006, p. 199-212. Disponível em <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br>>. Acesso em: 15 mar.2012.

_____. **Em busca de outros espaços livres de edificação.** Paisagem ambiente, São Paulo, n.21, 2006, ISSN 0104-6098, p. 141-173. Disponível em <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br>>. Acesso em: mar. 2012.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Apropriações do espaço público: alguns conceitos.** Estud. pesquis. psicol., Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, dez. 2007 . Disponível em <<http://pepsic.bvsalud.org>>. Acesso em: 20 jun. 2012.

MINDLIN, Henrique E. **Arquitetura Moderna no Brasil.** Rio de Janeiro: Aeroplano Editora, 1999.

MONTEIRO, Evandro Ziggiatti. **Verdes-dentro e verdes-fora: visões prospectivas para espaços abertos urbanos privados e públicos em área habitacional de interesse social.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Unicamp/SP, Campinas. 2007.

MONTEIRO G. Circe Maria. **Virando pelo Averso: Transformações do espaço urbano em conjuntos habitacionais do Recife.** Recife: Lattice Tecnologia para cidade. Disponível em: <<http://www.youblisher.com>>. Acesso em: 25 set. 2011.

NBR-14724: Informação e documentação - Trabalhos acadêmicos - Apresentação. Rio de Janeiro, 2011.

NUCCI, J.C., e CAVALHEIRO, F. **Espaços livres e qualidade de vida urbana.** Paisagem ambiente, São Paulo, n.11. 1998, pp.277-288.

OMAR, Elmi et al. **Guarulhos tem história: Questões sobre história natural, social e cultural.** São Paulo: Annanda Gráfica e Editora, 2008.

PDD. **Plano Diretor de Drenagem: Diretrizes, Orientações e Propostas.** Guarulhos, dez. 2008. Disponível em: <HTTP://www.guarulhos.sp.gov.br> Acesso em: 04 abr. 2011.

PEDRO, João Branco; **Programa Habitacional, Edifício.** Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa, 2001.

_____; **Definição e avaliação da qualidade arquitectónica Habitacional.** Tese (Doutorado) - Universidade do Porto, Lisboa, 2000.

PINA, Silvia A. Mikami Gonçalves et al. **Os conceitos de satisfação e valor desejado na avaliação pós-ocupação em habitação social.** Trabalho apresentado no X Encontro Nacional e VI Encontro Latino Americano de Conforto no Ambiente Construído, Natal, set. 2009.

PLHIS. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarulhos: Diagnostico do Setor Habitacional.** Guarulhos, Jan. 2011. Disponível em: <HTTP://www.guarulhos.sp.gov.br> Acesso em: 06 ago. 2011.

QUEIROGA, Eugenio Fernandes e et al. **Espaços livres públicos nas cidades brasileiras.** Revista Geográfica de América Central. Disponível em <<http://www.revistas.una.ac.cr>>. Acesso em: 29 set. 2012.

REIS FILHO, Nestor Goulart dos. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 2000.

RIGATTI, Décio. **O processo de desenho Urbano em Conjuntos Habitacionais**. Paisagem ambiente, n.11, 1998, ISSN 0104-6098, pp. 203-276.

RIO, Vicente Del. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

RYKWERT, J. **A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade**. Tradução: Valter Lellis Siqueira. 1 ed. São Paulo: Martins Fontes, 2004. 399p.

SANTOS, Carlos José Ferreira dos. **Identidade urbana e globalização: a formação dos múltiplos territórios em Guarulhos – SP**. São Paulo: Annablume; Guarulhos: Sindicato dos Professores de Guarulhos, 2006.

SCHLEE, Mônica Bahia et al . **Sistema de espaços livres nas cidades brasileiras: um debate conceitual**. Paisagem ambiente, São Paulo, n. 26, 2009. Disponível em <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br> >. Acesso em: 28 set. 2012.

SDU. Balanço da Dinâmica Imobiliária Formal em Guarulhos: **Tendências e Perspectivas**. Jul.2011. Guarulhos: Prefeitura de Guarulhos Secretaria de Desenvolvimento Urbano - Departamento de Gestão Urbana.

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2002.

SILVA C., Cassandra Ribeiro de O. e. **Metodologia e Organização do projeto de pesquisa**. Centro Federal de Educação Tecnológica do Ceará, Ceará, 2004. www.cefetce.br/Pesquisa/dippg/metodologia- Acessado em 08/08/2009.

SILVA H., Helena Menna Barreto e CASTRO, Carolina Maria Pozzi De. **A Legislação, o Mercado e o Acesso à Habitação em São Paulo**. Trabalho apresentado no Workshop Habitação: Como ampliar o mercado? , Jul.1997 Disponível em: < <http://www.fau.usp.br>>. Acessos em: 20 jun. 2011.

SILVA J., José Ribamar Matos da. **Atualizando a História de Guarulhos**. Guarulhos: WPR Editora e Com. De Livro Ltda., 2010.

SOMEKH, Nadia. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel/EDUSP/ FAPESP, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. Produção do espaço metropolitano. A Avenida Paulista. In: SANTOS & MARIA A. A. de (org.). **A Construção do Espaço**. São Paulo: Nobel. 1985.

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

SOUZA, Emmanuel Cássio Oliveira de. **Criando textos segundo ABNT**. Sociedade de Cultura e Educação do Litoral sul, Registro, 2005. Disponível em: <<http://pt.scribd.com/doc/1816529/Normas-ABNT-no-Word>> Acessado em: 18 jul.2012.

STIEL, Waldemar Correa. **História dos transportes coletivos em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 1978.

TRAMONTANO, M.; VILLA, S.. **Apartamento metropolitano: evolução tipológica**. In: Seminário História da Cidade e do Urbanismo, Natal, UFRN. Anais, 2000. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br>> Acesso em: 31 ago.2011.

VIEIRA, Sonia. **Como escrever uma tese**. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

VILLA, Simone Barbosa. **Mercado Imobiliário e Edifícios de Apartamentos: Produção do espaço habitável no século XX**. Arqtextos, Vitruvius, São Paulo, nov. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br>>. Acesso em: 15 out.2010.

_____. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - USP/SP, São Paulo, 2008.

_____. **Avaliando a habitação: relações entre qualidade, projeto e avaliação pós-ocupação em apartamentos.** Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n.2, abr/jun. 2009, p. 119-138. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido>>. Acesso em: 07 out. 2010.

_____. **Um breve olhar sobre os apartamentos de Rino Levi: Produção imobiliária, inovação e a promoção modernista de edifícios coletivos verticalizados na cidade de São Paulo.** Arqtextos, Vitruvius, São Paulo, jun.2010. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br>>. Acesso em: 05 ago. 2010.

VILLA, Simone Barbosa & Ornstein, Sheila Walbe. **Projetar apartamentos com vistas à qualidade arquitetônica a partir dos resultados da avaliação.** Revista Gestão & Tecnologia de Projetos, v. 4, n.2, nov. 2009, p. 35-60. Disponível em: <<HTTP://www.arquitetura.eesc.usp.br>>. Acesso em: 12 abr. 2011.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Instituto, 2009.

_____. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade.** Estud. av., São Paulo, v. 25, n. 71, abr. 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br>>. Acesso em: 14 abr.2012.

_____. **Reflexões sobre as Cidades Brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 2012.

WANG, David; GROAT, Linda. **Architectural Research Methods.** New York: John Wiley & Sons. Inc., 2002.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso-planejamento e métodos.** 4 ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

ANEXO I - Ficha de identificação dos condomínios

Caso 01 – Condomínio Residencial Bom Clima Endereço: Rua Cônsul Orestes Correa, 295, Macedo				Pavimento	Uso Coletivo	Demais itens
Categoria de Uso: R4				Térreo	Área coberta 02 Churrasqueiras; Áreas descobertas do térreo Vagas para estacionamento de veículos e motos Jardins Playground Piscina de adulto; Piscina infantil; Quadra de esporte; Circulação	Loja, guarita, acesso de pedestre e veículos
Zona de uso: ZH4						
Dados referentes ao projeto Incorporador: Construtora Mendes Pereira Ltda Área do terreno: 8.256,00 m ² Área total construída: 14.401,18 m ² Obs. Terreno confronta com o Córrego da fortuna na linha dos fundos.Fonte: Processo administrativo nº 39.710/1997 - Alvará nº. A-467/2000.						
Obs.: entrega parcial do condomínio - bloco A Edifício Rio Negro em 2007 com 52 unidades. O Condomínio possui 03 blocos: Bloco A – Edifício Rio Negro; Bloco B – Edifício Rio Madeira; Bloco C – Edifício Rio Tapajós. Com 52 unidades residenciais distribuídas ao longo dos 13 andares de cada edifício o Condomínio soma 156 unidades ao todo; uma loja no térreo com acesso direto da Rua.				Bloco A e B Térreo	Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Salão de festas – com copa e 2 (dois) WCs; Hall social; Vestiário masculino e feminino; Sob pilotis: Vagas de estacionamento.	Escadaria, poço dos elevadores, depósito de lixo, medidores,
Número de dormitórios: 03	Total de unidades: 156		Número de andares: Vagas de garagem: 165			
Apartamentos tipo A Final 1 e 3	78 unid.	Fração ideal do terreno Área útil Área comum Área total construída	0,006047 % 78,05 m ² 43,23 m ² 121,28 m ²	Bloco C Térreo	Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Hall social; Sob pilotis: Vagas de estacionamento.	Escadaria, poço dos elevadores,, medidores, apartamento do zelador.
Apartamentos tipo B Final 2 e 4	78 unid.	Fração ideal do terreno Área útil Área comum Área total construída	0,005830 % 75,24 m ² 41,67 m ² 116,91 m ²	1º ao 13º pavimento		04 apartamentos por pavimento, caixa de escadas, hall social, poço dos elevadores.
Loja	01 unid.	Fração ideal do terreno Área útil Área comum Área total construída	0,020816 % 276,36 m ² 230,80 m ² 507,16 m ²	Ático		Casa de máquinas, duto e caixas d'água com acesso através da escadaria geral do edifício.

Caso 02 - Residencial Place Du Soleil Endereço: Rua Leopoldo Paperini, Jardim Zaira				Pavimento / Uso Coletivo / Demais itens	
Categoria de Uso: R4		Zona de uso: ZH4		3º subsolo	3º subsolo Uso Coletivo: 114 Vagas para estacionamento / 22 Depósitos de uso privativo Demais itens: Abrigo de gás, lixeira, hall, escadaria, poço dos elevadores, duto, reservatório, casa de bombas, rampa de acesso, área de circulação e manobra Abrigo de gás, lixeira, hall, escadaria, poço dos elevadores, duto, reservatório, casa de bombas, rampa de acesso, área de circulação e manobra
Dados referentes ao projeto Autor do projeto: Arquiteto Marcello José Elman Incorporador: Chemim Incorporadora S.A. Fonte: Processo Administrativo nº. 26.055/2002					
Área do terreno: 3.500 m ² Área útil: 17.160,88 m ²		Área total construída: 23.684,51 m ² Área Comum: 6.523,63 m ²		2º subsolo	Uso Coletivo: 111 Vagas para estacionamento / 28 Depósitos de uso privativo / 05 vagas para motocicletas Demais itens: Escadaria, poço dos elevadores, duto, rampa de acesso, área de circulação e manobra
Obs.: O Condomínio Place Du Soleil, possui 27 (vinte e sete) pavimentos; 3 subsolos (1º, 2º e 3º), térreo, mezanino, 19 pavimentos tipo (1º ao 19º), 20º pavimento cobertura e ático.					
Número de dormitórios: 03		Total de unidades: 80 Número de andares: 20 Vagas de garagem: 165		1º subsolo	Uso Coletivo: 99 Vagas para estacionamento 30 Depósitos de uso privativo / 07 vagas para motocicletas / 02 locais de embarque e desembarque de deficientes físicos / 01 vaga para zelador Demais itens: Escadaria, hall, poço dos elevadores, duto, rampa de acesso, área de circulação e manobra, centro de medição de energia elétrica
Apartamentos tipo A Final 1 e 2		08 unid. Fração ideal do terreno 0,9585 % Área útil 177,31 m ² Área comum 16,67 m ² Área total construída 193,98 m ²			
Apartamentos tipo B Final 1 e 2		08 unid. Fração ideal do terreno 0,9456 % Área útil 175,11 m ² Área comum 16,49 m ² Área total construída 191,60 m ²		Térreo	Uso Coletivo: Sob pilotis: Salão de jogos com 2 (dois) WCs; Salão de festas – com copa, bar e 2 (dois) WCs; Sala de recreação infantil; Hall social. Fora da projeção do edifício: Praça do salão de festas integrados com a churrasqueira; Piscina de adulto com bar; Piscina infantil; Playground; Quadra de esporte; Quiosque; Deck; Jardim; Espelho d'água; Pórtico do mirante; 06 vagas de estacionamento para visitantes Demais itens: Poços dos elevadores, duto, guarita de segurança, Caixa de escadas;
Apartamentos tipo C Final 1 e 2		30 unid. Fração ideal do terreno 0,9246 % Área útil 165,70 m ² Área comum 16,20 m ² Área total construída 181,90 m ²			
Apartamentos tipo D Final 1 e 2		30 unid. Fração ideal do terreno 0,9117 % Área útil 163,50 m ² Área comum 16,02 m ² Área total construída 179,52 m ²			
Apartamentos tipo E – Duplex Final 1 e 2		02 unid. Fração ideal do terreno 1,2759 % Área útil 231,58 m ² Área comum 21,05 m ² Área total construída 252,63 m ²		Mezanino	Uso Coletivo: Salão social com sala de jantar, sala de estar, copa, bar, cozinha, despensa, lavabo e WC; Sala para escritório do condomínio; Lounge; Hall; Sala de cinema; Lavabo e WC; Sauna com sala de repouso e ducha; SPA tipo jacuzzi; Sala de massagem e/ou estética; Área reservada para ginástica; Vestiário masculino e feminino; Piscina com raia de natação. Demais itens: Poço dos elevadores, escadaria geral do edifício e dutos.
Apartamentos tipo F - Duplex Final 1 e 2		02 unid. Fração ideal do terreno 1,2631 % Área útil 229,38 m ² Área comum 20,87 m ² Área total construída 250,25 m ²			
				1º ao 19º pavimento : 04 apartamentos por pavimento, caixa de escadas, 2 (dois) hall sociais, 1 (um) hall de serviço e poços dos elevadores 20º pavimento : 04 apartamentos tipo duplex, caixa de escadas, duto, 2 (dois) hall sociais, 1 (um) hall de serviço e poços dos elevadores. Ático: Casa de máquinas, duto e caixas d'água com acesso através da escadaria geral do edifício	

Caso 03 Condomínio Residencial Ville Mediterranée Endereço: Rua das Palmeiras, 302, com Rua Dona Antonia e Travessa Dona Nita de Moraes, Gopoúva			Pavimento / Uso Coletivo / Demais itens		
Categoria de Uso: R4		Zona de uso: ZUM lim. ZH4 (Zona de uso misto limite com Zona de uso habitacional- 4)		1º subsolo / 2º subsolo	264 - Vagas de uso comum – sujeitas ao auxílio de manobristas; 101 - Vaga autônoma; 15 – Vaga para motocicleta; 02 - Vagas de garagem para deficiente físico.
Dados referentes ao projeto Autor do projeto: Arquiteta Ligia Regina Ribeiro Incorporador: Home Upgrade S/A Construtora: Cronacon Ltda Fonte: Processo Administrativo nº. 24.889/2001.					
Área do terreno: 5.768 m² Área útil: Área de implantação: 761,22 m²		Área total construída: 28.207,70 m² Área livre = 4.844,60 m²		1º subsolo / 2º subsolo	Uso Coletivo: Área coberta: 02 Churrasqueiras; Áreas descobertas do térreo: Acesso e circulação de pedestres; Jardins; 03 áreas de churrasqueira; Piscina de adulto com deck– área 52,50 m²; Piscina infantil com deck– área 15,0 m²; Playground; Quadra de poliesportiva; Demais itens: Guarita com W.C.; Depósito de lixos; Central de GLP; Rampa de acesso de veículos aos subsolos; Vagas para estacionamento de visitantes.
Obs.: térreo e mais 22 andares de apartamento, cobertura, ático e dois subsolos. Certificados de Conclusão concedidos em períodos diferentes: Bloco 1 “Edifício Cote D’Azur” em Março de 2005 - área de projeção= 307,80 m²; Bloco 2 “Edifício Saint Tropez” em Setembro de 2005- área de projeção= 307,80 m²; Bloco 3 “ Edifício Cannes” em Dezembro de 2006- área de projeção= 307,80 m²; Vedação: alvenaria interna e externa em blocos de concreto.					
Número de dormitórios: 03		Total de unidades: 264		Número de andares: 26 Vagas de garagem: 165	
264 - Apartamentos residenciais com três dormitórios, sendo um deles suíte, sala cozinha, área de serviço, banheiro e terraço.		Fração ideal do terreno		0,35 %	
		Área útil		64,775 m²	
		Área bruta da garagem		21,7969m²	
		Área comum		30,2276 m²	
		Área total construída		116,80 m²	
				Edifício Cotê d’azur (Térreo) Uso Coletivo: Salão de festas de maior dimensão– com copa e 2 (dois) WCs. Demais itens: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria; Apartamento para zelador.	
				Edifício Saint Tropez: (Térreo) Uso Coletivo: Sala de ginástica; Salão de festas – com copa 2 (dois) WCs; Sauna, dois banheiros e sala de descanso; Demais itens: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria;	
				Edifício Cannes: (Térreo) Uso Coletivo: Salão de jogos; Salão de festas – com copa 2 (dois) WCs; Brinquedoteca; Demais itens: Hall de entrada; Poço de dois elevadores; Escadaria; Sala da Administração; Refeitório e vestiário dos funcionários do condomínio.	
				1º ao 22º pavimento - 04 apartamentos por pavimento, caixa de escadas, hall social, poço dos elevadores e dois dutos.	
				Cobertura ao 24º pavimento - Casa de máquinas, antecâmara, escadaria, dois dutos, poço de dois elevadores, laje impermeabilizada e caixas d’água com acesso através da escadaria geral do edifício.	

ANEXO II – Questionário



DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL
ARQUITETURA E URBANISMO
Universidade Estadual de Campinas

PESQUISA ACADÊMICA

O resultado da pesquisa será disponibilizado, exclusivamente, no âmbito acadêmico e não será divulgado para público externo à universidade.

A análise dos dados obtidos colaborará com estudos de habitação coletiva na pós-graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNICAMP.

BLOCO:		ANDAR:		APARTAMENTO:	
COMPOSIÇÃO FAMILIAR					
MORADOR	GÊNERO	IDADE	FORMAÇÃO	PROFISSÃO	
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					

Obs.:

Cidade Universitária "Zeferino Vaz" - Distrito Barão Geraldo - Caixa Postal 6021
Tel: 19- 3521-2306 - Fax: 19- 3521-2411 - Cep: 13.083-852 - Campinas - SP

1 - Há quanto tempo vocês moram aqui?

2 – O que levou vocês a mudarem pra cá?

- Proximidade com o serviço
 - Proximidade com os familiares
 - Qualidade dos apartamentos
 - Qualidade das áreas de lazer
 - Segurança
 - Outros _____
- Seu apartamento é:
- Próprio
 - Locado
 - Outros:
-

3 – Em que bairro você morava antes?

4 - Quais os espaços de uso comum do condomínio que sua família utiliza?

- Área de churrasco
- Brinquedoteca
- Espaço gourmet
- Jardim
- Parque de diversão – playgrounds
- Piscina
- Quadra de squash
- Quadra de futebol infantil

- Quadra de futebol adulto
- Quadra poliesportiva
- Salão de festas
- Sala de ginástica
- Sala de jogos
- Sauna
- Outros (especifique) _____

5 - Quais os equipamentos que sua família mais utiliza?

	VOCÊ	ESPOS O (a)	SEUS FILHOS	SEUS PAIS
<input type="checkbox"/> Área de churrasco				
<input type="checkbox"/> Brinquedoteca				
<input type="checkbox"/> Espaço gourmet				
<input type="checkbox"/> Jardim				
<input type="checkbox"/> Parque de diversão - playgrounds				
<input type="checkbox"/> Piscina				
<input type="checkbox"/> Quadra de squash				
<input type="checkbox"/> Quadra de futebol infantil				
<input type="checkbox"/> Quadra de futebol adulto				
<input type="checkbox"/> Quadra poliesportiva				
<input type="checkbox"/> Salão de festas				
<input type="checkbox"/> Sala de ginástica				
<input type="checkbox"/> Sala de jogos				
<input type="checkbox"/> Sauna				
<input type="checkbox"/> Outros (especifique)				

6 - Quem mais utiliza os espaços coletivos?

- Você
- Seu esposo ou esposa
- Seus filhos
- Suas filhas
- Seu pai
- Sua mãe

7 - Qual a frequência de utilização dos equipamentos e espaços de uso coletivo?

- Todos os dias
- Uma vez por semana
- Uma vez por mês
- Uma vez por ano

8 - Como você avalia a importância de existir equipamentos e espaços de uso coletivo para a qualidade de vida dos moradores?

- Nenhuma
- Pouca
- Muita

9 - Você acredita que os espaços abertos e coletivos facilitam o convívio com os seus vizinhos?

- Sim
- Não. Por _____ quê?

10 - Quanto você acha que o relacionamento entre os moradores é favorecido pelo uso dos espaços coletivos?

- Muito
 Pouco
 Não há nenhuma interferência no relacionamento dos moradores em função dos espaços de uso coletivo.

11 - Você tem filhos?

- Sim
 Não

Se SIM:

11.1 - Quais os equipamentos e espaços que eles mais usam?

11.2 - Do seu apartamento você consegue visualizá-los enquanto brincam?

- Sim
 Não

12 - Para você, os equipamentos e espaços de uso coletivo são?

- Suficientes
 Adequados
 Bem localizados
 Insuficientes
 Inadequados
 Mal localizados
 Em número maior do que o desejável

13 - Você se sente satisfeito em relação aos equipamentos e espaços existentes?

- Sim. Por quê? _____
 Não. Por quê? _____

14 - Existem espaços e equipamentos que atendem aos diferentes usuários? Crianças, jovens, adultos e idosos.

- Sim
 Não

15 - A qualidade das áreas de uso comum é decisiva para você morar aqui?

- Sim
 Não

16 - É fácil chegar ao seu apartamento pelos caminhos internos do condomínio?

- Sim
 Não

17 - As pessoas com dificuldade de locomoção (cadeirante, idosos, pais com carrinhos de bebê) têm acesso facilitado dentro do condomínio?

- Sim
 Não. Por quê? _____

18 - Da sua vaga de estacionamento, o acesso é fácil até o seu apartamento?

- Sim
 Não. Por quê? _____

19 - Você se sente seguro (a) ao transitar no interior do condomínio durante o dia?

- Sim
 Não. Por quê? _____

20 - Você se sente seguro (a) ao transitar no interior do condomínio durante a noite?

- Sim
 Não. Por quê? _____

21 - Com que frequência os espaços de uso comum passam por manutenção, reparação, melhorias ou alterações?

- Nunca
 Raramente
 Frequentemente

22 – O que mudou nos espaços de uso comum desde que você mora aqui?

23 – O que você mudaria ou acrescentaria nos espaços de uso comum?

24 – O que tem sido feito para a segurança e preservação do condomínio?

25 - Sua renda familiar está na faixa de:

- Até 2.000,00
 De R\$ 2.000,00 a R\$ 3.900,00
 De R\$ 3.900,00 a R\$ 6.000,00
 Acima de R\$ 6.000,00

26 - Você acredita que a disponibilidade dos equipamentos e espaços de uso coletivo (recreação e área livres) valoriza o imóvel?

- Sim Por quê?
 Não. Por quê? _____

27 - Para você, o custo dos espaços e equipamentos de uso coletivo vale a pena?

- Sim Por quê? _____
 Não. Por quê? _____

28 - Para você, o que tem mais importância no seu condomínio?

- Os equipamentos e espaços de uso coletivo
- A segurança

29 - Para você, o condomínio onde vive, destaca-se dos localizados na sua região?

- Sim.
 - Não
- Se

SIM: _____

30 - No que se distingue dos demais?

- Aparência
 - Qualidade dos espaços de uso comum
 - Manutenção
 - Segurança
 - Outros
-

31 - Você está satisfeito com o local onde mora?

- Sim
- Não.

Por quê? _____

32 - Você utiliza outros equipamentos comunitários na vizinhança?

- Sim. Quais? _____
- Não Por quê? _____

33 - Você utiliza outros locais comunitários na cidade? Quais?

- Sim
- Não. Por quê? _____

34 - Você tem acesso fácil aos transportes públicos?

- Sim
- Não

35 - Qual o principal meio de locomoção da sua família?

- Automóvel
- Ônibus
- Moto
- Outros.

Especifique. _____