



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

O programa arquitetônico dos apartamentos do mercado imobiliário na cidade de São Paulo no século XXI

The architectural program of the apartments of the housing market in the city of São Paulo in the XXI century

El programa arquitectónico de los apartamentos del mercado inmobiliario en la ciudad de São Paulo en el siglo XXI

MORAES, Sandra Regina Casagrande de (1);

PERRONE, Rafael Antonio Cunha (2)

(1) Professora Doutora, IFSP – Arq, São Paulo, SP, Brasil; email: srcasagrande@terra.com.br

(2) Professor Doutor, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, UPM, São Paulo, SP, Brasil; email: racperrone@gmail.com

O programa arquitetônico dos apartamentos do mercado imobiliário na cidade de São Paulo no século XXI

The architectural program of the apartments of the housing market in the city of São Paulo in the XXI century

El programa arquitectónico de los apartamentos del mercado inmobiliario en la ciudad de São Paulo en el siglo XXI

RESUMO

O presente artigo tem o objetivo de pesquisar e avaliar o programa arquitetônico dos apartamentos do mercado imobiliário na cidade de São Paulo no século XXI como uma referência tipológica: (i) o estabelecimento de um quadro das diferentes tipologias de apartamentos contemporâneos, comumente ofertadas no mercado imobiliário paulistano estabelecendo padrões e características; e (ii) o desenho conformado pela legislação e pelas condicionantes técnicas das edificações.

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

PALAVRAS-CHAVE: mercado imobiliário, programa arquitetônico, tipologias de apartamentos

ABSTRACT

This article aims to research and evaluate the architectural program of the apartments of the housing market in the city of São Paulo in the XXI century as a typological reference: (i) the establishment of a framework of different typologies of contemporary apartments, commonly offered on the market paulistano estate setting standards and characteristics; and (ii) the design formed by the legislation and the technical constraints of the buildings.

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

KEY-WORDS: real estate market, architectural program, typologies of apartments

RESUMEN

El presente artículo tiene como objetivo investigar y evaluar el programa arquitectónico del mercado de inmuebles residenciales en la ciudad de São Paulo en el siglo XXI como una referencia tipológica: (i) el establecimiento de un cuadro de las diferentes tipologías de apartamentos contemporáneos comúnmente ofertadas en el mercado inmobiliario de São Paulo, estableciendo estándares y características; y (ii) el esquema moldado por la legislación y por las condicionantes técnicas de las edificaciones.

La justificación de este análisis está basada en que el mercado inmobiliario de São Paulo se transformó, a lo largo del siglo XX, en una referencia para Brasil. La modalidad habitacional del apartamento,

considerada aqui como un “tipo”, y su proceso de producción desarrollado en la ciudad de São Paulo son referencias para la gran mayoría de las ciudades brasileñas grandes y medianas, exceptuando algunas características locales que no pueden ser dejadas de lado. Las tipologías vistas en este mercado sirven de inductores de la producción de estas ciudades, una vez que en cualquier ciudad brasileña se encuentran apartamentos con características tipológicas semejantes o muy próximas a las presentes en la ciudad de São Paulo.

PALABRAS-CLAVE: mercado Inmobiliario, programa arquitectónico, tipologías del apartamentos

1 INTRODUÇÃO

O apartamento surge em São Paulo segundo Souza (1994, p. 111): “para resolver o problema de moradia da classe média, num programa que atendia às suas necessidades de dois ou três dormitórios, entrada social e de serviço separadas, banheiro e cozinha”. Tratava-se de um problema da classe média que resultou na construção dos edifícios.

Desde então, são as seguintes, as principais recorrências encontradas na espacialidade dos apartamentos paulistanos conforme Tramontano (1998), que podem ser identificadas em plantas desde os primeiros exemplares implantados na cidade até os lançamentos mais recentes, tanto em grandes e luxuosos apartamentos destinados a classe mais abastadas como nos programas reduzidos e simplificados de unidades mais econômicas são as seguintes:

- i) a divisão da planta compartimentada, como estratégia de organização de usos;
- ii) a estanqueidade funcional de espaços, com a vinculação de atividades e compartimentos determinados;
- iii) a existência de uma relação de hierarquia entre os espaços;
- iv) a tripartição da habitação com o agrupamento de compartimentos em zonas: social, íntima e de serviços;
- v) a articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação; e
- vi) a existência de uma relação de hierarquia também entre circulações separadas para o uso de padrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício.

Sobre esse assunto, Queiroz (2008, p. 24) referencia os modelos de apartamentos paulistanos produzidos aos apartamentos parisienses:

[...] cuja organização espacial, que apresentava espaços funcionalmente estanques e hierarquizados, organizados em três setores de acordo com suas funções, difundiu-se e consolidou-se mundo afora, podendo ser verificada ainda hoje em várias partes do mundo nas plantas de edifícios de apartamentos, sejam eles produzidos pela iniciativa privada ou pela pública.

Com o crescente aumento do número de famílias que escolhem o apartamento como moradia (em 2000 eram 13,8%, subindo em 2010¹ para 16,8%), o mercado imobiliário tem colocado à disposição dos consumidores, modelos espaciais em desacordo com as reais necessidades dos moradores. A grande maioria dos projetos continua reproduzindo modelo espacial muito próximo ao dos apartamentos parisienses oitocentistas, e segundo Rossetto (2002), apesar das transformações nos modos de vida e da complexidade do cotidiano, não houve uma revisão sistemática desse programa habitacional.

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

2 O PROGRAMA ARQUITETÔNICO DO SÉCULO XXI

Uma grande uniformidade de soluções é percebida nas propostas de apartamentos oferecidos na cidade de São Paulo pelo mercado imobiliário, sob a alegação de que chegou “a resultados projetuais economicamente viáveis” (VILLA, 2006, p. 2).

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

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

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

As configurações dos apartamentos também continuam exatamente iguais à de décadas passadas, principalmente de dois e três dormitórios sem muitas variações, com exceção dos tamanhos dos terraços que aparecem cada vez maiores em consequência do melhor aproveitamento da legislação, conforme descreve o arquiteto Roberto Candusso³:

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

O terraço neste momento deixa de ser o espaço de contemplação e passa a provocar alterações no agenciamento do apartamento, pois se torna o centro da valorização do lazer doméstico, ou seja, o terraço que até então era um elemento externo ao programa arquitetônico passa a fazer parte do espaço interno que muitas vezes “é fechado e transformado em espaço interno, indo contra a legislação para resolver um problema de espaço que não se resolveu internamente [...]” (arquiteto Roberto Candusso).

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

O arquiteto Octávio de Siqueira⁵ acrescenta que com a valorização do espaço do terraço em projeto e com a ajuda do marketing, os apartamentos do século XXI ficaram voltados para a

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

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

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

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

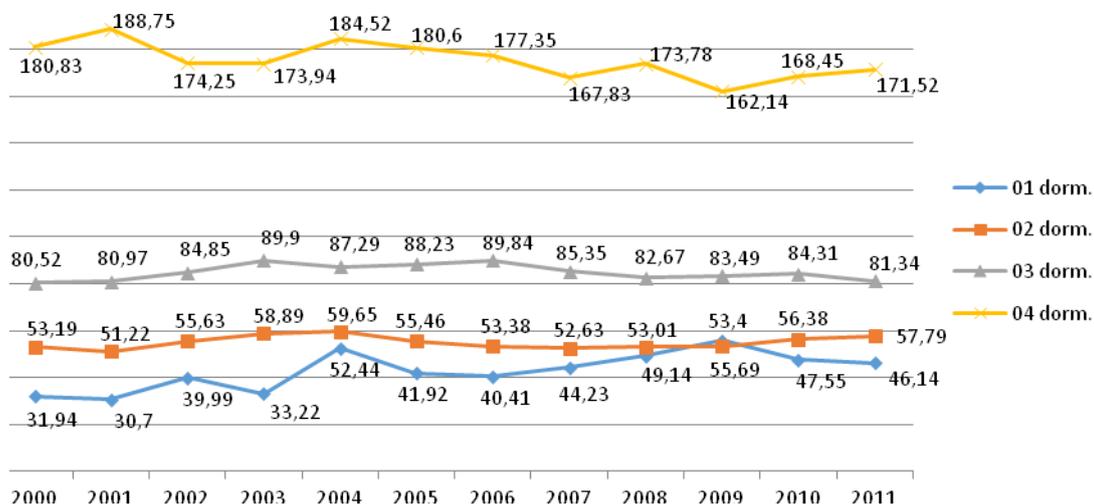
área social: “[...] o que se vende hoje é área social: sala e terraço [...] o quarto é minúsculo, o banheiro é minúsculo e chegou a extremo, a cozinha e área de serviço, são minúsculas [...]”

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

Com relação às áreas úteis dos apartamentos, essa primeira década do século XXI reverte o fenômeno ocorrido a partir da década de 1950, quando os apartamentos começam a perder ao longo dos anos a suas áreas. Segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), com exceção dos apartamentos de quatro dormitórios que têm uma queda de área de 5,15%, mas bem menor do que os 8,84% que já haviam sofrido na década anterior - as demais tipologias tiveram um aumento de suas áreas: três dormitórios, de 1,02%; dois dormitórios, de 8,64%; e de um dormitório, de 44,46%. O surpreendente aumento da última tipologia pode estar relacionado à imposição da presença do majestoso terraço.

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

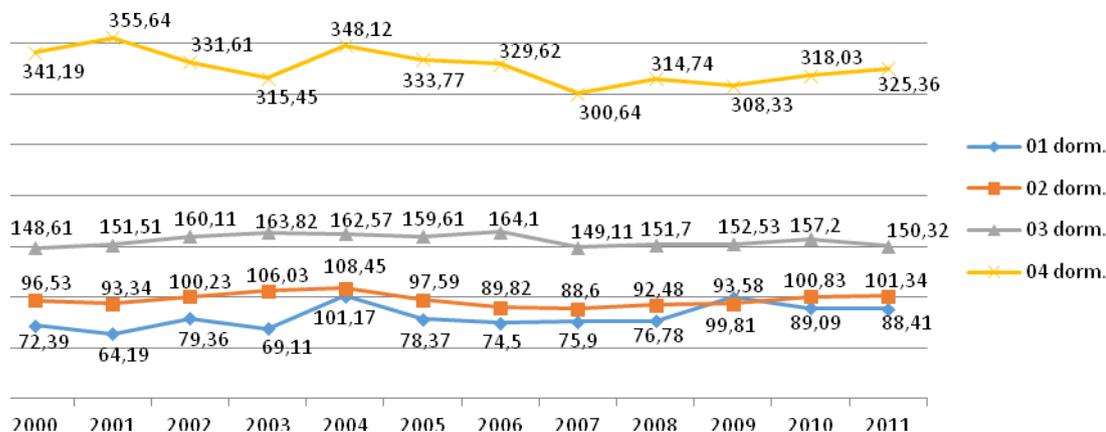
Gráfico 1 - Evolução das áreas úteis médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (1900-1999).



Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2000.

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

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



Fonte: EMBRAESP - Relatório Anual 2000.

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

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

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

Fonte: EMBRAESP - Relatórios Anuais 2005 e 2011.

Os Quadros 1 a 6 demonstram as características das principais tipologias lançadas entre 2000 e 2011 pelo mercado imobiliário paulistano, com referência na produção das dez incorporadoras pertencentes ao ranking da EMBRAESP⁷, que totalizam 35% dos produtos lançados no período. As Tabelas 2 a 7 complementam as informações com as dimensões e áreas úteis de cada ambiente pelas médias encontradas, e classificadas pela tipologia do apartamento.

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

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

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

TIPOLOGIA	STUDIO					
Área Útil Média	62,03m ²	Variações Tipológicas <i>Loft</i> <i>Home Stay</i>	Características do Apto (Programa Básico) dormitório/sala cozinha americana banho terraço	Características Adicionais closet lavabo área de serviço home office	Exemplo Emblemático 	Arquitetos Itamar Beresin Arq. e Urbanismo Jonas Birger Königsberger Vannucci Arq. Assoc. Ltda MCAA Arquitetos Pablo Siemensen Arq. Ltda Wilson Marchi EGC Arquitetura Ltda
Área Útil Mínima	31,50m ²					
Área Útil Máxima	107,00m ²					
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	2,93%					
Exemplo de Menor Área 		Exemplo de Maior Área 			Exemplo do Acessível 	
Home Boutique Brooklyn, projeto de MCAA Arquitetos, 2011. Fonte: <www.cyreia.com.br/sp/apartamento/home-boutique-brooklyn>, acesso em 11 out. 2011.		Ciragan, projeto de Itamar Beresin, 2004. Fonte: <www.cyreia.com.br/sp/apartamento/ciragan>, acesso em 11 out. 2011.			Edifício Igloo Vila Olimpia, projeto de Jonas Birger, 2010. Fonte: <www.gafisa.com.br/moveis/sp/sao-paulo/igloo-vila-olimpia>, acesso em 11 out. 2011.	

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

Tabela 2 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia *studio* lançada no mercado imobiliário paulistano (2000-2011)⁸.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: STUDIO																											
		Menor (31,50m ²)		Média 1 (35,41m ²)		Média 2 (39,62m ²)		Média 3 (48,50m ²)		Média 4 (50,50m ²)		Média 5 (55,68m ²)		Versão Flexível (61,09m ²)		Média 6 (66,50m ²)		Maior (107,00m ²)											
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²										
Social	Terraço	3,79	0,80	3,03	3,29	1,80	5,92	2,73	2,70	7,37	5,30	1,60	8,48	4,80	1,05	5,04	5,38	2,03	10,92	6,47	2,03	13,13	5,70	2,75	16,25	14,00	1,80	25,20	
	Lavabo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,70	1,35	2,30	-	-	1,60	1,20	1,92	1,40	1,35	1,89	1,80	1,30	2,34	-	-	-	-	
	Vestibulo/Hall	-	-	1,52	1,01	1,54	-	-	-	-	1,50	1,00	1,50	1,80	1,20	2,16	1,60	1,09	1,74	-	-	2,45	1,30	3,18	-	-	-	-	
	Home Office	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,05	1,51	3,10	5,15	1,45	7,47	-	-	-	-	-	-	-	
Médio (Social/Intimo)	Dormitório/Sala	4,10	3,79	15,54	3,44	4,24	14,59	3,49	2,35	17,25	5,30	3,00	20,38	4,80	4,65	22,32	4,61	2,15	26,94	4,00	3,21	22,30	4,70	2,14	30,17	10,80	3,35	36,18	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intimo	Closet	-	-	-	-	-	-	-	-	2,50	2,25	5,63	1,40	1,40	1,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	1,50	7,50	
	Banho	1,85	1,50	2,78	2,31	1,40	3,23	2,60	1,30	3,38	2,25	1,30	2,93	2,40	1,40	3,36	2,60	1,30	3,38	3,20	1,60	6,24	2,25	1,40	3,15	3,15	2,10	6,93	
Serviço	Cozinha/A.S.	3,10	2,15	6,67	3,44	1,80	6,19	3,49	2,40	8,38	2,80	2,50	7,00	3,15	2,30	7,25	2,75	1,95	5,36	2,00	1,90	5,13	2,90	1,51	4,38	2,52	1,55	5,79	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

⁸. Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

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

TIPOLOGIA		UM DORMITÓRIO				
Área Útil Média	52,20m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais	Exemplo Emblemático	Arquitetos
Área Útil Mínima	35,40m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Double Floor • Home Stay 	<ul style="list-style-type: none"> • living em 2 ambientes • dormitório • cozinha americana • terraço de serviço conjugada com cozinha • terraço • banho 	<ul style="list-style-type: none"> • lavabo • closet • home office • terraço grill • opção de planta studio 	 <p>Smart Maracá, projeto de MCAA Arquitetos, 2011. Fonte: <www.gafisa.com.br/moveis/sp/sao-paulo/smart-maraca>, acesso 11 out. 2011.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • EGC Arquitetura Ltda • Israel Rewin • Itamar Berezin Arq. e Urbanismo • Jonas Singer • Königsberger Vannucchi Arq. Assoc. Ltda • MCAA Arquitetos • Pablo Siemenson Arq. Ltda • Roberto Candusso • Silvio Ernesto Zarzur
Área Útil Máxima	76,94m ²					
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	6,25%					
Exemplo de Menor Área			Exemplo de Maior Área			
 <p>Helbor Home Flex Moema, projeto de Wilson Marchi EGC Arquitetura, 2001. Fonte: <www.helbor.com.br/helborhomeflexmoema>, acesso em 11 out. 2011.</p>			 <p>It Style Home, projeto de Pablo Siemenson, 2011. Fonte: <www.gafisa.com.br/moveis/sp/sao-paulo/it-style-home>, acesso 11 out. 2011.</p>			

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

Tabela 3 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia de um dormitório lançada no município de São Paulo (2000-2011)⁹.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: UM DORMITÓRIO															
		Menor (35,65m ²)		Média 1 (41,08m ²)		Média 2 (44,77m ²)		Média 3 (50,80m ²)		Média 4 (53,69m ²)		Maior (61,09m ²)		Versão Flexível (64,65m ²)		Double Floor (76,94m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Social	Terraço	4,17 x 0,76	3,17	6,97 x 0,85	5,92	3,77 x 1,80	6,79	3,72 x 2,70	10,04	5,34 x 2,27	12,12	6,47 x 2,03	13,13	4,91 x 2,15	10,56	3,22 x 2,85	9,18
	Sala	3,25 x 2,72	12,90	5,23 x 2,86	14,96	5,00 x 2,50	12,50	5,18 x 2,65	13,73	4,68 x 2,80	13,10	4,00 x 3,21	12,84	4,75 x 3,55	16,86	5,10 x 2,95	15,05
	Lavabo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,60 x 1,20	1,92	-	-	2,45 x 0,90	2,21
	Vestibulo/Hall	-	-	2,17 x 0,95	2,06	-	-	-	-	1,70 x 0,90	1,53	1,60 x 1,09	1,74	1,73 x 1,00	1,73	1,00 x 1,00	1,00
	Circulação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,18 x 1,09	1,29	-	-	-	-
Home Office	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,75 x 1,25	5,94	-
Íntimo	Dormitório	3,23 x 2,47	7,98	2,80 x 2,75	8,75	3,09 x 2,66	8,22	3,20 x 2,60	8,32	3,25 x 2,60	8,45	3,32 x 2,85	9,46	3,42 x 2,81	9,61	2,60 x 2,50	6,50
	Closet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,80 x 1,78	3,20	-	-	2,75 x 2,52	6,93
	Banho	2,24 x 1,30	2,91	1,80 x 1,40	3,67	1,57 x 1,32	2,07	1,58 x 1,27	2,01	2,40 x 1,30	3,12	2,40 x 1,40	3,36	2,48 x 1,25	3,10	1,88 x 1,66	3,12
	Circulação	0,90 x 0,90	0,81	1,00 x 0,80	0,80	1,34 x 0,80	1,07	1,27 x 0,90	1,14	-	-	-	-	-	-	2,20 x 0,80	6,71
Serviço	Cozinha	3,00 x 1,53	4,59	2,20 x 2,05	4,51	3,05 x 1,60	4,88	3,78 x 1,51	6,76	2,70 x 1,70	4,59	2,00 x 1,90	3,80	3,00 x 1,73	5,19	2,50 x 1,60	4,00
	A.S.	1,38 x 0,70	0,97	2,05 x 0,87	1,78	1,37 x 1,32	1,81	1,40 x 1,28	1,79	1,83 x 1,70	3,11	1,90 x 0,70	1,52	2,88 x 1,61	4,64	1,60 x 1,15	1,84

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

⁹. Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

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

TIPOLOGIA		DOIS DORMITÓRIOS				
Área Útil Média	59,26m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais	Exemplo Emblemático	Arquitetos
Área Útil Mínima	40,72m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Double Floor • Butler Service • 2 Dorm. • 2 Dorm / 1 suite • 2 Dorm / 2 suites 	<ul style="list-style-type: none"> • sala • cozinha • terraço de serviço • banheiro • dois dormitórios 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em 2 ambientes • suite(s) • closet • lavabo • terraço • banheiro de serviço • churrasqueira no terraço 	 <p>Helbor Bella Vita, projeto de EGC Projetos Arquitetônicos, 2009. Fonte: <www.helbor.com.br/helborbellavita>, acesso em 11 out. 2011.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adesa Arquitetura Ltda • Alcindo Dell'Agnese Arq. Associados • Alexandre Mendonça Milieu • Anastassiadis Arquitetos Ltda • André Combi Júnior • Collipa e Monteiro Arq. Associados Ltda • Construtora Adolfo Lindenberg S.A. • Contec – Construções Tecnológicas Ltda • Davilla Carvalho & Gil Carvalho • Designio Arquitetura • Domini Arq. Associados Ltda • EGC Arquitetura Ltda • G. Kallili & Freitas Arq. Ltda • Gil Carvalho Arq. Ltda • Henrique Cambiaghi Filho • Hudson Gonçalves de Andrade • Israel Revlin • Itamar Berezin Arq. e Urbanismo • Jonas Birger • Königberger Vannucchi Arq. Assoc. Ltda • LF Projetos Ltda • Luiz Alcino Teixeira Leite • Manoel Correia de Almeida • Mario Lúcio Pinheiros Menin • Mario Tiburcio Tibério • MCAA Arquitetos • Pablo Simensson Arq. Ltda • Renato Bianconi • Retta Arquitetura • Roberto Candusso • Rubio & Monteiro Arquitetura Ltda • Rui Kiyoshi Ishikawa • Silvio Ernesto Zarzur • Sílvia Hidemi Iamamura
Área Útil Máxima	156,06m ²					
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	35,91%					
Exemplo de Menor Área		Exemplo de Maior Área		Exemplo do Acessível		
 <p>Liber Park Campo Limpo, projeto de Adesa Arquitetura, 2010. Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/iber-park-campo-limpo>, acesso em 11 out. 2011.</p>		 <p>It Style Home, projeto de Pablo Simensson, 2011. Fonte: <www.gafisa.com.br/imoveis/sp/iso-paulo/it-style-home>, acesso em 11 out. 2011.</p>		 <p>Mood, projeto de MCAA Arquitetos, 2010. Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/mood>, acesso em 11 out. 2011.</p>		

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

Tabela 4 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia de dois dormitórios lançada no município de São Paulo (2000-2011)¹⁰.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: DOIS DORMITÓRIOS																	
		Menor (40,72m ²)		Média 1 (52,59m ²)		Média 2 (61,17m ²)		Média 3 (70,00m ²)		Média 4 (80,02m ²)		Versão Flexível (94,57m ²)		Média 5 (101,24m ²)		Maior (110,00m ²)		Duplex (156,06m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Social	Terraço	-	-	2,20 x 1,07	2,35	3,67 x 1,32	4,84	3,63 x 3,09 2,22 x 0,95	13,33	4,37 x 2,97	12,98	4,93 x 2,45	12,08	6,42 x 2,95	18,94	4,13 x 2,34	9,66	9,18 x 1,60	14,70
	Sala	4,00 x 2,40	9,60	4,32 x 2,30 2,45 x 0,70	11,67	5,00 x 2,60	13,00	4,64 x 3,46	16,05	5,00 x 3,50	17,50	5,80 x 4,12 4,00 x 1,36	29,34	6,74 x 3,21	12,00	7,05 x 5,00	35,25	3,69 x 3,60 3,98 x 2,89	24,78
	Lavabo	-	-	-	-	-	-	-	1,60 x 1,20	1,92	1,54 x 1,24	1,91	1,40 x 1,27	1,28	2,35 x 1,20	2,82	1,58 x 1,47	2,32	
	Vestíbulo/Hall	0,85 x 0,85	0,72	1,75 x 1,06	1,86	1,53 x 0,89	1,36	-	1,61 x 1,20	1,93	1,89 x 1,00	1,89	2,87 x 1,20	3,44	-	-	1,52 x 1,42	2,16	
	Home Theater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,59 x 3,28	11,74	
Íntimo	Dormitório 1	3,00 x 2,40	7,20	3,25 x 3,03	9,85	4,15 x 2,60	10,79	3,45 x 2,74	9,45	4,10 x 2,80	11,48	3,10 x 2,70	8,37	3,63 x 3,14	11,40	3,55 x 2,90	10,30	2,60 x 3,59	9,33
	Closet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,91 x 1,60	3,06	1,40 x 1,30	1,82	-	-	3,59 x 1,80	6,46	
	Dormitório 2	3,00 x 2,40	7,20	3,00 x 2,50	7,50	3,15 x 2,50	7,88	2,67 x 2,64	7,05	2,80 x 2,50	7,00	3,10 x 2,50	7,75	3,45 x 3,32	11,45	3,55 x 2,50	8,88	3,60 x 3,17	11,41
	Banho 1	2,00 x 1,20	2,40	2,23 x 1,25	2,79	2,26 x 1,31	2,96	2,65 x 1,27	3,37	2,40 x 1,30	3,12	2,66 x 1,20	3,19	2,40 x 1,37	3,28	2,45 x 1,30	3,19	1,70 x 3,26	5,54
	Banho 2	-	-	-	-	2,26 x 1,31	2,96	2,47 x 1,27	3,14	2,40 x 1,30	3,12	2,40 x 1,20	2,88	2,40 x 1,37	3,28	2,35 x 1,30	3,06	1,51 x 2,55	3,85
	Circulação	3,45 x 0,85	2,93	3,30 x 0,90	2,97	2,50 x 0,90	2,25	1,28 x 0,88	1,13	2,92 x 0,90	2,63	1,91 x 0,90	1,72	1,20 x 0,80	0,96	5,70 x 1,30	7,41	-	2,78 ^a
Serviço	Terraço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,62 x 1,30	2,11	4,00 x 1,50	6,00	-	-
	Home Office	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,73 x 2,27	6,21	
	Cozinha	2,50 x 1,57	3,92	2,70 x 1,63	4,40	2,57 x 1,41	3,62	2,22 x 2,19	4,86	2,37 x 2,09	4,95	2,87 x 1,75	5,02	2,94 x 1,61	4,73	2,90 x 2,60	7,54	3,10 x 2,65	8,21
	Terraço Serviço/A.S.	1,57 x 1,20	1,88	1,63 x 1,43	2,33	1,41 x 1,21	1,71	1,90 x 1,13	2,15	2,37 x 1,52	3,60	1,75 x 1,64	2,87	2,30 x 1,61	5,18	1,65 x 1,45	2,39	2,65 x 2,16	5,72
W.C.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,65 x 1,00	1,66		

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

¹⁰. Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

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

TIPOLOGIA		TRÊS DORMITÓRIOS				Exemplo Emblemático	Arquitetos
Área Útil Média	86,76m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais	Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)		
Área Útil Mínima	50,46m ²	<ul style="list-style-type: none"> Duplex Butler Service 3 Dorm. 3 Dorm / 1 suite 3 Dorm / 2 suites 3 Dorm / 3 suites 	<ul style="list-style-type: none"> sala em 2 ambientes cozinha terraço de serviço banheiro três dormitórios acesso único 	<ul style="list-style-type: none"> sala em vários ambientes suite(s) closet lavabo terraço(s) despensa dependência de serviço w.c. churrasqueira no terraço home office copa/cozinha acesso serviço independente 	27,62%	 <p>Espaço e Vida Vila Mariana, projeto de Paulo de Toledo Segal, 2005. Fonte: <www.hebor.com.br/espacovidavilamariana>, acesso em 11 out. 2011.</p>	<ul style="list-style-type: none"> G. Kallili & Freitas Arq. Ltda Gl Carvalho Arq. Ltda Henrique Cambiaghi Filho Hudson Gonçalves de Andrade Interarqui Arquitetos e Construções Ltda Israel Rewin Itamar Berezin Arq. e Urbanismo JJ Abrão Arquitetura e Decoração Ltda Jonas Birger José Lucena Arquitetura Königsberger Vannucchi Arq. Assoc. Ltda LF Projetos Ltda Luiz Alôno Teixeira Leite Manuel Correia de Almeida Mário Lúcio Pinheiros Menin Mário Tibúrcio Tibério MCAA Arquitetos Pablo Siemenson Arq. Ltda Par Arquitetura Ltda Paulo de Toledo Segal Arq. Ltda Renato Bianconi Reis Arquitetura Roberto Candusso Ronaldo Eric Miguel Yazbek Dumani Rubio & Monteiro Arquitetura Ltda Rui Kiyoshi Ishikawa Selme Arquitetura Silvio Hidemi Iamamura
Área Útil Máxima	216,00m ²						
Exemplo de Menor Área		Exemplo de Maior Área					
 <p>Pateo Gaudi, projeto de MCAA Arquitetos, 2001. Fonte: <www.rossresidencial.com.br/movéis-a-venda/pateo-gaudi>, acesso em 11 jun. 2011.</p>		 <p>Giardino Paraiso, projeto de Henrique Cambiaghi Filho, 2005. Fonte: <www.rossresidencial.com.br/movéis-a-venda/giardino-paraiso>, acesso em 11 out. 2011.</p>					

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

Tabela 5 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia de três dormitórios lançada no município de São Paulo (2000-2011)¹¹.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: TRES DORMITORIOS																	
		Menor (50,46m ²)		Média 1 (61,62m ²)		Média 2 (75,00m ²)		Média 3 (84,00m ²)		Média 4 (91,82m ²)		Média 5 (111,10m ²)		Versão Flexível (128,56m ²)		Maior (149,29m ²)		Duplex (216,00m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Social	Terraço	-	-	2,37 x 0,73	1,73	2,89 x 1,70	4,91	4,65 x 2,85	13,25	3,20 x 2,90	11,34	6,73 x 1,97	13,26	6,50 x 2,35	15,28	5,35 x 1,90	17,31	5,50 x 3,30	28,55
	Sala	3,62 x 2,27	13,04	3,00 x 2,78	12,21	4,60 x 3,00	13,80	4,60 x 3,30	15,18	3,45 x 3,23	15,72	5,10 x 4,00	22,07	8,10 x 3,65	29,57	3,45 x 3,20	26,04	9,70 x 4,20	40,74
	Vestibulo/Hall	1,95 x 0,92	1,79	1,72 x 0,90	1,55	1,80 x 1,00	1,80	1,25 x 1,10	1,38	1,05 x 0,40	0,42	-	1,35 x 1,20	1,62	2,60 x 1,40	3,64	5,25 x 1,15	6,04	-
	Lavabo	-	-	-	-	-	-	1,55 x 1,00	1,55	1,34 x 1,20	1,61	1,65 x 1,20	1,98	1,55 x 1,05	1,63	1,35 x 1,20	1,62	1,45 x 1,00	1,45
	Home Office	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,65 x 1,65	2,72	-	-	-	-	-	-
Íntimo	Dormitório 1	3,10 x 2,54	8,41	3,25 x 2,40	7,76	3,60 x 2,60	11,95	3,10 x 2,55	8,95	3,70 x 2,60	9,62	3,70 x 2,60	9,62	3,23 x 3,00	9,69	3,40 x 2,85	9,69	5,50 x 3,20	17,60
	Closet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,00 x 1,35	2,70	2,75 x 2,45	6,74	2,85 x 2,10	5,99	3,35 x 2,20	7,37
	Dormitório 2	3,10 x 2,50	7,75	3,05 x 2,40	7,83	3,10 x 2,60	8,06	3,15 x 2,50	7,88	2,95 x 2,50	7,78	3,25 x 2,60	8,45	3,25 x 2,65	8,61	2,80 x 3,10	8,96	3,65 x 2,80	11,78
	Dormitório 3	2,80 x 2,10	5,88	2,76 x 2,20	6,07	3,31 x 2,40	7,94	2,50 x 2,25	5,63	2,60 x 2,50	6,50	3,00 x 2,60	7,80	3,25 x 2,65	8,61	3,00 x 2,85	12,83	3,20 x 2,70	8,64
	Banho 1	2,38 x 1,24	2,95	1,83 x 1,65	3,02	2,00 x 1,60	3,20	2,15 x 1,40	3,01	2,30 x 1,30	2,99	2,18 x 1,31	2,86	2,35 x 2,00	4,70	2,50 x 1,80	4,50	2,60 x 1,75	4,55
	Banho 2	-	-	1,83 x 1,55	2,84	2,25 x 1,25	2,81	2,20 x 1,20	2,64	2,30 x 1,25	2,88	2,18 x 1,30	2,83	2,65 x 1,25	3,31	2,35 x 1,45	3,41	2,45 x 1,30	3,19
	Banho 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,35 x 1,45	3,41	2,55 x 1,30	3,32	-
	Circulação	2,50 x 0,89	2,23	2,50 x 0,84	2,10	2,55 x 0,90	2,30	4,10 x 0,90	3,69	2,30 x 0,90	2,07	3,00 x 0,80	2,70	2,50 x 0,90	2,25	2,85 x 0,85	2,42	4,30 x 1,15	8,55 ¹¹
	Terraço 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,50 x 0,80	1,20	5,05 x 0,75	3,79	-
	Terraço 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,95 x 1,55	3,02	-
Serviço	Cozinha	2,58 x 1,80	4,64	2,67 x 1,60	4,27	3,20 x 1,65	5,28	2,15 x 2,00	4,30	3,80 x 1,75	6,65	4,03 x 2,38	9,59	4,25 x 2,25	9,56	3,70 x 2,20	14,14 ¹¹	4,60 x 2,30	14,63 ¹¹
	Terraço Serviço/A.S.	1,80 x 1,25	2,25	1,45 x 1,45	2,10	1,65 x 1,55	2,56	1,75 x 0,80	1,40	2,27 x 2,17	4,93	1,98 x 1,58	3,13	2,65 x 1,50	3,98	3,65 x 1,65	6,02	2,60 x 1,95	5,07
	Circulação	-	-	-	-	-	-	-	-	1,60 x 0,95	1,52	2,03 x 1,28	2,60	-	1,60 x 1,00	1,60	5,30 x 0,95	5,04	-
	Dep. Serv.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,05 x 1,50	3,08	1,95 x 1,45	2,83	2,30 x 1,50	3,45	1,90 x 1,45	2,76
	W.C.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,73 x 1,03	1,78	1,75 x 1,05	1,84	1,80 x 1,20	2,16	1,45 x 1,20	1,74
	Despensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,03 x 1,23	2,50	-	-	1,20 x 1,00	1,20	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

¹¹ Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

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

TIPOLOGIA	QUATRO DORMITÓRIOS					Arquitetos
Área Útil Média	181,24m ²	Variações Tipológicas	Características do Apto (Programa Básico)	Características Adicionais	Exemplo Emblemático	<ul style="list-style-type: none"> • Dina Melaragno • Designio Arquitetura e Associações Ltda • Domini Arq. • DWArquitetura • EGC Arquitetura Ltda • G. Kallili & Fretas Arq. Ltda • Gil Carvalho Arq. Ltda • Henrique Cambiaghi Filho • Interarqui Arquitetura e Construções Ltda • Israel Rewin • Itamar Beresin Arq. g. Urbanismo • JNA Arquitetos Ltda • Jonas Birger • José Lucena Arquitetura • José Ricardo Basiches • Königsberger Vannucci Arq. Assoc. Ltda • Leandro Toré de Castro • MCAA Arquitetos • Melardi Arquitetos Ltda • Octávio de Siqueira Arq. Ltda • Pablo Siemenson Arquitetura Ltda • Paulo de Toledo Segali Arq. Ltda • Paulo Lisboa Arq. Ltda • Pierre Antoine Freirentzou • Renato Bianconi • Roberto Candusso • Roberto Ferro • Ronaldo Eric Miguel Yazbeck Dumham • Rubio & Luongo Arquitetura • Rubio & Monteiro Arquitetura Ltda
Área Útil Mínima	97,89m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Butler Service • 4 Dorm / 1 suíte • 4 Dorm / 2 suítes • 4 Dorm / 3 suítes • 4 Dorm / 4 suítes 	<ul style="list-style-type: none"> • sala em 2 ambientes • cozinha • terraço de serviço • banheiro • lavabo • w.c. • três dormitórios • uma suíte • terraço com churrasqueira 	<ul style="list-style-type: none"> • sala com múltiplos ambientes • sala de almoço • suíte(s) • closet(s) • despensa • adegas • chapelaria • roupana • dependência de serviço • home theater • home office • terraço integrado à cozinha • terraço técnico • terraço(s) íntimo(s) • área descanso empregados • acesso serviço independente 	 <p>Chácara Santana, projeto de MCAA Arquitetos, 2008. Fonte: <www.gaFisa.com.br/movs/ps/sp/sao-paulo/chacara-santana>, acesso em 11 out. 2011.</p>	
Área Útil Máxima	607,74m ²					
Exemplo de Menor Area		Exemplo de Maior Area				
 <p>Vida Viva Santa Cruz, projeto de Rubio & Monteiro Arquitetura, 2007. Fonte: <www.even.com.br/sp/residencial/vida-viva-santa-cruz>, acesso em 11 out.</p>		 <p>On The Park, projeto de Itamar Beresin, 2004. Fonte: <www.cyrila.com.br/sp/apartamento/on-the-park>, acesso em 11 out. 2011.</p>				

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

Tabela 6 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia de quatro dormitórios lançada no município de São Paulo (2000-2011)¹².

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: QUATRO DORMITÓRIOS																	
		Menor (97,89m ²)		Média 1 (120,00m ²)		Média 2 (143,00m ²)		Média 3 (178,55m ²)		Média 4 (241,00m ²)		Média 5 (278,77m ²)		Média 6 (349,95m ²)		Média 7 (437,88m ²)		Maior (607,74m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Social	Terraço (Gourmet)	5,25 x 1,75	9,19	5,06 x 2,76	16,23	6,80 x 2,10	20,30	8,17 x 2,65	21,65	12,29 x 3,08	54,73	4,41 x 4,41	19,45	12,50 x 4,35	54,38	7,30 x 2,00	70,99	7,41 x 1,04	7,71
	Terraço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,30 x 2,33	29,30	-	-	-	-	17,70 x 2,80	67,41
	Sala	3,45 x 3,15	16,50	2,70 x 2,62	16,47	5,50 x 4,30	23,65	8,05 x 4,00	24,15	6,37 x 3,48	31,91	9,39 x 4,00	37,56	11,00 x 4,5	49,50	14,60 x 4,85	70,81	13,70 x 6,00	82,20
	Vestibulo/Hall	1,15 x 1,00	1,15	2,46 x 1,37	3,37	1,82 x 1,50	2,73	-	-	-	-	-	-	6,80 x 1,25	8,50	3,50 x 1,60	5,60	r = 2,45	18,85
	Lavabo	-	-	1,55 x 1,06	1,64	1,73 x 1,20	2,08	1,38 x 1,02	1,41	1,30 x 1,19	1,43	1,78 x 1,15	2,05	1,70 x 1,30	2,21	2,15 x 1,50	3,23	1,80 x 1,30	2,34
	Home Office	2,45 x 2,15	3,12	-	-	1,82 x 1,45	2,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,75 x 3,65	17,34
	Home Theater	-	-	-	-	-	-	-	-	2,67 x 2,54	6,78	-	-	5,50 x 2,76	15,18	3,80 x 3,75	14,25	7,20 x 5,00	36,00
	Circulação	-	-	-	-	-	-	-	-	2,84 x 0,90	2,56	-	-	-	-	10,64 x 1,74	18,51	3,80 x 1,45	17,06
	Sala de Jantar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,80 x 4,00	23,20
	Chapelaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,00 x 1,10	3,30
Íntimo	Dormitório 1	3,15 x 2,85	10,07	3,15 x 2,59	9,83	3,52 x 2,80	9,86	3,60 x 3,20	11,65	3,45 x 3,29	11,25	2,55 x 3,15	11,18	3,80 x 3,60	13,68	4,15 x 3,85	15,98	5,50 x 4,75	26,13
	Closet 1	-	-	-	-	2,92 x 2,50	7,30	3,89 x 2,13	9,17	4,71 x 1,74	8,20	4,57 x 2,35	10,74	2,90 x 1,70	4,93 ^m	3,90 x 3,80	14,82 ^m	4,00 x 3,60	14,40 ^m
	Dormitório 2	3,15 x 2,40	7,56	3,05 x 2,60	7,93	3,12 x 2,65	8,27	3,50 x 2,70	9,50	3,37 x 2,70	10,39	3,40 x 2,80	9,52	3,80 x 3,00	11,40	3,80 x 3,00	11,70 ^m	3,18 x 3,00	9,54 ^m
	Closet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,15 x 1,75	5,51
	Dormitório 3	3,15 x 2,40	7,56	3,09 x 2,50	7,73	2,92 x 2,70	7,88	3,50 x 2,70	9,45	3,58 x 2,91	11,71	3,40 x 2,80	10,77	3,80 x 3,00	11,40	3,80 x 3,00	14,70	4,50 x 3,25	14,63
	Closet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	1,42 x 0,91	-	-	-	-	-	-	-	1,75 x 1,58	2,77
	Dormitório 4	2,80 x 2,25	6,30	2,39 x 2,50	5,98	3,05 x 2,70	8,24	4,00 x 2,75	11,00	3,49 x 2,70	10,42	3,40 x 2,80	10,77	4,30 x 2,80	12,04	4,50 x 2,80	15,90	4,50 x 3,25	14,63
	Closet 4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,07 x 0,93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Banho 1	2,23 x 1,25	2,79	2,20 x 1,25	2,75	2,89 x 1,70	4,91	2,67 x 2,10	5,61	4,44 x 1,60	7,10	2,90 x 1,95	5,66 ^m	3,35 x 2,15	7,20	3,80 x 2,55	9,69	4,20 x 2,65	11,13 ^m
	Banho 2	2,40 x 1,25	3,00	2,20 x 1,24	2,73	2,58 x 1,30	3,35	2,28 x 1,35	3,08	2,34 x 1,30	3,04	2,40 x 1,30	3,12	2,35 x 1,35	3,17	2,70 x 1,45	3,92	3,00 x 1,70	5,10 ^m
	Banho 3	2,25 x 1,40	3,15	-	-	2,50 x 1,30	3,25	2,28 x 1,36	3,10	2,34 x 1,30	3,04	2,40 x 1,30	3,12	2,35 x 1,35	3,17	2,70 x 1,45	3,92	2,80 x 1,70	4,76
	Banho 4	-	-	-	-	-	-	-	-	2,30 x 1,30	2,99	2,40 x 1,30	3,12	2,50 x 1,47	3,68	2,65 x 1,45	3,84	2,80 x 1,70	4,76
	Circulação	1,52 x 0,85	1,29	4,09 x 0,90	3,68	5,00 x 0,90	4,50	3,45 x 0,95	6,26	4,18 x 0,90	3,76	8,90 x 0,92	8,19	6,00 x 1,00	6,00	4,65 x 1,00	4,65	12,00 x 1,10	13,20
Rouparia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Terraço 1	-	-	-	-	-	-	-	-	3,35 x 1,71	5,73	3,79 x 3,20	17,45	2,80 x 1,85	5,18	3,30 x 1,00	3,30	3,50 x 0,95	3,33	

¹². Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: QUATRO DORMITÓRIOS																		
		Menor (97,89m ²)		Média 1 (120,00m ²)		Média 2 (143,00m ²)		Média 3 (178,55m ²)		Média 4 (241,00m ²)		Média 5 (278,77m ²)		Média 6 (349,95m ²)		Média 7 (437,88m ²)		Maior (607,74m ²)		
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²	
Intimo	Terraço 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,45 x 2,35	15,16	2,80 x 1,00	2,80	2,44 x 0,50	1,22	
	Terraço 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,15 x 1,31	7,80	2,80 x 1,00	2,80	2,44 x 0,50	1,22	
Serviço	Cozinha	2,85 x 2,05	5,84	5,00 x 2,30	11,50	3,83 x 2,28	8,73	5,70 x 2,59	15,61 ¹⁸	1,00 x 0,85	4,33 x 2,50	10,83	5,92 x 2,40	14,21 ¹⁸	5,11 x 3,15	27,41 ¹⁸	4,85 x 4,05	32,54 ¹⁸	5,25 x 4,45	23,36
	Terraço Serviço/A.S.	2,15 x 1,75	3,76	2,14 x 1,71	3,66	4,83 x 1,58	7,63	2,53 x 2,47	6,25	2,71 x 1,45	3,93	5,80 x 3,20	18,56	5,22 x 2,55	13,31	5,00 x 2,55	12,75	4,20 x 3,65	15,33	
	Circulação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,47	1,48 x 1,22	1,81	2,50 x 1,10	2,75	4,15 x 1,35	5,60	4,70 x 1,00	4,70	
	Dep. Serv.	-	-	1,99 x 1,60	3,18	2,25 x 1,65	3,71	2,00 x 1,00	2,00	2,04 x 1,67	3,41	1,90 x 1,50	2,85	2,05 x 1,50	3,07	2,15 x 1,80	7,74	2,50 x 1,95	4,88	
	W.C.	-	-	1,60 x 1,10	1,76	1,75 x 1,08	1,89	1,69 x 0,92	1,55	1,84 x 1,01	1,86	1,88 x 1,10	2,07	2,05 x 1,05	2,15	2,40 x 1,10	2,64	1,95 x 0,90	1,67	
	Terraço Técnico	-	-	-	-	3,00 x 1,00	3,00	-	-	3,00 x 0,70	2,10	-	-	-	-	-	-	-	1,70 x 1,20	2,04
	Depensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,80 x 3,00	17,40
	Sala de Almoço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,85 x 1,70	3,15
	Área Desc. Empr.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Quadro 6 – Características da tipologia de 5 dormitórios lançadas no mercado imobiliário paulistano (2000/2011).

TIPOLOGIA	CINCO DORMITÓRIOS				Exemplo Emblemático	Arquitetos
Área Útil Média	612,21m ²	Variações Tipológicas <ul style="list-style-type: none"> Duplex Butler Service 5 suítes 	Características do Apto (Programa Básico) <ul style="list-style-type: none"> sala com múltiplos ambientes sala de jantar sala de almoço terraço galeria (vestibulo) lavabo cozinha depensa área de serviço banhheiro de empregada cinco suítes closets home theater dois dormitórios empregada dependência de serviços 	Características Adicionais <ul style="list-style-type: none"> sala íntima adega 	 <p>L'Essence Jardins, projeto de Itamar Berezin, 2002. Fonte: <www.viverinc.com.br/moveis/Sao-Paulo/L'Essence-Jardins>, acesso em 11 out. 2011.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Itamar Berezin Arq. e Urbanismo Roberto Candusso
Área Útil Mínima	366,32m ²					
Área Útil Máxima	826,94m ²					
Porcentagem média em relação aos totais de lançamentos (2000-2011)	---					
Exemplo de Menor Área		Exemplo de Maior Área				
 <p>The Gold, projeto de Roberto Candusso, 2005. Fonte: <www.gafisa.com.br/moveis/sp/sao-paulo/the-gold>, acesso em 11 out. 2011.</p>		 <p>Parque Alfredo Volpi, projeto de Itamar Berezin, 2004. Fonte: <www.cyrela.com.br/sp/apartamento/></p>				

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

Tabela 7 - Dimensões e área útil dos ambientes da tipologia de cinco dormitórios lançada no município de São Paulo (2000-2011)¹³.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: CINCO DORMITÓRIOS							
		Menor (366,32m ²)		Média 1 (468,89m ²)		Média 2 (735,00m ²)		Maior (826,94m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Social	Terraço (Gourmet)	3,80 x 1,92	7,30	-	-	-	-	-	-
	Terraço	13,70 x 2,35	69,18	9,50 x 3,10	40,47	6,00 x 4,40	74,91	9,60 x 3,70	65,52
		8,60 x 4,30		5,80 x 1,90		7,70 x 6,30		12,00 x 2,50	
	Terraço/Balcão 1	-	-	-	-	13,80 x 0,85	11,73	2,90 x 0,35	1,02
	Terraço/Balcão 2	-	-	-	-	4,50 x 0,85	3,83	-	-
	Sala	11,80 x 5,00	59,00	7,80 x 6,20	48,36	17,00 x 10,80	183,60	10,75 x 8,00	86,00
	Saleta	-	-	-	-	-	-	3,00 x 4,75	23,75
	Sala de Lareira	-	-	6,20 x 3,55	22,01	-	-	8,15 x 5,00	40,75
	Vestíbulo/Galeria	7,25 x 1,20	8,70	4,70 x 1,40	6,58	6,20 x 2,90	17,98	10,75 x 2,55	27,41
	Lavabo	1,60 x 1,05	1,68	1,95 x 1,15	2,24	2,00 x 1,65	3,30	3,25 x 1,75	5,69
	Escritório	-	-	-	-	4,70 x 3,45	16,22	7,60 x 4,45	33,82
	Circulação	-	-	-	-	1,80 x 0,90	9,11	-	-
		-	-	-	-	3,55 x 1,35			
	Sala de Jantar	-	-	6,20 x 4,40	27,28	6,50 x 4,40	28,60	6,00 x 5,00	30,00
	Chapelaria	-	-	-	-	2,10 x 1,05	2,21	3,25 x 1,75	5,69
	Prataria	-	-	1,75 x 1,10	1,93	-	-	-	-
Adega	-	-	-	-	1,65 x 0,85	1,40	3,25 x 1,75	5,69	
Home Theater	4,55 x 3,45	15,70(a)	6,30 x 4,60	28,98	5,50 x 4,70	25,85	6,70 x 6,40	42,88(a)	
Suíte Máster	4,20 x 3,45	14,49	4,20 x 4,10	17,22	6,00 x 4,75	28,50	6,80 x 5,50	37,40	
Vestíbulo	-	-	2,80 x 1,25	3,50	3,60 x 1,80	6,48	3,75 x 1,55	5,81	
Closet Sr.	3,20 x 2,15	6,88	2,95 x 2,70	7,97	5,70 x 2,05	11,69	8,00 x 4,80	38,40	
Closet Sra.	3,20 x 2,25	7,20	4,20 x 2,95	12,39	8,40 x 2,80	23,52			
Banho Sr.	2,60 x 1,80	7,28	2,35 x 1,80	5,99	2,55 x 2,50	6,38	3,00 x 1,70	9,10	
			1,60 x 1,10				2,35 x 1,70		
Banho Sra.	2,60 x 2,20	5,72	4,50 x 2,90	13,05	3,65 x 2,55	9,31	4,00 x 3,00	12,00	
Suíte 1	3,85 x 3,00	11,55	4,60 x 3,80	18,41	4,65 x 3,50	16,28	6,00 x 3,50	21,00	
			1,55 x 0,60						
Closet 1	-	-	-	-	1,85 x 1,85	3,42	2,50 x 2,15	5,38	
Banho 1	3,85 x 3,00	11,55	2,40 x 2,10	5,04	2,70 x 1,90	5,13	3,30 x 2,00	6,60	
Suíte 2	4,25 x 3,00	12,75	4,60 x 3,80	18,41	4,65 x 3,50	16,28	5,00 x 3,90	19,50	
			1,55 x 0,60						
Closet 2	-	-	-	-	1,85 x 1,85	3,42	2,90 x 2,60	7,54	
Banho 2	2,25 x 1,30	2,93	2,40 x 2,10	5,04	2,70 x 1,90	5,13	3,00 x 2,10	6,30	
Suíte 3	3,90 x 3,40	13,26	4,60 x 3,80	18,41	4,65 x 3,50	16,28	5,00 x 4,00	20,00	
			1,55 x 0,60						
Closet 3	-	-	-	-	1,85 x 1,85	3,42	2,30 x 2,30	5,29	
Banho 3	1,85 x 1,60	2,96	2,40 x 2,10	5,04	2,70 x 1,90	5,13	3,00 x 2,30	6,90	
Suíte 4	5,00 x 3,45	17,25	4,25 x 4,00	17,00	4,65 x 3,50	16,28	5,00 x 4,00	20,00	
Closet 4	-	-	-	-	1,85 x 1,85	3,42	2,30 x 2,30	5,29	
Banho 4	1,85 x 1,60	2,96	3,40 x 1,65	5,61	2,70 x 1,90	5,13	3,00 x 2,30	6,90	
Copa	-	-	-	-	1,55 x 1,45	2,25	2,30 x 1,70	3,91	
Circulação	1,65 x 1,05	1,73	8,90 x 1,30	11,57	12,60 x 1,35	17,01	11,40 x 1,40	24,12	
							6,80 x 1,20		
Terraço	8,05 x 1,42	11,43	2,50 x 1,20	3,00	-	-	2,35 x 1,20	2,82	

¹³. Dados obtidos através de folhetos promocionais e nos sites dos lançamentos das incorporadoras.

SETORES	AMBIENTES	TIPOLOGIA: CINCO DORMITÓRIOS							
		Menor (366,32m ²)		Média 1 (468,89m ²)		Média 2 (735,00m ²)		Maior (826,94m ²)	
		m	m ²	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Íntimo	Terraço/Balcão 1	-	-	-	-	12,20 x 0,85	10,37	2,90 x 0,35	1,02
	Terraço/Balcão 2	-	-	-	-	8,90 x 0,85	7,57	2,90 x 0,35	1,02
	Terraço/Balcão 3	-	-	-	-	2,40 x 0,85	2,04	2,90 x 0,35	1,02
	Terraço/Balcão 4	-	-	-	-	3,50 x 0,85	2,98	2,90 x 0,35	1,02
	Rouparia 1	-	-	4,00 x 2,05	8,20(b)	3,25 x 1,55	5,04	3,85 x 1,30	5,01
	Rouparia 2	-	-	-	-	-	-	3,00 x 1,80	5,40
Serviço	Cozinha	6,05 x 2,70	16,34	4,60 x 3,15	14,49	3,20 x 3,00 1,90 x 0,75	17,03	6,90 x 3,65	25,19
	Terraço Serviço	2,75 x 0,85	8,44	4,60 x 2,35	10,81	2,85 x 2,65	18,86	5,05 x 3,00	22,15
		3,05 x 0,90				4,65 x 2,00			
		2,75 x 1,22				3,35 x 0,60			
	Circulação	2,30 x 1,30	2,99	3,55 x 0,80	2,84	2,50 x 0,90	5,72	1,45 x 1,00	1,45
		3,00 x 0,95	2,85			3,85 x 0,90			
	Dep. Serv. 1	2,85 x 1,50	4,28	3,00 x 1,80	5,40	2,50 x 1,90	4,75	3,45 x 2,45	8,45
	Dep. Serv. 2	1,90 x 1,50	2,85	2,05 x 1,75	3,59	2,50 x 1,90	4,75	3,45 x 2,45	8,45
	W.C. 1	1,85 x 1,75	3,24	1,95 x 1,70	3,32	2,05 x 1,00	2,95	2,75 x 1,40	3,85
						0,95 x 0,95			
	W.C. 2	-	-	-	-	2,00 x 1,00	2,00	-	-
	Terraço Técnico	2,30 x 1,02	2,35	-	-	2,65 x 2,05	5,43	3,50 x 1,35	7,43
	Terraço/Balcão	-	-	-	-	3,50 x 0,85	2,98	-	-
	Despena	1,35 x 0,45	1,60	1,75 x 1,10	1,93	3,80 x 2,00	7,60	3,25 x 1,70	5,53
0,90 x 0,45									
Depósito	-	-	-	-	1,60 x 1,05	1,68	2,70 x 1,20	3,24	
Sala de Almoço	3,25 x 3,20	10,40	4,40 x 3,55	15,62	3,80 x 3,00	11,40	5,00 x 3,65	18,25	
Área Desc. Empr.	-	-	-	-	-	-	3,45 x 2,75	9,49	
Coletivo	Social	6,00 x 1,85	11,10	3,40 x 3,40	11,56	6,00 x 3,35	34,17	4,05 x 4,00	16,20
						4,45 x 2,70			
						2,05 x 1,00			
	Serviço	3,90 x 3,70	19,33	4,20 x 1,65	13,66	5,30 x 4,45	32,83	4,20 x 3,20	33,01
		2,25 x 1,45		3,75 x 2,95		3,85 x 2,40			
1,45 x 1,13		1,20 x 0,45		4,55 x 4,30					

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

- (a) localizado no setor íntimo;
 (b) localizado no setor serviço.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelos exemplares apresentados, fica evidenciado que, na primeira década do século XXI, independentemente do padrão proposto, os espaços internos das unidades apresentam uma fórmula espacial recorrente. A resposta do mercado tem sido, via de regra, uma associação entre o modelo habitacional burguês oitocentista e aspectos do modelo funcionalista veiculado pela Arquitetura Modernista.

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

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

Destaca-se a presença do terraço em todas as tipologias, justificável pela grande aceitação desse espaço por todas as classes sociais. Ele só não foi incidente na tipologia de dois dormitórios com áreas inferiores a 44m^2 e na tipologia de três dormitórios com áreas inferiores a 55m^2 ; ou seja, em unidades de padrão mais econômico. Acima dessas áreas levantadas, o terraço sempre faz parte do projeto arquitetônico do apartamento. E, a tendência de aumento de sua área é proporcional ao aumento da área do apartamento, porém nas tipologias menores (*studio* e com um dormitório), sua área torna-se significativa se comparada à área do apartamento.

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

Um segmento que passou por uma transformação no mercado, durante esse período, foi a tipologia de um dormitório, que tornou comum, nas campanhas publicitárias, a sugestão da variação tipológica *studio*, porque, embora menos compartimentada, suas plantas sugerem a mesma organização tradicional dos compartimentos, apenas suprimindo algumas paredes. “[...] o fato de serem entregues sem divisões internas, não significa que não existam elementos claramente limitadores das possibilidades de configuração espacial” (QUEIROZ, 2008, p. 109). Os números do mercado confirmam que os apartamentos desse segmento deixaram de estar associados à ideia de habitação mínima e barata, como foram as quitinetes em décadas passadas, direcionando-se agora a um público com maior poder de compra e localizando-se, muitas vezes, nos bairros mais valorizados. Embora as menores unidades sejam oferecidas com áreas a partir de 30m^2 , a média ficou em torno dos 62m^2 – maior que a média da tipologia de dois dormitórios que é de 59m^2 . Segundo Queiroz e Tramontano (2009, p. 141) esses apartamentos tornaram-se de fato mais caros, sendo seu preço por metro quadrado apenas superado, na média, por unidades de 4 ou mais dormitórios.

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

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

Obviamente, o aumento do número de banheiros, obrigou à redução de suas dimensões, sendo, então, considerado no projeto, apenas o espaço suficiente para a circulação e utilização dos equipamentos. Para Lígia D’Arienzo¹⁴, diretora administrativa da empresa Par Arquitetura, o número de banheiros nas unidades destina-se a atender ao mercado, cada vez mais exigente:

¹⁴. Entrevista realizada pelos autores em 18 jul. 2013.

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

O desenho da cozinha, com exceção feita aos apartamentos de alto padrão onde existe a presença do espaço para copa, costuma-se resumir-se a uma parede equipada ligando a entrada do apartamento à área de serviço, com uma faixa estreita de circulação para permitir o uso de equipamentos. Então, “o desenho da cozinha, aparentemente pensado para ocupar o menor espaço possível, também pode ser verificado em muitas unidades de três ou quatro dormitórios, principalmente naquelas mais compactas e econômicas” (QUEIRÓZ, 2008, p. 87).

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

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

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

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

Para o arquiteto Demóstenes Magno Santos¹⁵ a explicação por essa padronização de plantas ocorre na concepção do produto:

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

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

¹⁵. Entrevista realizada pelos autores em 17 jul. 2013.

Outra característica dos exemplares apresentados está no projeto único para atendimento de um grupo doméstico específico de uma determinada localização. A Tabela 8 demonstra que 61,48% dos empreendimentos lançados pelo mercado imobiliário ofereceram um único produto; 37,45% ofereceram dois produtos (um e dois dormitórios, dois e três dormitórios, e, três e quatro dormitórios) e somente 1,07% ofereceu uma variação maior de produtos em um único empreendimento.

Tabela 8 - Número de empreendimentos lançados por incorporadora com variações de número de dormitórios no município de São Paulo do período entre 2000 a 2011¹⁶.

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

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

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

REFERÊNCIAS

- QUEIROZ, Fábio Abreu de. *Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo*. 2008. Dissertação (Mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008, 140 p.
- QUEIROZ, Fábio Abreu de; TRAMONTANO, Marcelo. Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente. *Ambiente Construído* (Online), v. 9, p. 139-150, 2009. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acesso em: 19 fev. 2013.
- ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas - São Paulo - 1945/1964*. 2002. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002, 210 p.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994.
- TRAMONTANO, Marcelo. *Novos modos de vida, novos espaços de morar: Paris, São Paulo, Tokio*. 1998. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998, 399 p.
- VILLA, Simone Barbosa. O Produto Imobiliário Paulistano: uma crítica a produção de apartamentos ofertados no mercado imobiliário a partir de 2000. In: *V Seminário Internacional da LARES (Latin American Real Estate Society)*. São Paulo: Escola Politécnica – USP, 2006.

¹⁶. Foi excluída a variação tipológica *penthouse* por se tratar de solução projetual diferenciada da média do mercado, que mereceria um estudo a parte.



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