



**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 apartamento deles X o nosso apartamento. Análise comparativa entre projetos de apartamentos**

*Their apartment x our apartment. Apartment projects comparative analysis*

*Su apartamento X nuestro departamento. Analisis comparativo de los proyectos de apartamento.*

GRIZ, Cristiana (1);  
AMORIM, Luiz (2)

(1) Professora Doutora, Universidade Federal de Pernambuco, UFPE, Recife, PE, Brasil; email: crisgriz@gmail.com  
(2) Professor Doutor, Universidade Federal de Pernambuco, UFPE, Recife, PE, Brasil; email: amorim.l@gmail.com

## **O apartamento deles X o nosso apartamento. Análise comparativa entre projetos de apartamentos**

*Their apartment x our apartment. Apartment projects comparative analysis*

*Su apartamento X nuestro departamento. Analisis comparativo de los proyectos de apartamentos*

### **RESUMO**

O artigo trata da relação entre espaço doméstico e modos de habitar contemporâneos, investigada por meio da análise de projetos de apartamentos produzidos pelo mercado imobiliário na primeira década do século XXI e das reformas feitas pelos compradores - a elite recifense. O produto lançado e comercializado ainda 'na planta' - o apartamento deles - difere, em grande medida, daquele acabado - o *nosso* apartamento -, resultado do modo de habitar específico dessa classe de consumidor. A análise busca fazer uma comparação entre esses dois projetos de apartamento, com o intuito de apresentar tanto o perfil da produção imobiliária atual, como a expressão dos modos de habitar contemporâneos. Os resultados indicam que o programa básico do apartamento deles não atende necessidades das camadas mais altas da sociedade em muitos aspectos, principalmente em relação aos espaços destinados às atividades sociais e ao à suíte principal. Nesse sentido, pode-se dizer que os modos de morar da elite recifense indicam um distanciamento em relação às necessidades básicas do habitar, conseguido com a inserção de um consumo de luxo que proporciona certa distinção, sendo, esse luxo, um instrumento que codifica e reafirma o status social do morador através do *nosso* apartamento.

**PALAVRAS-CHAVE:** Projeto de apartamentos, mercado imobiliário, consumo

### **ABSTRACT**

*The article deals with the relationship between domestic space and contemporary ways of living, investigated through the analysis of apartment projects produced by the real estate market in the first decade of the XXI century and the changes made by their buyers - the Recife's elite. The product commercialized still under construction - their apartment - largely differs from the finished product - our apartment -, which is a result of specific ways of living. The analysis seeks to make a comparison between these two apartment projects, in order to present both the profile of the current housing production, as well as the expression of contemporary ways of living. The results indicate that the basic program of their apartment does not meet the higher social level of society in many aspects, especially in relation to the spaces to social activities the master suite. In this sense, it can be said that the ways of living of Recife's elite indicate a distancing in relation to the basic needs of dwell, achieved by inserting a luxury consumption that provides some distinction, being that luxury, a tool that encrypts and reaffirms the social status of the family through our apartment.*

**KEY-WORDS:** Apartment projects, real state market, consumption

### **RESUMEN**

*El artículo trata de la relación entre el espacio doméstico y modos de habitar contemporáneos, investigada mediante el análisis de proyectos de departamentos producidos por el mercado de bienes raíces en la primera década del siglo XXI y las reformas efectuadas por los compradores. El producto comercializado bajo construcción - departamento de ellos- difiere del reformado - nuestro departamento - resultado de la forma de habitar de los consumidores. El análisis trata de hacer una comparación entre estos dos proyectos de departamentos, con el objetivo de presentar tanto el perfil de la producción actual de este tipo de vivienda, como una expresión de las formas contemporáneas de habitar. Los resultados indican que el programa básico del departamento de ellos no cumple con las necesidades de las capas superiores de la sociedad en muchos aspectos, especialmente en relación con los espacios para las actividades sociales y la suite principal. Así, se puede decir que los modos de habitar de la elite de Recife*

*indican un distanciamiento en relación a las necesidades básicas de una vivienda, logrado mediante la inserción de un consumo de lujo que ofrece distinción, así que, este lujo tornase una herramienta que encripta y reafirma el estatus social de los residentes a través de nuestro apartamento.*

**PALABRAS-CLAVE:** *Proyectos de departamentos, mercado inmobiliario, consumo*

## 1 INTRODUÇÃO

Este artigo relata parte dos resultados de uma pesquisa que trata da relação entre espaço doméstico e modos de morar contemporâneos, investigada por meio da análise de projetos de apartamentos construídos na primeira década do século XXI. Sendo um dos principais produtos habitacionais oferecido pelo mercado imobiliário, o edifício de apartamentos pode ser entendido como um conjunto de unidades padrão, que se repete tanto horizontalmente quanto verticalmente.

Entretanto, essa padronização das unidades, ressaltada por vários autores (BRANDÃO, 2002, TRAMONTANO, 2004), muitas vezes faz com que não haja conformidade entre o que o apartamento oferece e as demandas do comprador. Isso porque este produto é tradicionalmente concebido adotando-se a família nuclear como modelo de organização social. Por outro lado, dados censitários (IBGE, 2010) indicam crescentes mudanças no perfil sociodemográfico brasileiro, onde o número de estruturas familiares não nucleares aumenta consideravelmente. A esta diversidade de arranjos familiares associa-se ainda os diferentes estilos de vida que variam segundo origem social, escolaridade etc., fazendo com que o consumidor apresente necessidades variadas em relação ao seu habitar (BERQUÓ, 1989).

Figura 1: Empreendimento que oferece quatro opções de plantas



Fonte: Griz, 2012.

Uma das principais prioridades do empreendedor de edifícios de apartamentos é criar estratégias que visam garantir a comercialização do produto e o retorno financeiro de investidores. Cientes disso, algumas construtoras apresentam duas condições para atender as variadas demandas dos clientes. A primeira consiste na oferta de mais de uma opção de layout para a planta. Essa estratégia é uma das soluções encontradas para tornar mais vendáveis produtos espacialmente parecidos (Figura 1). A segunda possibilita modificações no projeto original (o apartamento deles), ou seja, customizá-lo ainda na fase de construção. Como resultado dessa chamada 'prática da transformação' (GRIZ, 2009), tem-se o projeto reformado (o *nosso* apartamento) distinto do deles segundo o arranjo espacial e a forma de ocupação (Figura 2).

Figura 2: Exemplo de modificações feitas no projeto original (PO).



Fonte: Griz, 2012.

Essas modificações se tornaram uma prática cada vez mais frequente no contexto recifense (GRIZ; AMORIM; LOUREIRO, 2010; GRIZ, 2012). Consistem em mudanças que vão desde a alteração no tipo dos revestimentos, no aumento, diminuição ou deslocamento de pontos hidráulicos e elétricos, até mudanças no programa arquitetônico, na organização espacial do apartamento e, conseqüentemente, nas dimensões dos ambientes. A pesquisa observa especificamente os *nosso* apartamentos que alteram a organização espacial do projeto. As alterações não significam, necessariamente, baixa qualidade do produto imobiliário, afinal, muitos consumidores não o alteram. Contudo, elas ressaltam certa incompatibilidade entre o programa arquitetônico ofertado, suas características geométricas, sua organização espacial e determinadas demandas para abrigar o habitar contemporâneo. Em outras palavras, o apartamento deles (proposto pelo mercado imobiliário) se diferencia do *nosso* apartamento (o do comprador, resultado de demandas particulares) em muitos aspectos, sendo o programa arquitetônico e a dimensão do apartamento, os dois aspectos aqui analisados.

Nesse sentido, é feita uma caracterização do apartamento deles (o projeto original -PO) e do *nosso* apartamento (projeto reformado - PR), como o intuito de apresentar tanto o perfil da produção imobiliária atual, como a expressão dos modos de habitar contemporâneo. Sugere-se que análise das alterações feitas nos projetos ofertados indica, em certa medida, quais são as demandas não atendidas pelo produto imobiliário atual.

## 2 METODOLOGIA

A investigação é feita em nove POs de empreendimentos construídos a partir do ano 2000 que oferecem, no mínimo, três quartos sociais<sup>1</sup> e dependência de empregada<sup>2</sup>. São edifícios com dois apartamentos por andar (em 80% dos casos), entre três e quatro quartos e com uma área útil total entre 80,00m<sup>2</sup> e 228,00m<sup>2</sup>. Nove desses POs formam a base que dão origem aos 56 PRs analisados. O percentual de reformas solicitadas ainda na fase de construção varia entre 21,43% e 47,62% do total de apartamentos (Tabela 01).

<sup>1</sup> A pesquisa tem como foco os apartamentos ofertados para a classe média alta da cidade – critério que definiu o número mínimo de quartos sociais.

<sup>2</sup> Para abranger tanto as famílias mais numerosas – que podem permanecer com o número original de quartos – quanto as menos numerosas – que, na reforma, podem passar utilizar o quarto original para finalidades diversas.

Tabela 1: POs cujos PRS são analisados

PO	bairro	quartos /suítes	área	número de apartamentos	apartamentos reformados	percentagem de reforma
P1	Bairro de São José	4Q(4S)	228,73	72	26	36,11
P2	Bairro de São José	4Q(4S)	226,81	72	25	34,72
Villa 01	Boa Viagem	3Q(1S)	82,65	40	9	22,50
Villa 02	Parnamirim	3Q(2S)	115,35	96	45	46,88
Villa 03	Madalena	3Q(2S)	97,90	56	12	21,43
Villa 04	Casa Forte	4(Q)2S)	139,09	21	10	47,62
Villa 05	Casa Forte	4(Q)2S)	139,05	44	12	27,27
Villa 06	Boa Viagem	3Q(2S)	125,90	56	12	21,43
Villa 07	Graças	4Q(1S)	118,20	92	28	30,43

Fonte: Griz, 2012.

A amostra conta, então, com 65 projetos que são analisados através de duas variáveis:

- (1) a funcional: diz respeito às funções e atividades a serem desenvolvidas no apartamento e é observada segundo os rótulos indicados nos projetos;
- (2) a dimensional: diz respeito à área dos setores e de ambientes;

A análise da variável funcional toma por base a relação setor x rótulo x atividade descrita no Quadro 1. Os rótulos são denominados seguindo o mesmo significado dos termos “*gosto de necessidade*” e “*gosto de luxo*” proposto por Bourdieu<sup>3</sup> (2008). Os rótulos destacados em cinza escuro são considerados como *rótulos de necessidade*, enquanto que os demais seriam considerados *rótulos de luxo*.

3 Bourdieu (2008) faz uma distinção entre *gosto de necessidade* e *gosto de luxo*. No campo habitacional, o estilo de vida oriundo do gosto de necessidade seria traduzido em residências mínimas – com o mínimo de ambientes necessários para as funções de morar e com o mínimo de dimensões para a realização das atividades domésticas dentro desses ambientes. Já o gosto de luxo seria traduzido em residências com ambientes para a realização de atividades alternativas, além daqueles que suprissem as necessidades básicas, ou residências que, mesmo tendo ainda em relação aos rótulos, dois aspectos merecem ser destacados. Primeiro, as descrições expressas nesse quadro não são imperativas. É possível, por exemplo, que haja interação entre habitantes e visitantes no quarto, após a sua ocupação. Contudo, não são os requerimentos de receber visita que configuram a organização espacial dos quartos. Segundo, as variadas maneiras de rotular atividades domésticas semelhantes recebem atenção especial. Essa variação de nomenclatura é um indicativo que pode expressar o significado de atividades (home office, sala de TV) ou de pessoas (suíte casal, suíte filha, etc). somente os ambientes mínimos, apresentam dimensões que nem chegam perto de ser as mínimas necessárias.

Quadro 1: Indicação do rótulo, suas variações de nomenclatura e das atividades ligadas a ele.

	Rótulos	Variações de nomenclatura	Atividades*
setor social	sala de estar	living	Conversar e/ou receber visitas; ouvir música; ver TV
	sala de jantar	-----	Fazer refeições
	varanda	-----	Conversar e/ou receber visitas; ouvir música
	lavabo	-----	Lavar as mãos, fazer necessidades fisiológicas.
	home office social	escritório, gabinete	Ler, estudar, trabalhar (pensado para receber visitante)
	home theater	sala tv	Ver TV, receber visitas, ouvir música
setor íntimo	quarto	dormitório	Dormir, descansar, ler, estudar.
	suíte	suíte + adjetivo qualitativo; suíte + nome próprio	Dormir, descansar, ler, estudar, atender as necessidades fisiológicas, lavar as mãos, tomar banho
	closet	vestir	Vestir-se
	roupa	-----	Guardar roupas de cama, mesa e banho
	bwc social	wc, bwc	Atender as necessidades fisiológicas, lavar as mãos, tomar banho
	estar íntimo	-----	Conversar; ouvir música; ver TV (pensada para atender os habitantes)
	home office íntimo	escritório, gabinete, quarto de estudo	Ler, estudar, trabalhar (pensando para atender os habitantes)
setor serviço	cozinha	-----	Cozinhar, armazenar alimentos, lavar alimentos e utensílios
	copa	-----	Fazer refeições
	despensa	-----	Estocar alimentos
	depósito	-----	Estocar materiais e utensílios domésticos
	área de serviço	-----	Lavar, secar e passar roupa; armazenar utensílios de limpeza
	quarto de serviço	quarto de empregada	Dormir, descansar, vestir-se (prioritariamente para o empregado doméstico)
	bwc de serviço	bwc empregada	Atender as necessidades fisiológicas, lavar as mãos, tomar banho (prioritariamente para o empregado doméstico)

\* Principais atividades que configuram os ambientes. Não descartando outras que também podem vir a acontecer neles.

Fonte: Griz, 2012.

Ainda em relação aos rótulos, dois aspectos merecem ser destacados. Primeiro, as descrições expressas nesse quadro não são imperativas. É possível, por exemplo, que haja interação entre habitantes e visitantes no quarto, após a sua ocupação. Contudo, não são os requerimentos de receber visita que configuram a organização espacial dos quartos. Segundo, as variadas maneiras de rotular atividades domésticas semelhantes recebem atenção especial. Essa variação de nomenclatura é um indicativo que pode expressar o significado de atividades (home office, sala de TV) ou de pessoas (suíte casal, suíte filha, etc).

Tanto nos POs, quanto nos PRs é verificada a existência desses rótulos. Contudo, nos PRs também é feita uma análise das alterações funcionais, que são classificadas em três tipos (Figura 3):

- (a) Introdução – quando um rótulo não existente no PO é introduzido no PR;
- (b) Supressão – quando o espaço ou o rótulo (ou os dois juntos) são suprimidos do PO.
- (c) Mudança - quando o rótulo é suprimido, mas o espaço permanece praticamente inalterado, com um rótulo diferente do originalmente designado no projeto, ou seja, houve uma mudança de rótulo e, conseqüentemente, de atividade.

Figura 3: Ilustração dos tipos de alteração na variável funcional.



**Introdução:** lavabo, suite secundária, home theater.  
**Mudança:** quarto 01, quarto 02, suite principal, bwc social, bwc suite.  
**Supressão:** varanda, copa, closet suite principal.

Fonte: Griz, 2012.

A variável dimensional é analisada através do cálculo da área de ambientes e setores<sup>4</sup>. A dos setores é organizada em inequações em ordem decrescente de valor. Já a dos ambientes é computada separadamente, com exceção da suite principal<sup>5</sup>. Os valores de área de ambientes e setores também são descritos percentualmente, em relação à área total do apartamento e em relação à área setorial. Dessa maneira é possível comparar o percentual de área ocupada por um mesmo cômodo em apartamentos de área total diferentes.

Em relação às alterações na variável dimensional, a análise possibilitou classificar os ambientes e setores segundo a permanência, ampliação ou redução das respectivas áreas, registrados em valores absolutos. São consideradas ampliação ou redução as modificações que alteram o valor absoluto da área no mínimo 5%, para os espaços que apresentam mais de 10m<sup>2</sup>, e 10% para os espaços menores que 10m<sup>2</sup>.

### 3 ANÁLISES E DISCUSSÃO

Antes de analisar as alterações feitas nos PRs, é preciso destacar as características funcionais e dimensionais dos nove POs que deram origem aos 56 PRs analisados. Em relação à função, a análise mostra que algumas características são comuns a todos os POs. Além do conjunto de espaços tradicionalmente destinados às funções de convívio, comer, cozinhar (salas de estar, jantar, e cozinha), repousar (dormitórios) e lavar-se (banheiros) – que, correspondem ao programa de necessidade de uma habitação, todos os POs apresentam também mais quatro rótulos de luxo: (1) um banheiro de serviço; (2) um quarto de serviço (dependência de empregada); (3) pelo menos uma suite e; (4) uma varanda. O que parece é que, para o mercado imobiliário, esses quatro rótulos de luxo são considerados ‘necessários’ para proporcionar uma habitação satisfatória. Nesse sentido, esse conjunto de rótulos é considerado como o núcleo funcional base (NFB) para os apartamentos da elite.

<sup>4</sup> As áreas foram computadas por meio do uso do software AUTOCAD, versão 2010, tendo em vista a discrepância entre as áreas oficialmente divulgada pela construtora e a do projeto do apartamento.

<sup>5</sup> Entendida como o agrupamento dos espaços de uso exclusivo do seu ocupante – espaço de dormir, de se vestir, de assear-se etc.

Tabela 2: Ilustração dos tipos de alteração na variável funcional.

POs	Núcleo Funcional Base										Rótulos de luxo													
	E	J	V	C	SE	QS	Bse	Q	S	Bso	LV	HT	E2	HOs	CO	DE	DP	Cq	RP	HOi	S2	Csp	Css	EI
P1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3	1	0	0
P2	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3	1	3	0
Villa 01	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Villa 02	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Villa 03	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0
Villa 04	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Villa 05	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Villa 06	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Villa 07	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Legenda: E - sala de estar  
 J - sala de jantar  
 V - varanda  
 C - cozinha  
 SE - área de serviço  
 QS - quarto de serviço  
 Bse - bwc de serviço  
 Q - quarto  
 S - suite principal  
 Bso - bwc social  
 LV - lavabo  
 HT - home theater  
 E2 - segunda sala de estar  
 HOs - home office social  
 CO - copa  
 DE - despensa  
 DP - depósito  
 Cq - closet do quarto  
 RP - rouparia  
 HOi - home office íntimo  
 S2 - suite secundária  
 Csp - closet na suite principal  
 Css - closet na suite secundária  
 EI - estar íntimo

Fonte: Griz, 2012.

Ainda em relação à função, a Tabela 2 mostra que todos os POs oferecem, além dos rótulos que formam o NFB, de um a seis rótulos de luxo: a copa, o lavabo, o segundo estar, a suite secundária e o closet, tanto da suite principal, quanto da secundária (Figura 4).

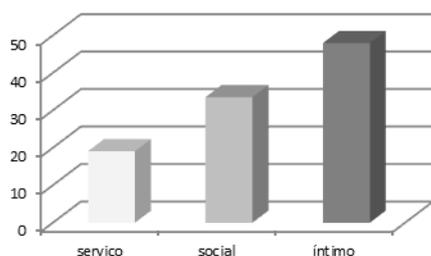
A copa está efetivamente presente em cinco exemplares – P1, P2, Villa 01, Villa 06 e Villa 07. Apesar de o Villa 02 e de o Villa 04 indicarem o rótulo ‘copa’ nas suas plantas, trata-se apenas da presença de uma mesa de refeição na cozinha e não “o verdadeiro local de refeições cotidianas do grupo doméstico, lugar de convívio por excelência” (TRAMONTANO, 2004, p.109).

O lavabo é um rótulo utilizado nas plantas para designar um ambiente que tem apenas uma bacia sanitária e uma pia (TRAMONTANO, 2004, p. 145), próprio, mas não exclusivo, para visitantes. Assim, este rótulo é efetivamente encontrado em três exemplares, o P1, o P2 e o Villa 05. Em outros dois projetos - Villa 01 e Villa 02 – a indicação ‘lavabo’ aparece no local onde há apenas uma pia.



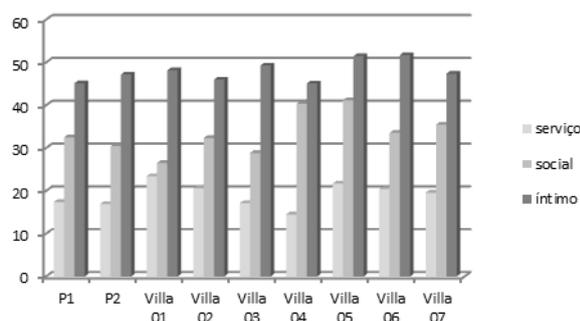
Em relação à variável dimensional, os nove POs que deram origem aos PRs apresentam a mesma ordem decrescente de área por setor: íntimo>social>serviço (Figuras 5 e 6). Em três deles – os Villa 03, 05 e 06 - a área do setor íntimo chega a ser praticamente a metade da área total do apartamento. Da área restante, aproximadamente dois terços corresponde ao social e um terço, ao serviço. Já no Villa 01, a área de serviço é quase igual à área social.

Figura 5: Percentual médio da área dos setores dos POs que deram origem aos PRs.



Fonte: Griz, 2012.

Figura 6: Percentual da área dos setores por PO.



Fonte: Griz, 2012.

Ao analisar a dimensão por ambiente (Tabela 3), verifica-se que a suíte principal continua sendo o dormitório com maior área, podendo chegar a ter o dobro (Villa 05 e Villa 06) ou mais (Villa 01) da área de cada quarto. Enquanto a dimensão da suíte varia mais nos Villas de maior área (Villa 04 e Villa 05), os quartos, independente do número total oferecido, apresentam valor de área semelhante.

Tabela 3: Características dimensionais dos POs que deram origem aos PRs.

POs / área (m <sup>2</sup> )	S	SS	Q	Bso	CO	C	SE	QS	J	LV	V	E
<b>P1</b>	39,94	17,87			7,66	17,69	5,32	5,00	14,94	2,81	18,28	33,13
<b>P2</b>	43,56	20,2			9,15	14,77	5,34	5,00	15,48	3,12	9,87	35,42
<b>Villa 01</b>	16,35		9,60	2,64	4,10	5,35	3,20	4,93	8,15		3,60	7,50
<b>Villa 02</b>	19,15	18,28	11,48	3,34		9,90	6,80	5,08	10,70		7,40	13,00
<b>Villa 03</b>	17,80	16,54	10,12	2,86		6,40	3,45	5,11	8,20		4,30	15,75
<b>Villa 04</b>	20,00	17,47	10,20	3,38		9,65	3,80	4,99	13,20		7,39	32,55
<b>Villa 05</b>	19,85	18,81	11,00	3,87		13,90	7,25	6,53	13,85	2,05	7,00	30,45
<b>Villa 06</b>	19,04	18,75	10,38	2,69	7,09	7,21	3,97	5,26	11,90		8,55	21,83
<b>Villa 07</b>	17,69		11,30	3,2	2,75	7,41	5,47	5,90	12,20		8,06	21,71
<b>média</b>	23,71	18,27	10,58	3,14	6,15	10,25	4,96	5,31	12,07	2,66	8,27	23,48

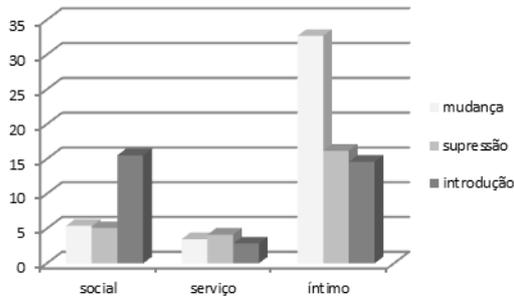
Fonte: Griz, 2012.

### 3.1 ALTERAÇÕES FUNCIONAIS

As alterações funcionais feitas nos PRs são muitas e apresentam frequências variadas. Em relação aos setores (Figura 7), o íntimo é o mais modificado (em 63,49%), seguido do social (26,03%) e do serviço (10,48%). Em cada setor há uma predominância diferente do tipo de alteração: no íntimo é a mudança (55,50%); no social, a introdução (59,76%) e no serviço, a supressão (39,39%). Essa mudança de rótulo no setor íntimo não significa, necessariamente, que novas funções foram introduzidas no programa arquitetônico, e sim, que algumas atividades já existentes passam a ser desenvolvidas em outros espaços distintos dos

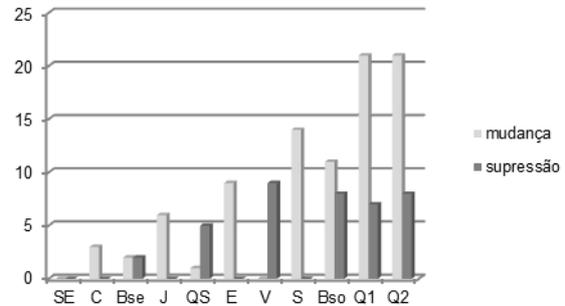
originalmente planejados. Já a introdução de novos rótulos nos setores social não acarreta na perda de rótulos existentes neste setor.

Figura 7: Tipo de alteração por setor.



Fonte: Griz, 2012.

Figura 8: Os nove POs selecionados



Fonte: Griz, 2012.

A Figura 8 mostra o tipo e frequência de alterações nos ambientes do NFB<sup>6</sup>. Os quatro ambientes mais modificados são todos do setor íntimo - os quartos<sup>7</sup>, o bwc social e a suíte principal – e apresentam a mudança de rótulo como alteração mais frequente. Esse resultado, principalmente o alto número de mudanças de rótulo no quarto, reforça o comentário do parágrafo anterior, uma vez que é verificado um grande número de PRs que: (a) substituem a função do quarto, sem alterar sua forma e dimensão, geralmente para introdução dos ‘homes’ theater e office (Figura 9); (b) alternam a posição da suíte e do quarto (Figura 10).

Tabela 9: Exemplo de alteração do tipo mudança de rótulo, cuja ação consiste em introduzir um novo rótulo.



Fonte: Griz, 2012.

Esses dados também em muito se assemelham à descrição feita por Brandão (2002, p. 294-295) dos três tipos de quartos e seus potenciais de conversão. Segundo ele, as suítes são dificilmente modificadas, os quartos intermediários geralmente são incorporados à suíte e os quartos situados na interface do setor social ou serviço são os mais modificados. No caso dos PRs desta investigação, de fato, a suíte é bem menos modificada que os outros dormitórios. A exceção é, quando da inexistência de hierarquia dimensional entre os quartos, a suíte é alternada com um quarto (Figura 10).

<sup>6</sup> Neste caso, a alteração do tipo ‘introdução’ não faz sentido, sendo esta descrita separadamente.

<sup>7</sup> O quarto mais perto da sala é indicado como *Quarto 1*. O mais perto da suíte principal é indicado *Quarto 2*.

As alterações verificadas nas salas de jantar e de estar são referentes à mudança de rótulo, onde esses ambientes alternam a posição. Já a cozinha, a área e o banheiro de serviço, com algumas exceções, apresentam um baixo percentual de alteração. A supressão verificada no setor serviço se refere basicamente ao quarto. Já na varanda, item dos mais valorizados segundo os dados da enquete da ADEMI-PE (2009)<sup>8</sup>, a única alteração verificada é a supressão<sup>9</sup>, principalmente nos PRs cujo PO oferece menor área total (o Villa 01), sugerindo que essa supressão é uma estratégia para ampliar o espaço de receber visitas – a sala de estar.

Tabela 10: Exemplo de alteração do tipo mudança de rótulo, cuja ação consiste em alternar a posição de dois dormitórios: quarto ou suíte.



Fonte: Griz, 2012.

Em relação aos novos rótulos (Figura 11), a copa<sup>10</sup>, o estar íntimo, o depósito, a rouparia, o closet na suíte secundária e a despensa são introduzidos com pouca frequência. Por outro lado, os ambientes mais equipados tecnologicamente – o *home theater* e o *home office*<sup>11</sup> – são os mais introduzidos. Sendo associados ao culto ao novo (BAUMAN, 2001), à tecnologia (REQUENA, 2007) e à noção do morar bem (ARAÚJO, 2006), esses ambientes são, portanto, os preferidos pelos compradores. Vale ressaltar que a introdução desses rótulos, que confere uma maior especialidade das funções e atividades, é possibilitada principalmente pela mudança de rótulo do quarto, que passa a ser *home theater* ou *home office* em 65% dos casos, e suíte secundária nos outros 35% (Figuras 9 e 10).

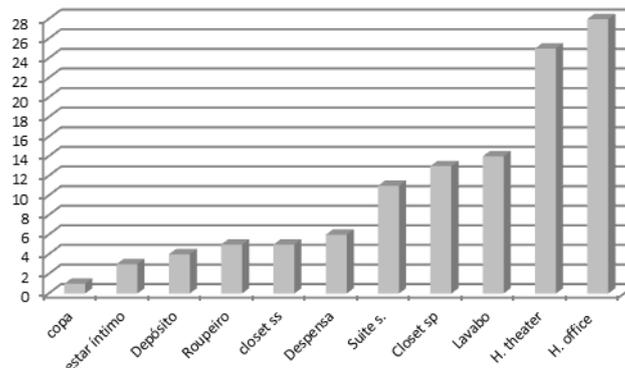
<sup>8</sup> E por essa razão está presente em 97,14% dos POS.

<sup>9</sup> Na realidade, a supressão é a única alteração funcional possível para esse rótulo, já que introduzir outras, o que, inevitavelmente altera a fachada do edifício, não é permitido pela Lei de Edificações e Instalações da Cidade do Recife (1997).

<sup>10</sup> A pouca frequência de introdução da copa não significa que os PRs não adotam esse rótulo no programa arquitetônico. Elas estão presentes quase na metade deles. O que acontece é que cinco dos nove POs oferecem esse ambiente no programa original, então a introdução mensurada refere-se somente aos outros quatro POS.

<sup>11</sup> Dos *homes offices*, oito localizam-se no setor social.

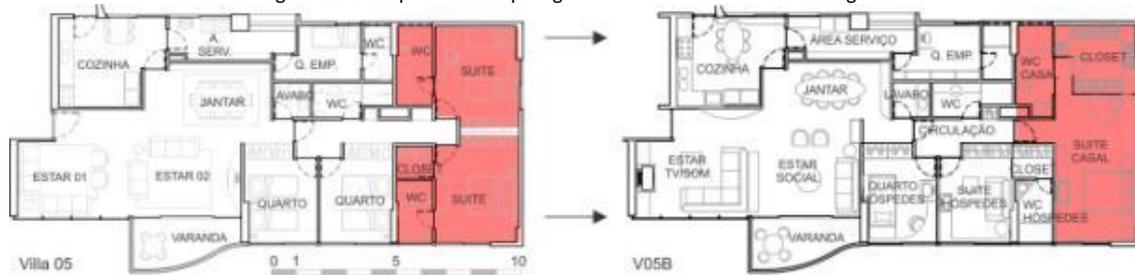
Figura 11: Frequência de introdução de novos rótulos (em ordem crescente, da esquerda para a direita).



Fonte: Griz, 2012.

A suíte secundária é outro rótulo bastante introduzido nos PRs. Esse aumento do número de suítes e a mudança no número de quartos é uma das alterações funcionais que mais chama atenção. Apenas 19,64% dos PRs (11 exemplares) não alteram a quantidade original de dormitórios, enquanto 80,36% a diminuiram. Todos os PRs do Villa 01, 04 e 06 modificaram o número original de quartos - que passa de 78 para 29. Ou seja, o número de quartos do apartamento deles é tão alterado que chega a diminuir em aproximadamente 63%. Vale ressaltar, ainda, que 57,14% dos PRs não apresentam nenhum quarto, apenas suítes, enquanto que esse percentual no PO é de apenas 28%. Em alguns casos, para possibilitar o aumento no número de suítes, é necessário aglutinar dois quartos (Figura 12).

Figura 12: Exemplo de suíte que aglutina dois dormitórios do PO original.



Fonte: Griz, 2012.

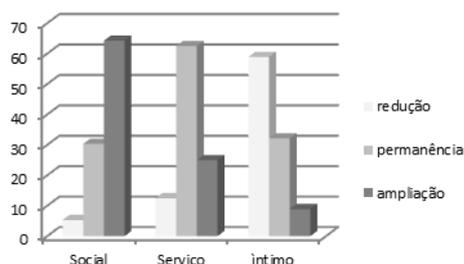
Esse dado está intimamente ligado a dois fatores: (a) a disseminação, no ambiente doméstico, de espaços para atividades específicas, como os *homes theater* e *office* (consequência da propaganda nas mídias, que mostram o quão esses ambientes estão em alta); (b) a diminuição do número de membros da família (IBGE, 2010). Essa a redução do tamanho médio da família parece não estar associada a uma demanda por espaços menores no apartamento, mas, talvez, a espaços mais especializados (como os *home office* e *theater*), e mais individualizados (como as suítes máster), visando a atender à crescente necessidade de conforto e individualidade no interior da família.

### 3.2 ALTERAÇÕES DIMENSIONAIS

Os resultados das alterações da variável dimensional mostram que, de uma maneira geral, o setor íntimo reduz, o social aumenta e o serviço permanece igual - todos com um percentual de aproximadamente 60% (Figura 13). O setor social amplia sua área em proporção equivalente à redução do setor íntimo. Esse dado reforça os obtidos nas análises da alteração

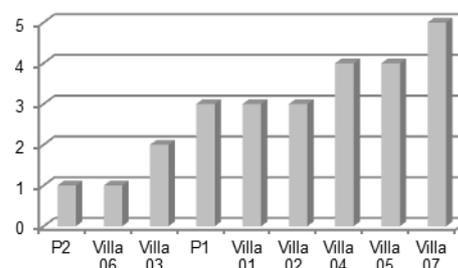
da variável funcional, onde a principal alteração verificada no setor íntimo é a mudança de rótulo, cuja ação comumente feita é transformar um quarto em um ambiente do setor social.

Figura 13: Tipo de alteração dimensional por setor.



Fonte: Griz, 2012.

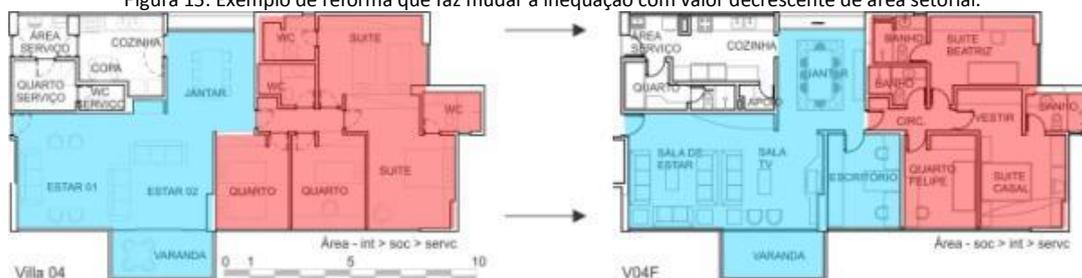
Figura 14: Número absoluto de PRs de cada grupo que modificam a inequação com valor decrescente de área.



Fonte: Griz, 2012.

Em relação aos setores também é interessante destacar os casos em que a ordem decrescente de valor de área tenha sido modificada do padrão íntimo>social>serviço (Figura 14). Isso acontece em 46,43% dos PRs. A maioria deles, nos Villa 04, 05 e 07, que apresentam maior número de inequações onde o setor social ultrapassa (social > íntimo > serviço – Figura 15) ou se iguala à dimensão do setor íntimo (íntimo = social > serviço).

Figura 15: Exemplo de reforma que faz mudar a inequação com valor decrescente de área setorial.



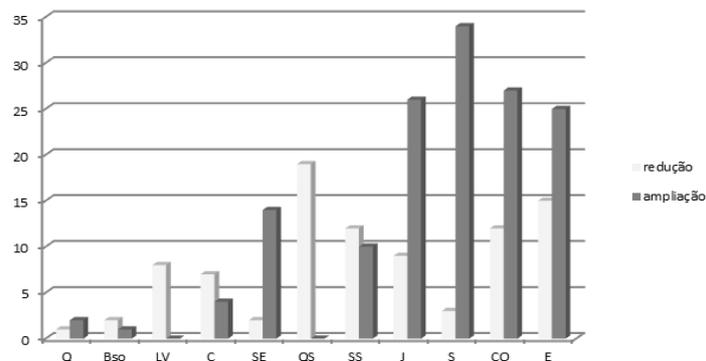
Fonte: Griz, 2012.

Sobre a alteração na dimensão dos ambientes (Figura 16) verifica-se que o quarto e o bwc social são os ambientes menos alterados, permanecendo praticamente com o mesmo valor de área. Esse resultado pode estar indicando que a dimensão adotada pelo mercado imobiliário para esses ambientes é satisfatória para os consumidores. Entretanto, em relação especificamente ao bwc, a permanência da área pode ser evidência de economia, já que reformas em pontos hidráulicos e nas peças sanitárias demandam grande investimento financeiro.

No setor serviço, apesar de, no geral, permanecer com a mesma dimensão, verifica-se que alguns ambientes são alterados. Em alguns PRs, o quarto de serviço, que tem *dimensão de necessidade* (no sentido do termo utilizado por Bourdieu, 2008) em quatro dos nove POs, diminui sua área ainda mais, muitas vezes para possibilitar o aumento da área de serviço (Figura 10). Essa baixa importância atribuída ao quarto de serviço, expressa pelas suas reduzidas dimensões, é característico da sociedade brasileira<sup>12</sup>. Mesmo ainda estando presente na maioria dos POs, sua desvalorização e real destinação funcional continua sendo evidente.

<sup>12</sup> Tramontano (2004), França (2008) e Brandão (2002) apontam para seu o gradativo desaparecimento, ou para uma utilização diferente da originalmente pensado para esse ambiente.

Figura 16: Tipo de alteração dimensional por ambientes, mostrada em ordem crescente do número de alterações.



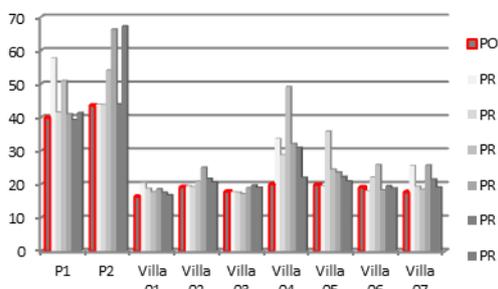
Fonte: Griz, 2012.

Exemplo disso é descrito na reportagem da Revista Aurora do Diário de Pernambuco (DUARTE, A., 2011). O quarto de serviço dos apartamentos de Recife, que ainda é classificado como “a extensão da senzala na área de serviço moderna” (principalmente quando seu uso real é o de abrigar a atividade de dormir da empregada doméstica), quase sempre é adaptado virando um “Frankenstein nanico, agrupando ali biblioteca, o cantinho do computador ou entulho de objetos sem uso da família”. Isto é, o quarto de serviço muitas vezes é usado para funções diversas, diferentes daquela originalmente pensada para ele. Assim, a diminuição do tamanho pode não estar relacionada somente a pouca importância dada ao espaço da empregada, e sim, ao seu uso real, que, como expresso em muitos PRs, pode ser o de depósito.

Ainda sobre as alterações na área dos ambientes, quatro dados merecem destaque: o aumento de área da suíte principal, das salas de estar e jantar e da cozinha. A importância da suíte principal no contexto do universo doméstico contemporâneo é notoriamente expressa não somente através dos seus rótulos - suíte máster, suíte principal etc., mas também pela sua dimensão - é o maior dormitório em todos os POs. Contudo, ao menos em relação à dimensão, parece que o que é oferecido pelo mercado imobiliário ainda não atende às demandas dos consumidores, já que sua área original é ampliada em aproximadamente 90% dos PRs. Comparando esse dado com as alterações de área por setor, percebe-se que, apesar do setor íntimo diminuir, a suíte cresce incorporando a área de outros dormitórios, em consonância com a diminuição do número de quartos. Os PRs do P1, P2 e Villa 04 - POs que oferecem as maiores suítes, são também os que mais ampliam sua área (Figura 17). Algumas suítes principais, como as do P2 e do Villa 04, chegam a ultrapassar a dimensão da sala de estar, ambiente que, nesses PRs ou permanece (no P2) ou diminui (no Villa 04) a área original (Figura 18). Ainda em relação à sala de estar, os PRs do Villa 03 e 07 são os que praticamente não alteram a área do PO. Ao contrário dos PRs do P1, Villa 01 e 02, que ampliam substancialmente a dimensão desse ambiente.

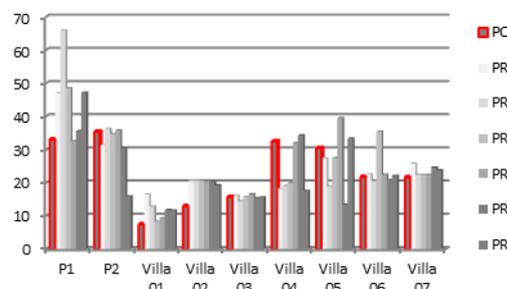
A alta frequência de ampliação da sala de jantar (74,29%) deve-se, principalmente, pelo significativo aumento de dimensão nos PRs do P1, P2, Villa 01 e 02 (Figura 20). Os PRs dos Villa 04, 05, 06 e 07 apresentam ampliação em poucos casos. No entanto, na maioria dos PRs, esse aumento parecer estar mais associado à solução do layout do que a uma insatisfação com a dimensão originalmente oferecida.

Figura 17: Alteração de área da suíte principal



Fonte: Griz, 2012.

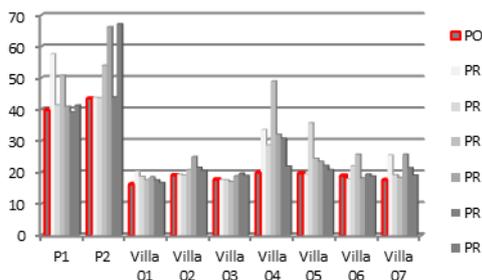
Figura 18: Alteração de área da sala de estar.



Fonte: Griz, 2012.

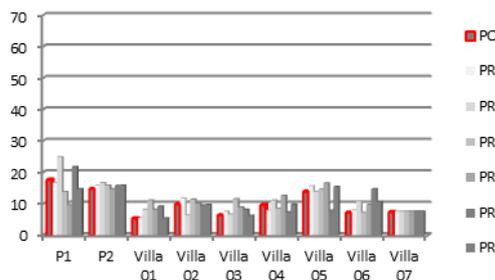
Já a cozinha é ampliada em 69,64% dos PRs. Contudo, percebe-se que, com exceção de alguns PRs do P1, essa alteração é relativamente tímida, resultado de pequenas modificações no setor serviço (Figura 19). Com exceção dos PRs do Villa 07, a cozinha é ampliada em, pelo menos dois PRs de cada PO. No P2, cinco dos seis PRs ampliam sua dimensão.

Figura 19: Alteração de área da sala de jantar



Fonte: Griz, 2012.

Figura 01: Alteração de área da cozinha.



Fonte: Griz, 2012.

A ampliação desses quatro ambientes<sup>13</sup> é um dado que pode estar relacionado às ideias de consumo descritas por Veblen (VEBLEN, 1980). A suíte principal é o espaço do membro familiar de maior status. Já as salas de estar e jantar e a cozinha costumam ser os ambientes de maior convivência dentre os membros da família e, em muitos casos, de interação desses com os visitantes. Ampliar ainda mais a dimensão deles pode ser, então, uma maneira de mostrar a importância do lazer (e do ócio, na visão de Veblen) nos seus modos de habitar - característica que lhes confere status e distanciamento do “mundo das necessidades” .

Ao analisar as alterações funcionais e dimensionais, percebe-se que existem duas principais diferenças entre o apartamento deles e o *nosso* apartamento. A primeira diz respeito à valorização dada aos ambientes destinados ao convívio social e à intimidade do casal (a suíte principal). A segunda, refere-se à baixa importância do ambiente de uso prioritário do empregado doméstico (o quarto de serviço).

Esse destaque conferido às atividades de convívio social é percebida através de certas características das nas variáveis: na funcional, a introdução de rótulos de luxo, principalmente o *home theater* (ambiente da moda que, com a força do marketing, tornou-se um símbolo de receber bem); na dimensional, a ampliação do setor, da sala de jantar e da sala de estar. O alto

<sup>13</sup> Suíte principal, salas de estar e jantar e cozinha.

status atribuído à suíte principal também é expresso nos PRs pela maneira de rotulá-la - principalmente quando se acrescenta o adjetivo máster - e pela introdução de atividades diferentes das prescritas (closet) e pela sua grande dimensão (que, em muitos casos, chega a ter metade da área do setor íntimo).

Em relação ao quarto de serviço, percebe-se uma relativa negação desse ambiente por parte dos compradores. Distintamente de outras regiões do país (BRANDÃO, 2002; FRANÇA, 2008; TRAMONTANO, 2004), a maioria dos PRs analisados nesta investigação ainda permanece com esse ambiente no rol de atividades do apartamento. No entanto, ele continua marcado por um profundo isolamento dos demais ambientes domésticos. Essa negação também se expressa nas duas variáveis: na funcional, pelo rótulo a ele atribuído em alguns casos - depósito; na dimensional, pela redução da sua dimensão.

#### 4 CONCLUSÃO

A concepção de projetos habitacionais é baseada em atributos sociais das famílias, que definem seus modos de habitar. Por não ser direcionado a um grupo familiar específico, o apartamentos deles é concebido para uma unidade doméstica que continua a ser o domínio nuclear-conjugal. Entretanto, a contemporaneidade é marcada por uma pluralidade de arranjos familiares que apresentam modos de habitar diversos, o que, de maneira análoga, pressupõe apartamentos com características igualmente diversificadas.

As análises mostram que o apartamento deles não se adequa as expectativas dos compradores em alguns aspectos. Em relação à função, os rótulos que formam o NFB está presente em todos os apartamentos deles. Já no *nosso* apartamento, percebe-se que o bwc social, mais de um quarto e a varanda não são necessários em um significativo número de casos. Em vez disso, soma-se ao rol de ambientes domésticos do *nosso* apartamento mais uma suíte (a secundária) e o closet na suíte principal.

Do ponto de vista dimensional, o apartamento deles oferece sempre a suíte principal como sendo o dormitório de maior área, além de apresentar o setor íntimo maior do que o social, que, por sua vez, é maior que o serviço. Essa proporção, em certa medida, reflete o número de dormitórios oferecidos nos apartamento deles - com três ou quatro, o que requer uma maior dimensão para o setor íntimo. No entanto, as famílias de elite parecem preferir adquirir apartamentos maiores e com mais dormitórios para transformá-los em ambientes extras ou ampliar a dimensão da suíte principal - atributos que, segundo a mídia, conferem luxo, status e distinção ao *nosso* apartamento. Assim, alterar a proporção de área setorial do POs – aproximadamente 50% para o íntimo, 30% para o social e 20% para o serviço, ao ponto de a dimensão do social superar a do íntimo, em alguns casos, bem como ampliar ainda mais a suíte principal são as principais diferenças do apartamento deles para o *nosso* apartamento.

#### REFERÊNCIAS

ADEMI-PE. **Demanda por imóveis**: Pesquisa de mercado. Recife: ADEMI-PE, 2011

BRANDÃO, D. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos**: Uma análise do produto imobiliário no Brasil. 2002. 429 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.



- BERQUÓ, E. **A família no século XXI**: um enfoque demográfico. Revista Brasileira de Estudos de População, v. 6. 1989.
- BOURDIEU, P. **A distinção**: crítica social do julgamento. São Paulo: Edusp, 2008.
- BAUMAN, Z. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.
- GRIZ, C. **Projetos de apartamentos**: sobre a relação entre espaço doméstico, família e modos de morar. 2009. Projeto de tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2009.
- GRIZ, C. **Quando o luxo é necessário**. Sobre projetos de apartamentos no Recife. 2012. 369 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.
- GRIZ, C.; AMORIM, L.; LOUREIRO, C. Customização do produto imobiliário: projeto de apartamentos no Recife. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO - ENTAC, 13, 2010, Canela. **Anais...** Canela: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010.
- IBGE. **Censo demográfico 2010**. Características da População e dos Domicílios. 2010a.
- REQUENA, C. **Habitar híbrido**: Interatividade e experiência na era da cibercultura. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.
- RECIFE. Lei no 16.292 de 29 de setembro de 1997. **Lei de Edificações e Instalações na Cidade do Recife**. Recife, 29 set.1997.
- TRAMONTANO, M. **Apartamentos e vida privada na cidade de São Paulo**. 2004. Tese (Livre Docência) - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004.