

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS: PRINCIPAIS TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS DA TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

(1) GOBBO, Fabiana Guimarães Resende; (2) ROSSI, Angela Maria Gabriella

(1) Arquiteta, Mestre em Arquitetura do Programa de Pós Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - PROARQ/FAU/UFRJ. R. Humaitá 172, Apto 1009. CEP: 22261-001. Rio de Janeiro -RJ. Tel: (21) 286-8787 / (34) 3312-9539; e-mail - fabigobbo@ig.com.br

(2) Professora Adjunta da Escola de Engenharia da UFRJ e do Programa de Pós Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - PROARQ/FAU/UFRJ. Centro de Tecnologia, Bloco D, Sala 101, Ilha do Fundão. CEP: 21949-900. Rio de Janeiro -RJ. Tel: (21) 562-8049 / 5628055; e-mail - gabriella.rossi@deg.ee.ufrj.br

RESUMO

Na cidade do Rio de Janeiro a produção de edifícios de apartamentos cresce vertiginosamente, sem apresentar melhorias significativas na qualidade de moradia. As tipologias arquitetônicas constituem-se de áreas úteis incompatíveis com requisitos de conforto e de uma quantidade de unidades habitacionais por pavimento e por edifício definidas a partir de interesses dos investidores, permanecendo muito restrita a atuação da arquitetura, como arte e técnica de bem conceber a ocupação do espaço.

Este trabalho tem por objetivo apresentar as principais características de tipologia arquitetônica de edifícios de apartamentos no período de 1990 a 2001 e identificar tendências futuras. A metodologia para o desenvolvimento desta pesquisa constitui-se no estudo da evolução das formações tipológicas e ao longo das décadas, e da análise de cinco empreendimentos imobiliários residenciais construídos no Rio de Janeiro, na última década do Século XX. A análise baseia-se em parâmetros de organização espacial interna e externa, no estudo da influência exercida por fatores legais, políticos e econômicos fortemente determinantes da tipologia arquitetônica.

Os resultados alcançados possibilitam sistematizar as principais características tipológicas, identificar as tendências futuras e tecer recomendações quanto à concepção arquitetônica dos edifícios de apartamentos, com o intuito de contribuir para a melhoria da qualidade do *habitat* humano.

1. INTRODUÇÃO

No Brasil, algumas cidades, principalmente como o Rio de Janeiro, durante o processo de industrialização ocorrido no início do século XX e com o surgimento de uma nova classe de trabalhadores, constituíram-se de forma desordenada e com inúmeros problemas, tornando-se metrópoles com alto índice demográfico, grandes desigualdades sociais, consolidando, assim, graves problemas de carência de habitação e uma infra estrutura irregular da malha urbana marcada pela verticalização das áreas centrais e pela horizontalização das periferias.

O estado, sem recursos financeiros para atender a demanda de moradia, cede ao empresariado do setor imobiliário, responsável pela produção, por meio de projetos e leis, permitindo maior aproveitamento do solo com a liberação dos gabaritos, com a consequente racionalização garantindo retorno financeiro. Vários planos urbanísticos, durante o decorrer do século XX, contribuíram sobremaneira no desenvolvimento da estrutura física da cidade influenciando a produção da moradia. A cidade do

Rio de Janeiro até 1920 pode ser considerada como horizontal, com prédios de 1 e 2 pavimentos; deste período até 1970 ocorre o processo de verticalização da cidade, com os Pas, projetos aprovados, loteamentos e alinhamentos, e depois deste período, o colapso do desenho urbano, a verticalização com o *edifício solto*, expansão horizontal com os *condomínios fechados*.

Os planos urbanísticos Agache, Dodsworth, Doxiads, Lúcio Costa, PUB-Rio e outros recentes promulgaram várias leis na tentativa de conseguir suprir a falta de recurso do estado, tanto para produzir moradias, como para adquirir recursos para a execução de benfeitorias, cedendo às exigências do setor fundiário, o que influenciou na formação da tipologia arquitetônica da moradia. Algumas destas leis foram a Lei Estadual de 29/40/1975 (CUNHA, 1983) que estabeleceu o limite de 18 pavimentos mais pavimentos de *play ground* e garagem, provocando a elevação geral dos gabaritos; o Decreto n.º 322 de 03/03/1976 (CUNHA, 1983), chamado Lei das Encostas, proibindo a construção acima da cota 100 metros em morros, enquanto liberava o gabarito para hotéis, provocando posteriormente a elevação dos edifícios, e o Decreto n.º 324 Plano diretor da Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca em 1969 criando um espaço de divisão social do espaço da cidade.

A produção de moradia pode então ser considerada, de certo modo, como consequência da relação capitalista com o surgimento do setor imobiliário e das mudanças na sociedade, verificando-se, em primeiro lugar, com o lucro proveniente da venda de terrenos para os cortiços, iniciado com a classe de trabalhadores do início do século. Posteriormente, com a nova classe burguesa exigindo morar junto à orla marítima em Copacabana, dando impulso ao capital imobiliário. E, por último, depois da saturação da zona sul, com a classe média à procura de mais status social, dando início ao boom imobiliário na Barra da Tijuca.

Estes fatores têm influenciado na concepção do projeto arquitetônico e na definição das características da unidade habitacional, provocando a compactação dos espaços, a redução da área útil, o aumento de número de unidades por pavimento em detrimento de sua qualidade, não atendendo aos hábitos e às necessidades da sociedade atual. O estudo das décadas mostradas no próximo item, desde o surgimento dos edifícios de apartamentos até a década atual, demonstra que houve enorme variação no tipo e nas áreas médias, como consequência das políticas de governo, das leis de uso e ocupação do solo, das leis de oferta e procura determinadas pelo capitalismo, e do lucro comercial que determinam a produção imobiliária. Entretanto, analisando-se unidades de apartamentos da última década da cidade do Rio de Janeiro, percebe-se que não há grande variação da área média, pois a tipologia atual é consequência de sua evolução histórica.

2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA E TIPOLOGÍCA DO EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS ATRAVÉS DAS DÉCADAS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A cidade do Rio de Janeiro, desde o início do século, transformou-se completamente, adequando-se à evolução da malha urbana, ao adensamento populacional, ao aumento de moradias, ao surgimento de novas classes sociais, às políticas governamentais e aos planos econômicos. As transformações ocorridas na cidade, na cultura e nos paradigmas projetuais são reproduzidas nas formações tipológicas da arquitetura da moradia e principalmente na evolução da casa ao edifício de apartamentos.

No final do século XIX e início do século XX, a cidade do Rio de Janeiro presencia a transformação de uma cidade colonial, com economia mercantilista, para uma cidade voltada para atender à República capitalista, com a formação de uma nova classe burguesa, e, também, a um grande aumento do número de trabalhadores imigrantes. Com as transformações da sociedade e o grande crescimento populacional aumenta a demanda de moradias, instaurando-se a construção de cortiços, barracos e a subdivisão de cômodos, a locação, o arrendamento de casas e a multiplicação das habitações coletivas (VAZ, 1992), o que induz à insalubridade geral, propagando doenças e levando à convulsão social. O estado, preocupado com a higienização da cidade, proíbe a construção de novos *cortiços*, *estalagens*, *casas de cômodos*, incentivando a construção de habitações que propusessem a melhora da sociedade, como os *dormitórios de trabalhadores*, *falansérios*, formados por inúmeros quartinhos enfileirados e

posteriormente, com a institucionalização das *avenidas e vilas* - casas isoladas dispostas lado a lado, mas mantendo a individualidade.

A década entre 20 e 30 é uma época formada por uma ideologia de um mundo em ebulação (VERISSIMO; BITTAR, 1999), marcada por uma sociedade urbana e industrial que se consolidava, constituída de trabalhadores e de uma ascendente classe média burguesa da cidade do Rio de Janeiro. O estado, tentando dissociar as antigas *habitações coletivas* da insalubridade desde que se instalara, adota o termo *habitação multifamiliar* (VAZ, 1994) para os novos *sobrados* e as *habitações com três pavimentos* que se multiplicavam, tanto em quantidade como em altura, com vários andares, e unidades com organização interna completa, contendo cômodos para as atividades básicas: sala, quartos, cozinha a banheiro, proporcionados pelas novas técnicas da construção civil. Com a tendência de agrupar mais pessoas em menos áreas, as denominações para as novas habitações multifamiliares variam desde *casa de apartamentos*, *prédios para renda*, *edifício de hotel* até finalmente *edifício de apartamentos*. Surgem em 1920 bairros próximos ao mar, configurando uma tipologia arquitetônica de edifícios altos, cujos prédios mais altos eram 33, com 5 e 6 pavimentos, e em 1933, 249 prédios, com 7 até 9 pavimentos, e 37 com 10 ou mais pavimentos (VAZ, 1994).

Nas décadas que se seguiram, principalmente entre 30 e 50, a modernidade consolidava-se em todo o país, repercutindo na sociedade industrial, nas relações de produção capitalista, nas ordens políticas e econômicas e na cultura. A cidade do Rio de Janeiro presenciava a expansão da malha urbana com a nova era do automobilismo, a radiodifusão, as aeronaves, e principalmente, o crescimento do bairro de Copacabana, junto ao novo Hotel Copacabana Palace, criando um estilo de moradia, o *arranha-céu*, símbolo de modernidade e status social (VAZ, 1992). O edifício de apartamentos constituía uma formação tipológica com um contexto contrário às habitações coletivas, incorporando uma ruptura no que se refere à insalubridade, pátios infectos, sanitários comuns, ambientes pequenos, escuros e sem ventilação, pois daria início aos espaços funcionalmente determinados, com ampla iluminação e ventilação, marcando a habitação multifamiliar como moradia da sociedade moderna, com a presença de apartamentos adequados à família compacta e à influência da internalização da cultura brasileira.

O Brasil, na era de JK, vivia um momento de grandes transformações, de integração com a economia multinacional capitalista e de democracia. A cidade do Rio de Janeiro, destacando-se como símbolo da cultura nacional nas décadas de 50 a 60, sofre em algumas áreas como Copacabana, uma grande exploração do setor imobiliário, que se encarrega de transformar esta área em um labirinto de prédios, provocando uma verdadeira revolução urbanística e a expulsão da classe média deste local que, à procura de novas áreas para manter seu status social, inicia a exploração de alguns bairros como Ipanema, Botafogo e Lagoa. As construções produzidas representam uma configuração tipológica de *altos edifícios* e internamente adequada às novidades desta nova época, principalmente a introdução dos eletrodomésticos e uma família menor (VERÍSSIMO; BITTAR, 1999), com a consequente diminuição dos cômodos dos apartamentos, principalmente das cozinhas.

Com a inauguração de Brasília, em 1960, o Rio de Janeiro deixa de ser a capital do País, perdendo seu prestígio, e o grande crescimento urbano e o alto índice populacional da cidade produzem um colapso da rede urbana, uma intensa verticalização das áreas mais centrais, a horizontalização das periferias e a construção de moradias ilegais. Nesta época, a criação de políticas de financiamento e programas habitacionais pelo estado, como o SFH – Sistema Financeiro de Habitação, junto com a alta demanda de habitações e o setor imobiliário ávido por novos empreendimentos, propiciaram a construção de grande número de *edifícios soltos* tanto na área de Ipanema, Leblon, Jardim Botânico e Lagoa como em bairros mais afastados, Grajaú, Tijuca, Ramos e Penha. Assim, o apartamento representa uma formação tipológica baseada na otimização da produção industrial, adequada às exigências da cultura de uma sociedade baseada na funcionalidade, refletindo-se, inclusive, na configuração interna dos ambientes, pequenos, mas com superposição de funções, passando a ser fator de orientação de projeto de arquitetura dos edifícios de apartamentos (GOBBO, 2001).

A situação do Rio de Janeiro, na década de 70 e 80, encontrava-se precária devido ao crescimento desordenado das décadas anteriores. O grande adensamento populacional, o caos na malha urbana e a grande estratificação social provocavam um desarranjo em vários outros setores, principalmente na

carência de moradia para atender à grande demanda da classe média, e somente um plano de expansão da cidade poderia solucionar esta crise, pois até o valor dos terrenos na zona sul da cidade, que estava saturada, encareciam o custo final da construção. Deste modo, o Plano Diretor da Baixada de Jacarepaguá e da Barra da Tijuca, proposto por Lúcio Costa, liberou uma enorme área, propulsionando a expansão horizontal da cidade. *Os grandes condomínios residenciais* representam uma formação tipológica decorrente da saturação de outras áreas da cidade e da busca da classe média por um local de moradia que signifique status social associada ao desejo de morar em locais que ofereçam serviços, vantagens e segurança. Assim, os condomínios exclusivos possuem uma grande infra-estrutura social, de serviços e lazer em detrimento da diminuição das áreas das unidades e dos ambientes internos que são projetados para atender às suas funções (XAVIER, 1991).

No Brasil, a última década do século XX é marcada por uma grande instabilidade econômica e política, com altos índices inflacionários afetando vários setores produtivos, inclusive o setor habitacional, levando as construtoras e incorporadoras a procurarem soluções alternativas, tais como a incorporação, auto-financiamentos e grupos fechados de condomínios. O setor imobiliário, na busca de maior retorno financeiro, limita a capacidade do arquiteto determinando a utilização do coeficiente máximo de aproveitamento de uso e ocupação do solo, e a racionalização do projeto, com a construção do maior número de unidades por pavimento e por edifício com áreas mínimas dos ambientes internos, muitas vezes aquém do ideal. Na cidade do Rio de Janeiro, a racionalização de custos do setor imobiliário é um dos fatores de influência da formação da tipologia arquitetônica do edifício de apartamentos, em conjunto com a sua evolução histórica, predominando a continuação de tipologias de décadas anteriores, tais como *grandes condomínios fechados* em alguns bairros como Barra da Tijuca e Recreio, *altos prédios soltos* nas áreas mais densas da cidade como Botafogo, Leblon, Jardim botânico e Tijuca, e *edifícios em blocos* de médio porte em bairros distantes. Todos estes, na tentativa de se atender a uma classe social cada vez mais exigente, são construídos com sistema de segurança, grandes números de serviços e lazer, com áreas internas reduzidas, constituindo-se muitas vezes, como *Apart-hotel, Residence-service e Flats*.

3. PARÂMETROS PARA ANÁLISE DA TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA

Os cinco exemplos de empreendimentos imobiliários¹ do Rio de Janeiro, no período de 1990 a 2001, serão baseados em três parâmetros de análise. Estes parâmetros são fundamentais para demonstrar as principais características arquitetônicas de cada edifício de apartamentos e, posteriormente, identificar as tendências tipológicas observadas na cidade.

3.1. Parâmetros de Organização Espacial

Os parâmetros de organização espacial foram classificados em organização interna, quanto ao tipo de planta e quanto ao tipo de implantação.

As organizações internas são as características que formam o ambiente e as plantas baixas de um projeto, sendo formadas pelos *acessos, zonificação ou setorização, fluxos, circulação, flexibilidade e adequabilidade*. Estas organizações dispostas de várias maneiras configuram os tipos de plantas, que podem ser do *Tipo Corredor, Tipo Casa Inserida, Tipo Sala de Estar Central, Tipo Separação das Áreas Funcionais, Planta Orgânica, Planta Fluida, Planta Circuito e Planta Flexível*.

O posicionamento dos edifícios no terreno configuram os tipos de implantação. Podem ser: *Blocos Delimitadores de Quarteirões, Becos Urbanos, Edifícios em Esquina, Vilas, Edifícios em Blocos Lineares Isolados, Torres Residenciais e Edifícios em Blocos Isolados com Volumetria Livre*.

3.2. Parâmetros Econômicos

Para uma análise dos fatores que influenciam o custo final das edificações, foram estabelecidos alguns parâmetros fundamentais que, se observados e cumpridos rigorosamente, proporcionarão menor

¹ Estes 5 exemplos foram apresentados em outro trabalho anterior por uma das autoras (GOBBO,2001).

retorno financeiro para os empreendedores imobiliários, mas garantirão um aumento na qualidade dos espaços edificados.

Um dos fatores que influenciam sobremaneira o custo final da construção, o estudo real das condições físicas possíveis para a produção de um empreendimento imobiliário pode interferir e até aumentar a qualidade dos espaços, como a escolha do terreno dentro do sítio urbano, o tipo da construção, o posicionamento do apartamento dentro do terreno e em relação às fachadas e em relação aos pavimentos, a funcionalidade dos ambientes, a área presumida privada e social e o público alvo.

Com a elaboração de um planejamento na etapa do projeto, igualmente, pode-se reduzir o custo final das edificações, garantindo a boa concepção do espaço arquitetônico e, deste modo, a qualidade dos ambientes e a satisfação dos moradores. Uma das alternativas é a análise minuciosa do custo dos espaços projetados e das instalações, pois este fator ressalta que o custo do espaço do projeto é de 75% e, em relação à manutenção futura, de 30 a 40% ; o custo das instalações é de 25%, sendo de 60% a 70% em relação à manutenção; sendo assim, durante a vida útil da edificação, o valor do projeto torna-se menor que o valor da manutenção, demonstrando que o valor das áreas construídas ao longo dos anos é relativamente baixo (MASCARÓ, 1998). Uma outra observação que serve como alternativa para reduzir custos é um estudo em relação à forma do edifício, pois o alto custo está associado à espessura das paredes necessárias para envolver uma construção, demonstrando que a forma, circular, quadrada ou retangular, vai inferir no consequente valor da construção (MASCARÓ, 1998). A compacidade também é uma alternativa para reduzir o valor de uma construção, pois quanto mais compacto e sem formas extravagantes, são menores o número de paredes externas e o acabamento das fachadas (MASCARÓ, 1998).

3.3. Parâmetros da Legislação

Estes parâmetros foram baseados na legislação urbanística e edilícia que vigoram na cidade do Rio de Janeiro para uma análise da influência nas edificações. Os índices urbanísticos que controlam a elaboração do projeto, a execução real, são a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, a área total construída, o gabarito das edificações, o número de prédios na implantação, o número de apartamento por pavimento e os afastamentos. O tamanho mínimo de cada compartimento é determinado no Código de Obras da cidade e influencia fortemente na concepção dos ambientes, pois a área mínima permitida muitas vezes é menor que a condizente com as necessidades dos moradores.

4. ESTUDOS DE 5 EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

4.1. Edifício 1000 Ocean Tower - Ocean Front Resort - Barra de Tijuca

O Edifício 1000 Ocean Tower, localizado no Condomínio Ocean Front Resort, na Av. Sernambetiba, 2930, na Barra da Tijuca, foi projetado pelos arquitetos S&W Arquitetos Associados e Sandy & Babcock e Robert Awedroe, executado pela Gafisa e Incorporadoras Icatu e SGS, com entrega a partir de março de 1999, e valores a partir de R\$255 mil (valor do Real em 1998).

O condomínio tem uma implantação mista, *Tipo Vila* e *Tipo Blocos Delimitadores de Quartéis*, pois é composto de 11 edifícios localizados alternadamente no terreno, com afastamentos dos quatro lados, sendo 2 torres de 10 pavimentos, mais cobertura - Ocean Tower (4Q 210m² e 310m²), 2 torres de 15 pavimento mais cobertura - Island Tower (3Q de 122m² e 1818m²) e 7 prédios de 5 pavimentos mais cobertura - Lakeside e Lake Ville (3Q de 136m² e 103m²). Possui 80% de área livre, com uma área de 100 mil m² ocupada por lagos, 4 piscinas, clube, spa, salão de beleza, sala de ginástica, quadra, lavanderia, golf car, beach service, central de pager e PABX. No entanto, apesar de conter uma área livre pouco densa, a proximidade entre os prédios causa perda de visibilidade entre os próprios e em relação à vista frontal para o mar..

Para este estudo só será avaliada a planta A do edifício Ocean Tower, com 310 m², sendo esta composta por hall de entrada, sala de estar, jantar e tv, lavabo, 1 suíte, 3 quartos, 1 banheiro, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada e despensa. Em relação à organização espacial

interna, o tipo de planta verificada pode ser definida como uma mistura da *Planta Tipo Cacho* e *Planta Circuito*, pois apresenta claramente três setores funcionais distintos, social, lazer e serviço, na qual a circulação e fluxos entre as zonas são independentes uns dos outros, possuindo acessos social e de serviço distintos e boa adequabilidade.

A análise dos parâmetros econômicos não se baseiam nos índices inflacionários do país e na cotação do mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro. As observações se referem a fatores que poderiam ter determinado uma redução dos custos finais da construção, sem perda da qualidade do espaço. Em relação à ocupação do terreno, apesar de estar baseada nos índices urbanísticos e com 11 prédios, o coeficiente de aproveitamento é médio, e a falta de visibilidade e a privacidade reduzida pelo número de moradores podem vir a ser um problema, pois as áreas de lazer ficarão densamente ocupadas. Isto demonstra que, apesar de estar de acordo com a legislação vigente da cidade, a relação entre as áreas construídas privadas e sociais deve ser repensada.

4.2. Edifício R. Homem de Mello - Tijuca

O Edifício R. Homem de Melo, n.º 55, Tijuca, executado pela Construtora e Incorporadora Brunet, foi lançado em 1997, com valor a partir de R\$ 270 mil (valor em real em 1999) e financiamento em até 180 meses.

Sua implantação pode ser definida como tipo *Blocos Lineares Isolados*, pois contem 2 torres de 12 pavimentos com afastamentos nos quatro lados, dispostas lado a lado e interligadas nos seus 3 primeiros pavimentos pelas áreas sociais, garagens e de lazer. Está situado em um terreno amplo de 100 mil m², possuindo 2 piscinas (adulto e infantil), saunas, hidromassagem, sala de musculação e ginástica, home theater com bar e salão de jogos, salão de festas com copa e área livre para recreação.

A planta deste edifício é constituída de sala de estar e jantar bastante reduzidas, lavabo, 1 suíte, 3 quartos, 1 banheiro, cozinha, área de serviço mínima e quarto e banheiro de empregada, e é classificada como *Planta Tipo Corredor*, pois os cômodos se organizam longitudinalmente em torno do corredor dos quartos que termina na sala, formando assim 3 setores funcionais, com serviço e íntimo distintos, sendo o social o centro distribuidor dos fluxos.

Baseando-se em parâmetros econômicos, esta análise mostra que ocorreram algumas falhas em relação ao projeto escolhido, pois a proximidade entre os dois edifícios causa problemas como perda de privacidade e de visibilidade dos apartamentos com janelas nas fachadas centrais, embora esteja de acordo com os índices urbanísticos na legislação. Um outro fator observado, dentro das áreas mínimas previstas no código de obras da cidade, é a pequena dimensão das salas, bem como a da área de serviço, que se constitui quase como um prolongamento da cozinha, fato que pode causar a desvalorização do imóvel.

4.3. Laranjeiras Residence Club - Laranjeiras

Um exemplo atual de tipologia existente na cidade do Rio de Janeiro, é o Edifício Laranjeiras Residence Clube, situado na Rua das Laranjeiras, 154, projetado pelos arquitetos C+R Arquitetos e o Paisagista Benedito Abbud, construído pela Construtora e Incorporadora João Fortes Engenharia, com entrega a partir de março de 1999 e pagamento em 150 meses ou 120 meses, direto do incorporador.

A implantação deste empreendimento imobiliário pode ser considerada como *Tipo Vila e Bloco Delimitadores de Quarteirões*, pois apresenta 3 torres de 6 pavimentos e coberturas dúplex dispostas paralelamente no centro do terreno, possuindo saunas, piscinas, clube, salão de festas, sala de jogos, casa de bonecas, área de recreação, bar na piscina e sala de ginástica equipada.

Estes três edifícios possuem ao todo cinco tipos diferentes de configurações de plantas e, dentre estes, dois são coberturas dúplex; no entanto, só será analisada a planta B, classificada como *Sala de Estar Central*, pois como o acesso de entrada e a circulação dos quartos partem da sala, torna-se esta o centro distribuidor dos fluxos e dos setores íntimo e de serviço. Esta é composta de sala de jantar e estar, 1 suíte, 1 quarto, 1 banheiro, cozinha e área de serviço mínima.

A análise deste exemplo, baseada nos parâmetros econômicos, como comentado anteriormente, não é de acordo com os índices inflacionários do país, e tampouco referente à cotação imobiliária da cidade do Rio de Janeiro, mas sim a um conjunto de fatores que se fossem planejados durante o projeto, aumentaria a valorização das unidades e do imóvel em geral. Apesar de conter 5 tipos de plantas diferentes, com 2, 3 e 4 quartos, proporcionando a escolha do imóvel desejado de acordo com as necessidades de cada família, as unidades possuem alguns ambientes com áreas mínimas, principalmente dos banheiros, da cozinha e da área de serviço, algumas destas não possuindo acesso de serviço para o hall dos elevadores. Estes ambientes internos, apesar de estarem de acordo com o código de obras da cidade, devem ser adequados às necessidades dos moradores, avaliando-se, contudo, se os parâmetros urbanísticos não devem ser repensados, pois esta implantação possui um alto coeficiente de aproveitamento, com 3 edifícios dispostos próximos uns dos outros, acarretando-lhes perda de visibilidade e falta de privacidade dos apartamentos centrais.

4.4. Edifício Visconde de Albuquerque - Leblon

O edifício Visconde de Albuquerque, 1.136, localizado no Leblon, foi executado pela construtora Concal, com sistema de condomínio fechado, com lançamento em 1998, e valor do imóvel a partir de R\$190 mil (Valor do Real em 1998).

Este empreendimento possui uma implantação mista *Tipo Torre Residencial* e *Tipo em Esquina* por localizar-se em esquina e constituir-se como alto prédio, disposto em local com alta densidade. Possui uma torre de 7 pavimentos mais cobertura dúplex, com uma grande estrutura social e de serviços, contendo piscina, sala de ginástica, sala de massagem, sala de repouso, hidromassagem, coffe shop, home theatre, lavanderia, salão de festas, circuito interno de tv a cabo e central de segurança.

Este edifício possui uma *Planta Tipo Corredor*, em que os cômodos partem de um corredor longitudinal, dispondo-se de ambos os lados, com 1 suíte, 1 quarto, 1 banheiro, 1 cozinha, e setores não distintos e fluxos confusos. A sala de estar é o centro de recepção dos acessos, tanto do corredor dos quartos, quanto do hall dos elevadores.

A análise da planta baixa desta unidade, com base nos parâmetros econômicos, revelou alguns fatores, cujo planejamento minucioso na concepção aumentaria significativamente a qualidade dos ambientes e, consequentemente, elevaria o valor deste empreendimento. Um dos problemas ressaltados é quanto ao tipo de planta adotado, no qual não existe setorização das funções, pois o corredor central é o centro distribuidor dos setores social, de serviço e íntimo. Revelam-se como fatores negativos, depreciadores do valor do imóvel, a mínima dimensão da cozinha, sem acesso de serviço, a posição da porta para o corredor dos quartos, e a falta da área de serviço. A área mínima dos cômodos, inadequada aos moradores, e a grande ocupação do terreno causando alta densidade, embora obedeçam ao Código de Obras, são passíveis de revisão.

4.5. Edifício Parque da Freguesia - Freguesia - Jacarepaguá

O Edifício Parque da Freguesia, situado na Rua Comandante Rubens Silva, 679 na Freguesia-Jacarepaguá, foi executado pela Construtora e Incorporadora Concal com valor a partir de R\$ 76 mil (valor do Real em 2000) e financiamento em até 67 meses, direto do Incorporador, ou até 180 meses pelo SFH, e entrega em 2001.

Este edifício se localiza em um condomínio cuja implantação pode ser considerada como mista do *Tipo Vila* e *Tipo Bloco Delimitadores de Quarteirão*, em que os edifícios se apresentam livres em relação aos outros edifícios e em relação ao terreno. São edifícios de 7 pavimentos mais cobertura dúplex, com grande estrutura de lazer, 2 piscinas, sauna, churrasqueira, quadra poliesportiva, pista de cooper, sala de ginástica, jogos e festas, em um condomínio murado e inteiramente arborizado.

Esta unidade possui uma planta *Tipo Corredor*, na qual a organização dos cômodos se faz em torno de um corredor longitudinal que dá acesso à suíte, ao quarto, a um terceiro quarto reversível e ao banheiro. A sala de estar é o centro receptor tanto deste corredor quanto do outro, menor, que tem abertura para a cozinha. Existem três setores, não tão distintos, pois o setor social é o ponto de encontro dos outros setores, possuindo fluxos mistos e circulações que se cruzam.

A análise baseada nos parâmetros econômicos se refere a fatores que poderiam determinar a redução do custo final da construção e proporcionar um espaço mais agradável, caso houvesse um planejamento prevendo a densidade do condomínio, a perda de visibilidade e privacidade com a proximidade dos edifícios, embora estejam de acordo com a legislação e os índices urbanísticos vigentes na cidade. Uma questão observada é o tamanho mínimo desnecessário de todos os cômodos, visto que o terreno é grande, principalmente dos banheiros e da área de serviço, um prolongamento da cozinha.

5. CARACTERÍSTICAS DA TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO NO PERÍODO DE 1990 A 2001

Na evolução das formações tipológicas ao longo das décadas e dos exemplos de cinco empreendimentos imobiliários, baseados nos parâmetros de organização espacial, econômicos e da legislação, pôde-se destacar elementos identificadores que formam algumas características específicas da tipologia do Edifício de Apartamentos na cidade do Rio de Janeiro no período atual, apesar de localizados em bairros distintos e destinados a classes sociais diferentes.

Em relação à configuração espacial interna, os cômodos têm áreas mínimas para as funções determinadas. O tipo de planta mais freqüentemente observado é aquele no qual o acesso interno é direto no setor social, principalmente de jantar, que é o centro de distribuição e circulação dos outros dois setores, íntimo e de serviço. Os acessos, halls e elevadores, social e de serviço, ainda seguem uma tendência iniciada com a consolidação do apartamento na década de 40, com fluxos separados para o social e de serviço, para nada lembrar as antigas habitações coletivas.

O setor íntimo tem a sua circulação realizada por um corredor, interligando a suíte, os banheiros e os quartos, que possuem tamanho previamente calculado para o mínimo de camas e armário proporcional ao número de moradores e ao tipo de classe social a que se destina. Isto é decorrente da evolução cultural das décadas anteriores, pela qual a antiga família patriarcal foi sendo substituída pela nuclear recompactada, casal e menor número de filhos. Estes ambientes tornaram-se um lugar para atividades híbridas, fruto da vida moderna, acumulando função de repousar, estudar e receber. O setor de serviço resumiu-se ao máximo com a internacionalização do Brasil na fase do way-of-life e da eletromodernização, nas décadas de 40 e 50. A área de serviço constitui-se como um prolongamento da cozinha, com espaço para a máquina e o tanque, quando o edifício não oferece serviço de lavanderia. O quarto de empregada é o único cômodo da casa previamente projetado para ser um ambiente flexível, como resultado de uma cultura que em que todas as funções da casa são calculadas para uma família pequena, em que o casal trabalha fora o dia todo, com a ascensão profissional da mulher, e os filhos, geralmente dois, estudam em colégio em tempo quase integral, com várias atividades extras. Desta maneira, este quarto é um cômodo alternativo, para atender os costumes da vida atual, tornando-se adaptável a antigos valores, como verdadeiro quarto da empregada, ou à nova era da dos computadores e da tecnologia, tornando-se escritório ou sala de TV.

A configuração externa geralmente constitui uma volumetria compacta, com formas mais simples, entretanto os gabaritos, apesar de serem determinados pelo código de obras de cada região, apresentam ou torres altas ou prédios com alturas intermediárias, formando vários blocos

A análise da influência dos custos em relação à produtividade e à concepção arquitetônica, permitiu somente relatar alguns fatores, independentemente dos índices inflacionários do país e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro. Observa-se que os proprietários imobiliários, na ânsia de lucratividade, e apesar de fazerem um planejamento para a execução de um bom projeto, acabam sendo levados pelo sistema capitalista de mercado a construir um maior número de apartamentos com vista frontal, mais coberturas e apartamentos de dois e três quartos com a mesma área. Justifica-se assim a construção de vários edifícios em terrenos grandes, com apartamentos de fundo com boa visibilidade para um interior agradável e a construção de várias pequenas coberturas dúplex gerando maior lucratividade, em vez de uma única e grande cobertura.

Alguns fatores básicos de projeto, do mesmo modo, não são observados em sua totalidade e, se melhor estudados, poderiam promover o aumento das áreas e a qualidade dos apartamentos. Observa-se,

também, como fator econômico, que a redução das áreas internas e a tipologia atual não são determinadas como simples fator de projeto, pois sofrem influência de determinantes atuais e de um processo evolutivo da cidade do Rio de Janeiro, que lhes implicam restrições tais como o tamanho do terreno, afastamentos, gabaritos, taxa de ocupação e coeficiente do terreno cumprindo as exigências do setor imobiliário, para obtenção de maior lucratividade. Deste modo, estes arquitetos simplesmente adaptam o projeto, pois faltam recursos financeiros, políticas de governo, e incentivos de apoio à construção que auxiliem na melhoria da construção habitacional do país.

6. TENTÊNCIAS DA TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO NO PERÍODO DE 1990 A 2001

Com o estudo da evolução histórico e tipológica dos edifícios de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro, e com as características observadas através da análise da organização espacial e de alguns fatores influenciados pela legislação e pela economia, pode-se identificar as tendências da tipologia do edifício de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro.

Uma tendência atual marcante é a presença de *Condomínios Fechados* na Barra da Tijuca e Recreio, apresentando-se como unidades condicionadas a ficar em seu interior, contendo áreas médias e setores íntimos e de serviço com dimensões exatas para as funções necessárias, pois possui total infra estrutura de lazer com piscinas, lagos, quadras de esportes e salões de festas e jogos. São habitados por uma classe média-alta a alta à procura de status social e de maior segurança (GOBBO, 2001).

Outra tipologia marcante na cidade do Rio de Janeiro é o *Edifício Residencial Alto*, localizado em pequenos e quase inexistentes terrenos de bairros mais centrais, ou construídos no lugar de casas que estão sendo demolidas, caracterizando uma continuidade com o que aconteceu no início do século, com a demolição dos cortiços para a construção de casas higiênicas e, em Copacabana, quando foram demolidas casas para a ocupação quase total por edifícios altos. Atualmente, estes edifícios ocupam a máxima área, com máximo aproveitamento do solo permitido pela legislação, e apresentam vários pavimentos destinados a garagem e ao setor social e de lazer, visto que o terreno já está quase todo ocupado pela edificação. Estes edifícios, quase sempre, são destinados ao tipo de classe social e ao bairro escolhidos pelas construtoras (GOBBO, 2001).

Os *Edifícios em Blocos* são outra tipologia marcante na cidade do Rio de Janeiro, que possuem também grande estrutura de lazer, localizados em grandes terrenos de bairros, como Freguesia em Jacarepaguá. São habitados por um tipo de morador de classe média, que procura morar perto de seu trabalho, ocupando estes locais alternativos longe do caos urbano, tentando resgatar a vida calma das cidades pequenas e livres do trânsito (GOBBO, 2001).

Outra tendência atual é o *Flat Service ou Residende Club*, que tem como característica principal a sua localização em grandes terrenos, formando condomínios, ou também em pequenos terrenos centrais, ocupando os vazios da malha urbana. São edifícios com apartamentos pequenos que apresentam, além de grande estrutura social e de lazer, serviços opcionais de um hotel. São destinados geralmente às classes média a média-alta, com casais sem filho, executivos, à aplicação imobiliária e construídos para atingir uma classe social a partir da década de 80 e 90 (GOBBO, 2001).

7. CONCLUSÃO

Alguns fatores, ressaltados no presente estudo, como o setor imobiliário, a legislação e o estado, modelaram a tipologia arquitetônica do edifício de apartamentos através de sua evolução e continuarão modelando pela necessidade de produzir moradias para atender a ascensão de novas classes sociais e aos novos estilos de vida guiados pelo modelo econômico capitalista vigente no país. Ao contrário do que querem demonstrar os empresários imobiliários, obcecados pelo retorno financeiro, torna-se relevante socializar os problemas, levantar questionamentos para incentivar a sociedade sobre a problemática da habitação e de como pode ser a moradia com a implementação de maior consciência na integração da arquitetura como o planejamento urbano.

É necessário, além de uma reflexão teórica sobre a questão do espaço e das formações tipológicas, lutar para que a legislação se torne um instrumento que proporcione uma melhor qualidade de vida e não como meio de especulação do setor privado e do público, como têm demonstrado as legislações vigentes, permitindo um alto coeficiente de aproveitamento do solo, a liberação de gabaritos elevados, a permissão de áreas mínimas dentro de unidades habitacionais coladas às divisas e situados em condomínios exclusivos com alta densidade de moradores. Do mesmo modo, há necessidade de criar uma concepção espacial adequada, com maiores áreas internas, espaços flexíveis, setores funcionais distintos, proporcionando-se boa qualidade de vida aos moradores.

Deve-se fazer um planejamento que atenda os interesses de três instâncias, o estado, os empresários e principalmente o morador, que terá sua vida confinada a estas habitações. Este tema deve ser questionado e discutido no que remete ao futuro, mas relacionado com a administração dos recursos no presente e à continuidade de um pensamento a visar no horizonte a satisfação das reais necessidades do ser humano, evitando-se a construção de condomínios exclusivos e de altos edifícios preenchendo todos os vazios da malha urbana, para diminuir a estratificação social e criar uma moradia que resgate alguns valores de uma vida mais saudável.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CUNHA, Sônia M. Xavier. **Mercado imobiliário e Espaço Urbano na cidade do Rio de Janeiro.** Tese de Mestrado em Ciências /UFRJ. Rio de Janeiro, 1983.

GOBBO, Fabiana Guimarães Resende. **Tipologia Arquitetônica do Edifício de Apartamentos: Análise da Evolução, Tendências e Perspectivas na Cidade do Rio de Janeiro no Período de 1990 a 2001.** Dissertação de Mestrado em Arquitetura - PROARQ/ FAU/ UFRJ. Orientadora Dr. Angela Maria Gabriella Rossi. Rio de Janeiro, 2001.

MASCARÓ, Juan Luiz. **O Custo das Decisões Arquitetônicas.** Editora Sogria Luzzatto. Porto Alegre, 1998.

ROSSI, Angela Maria Gabriella. **Novos Conceitos em Tipologia e Tecnologia na Construção Habitacional com Apoio Governamental: uma Comparação entre Brasil e Alemanha.** Tese de Doutorado em Engenharia de Produção - Coordenação dos Programas de Pós-Graduação em Engenharia da universidade Federal do Rio de Janeiro - COPPE/UFRJ. Rio de Janeiro, 1999.

VAZ, Lilian Vaz. **Uma História da Habitação Coletiva na Cidade do Rio de Janeiro - Estudo da Modernidade Através da Moradia.** Tese de Doutorado de Arquitetura e Urbanismo - FAU/USP Orientadora Suzana Pasternak Taschner. São Paulo, 1994.

VERÍSSIMO, Francisco Salvador; BITTAR, William Seba Mallmann. **500 Anos da Casa no Brasil. As Transformações da Arquitetura e da Utilização do Espaço de Moradia.** Ediouro. Rio de Janeiro, 1999.

XAVIER, Alberto; BRITO, Alfredo; NOBRE, Ana Luiza. **Arquitetura Moderna no Rio de Janeiro.** Editora Pini. Rio de Janeiro, 1991.