

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

MARTHA MARIA FERREIRA GAVIÃO

**Muito além do pavimento térreo. As áreas de lazer no mercado
imobiliário em São Paulo**

São Paulo

2012

MARTHA MARIA FERREIRA GAVIÃO

**Muito além do pavimento térreo. As áreas de lazer no mercado
imobiliário em São Paulo**

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo para obtenção do título de
Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Paisagem e
Ambiente.

Orientadora: Prof. Dra. Catharina Pinheiro
C. dos Santos Lima

São Paulo

2012

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail da autora: sothoma2@terra.com.br

Gavião, Martha Maria Ferreira
G283m Muito além do pavimento térreo. As áreas de lazer no mercado imobiliário em São Paulo / Martha Maria Ferreira Gavião. --São Paulo, 2012.
XXX p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Paisagem e Ambiente) – FAUUSP.
Orientadora: Catharina Pinheiro Cordeiro dos Santos Lima

1.Arquitetura paisagística (Projeto) 2.Mercado imobiliário
3.Avaliação pós-ocupação 4.Lazer 5.Pavimento térreo I.Título

CDU 712

Nome: GAVIÃO, Martha Maria Ferreira

Título: Muito além do pavimento térreo. As áreas de lazer no mercado imobiliário em São Paulo

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo para obtenção do título de
Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Aos meus filhos, Sofia e Thomas.

Ao meu pai, José Luiz.

RESUMO

GAVIÃO, Martha Maria Ferreira. **Muito além do pavimento térreo.** As áreas de lazer no mercado imobiliário em São Paulo. 2012. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

O mercado imobiliário produz muitas áreas de lazer supondo atender as necessidades e desejos dos futuros usuários. Ao abordar esse universo, é possível perceber um descompasso entre o que os moradores sentem e desejam para seus espaços livres do cotidiano, e o que os agentes envolvidos projetam e implantam. Além da problemática supracitada, a apropriação das referidas áreas guarda relações com os espaços livres públicos, sendo necessária, portanto, sua contextualização na cidade. Esta dissertação tem por objetivo analisar a utilização das áreas de lazer nos pavimentos térreos dos condomínios residenciais em São Paulo, com ênfase na região leste da cidade. Para tal, contribuíram as informações obtidas em pesquisas de avaliação de uso, a saber: questionários, grupos focais e entrevistas. A opinião dos moradores após a entrega e apropriação dos espaços coletivos nas áreas condominiais instigou a pesquisa em outras esferas de conhecimento. Nesse sentido, este trabalho investiga os conceitos da vida cotidiana e os demais agentes do complexo mecanismo de construção da cidade. Espera-se poder instigar e promover uma visão crítica sobre a realidade dos espaços projetados, entendendo ser este trabalho uma contribuição inicial para tão complexo assunto. Em última análise, esta dissertação espera contribuir para que pesquisadores e profissionais, entendendo melhor esse universo, projetem para o morador espaços que agreguem valor ao seu dia a dia.

Palavras-chave: projeto de paisagismo, mercado imobiliário, avaliação pós-ocupação, Pavimento térreo, lazer.

ABSTRACT

GAVIÃO, Martha Maria Ferreira. **Far beyond the ground level. Recreation area in the housing market in São Paulo.** 2012. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

The real estate market produces many recreational areas assuming they match the needs and wishes of future users. In addressing this universe, it is possible to perceive a gap between what residents feel and want for their open spaces of everyday life, and what involved agents design and set up. Besides the problems mentioned above, the settlement of these areas keep relations with public open spaces, and it is therefore necessary to contextualize it in the city. This dissertation aims to analyze the use of recreational areas in the ground floor of residential condominiums in São Paulo, with emphasis in the city east region. To this end there has been the contribution of information gathered in inquiries on use evaluation, such as quests, focus groups and interviews. The opinion of residents after the delivery and settlement of community areas in condominiums prompted research into other spheres of knowledge. Thus, this study investigates the concepts of everyday life and the other contributors in the complex process of building the city. It is expected to instigate and to promote a critical view about the reality of designed spaces, understanding this work as an initial contribution to such a complex subject. Ultimately, this dissertation hopes to contribute to researchers and professionals, who, with a better understanding of this universe, design spaces for residents that afford value to their everyday life.

Keywords: landscape design; real estate market; post occupancy evaluation; ground floor; leisure.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Crianças soltando pipa no Parque do Carmo. Fonte: acervo da autora.....	16
Figura 2 – Reunião de grupo focal 2, realizada no segundo semestre de 2011	19
Figura 3 – Imagem da primeira página do site Martha Gavião com link para retorno ao questionário de APO. Fonte: www.marthagaviao.com.br , na época da pesquisa.....	26
Figura 4 – Imagem da tela após a abertura do link. Fonte: www.marthagaviao.com.br , na época da pesquisa.....	27
Figura 5 – Quadro retirado do filme da reunião de grupo focal 3, realizada no segundo semestre de 2011. Fonte: acervo da autora	31
Figura 6 – Imagem do site Viva Condomínios, com descrição da missão da empresa, ensinar a viver em comunidade. Fonte: www.vivacondominios.com.br , segundo semestre de 2011	40
Figura 7 – Croquis de implantação de pavimento térreo. Fonte: desenho da autora.....	41
Figura 8 – Imagem de um escritório de arquitetura. Fonte: http://evstudio.wordpress.com/2008/08/12/	43
Figura 9 – Vista noturna da zona leste. Fonte: Google images.....	50
Figura 10 – Mapa do estado de São Paulo e metrópoles. Fonte: Fundação Seade.....	51
Figura 11 – Mapa das subprefeituras com marcação em vermelho da área de estudo. Fonte: http://desktopbrasil.com/portalsp/capital/subprefeituras.htm	52
Figura 12 – Mapa com os distritos e a área de estudo delimitada em vermelho. Os parques do Carmo e do Tietê, localizados respectivamente a sudeste e noroeste na figura acima, aparecem nas falas dos moradores como opções de passeios nos finais de semana. Fonte: www.sp.prefeitura.com.br	53
Figura 13 – Ampliação da área de estudo com a marcação dos condomínios pesquisados nos grupos focais e respectivos raios de 500m (alcance ideal em percurso a pé até áreas de lazer) Fonte:	54
Figura 14 – Avenida Radial Leste em abril de 2012 Fonte: acervo da autora	55
Figura 15 – Bonde na Avenida Celso Garcia. Fonte: http://abarcasite.com/historia.htm	57
Figura 16 – Bonde na Penha no início do século XX. Fonte: http://tgvr.protem.org	57
Figura 17 – Bonde na Rua Teixeira Leite, que já sofria com inundações. 1945.....	58
Figura 18 – Estação em Itaquera, Estrada de Ferro Central do Brasil. Fonte: Google images.....	58
Figura 19 – Crianças brincando na rua. Fonte: Google images.....	60
Figura 20 – Crianças brincando na rua. Fonte: Google images.....	60
Figura 21 – Trânsito na Avenida Radial Leste, abril de 2011. Fonte: http://noticias.r7.com/transito/noticias	64
Figura 22 – Mapa indicador de áreas verdes por região. Fonte: http://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises.php	67
Figura 23 – Mapa da cobertura vegetal da cidade de São Paulo. Fonte: http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/meio_ambiente/publicacoes/0010/geo_Saude_SP.pdf	68
Figura 24 – Mapa com marcação dos locais para lazer e esportes. Fonte: www.nossasaopaulo.org.br/observatorio	69
Figura 25 – Clube-escola Tatuapé, situado na Rua Apucarana. Fonte: Google maps.....	70
Figura 26 – Viaduto Aricanduva e distrito Tatuapé ao fundo. Fonte: Dois Séculos de Projetos no Estado de São Paulo/Grandes e Urbanização. Vol. III (1930 a 2000). São Paulo, Edusp-Imprensa Oficial, 2010.....	72
Figura 27 – Quadra de Tênis em Golden Lane, Londres. Fonte: http://www.fusion-lifestyle.com/centres/Golden_Lane_Sport_and_Leisure/Community/Sport_in_the_City_The_Golden_Lane_Tennis_League	76
Figura 28 – Campo gramado entre edifícios, Golden Lane, Londres. Fonte: http://www.retroto.com/2008/04/for-sale-apartm.html	76
Figura 29 – Super Quadra, Perdizes. Fonte: CONSTANTINO, 2004.....	77
Figura 30 – Vista da área de lazer, Super Quadra, Perdizes. Fonte: www.olx.com.br	78
Figura 31 – Edifícios da Super Quadra, Perdizes. Fonte: http://www.123i.com.br/Apartamentos/Sao-Paulo/Perdizes/R.-Joao-Ramalho/84c75ae9.php	78
Figura 32 – Página de abertura do site www.ilhasdosul.com.br , em outubro de 2011.	79
Figura 33 – Condomínio Ilhas do Sul. Fonte: artigo Solange Aragão.....	80
Figura 34 – Condomínio Portal do Morumbi. Fonte: artigo Solange Aragão	80
Figura 35 – Edifício Lausanne, São Paulo. Fonte: www.google.com.br	82
Figura 36 – É possível remar contra a maré?	85
Figura 37 – A superlotação de estações é frequente na linha 3 do metrô, como atesta a imagem da Estação Tatuapé Fonte: Google images.....	87
Figura 38 – Conjunto de prédios na Avenida Aricanduva, em direção ao Parque do Carmo. Fonte: acervo da autora.....	88
Figura 39 – grupo de jogadores no futebol Clube Escola Tatuapé, abril de 2012. Fonte: acervo da autora.....	89

Figura 40 – Tarde de sábado no Parque do Piqueri. Fonte: acervo da autora.....	92
Figura 41 – Crianças no tanque de areia do Parque do Piqueri, sábado à tarde, abril de 2012.....	94
Figura 42 – Intenso movimento de carros em rua secundária no bairro Tatuapé, sábado à tarde, abril de 2012.....	96
Figura 43 – Pavimento térreo de condomínio na zona leste. Fonte: acervo da autora	97
Figura 44 – Crianças brincando em tarde de sábado comum, no gramado do Parque do Carmo. Fonte: acervo da autora.....	98
Figura 45 – Crianças jogando bola e correndo em tarde de sábado comum no Parque do Carmo. Fonte: acervo da autora.....	99
Figura 46 – Parque infantil do Clube escola tatuapé, abril 2012. Fonte: acervo da autora.....	100
Figura 47 – Adultos jogando basquete no Clube-Escola Tatuapé. Fonte: acervo da autora	101
Figura 48 – Grupo de mulheres na piscina do Clube-Escola Tatuapé. Fonte: acervo da autora	102
Figura 49 – Quadra com churrasqueira em condomínio pesquisado nesta diseertação. Agrega os moradores e é usada toda sexta-feira à noite. Foto de Katia Sanchez, por ocasião da reunião grupo focal, em dezembro de 2010. Fonte: acervo da autora.....	104
Figura 50 – Paisagem visualizada por janela,Toscana, Itália. Fonte: acervo da autora.....	104
Figura 51 – Detalhe da parede externa em condomínio na Vila Mariana, São Paulo, é uma janela que emoldura e recorta o ângulo de visão. Fonte: acervo da autora.....	106
Figura 52 – Paisagem em estrada no interior da França, o campo é produção para o fazendeiro, e natureza para quem está na estrada. Fonte: acervo da autora.....	106
Figura 53 – Playground alterado pelos moradores, com piso pavimentado e pintura verde. Foto de katia Sanchez, realizada no dia da reunião do grupo focal, em dezembro de 2010. Fonte: acervo da autora.....	110
Figura 54 – Idosos na margem do Rio Tejo, Lisboa. Fonte: acervo da autora	113
Figura 55 – Família passeando no bairro do Tatuapé, dono de banca de revista descansa, sábado à tarde, abril de 2012. Fonte: acervo da autora.....	117
Figura 56 – As mulheres conversam na praça (que poderia ter bancos), Tatuapé, sábado à tarde, abril de 2012. Fonte: acervo da autora.....	117
Figura 57 – Homens conversam no bar da esquina, sábado à tarde, abril de 2012. Fonte: acervo da autora.....	119
Figura 58 – Shopping Boulevard Tatuapé na saída da estação de mesmo nome. Fonte: acervo da autora.....	119
Figura 59 – Degraus e buracos dificultam acesso não somente de pedestres com mobilidade reduzida, mas de todos. Fonte: acervo da autora.....	120
Figura 60 – Praça sem cuidado, Tatuapé. Fonte: acervo da autora	121
Figura 61 – Piscina do clube escola Tatuapé, sábado à tarde ensolarado, abril de 2012. Fonte: acervo da autora.....	122
Figura 62 – Área de entrada e caminho no Clube Escola Tatuapé. Fonte: acervo da autora.....	122

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 1 – Dados comparativos entre grupos focais.....</i>	<i>33</i>
<i>Tabela 2 – Dados comparativos entre grupos focais.....</i>	<i>34</i>
<i>Tabela 3 – Dados relativos à densidade habitacional nas subprefeituras.....</i>	<i>62</i>
<i>Tabela 4 – Indicados de áreas verdes por subprefeitura. Fonte: http://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises/php.....</i>	<i>66</i>

LISTA DE QUADRO

<i>Quadro 1 – Distribuição da amostra por grupos.....</i>	<i>32</i>
---	-----------

LISTA DE GRÁFICO

<i>Gráfico 1 – Dados da tabulação de questionários que confirmam a pouca utilização da sauna e sala de repouso..</i>	<i>111</i>
--	------------

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
DESCRIÇÃO DOS CAPÍTULOS	14
CAPÍTULO I – O CAMINHO DA PESQUISA	17
<i>Questionário</i>	23
<i>Análise da Ferramenta Questionário</i>	27
<i>Grupo Focal</i>	30
<i>Análise da ferramenta grupo focal</i>	35
<i>Entrevista</i>	36
<i>Análise da ferramenta entrevista</i>	38
<i>Reflexões sobre as ferramentas de pesquisa</i>	40
Posturas comuns dos profissionais de arquitetura.....	40
A visão do morador	43
CAPÍTULO II – RUMO À ZONA LESTE.....	49
<i>Breve histórico da zona leste</i>	56
<i>Características atuais</i>	62
<i>Perspectivas de mudanças</i>	72
CAPÍTULO III – O UNIVERSO DOS CONDOMÍNIOS	74
<i>Evolução dos condomínios</i>	75
<i>O espaço livre no entorno da torre</i>	81
<i>Metrópole e globalização</i>	85
CAPÍTULO IV – O LAZER DE TODO DIA.....	91
<i>Brincar</i>	93
<i>Lazer</i>	100
<i>Paisagem, cotidiano e tempo</i>	103
SÍNTESE E ALGUMAS REFLEXÕES	115

BIBLIOGRAFIA	125
<i>Revistas e jornais</i>	130
<i>Sites</i>	131
ANEXO I.....	134
ANEXO II.....	135

INTRODUÇÃO

O interesse pela área de projetos de paisagismo surgiu há mais de 30 anos, enquanto cursava a faculdade de arquitetura. Desde então, meu trabalho profissional envolve projetos de paisagismo em áreas comerciais, industriais e residenciais. Foi, entretanto, em projetos de condomínios residenciais na cidade de São Paulo, que procurei compreender a utilização dos espaços por meio de seus usuários finais, ou seja, os moradores. Projetar isoladamente, sem voltar às áreas de lazer após elas serem executadas e apropriadas pelos usuários, era inquietante.

As questões relacionadas e discutidas neste trabalho tiveram início em 1999. Minha equipe e eu participamos de um curso de gestão de qualidade com o objetivo de organizar as atividades profissionais referentes aos aspectos de organização de fluxos e controle de qualidade de informações. Mediante essa oportunidade, pude compreender melhor o ciclo de projeto, e confirmar o motivo da preocupação de início de carreira: conhecer a opinião do usuário final das áreas projetadas é fundamental para concluir a última etapa dos trabalhos e fornecer informações para os próximos.

Muitos trabalhos acadêmicos têm por objetivo estudar o uso das áreas de lazer em espaços abertos, em sua maioria, públicos. Poucos, entretanto, são baseados em pesquisas de uso das áreas livres privativas de edifícios, com enfoque na visão do morador. Esta dissertação aborda a interpretação das informações obtidas (as quais representam a opinião do usuário final dos prédios) e sua respectiva crítica ao padrão de utilização, considerando referencial teórico o estudo dos conceitos de paisagem e de cotidiano do cidadão na cidade. O objetivo aqui é promover um balanço da aparente dicotomia entre o que o mercado imobiliário projeta e implanta e o que os moradores sentem e desejam para seus espaços livres do cotidiano.

DESCRIÇÃO DOS CAPÍTULOS

O capítulo I versa sobre o tema da pesquisa. Os questionários obtidos nos anos 2000 compõem os primeiros conjuntos de informações relacionadas à opinião dos usuários finais. Além de promover a busca por outras ferramentas de pesquisa, os dados obtidos instigaram a procura pela academia, com o objetivo de elaborar uma análise crítica do conjunto de informações obtidas por meio de uma dissertação de mestrado. A participação nas aulas do programa de pós-graduação da Universidade de São Paulo, especificamente nas aulas ministradas pela Prof. Dra. Sheila Ornstein (AUT 5805), foi fundamental para conhecer com mais profundidade as questões referentes ao tema, além das diferentes possibilidades de buscar informações e ter acesso à literatura específica, por exemplo, os autores John Zeisel (**Inquiry by Design**, 2006); Clare Cooper Marcus e Wendy Sarkissian (**Housing as if People Mattered**, 1986); entre outros.

Ainda se referindo ao capítulo 1, ele é subdividido em cinco partes: introdução, ferramenta questionário, ferramenta grupo focal, ferramenta entrevista e reflexões. Na introdução esclareço como iniciei a pesquisa e como a utilização de uma ferramenta conduziu à necessidade de utilizar outra, de modo a obter informações mais aprofundadas sobre cada observação feita pelos usuários. Ao descrever as ferramentas, discorro sobre elas e a experiência de seu respectivo emprego durante este trabalho. Encerro o primeiro capítulo com reflexões sobre os dados obtidos.

Tanto as falas dos usuários quanto as observações e análises críticas do rico conjunto de informações obtidas nesse primeiro momento me levaram a estudar mais profundamente as questões relacionadas à região metropolitana, onde grande parte da pesquisa foi realizada. Portanto, no segundo capítulo, procuro compreender melhor os assuntos relacionados não somente à zona leste da cidade de São Paulo, mas também sua inserção na região metropolitana. Muito dos conhecimentos adquiridos adveio de teses e dissertações da universidade supracitada, as quais tratavam especificamente da região. Sob a abordagem de Meyer (**A Leste do Centro**) e Grostein (**Cidade e Metrópole**), busquei estudar a relação da área recortada com o conjunto da cidade. Fiz visitas aos parques regionais citados nas pesquisas e analisei dados em sites da prefeitura. Neste capítulo pude compreender as especificidades da área estudada, que

difere quando comparada às zonas sul, norte e oeste. A zona leste é estigmatizada por um histórico predominante de moradia com pouca oportunidade de trabalho. O texto, nesse caso, é estruturado em: introdução, breve histórico, características atuais e perspectivas de mudanças.

O conteúdo de informações obtidas para elaboração dos capítulos I e II, relacionado diretamente à opinião do usuário e seu local de moradia proporcionaram o estudo mais intenso de outras questões. As áreas coletivas nos pavimentos térreos são ofertadas pelo mercado imobiliário, seguem legislação determinada (setor público) e fazem parte de uma trama maior, interligada ao mundo globalizado, aos assuntos financeiros e mercadológicos. Para elaborar o capítulo III, me pautei na leitura de textos relacionados a negócios imobiliários e globalização. É difícil permanecer otimista após a leitura de vários autores, em síntese: o mundo e as cidades giram ao redor de interesses econômicos. Sempre seremos manipulados por ações mercadológicas, em função do interesse de poucos. Subdivido este assunto em introdução, evolução dos condomínios (aspectos históricos), espaço livre no entorno das torres (aspectos legislativos), e metrópole e globalização (aspectos gerais).

A sequência dos capítulos segue uma ordem cronológica: primeiro as pesquisas, seguidas da compreensão dos espaços físicos (São Paulo e zona leste) e depois pelo estudo de um dos agentes envolvidos (mercado imobiliário). Registro as falas dos moradores, obtidas nas pesquisas, no desenvolvimento de todo o trabalho, afinal, os primeiros questionários geraram o interesse na elaboração de um estudo maior, por meio do qual fosse possível enxergar além do pavimento térreo de lazer.

Duas autoras, entretanto, lidas no início da pós-graduação, estiveram sempre presentes em meus pensamentos: Sassen (2010) e Heller (2008).

“Mesmo o setor mais digitalizado e globalizado, notadamente as finanças globais, toca o chão em algum ponto de suas operações.” (SASSEN, 2010, p. 187).

A imagem da figura 1 poderia ter essa frase como legenda. A pipa no céu se conecta com o chão pelo fio que uma criança segura ao brincar.

Apesar da complexidade das relações financeiras, globalizadas e virtuais, que a grosso modo geram as áreas físicas nas cidades, elas estão completamente ligadas ao ser humano, o qual diariamente pensa, vive, dorme, come, se relaciona etc. Mesmo com

tantas transformações, a vida cotidiana ainda é estruturada nas funções básicas e vitais, e as relações humanas, não obstante o excesso de comunicação virtual das redes sociais, ainda é extremamente valorizada.



Figura - 1 Crianças soltando pipa no Parque do Carmo.
Fonte: acervo da autora.

No capítulo IV procuro compreender questões do cotidiano relacionadas à utilização das áreas de lazer no pavimento térreo. Organizo-o em: introdução e estudo dos conceitos brincar, lazer, paisagem, cotidiano e tempo. Acredito que todos estão intrinsecamente relacionados à utilização do objeto de pesquisa: os pavimentos térreos são áreas para lazer, onde mais da metade dos principais usuários são crianças, que brincam em seu cotidiano.

Este trabalho não tem como objetivo chegar a uma conclusão sobre os pavimentos térreos para o mercado imobiliário, tampouco ser um manual de projetos. A interpretação das informações sobre a opinião do usuário final dos edifícios, aliada aos estudos sobre cidade e aos conceitos do capítulo IV, evidenciam a finalidade de instigar e promover uma visão crítica sobre a realidade dos espaços projetados. Em última análise, esta dissertação espera contribuir para que pesquisadores e profissionais, entendendo melhor este universo, projetem para o morador espaços que agreguem valor ao seu dia a dia.

CAPÍTULO I – O CAMINHO DA PESQUISA

Comecei a aplicar questionários sobre avaliação de uso de pavimentos térreos em 1999. Durante este ano, após a participação em um curso de gestão de qualidade para escritórios de projetos de arquitetura e engenharia, ficou claro que a opinião do usuário final era muito importante para fundamentar o ciclo de trabalho. De certa forma, o aprendizado nesse período acendeu a fagulha do interesse em aprofundar o conhecimento a propósito da problemática que deu início a esta dissertação: analisar criticamente um significativo conjunto de dados da utilização de pavimentos térreos na cidade de São Paulo. Logo após o término do curso, iniciei a coleta de informações sobre a opinião do morador dos edifícios residenciais, para os quais havia projetado as áreas de lazer nos pavimentos térreos.

O conhecimento adquirido mediante a experiência prática de projeto ao longo de 22 anos¹, além dos estudos no referido curso de gestão de qualidade para projetos², mostrou que era imprescindível avaliar a efetiva apropriação das áreas projetadas, para fechar com propriedade e conhecimento o ciclo de trabalho.

A pesquisa sobre a utilização das áreas externas é essencial para conhecer as necessidades dos usuários. Os estudos de Marcus (2011, p. 38 a 46), comprovam que o melhor projeto é aquele que atende o morador, e que as áreas livres são fundamentais para melhores condições de vida.

Há 12 anos, os equipamentos de lazer ofertados pelo mercado imobiliário não eram tão valorizados e diversificados como nos dias atuais, a aparente dicotomia existente entre o que o morador deseja e usa e o que é ofertado pelo mercado imobiliário, não era tão evidente.

¹ Arquiteta titular do escritório Martha Gavião Arquitetos Associados, fundado em junho de 1989.

² Particpei do Programa de Gestão de Qualidade no Desenvolvimento de Projeto na Construção Civil, NCI/CTE, entre março e agosto de 1999. Meu objetivo inicial foi aprimorar a gestão de projetos e pessoas de meu escritório. Os benefícios da participação, entretanto, foram além dos planos iniciais, e no segundo semestre de 1999, iniciamos de forma sistemática e organizada, o retorno às áreas projetadas, de modo a obter a opinião do morador sobre os efetivos usos das áreas de lazer nos pavimentos térreos.

O material bruto da pesquisa é composto por 249 fichas de resposta de questionários, nove horas de filmagem de reuniões dos grupos focais, um relatório geral sobre as mesmas e quatro entrevistas.

De modo não tão linear e isolado, o curso de gestão incentivou, em síntese, a elaboração de pesquisas quantitativas (questionários), cujos resultados levaram a organizar pesquisas qualitativas (grupos focais), por meio das quais percebi a importância de conhecer outros agentes (entrevistas) e, por fim, recorrer à academia (dissertação de mestrado) para embasar teoricamente a análise crítica de tantas informações.

Em uma primeira etapa, a obtenção de informações foi possível devido a dois instrumentos: questionários e grupos focais.

Muitos autores recomendam a adoção de métodos variados na abordagem de um tema, estratégia que, embora possa representar um significativo trabalho adicional na coleta de dados, tem a intenção de diminuir vieses inerentes à adoção de procedimento que ressalte apenas um aspecto do problema (viés metodológico). (GUNTHER, 2008, p. 381).

Em nenhum momento tive a pretensão de elaborar uma avaliação técnica profissional (avaliação pós-ocupação). Apliquei questionários sem possuir o embasamento acadêmico necessário, e por meio deles obtive uma *quantidade* de informações sobre utilização e qualificação das áreas de lazer privativas estudadas. Embora não profissional, o trabalho buscou a veracidade dos fatos, apresentando o fundamento legítimo de registrar efetivamente a motivação dos usuários.

Cada instrumento penetra em uma dimensão, sendo assim, após a leitura e análise dos resultados das tabelas geradas a partir da tabulação das respostas das fichas, senti a necessidade de entender também as entrelinhas de todo esse conteúdo. Além de investigar as informações obtidas durante a inserção dos dados na tabela, a base teórica aprendida pela leitura de textos relacionados à avaliação pós-ocupação, induziu o desejo de buscar mais conhecimentos, que fossem gerados por outras fontes. Nesse sentido, recorri à ferramenta grupo focal.

Os grupos focais são utilizados desde os anos 50 para obtenção de dados de pesquisa em diversas áreas. A escolha por sua utilização atravessa ciclos de popularidade e, recentemente, esse instrumento tem sido opção em diferentes áreas de

estudo e trabalho (DIAS, 2000, p. 1). Portanto, com os grupos focais obtive informação *qualitativa*. Ao longo das reuniões diferentes questões puderam ser levantadas, entre elas, as falas dos moradores, que descortinaram outros dados, por exemplo, a saudade de ter um quintal, o desejo de perder menos tempo do cotidiano em transporte (seja ele público ou privado) e a saudade da liberdade de brincar na rua.



Figura - 2 Reunião de grupo focal 2, realizada no segundo semestre de 2011.
Fonte: acervo da autora.

A diferença entre as informações *qualitativas* e *quantitativas*, adquiridas com os questionários e reuniões, enriqueceu o material bruto e permitiu uma reflexão mais completa sobre a utilização das áreas de lazer. Segundo Dias, os grupos focais são divididos em três categorias: exploratória, fenomenológica e clínica. Neste trabalho, a característica do instrumento é “clínica”.

A abordagem clínica, por sua vez, objetiva trazer à tona sensações e sentimentos que não poderiam ser facilmente percebidos por meio de métodos de pesquisa estruturados. Na verdade, lida com informações veladas, por vezes inconscientes e inacessíveis nos relacionamentos interpessoais, constituindo-se em uma boa ferramenta na obtenção de informações úteis para o julgamento clínico de um profissional especializado. (DIAS, 2000, p. 2).

Pela complexidade e riqueza dessas informações, a condução da reunião deve ser feita por uma pessoa com experiência em gestão de grupos e, principalmente, não estar envolvida de modo direto ao assunto.

Em pesquisas acadêmicas, no entanto, o próprio pesquisador costuma assumir o papel de moderador. É importante destacar que, para ter bons resultados com o grupo focal, o pesquisador deve estar consciente de suas habilidades em dinâmicas de grupo e de sua neutralidade em relação aos pontos de vista expostos durante a discussão. (DIAS, 2000, p. 4)³.

Essas considerações justificaram a opção por não conduzir diretamente os grupos: o fato de ser autora dos projetos contaminaria os resultados. Optar por não moderar os grupos de maneira pessoal, por sua vez, não implicou na distância em relação ao instrumento. Foi muito importante a análise do material bruto. A moderadora e sua ajudante filmaram todas as reuniões e entregaram um relatório geral de todos os grupos, rico em falas e fotos.

Dado o caráter subjetivo da pesquisa qualitativa e do envolvimento dos representantes da empresa com o problema, o moderador é a pessoa mais indicada para exprimir, com isenção, o que realmente se passou durante a discussão do grupo focal. (DIAS, 2000, p. 6).

A absorção dos resultados do instrumento, por parte da pesquisadora, se tornou possível devido à leitura de um relatório isento e não “contaminado”; às nove horas de filmagem geradas durante as reuniões; e à reunião entre moderadora, pesquisadora e orientadora, durante a qual o relatório foi apresentado verbalmente. O conjunto de todas as atividades propiciou, em cada uma delas, descortinar um novo olhar dos usuários de pavimentos térreos sobre o tema.

O cruzamento dos dados obtidos pelos dois instrumentos, *qualitativo* e *quantitativo*, resultou em uma compilação valiosa de informações. Esses dados, porém, apresentam uma visão unilateral, a do morador. O universo do tema pavimento térreo envolve pluralidade de atores sociais. Do projeto à apropriação, existem: o autor do projeto, o incorporador, o construtor e o administrador. Dessa forma, como sugerido por

³ Cláudia Augusto Dias, doutora em Ciências da Informação, pela UnB. Artigo “Grupo focal: técnica de coleta de dados em pesquisas qualitativas”, em **Informação e Sociedade, Estudos**. 2000, v. 10, n. 2.

vários autores⁴, optei pela utilização de mais um instrumento: a entrevista. Elaborado junto com trabalhadores e consultores de construtoras, o material me permitiu uma diferente perspectiva, que complementa o conteúdo do conjunto anterior.

A utilização de projetos assinados pelo meu escritório facilitou o processo de obtenção de autorizações para acessos aos condomínios e às construtoras, bem como a possibilidade de comparações ao longo dos anos.

Sobre os dados de utilização oriundos dos questionários de moradores e zeladores, tenho a ciência de que não atendem os requisitos mínimos necessários para serem considerados um instrumento de Avaliação Pós-Ocupação (APO). O planejamento para a primeira aplicação foi elaborado há 12 anos, antes do início deste trabalho. Durante o mestrado verifiquei que meus dados apresentavam várias falhas e não incorporavam o rigor científico necessário à aplicação. Também inclui edifícios da cidade inteira, e não somente da zona leste⁵. No entanto, o conjunto de informações quantitativas é tão rico, e ao mesmo tempo a ausência de dados semelhantes na cidade é tão grande, que optei por usar os números nesta dissertação. Além de dados numéricos que demonstram a preferência de uso e a qualificação das áreas de lazer, várias outras informações puderam ser apreendidas nas entrelinhas, durante a leitura das fichas. Dentre as quais, insatisfações sobre a qualidade das obras, desejos por equipamentos que não constam no edifício e alterações na preferência de seus respectivos usos. Entre os primeiros e os últimos questionários se passaram 10 anos. Áreas de lazer pouco prestigiadas no início, hoje são bastante disputadas pelos moradores⁶.

Esclareço que o objetivo principal deste trabalho não é elaborar uma Avaliação Pós-Ocupação em seu caráter técnico. Pretendo analisar criticamente um conjunto de obras executadas, por meio da vivência do morador, da opinião do construtor e de meus estudos sobre a cidade e o cotidiano, elaborados no decorrer do período de mestrado.

⁴ Citação de Calder, 1977, no texto de Dias, 2000, p. 11: “A natureza da pesquisa qualitativa não a limita a nenhuma técnica como sendo a melhor. Outras técnicas são tão boas quanto os grupos focais, e devem ser exploradas. A maior ameaça à pesquisa qualitativa não é a falta da capacidade de generalizações, mas a falta de validade. A validade só pode ser atingida a partir do uso de múltiplos métodos”.

⁵ Durante o desenvolvimento da dissertação foi decidido em conjunto com a orientadora recortar uma área da cidade, com o objetivo de aprofundar as questões de vizinhança e inserção na cidade. A redução proporcionou comparar condomínios da mesma região e simplificou a pesquisa. Seria muita pretensão analisar as áreas de lazer na cidade inteira. Ver capítulo relacionado a seguir.

⁶ A porcentagem de uso do salão de festas era 4%, quando comparado aos outros itens de lazer. Após 10 anos, passou para 50%. Dados obtidos após a tabulação das fichas de questionário.

Apesar da APO não ser o objeto de estudo específico deste texto, seus instrumentos de aplicação são parte integrante e valiosa da minha pesquisa.

Os Grupos Focais, diferente dos questionários, foram elaborados dentro dos padrões técnicos exigidos para aplicar o instrumento. Coube aos profissionais externos e preparados tecnicamente, entre eles psicóloga e publicitária, a mediação rigorosa dos encontros, todos documentados em vídeo. Após assisti-los (a gravação das seis reuniões de grupos focais deu origem a nove horas de filme) acrescentei às informações apresentadas no relatório final as minhas próprias percepções. A contratação de profissionais especializados foi fundamental para a condução dos grupos. Analisar as filmagens enriqueceu a avaliação, porque pude observar alguns dados que não constavam do relatório final entregue pelas responsáveis depois da aplicação da ferramenta, por exemplo, o desejo de estar mais próximo do centro da cidade e a evidência de que, se existem concorrentes que reduzem a utilização dos parques e praças da cidade, provavelmente são os shopping centers, e não os pavimentos térreos dos condomínios residenciais.

Quanto às entrevistas, efetuei quatro, sendo três com as equipes de engenheiros de manutenção pós-obra das construtoras Tecnisa, Diálogo e Fortenge, e uma com a engenheira Maria Angélica Covelo Silva, consultora de qualidade de várias empresas. Assim como nos questionários e grupos focais, os dados obtidos acrescentaram mais informações do que o esperado, tais como: uma parte significativa das insatisfações dos moradores está relacionada às questões financeiras (surpresas e problemas obtidos pelos moradores por ocasião dos repasses de financiamento), esse descontentamento contamina de modo negativo os serviços de atendimento ao consumidor das construtoras (SAC). As entrevistas são instrumentos de fácil aplicação, e poderiam estar inseridas no cotidiano dos escritórios que projetam as áreas de lazer.

Os estudos sobre esses instrumentos de avaliação de uso e o exercício de aplicação dos mesmos comprovam a importância da obtenção de informações geradas por meio das opiniões dos usuários e especialistas. Os dados são fundamentais para o desenvolvimento de projetos, desse modo a pesquisa para obtê-los deveria ser rotina, não exceção. A análise crítica das informações advindas dos diferentes instrumentos e o cruzamento de dados gerados são importantes para o trabalho, visto que a aplicação dos questionários prescindiu de procedimentos científicos necessários à dissertação.

A seguir discorro sobre os três instrumentos utilizados para obter informações sobre a opinião dos moradores e outros agentes relacionados aos pavimentos térreos. Nos dois primeiros (questionários e grupos focais), os instrumentos me possibilitaram conhecer a opinião do morador. No terceiro (entrevistas), a vivência de outros agentes envolvidos com o mesmo tema.

Questionário

O questionário é um dos instrumentos mais usados para obtenção de dados sobre usuários na Avaliação Pós-Ocupação de ambientes construídos (LOPES, p. 104, 2009). Por meio dele são recolhidas informações *quantitativas*.

Para sua aplicação, é necessário o conhecimento prévio do local ou tema a ser avaliado, de modo a ser possível elaborar questões pertinentes. Conhecer o perfil do respondente (grau de instrução, faixa etária etc.) também é importante para a elaboração das fichas de resposta, as quais devem considerar:

- Campo para informações de cabeçalho, em que se identifica local, data, identificação opcional do respondente ou do assistente de preenchimento⁷.
- Facilidade de leitura e linguagem adequada ao respondente.
- Quantidade de perguntas adequadas ao tempo de preenchimento.
- Formulação de perguntas apropriadas à aplicação da pesquisa em questão (significa não fugir do tema).
- Facilidade de preenchimento (sem exigência de cálculos numéricos ou esforços de memória por parte dos respondentes).
- As perguntas não devem induzir respostas (ORNSTEIN, p. 112, 1992).
- Pensar na facilidade da futura tabulação dos dados e análise dos resultados.

⁷ Neste trabalho o aplicador dos questionários preencheu as respostas para auxiliar o zelador, e trouxe de volta o questionário. Nas fichas desse trabalho havia um campo específico para essa identificação.

A amostra representativa é calculada em relação à população pesquisada, considerando margem de erro, desvios e nível de confiança. Quanto menor a margem de erro, mais próxima da população finita será o número de fichas exigido.

A aplicação dos questionários na referida pesquisa não apresenta o rigor científico⁸ necessário para ser considerada um instrumento de APO. Os questionários foram elaborados por iniciativa da pesquisadora em escritório próprio, com o objetivo de obter informações sobre a efetiva utilização das áreas de lazer concebidas.

Os questionários foram aplicados em duas épocas diferentes, com intervalo aproximado de 10 anos entre elas. Na primeira etapa, nos anos 1999, 2000 e 2001, a iniciativa de retornar às áreas projetadas se deu após o Curso de Gestão da Qualidade (NGI) feito pela arquiteta-titular e arquitetas-coordenadoras do escritório. Durante o curso, verificamos que para fechar o ciclo ideal de trabalho, era necessário buscar a opinião do usuário final (o morador do edifício), e não somente atender as exigências do cliente contratante (construtora). Por motivos diversos, a aplicação foi interrompida nos anos seguintes, e retomada em 2007, 2008 e início de 2009. Em 2007, somente uma funcionária realizava as visitas. Incrementou-se o ritmo da pesquisa nos meses finais de 2008 e início de 2009, período no qual o volume de trabalho em projetos no escritório foi reduzido em função da crise econômica mundial e brasileira. Essa redução de projetos proporcionou mais horas técnicas disponíveis por alguns funcionários, que puderam elaborar visitas aos prédios depois de prontos. Sendo assim, vários questionários foram respondidos *in locus* pelos zeladores e outros tantos disponibilizados para moradores. A atividade possibilitou ao mesmo tempo manter a equipe de trabalho enquanto a quantidade de projetos no escritório não era restabelecida. Os custos da pesquisa em todos os anos foram absorvidos pelo próprio escritório, sem a participação de clientes.

Na primeira etapa, em 1999, elaborei um questionário padrão após a leitura de textos sobre o tema “pesquisa de opinião de moradores de condomínio” (FIESP, 1996; INSTITUTO GALLUP, 1997). As principais construtoras clientes foram informadas sobre o trabalho, pois teriam de autorizar os acessos aos condomínios e fornecer telefones de síndicos e administradoras. Interessaram-se pela pesquisa e colaboraram

⁸ Reitero que a pesquisa com os questionários foi feita em outra época, com outro propósito. Está inserida neste trabalho por apresentar um conjunto de dados significativo sobre a opinião do usuário final.

acrescentando sugestões de perguntas. Criei dois tipos de ficha, uma a ser respondida pelo zelador, que incluía também assuntos relativos à manutenção, e outra a ser distribuída entre alguns moradores (os modelos de fichas encontram-se no Anexo I).

A seleção dos condomínios (projetos do escritório Martha Gavião) incluiu edifícios prontos e habitados há mais de um ano na cidade de São Paulo, cujos clientes (construtoras) autorizaram a pesquisa e forneceram os contatos das administradoras e síndicos. Somente uma construtora não autorizou o retorno ao edifício por ela construído. Os outros clientes apoiaram e elogiaram a iniciativa. A utilização de projetos assinados pelo meu escritório facilitou o processo de obtenção de autorizações para acessos aos condomínios, bem como a possibilidade de comparações ao longo dos anos. Nessa fase efetuamos 105 visitas em edifícios, portanto, obtivemos 105 questionários respondidos no local pelo zelador, além de aproximadamente 36 respondidos pelos moradores.

O aplicador foi até o edifício, preencheu o questionário do zelador na hora da visita e deixou com o síndico e mais seis moradores (escolhidos pelo zelador por serem justamente os que mais utilizavam as áreas) as demais fichas para serem devolvidas pelo correio ou fax. A taxa de devolução foi de aproximadamente 10%, para aumentá-la nos anos seguintes, anunciamos na carta de apresentação o sorteio de um vaso de plantas entre os participantes que retornassem os questionários respondidos.

Após ler todas as fichas e tabular os resultados, elaboramos relatórios que, além de serem enviados às construtoras que autorizaram os acessos, retroalimentaram nosso trabalho como projetistas. Os dados de 2001 geraram informações que incorporamos ao escritório, entretanto, não elaboramos o relatório final e seus respectivos gráficos.

Na segunda etapa da pesquisa (2007 a 2009), utilizamos o meio eletrônico para devolução dos questionários preenchidos pelos moradores, mediante link no site www.marthagavião.com.br conforme ilustrado na figura 3. Após ver o aviso no elevador e/ou receber a filipeta pelo zelador, o morador interessado consultou o site. O questionário do zelador foi respondido de forma semelhante à primeira etapa, ou seja, preenchimento da ficha no dia da visita, com auxílio do aplicador. Várias vezes durante as aplicações foram anotadas falas interessantes, sobre assuntos específicos que constavam nas perguntas das fichas, além de observações sobre aspectos visuais, por exemplo, troca de espécies vegetais. Os aplicadores, em sua maioria, eram arquitetos com conhecimento sobre o assunto.

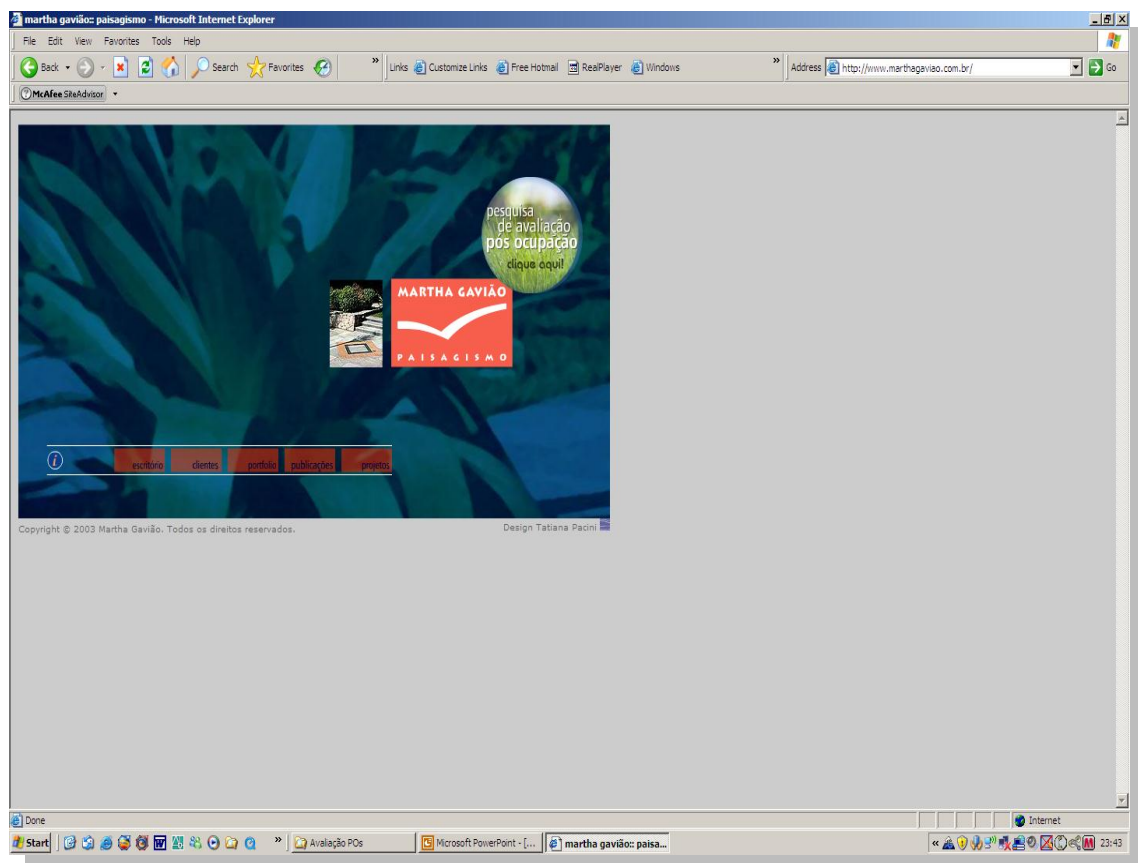


Figura - 3 Imagem da primeira página do site Martha Gavião com link para retorno ao questionário de APO.



Figura - 4 Imagem da tela após a abertura do link.

Fonte: www.marthagavião.com.br, na época da pesquisa.

O modelo da ficha questionário apresentado no site é semelhante ao da pesquisa anterior. Para ter certeza de que unicamente os moradores dos edifícios visitados devolveriam a ficha, o questionário era enviado somente após a identificação do condomínio e respondente. Na segunda etapa, visitamos 85 condomínios e obtivemos 134 questionários, sendo 85 respondidos pelo zelador no momento da visita, e 49 por moradores (meio eletrônico). O número de respostas de moradores foi variado, de nenhuma em 50 condomínios, a no máximo sete por condomínio. Em 37% dos prédios houve interesse em participação.

Análise da Ferramenta Questionário

Em sua totalidade, tanto na primeira quanto na segunda etapa, a pesquisa de avaliação pós-uso por meio de questionários foi elaborada no período de 10 anos, nos quais visitamos 190 condomínios e obtivemos 275 questionários (zelador e morador) respondidos. Os modelos dos questionários encontram-se nos anexos I e II.

Na primeira etapa, a taxa de retorno das fichas dos questionários foi inferior à da segunda etapa, 15% e 37%, respectivamente. Credito o aumento da taxa de retorno à facilidade propiciada pelo uso do computador e meio eletrônico de envio.

Nestes 10 anos de pesquisa pudemos observar algumas alterações entre as preferências de lazer: o uso da sala de ginástica, por exemplo, cedeu lugar ao salão de festas. Esse fato confirma o resultado das reuniões de grupos focais (efetuadas posteriormente), a saber: as atividades mais livres, que propiciam os contatos entre as pessoas, sejam elas familiares ou moradoras do mesmo edifício, é preferido em relação às atividades que são mais uma tarefa no já corrido cotidiano. O uso dos salões de festas, tenham eles nomes pomposos ou não, como salão gourmet, pode ter sido valorizado, porque hoje a maioria dos salões são entregue bem decorado, e também pelas dimensões reduzidas dos apartamentos. No que se refere à idade dos moradores que mais utilizam os pavimentos térreos, as crianças maiores (de 6 a 13 anos aproximadamente) representam a faixa etária que mais usa as áreas de lazer.

As questões relacionadas aos aspectos de segurança e à manutenção alimentaram a atividade de projetar no escritório (detalhamento de projeto e especificação de materiais) ao longo de todos esses anos: a guarita não é mais o objeto de maior crítica. Durante anos foi líder de reclamações referentes à dimensão e visibilidade. Essa informação contribuiu para algumas decisões nas reuniões de coordenação de projetos, evitando a repetição de erros. O playground, entretanto, continua sendo muito criticado. A luta pela melhoria de localização e investimento em qualidade de equipamentos (brinquedos) ainda é grande. Nas reuniões de produto, realizadas antes do lançamento comercial dos condomínios, nas quais as empresas de vendas participam, é difícil propor a valorização de brinquedos em detrimento do azul de uma piscina. No entanto, vários clientes, cientes desta pesquisa, valorizam as informações e atendem as principais reivindicações.

Hoje é comum a elaboração de pesquisa de produto antes do lançamento de condomínios residenciais. Algumas construtoras apresentam os projetos para potenciais compradores antes dos lançamentos. Elas não têm margem para erros, pois além dos custos de taxas, projetos, marketing, maquetes e material publicitário, também são expressivos o custo do terreno e da própria construção. Os dados decorrentes deste trabalho refletem os desejos, os quais nem sempre são os mesmos após o uso cotidiano⁹. É curiosa a comparação entre os dados imaginários (antes de comprar o imóvel) e os dados de utilização (já durante a residência).

⁹ No terceiro capítulo desta dissertação, discorro sobre as questões relacionadas a estes agentes: incorporadores e construtoras.

A relação dos itens de lazer também sofreu mudanças durante o período. Na tabela de Excel, elaborada para contabilizar as fichas de respostas de questionário, as colunas dos itens de lazer apresentam títulos que não existiam há 10 anos, entre eles: piscina coberta, sala de cinema, lan house, sala de massagem, deck molhado etc. A lista é grande, e a descrição dos ambientes é definida ora em português, ora em inglês (pet place, home theater etc).

O instrumento questionário é de difícil aplicação. Requer tempo e recursos financeiros, mas a maior dificuldade é enfrentada durante a autorização de acesso aos condomínios. Inúmeros telefonemas são necessários para possibilitar a entrada do pesquisador.

Vários construtores também elaboram pesquisa entre os proprietários de apartamentos e enfrentam as mesmas dificuldades. Nos questionários aplicados por essas empresas, são poucas as perguntas relacionadas às áreas de lazer. Conforme exposto na introdução deste trabalho, o número de perguntas deve ser adequado ao tempo de resposta, pois um questionário grande assusta e reduz a chance de ser respondido. Muitos assuntos são necessários para avaliar a unidade residencial e outros pavimentos, de modo que falta espaço para aprofundar a opinião sobre as áreas do pavimento térreo. Essa observação reitera a importância de uma pesquisa específica para as áreas de lazer.

As informações sobre questionários elaborados pelas empresas, se elas aplicam e como o fazem em suas obras, constavam no roteiro de perguntas das entrevistas. Em todas as fases da pesquisa, são frequentes os cruzamentos de dados entre os diferentes instrumentos. Maria Angelica Covelo (entrevistada), relata que uma grande incorporadora aplica questionários de opinião em todos os compradores de unidades após o primeiro ano de uso do apartamento. A alta taxa de resposta se dá pelo mesmo modo como são respondidos os questionários do zelador em nossa pesquisa. O assistente anota as respostas do respondente no exato momento. O conjunto de informações obtidas por esse processo “é um tesouro guardado a sete chaves”, no caso da referida construtora¹⁰. Os dados são disponibilizados somente para a equipe interna, a qual orienta projetistas, empresas de marketing e vendas. Não há compartilhamento de informações, mas sim o contrário.

¹⁰ Fala da engenheira Maria Angelica Covelo, em entrevista realizada para esta dissertação.

Um dos objetivos deste trabalho é poder compartilhar, tanto no meio acadêmico quanto profissional, os resultados obtidos, esperando que possam agregar conhecimento.

Grupo Focal

O instrumento grupo focal configura um entre os vários possíveis para obtenção de dados de usuários na avaliação pós-uso de ambientes construídos. Por meio dele são recolhidas informações *qualitativas*. Durante a aplicação do instrumento, os usuários discutem e expõem opiniões pessoais. Os grupos ideais devem ser formados por seis ou sete integrantes, e a discussão orientada por um moderador que, por sua vez, é auxiliado por um ajudante, o qual gravará ou anotará o conteúdo gerado.

Nem sempre é fácil recrutar pessoas a participarem dos grupos. Portanto, para que o instrumento se torne produtor deve-se tomar os seguintes cuidados:

- Conduzir a sessão de modo a permitir que todos expressem suas opiniões.
- Anotar ou gravar as falas para posterior análise.
- Preparar previamente o roteiro da reunião.
- Controlar o tempo de duração (tempo ideal é de no máximo uma hora).
- Selecionar participantes que sejam da mesma área (no caso de trabalho) ou tenham outras características de afinidade, e que trabalhem ou ocupem a área a ser pesquisada por um período mínimo de um ano.
- Elaborar a reunião em local confortável e de fácil acesso.

De igual maneira aos instrumentos de avaliação pós-uso, o trabalho elaborado por meio de um grupo focal envolve custos financeiros, mão de obra qualificada e prazos, seja para entrega de trabalhos acadêmicos ou profissionais. Estabelecer cronogramas e cumpri-los é parte integrante do processo.

Neste trabalho, o instrumento grupo focal empregado para obter informações qualitativas sobre o uso dos pavimentos térreos foi aplicado pela psicóloga Vânia Bartallini (moderadora) com o auxílio da publicitária Kátia Sanchez, sua assistente.

Após análise do material gravado, ficou claro que a orientação do grupo por um profissional especializado, no caso uma psicóloga, é muito importante para permitir que todos possam expor suas opiniões, seguir o roteiro elaborado de forma agradável e informal, além de perceber, inclusive nas entrelinhas, todas as questões pertinentes ao tema. Conforme Ornstein (p. 68, 1992), a aplicação da ferramenta por profissional capacitado e não envolvido diretamente com o projeto foi muito importante para obtenção de informações ricas e não tendenciosas. A correta mediação também possibilitou a fala de todos. A Prof. Dra. Sheila Ornstein acrescenta que o grupo focal é um instrumento utilizado com cada vez mais frequência, pois confere maior rapidez aos resultados. As respostas são imediatas e, não raro, apresentam mais conteúdo do que as fichas dos questionários. Pela sua importância, o grupo focal não deve ser aplicado informalmente.



Figura - 5 Quadro retirado do filme da reunião de grupo focal 3, realizada no segundo semestre de 2011.

Fonte: acervo da autora.

No roteiro das reuniões, elaborado após um primeiro encontro entre aluna, orientadora e psicóloga, ficou esclarecido o objetivo do trabalho. Estabelecemos a elaboração de seis grupos, em três tipologias econômicas de edifícios: básico, mediano e sofisticado. Unificamos os participantes por faixa etária de filhos (crianças de 0 a 7, de 8 a 16, e um grupo sem crianças). Conforme quadro 1, a seguir.

Perfil do empreendimento quanto ao padrão dos equipamentos de lazer		
Básico	Mediano	Sofisticado
Um grupo de pais com filhos entre 3 e 7 anos	Um grupo de pais com filhos entre 3 e 7 anos	Um grupo de pais com filhos entre 3 e 7 anos
Um grupo de pais com filhos entre 10 e 15 anos	Um grupo sem filhos, casados ou solteiros	Um grupo de pais com filhos entre 10 e 15 anos
Dois grupos	Dois grupos	Dois grupos

 Grupo 1 – Edifício A

 Grupo 2 – Edifício B

 Grupo 3 – Edifício C

 Grupo 4 – Edifício D

 Grupo 5 – Edifício E

 Grupo 6 – Edifício F

Quadro - 1 Distribuição da amostra por grupos.

A escolha dos edifícios pesquisados se pautou, conforme estabelecido no projeto de dissertação de mestrado, no fato de todos os empreendimentos estarem localizados na região leste da cidade de São Paulo¹¹. Os projetos de paisagismo são de autoria da aluna, e os edifícios estão ocupados por um período mínimo de dois anos.

A aluna pediu permissão às construtoras envolvidas, sugeriu os edifícios e solicitou contatos de síndicos e administradoras. Falou diretamente com alguns síndicos, esclarecendo que os dados da pesquisa eram destinados a trabalho acadêmico, e que precisávamos recrutar entre os moradores, aqueles que se adequassem ao perfil do grupo. No primeiro telefonema se mostraram receptivos, mas a continuidade do recrutamento foi extremamente trabalhosa, em especial nos edifícios de apartamentos maiores.

Para fugir dos padrões tradicionais de classe social, definimos a separação dos grupos em básico, mediano e sofisticado, considerando a metragem quadrada e tipologia da unidade do apartamento. Unidades de aproximadamente 50 m² com uma vaga descoberta são “básicos”, com cerca de 80 m² e uma vaga coberta são “medianos” e, por fim, apartamentos com aproximadamente 150 m² e duas vagas cobertas são “sofisticados”.

Tabela - 1 Dados comparativos entre grupos focais

	A	B	C	D	E	K	L	M	N
1		PADRAO	IDADE FILHOS NA PROPOSTA	IDADE FILHOS REAL	TOTAL FILHOS PARTICIPANTES	DURAÇÃO	Nº PARTC.	Nº UNIDADES	Nº DORM.
2	GRUPO 1	BASICO	3 a 7 anos	3 a 8 anos	5	1h 30min	4	132 em 2 torres	2
3	GRUPO 2	BASICO	10 a 15 anos	2 a 18 anos	13	2Hrs20min	7	200 em 3 torres	3
4	GRUPO 3	MEDIANO	3 a 7 anos	2 a 16 anos	8	1h 50min	7	120 em 2 torres	3
5	GRUPO 4	MEDIANO	Sem filhos	sem filhos	0	2hrs10min	4	228 em 2 torres	2 e 3
6	GRUPO 5	SOFISTICADO	3 a 7 anos	3 a 13 anos	8	1h 30min	5	92 em 1 torre	3
7	GRUPO 6	SOFISTICADO	10 a 15 anos	7 a 11 anos	não inform.	1hr	4	96 em 1 torre	3

Algumas vezes, a área de lazer no pavimento térreo de um edifício considerado “mediano” é melhor e mais ampla do que a de um edifício considerado “sofisticado”.

O recrutamento de participantes nos edifícios “sofisticados” foi muito difícil, depois de tentativas em três prédios, reduzi a metragem quadrada dos apartamentos para poder finalizar o trabalho.

¹¹ No segundo capítulo deste trabalho justifico a escolha da região.

Após agendamento, seis grupos focais foram elaborados. Ver na tabela 1, as datas, tempos de duração, números de participantes e demais dados de todos os encontros. Nas reuniões a moderação ficou a cargo da psicóloga Vânia, que soube introduzir o tema e permitir que todos os participantes demonstrassem suas opiniões. Para facilitar a participação dos moradores, solicitamos a utilização do salão de festas do próprio edifício como local de encontro. Oferecemos lanches e sucos, e ao final dos trabalhos um brinde de agradecimento pela participação (vale-cultura). Por solicitação dos próprios moradores, as reuniões foram feitas aos sábados pela manhã.

Tabela - 2 Dados comparativos entre grupos focais.

	A	B	C	D	E	K	L	M	N
1		PADRAO	IDADE FILHOS NA PROPOSTA	IDADE FILHOS REAL	TOTAL FILHOS PARTICIPANTES	DURAÇÃO	Nº PARTC.	Nº UNIDADES	Nº DORM.
2	GRUPO 1	BASICO	3 a 7 anos	3 a 8 anos	5	1h 30min	4	132 em 2 torres	2
3	GRUPO 2	BASICO	10 a 15 anos	2 a 18 anos	13	2Hrs20min	7	200 em 3 torres	3
4	GRUPO 3	MEDIANO	3 a 7 anos	2 a 16 anos	8	1h 50min	7	120 em 2 torres	3
5	GRUPO 4	MEDIANO	Sem filhos	sem filhos	0	2hrs10min	4	228 em 2 torres	2 e 3
6	GRUPO 5	SOFISTICADO	3 a 7 anos	3 a 13 anos	8	1h 30min	5	92 em 1 torre	3
7	GRUPO 6	SOFISTICADO	10 a 15 anos	7 a 11 anos	não inform.	1hr	4	96 em 1 torre	3
8									

Os trabalhos, além de anotados pela assistente Kátia, foram filmados, com o objetivo de possibilitar a análise posterior da aluna.

O roteiro, semelhante em todas as reuniões, incluía os tópicos relacionados a seguir:

- Apresentação geral e esclarecimento sobre o motivo acadêmico da pesquisa.
- Aquecimento com apresentação dos participantes, que informaram nomes, quantidade de filhos, local de moradia anterior e lembranças da infância.
- Tema “morar aqui e agora”, com início na escala do bairro, escolha do local de moradia, comparações entre o “morar” de hoje e o “morar” de antigamente.

- Percepção sobre os equipamentos disponíveis, e como sua utilização impacta na vida familiar, convivência com vizinhos e relação com o bairro.
- Qual é a rotina diária de cada um e o que costumam fazer nos finais de semana.

Análise da ferramenta grupo focal

O instrumento proporcionou a obtenção de informações ricas e importantes, que foram além da análise local da qualificação e do uso das áreas de lazer no pavimento térreo. Não foi fácil recrutar os participantes, mas a partir do momento em que eles se dispuseram a participar, o fizeram com empenho e vontade. No princípio reagiram um pouco timidamente, depois de alguns minutos, os moradores expuseram suas histórias de vida, seu cotidiano e suas preocupações.

Após assistir aos filmes de gravação das reuniões e ler o relatório da psicóloga foi possível concluir que:

- As áreas de lazer no pavimento térreo atendem principalmente às crianças de 7 a 13 anos. As menores descem somente acompanhadas pelo pai, mãe ou babá, o que reduz um pouco as horas de utilização.
- Em sua maioria, os participantes, seja na infância ou na idade adulta, moraram em residências unifamiliares, a mudança para apartamento ocorre por motivos de segurança e proximidade a transporte público. No caso da zona leste, mudar para um condomínio vertical significa, em muitos casos, estar mais próximo do Metrô. No entanto, com relação aos problemas de segurança, dificilmente terão solução. Segundo Baumann (p. 19, 2009), os medos modernos têm início com a redução do controle estatal, aumento do individualismo e falta de solidariedade.
- As áreas de lazer preferidas são aquelas onde o convívio é priorizado: churrasqueira, salão de festas, quadra, piscina e playground. O excesso de regras e obrigações cotidianas dos moradores leva a preferência por atividades opostas, ou seja, com mais liberdade. A “persona social” exigida no cotidiano já requer energia suficiente. “Em casa posso relaxar”, afirmou uma das moradoras.

- A utilização das áreas de lazer no edifício não reduz a utilização dos parques da região, que ainda é uma atividade feita aos finais de semana. Como já foi citado, se há algum lugar que concorra com as praças e parques públicos, não é o pavimento térreo, mas sim os shopping centers, mencionados em todos os grupos como locais de passeios nos finais de semana.
- Existe claramente um movimento de deslocamento do local de moradia, dos bairros mais distantes para os mais próximos ao centro. Em todos os grupos, o local de moradia anterior era mais distante do centro do que a do novo apartamento.
- A área de lazer não define a compra do imóvel. Preço e localização são os primeiros itens que determinam a escolha. O pavimento térreo é analisado após esses critérios, e atendem sempre o desejo de espaço para os filhos, nascidos ou não, no caso dos participantes que ainda não têm filhos.
- Em alguns edifícios o zelador dos condomínios interfere na utilização dos equipamentos de lazer, tanto positiva quanto negativamente. Ele consegue agregar os moradores (apresentando os meninos e promovendo jogos) e desagregar (criando regras desnecessárias e proibições, tais como não permitir que os adolescentes utilizassem a televisão da sala de cinema para jogos eletrônicos).

Segundo citação anterior, a pesquisa qualitativa propiciou um volume de informações, que proporcionará no decorrer deste trabalho, mais material teórico a ser aprofundado. A itemização acima levanta pontos que merecem ser aferidos no valioso material pesquisado.

Entrevista

A entrevista conforma um instrumento cujo objetivo é identificar problemas específicos. Aplicada, geralmente, apenas para uma pessoa, ela possibilita informações detalhadas sobre a área de estudo. A escolha dos entrevistados se dá em função do cargo que ocupam ou do papel que desempenham nos lugares pesquisados. Após a entrevista deve ser possível: identificar e melhorar a qualidade e desempenho de determinadas

funções ou atividades, assim como oferecer melhorias e soluções para os problemas apontados, na própria área ou em próximos projetos. A entrevista deve ser feita com pessoas-chave, ou seja, é essencial o entrevistado ser atuante e estar diretamente envolvido com o tema da pesquisa.

As entrevistas podem ser estruturadas ou semiestruturadas. Aconselha-se elaborar um roteiro com temas e perguntas diretas que possibilitem a identificação de outros problemas a partir de suas respostas. Também são realizadas no local de trabalho do entrevistado e, quase sempre, o tempo de duração é de no máximo uma hora. É importante se preparar antes da aplicação, buscando informações advindas de diferentes fontes, inclusive outros instrumentos, tais como os questionários e grupos focais utilizados neste trabalho. Caso seja possível, obtenha antecipadamente informações sobre o cargo e funções do entrevistado. Comparo as entrevistas àquelas efetuadas por repórteres: eles devem saber o que perguntar, além de terem conhecimento prévio sobre o assunto da reportagem. Tanto entrevistado quanto entrevistador estão disponibilizando seu precioso tempo, que não deve ser ocupado por questões de conteúdos já públicos, óbvios, ou não pertinentes.

Para esta dissertação foram elaboradas quatro entrevistas: três com os responsáveis pela manutenção pós-entrega dos mesmos condomínios escolhidos para as reuniões dos grupos focais, e uma com a engenheira Maria Angelica Covelo Silva, consultora de gestão de qualidade para diversas construtoras, com ampla experiência na gestão de conflitos técnicos após a entrega das obras. As empresas cujos funcionários foram entrevistados são: Tecnisa, Diálogo e Fortenge.

Como definido à escolha dos empreendimentos pesquisados por meio da ferramenta grupo focal, as empresas deveriam ter obras localizadas na zona leste da cidade de São Paulo. Durante o exaustivo processo de autorizações para as reuniões dos grupos focais ocorreram algumas alterações, e tivemos de optar por edifícios de outras construtoras.

Prestar serviços há anos para essas empresas facilitou o contato com os engenheiros de manutenção. Nos dias das entrevistas compareceram vários responsáveis, todos muito dispostos a falar sobre os pontos positivos e negativos que enfrentam durante os cinco anos de manutenção obrigatória. Esses profissionais estão sempre em contato com síndicos e administradoras, voltam com frequência aos

empreendimentos, e dispõem de muita informação sobre os usos e conflitos após a entrega dos prédios.

O instrumento entrevista deve ser elaborado com funcionários que tenham mais de um ano na função. Doze meses é o prazo mínimo de vivência que possibilita a aquisição de conhecimento e informações válidas sobre as obras. Nas entrevistas, no mínimo um funcionário estava há vários anos na empresa.

Análise da ferramenta entrevista

Todas as entrevistas foram de grande valia. Esse instrumento é de fácil aplicação e baixo custo. A riqueza de informações é enorme, tanto no que se refere às questões técnicas quanto às de relações humanas. Os entrevistados das construtoras são funcionários presentes no cotidiano dos condomínios após a entrega, de maneira que possuem informações sobre problemas e usos. Participaram da entrevista com dedicação, se prepararam antecipadamente e gostaram muito da possibilidade de serem ouvidos. É muito raro serem entrevistados pelo arquiteto que elabora o projeto, nesse sentido de perguntar o que acontece com a obra depois de pronta. Eles nunca estão presentes nas primeiras reuniões de concepção de produto, nas quais as empresas de marketing e vendas propõem os diversos itens de lazer. Na fase de concepção do empreendimento existe a intenção de vender, no entanto, há pouca preocupação com o que vai acontecer anos mais tarde.

Em algumas grandes construtoras são agendadas reuniões mensais, nas quais a equipe de manutenção relata à de incorporação e projeto as incompatibilidades de uso por erro de concepção de projeto, além de problemas de ordem técnica. Arquitetos projetistas não são convidados. Essas valiosas informações nem sempre estão disponíveis na reunião de produto. Já nas construtoras menores a distância entre a obra pronta e o produto inicial é menor. O sócio-diretor está presente em todas as fases do empreendimento, por isso possui mais informações sobre a construção e futura manutenção da obra. Porém, tanto nas grandes quanto nas pequenas empresas, existem maus e bons profissionais, e os resultados finais refletem os objetivos de cada construtora.

Nas entrevistas reunimos muitos dados interessantes, entre eles:

- Existem muitas reclamações referentes às questões financeiras (financiamentos, taxas de entrega etc.). Tal fato causa desgaste nas relações com as construtoras, contaminando negativamente o relacionamento. Nada estará bom. Essa informação é confirmada no site www.reclameaqui.com.br. Quando consulto as quantidades de queixas relacionadas às construtoras, verifico que grande parte das reclamações apresenta essas características. Quase inexitem reclamações relativas às áreas de lazer. Assuntos econômicos e reclamações sobre a unidade de habitação aparecem em primeiro plano.
- Nos condomínios com unidades menores e de baixo custo, a maioria dos moradores reside pela primeira vez em prédios, e tem dificuldade para entender as regras de convivência em habitações coletivas. Existem hoje empresas que prestam este serviço: ensinar como conviver com civilidade em meio a tantos vizinhos.
- Os atendimentos pessoais são muito valorizados, em detrimento dos realizados exclusivamente por telefone e suportes virtuais.
- Nas entrevistas foram confirmados os itens de lazer mais valorizados pelos moradores. De forma semelhante nos questionários e grupos focais, as churrasqueiras e quadras são os itens preferidos.
- Do mesmo modo que em outras diversas atividades, o interesse pessoal e o empenho de cada profissional enriquecem os dados obtidos. O engenheiro de manutenção pode simplesmente voltar ao edifício e resolver um problema técnico, como também estar atento a outros detalhes. Em uma das entrevistas a confirmação do uso da quadra pode ser percebida mediante o relato da engenheira: constava no quadro de avisos do prédio, a tabela do campeonato de futebol entre as diferentes torres.

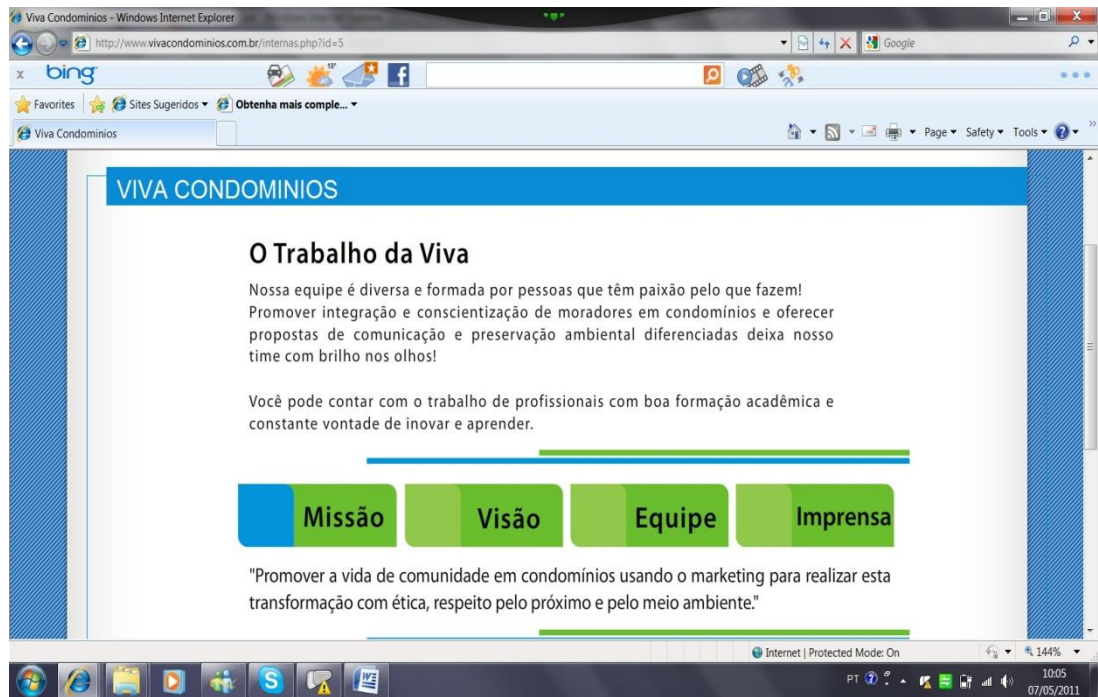


Figura - 6 Imagem do site Viva Condomínios, com descrição da missão da empresa, ensinar a viver em comunidade.

Fonte: www.vivacondominios.com.br, segundo semestre de 2011.

Reflexões sobre as ferramentas de pesquisa

Posturas comuns dos profissionais de arquitetura

Na prática mais usual da arquitetura, a atividade de projetar é um processo individual e solitário elaborado pelas mãos de poucos (PEREIRA, p. 5, 2006). Ou seja, quando me refiro aos pavimentos térreos, das ideias do arquiteto surgem os primeiros croquis e após aproximadamente dois anos, as piscinas, as quadras etc. serão utilizadas pelos moradores. Nesse contexto pergunto: o arquiteto projeta para si próprio ou para o usuário final? Projeta para ver sua criação executada ou para atender as necessidades do futuro morador?

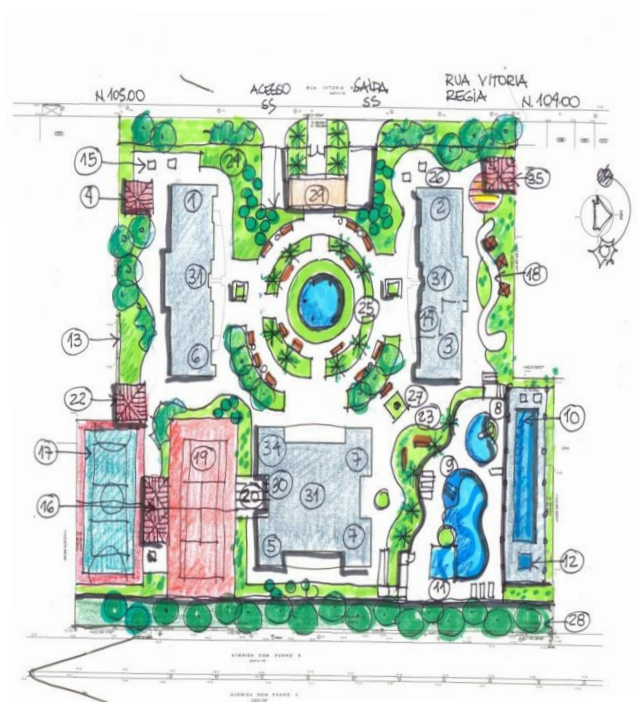


Figura - 7 Croquis de implantação de pavimento térreo.
 Fonte: desenho da autora.

Pereira argumenta que nos dias atuais, em função das diferenças de modo de vida e conexões globais, a postura singela do ato de projetar na conjuntura das décadas passadas, talvez, não se sustente mais de maneira intimista e individual. Da mesma forma, questiono nesta dissertação os resultados de projetar isoladamente.

É grande a distância entre a “mesa” do escritório e os equipamentos existentes nas áreas de lazer. Em sua maioria, os arquitetos não voltam aos locais projetados para verificar se as áreas realmente atendem o usuário. Durante a gestão do processo, os desenhos iniciais devem considerar os anseios dos agentes imobiliários, as restrições e diretrizes de legislação, a adequação aos custos de execução da obra, a integração com o projeto arquitetônico, a compatibilização com outras especialidades, por exemplo, projetos de instalações prediais e de estrutura etc.

Durante a construção outros fatos corroboram para aumentar a dificuldade de ter a imagem inicial próxima da final: as áreas de projeto de paisagismo são quase sempre as últimas a serem executadas, e acabam por absorver eventuais diferenças de execução de obra. A satisfação do usuário final está cada vez mais distante, e nem sempre o primeiro estudo se assemelha ao projeto final construído. Além dessas interferências, a qualidade de execução dos detalhes de paisagismo tem sofrido com a pouca qualificação da mão de obra. Elementos simples, construídos sem dificuldade e com qualidade em décadas

anteriores, têm sido eliminados dos projetos justamente pelos empecilhos de construí-los de maneira satisfatória. É preciso selecionar o que será executado. Em resumo, em vários casos, existe retrocesso e involução.

Vários autores escrevem sobre métodos de pesquisa entre pessoas e ambientes, envolvendo o arquiteto na discussão do tema, independente da área de atuação (projetos de edifícios, parques etc.).

Pelas amplas repercussões que um projeto pode apresentar (econômicas, sociais e ambientais), sua concepção é uma atividade complexa que exige, além de conhecimento técnico e científico, sensibilidade e conhecimento do problema. O estudo das relações pessoa-ambiente é imprescindível para a tarefa de identificação destas necessidades e seu reflexo para o ambiente construído. (FEDRIZZI; TOMASINI, 2008, p. 322).

Nesse sentido, a pesquisa sobre a adequação ao uso das áreas desenhadas possibilita o citado reconhecimento. Os dados e informações obtidos por meio das ferramentas se transformam em material farto para o estudo da apropriação dos ambientes pelos moradores. Acredito que somente a visita à obra já finalizada não seja suficiente para analisar aspectos de utilização. Os detalhes técnicos de construção podem ser investigados durante o percurso, mas a análise de uso, somente após a pesquisa com os usuários.



Figura - 8 Imagem de um escritório de arquitetura.

Fonte: <http://evstudio.wordpress.com/2008/08/12/>. Acesso em: 07 set. 2011.

Acredito que o processo de projeto exija do autor, acima de tudo, doses de sensibilidade e criatividade. É preciso, entretanto, além do conhecimento técnico e do trabalho multidisciplinar em equipe, nunca perder de vista o usuário final.

Penso que em todas as profissões existam dificuldades e alegrias, para o arquiteto não é diferente. A busca constante por informação e o gosto pelo trabalho pode fazer a diferença. As divergências de opiniões e os conflitos que ocorrem no decorrer do processo, desde os estudos preliminares até a conclusão da obra, podem se transformar em estímulo para a busca de soluções.

A visão do morador

Os moradores dos condomínios residenciais ofertados pelo mercado imobiliário raramente são convidados a opinar sobre o resultado final e os usos das áreas de lazer nos pavimentos térreos, depois de entregues e utilizadas. Existem empresas incorporadoras que submetem os projetos de paisagismo à pesquisa de opinião antes de

construir as áreas, mas não após o prédio ficar pronto. Entretanto, o imaginário do morador (o que ele deseja) nem sempre coincide com o que ele utiliza na realidade. As áreas de lazer livres e coletivas, afinal, não deveriam ser elaboradas para serem utilizadas? Se atendessem sempre satisfatoriamente os desejos dos moradores não poderiam ser evitados os exageros das campanhas publicitárias? Nas propagandas de jornais, até aulas de circo são oferecidas para atrair o comprador¹². E se os investimentos publicitários fossem revertidos em pesquisas de pós-uso? Não seria melhor?

Projetar para o morador requer ouvi-lo.

A comparação entre informações da mesma esfera, a saber: avaliação pós-uso dos pavimentos térreos pelo morador, com intervalo de uma década, pode mostrar alterações relacionadas a diferenças do modo de viver e morar. Uma das maiores alterações diz respeito ao tempo gasto em deslocamentos: hoje se perdem horas para ir e vir. Esse dado não influi diretamente no uso das áreas de lazer, porém, me levou a questionar a relação com a cidade e o motivo da opção de compra de apartamento. Foi possível detectar, por meio das reuniões de grupos focais, que para os moradores estar próximo do centro da cidade e dos meios de transporte é mais importante do que ter áreas de lazer no térreo.

O primeiro instrumento utilizado para conhecer a opinião do morador foi o questionário. Gunther, (2008, p. 105)¹³, argumenta que “[...] O levantamento de dados por amostragem, ou *survey*, assegura melhor representatividade e permite generalização para uma população mais ampla”. Mais adiante, no mesmo texto, acrescenta que além da obtenção de dados, o questionário possibilita uma “troca social”. Não obstante, acrescentar informações à atividade de projetar a enriquece, justamente pela possibilidade de o autor do projeto poder se relacionar de certa forma com o usuário final.

Obtive, por meio dos questionários, informações quantitativas sobre a frequência de uso dos espaços, bem como a avaliação dos mesmos mediante notas de um a cinco.

¹² Anuncio publicado no jornal **O Estado de São Paulo**, 28 maio 2011.

¹³ No texto “Como elaborar um questionário”, capítulo do livro organizado por PINHEIRO, José de Queiroz; GUNTHER, Hartmut. **Métodos de Pesquisa nos estudos pessoa-ambiente**. São Paulo: Casa do Psicólogo, 2008.

Nas áreas externas, objeto desta dissertação, os mais usados são as quadras, churrasqueiras, piscinas e espaços para as crianças brincarem. Porque as áreas para as crianças, apesar de serem muito usadas, não são valorizadas no material promocional utilizado para vendas? Em suma, as respostas obtidas representam um conjunto de informações significativo. Desconheço a existência de pesquisa semelhante (visitamos 185 condomínios e obtivemos 249 questionários). Entretanto, ao ler as fichas respondidas e enviadas pelos moradores, percebi que várias questões poderiam ser mais aprofundadas. Entre elas a referência ao jardim, às plantas, e a importância da proximidade com a vegetação¹⁴.

Uma das perguntas do questionário se direcionava ao motivo da escolha para comprar o imóvel: quase todos os respondentes confirmaram que as áreas de lazer foram importantes à decisão. Esse dado, entretanto, não confere com as informações recolhidas em entrevista com Maria Angelica Covelo Silva, na qual as áreas livres no térreo estão em sétimo lugar para a decisão de compra.

Na pergunta livre sobre o que o morador gostaria de ter, além dos itens já existentes no condomínio, a pista de caminhada com equipamentos de alongamento é um desejo constante. Em um dos condomínios o estacionamento descoberto chega a ser usado para essa finalidade. Aqui cabem as perguntas: e os parques? Por que não caminhar nas ruas? Os espaços públicos de lazer não poderiam atender as atividades que requerem mais espaço livre? Até que ponto se isolar nos condomínios afeta a relação com a cidade? Ou acontece o oposto? As áreas livres na cidade nem sempre são seguras e amistosas, por isso o morador prefere o aconchego de seu pequeno jardim?

A investigação desses questionamentos foi possível a partir da pesquisa qualitativa, elaborada por meio do instrumento grupo focal. A ferramenta foi importante para elucidar essas dúvidas e abrir novas perspectivas de compreensão do universo das áreas de lazer coletivas. Apesar da dificuldade inicial enfrentada para viabilizar as reuniões, os moradores participantes se envolveram com o tema, se abriram e discutiram sobre suas origens e seu cotidiano. A orientação dos grupos pelo psicólogo

¹⁴ Em **A Invenção da Paisagem**, 2007, Anne Cauquelin argumenta que o homem da cidade sente falta da proximidade com o verde e o natural, e concebe o jardim para suprir o desejo de estar próximo da natureza. Procura nas cidades a miniatura do natural, pois sente falta do contato com o verde. Desse modo, o significado dos jardins no imaginário dos habitantes urbanos busca a paisagem natural do campo.

(que seguiu o roteiro elaborado por mim e pela orientadora) foi fundamental para criar a intimidade necessária à exposição de questões particulares, que não fugiram ao propósito da pesquisa.

O moderador é responsável por manter o foco da discussão e evitar desvios, ser cordial e permitir que todos se expressem. O ambiente deve ser confortável, com água e comida à disposição dos participantes¹⁵.

Esses argumentos foram decisivos quando optei pela contratação de profissional capacitado para a moderação dos grupos. A questão das áreas verdes pôde ser mais bem compreendida quando os moradores contaram sobre suas moradias de infância: quase todos, mesmo os mais jovens, vivenciaram suas brincadeiras em quintais ou na rua. Nos finais de semana, muitos frequentam a casa de familiares com quintal, nos quais as crianças podem brincar com segurança e liberdade. Os quintais possuem frutas e jardins. Aliás, a sugestão de ter árvores frutíferas é apresentada pelos usuários, participantes tanto dos grupos focais quanto respondentes dos questionários.

E a importância das áreas livres na decisão de compra do imóvel? Na verdade, o relato dos moradores durante as reuniões, mostra que a escolha do apartamento é feita em função do preço, da segurança, da proximidade ao local de trabalho e ao transporte público. As áreas de lazer no térreo não são decisivas no momento da compra, pelo contrário, têm papel secundário. É interessante pensar o empenho das empresas de vendas em valorizar esses espaços, mesmo que eles não definam a escolha do apartamento. Será que o lazer no térreo tem somente o efeito supérfluo de diferenciar os empreendimentos, visto que as unidades habitacionais são muitas vezes semelhantes?

Apesar de estarem longe de constituir fator decisivo na aquisição da moradia, as áreas livres cumprem parte de seu objetivo: lazer. Em acordo com as respostas dos questionários, nos grupos focais os relatos confirmam que as crianças com idade aproximada entre 5 e 13 anos são as que mais utilizam as áreas no térreo. A presença dos filhos nesses ambientes também facilita a aproximação entre os adultos. Muitos acabam se conhecendo pelo fato dos filhos serem amigos. Esse aspecto também é comprovado na reunião do grupo focal com perfil “sem filhos”, que resolvemos inserir entre as opções de seleção dos condomínios, justamente para confrontar as informações. Nessa reunião específica, os participantes não se conheciam, apesar de morarem no

¹⁵ Fala em aula ministrada na disciplina AUH 5805, FAU-USP, 20 ago. 2010.

mesmo prédio. Tampouco utilizam os itens de lazer descobertos. Quase nunca descem, pois devido ao trabalho, saem cedo e voltam tarde, com exceção de uma moradora. Entretanto, gostam de saber que contam com piscina, churrasqueiras e outras áreas de lazer à disposição, mesmo que não as usem. Os que pensam em ter filhos futuramente, já se imaginam utilizando piscina e playgrounds.

Sobre as atividades mais constantes, além da confirmação da utilização das quadras, churrasqueiras, piscinas, playgrounds e salões de festas, a conclusão sobre as preferências revela que a “persona social” quase obrigatória no cotidiano, quer relaxar quando chega em casa. Os espaços com menos regras de utilização e que propiciam mais relaxamento, mais oportunidade de convívio, são os mais utilizados.

Sobre o relacionamento com a cidade, e se as áreas de lazer privativas reduzem a oportunidade de frequentar as praças e parques, os relatos apontam o contrário. Nos finais de semana, frequentar parques é uma das opções de passeio. Os grandes concorrentes, na verdade, são os centros de compra (shopping center). As facilidades de estacionar e se alimentar no mesmo lugar, independente das condições climáticas, transformam esses locais em pontos de mais interesse.

São tantas e tão interessantes as falas e escritas dos usuários, cada qual com seus desejos ou reclamações. Não caberia neste trabalho relatar todas. Várias, entretanto, são recorrentes, sugerindo alguns caminhos. Em essência, o morador dos condomínios quer espaços nos quais possa descansar das urgências da vida contemporânea. Muitas vezes, o consumismo exacerbado da atualidade interfere nos desejos das opções de lazer: nos prédios medianos e sofisticados, o morador quer ter sauna e spa, apesar dos resultados quantitativos mostrarem que poucos são os usuários desses espaços. Nos condomínios de edifícios denominados básicos, há o desejo pela piscina, por maiores espaços, e por itens de lazer que constam nos empreendimentos mais sofisticados. Acredito que essas são as “brechas” que o mercado publicitário encontrou para “embrulhar o presente”. O desejo por algo que o morador almeja, mesmo que seja somente para mostrar, para dizer que possui. É um desafio para o arquiteto paisagista projetar em meio a tantas variáveis.

O produto em questão é um bem imóvel, não uma novidade tecnológica que pode ser descartada no próximo lançamento, como um produto qualquer. A aquisição da casa própria envolve quase uma vida inteira, no mínimo o período da infância de uma criança. Envolve os espaços que podem proporcionar desenvolvimento e convívio para

todas as idades. Envolve estar inserido na dinâmica da cidade, que vai se transformando na medida em que mais edifícios são construídos. O prédio não está isolado. Em um dos grupos focais, cujas churrasqueiras são muito utilizadas, por estarem distantes das torres e oferecerem privacidade aos usuários¹⁶, os moradores relataram que o síndico recebe reclamações de barulho excessivo. Essas queixas, porém, não são de moradores do próprio edifício, mas sim dos prédios vizinhos.

Ao pensar na quantidade e diversidade de reflexões necessárias para elaborar as primeiras linhas de um projeto, que ao final irão se converter em espaços a serem vivenciados, parece impossível fazer o primeiro traço. Projetar para quem? Após a leitura das opiniões de moradores, constata-se que o objetivo fundamental é criar espaços que agreguem mais qualidade ao cotidiano de quem efetivamente vai usá-los. É necessário refletir simultaneamente sobre todas as escalas e etapas envolvidas, desde a construção, nem sempre bem qualificada, passando pelos processos inerentes ao mundo contemporâneo e consumista, até a inserção dos edifícios na metrópole dinâmica.

Ao mesmo tempo, é importante salientar que a contratação do arquiteto paisagista para a elaboração do projeto das áreas de lazer não é feita pelo usuário final, mas pelo incorporador/construtor. Uma das críticas desses contratantes é justamente a falta de conhecimento dos profissionais. Será que a pesquisa pós-uso não pode reverter o conflito? O arquiteto elabora o projeto para um morador que ele não conhece e é contratado por um cliente que não o valoriza, cuja finalidade é o lucro. Nesse complicado contexto, talvez, a obtenção de informações e conhecimentos que alimentem o processo de projetar por meio da avaliação pós-uso possa propiciar no futuro a melhoria dos resultados e relacionamentos. Melhores áreas de lazer e consequente satisfação dos moradores, e melhor relacionamento entre as empresas e profissionais que participam do processo.

¹⁶ As reclamações recorrentes sobre os ambientes de churrasqueiras estão relacionadas à falta de privacidade. As queixas aparecem tanto nos grupos focais quanto nas fichas de questionários.

CAPÍTULO II – RUMO À ZONA LESTE

Como dito anteriormente, esta dissertação de mestrado apresenta o objetivo de explorar as questões relacionadas às atividades de moradores em áreas livres privativas, as quais são elaboradas pelo mercado imobiliário. Seria pretensioso estudar a cidade de São Paulo em seu todo, pensando nisso, restringi a pesquisa a uma área determinada, de modo a viabilizar melhor a obtenção de informações.

Recortar um trecho da cidade, entretanto, não significa separar a área escolhida e estudá-la de forma isolada. Pelo contrário, procuro explorar a região como parte integrante da metrópole São Paulo, cujo desenvolvimento, por sua vez, está atrelado ao mundo globalizado. Estudar as características de uma área determinada também me possibilitou comparar as demais regiões da cidade, e enxergar as diferenças entre elas.

Os aspectos referentes à dificuldade de mobilidade, à falta de segurança e à carência de áreas verdes na região leste não existiriam se não estivessem relacionados a uma cidade que cresceu vertiginosamente. São Paulo é um dos centros mais populosos do mundo. A transformação do espaço urbano pelos agentes imobiliários aconteceu (e ainda acontece) não somente aqui, mas também em várias outras metrópoles, por exemplo, Buenos Aires e Cidade do México. Os problemas de cada uma possuem suas especificidades, mas as transformações socioterritoriais, resultantes da atuação dos agentes imobiliários, são semelhantes. “[...] a América Latina está diante de uma transformação profunda de suas cidades, que ficam mais globalizadas e metropolitanas”¹⁷.

Escolher um fragmento da cidade se assemelha a puxar um fio de meada de lã, pois as diversas transformações têm origens em questões socioeconômicas de um mundo maior e globalizado. Porém, mesmo sendo parte de uma estrutura mundial e conectada, o homem urbano possui uma vida cotidiana real. Nesse sentido, ao reduzir a escala da área estudada, procuro me aproximar da esfera cotidiana, apropriar-me das pequenas transformações para tentar entender as maiores.

¹⁷ Em **Negócios Imobiliários e transformações socioterritoriais em Cidades da América Latina**, (PEREIRA, 2011, p. 9). Vários autores escrevem suas respectivas metrópoles e transformações semelhantes.



Figura - 9 Neste capítulo apresento a área de estudo, por meio de imagens de situação, de um breve histórico e de características físicas. Vista noturna da zona leste.

Fonte: Google images.

A escolha da zona leste da cidade como objeto de estudo se deu por vários motivos, a saber: homogeneidade das características de bairro, quantidade de edifícios residenciais com facilidade de acesso para elaboração da pesquisa, pelo fato de ser predominantemente uma região residencial, com deficiências de mobilidade e carência de áreas verdes, bem como por ser tema de pesquisa consistente¹⁸.

O fragmento selecionado é parte integrante de três subprefeituras: Aricanduva, Mooca e Penha. O trecho respectivo à subprefeitura de Aricanduva engloba uma pequena parte do distrito Carrão; na subprefeitura da Penha os distritos Penha e Vila Matilde, e na subprefeitura da Mooca o distrito do Tatuapé.

¹⁸ MEYER, Maria Regina Prosperi e GROSTEIN, Marta Dora. **A Leste do Centro, territórios do Urbanismo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2010.

Macrometrópole e rede urbana paulista

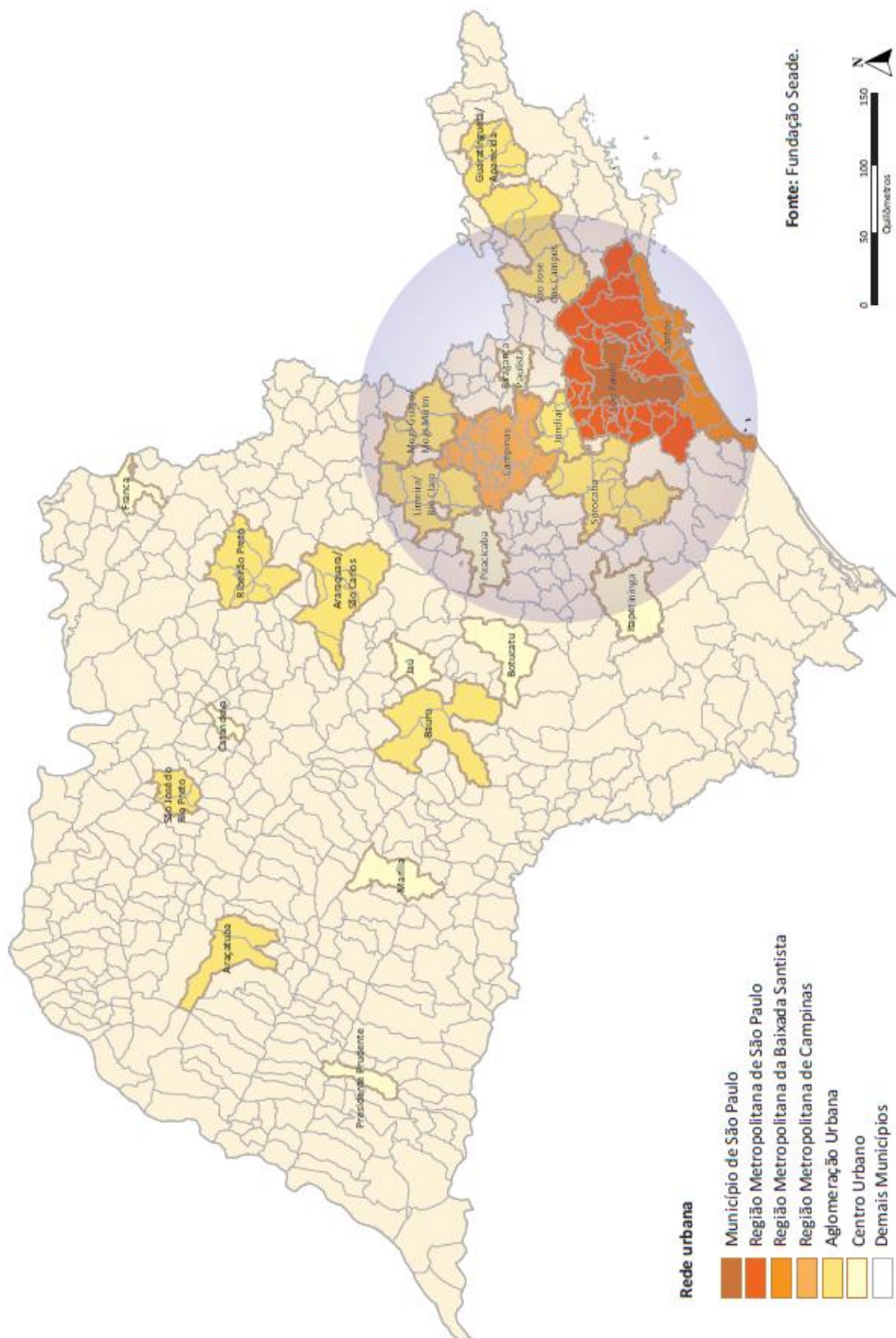


Figura - 10 Mapa do Estado de São Paulo e metrópoles.
Fonte: Fundação Seade.



Figura - 11 Mapa das subprefeituras com marcação em vermelho da área de estudo.
 Fonte: <http://desktopbrasil.com/portalsp/capital/subprefeituras.htm>.

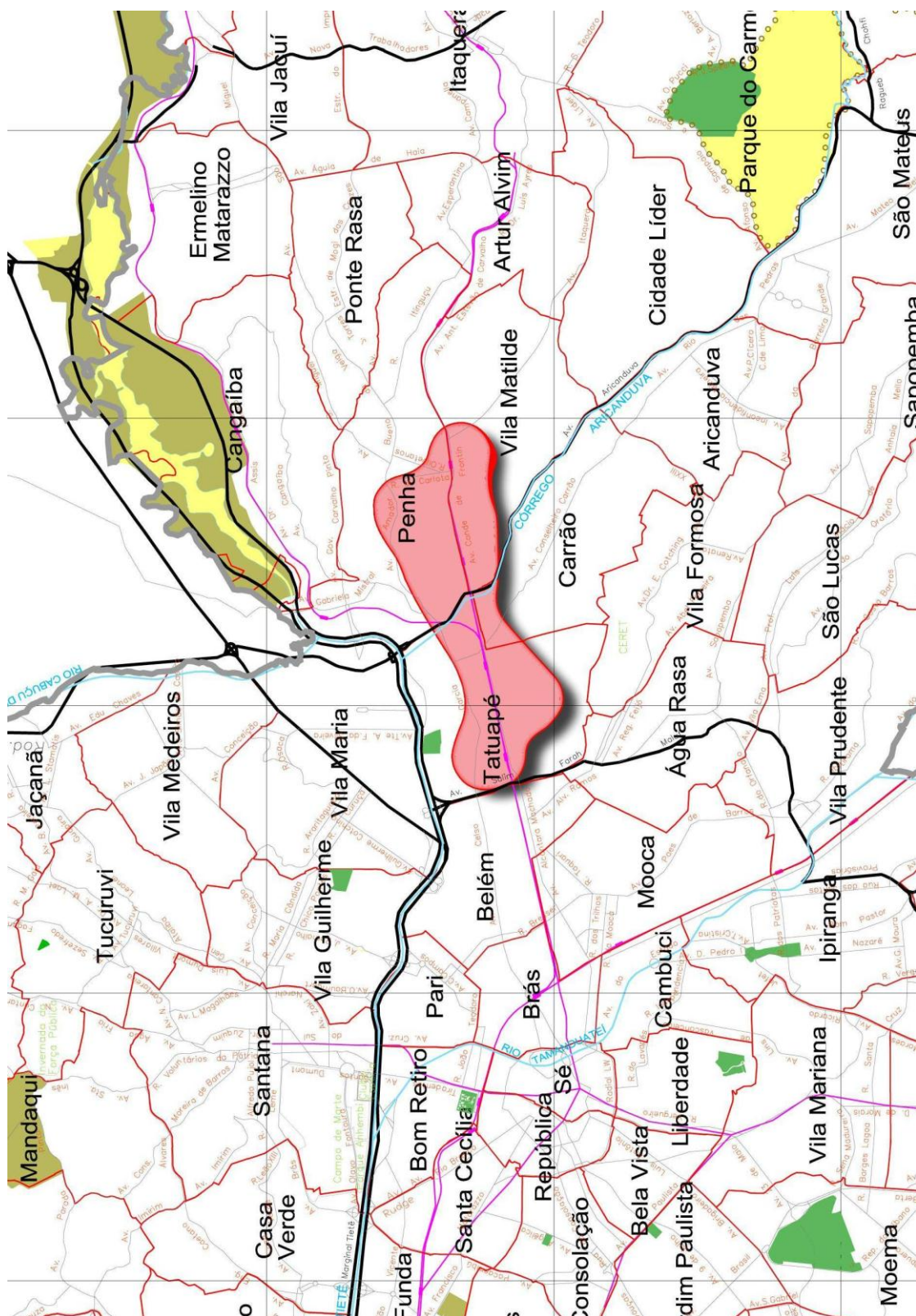


Figura - 12 Mapa com os distritos e a área de estudo delimitada em vermelho. Os parques do Carmo e do Tietê, localizados respectivamente a sudeste e noroeste na figura acima, aparecem nas falas dos moradores como opções de passeios nos finais de semana. Fonte: www.sp.prefeitura.com.br.

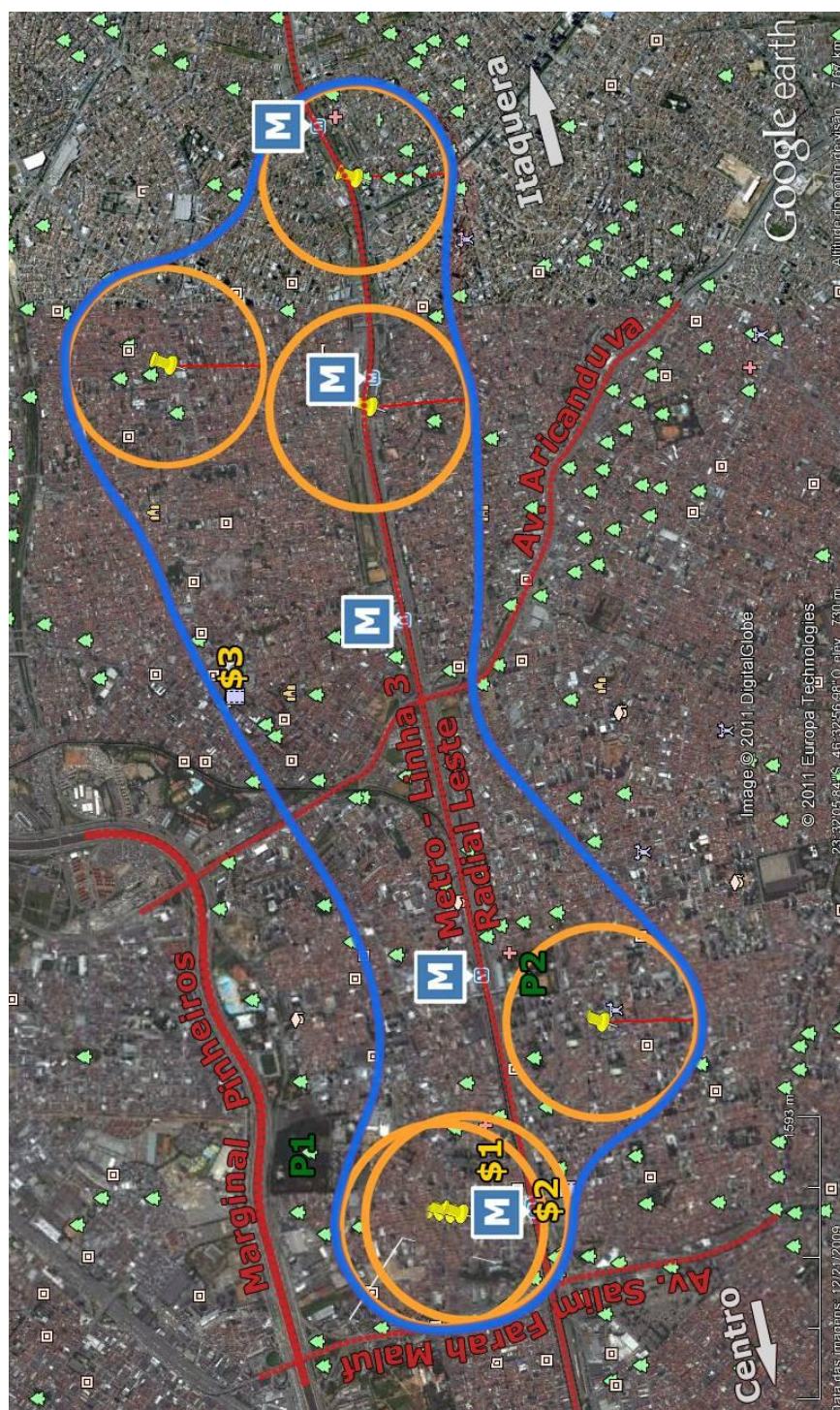


Figura - 13 Ampliação da área de estudo com a marcação dos condomínios pesquisados nos grupos focais e respectivos raios de 500 m (alcance ideal em percurso a pé até áreas de lazer).
Fonte: Adaptado de Google maps.

A área foi delimitada em função dos edifícios selecionados para a realização da pesquisa de grupo focal desta dissertação¹⁹. Tem como eixo horizontal a Radial Leste e a linha três (vermelha) do Metrô, e eixo vertical a Avenida Aricanduva e sua continuação até a Marginal Tietê, ao norte. A Avenida Salim Farah Maluf limita a divisa esquerda (a oeste). Os eixos horizontais e verticais são importantes e movimentadas vias de transporte, e seccionam a área negativamente: é difícil para o pedestre que mora ao norte da Radial Leste atravessar para o lado sul, e vice-versa.



Figura - 14 Avenida Radial Leste em abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.

A área de entorno considerada junto aos condomínios pesquisados foi um raio de aproximadamente 500 m – distância adequada para ser percorrida a pé pelo morador que pretende alcançar uma área livre pública destinada ao lazer, convívio ou para brincar. Dieter Prinz define que um percurso entre 500 e 1000 m é ideal para que jovens

¹⁹ Os condomínios estão na região leste de São Paulo. Os projetos são de minha autoria, condição que facilitou a permissão de acesso. As construtoras forneceram os contatos de administradoras e síndicos. Após alguns telefonemas, esses profissionais autorizaram a pesquisa e o recrutamento de moradores. O processo foi árduo e demorado, conforme explicado no primeiro capítulo, item grupo focal.

cheguem às áreas de jogos, do mesmo modo 750 m devem ser percorridos para chegar ao parque de bairro. Em geral, outros autores sugerem que jovens até 15 anos andem no máximo 500 m para chegar às áreas de lazer e convívio social, partindo de suas casas. Nas pesquisas de utilização das áreas de lazer privativas elaboradas nesta dissertação, foi constatado que as crianças e jovens com idade entre 6 e 15 anos são os usuários mais frequentes dos pavimentos térreos nos condomínios. Esse dado, somado a distancia ideal que eles deveriam percorrer para chegar às praças e parques (500 m de raio), formatou o desenho da área de pesquisa. Cada condomínio pesquisado no grupo focal é o centro de uma circunferência (figura 12). As justificativas de escolha dos grupos de moradores selecionados estão descritas no capítulo I, O caminho da pesquisa, quando discorro sobre a ferramenta grupo focal.

Breve histórico da zona leste

Assim como em outras regiões de São Paulo, os primeiros loteamentos da zona leste ocorreram no final do século XIX (entre 1872 e 1893). Naquela época, o estabelecimento dos fazendeiros de café na cidade e a vinda de imigrantes externos, gerou necessidade de moradias, dessa forma, as antigas chácaras foram loteadas pouco a pouco. Na zona leste, especificamente, são a Chácara da Figueira e a do Ferrão. O que outrora considerava-se região leste é, nos dias atuais, uma área muito próxima ao centro. Essas chácaras hoje estariam localizadas no bairro do Brás, região denominada Vetor Leste do Centro (VLC).

Penha e Itaquera ainda eram bairros distantes, de difícil acesso, pontos de parada de viajantes com destino a Mogi das Cruzes, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Nessas terras a atividade principal era a produção agrícola cabocla.

Um marco de transformação no desenvolvimento da região se deu mediante a implantação da Estrada de Ferro Central do Brasil, em 1879. Os terrenos baratos, de acesso facilitado a partir do transporte ferroviário, foram adquiridos com o intuito de se tornarem chácaras para os finais de semana e para a produção agrícola.

No início do século XX o acesso à Penha é beneficiado pela chegada do bonde elétrico (The São Paulo Tramway, companhia canadense).



Figura - 15 Bonde na Avenida Celso Garcia.
Fonte: <http://abarcasite.com/historia.htm>.

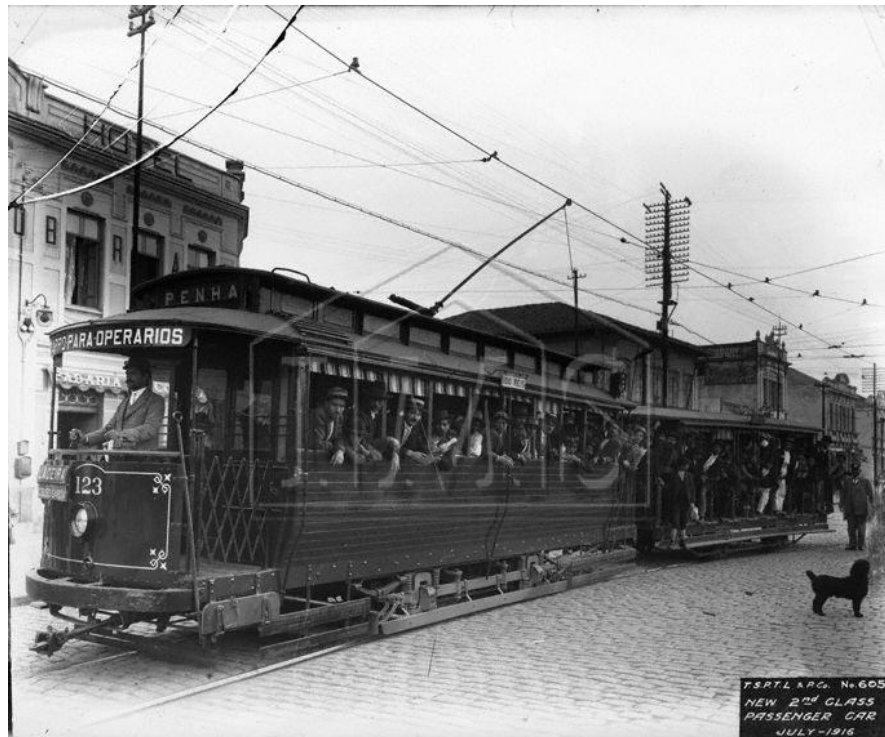


Figura - 16 Bonde na Penha no início do século XX.
Fonte: <http://tgvbr.protem.org>.

O bonde elétrico foi utilizado como meio de transporte até meados do século XX, quando teve início a implementação do transporte sobre rodas, a partir da construção das avenidas.



Figura - 17 Bonde na Rua Teixeira Leite, que já sofria com inundações, 1945.
Fonte: Google images.



Figura - 18 Estação em Itaquerá, Estrada de Ferro Central do Brasil.
Fonte: Google images.

Até 1945, antes da implantação da estrada de ferro, Itaquera era considerada uma região isolada. As terras entre esses bairros e o centro eram chácaras e sítios.

“As distâncias eram longas e o trajeto era difícil”²⁰. Esse é o relato de um antigo morador, lido em texto sobre a história dos bairros de São Paulo. É curioso comparar a fala histórica com a situação atual de mobilidade da região, pois aproximadamente 70 anos depois, a dificuldade de locomoção ainda é grande para os moradores da zona leste.

Também no início do século XX ocorre um novo salto na quantidade de habitantes da cidade. A população, quintuplicada no final do século XIX, passa para 580.000 habitantes em 1920. Com o princípio da industrialização e da imigração (agora interna) a população passa para 822.000 em 1930, e 2.198.000 em 1950. Em 30 anos a quantidade de moradores em São Paulo aumentou quase três vezes. Ao ler esses números, reveladores do crescimento acelerado da cidade, é possível entender a situação de caos que enfrentamos em vários bairros atualmente. A oferta de áreas de lazer públicas, como praças e parques, não acompanhou o ritmo de crescimento e, ainda hoje, a região estudada nesta dissertação sofre com a carência de espaços adequados para brincar e praticar esportes.

Quando pensamos em espaços livres para convivência e brincadeiras, é importante ressaltar a transformação das ruas e calçadas. Em meados do século XX era possível brincar na rua, jogar bola e sentar na calçada para conversar com os vizinhos.

A cidade para a criança é aquela em que, nos espaços públicos, nas ruas e nas calçadas próximas às suas casas, as crianças podem brincar com liberdade e se socializar, integrando-se umas com as outras, com os adultos, desenvolvendo-se e aprendendo a ser solidárias. (OLIVEIRA, p. 268, 2002).

²⁰ No site da prefeitura de São Paulo é possível obter textos sobre a história de vários bairros, entre os quais a do Bairro Penha de França. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/HB_penha_1285346695.pdf>. Acesso em: 11 set. 2011.



Figura - 19 Crianças brincando na rua.
Fonte: Google images.



Figura - 20 Crianças brincando na rua.
Fonte: Google images.

A partir de 1950, devido a industrialização, um novo contingente de trabalhadores requer mais moradias. Na zona leste, as chácaras começam a ser loteadas, constrói-se o

eixo de transporte automotor (sobre rodas) paralelo à estrada de ferro e inicia-se o processo de verticalização. As indústrias e serviços, entretanto, não foram implantados nos bairros da região. Para compras e outras facilidades, bem como para trabalhar, os moradores precisavam se deslocar ao centro e demais bairros. Desde essa época, portanto, a zona leste tem a característica de região dormitório. O movimento de deslocamento é pendular.

Em meados do século XX, São Paulo já podia ser denominada metrópole e, nos anos seguintes, o desenvolvimento da região seguiu o mesmo padrão: crescimento desenfreado sem preocupação de fornecimento de praças e áreas verdes ou livres próximas, ausência de valorização do transporte coletivo sobre trilhos, se dava justamente o contrário, ou seja, a valorização do transporte individual em automóveis e sobre rodas.

A administração pública não deu conta de implantar e administrar todas as creches, praças, escolas e demais equipamentos públicos possíveis de serem construídas nos terrenos advindos dos loteamentos (15% da área de cada loteamento). Boa parte desses territórios foi ocupada por favelas.

No final dos anos 60, a malha viária foi implementada. Iniciava-se o que hoje conhecemos como Radial Leste, também nesse momento ocorreu a canalização do córrego Aricanduva. O projeto do Metrô incluía alcançar Itaquera. Nessa mesma época, a administração pública comprou terrenos para implantação de conjuntos habitacionais. O padrão nacional de executar obras sem infraestrutura urbana completa se repete. Os primeiros conjuntos habitacionais (COHAB) de Cidade Tiradentes foram entregues em 1984, novamente sem infraestrutura de transporte público suficiente para atender os moradores que trabalham fora da região, sem áreas verdes e serviços apropriados para as crianças, mulheres e idosos cujo cotidiano é no bairro. A seguir, relato de morador em entrevista ao **O Estado de São Paulo**, em 29 de agosto de 2011.

Emprego aqui não tem. Desde que minha família foi removida da Brasilândia, tomo mundo sempre trabalhou fora. São três a quatro conduções por dia para mim, meu irmão e minha mãe. A falta de emprego na região pode ser comprovada quando observamos, entre 1950 e 2000, os dados de deslocamento das atividades terciárias no município:

região da Avenida Paulista, Avenida Faria Lima, Vila Olímpia, Berrini e Marginal Pinheiros²¹.

Características atuais

Há 60 anos as características da zona leste mantêm padrão semelhante de crescimento, de igual maneira o aumento da população é constante. As informações sobre densidade demográfica e quantidade de áreas verdes e de lazer apresentadas nas tabelas da Prefeitura Municipal de São Paulo atestam o histórico de falta de ambientes livres e adensamento de edificações: a densidade populacional dos distritos selecionados para a pesquisa é superior a média da região metropolitana.

Tabela - 3 Dados relativos à densidade habitacional nas subprefeituras.

Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais 1980, 1991, 2000 e 2010								
Unidades Territoriais	1980/91	1991/2000	Taxas de Crescimento 2000/2010	(ha)	Área 1980	1991	Densidade (pop/ha) 2000	2010
PMSP	1,16	0,88	0,76		150.900	56,28	63,92	69,15
Aricanduva/Formosa	-0,51	-0,60	0,03		2.150	138,66	131,06	124,11
Aricanduva/Carrão	0,36	-0,20	-0,56	660	140,59	146,23	143,66	135,79
Carrão	-1,15	-1,22	0,63	750	132,29	116,45	104,23	111,04
Vila Formosa	-0,73	-0,47	0,10	740	143,39	132,35	126,82	128,11
Butantã	2,32	0,32	1,27	5.610	50,81	65,37	67,30	76,33
Campo Limpo	3,84	2,77	1,84	3.670	71,21	107,78	137,87	165,42
Capela do Socorro	3,40	3,72	0,54	13.420	20,94	30,24	42,02	44,33
Casa Verde/Cacoeirinha	0,43	0,02	-0,13	2.670	111,65	117,10	117,35	115,87
Cidade Ademar	1,04	1,76	1,03	3.070	92,09	103,19	120,78	133,88
Cidade Tiradentes	24,55	7,89	1,04	1.500	5,74	64,19	127,10	141,00
Ermelino Matarazzo	1,02	0,37	0,12	1.510	117,42	131,33	135,73	137,42
Freguesia/Brasilândia	1,01	1,14	0,38	3.150	100,64	112,46	124,52	129,28
Guaianases	4,49	3,13	0,47	1.780	67,32	109,09	144,00	150,85
Ipiranga	0,56	0,16	0,78	3.750	106,14	112,84	114,46	123,68
Itaim Paulista	3,23	2,50	0,38	2.170	93,41	132,52	165,54	171,95
Itaquera	4,84	1,42	0,68	5.430	47,22	79,41	90,15	96,47
Jabaquara	0,81	-0,01	0,44	1.410	139,11	152,02	151,84	158,71
Jaçanã/Tremembé	1,66	2,11	1,34	6.410	27,60	33,06	39,88	45,53

²¹ Mapa de deslocamento do setor terciário em MEYER, Maria Regina Prosperi e GROSTEIN, Marta Dora. **A Leste do Centro, territórios do Urbanismo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2010.

Lapa	-0,70	-0,99	1,22	4.010	79,75	73,85	67,50	76,19
M'Boi	3,18	2,67	1,51	6.210	43,67	61,62	78,09	90,71
Mirim								
Mooca	-1,33	-1,51	1,11	3.520	116,30	100,42	87,55	97,72
Água	-1,52	-1,12	-0,11	690	163,20	137,82	124,49	123,13
Rasa								
Belém	-1,27	-2,49	1,29	600	95,33	82,83	66,04	75,10
Brás	-1,28	-3,14	1,52	350	110,37	95,82	71,88	83,61
Moóca	-1,45	-1,42	1,81	770	109,85	93,51	82,18	98,34
Pari	-2,12	-3,95	1,56	290	92,99	73,44	51,12	59,65
Tatuapé	-0,80	-0,34	1,45	820	109,01	99,80	96,81	111,80
Parelheiros								
Penha	0,25	0,01	-0,03	4.280	108,10	111,13	111,19	110,90
Artur Alvim	0,92	-0,71	-0,55	660	162,32	179,59	168,50	159,50
Cangaíba	1,49	1,99	-0,06	1.600	61,12	71,92	85,90	85,39
Penha	-0,48	-0,75	0,28	1.130	124,08	117,70	109,99	113,12
Vila	-0,68	-0,64	0,19	890	132,06	122,50	115,66	117,92
Matilde								
Perus	3,19	7,13	2,96	5.720	7,26	10,26	19,08	25,53
Pinheiros	-0,98	-2,41	0,61	3.170	119,44	107,14	85,99	91,40
Pirituba	2,17	2,39	1,14	5.470	45,62	57,75	71,39	80,00
Santana/T	0,28	-0,86	-0,07	3.470	98,79	101,90	94,28	93,61
ucuruvi								
Santo	-0,15	-0,83	0,86	3.750	63,83	62,82	58,28	63,47
Amaro								
São	2,81	2,70	1,12	4.580	48,35	65,60	83,34	93,19
Mateus								
São	1,95	1,79	-0,24	2.430	107,38	132,75	155,74	152,06
Miguel								
Sé	-1,24	-2,24	1,43	2.620	200,83	175,07	142,72	164,54
Vila	-0,57	-1,24	-0,22	2.640	137,31	128,95	115,30	112,77
Mariana								
Vila	-0,39	-0,81	0,97	2.650	132,68	127,08	118,13	130,05
Mariana								
Vila	1,19	-0,01	0,14	3.330	138,20	157,34	157,26	159,49
Prudente/								
Sapopem								
ba								

Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010

Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/SMDU - Departamento de Estatística e Produção de Informação/Dipro

Fonte:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/7_populacao_recenseadataxas_de_crescimento_1980_701.html. Elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento urbano (SDMU).

A composição da população também pode ser confirmada nos dados atuais do Censo 2010 – quanto mais distante do centro, maior a quantidade de crianças e menor a faixa etária. O padrão do cotidiano se repete: pai ou mãe, ou ambos, saem para trabalhar, as crianças ficam em casa. Poucos são os espaços públicos adequados para brincar. Em sua maioria, as praças não são qualificadas, tanto por falta de manutenção quanto por deficiência de projeto, como demonstra a pesquisa de Sueli Oliveira, em dissertação sobre os espaços livres da zona leste, realizada na FAU-USP, em 2003.

Essas características de desenvolvimento não se repetem da mesma forma nas demais regiões da cidade. Nem todos os bairros foram cortados por uma ferrovia, poucos são tão predominantemente dormitórios, e tiveram a implantação de conjuntos habitacionais com a dimensão da Cidade Tiradentes e sua distância (30 km) do centro.

Na comparação entre as diversas regiões metropolitanas, a zona leste é uma das que mais sofre com deficiências de mobilidade urbana. Está sempre com os piores índices diários de congestionamento, segundo análise dos mapas de fluidez da CET²².



Figura - 21 Trânsito na Avenida Radial Leste, abril de 2011.

Fonte: <http://noticias.r7.com/transito/noticias>.

A segunda linha do Metrô de São Paulo (projeto realizado em 1970) foi implantada nessa região entre 1979 e 1988. É possível afirmar que estar ao lado desse meio de transporte é motivo de escolha do local de moradia²³.

O tempo perdido pelos moradores durante seus respectivos deslocamentos, retira das horas diárias momentos de convivência que poderiam ter com familiares e amigos. Essas horas são importantes, conforme reportagem do Datafolha, em 10 de dezembro de 2008:

Nove anos depois de ampla pesquisa realizada pelo Datafolha sobre as opiniões, valores e o comportamento dos brasileiros em relação à família, novo levantamento mostra que o percentual dos que dizem que essa instituição é muito importante em suas vidas subiu de 61% para 69%. A família ocupa agora o primeiro lugar em um ranking que inclui ainda estudo, trabalho, religião, lazer, casamento [...]

²² Dados disponíveis em: <<http://www.cetesp.com.br/transito-agora/mapa-de-fluidez.aspx>>. Acesso em: 29 abr. 2011.

²³ Informação obtida por meio das falas de moradores, durante as reuniões de grupos focais.

Ter relacionamento próximo com os pais é muito importante para 78%; proximidade com amigos é mais importante do que com primos.

Para comparar os resultados obtidos a partir da pesquisa com grupos focais, concluímos ser importante escolher condomínios da mesma região. No resultado quantitativo gerado pela leitura dos questionários, verificamos que em um edifício da Rua Vergueiro (dois dormitórios), não havia crianças entre os moradores. Os brinquedos foram desmontados e guardados. Já na Vila Matilde, o morador de apartamentos com dois dormitórios e metragem similar tem filhos. As regiões de São Paulo apresentam diferenças entre si em vários aspectos. Nos grupos focais realizados para obtenção de dados qualitativos, a comparação entre bairros não foi tema inserido no roteiro, pelo contrário, unificar a região de estudo condicionou ainda melhor a aquisição de conteúdo, pois as duas áreas não são analisadas de forma isolada, mas sim como parte de um tecido maior, a região metropolitana.

Em relação às áreas verdes e de lazer, na região delimitada existem: o Parque Municipal (atualmente denominado Clube Escola Tatuapé)²⁴, situado na Rua Mont Serrat; o Parque do Piqueri, o primeiro situado ao lado sul da Radial Leste e o segundo ao norte; aproximadamente 40 praças, muitas delas com dimensões reduzidas e sem equipamentos; e um clube particular (Futebol Clube Corinthians) .

Nas proximidades também existem duas unidades do SESC (Belenzinho e Itaquera), três parques (Anália Franco, Parque do Carmo e Parque Ecológico do Tietê). Para se locomover até os parques do Carmo e Tietê, bem como ao SESC Itaquera, é necessário transporte público ou privado, pois é grande a distancia a ser percorrida a pé. Nas pesquisas de grupo focal esses locais foram citados como programas para o final de semana.

²⁴ Conforme descrito no site da prefeitura: “Em 26 de maio de 2007, a cidade de São Paulo conheceu um novo e ambicioso programa: o Clube Escola. Com a inauguração do projeto-piloto, deu-se início à implementação de uma política pública diferenciada, visando a extensão das atividades diárias dos jovens da rede pública de ensino, a partir de uma variada programação esportiva, recreativa, cultural e gratuita, oferecida pelos equipamentos esportivos municipais. [...] a inserção do Clube Escola se dá nos equipamentos esportivos já existentes em São Paulo. A proposta é de aproveitar essa malha, até então subutilizada, com as diversas atividades do programa [...] Fazem parte do Clube Escola todos os Clubes da Cidade, equipamentos de administração direta da SEME, e Clubes da Comunidade (antigos CDM's), equipamentos de administração indireta.”

É difícil separar os dados obtidos nos quadros de áreas verdes e de lazer, visto que a utilização dos números é inserida em ambos. Quando frequentam os parques, cujos territórios estão computados nas tabelas de áreas verdes do município, os usuários passeiam em meio as árvores, jogam bola e brincam nos gramados. Com exceção das Áreas de Proteção Permanentes – APPs –, os parques e praças se destacam entre as áreas de lazer preferidas da população. Quando sobrevoamos São Paulo, é nítida a diferença entre a cobertura vegetal das regiões da cidade: a laje cinzenta da zona leste se destaca quando comparada às reservas verdes ao sul (Marsillac, Capivari Monos) e ao norte (Cantareira).

Os mapas e quadros obtidos no site da prefeitura de São Paulo comprovam a escassez de áreas verdes e de lazer na zona leste, principalmente quando comparadas às demais regiões. Para formatar o quadro abaixo, a organização Nossa São Paulo (www.nossasaopaulo.org.br) utilizou dados da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, que consideram cobertura vegetal espaços territoriais maior do que 900 m², independente de serem parques, margens de avenidas, propriedades particulares ou áreas de preservação.

Tabela - 4 Indicador de áreas verdes por subprefeitura.

Região	Indicador	Valor Absoluto
São Paulo	41,02 %	626.892 m ²
Aricanduva	5,29 %	1.176
Mooca	4,46%	1.608
Penha	5,13 %	2.219

Fonte: <http://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises.php>.

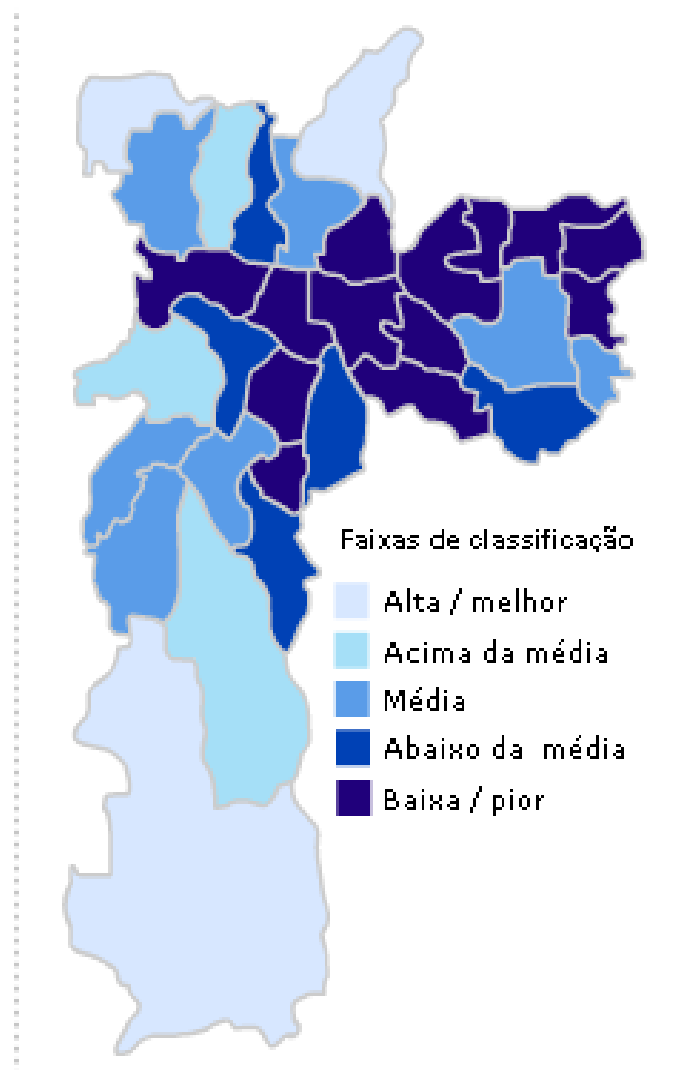


Figura - 22 Mapa indicador de áreas verdes por região.

Fonte: <http://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises.php>.

O indicador áreas verdes é o cálculo da porcentagem de áreas verdes em relação à área da subprefeitura, considerando áreas de cobertura vegetal com mais de 900 m² contínuos. Valor absoluto: Total de áreas verdes em mil m².

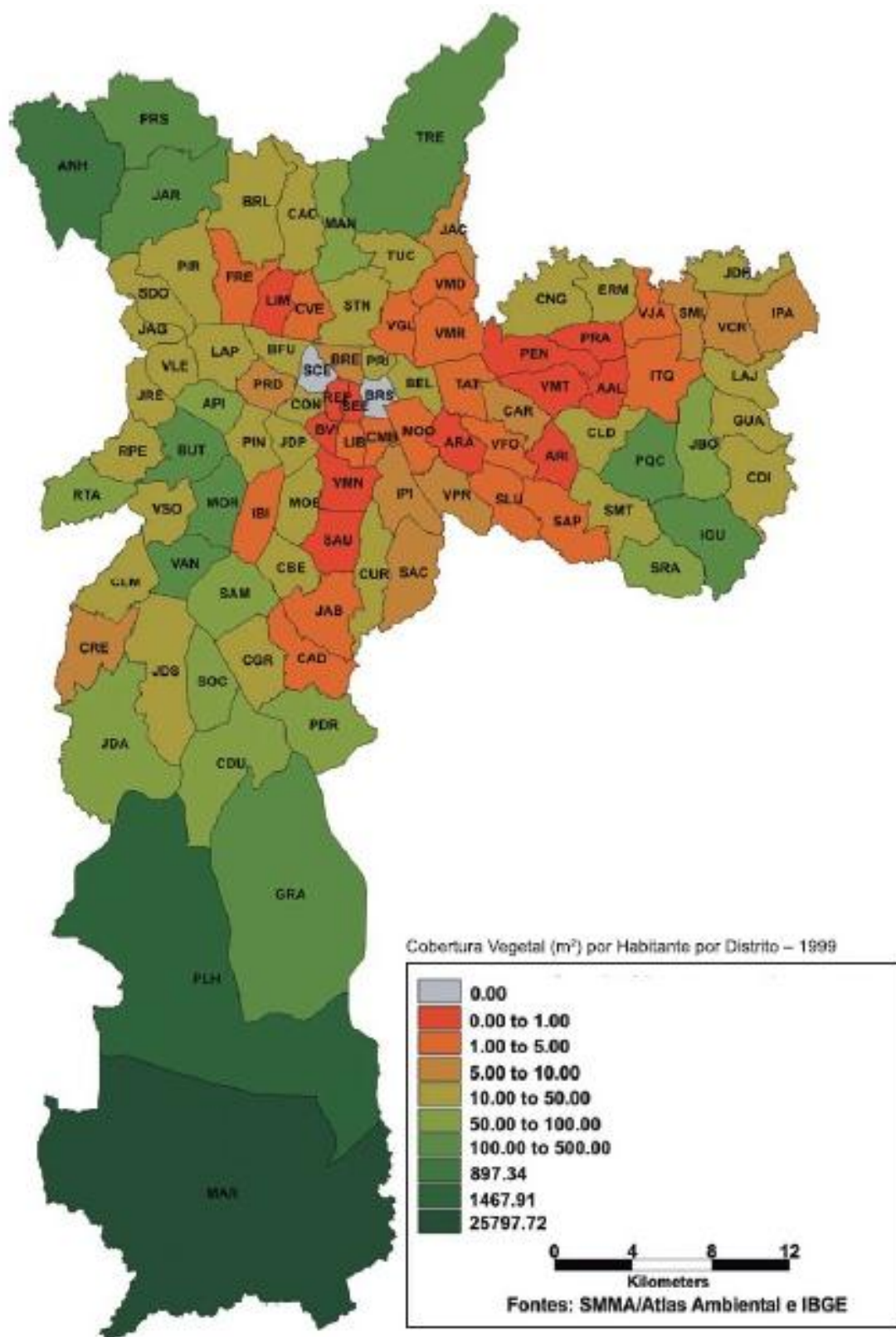


Figura - 23 Mapa da cobertura vegetal da cidade de São Paulo.
Fonte: Prefeitura de São Paulo. Secretaria do Meio Ambiente.



Figura - 25 Clube-escola Tatuapé, situado na Rua Apucarana.
Fonte: Google maps.

De acordo com o site da prefeitura os dados referentes a esporte, recreação e lazer são contabilizados com a inclusão de equipamentos particulares, de rede municipal indireta²⁵ e direta. Do total de 567 equipamentos, 487 são indiretos e particulares, e 80 administrados diretamente pela prefeitura, ou seja, somente 14% do total de áreas públicas para esporte, lazer e recreação são efetivamente públicas²⁶.

Nos subdistritos pesquisados nesta dissertação, existem três equipamentos de administração direta, designados Centro Educacional e Esportivo – CEE –, ou seja, 0,5% do total citado no parágrafo anterior. Se considerados os centros de administração

²⁵ De acordo com as notas do site da prefeitura, a rede municipal indireta constitui áreas de lazer construídas em terrenos cedidos pela prefeitura e gerenciadas por organizações da sociedade civil. A maioria dos clubes conta com quadras de futebol e vestiários, mas existem alguns que possuem campos, quadras poliesportivas e, inclusive, piscina. A diretoria de cada clube é responsável pela inscrição dos sócios, atividades oferecidas e definição de eventual cobrança de mensalidade para a manutenção da área e das atividades. Os equipamentos incluem os CDM – Clubes Desportivos Municipais, denominados atualmente Clubes da Comunidade, campos de futebol, de bocha e quadras esportivas. Nem todos têm livre acesso.

²⁶ Dados obtidos em março de 2012 no site:
<http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/16_equipamentos_de_esportes_lazer_e_recreac_2002_401.html>.

indireta, esse número sobe para 3%. Um número reduzido, que traduz a distribuição desigual das possibilidades de lazer no município paulistano, e retrata a situação dos moradores da região selecionada para estudo.

No imaginário popular o conceito de lazer está diretamente vinculado às áreas verdes.

Vamos muito ao parque com as crianças nos finais de semana. Lá eles podem andar de bicicleta, skate. Têm mais espaço e liberdade para brincar. No prédio não dá para fazer essas coisas²⁷.

Ao unificar as informações sobre a quantidade de áreas verdes, que incluem praças e parques, a densidade populacional e as opções para esporte, recreação e lazer públicas nas subprefeituras Aricanduva, Mooca e Penha, fica exposta a carência da região.

²⁷ Fala de morador durante a pesquisa de grupo focal realizada em dezembro de 2010 para esta dissertação.

Perspectivas de mudanças



Figura - 26 Viaduto Aricanduva e distrito Tatuapé ao fundo.
Fonte: REIS, 2010, p. 24.

Não há como negar a esperança de melhorias com a construção do novo estádio de futebol e polo institucional de Itaquera, que devem estar prontos até 2014. A existência de uma data fixa para inauguração, exigida para o acontecimento da Copa do Mundo, quebra o padrão de construção do governo, nos quais as datas de entrega são postergadas. Mesmo depois do advento da copa, a expectativa, por parte dos moradores, é de que o estádio continue sendo bastante utilizado, uma vez que o futebol é o esporte mais popular do Brasil. Finalmente, os moradores da região vislumbram a possibilidade de obter empregos ali mesmo, em direção oposta ao que aconteceu ao longo da história da cidade. Era, e ainda é, necessário se deslocar à região central e demais bairros para

trabalhar. Essa esperança é demonstrada em reportagem do jornal **O Estado de São Paulo**, em 04/09/2011, tanto na fala do morador, “A região vai bombar”, quanto em falas de consultores, que acreditam no aumento de empresas de prestação de serviços, por exemplo, restaurantes, empresas de táxi, escolas de inglês etc.

A operação urbana Rio Verde-Jacu²⁸ prevê a construção de: fórum judiciário; terminal rodoviário; Faculdade de Tecnologia (Fatec) e Escola Técnica Estadual (Etec); Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (Senai); incubadora e laboratórios do futuro; parque tecnológico da zona leste; centro de convenções; batalhão da polícia militar; sede da instituição Dom Bosco; e parque linear Rio Verde. Mesmo que não integrem a área delimitada para pesquisa, as novas opções de estudo, lazer e trabalho invertem a direção de locomoção: ir mais ao leste, e não ao centro. Todos esses espaços representam uma possibilidade de escolha.

O estímulo a verticalização deve vir acompanhado de melhorias no transporte coletivo. Resta aguardar que a história não se repita como no caso da Cidade Tiradentes, onde as edificações vieram antes, mas a infraestrutura não foi planejada em nenhum momento.

²⁸ A Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu foi criada em julho de 2004, pela lei nº 13.872.

CAPÍTULO III – O UNIVERSO DOS CONDOMÍNIOS

Nos capítulos anteriores explorei a opinião dos usuários das áreas de lazer dos pavimentos térreos e a de outros agentes do mercado imobiliário, bem como as características da área física onde os condomínios estão localizados, a saber: a região leste do município de São Paulo.

A discussão sobre a atuação do mercado imobiliário nas grandes cidades, entretanto, não é tão simples como aparenta ser. Existem questões mais profundas e globalizadas por trás da dinâmica de crescimento e ocupação dessas metrópoles. É ingenuidade acreditar em uma relação dualista entre moradores de condomínios e construtoras, na qual os primeiros são as vítimas e o segundo, o vilão. Tampouco são os únicos atores.

Do mesmo modo que em outras aglomerações urbanas da América Latina, os conflitos e contradições da vida cotidiana em São Paulo são gerados e geridos por vários agentes, próximos e distantes, do Estado e do mercado. No primeiro capítulo as diferentes ferramentas de pesquisa de opinião me aproximaram do usuário (morador) e do espaço (pavimentos térreos). No segundo capítulo estudei uma área determinada da cidade, na qual se localizam alguns condomínios pesquisados. Ambos significam o real, próximo e palpável, o “chão” da frase de Sassen (2010, p. 187): “Mesmo o setor mais digitalizado e globalizado, notadamente as finanças globais, toca o chão em algum ponto de suas operações”.

Neste capítulo estudo os outros agentes do mercado imobiliário, o produtor (incorporador e construtor), e o Estado. Os que constroem e os que regulamentam, ambos em atuação sinérgica, integrando uma dinâmica globalizada e complexa. Procuro pesquisar o tema em uma perspectiva mais ampla, com o objetivo de entender de que forma o distante mundo globalizado “toca o chão...”.

O conhecimento aprofundado das cidades latino-americanas pode ser realizado de diversas perspectivas, mas privilegiamos [...] a que foca os negócios imobiliários e as transformações socioterritoriais como norteadora das análises, porque entendemos que a articulação entre agentes, produtos e segregação constitui referencia fundamental para a

compreensão das cidades e do significado que a produção social do espaço assume mundialmente em face dos imperativos da globalização e da metropolização na contemporaneidade (PEREIRA, 2011, p. 7)²⁹.

A leitura de textos sobre o mesmo tema discutido em diferentes cidades me auxiliou, de certo modo, a me distanciar do morador de condomínio e seu respectivo pavimento térreo, procurando entender as transformações e contradições de São Paulo como características de uma metrópole que absorve as consequências de decisões de mercado globalizado, assim como ocorre em outras cidades da América Latina.

No início deste capítulo escrevo resumidamente sobre as primeiras áreas de lazer significativas em alguns condomínios de edifícios em São Paulo, e aspectos relacionados à regulamentação. Na segunda parte procuro enxergar de longe, como decisões financeiras tomadas em outro continente podem afetar o mercado imobiliário na capital paulista.

Evolução dos condomínios

Os atuais condomínios-clubes observados na cidade de São Paulo não são novidade, se pensarmos em suas características de implantação, no programa de atividades e localização. Separar a circulação de pedestres e veículos, adensamento populacional, proximidade de áreas comerciais e centrais, bem como equipamentos de lazer, conformam características que já existiam em conjuntos de edifícios habitacionais construídos entre 1950 e 1970, tanto em São Paulo quanto em outras grandes cidades, por exemplo, Londres. Influenciados por Le Corbusier, vários arquitetos propuseram em seus projetos áreas de lazer coletivas e ao mesmo tempo privativas, nos espaços livres entre os edifícios, sobre terreno natural ou lajes.

Em São Paulo, cito três exemplos das décadas de 1950 e 1970: a Super Quadra de Perdizes (1952), o condomínio Ilhas do Sul (1972) e o Portal do Morumbi (1973). Em Londres, década de 1950, Golden Lane State (1952).

²⁹ Em **Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**, Pereira organiza textos de diversos autores sobre o tema em São Paulo, Vitória, Buenos Aires, Santiago do Chile, Cidade do México e Caracas.



Figura - 27 Quadra de Tênis em Golden Lane, Londres.
Fonte: <http://www.fusion-lifestyle.com/centres/Golden_Lane_Sport_and_Leisure/Community/Sport_in_the_City_The_Golden_Lane_Tennis_League>.



Figura - 28 Campo gramado entre edifícios, Golden Lane, Londres.
Fonte: <http://www.retroto.com/2008/04/for-sale-apartm.html>.

Há 50 anos as áreas de lazer desses empreendimentos eram inovadoras e, ainda hoje, são referências de bons locais para morar. Ao imaginar como teria sido essa evolução, a partir dos exemplos de implantação dos edifícios, nos quais os arquitetos conjugaram interesses imobiliários e qualidade de vida para seus moradores, surge a dúvida sobre o ponto em que o retrocesso aconteceu.

Os condomínios descritos a seguir são criticados em artigos, teses e dissertações por vários arquitetos, professores e urbanistas devido seu caráter segregacionista. Entretanto, contraditoriamente, são considerados ao mesmo tempo modelos de boa arquitetura. Quando comparados a projetos recentes, se diferenciam pela extensa área livre entre os edifícios. Possuem valor comercial agregado, mesmo após tantos anos.

A Super Quadra de Perdizes foi projetada por Abelardo de Souza, em 1954. Nas décadas mencionadas a verticalização da cidade foi incrementada por diversos fatores, entre os quais: alteração de legislação municipal, investimentos de grupos financeiros e carteiras hipotecárias. Composta originalmente por quatro edifícios de 13 andares sobre pilotis aberto, foi a princípio idealizada para locação, porém, em um momento posterior, os apartamentos foram vendidos (CONSTANTINO, p. 62, 2004). Dois blocos foram projetados por Abelardo, e três pelos arquitetos Croce, Aflalo e Gasperini, em épocas diferentes. O projeto inicial de quadra aberta e integrada nunca se concretizou, e os condomínios verticais funcionam separadamente, cada um em seu lote. Mesmo assim, a significativa área livre, verde e de lazer entre os blocos é até hoje muito valorizada, e o conjunto dos projetos constitui referência e exemplo para arquitetos.



Figura - 29 Super Quadra, Perdizes.
Fonte: CONSTANTINO, 2004.



Figura - 30 Vista da área de lazer, Super Quadra, Perdizes.
Fonte: www.olx.com.br.



Figura - 31 Edifícios da Super Quadra, Perdizes.
Fonte: <http://www.123i.com.br/Apartamentos/Sao-Paulo/Perdizes/R.-Joao-Ramalho/84c75ae9.php>.

O segundo exemplo de grandes condomínios realizados em um passado recente é o condomínio Ilhas do Sul, localizado no bairro Alto de Pinheiros. Na descrição do próprio site do condomínio, é enaltecida a ideia inovadora do incorporador Albuquerque & Takaoka, em 1972, de proporcionar aos moradores um clube no quintal.

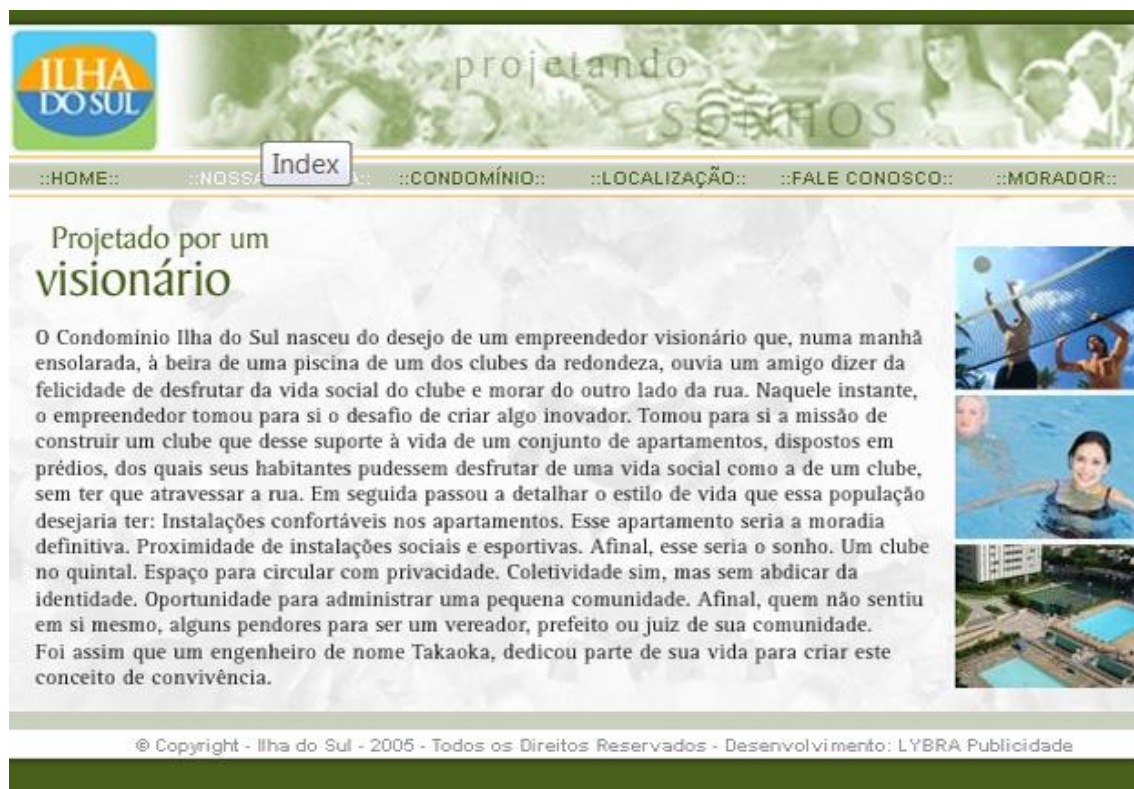


Figura - 32 Página de abertura do site www.ilhasdosul.com.br, em outubro de 2011.

O conjunto é composto por seis torres implantadas em uma área de 33 mil m², com infraestrutura de lazer e serviços, projetadas pelos arquitetos Reinaldo Pestana e José de Almeida. Quando comparado a Super Quadra de Perdizes, se diferencia pelos equipamentos de lazer.

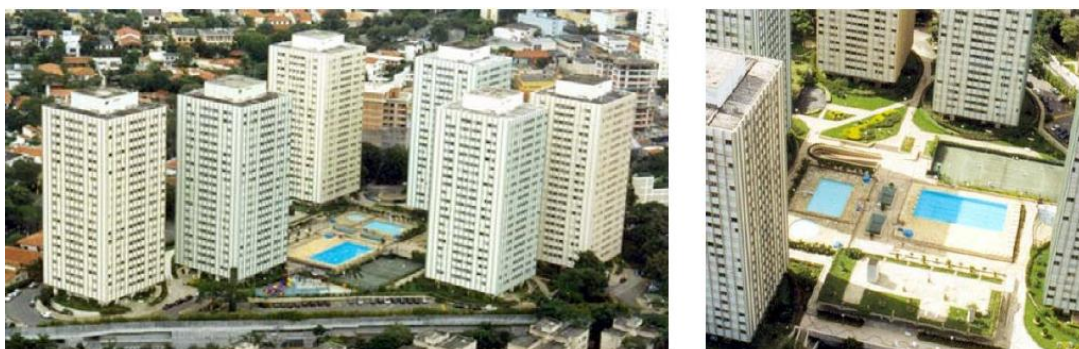


Figura - 33 Condomínio Ilhas do Sul.
Fonte: artigo Solange Aragão.

O Condomínio Portal do Morumbi conforma o terceiro exemplo. Projetado em 1973 pelo arquiteto João Henrique Rocha, nele oito duplas de torres ocupam 15% de uma área de 165 mil m².



Figura - 34 Condomínio Portal do Morumbi.
Fonte: artigo Solange Aragão.

Do outro lado do Atlântico, no final dos anos 50 e início dos 60, foi construído em Londres o Golden Lane, cujas áreas livres coletivas entre os edifícios deveriam promover o convívio entre os moradores, além de opções de lazer, qualidade e segurança entre pedestres e automóveis.

The relationship between the buildings and the spaces were as important to the design as the buildings themselves. Pedestrian and traffic centers were carefully differentiated and all vehicular traffic was excluded from the centre, with the main service road passing underground³⁰.

Em livro sobre o tema “o que faz a diferença na qualidade de moradia de um lugar?”, a ULI (Urban Land Institute) resume as características necessárias para que um espaço seja apropriado pelos usuários, considerando os três Ds – design, densidade e diversidade. Atualmente, muitos arquitetos agregam aos seus projetos sugestões impostas por incorporadores, empresas de marketing, de segurança, recomendações de uma dezena de consultores, além de atendimento a normas e legislações. Os fundamentos principais de qualidade de projeto, frequentemente, ficam dispersos e o resultado final se assemelha a uma colcha de retalhos.

O espaço livre no entorno da torre

A partir de 1972, a nova legislação de zoneamento do município de São Paulo exigiu recuos frontais e laterais no lote nos casos de implantação de um edifício verticalizado, com a finalidade de ampliar o conforto ambiental. Segundo Macedo³¹, o espaço livre resultante entre as torres não teve, no princípio, nenhum valor de uso. Eram espaços abertos, resultantes de índices e taxas de ocupação. Nos prédios mais antigos observamos que essas áreas eram ocupadas por estacionamentos. O ambiente ajardinado ficava em frente ao edifício e, eventualmente, brinquedos para crianças eram inseridos nas laterais. Até a década de 1940, os projetos estavam localizados em áreas mais nobres e centrais da cidade, nos anos seguintes, o raio de implantação foi ampliado para bairros mais distantes.

³⁰ Golden Lane, **Listed Building Management Guidelines**, First Draft, Consultation Document. City of London, July 2006, p. 10.

³¹ MACEDO, Silvio Soares, São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elementos do desenho urbano, Tese de Doutorado, FAU-USP, 1987.



Figura - 35 Edifício Lausanne, São Paulo.
Fonte: Google images.

A evolução do conceito de lazer no pavimento térreo foi lenta, tanto nas lajes sobre subsolos de edifícios localizados em áreas nobres, quanto em áreas livres sobre terreno natural nos conjuntos habitacionais. A partir de 1980, foram inseridos pouco a pouco mais equipamentos de lazer, por exemplo, piscinas e quadras recreativas nos empreendimentos para população de maior poder aquisitivo (MACEDO, p. 69, 1999). Os precursores dos atuais condomínios-clubes (os condomínios residenciais Ihas do Sul e Portal do Morumbi) são considerados exceções na década de 1970, por possuírem áreas livres entre torres com várias opções de lazer.

Atualmente, em São Paulo, para os projetos residenciais, a legislação exige um raio de lazer livre entre o edifício e a divisa do lote, mas não define quantidades e especificações sobre as atividades a serem propostas. Na maioria dos empreendimentos a área de lazer não nasce junto com a implantação dos conjuntos de edifícios no terreno. O que aconteceu nas décadas anteriores ainda é padrão na capital paulista: os espaços das quadras, piscinas e diversos equipamentos de lazer foram, e ainda são, a ocupação de uma área que “sobrou” e “sobra” entre o edifício e a divisa do território. A definição

e disposição dos equipamentos de lazer ocorrem em direção oposta às orientações do CIAM³², ou do memorial do projeto Golden Lane, em Londres.

Sem regulamentação ou normas, tampouco estudo aprofundado das necessidades do usuário final: o morador, a definição dos itens de lazer no pavimento térreo em muitas ocasiões deixa de ser atribuição do arquiteto paisagista. A lista dos equipamentos é influenciada e, com frequência, definida pelo mercado imobiliário, por meio das incorporadoras e agências de publicidade.

Em alguns casos, os agentes elaboram uma pesquisa de produto anterior ao lançamento dos empreendimentos. Em várias delas, o resultado comprova que os itens de lazer não definem a compra do apartamento. As piscinas, quadras, playgrounds e demais equipamentos não ocupam lugar privilegiado no ranking relacionado aos motivos de decisão, pelo contrário, se posicionam após: preço da unidade, localização, planta do apartamento, vagas de garagem etc. De acordo com entrevista elaborada para esta dissertação³³, as áreas de lazer ocupam a sétima posição, em uma lista de fatores que definem a compra da unidade. Da mesma forma, as falas dos moradores nas reuniões de grupo focal³⁴ confirmam que os usuários de edifícios com pouca área de lazer desejam empreendimentos mais amplos e com mais opções, porém a compra foi definida pelo poder aquisitivo do comprador e pela localização.

Nem sempre as informações absorvidas após as pesquisas de mercado têm por objetivo fornecer subsídios para projetar um pavimento térreo adequado aos futuros moradores. Com frequência, as imagens das piscinas e salas diversas evidenciam a finalidade única de gerar um folheto de vendas atraente, independente de serem adequadas ao uso futuro. Existem projetos, nos quais uma piscina minúscula é implantada entre várias torres, sem possibilidade de insolação, e com dimensionamento incompatível ao número de moradores. Seria mais adequado não oferecer o equipamento, mas a imagem azul da água é mais atraente para o mercado do que um

³² Após o oitavo CIAM, as recomendações dos projetos para a cidade ideal incluíam a negociação do pedestre com o carro, e os espaços livres entre os edifícios deveriam proporcionar áreas verdes e abertas, propícias à convivência entre seus moradores.

³³ Entrevista elaborada com a engenheira Maria Angelica Covelo Silva em dezembro de 2010. Ela é sócia diretora da NGI, e presta serviços de consultoria de gestão de qualidade para empresas da construção civil há vários anos. Conhece o âmago de muitas empresas do setor imobiliário, seus procedimentos e objetivos.

³⁴ Fala de morador no grupo focal realizado em dezembro de 2010, ver capítulo I.

brinquedo de playground, o qual atenderia, segundo pesquisas, os desejos dos futuros usuários.

Em relação às normas, os empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal e Programa Minha Casa Minha Vida devem seguir especificações mínimas, baseadas em valor, em que o gasto com a implantação deve atender uma porcentagem do valor total da obra e ordem de oferta de equipamento. Uma regra genérica, cuja interpretação possibilita entregar, por exemplo, somente uma opção de equipamento de lazer³⁵.

Quanto à área verde dentro do lote, a prefeitura de São Paulo regulamenta que entre 15% e 30% seja permeável, e que 50% do restante da área de projeção seja ajardinada, com algumas exceções. No segundo capítulo argumento o fato de as áreas verdes representarem, no imaginário dos usuários, uma opção de espaço de lazer. Nesse sentido, o atendimento a legislação significa, indiretamente, uma possibilidade de acatar o desejo do morador. A valoração da vegetação é confirmada em falas da reunião de grupo focal.

Em síntese, no que se refere à legislação, é praticamente nula a orientação para definição de equipamentos.

Para geração de lucros, segundo o ponto de vista dos empreendedores e os aspectos comerciais, as empresas do mercado imobiliário requerem densidade em seus projetos, em outras palavras, muitos compradores. Entretanto, investem pouco em pesquisas de pós-uso, que poderiam fornecer dados para fundamentar projetos de paisagismo, atendendo de forma satisfatória o usuário final. As informações obtidas na pesquisa permitiriam saber quais são os equipamentos adequados, os preferidos, bem como os problemas resultantes de má utilização.

Alimentar os próximos projetos, não é tarefa impossível. A realidade, porém, leva a crer que os profissionais de marketing são mais valorizados do que os arquitetos, pois as pesquisas prévias são elaboradas para facilitar as vendas. Pergunto-me em que

³⁵ As especificações mínimas do Programa Minha Casa Minha Vida obtido no site da Caixa Econômica Federal em março de 2012 pedem: Equipamento de Lazer/Uso Comunitário: Obrigatório para condomínios com 60UH ou mais, deve prever recurso de no mínimo 1% da soma dos custos de infraestrutura e edificações. Considerando o valor destinado para este item, serão produzidos os equipamentos a seguir especificados, obrigatoriamente nesta ordem: centro comunitário, espaço descoberto para lazer/recreação infantil, e quadra de esportes. Para outros condomínios financiados pela CEF, é exigido um salão de festas para cada 100 unidades ou uma churrasqueira para cada 50 unidades.

momento essa inversão de valorização do arquiteto ocorreu. Como perdemos o importante papel de propor habitação integrada à cidade e adequada ao morador? Será que faltamos com conhecimento e informação? Falhamos nas pesquisas e estudos? Ou o marketing, marca do capitalismo, sempre foi e será mais forte, tornando infrutíferas as tentativas de oposição e questionamentos?



Figura - 36 É possível remar contra a maré?

Fonte: <http://digodiz.wordpress.com/2008/05/19/remando-contr-a-mare/>.
Acesso em: 10 set 2011.

Metrópole e globalização

Uma das principais críticas aos condomínios fechados é seu isolamento em relação à cidade. Nesse sentido, houve um distanciamento da proposta de Golden Lane, em Londres, na qual a integração entre as torres e a vizinhança era pré-requisito do projeto. Em São Paulo, diversos fatores, entre eles: insegurança, medo, falta de

mobilidade e de infraestrutura de esporte e lazer públicos (conforme explanado no capítulo II), além da própria história de desenvolvimento, conformam o emaranhado urbano da cidade. Entretanto, outros fatores menos visíveis contribuem para o aumento da segregação.

Um inelutável conflito de interesses acompanha as ações de intervenção e a modernização nas metrópoles. À modernização estratégica, imposta pelas exigências da rede internacional, se contrapõe o conjunto de melhorias urbanas aguardadas pelos moradores em sua vida cotidiana. (MEYER, 2004, p. 23).

As metrópoles estão inseridas no processo de globalização. A partir dessa noção, procuro explorar de que modo a produção imobiliária e a liberalidade do poder público transformam a cidade. Acredito que as motivações capitalistas e financeiras que regem os padrões de consumo, afetam e influenciam a produção concreta. As alterações são mais intensas e prejudiciais em países em desenvolvimento.

Ao percorrer os caminhos na zona leste da cidade capturo muitas imagens que traduzem a desordem e o caos resultantes de um crescimento desenfreado e injusto, no qual os interesses de poucos prevalecem. Condomínios murados, trânsito caótico, transporte público insuficiente, enchentes e cenas de violência fazem parte do cotidiano urbano. Nas grandes metrópoles, os contrastes parecem mais evidentes – hotéis luxuosos, modernos edifícios corporativos, alguns museus e edifícios residenciais de alto padrão, atestam de maneira clara as diferenças entre os padrões de vida e moradia. Os edifícios luxuosos quase sempre estão localizados em bairros nobres e centrais. A massa trabalhadora mora na periferia distante, e para chegar ao local de trabalho perde horas, que poderiam ser ocupadas junto com a família, para a prática de esportes e lazer, ou para estudar. “Minha vida é corrida, sábado e domingo se precisar eu também trabalho. Chego, às vezes, 22h30 em casa. Tenho empregada, mas gosto de ver as coisas em casa”³⁶.

³⁶ Fala de morador no grupo focal realizado em dezembro de 2010, ver capítulo I.



Figura - 37 A superlotação de estações é frequente na linha 3 do metrô, como atesta a imagem da Estação Tatuapé.

Fonte: Google images.

O modelo centro-periferia, característico da capital paulista e outras metrópoles da América do Sul, ocorre desde meados do século XX e ainda existe. Após a crise dos anos 80 e consequente redução da industrialização, áreas mais centrais e próximas aos bairros mais nobres também passaram a abrigar populações de baixa renda, acentuando a percepção de segregação. Muros cada vez mais altos, grades elétricas e guaritas integram as imagens de São Paulo.

As transformações urbanas não se reduzem, entretanto, a consequência das fases de industrialização e crises econômicas. Em textos sobre o tema, Rufino, Pereira e outros autores³⁷, argumentam sobre questões mais complexas, relacionadas ao sistema capitalista mundial (São Paulo está totalmente inserida no mundo globalizado). Tais questões envolvem os agentes de produção imobiliária, interligados, por sua vez, à liberalidade das políticas de planejamento e à velocidade das informações necessárias à implantação dos projetos. O mercado imobiliário é responsável por aproximadamente

³⁷ Rufino e Pereira, em **Segregação e Produção Imobiliária na Metrópole Latino-americana: Um Olhar a partir da Cidade de São Paulo**, FAU-USP, 2011.

30% da oferta de moradia. O restante se subdivide em produção doméstica e estatal. As últimas pouco se sobressaem, devido ao mecanismo mais elaborado das primeiras. Por esse mecanismo entendo: a influência direta nas diretrizes de planejamento e a forte aplicação das ferramentas de marketing para distribuição de seus produtos. A moradia é tratada literalmente como mais um objeto de consumo. Se os condomínios estão relacionados com a malha urbana e quais os seus impactos na cidade, isso importa muito pouco.



Figura - 38 Conjunto de prédios na Avenida Aricanduva, em direção ao Parque do Carmo.
Fonte: acervo da autora.

De acordo com Rufino e outros autores, as ferramentas de marketing possibilitam: estabelecer nichos de mercado, construir novas localizações, criar grifes, fortalecer marcas, criar diferenciais competitivos, aumentar a velocidade das vendas e inflacionar o preço da unidade habitacional. O retorno financeiro é maior e mais rápido. Os investidores aplicam com mais voracidade nas empresas construtoras. Em suma,

construir habitação é uma alternativa de renda para o mercado financeiro, com a convivência do setor público.

Com relação às diversas regiões da cidade, as construtoras e incorporadoras atuam em quase todas, tanto em segmentos econômicos quanto de alto padrão, de maneira a tirar vantagem de terrenos mais baratos no primeiro caso.

Essa produção imobiliária tem papel decisivo na organização socioespacial da metrópole, apropriando-se de um padrão histórico de segregação e revigorando-o para obter redução de custos e, simultaneamente, mais rentabilidade por meio da intensificação de uso em terrenos mais baratos. Ao mesmo tempo atua de maneira contraditória na reversão, inclusive simbólica, do ideário da periferia. Por um lado promete a valorização por meio do uso do marketing imobiliário na resignificação de bairros e áreas antes desvalorizados. Por outro lado, desenvolve condomínios fechados verticalizados – onde se explora a redução das áreas privativas em oposição a generosas áreas de lazer – que não guardam relações com sua localização e transforma estes espaços, na maioria das vezes, em um novo fragmento urbano. (RUFINO; PEREIRA, 2011, p. 80).

Em livro com textos semelhantes, também organizado por Pereira (**Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**), as constatações e análises são igualmente alarmantes. As cidades são reféns dos interesses financeiros. Fazem parte do mundo globalizado capitalista.

A análise (ainda que pessimista) dos reais mecanismos de produção dos espaços urbanos contribui para compreender melhor as diferentes esferas que compõem o universo das cidades. Me incentiva a entender melhor o todo, e associar os espaços reais da vida cotidiana ao complexo mundo globalizado.

La ciudad es un espacio social donde confluyen intereses, se expresan disputas, acuerdos, negociaciones; es un lugar en perpetuo cambio, innovación y transformación social, su espacio no es solo un escenario o reflejo de la sociedad sino una instancia constitutiva de ella, y por lo mismo, el lugar de relaciones sociales. (OLIVEIRA, 2011, p. 157).

As questões identificadas até esta etapa da dissertação me possibilitaram enxergar de outra forma os pavimentos térreos das pesquisas iniciais. Esses espaços compõem uma pequena parcela (tangível, construída e concreta) de um complexo de ações maiores, virtuais e distantes.

Essas inquietações deram margem à necessidade de considerar e refletir sobre outros conceitos relacionados às questões cotidianas, inerentes aos moradores, agentes imobiliários, economistas e governantes. Também propiciaram um ensejo de transcender os aspectos empíricos e realistas e considerar outras categorias de análise. Pensar, ainda, as construções da cultura, dinâmicas no tempo e características de cada agente. Busquei na academia explorar os conceitos: lazer, brincar, cotidiano e tempo.



Figura - 39 Grupo de jogadores de futebol no Clube Escola Tatuapé, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.

CAPÍTULO IV – O LAZER DE TODO DIA

Dos estudos empíricos surgiu a necessidade de ampliar as categorias de análise e estudar conceitos acadêmicos relacionados à realidade cotidiana. Nesse sentido, a academia me proporcionou explorar algumas construções da cultura.

A utilização predominante das áreas pesquisadas se refere às atividades esportivas, de lazer, brincar, conviver ou simplesmente contemplar. Apesar de os frequentadores das áreas coletivas nos pavimentos térreos, em grande parte, serem crianças e adolescentes, esses espaços são utilizados por moradores de todas as faixas etárias, em diferentes períodos do dia, da semana ou do ano – a presença de crianças no térreo é maior nos períodos de férias escolares; as festas acontecem, geralmente, aos finais de semana; as churrasqueiras são usadas às sextas-feiras à noite, sábados e domingos.

A utilização também é alterada em função do envelhecimento dos usuários: as salas são reformadas pelos síndicos para atender os desejos deles, a brinquedoteca, por exemplo, foi transformada em sala de ginástica³⁸. Uma parcela das pessoas permanece e envelhece nos imóveis adquiridos, ao mesmo tempo, os novos moradores alteram a dinâmica anterior. Em resumo, a passagem do tempo, a vida cotidiana e as características lúdicas e de lazer, inerentes a utilização dos pavimentos térreos me instigaram a estudar o tema desta dissertação em outras perspectivas.

Compreender o significado dos conceitos de brincar, lazer, cotidiano, tempo e paisagem, inerentes à vida contemporânea e pensados especialmente em uma metrópole, é importante para que eu possa pesquisar a apropriação desses espaços livres privativos pelos moradores.

Acredito que as definições de projeto de equipamentos de lazer, esporte e convivência não devem ficar restritas a um desenho e implantação adequados, tão pouco à leitura de dados qualitativos e quantitativos obtidos nas pesquisas de pós-uso ou, ainda, à análise dos dados obtidos nas pesquisas de pré-vendas. Considero importante

³⁸ Em reportagem intitulada “Atualização dá vida nova a condomínios” no jornal **O Estado de São Paulo**, em 9/10/2011, os síndicos descrevem as reformas executadas para atender as novas necessidades dos moradores. Em um dos relatos, após 20 anos no mesmo endereço, eles adequaram as salas aos novos usos.

não perder a sensibilidade de enxergar o morador como um ser humano, cuja vida cotidiana está imersa em uma grande metrópole. Para tanto, pesquisar comportamentos e conceitos me ajudaram com os seguintes questionamentos: quando ele vai usar a área de lazer de seu prédio? De que forma? Com quem? A relação com os espaços livres da cidade será alterada?

Lazer Brincar Tempo Cotidiano Paisagem

De algum modo, essas áreas de estudo estão interligadas, mas estudá-las separadamente facilitou esta dissertação, justamente por me aproximar da compreensão do conjunto. Vários autores discorrem sobre cada tema, e o universo das diferentes áreas de estudo parece não ter fim. Além da complexidade inerente a cada conceito, estes ainda devem contemplar aspectos da vida dinâmica. Um comportamento de ontem pode não ser o mesmo de amanhã. As crianças que usam o playground hoje serão adolescentes em alguns anos. De igual maneira, a cada dia a cidade é alterada constantemente.

A vida pode até parecer sempre a mesma, mas principalmente nas grandes cidades o cotidiano está longe de ser estático.



Figura - 40 Tarde de sábado no Parque do Piqueri.
Fonte: acervo da autora.

Brincar

Segundo Oliveira (p. 40, 2002), “Brincar é atividade fundamental para a formação das crianças. É no brincar que se aprende, identifica-se e relaciona-se com a cidade”.

Por meio das brincadeiras, as crianças se desenvolvem física e mentalmente, aprendem a se relacionar com as pessoas, tanto adultos quanto outras crianças, além disso, se envolvem também com o meio onde vivem. É importante que a criança tenha diariamente um espaço e um tempo para brincar. As necessidades espaciais são diferentes para cada idade, mas, em especial, até os 12 anos os estímulos ao desenvolvimento devem ser oferecidos. A imaginação das crianças facilita a brincadeira: o faz de conta transforma caixas de papelão em carros e casas, os jogos ao ar livre parecem precisar somente de um espaço aberto.



Figura - 41 Crianças no tanque de areia do Parque do Piqueri, sábado à tarde, abril de 2012.

Fonte: acervo da autora.

A atividade lúdica pode ser exercida tanto em áreas externas quanto internas, de modo coletivo ou individual e com a utilização de jogos ou brinquedos.

Ao longo das pesquisas de avaliação de uso, constatei que uma parcela significativa dos usuários é constituída por crianças. Se brincar é fundamental para a formação delas, por que as áreas destinadas à atividade lúdica são pouco valorizadas nos projetos de pavimento térreo? Nas reuniões de discussão dos projetos relacionados ao mercado imobiliário, as áreas de piscinas, quadras, espaços gourmet, salas de ginástica e saunas, são prioritárias, e têm papel de destaque nos folhetos de vendas. Não há valorização mercadológica das áreas infantis.

Quanto à interface com a cidade, não sugiro, em nenhuma hipótese, que as áreas privativas substituam a rua. É justamente no espaço público que se dá o contato com diferentes lugares, pessoas e atividades, fundamentais à formação do indivíduo. Não há como comparar a qualidade e a diversidade de estímulos proporcionados nas calçadas, praças e parques, com os estímulos possíveis em um playground de pavimento térreo, assim como proporcionar vivência semelhante de liberdade, e possibilidades similares de exploração e observação.

Muitas crianças hoje não convivem na rua, pois ela se tornou um lugar perigoso. Isto é grave, pois a rua é um dos palcos principais para o desenvolvimento e construção da cidadania. Rua é local para brincar, passear, praticar esportes e encontrar amigos. (STANDERSKY, 2007, p. 53).

Porém, nas grandes metrópoles, seria utópico acreditar que as brincadeiras nas ruas podem ser praticadas na cidade inteira. Em poucos casos as crianças, de fato, convivem com os carros em segurança. Hoje, brincar de pega-pega na rua é para poucos.



Figura - 42 Intenso movimento de carros em rua secundária no bairro Tatuapé, sábado à tarde, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.

Observei também, ao analisar os resultados das pesquisas de uso dos pavimentos térreos, e na leitura de alguns textos (CALIGARIS, 2011; MARIOTTI, 2011), que o brincar é diferenciado de acordo com o poder aquisitivo da família. Quanto maior a renda familiar, menos liberdade para brincar na rua a criança possui e, em um sentido contrário, mais brinquedos e jogos eletrônicos tem a sua disposição. O brinquedo é, em essência, um acessório que deveria estimular o imaginário. “Hoje há muitos brinquedos industrializados que fazem tudo e a criança só olha” (MARIOTTI, 2011)³⁹.

Ter muitos brinquedos, mas dentre eles vários que não estimulem corretamente a criatividade e imaginação, é uma tendência consumista. Além disso, as crianças de famílias com maior poder aquisitivo dispõem de uma agenda semanal repleta de aulas extracurriculares – natação, inglês e outros cursos. Essas atividades destinadas a “ocupar o tempo”, reduzem as horas livres para brincar do que desejam. Ao analisar as possibilidades de brincar na rua, é necessário cruzar a renda familiar e a localização. São diferentes as oportunidades (com frequência escassas) de brincar entre as diferentes moradias e bairros da cidade. De acordo com o local de residência e com a renda e a ocupação dos pais, algumas crianças ficam dentro de casa (sem poder sair) enquanto os

³⁹ Entrevista com a educadora Ana Teresa G. A. M. Mariotti, publicada em 08/12/2011, **Jornal de Jundiaí**.

pais não voltam do trabalho. Em resumo, parece que brincar não é mais tão simples. A opinião pessimista sobre as possibilidades do brincar é relatada em vários trabalhos acadêmicos, por exemplo, Oliveira (2002) e Standersky (2007), mas ao visitar parques públicos, clubes particulares e alguns edifícios, é possível verificar que a situação ideal não existe, mas a realidade não é assim tão catastrófica.



Figura - 43 Pavimento térreo de condomínio na zona leste.

Fonte: acervo da autora.

Nas áreas externas, o brinquedo ajuda a promover a relação com o espaço. A pipa e a bicicleta, por exemplo, são bons modelos de brinquedos que precisam de espaços abertos e seguros.

Nas reuniões de grupo focal⁴⁰ ficou claro que um dos motivos de preferência para compra dos apartamentos é a proximidade aos meios de transporte, sejam eles corredores de ônibus ou metrô. Residir próximo a esses locais é sinônimo de andar

⁴⁰ Fala de morador durante grupo focal realizado em dezembro de 2010, ver capítulo I.

menos até os pontos de transporte coletivo e estar em ruas com maior movimentação de veículos e pessoas, mas também de ambientes pouco seguros para as crianças soltarem pipas e andarem de bicicleta.

Durante a semana, independente da classe social, a maioria dos pais trabalha e prefere, por segurança, que os filhos não saiam de casa. Nesses casos, brincar no pavimento térreo é uma alternativa, e não uma substituição, principalmente nas circunstâncias de moradias situadas em ruas muito movimentadas. Como já descrito em capítulo anterior, as áreas livres públicas apropriadas para brincar nem sempre estão situadas a uma distância máxima a ser percorrida a pé.

As áreas de brincar nos pavimentos térreos são bastante utilizadas em períodos de férias escolares, e nos momentos nos quais a criança e o adolescente não estão na escola. Nos finais de semana passear em parques e praças continua sendo uma das opções preferidas das famílias, conforme relatado nas reuniões de grupo focal, e observado nos parques próximos da área pesquisada.



Figura - 44 Crianças brincando em tarde de sábado comum, no gramado do Parque do Carmo.

Fonte: acervo da autora.

Brincar no gramado de um parque proporciona vivências e experiências não comparáveis ao ato de brincar no térreo do prédio. São atividades que além do deslocamento, exigem acompanhamento dos pais que, geralmente, dispõem de tempo somente aos finais de semana.



Figura - 45 Crianças jogando bola e correndo em tarde de sábado comum no Parque do Carmo.

Fonte: acervo da autora.

Não há espaços para grandes gramados nas áreas livres nos lotes dos empreendimentos imobiliários. Será difícil, por exemplo, empinar uma pipa, no entanto, espaços para correr e brincar de bola livremente podem integrar as opções projetuais para as áreas de lazer.

Possibilitar ambientes mais ricos, com estímulos de materiais, aromas, menos áreas construídas, que permitam usar a imaginação, talvez seja esta a opção para criar espaços que possam acrescentar qualidade às áreas de uso cotidiano, destinadas às brincadeiras.

Nunca os espaços privativos dos pavimentos térreos terão as mesmas qualidades dos espaços livres públicos, no que se refere à diversidade de contato com todos os tipos de pessoas, espaços e possibilidades de experiências. Entretanto, nem todos os espaços públicos próximos às habitações apresentam condições adequadas de acesso e utilização, tanto de projeto quanto de manutenções mínimas.



Figura - 46 Parque infantil do Clube Escola Tatuapé, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.

Em relação ao tema, associamos com naturalidade o conceito de brincadeiras à crianças. Todos os textos sobre o assunto lidos durante a elaboração desta dissertação vinculam as brincadeiras a elas. Penso, então: adultos não brincam? Brincam com seus filhos, mas muito pouco com outros adultos. As brincadeiras comuns aos adultos e crianças quase sempre incluem pais e filhos. Entre outras oportunidades, representam opções de convivência. Entre adultos, se confundem com os jogos.

Sobre a atividade jogar: não é sinônimo de brincar. Entretanto, se considerar a participação em jogos esportivos não competitivos, com o objetivo de espairecer, relaxar e se distanciar das atividades profissionais, meu argumento é de que a “pelada” de sábado à tarde é uma maneira de brincar. Os jogos de futebol, basquete etc., são praticados principalmente entre os homens, sendo considerados também uma

brincadeira. As quadras esportivas dos condomínios residenciais são usadas por adultos e crianças. Em conjuntos com muitas unidades, é comum projetar mais de uma quadra, para atender as duas faixas etárias simultaneamente.



Figura - 47 Adultos jogando basquete no Clube-Escola Tatuapé.

Fonte: acervo da autora.

A brincadeira adulta é possível e necessária. Huisinga argumenta que o elemento lúdico é fundamental na vida cotidiana, segundo ele, se a atividade for agradável e propiciar relaxamento das tensões cotidianas, pode ser considerada característica do Homo Ludens.⁴¹

Lazer

De acordo com Dumazedier, (1974, p. 88) “lazer é um estilo de comportamento”. Com essa citação, o autor argumenta que a definição básica, de que as horas de lazer são aquelas originárias do tempo livre das obrigações trabalhistas, institucionais e familiares, na verdade, não são tão facilmente selecionadas e separadas: “pode-se lavar louça escutando música, brincar aprendendo etc.”. As atividades de trabalho e lazer podem, inclusive, acontecer ao mesmo tempo.

⁴¹ HUIZINGA, John. **Homo Ludens**. São Paulo: Perspectiva, 2000.

Ao analisar as horas livres que os trabalhadores ganharam com a redução da jornada de trabalho, o referido autor desconta o tempo necessário aos deslocamentos, às obrigações familiares, trabalhos domésticos, atividades religiosas e políticas. Sempre considerando a dificuldade de separação em cada categoria. Em resumo, lazer é o comportamento de um indivíduo, com objetivo de se recuperar da fadiga das obrigações, sejam elas de família, trabalho, igreja etc. É o tempo destinado a ele próprio, seja por meio de esporte, leitura, passeio, cinema ou outras atividades; a cuidar da mente e/ou do corpo, fundamental para a recuperação de ambos. Um tempo que, independente do poder econômico e da classe social, não é igual para todos. Com relação às diferenças entre homens e mulheres, ele comprovou em pesquisas, que mesmo nas sociedades mais desenvolvidas, as mulheres têm menos tempo para lazer do que os homens, devido às obrigações familiares e domésticas.

Durante visitas aos parques mencionados nas reuniões de grupo focal, a quantidade de homens participando de jogos era maior do que a de mulheres. Nenhum jogo esportivo tinha participação feminina, porém, apesar do menor número, elas estavam presentes na piscina, nos gramados, passeando com cachorros, namorando e caminhando. Nos parques infantis, tanto pais quanto mães acompanhavam as crianças.

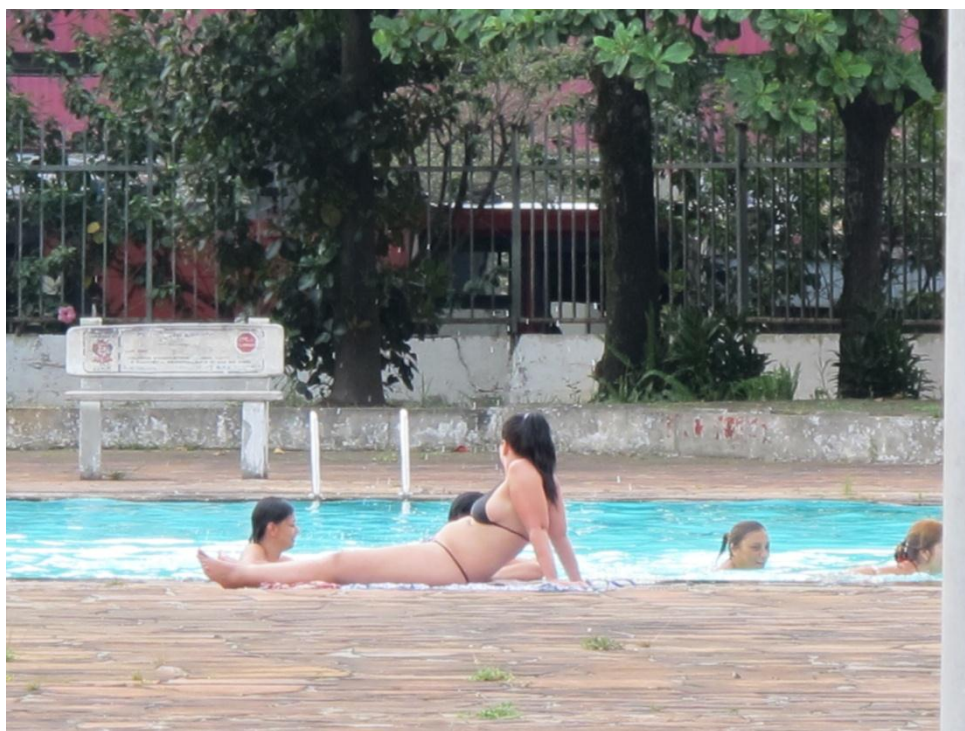


Figura - 48 Grupo de mulheres na piscina do Clube-Escola Tatuapé.
Fonte: acervo da autora.

Quanto a faixa etária, as crianças e os idosos possuem mais horas para lazer. Nas pesquisas elaboradas nesta dissertação essas características são semelhantes: as mulheres que trabalham têm o sábado para resolver os assuntos domésticos, e as crianças e adolescentes são os grandes usuários das áreas de lazer.

A importância do estudo do comportamento de lazer está relacionada ao tema desta dissertação. A utilização dos equipamentos disponíveis no pavimento térreo dos condomínios está diretamente pautada no tempo livre que o morador dispõe para as atividades: de que adianta ter piscinas, quadras, salas de ginástica etc., se não há tempo para utilizá-los?

O texto de Dumazedier foi escrito em 1974, ele acreditava que a evolução da indústria e da sociedade iria proporcionar mais tempo livre destinado ao lazer.

Para muitas pessoas, entretanto, tempo livre e o direito a se recuperar da fadiga cotidiana podem ser descritos como “artigo de luxo”. Na sociedade atual, os conceitos capitalistas de consumo e trabalho são mais valorizados do que o direito ao descanso, ao tempo de lazer e ócio. No seminário “Elogio à Preguiça”, realizado no SESC Vila Mariana-SP, de agosto a outubro de 2011, alguns palestrantes discursaram sobre as dificuldades do homem atual em obter para si as horas necessárias ao descanso e relaxamento. No que se refere ao trabalho, quanto mais o faz, maior é o ganho, e na mesma proporção o consumo, ou seja, precisa trabalhar cada vez mais para comprar mais coisas. O consumismo está fora de controle e influencia também as atividades de lazer: fazer compras no shopping center, viajar somente para contar que esteve no local, ou caminhar com o tênis da moda. O consumo independe do poder aquisitivo. A denominada classe C é hoje o principal alvo das empresas para seus produtos.

As áreas de lazer nos pavimentos térreos são realmente usadas para descanso e recuperação da fadiga diária dos moradores, como podemos comprovar nas pesquisas, mas também são de modo simultâneo uma ótima oportunidade de propaganda e consumo. “Lazer Completo”, são descrições quase obrigatórias nos folhetos de vendas e propagandas de jornais. Seria ótimo, entretanto, que os espaços ofertados atendessem com mais propriedade os anseios dos futuros moradores, e não fossem selecionados em função da melhor peça publicitária a ser utilizada nas campanhas de vendas.

Por conformarem áreas privativas ou públicas, a oportunidade de descanso, diversão e recuperação do corpo e da mente pode existir em ambas.



Figura - 49 Quadra com churrasqueiras em condomínio pesquisado nesta dissertação. Agrega os moradores, é usada toda sexta-feira à noite. Foto de Katia Sanchez, por ocasião da reunião de grupo focal em dezembro 2010. Fonte: acervo da autora.

Paisagem, cotidiano e tempo

Refletir sobre a dimensão dos conceitos de paisagem e cotidiano é importante para fundamentar teoricamente esta pesquisa. O que é a percepção da paisagem no dia a dia? O homem urbano tem tempo ou sensibilidade para percebê-la? Os dados quantitativos e qualitativos levantados neste trabalho estão baseados em opiniões de usuários e refletem como eles vivenciam e utilizam as áreas externas coletivas (pavimentos térreos) dos condomínios onde moram. Essas percepções estão vinculadas à cultura de uma época e de um lugar, nesse caso, o século XXI e a metrópole de São Paulo. Explorar o significado dos conceitos de cotidiano e paisagem me auxilia, de certa forma, a entender os diferentes pontos de vista de cada morador, como cada pessoa percebe a paisagem. O que é paisagem? Segundo Alain Roger⁴², o conceito de paisagem

⁴² Tradução elaborada pelo Prof. Dr. Vladimir Bartolini para uso exclusivo da disciplina AUP5834, FAU-USP, 2009. Conferência realizada no I Colóquio Internacional de História da Arte.

no Ocidente se deve a laicização dos elementos naturais e a aparição da “janela”. Comparo a descrição a um momento no qual o homem para, observa, requadra uma cena e enxerga.

A paisagem é nesse sentido participativa, é necessária a presença e a atitude do observador. A partir desse fundamento, a paisagem não pode ser a mesma para todos, pois estará diretamente relacionada a diferentes opiniões, pontos de vista, pensamentos e cultura.



Figura - 50 Paisagem visualizada por janela, Toscana, Itália.
Fonte: acervo da autora.

Anne Cauquelin (2007) discorda de Roger, argumentando que a paisagem sempre esteve lá, só não era emoldurada. A não existência da janela não significa a ausência da paisagem que, desse modo, é descortinada por vários observadores, independente de serem aristocratas ou artesãos (os textos têm como tema a origem da paisagem, portanto, antigamente). Ela é para todos e está em todo lugar, não somente nos quadros e jardins da nobreza. O texto de Cauquelin é especialmente instigante quando discute a problemática: campo versus cidade. A visão da natureza como paisagem engloba questões do imaginário e da passagem do tempo, e na falta da

proximidade com o verde e o natural, o homem urbano concebe o jardim para suprir o desejo de estar próximo da natureza. Procura nas cidades a miniatura do natural, pois sente falta do contato com o verde. Assim, o significado dos jardins no imaginário dos habitantes urbanos busca a paisagem natural do campo.

Foi importante perceber esse desejo com a leitura dos resultados da pesquisa qualitativa (grupos focais) sobre a utilização das áreas de lazer nos condomínios de São Paulo. Várias falas endossam as palavras de Cauquelin e comprovam a presença dos jardins no imaginário dos moradores:

As janelas da sala de ginástica deveriam ser maiores. Queremos ver o jardim, pra gente ter sensação de liberdade.⁴³ Sempre morei em casa com quintal. Brincava na terra, tinha cachorro, pegava frutinha no pé. Aqui tem pouco espaço com terra e o que tem não pode mexer, você tem que respeitar porque tem árvore e grama. Pouco verde e muito cimento, falta aconchego, conforto.

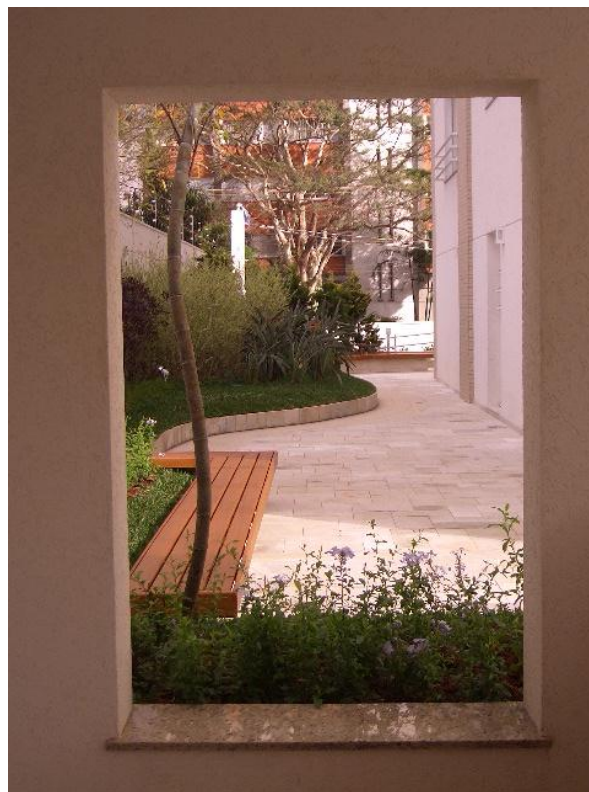


Figura - 51 Detalhe de parede externa em condomínio na Vila Mariana, São Paulo, é uma janela que emoldura e recorta o ângulo de visão.
Fonte: acervo da autora.

⁴³ Falas de moradores de condomínios residenciais localizados na zona leste de São Paulo, durante as reuniões realizadas para a elaboração da pesquisa qualitativa, em novembro e dezembro de 2010. Esses grupos focais foram conduzidos pela psicóloga Vania Bartalini e pela publicitária Katia Sanchez (Aumento Escritório de Pesquisa), por solicitação da aluna.

Continuando a reflexão sobre o significado da paisagem, no texto “Ten Versions of the Same Scene”, de Meinig (1979), a paisagem é reconhecida de várias maneiras. Esses diferentes modos de identificação existem de forma alternada ou simultânea, são misturados ou isolados, e podem ser resumidos essencialmente em: *Paisagem como Natureza*, *Paisagem como Habitat*, *Paisagem como Produto*, *Paisagem como Sistema*, *Paisagem como Problema*, *Paisagem como Riqueza*, *Paisagem como Ideologia*, *Paisagem como História*, *Paisagem como Lugar* e *Paisagem como Arte*.



Figura - 52 Paisagem em estrada no interior da França, o campo é produção para o fazendeiro, e natureza para quem está na estrada.
Fonte: acervo da autora.

Acho válida a separação de categorias para facilitar a compreensão das diferentes percepções do significado da paisagem, mas apesar do esforço do autor, as categorias se interpenetram, vinculando-se à subjetividade.

Ao comparar os diferentes atores sociais inteiramente envolvidos nas áreas estudadas nesta pesquisa é possível reconhecer o usuário direto, o autor do projeto, o construtor, o incorporador. A cada um deles, a paisagem tem um significado diferente. Para o incorporador ela pode significar riqueza e produto, para o construtor um

problema, para o projetista uma ideologia e para o morador o habitat. Vários conflitos podem ser identificados, pois cada um verá a paisagem a seu modo, e conforme seu interesse. Assim como a percepção não é única, também não é imutável, a categorização na realidade não é tão simples.

Nesse contexto, é possível considerar as áreas externas livres privativas segmentos de paisagens? Penso que sim. Ao refletir sobre as ideias expostas pelos autores, enxergo as paisagens sendo visualizadas por muitas janelas, não somente as do próprio edifício, mas também as dos prédios vizinhos. As “janelas” de Roger e os jardins do imaginário, descritos por Cauquelin, estão presentes nas áreas livres dos pavimentos térreos.

Ainda sobre os conceitos de paisagem, existem diversas vertentes de definição e subdivisões, tais como as descritas por Tangari, Andrade e Schlee (p. 45, 2009)⁴⁴. De um modo resumido e simplificado, todas envolvem conceitos de espaços⁴⁵ e homens.

E a paisagem no cotidiano? Anne Spirn (p. 262, 1984), argumenta que a paisagem urbana, construída ou natural, é parte do cotidiano. Não importa se ela é emoldurada, vivida em sonhos ou na vida real. Esses espaços são importantes para a sobrevivência. A paisagem, seja ela verde ou de concreto, está presente na rua, na janela do ônibus, da sala de ginástica ou na vista aérea que os moradores têm de sua residência, de seu apartamento.

O que é cotidiano? E o cotidiano pensado junto com a paisagem? Segundo Agnes Heller, “A vida cotidiana é a vida de todo homem. Do homem inteiro.”⁴⁶ Ainda, de acordo com esse autor:

São partes orgânicas da vida cotidiana: a organização do trabalho e da vida privada, os lazeres e o descanso, a atividade social sistematizada, o intercambio e a purificação.

⁴⁴ TANGARI, ANDRADE E SCHLEE (orgs.). **Sistema de Espaços Livres, o cotidiano, apropriações e ausências**. PROARQ-FAU-UFRJ, 2009. Os autores descrevem sobre os múltiplos significados apropriados e referenciados por diversas disciplinas e diferentes autores, entre eles: Magnoli, Carlos, Macedo, Ab Saber e Faggin Leite.

⁴⁵ Michel de Certeau define espaço como um lugar praticado. Lugar é físico, espaço é especificado por uma ação.

⁴⁶ HELLER, Agnes. **O Cotidiano e a História**. São Paulo: Paz e Terra, 2008, p. 31 e 32, respectivamente.

A palavra paisagem não aparece no texto de Heller. Mas o espetáculo da vida cotidiana precisa de um palco, de um espaço para acontecer. Todas as atividades e diferentes papéis, sejam eles individuais ou coletivos, multifuncionais, mutantes e hierárquicos, acontecem em algum lugar. Os homens conduzem suas vidas de formas diversas, alguns mais alienados e conformistas, outros mais espontâneos e diferenciados. Todos, porém têm, em maior ou menor grau, os mesmos elementos necessários na vida cotidiana: espontaneidade, probabilidade, economicismo, imediatismo, ideologia, confiança, fé, ultrageneralização, analogias, imitação e entonação (diferenciação). Todos, acordam, comem, andam, conversam, jogam, cozinham, dormem etc. Independente de como são conduzidas as atividades do cotidiano, algumas delas em vários momentos estão relacionadas ao espaço e lugar. Quando o homem está olhando pela janela, ou sentado em um banco na hora do almoço ou, ainda, conversando, caminhando, jogando, de alguma forma ele está presente na paisagem. De acordo com os conceitos dos vários autores, a paisagem não existe sem o observador, que é o homem. Nessa reflexão, o argumento de Cauquelin (2007) se confirma: Paisagem + Observador + Cotidiano.

Prosseguindo o estudo sobre o conceito cotidiano, as questões discutidas por Certeau (1994) relacionam a sociedade, suas regras e seus mecanismos de vigilância, ao homem ordinário. O homem da *everyday life*, e suas “maneiras de fazer”. Nos bastidores da vida cotidiana, as pessoas se apropriam dos espaços por meio de uma multiplicidade de práticas. Discutir Certeau não é o objetivo deste texto, porém a valorização do homem comum proposta por ele é a mesma que pretendo nas minhas pesquisas de usuário. É preciso conhecer a opinião de quem usa, pois a do especialista (arquiteto e construtor) é exposta quando ele projeta e constrói. Por outro lado, o ponto de vista do morador que usa o espaço do pavimento é demonstrado no momento em que se apropria dele (valoriza, gosta), e quando ele não usa (reclama e altera). Segundo Certeau (pp. 203-207, 1994), essa alteração é necessária. O homem intervém em seu espaço para modificá-lo. É condição de existência não aceitar passivamente a ordem imposta.

Seria bom ter uma área desprogramada, sem nada específico para fazer nela. Uma área livre para as crianças fazerem o que quiser. Pra usar essas salas tem tanta regra e horário disso e daquilo, que eu prefiro não ir⁵⁰.

As falas dos moradores confirmam a vontade de não ficarem submetidos a mais regras, além daquelas impostas pelas exigências do trabalho, da família e demais esferas da vida cotidiana. A necessidade de mudar, entretanto, é controversa. Ele precisa alterar algum aspecto, nem que seja para ir contra seu desejo. Cito como exemplo as áreas de playground. Em várias ocasiões, relacionadas aos brinquedos localizados sobre gramado, os condomínios pavimentaram os pisos. Essa alteração é comprovada nos edifícios selecionados para as reuniões de grupos focais, aparecendo nas entrevistas com as equipes de manutenção pós-uso das construtoras. No entanto, existe a fala do “desejo de colocar a mão na terra”, “da falta de poder pisar no jardim” e “o desejo de mais verde”.



Figura - 53 Playground alterado pelos moradores, com piso pavimentado e com pintura verde. Foto de Kátia Sanchez, realizada no dia da reunião do grupo focal em dezembro de 2010.
Fonte: acervo da autora.

Considerando os anseios relacionados às áreas de lazer, nos campos de resposta livre aparecem itens de desejo que comprovadamente não são usados na maioria dos edifícios. O potencial morador deseja determinado equipamento, mas provavelmente não vai utilizá-lo.

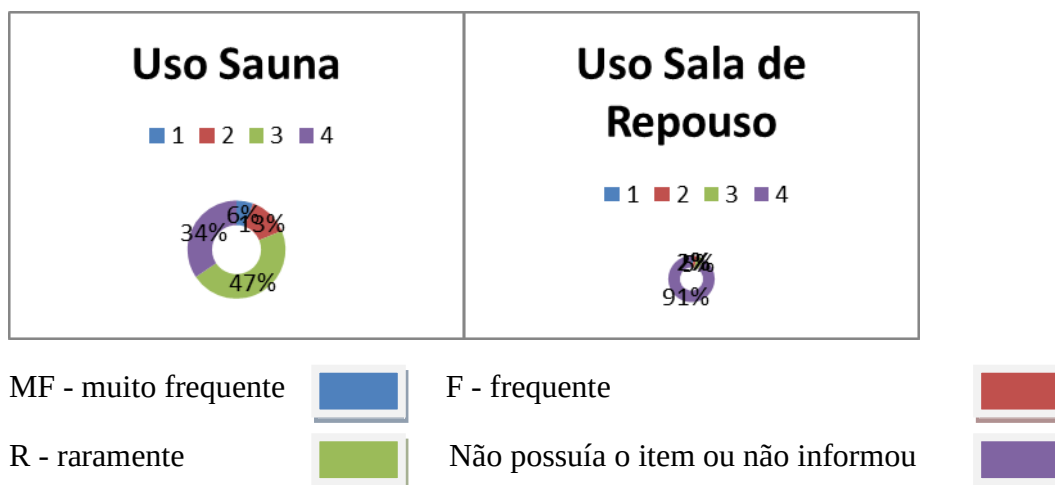


Gráfico 1 - Dados da tabulação de questionários que confirmam a pouca utilização da sauna e sala de repouso.

Essa posição ambígua aparece também na esfera do projeto. A pesquisa elaborada para este trabalho demonstra que os usuários das áreas de lazer, em sua essência, querem espaços adequados e apropriados para atividades, por exemplo: quadra para os filhos jogarem bola; churrasqueiras nas quais possam reunir amigos e familiares; piscinas, denominadas a praia do condomínio; espaço para as crianças e ter “fruta no quintal” (parodiando o doutorado de Raul Pereira⁴⁷). Essas informações de uso estão comprovadas nos questionários, nas entrevistas e nos grupos focais. Entretanto, a imposição da empresas de marketing e seu poder de influência é mais forte. Ganha a propaganda. Na perspectiva do mercado, é preciso vender. É preciso inventar novos itens de consumo e desejo. Nessa fase de venda e elaboração de maquetes e folhetos, pouco importa o uso que será feito no futuro.

Não obstante, as diferenças entre desejo e realidade, entre as condições de moradias da cidade e, por consequência, as várias oportunidades de desenvolvimento dos elementos da vida cotidiana para seus moradores, acrescentam mais complexidade a questão. Lazer e descanso na vida cotidiana parecem atividades impossíveis para quem fica até horas todos os dias dentro de um ônibus.

⁴⁷ PEREIRA, Raul I. Tese de Doutorado: **O sentido da paisagem e a paisagem consentida: projetos participativos na produção do espaço livre público**, FAU-USP, 2006. Fruta no Quintal é o nome do programa de arborização na cidade de Diadema.

Minha vida é corrida, sábado e domingo se precisar eu também trabalho. Chego, às vezes, 22h30 em casa. Tenho empregada, mas gosto de ver as coisas em casa⁴⁸.

As urgências da vida moderna também interferem na percepção e utilização dos espaços estudados neste trabalho, onde a vida cotidiana acontece. Eles não podem ser comparados aos espaços e lugares de 1970, ano da primeira publicação, em alemão, do livro de Heller. Acredito que a essência dos elementos da vida cotidiana é a mesma, mas as proporções entre eles são diferentes. Imediatismo e imitação aparentemente prevalecem sobre a espontaneidade e a confiança. Ao mencionar imediatismo, refiro-me as urgências; sobre a imitação, refiro-me ao desejo de ter o que o outro tem (valorização do consumismo exacerbado de nossos dias). *Pressa e Consumo*, são palavras que descrevem muito bem o cotidiano das grandes cidades. Em minha visão otimista, no entanto, *Espontaneidade e Confiança* nunca deixarão de existir.

Se o século XX foi breve⁴⁹, o XXI será ainda mais rápido? A globalização altera o conceito de distância entre espaços e lugares. Sassen (p. 11, 2010), distingue a globalização física (instituições globais, tais como OMC ou Tribunais Internacionais) e outra relacionada aos espaços, distâncias e lugares, e as diferentes escalas. Segundo Hobsbawn, os melhores exemplos para o estudo das novas conexões são as grandes aglomerações, as cidades globais. Ele argumenta que apesar da interferência global, as especificidades permanecem, sendo importante reconhecê-las.

Sobre as conexões eletrônicas e virtuais, Sassen (p. 188, 2010) argumenta que as relações pessoais são mais eficientes. Discordo quando ela afirma que as conexões não virtuais são mais rápidas. As conexões virtuais influenciam as questões do cotidiano? Acredito que sim. Por não precisar de contatos verbais para se comunicar, ou por ser mais simples e cômodo enviar um e-mail, o homem se isola mais, reduz os momentos de relacionamentos interpessoais reais e vivencia menos as suas paisagens no dia a dia.

Nas pesquisas de pós-uso a taxa de respostas dos questionários aumentou com a possibilidade de retorno das fichas por meio eletrônico (um link no site da empresa). O

⁴⁸ Falas de moradores de condomínios residenciais localizados na zona leste de São Paulo, durante as reuniões realizadas para a elaboração da pesquisa qualitativa, em novembro e dezembro de 2010. Os grupos focais foram conduzidos pela psicóloga Vania Bartalini e pela publicitária Katia Sanchez (Aumento Escritório de Pesquisa), por solicitação da aluna.

⁴⁹ HOBBSAWN, Eric. **A Era dos Extremos. O breve século XX 1914-1991**. São Paulo: Companhia das Letras, 2008.

número de respostas foi maior do que a da primeira etapa. Ao mesmo tempo em que isola o homem, a comunicação virtual possibilita mais conhecimento sobre ele. É uma questão ambígua, observada em várias esferas de comportamento e no mundo inteiro. Daniel Piza escreve no jornal **O Estado de São Paulo**, em 08 de maio de 2011:

Não foram somente a crise econômica dos países desenvolvidos, nem a eleição de um Obama, que modificaram o panorama do norte da África e Oriente Médio, nem mesmo a percepção de que o fanatismo não leva a nada... foi tudo isso junto mais o espraiar dos meios de comunicação e informação, que revelaram o desgosto com autocracias anacrônicas. O mundo mudou. Que as mentes mudem.

No artigo de Elias Filho (**O Estado de São Paulo**, 27 de março de 2010) encontramos:

Seja por falta de tempo ou noção da sua importância, e até mesmo pela cultura contemporânea que colabora para o afastamento e individualismo, as assembleias parecem sofrer com o descaso e desuso. Apesar de recurso fundamental para o bom funcionamento do condomínio, muitos condôminos ainda veem a questão como inconveniente.

Ao mesmo tempo em que as conexões virtuais aproximam as pessoas, elas também provocam seu isolamento, individualismo e falta de interesse pela coletividade.

As comunicações eletrônicas junto com o individualismo presente na sociedade contemporânea alteraram de algum modo as relações do cotidiano, reduzindo os contatos pessoais diretos, mas obviamente não as eliminaram.

Há tempo para observar a paisagem no cotidiano da vida contemporânea?



Figura - 54 Idosos na margem do Rio Tejo, Lisboa.

Fonte: acervo da autora.

Se for possível chegar a alguma conclusão nesta etapa do trabalho, percebo que os conceitos de paisagem e cotidiano, fundamentais para o embasamento teórico de minha pesquisa, precisam estar relacionados também ao conceito tempo. Na imagem acima, dois idosos contemplam uma paisagem. Será que é preciso ficar velho para poder olhar calmamente uma vista? O conceito de tempo está relacionado a distâncias, não somente aquelas que podem ser medidas em km, mas em horas: quanto tempo é necessário para

percorrê-las. Além das dimensões físicas, não há como ignorar as conexões virtuais, que alteraram profundamente o modo de vida nos últimos anos. Nesse sentido, a análise das opiniões de moradores sobre os espaços estudados nesta pesquisa devem considerar vários significados, e tentar ir além da simples tabulação de dados numéricos. É fundamental entendê-las como parte de um contexto maior, no qual brincar, lazer, paisagem, cotidiano e tempo estão intrinsecamente relacionados.

SÍNTESE E ALGUMAS REFLEXÕES

Com esta dissertação não pretendi afirmar qual poderia ser a melhor forma de projetar os pavimentos térreos dos edifícios da cidade de São Paulo, tão pouco defendê-los em detrimento das áreas livres públicas. Entretanto, após explorar esse universo, penso que algumas possibilidades poderiam, de certa maneira, contribuir para que os referidos espaços sejam mais que um invólucro para os empreendimentos residenciais, ou um mero artifício de valorização do produto a ser utilizado pelos agentes do mercado imobiliário. Creio na importância do tecido livre privado no conjunto da cidade, porque quantitativamente ele é expressivo. Sendo assim, o trabalho adequado nessas áreas poderia contribuir de modo positivo na metrópole, tanto nos aspectos ambientais quanto sociais.

O conjunto das informações obtidas no percurso deste trabalho foi composto por pesquisas de uso, pelo estudo das formas de viver o cotidiano e do espaço físico e tangível da cidade, bem como pela análise dos complexos mecanismos envolvidos na transformação do tecido urbano. Ao navegar por assuntos tão diversos e complexos, esbarrei em possibilidades de contribuir para a melhoria do processo de projeto e, de alguma forma, para melhorias no resultado final.

Acredito que as áreas de lazer continuarão sendo projetadas e executadas, não somente em São Paulo, mas também em outras cidades brasileiras. A diversidade de bairros onde os empreendimentos são locados também é relevante, visto que os projetos são contratados tanto para conjuntos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida quanto para aqueles destinados ao público de maior poder aquisitivo. Sendo assim, é preciso almejar o desenho e a construção de espaços que atendam os anseios de seus usuários, e a investigação dessas informações (como eles usam as áreas e o que desejam) é importante. Espaços que sejam adequados aos diferentes moradores, e que, de alguma maneira, possam integrar um conjunto que contribua para a melhoria da vizinhança. A somatória de várias áreas ajardinadas pode ter mais impacto nos arredores do que um jardim unitário e isolado. O conjunto das áreas verdes pode ser representativo quando visualizado por cima (observado das janelas e varandas dos apartamentos), e na atração de pássaros. As árvores poderiam, somadas uma a uma,

contribuir positivamente para o aumento das áreas verdes da região. O papel ambiental dos jardins sobre laje e sobre terreno natural não pode ser desprezado, principalmente quando são implantados em áreas outrora industriais.

Em pesquisa pré e pós-uso, as áreas verdes são consideradas importantes pelos moradores de condomínios. Meyer (p. 27, 2006) argumenta que os grandes projetos urbanos, para serem eficientes, além de atender uma escala local, devem ser funcionais. Atrevo-me a imaginar uma intervenção que poderia ser composta por vários pequenos projetos: apesar de cada térreo ser um elemento isolado, a somatória, articulação e unificação de pequenos pedaços, por meio de uma legislação, originaria uma área maior. Por exemplo, se cada condomínio fosse obrigado a proporcionar o recuo frontal do lote aberto (sem muros e grades nos primeiros metros do alinhamento do terreno), e fosse responsável por sua manutenção, o conjunto de todos os recuos se transformaria em uma praça linear, com bancos e possibilidade de convivência entre os vizinhos.

Apesar de São Paulo configurar uma cidade global, e seus moradores serem parte integrante do contexto, a escala local esta presente em cada esquina de bairro ou pavimento térreo. É um alento passear pelos bairros analisados e verificar que as pessoas são reais e representam mais do que a massa relatada em artigos e livros. Adultos e crianças estão nas ruas e nos parques, mesmo em situações adversas de uso.





Figura - 55 Família passeando no bairro do Tatuapé, dono de banca de revista descansa, sábado à tarde, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.



Figura - 56 As mulheres conversam na praça (que poderia ter bancos), Tatuapé, sábado à tarde, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.



Figura - 57 Homens conversam no bar da esquina, sábado à tarde, abril de 2012.
Fonte: acervo da autora.

Também acredito, e concordo com diferentes autores, que misturar atividades várias enriquece os espaços; tal atitude soa como uma boa alternativa. Na área central do Tatuapé coexistem comércios, edifícios corporativos, condomínios verticais e residências unifamiliares. A diversidade de atividades enriquece o ambiente urbano. As pessoas estão presentes nas ruas, tanto em dias úteis quanto aos finais de semana. No entanto, com frequência o que se vê é prioridade somente para interesses predominantemente comerciais, mais vantajosos para poucos, por exemplo, junto às saídas da estação do metrô Tatuapé foram construídos dois shopping centers, um de cada lado da Radial Leste. É mais fácil ir às compras do que chegar aos parques.



Figura - 58 Shopping Boulevard Tatuapé na saída da estação de mesmo nome.
Fonte: acervo da autora.

Quanto às ruas, mesmo as vias locais possuem intenso movimento de carros, ônibus e caminhões, fato que dificulta as crianças menores circularem livremente e em segurança. Transporte e circulação sobre rodas são quase sempre prioritários, em detrimento do pedestre. O estado precário de muitas calçadas dificulta andar a pé. Se esses espaços fossem mais amigáveis, seguros e adequados, e valorizassem mais os transeuntes, talvez, eles os utilizassem mais.



Figura - 59 Degraus e buracos dificultam acesso não somente de pedestres com mobilidade reduzida, mas de todos.
Fonte: acervo da autora.

As pequenas praças, quando existem, não atraem os moradores próximos, pois têm péssima manutenção. Nas andanças pelo Tatuapé, é nítido que as praças mais aconchegantes são mantidas pelos vizinhos, e não pela subprefeitura.

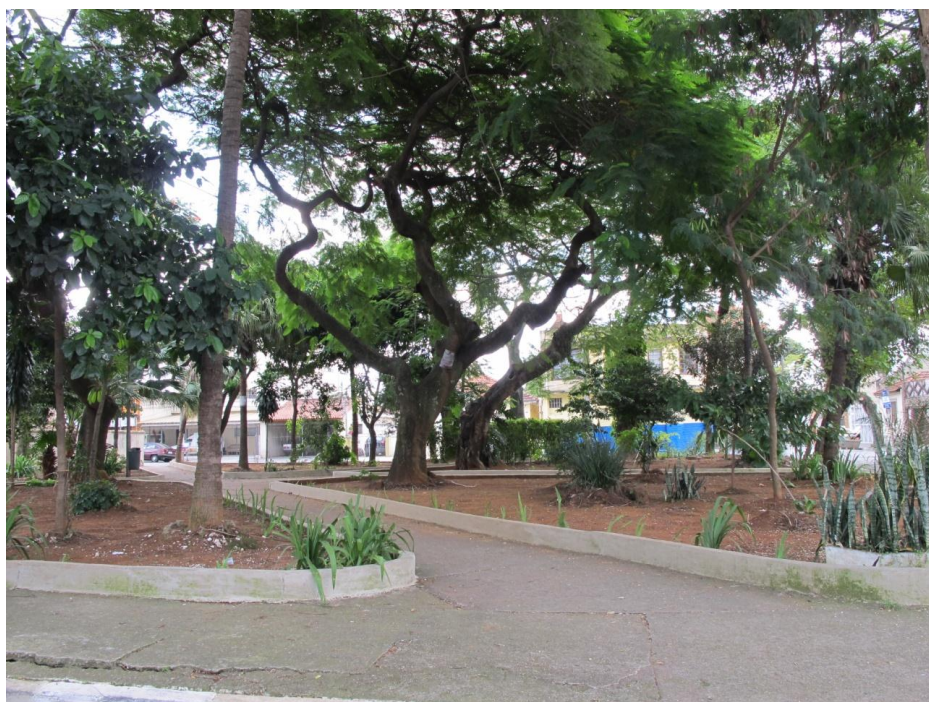


Figura - 60 Praça sem cuidados, Tatuapé.
Fonte: acervo da autora.

Sendo assim, observo que as áreas de lazer nos condomínios se apresentam como uma opção para os moradores. Na área estudada nesta pesquisa, as grandes avenidas e a linha férrea dificultam a chegada aos parques e às praças, em sua maioria, não contam com manutenção adequada para o uso. Os centros de consumo apresentam mais facilidade de acesso e pisos sem buracos. Nesse contexto, o térreo dos edifícios se mostra como uma alternativa de contato diário com áreas ajardinadas, recreativas e esportivas.

Na secretaria do Clube Escola Tatuapé, a informação de redução do número de usuários não surpreende. Os espaços têm pouca manutenção, alguns são inóspitos, e os caminhos não atendem os usuários com mobilidade reduzida. Não há verba para divulgação de atividades: caso queira obter a programação, o visitante precisa copiar as informações do painel. De acordo com a atendente, os professores concursados faltam menos e têm os cursos monitorados, porém os demais (professores contratados) não mostram regularidade de presença. Principalmente por sua dimensão e localização (o Clube Escola está implantado em uma área de 95.000m² densamente arborizada, plana e de fácil acesso), o parque poderia e deveria ser mais bem administrado pelo setor público.



Figura - 61 Piscina do Clube Escola Tatuapé, sábado à tarde ensolarado, abril de 2012.

Fonte: acervo da autora.



Figura - 62 Área de entrada e caminho no Clube Escola Tatuapé.
Fonte: acervo da autora.

Ainda no que diz respeito às áreas livres de lazer públicas e privadas, é importante lembrar que não são estáticas. De modo semelhante ao que ocorre na cidade, incorporam ao longo dos anos alterações relacionadas à dinâmica de crescimento da metrópole, alterações ocasionadas por interesses econômicos, por desgaste de uso ou por falta de manutenção. Espaços que eram adequados e bem cuidados há alguns anos, hoje não são mais. O inverso também ocorre, vide a ocupação dos espaços sob viadutos. Hoje vários deles são ocupados com academias de ginástica, quadras etc. No entanto e excepcionalmente, áreas antes degradadas atualmente se encontram em melhores condições de uso. Em alguns casos, o crescimento das árvores também auxilia na qualificação do espaço.

Os espaços ideais deveriam permitir o acesso a diferentes classes sociais e faixas etárias, mas é utópico em nossa realidade achar que chegaremos à condição ideal. Casos recentes contemplam parcerias público-privadas, o que, a longo prazo, poderia evitar a degradação dos espaços públicos, visto o interesse existente para a manutenção da qualificação das ruas. Resta ficar atento a como estarão em alguns anos.

Em última análise, acredito que o estudo desse tema desvendou uma realidade ainda não enfrentada, na qual os agentes não possuem a mesma relação de forças: do lado mais fraco: o futuro morador, que frequentemente é influenciado por imagens fantasiosas de folhetos de vendas. Em recente apresentação de pesquisa de produto em empresa do mercado, ficou comprovado que muitos não conseguem entender os desenhos de implantação dos condomínios, ou seja, é nítida a existência da clássica dificuldade para ler plantas. O resultado da pesquisa alterava positivamente após a apresentação de perspectivas de áreas de lazer, quando comparado com a imagem plana. Pouquíssimos entendiam o conteúdo do desenho.

Do outro lado os agentes imobiliários, em sua maioria, movidos por interesses unicamente financeiros, atuam sem se preocupar com a interface urbana e consequências futuras. Assim como em todas as práticas profissionais, existem as boas empresas, que conjugam ganhos com qualidade de projeto e cujo objetivo é prosseguir a atividade com idoneidade. Infelizmente atuam em menor número.

O frágil papel do setor público, que deveria intermediar a favor dos interesses coletivos, aparentemente privilegia o lado mais forte. O papel do Estado é ambíguo,

pois apesar de atuar com base em legislação, se observa que nem sempre o conjunto de leis corresponde à prática.

Em suma, este trabalho corrobora o entendimento de que a elaboração de projetos de pavimentos térreos representa um fragmento do complexo sistema de formação da cidade, mas não por esse fato é menos importante. Embora representem uma parcela pequena do tecido habitacional urbano, essas áreas são significativas, tanto quantitativa quanto qualitativamente. Considerando a tendência à compactação das cidades e à verticalização do ambiente urbano, talvez esses espaços saiam da condição de fragmento.

Ainda há muito que fazer para equilibrar a relação desigual de forças entre os agentes atuantes (relembro que entre eles se encontram os arquitetos). Acredito, porém que este trabalho pode contribuir de forma positiva ao apresentar informações sobre a parte mais frágil, o morador.

Espero ter contribuído de alguma forma para a compreensão desse universo, e que a crítica ao tênue equilíbrio entre os diversos envolvidos na produção dos pavimentos térreos possa trazer aos moradores alguma melhoria para a vida cotidiana.

BIBLIOGRAFIA

ARAGÃO, Solange de. Espaços Livres Condominiais. **Revista Risco**, São Carlos, n. 6, 2007.

ALMEIDA, Alberto Carlos. **A Cabeça do Brasileiro**. Rio de Janeiro: Record, 2007.

BARTALINI, Vladimir. **Parques Municipais de São Paulo. A ação da municipalidade no provimento de áreas verdes de recreação**. 1999. Tese (Doutorado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

BALTRUSIS, Nelson; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Ricos e Pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade socioespacial na metrópole paulistana, **Caderno CRH**, Salvador, v. 22, n. 55, jan./abr. 2009.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e Medo na Cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2009.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar**. São Paulo: Cia das Letras, 1995.

BOTTON, Alain de. **A Arquitetura da Felicidade**. Rio de Janeiro: Rocco, 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade dos Muros, Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34, Edusp, 2000.

CASSIRER, Ernest. **Ensaio sobre o homem** – Introdução a uma filosofia da cultura humana. São Paulo: Martins Fontes, 1994.

CAUQUELIN, Anne. **A Invenção da Paisagem**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

CERTEAU, Michel de. **A Invenção do Cotidiano**. São Paulo: Vozes, 1990.

COCCARO, José Luis. **Modernização Urbano Industrial e Arquitetura na Cidade de São Paulo no período de 1960-1975**. 2000. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

COELHO, Leonardo Loyolla. **Compensação Ambiental:** Uma alternativa para a viabilização de espaços livres públicos para convívio e lazer na cidade de São Paulo. 2008. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

CONSTANTINO, Regina Adorno. **A Obra de Abelardo de Souza.** 2004. Dissertação (Mestrado em...) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

DIAS, Claudia Augusto. **Grupo Focal:** Técnica de coleta de dados em pesquisas qualitativas. Disponível em: <em bogliolo.eci.br>. Acesso em: 11 jun. 2011.

DUMAZEDIER, Joffre. **Sociologia Empírica do Lazer.** 3ª Edição. São Paulo: Perspectiva, 2008.

FARIA, Claudia Prates (Org.). **Inovação em Construção Civil,** Coletânea 2006, UNIEMP, 2006.

FRIEDMAN, Thomas L. **O Mundo é Plano, uma Breve História do século XXI.** Rio de Janeiro: Objetiva, 2007.

FIESP/CIESP/SESI/SENAI/IRS. **Indústria da Construção-Identificação de Necessidades de Atendimento ao Setor-Mercado de Trabalho,** março, 1996.

HELLER, Agnes. **O Cotidiano e a História.** São Paulo: Paz e Terra, 2008.

HILLMAN, James. **Cidade e Alma.** São Paulo: Studio Nobel, 1993.

HOBBS, Eric. **A Era dos Extremos.** O breve século XX 1914-1991. São Paulo: Cia das Letras, 2005.

HUIZINGA, John. **Homo Ludens.** São Paulo: Perspectiva, 2000.

IBGE, Ministério do Planejamento. Orçamento e Gestão, Ministério do Esporte, **Pesquisa de Esporte 2003, Coordenação de população e indicadores sociais,** 2006.

INSTITUTO GALLUP DE OPINIÃO PÚBLICA, Relatório dos Trabalhos de Pesquisa sobre Satisfação de Usuários-Compradores de Apartamentos Novos, realizado para o SECOVI, São Paulo, julho 1997.

JELLICOE, Geoffrey e Susan. **Landscape of Man**. Shaping the Environment from Prehistory to the Present Day. New York: VNR, 1975.

LEENHARDT, Jacques (Org.). **Nos Jardins de Burle Marx**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

LEITE, Luis Ricardo Pereira. **Estudo das Estratégias das Empresas Incorporadoras do Município de São Paulo no Segmento Residencial no Período de 1960 a 1980**. 2006. Dissertação (Mestrado em Tecnologia da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO e PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). **Transformações socioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. FAU-USP, 2011.

LOPES, Paulo Adeildo. **Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados**, Uma Metodologia de Desempenho de Ambientes Coletivos, A Partir do Caso de Londrina-PR. 2009. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

MACEDO, Soares Sílvio. Quadro do Paisagismo no Brasil. **Quapa**, FAU-USP, São Paulo, 1999.

_____. **São Paulo, Paisagem e Habitação Verticalizada** – os Espaços Livres como Elementos do Desenho Urbano. 1987. Tese (Doutorado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

MANSO, Marco Antonio; MITIDIERI FILHO, Cláudio Vicente. **Gestão e Coordenação de Projetos em Empresas Construtoras e Incorporadoras** – Da escolha do terreno à avaliação pós-ocupação. São Paulo: Ed. Pini, 2011.

MARCUS, Clare Cooper; SARKISSIAN, Wendy, **Housing as if People Mattered**, London, England: University of California Press Ltda., 1986.

MARTINS, José de Souza (Org.). **(Dês) Figurações, a Vida Cotidiana no Imaginário Onírico da Metrópole**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MEINIG, Donald W. **Interpretation of Ordinary Landscapes**. New York: Oxford University Press, 1979.

MEYER, João Fernando Pires. **Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto**: estudo de caso dos incorporadores residenciais no bairro de Pinheiros no período 1994-1999. 2000. Dissertação (Mestrado em...) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

MEYER, Maria Regina Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora. **A Leste do Centro, territórios do Urbanismo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2010.

MEYER, Maria Regina Prosperi; BIDERMAN, Ciro; GROSTEIN, Marta Dora. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: Edusp, 2006.

MLODINOW, Leonard. **O Andar do bêbado, como o acaso determina nossas vidas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2009.

MORIN, Edgar. **Para sair do Século XX**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1981.

NIERO, Elza. **A Emergência do Projeto Urbanístico na Valorização dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais**. 2005. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

NOVAES, Adauto (Org.). **Vida, Vício e Virtude**. São Paulo: Edições SESC-SP, 2009.

OLIVEIRA, Claudia Maria Arnhold Simões de. **O Ambiente Urbano e a Formação da Criança**. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

OLIVEIRA, Sueli Aparecida Bissoli de. **Os Espaços Livres nos Bairros Periféricos da Cidade de São Paulo: O Caso da Zona Leste**. 2003. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

PEREIRA, Raul I. **O sentido da paisagem e a paisagem consentida**: projetos participativos na produção do espaço livre público. 2006. Tese (Doutorado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina, São Paulo, FAU-USP, **Série Geolibros** n. 18, 2011.

PINHEIRO, José de Queiroz; GUNTHER, Hartmut (Orgs.). **Métodos de Pesquisa nos estudos pessoa-ambiente**. São Paulo: Casa do Psicólogo, 2008.

PIZA, Daniel. **Dez Anos Que Encolheram o Mundo**. São Paulo: Leya, 2011.

REIS, Nestor Goulart. **Dois Séculos de Projetos no Estado de São Paulo/Grandes e Urbanização**. V. III – 1930 a 2000. São Paulo: Edusp, Imprensa Oficial, 2010.

RHEINGANTZ, Paulo Afonso (et al.). **Observando a qualidade do lugar: procedimentos para a avaliação pós-ocupação**. Rio de Janeiro: Proarq/FAU/UFRJ, 2009.

RODRIGUEZ, Maria Elisabet Paez Rodriguez. **Radial Leste, Brás e Mooca: diretrizes para requalificação urbana**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ORNSTEIN, Sheila. **Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído**. São Paulo: 1992.

SASSEN, Saskia. **Sociologia da Globalização**. São Paulo: ArtMed Editora, 2010.

SMITH, Laurence C. **The New North**, The World in 2050. London: Profile Books Ltd, 2010.

SPIRN, Anne Whiston. **The Granite Garden**, Urban Nature and Human Design. New York: Basic Books Publisher, 1984.

STANDERSKI, Thea. **Ventos Jovens na Paisagem**. 2007. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente.) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

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 em Tecnologia da Arquitetura..) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

YEANG, Ken. **Proyectar con la naturaleza**. Bases ecológicas para el proyecto arquitectónico. Spain: Gustavo Gilli, 1999.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso, Planejamento e Métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ZEISEL, John. **Inquiry by Design**, Tools for Enviromnment Behavior/Neuroscience in architecture interiors, landscape, and Planning. New York: W.W.Norton & Company, 2006.

TUAN, Yu-Fu (tradução Livia e Oliveira). **Topofilia**, Um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: DIFEL, 1980.

SANOFF, Henry. **School Building Assessment Methods**. Washington: National Clearinghouse for Educational Facilities, 2001.

ROMERO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Coords./Eds.). **Avaliação Pós-Ocupação**. Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído; Financiadora de Estudos e Projetos, 2003.

UNIVERSITY OF WESTMINSTER. **Guide to Post Occupancy Evaluation**. Higher Education Funding Council for England (HEFCE). 2006.

Revistas e jornais

COSTA, Leandro. “Ociosidade assombra áreas comuns”, reportagem publicada no Jornal **O Estado de São Paulo**, 06 de setembro de 2009.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. “A vida em condomínio”, artigo publicado no Jornal **O Estado de São Paulo**, 27 de março de 2011.

FIORATTI, Gustavo. “Metrópole, Jeitos de Morar”, reportagem publicada na **Revista da Folha**, 11 de abril de 2009.

GONÇALES, Jennifer (et al.). “Concretismo, a cidade ergueu 268 Maracanãs”, Reportagem publicada no Jornal **O Estado de São Paulo**, 19 de setembro de 2010.

GONÇALES, Jennifer. “O discreto charme dos projetos econômicos”, reportagem publicada no Jornal **O Estado de São Paulo**, 31 de outubro de 2010.

GONÇALES, Jennifer. “Quem é o comprador de imóveis da classe C?”, reportagem de capa publicada no jornal **O Estado de São Paulo**, 27 de fevereiro de 2011.

MARKEN, Bill. “The Healer, If not for Clare Cooper Marcus, we might have missed the Tonic power of design”, artigo publicado na revista Landscape **Architecture Design**, v. 101, n. D2, fev. 2011.

POMPEIA, Luis Paulo. “Qual é o melhor cenário para a cidade?”, artigo publicado no Jornal **O Estado de São Paulo**, 2 de junho de 2010.

REVISTA EXAME. “Pesquisa elaborada pelo Instituto Ibope sobre o Mercado Imobiliário”, Edição 971, n. 12, ano 44, 30 de junho de 2010.

ROCHA, Marilena (et al.). “Crescimento de Volta”, Caderno Especial sobre Mercado Imobiliário publicado no Jornal **O Estado de São Paulo**, 02 de junho de 2010.

TANGARI, Vera Regina (Org.). **Sistema de Espaços Livres, o cotidiano, apropriações e ausências**. Rio de Janeiro: Proarq/FAU/UFRJ, 2009.

Sites

http://en.wikipedia.org/wiki/Golden_Lane_Estate

www.vivacondominios.com.br

www.earth.google

www.reclameaqui.com.br

www.cetsp.com.br

www.nossasaopaulo.org.br

www.prefeitura.sp.gov.br

www.ibge.gov.br

www.sempla.prefeitura.sp.gov.br/

[www.britishlistedbuildings.co.uk/en-466569-great-arthur-house-including-boiler-hous](http://www.britishlistedbuildings.co.uk/en-466569-great-arthur-house-including-boiler-house)

www.direcionalcondominios.com.br/edicao-131-dez/08-jan/09/materia-de-capa-tudo-no-condominio

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/HB_penha_1285346695.pdf-](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/HB_penha_1285346695.pdf)

Palestras do ciclo mutações, “Elogio à Preguiça” (SESC-SP, agosto a outubro 2011).

ANEXO I – Modelo de questionário usado na pesquisa de avaliação de uso. Imagem do site na época da pesquisa, questionário do morador.

MARTHA GAVIÃO
PAISSAGISMO

pesquisa de avaliação
pós ocupação

Nome do Edifício:
Endereço:
Apto:

Questionário de Controle de Qualidade (Morador)

1) Qual a frequência (MF = Muito Frequente F = Frequente R = Raramente) de uso das áreas descritas abaixo e que nota (de 1 a 5) você daria para cada uma delas:

Piscina	Frequência	Nota
Piscina com raia		
Piscina coberta		
Piscina infantil		
Deck molhado		
Bar na piscina		
Quadra		
Play		
Churrasqueira		
Sala de Festas		
Sala de Ginástica		
Sauna / Repouso		
Spa/ofurô		
Home- theater		
Ciber room		
Espaço Gourmet		
Espaço Mulher/Sala massagem		
Espaço p/animal de estimação		
Recreação Infantil		
Sala de Jogos		
Outros:		

Caso não existam algum desses equipamentos no condomínio, cite quais seriam de seu interesse:

2) A piscina possui aquecedor ?
A frequência é maior por este motivo? Sim () Não ()
Gostaria que tivesse? Sim () Não ()

2a) A piscina de adulto é com raia ? Sim () Não ()
A frequência é maior por este motivo? Sim () Não ()
Gostaria que tivesse? Sim () Não ()

2b) O solarium é suficiente? Sim () Não ()
Tem sol o dia todo? Sim () Não ()

4) Qual é a faixa etária das pessoas que moram com você?
Crianças de 0 a 7 anos () Quantas?
Crianças de 7 a 12 anos () Quantas?
Adolescentes () Quantas?
Adultos () Quantas?
Idosos () Quantas?

5) Elas frequentam a área de lazer? Sim () Não ()
Qual ?

6) Existe portão duplo? Sim () Não ()
Você acha que isso aumenta sua segurança? Sim () Não ()

7) Cite 3 coisas que você mais gosta da área de lazer do condomínio

-
-
-

8) Cite 3 melhorias que você sugere na área de lazer do condomínio

-
-
-

9) As áreas de lazer influenciam no momento de compra/aluguel do imóvel?
Sim () Não ()

Respondido por:
Data:
Contato:

enviar

ANEXO II – Modelo de questionário usado na pesquisa de avaliação de uso.
Questionário do zelador, respondido *in locus* com auxílio do aplicador.



Edifício:

Construtora:

Endereço:

Data de término da obra: Respondido por: _____

Cargo: _____

Data: _____

Telefone para contato: _____

() número de edifícios no terreno

() número de aptos por andar

() número de dormitórios

() número de aptos ocupados

1) Qual a frequência de uso das áreas descritas abaixo e qual nota (de 1 a 5) você daria para cada uma:

MF muito frequente **F** frequente **R** raramente

da piscina () ()

piscina com raia () ()

piscina coberta () ()

piscina infantil () ()

deck molhado () ()

bar na piscina () ()

da quadra () ()

do play () ()

da churrasqueira () ()

do salão de festas () ()

da sala de ginástica () ()

da sauna / repouso () ()

spa / ofurô () ()

home-theater () ()

ciber room () ()

espaço gourmet () ()

espaço mulher / sala massagem () ()

espaço para animal de estimação () ()

da recreação infantil () ()

da sala de jogos () ()

outros () ()

Caso não exista algum desses equipamentos no condomínio, cite quais os moradores gostariam de ter.

2) Qual é a faixa etária da maioria dos usuários das áreas de lazer?

- ☐ crianças de 0 a 7 anos
- ☐ crianças de 7 a 12 anos
- ☐ adolescentes
- ☐ adultos

3) Quantas pessoas moram, em média, por apto? _____

4) A piscina possui aquecedor?

☐ sim ☐ não

A frequência é maior por este motivo? ☐ sim ☐ não

Existe a intenção de instalar? ☐ sim ☐ não

5) A área do *solarium* é suficiente? ☐ sim ☐ não

Tem sol o dia todo? ☐ sim ☐ não

6) Como é o uso da churrasqueira ?

Tem cobertura? _____

Tem forno de pizza? _____

Uso privativo ou para Festas? _____

7) O tamanho da guarita é suficiente? ☐ sim ☐ não

Tem boa visibilidade? ☐ sim ☐ não

8) Existe uma empresa de segurança? ☐ sim ☐ não

9) Existe portão duplo? ☐ sim ☐ não

10) Você acha que isto aumenta a segurança? ☐ sim ☐ não

11) A limpeza dos pisos em geral é fácil? ☐ sim ☐ não

12) Algum piso já apresentou problemas? ☐ sim ☐ não

Cite quais.

13) Já ocorreu algum acidente com o piso ou por causa dele? ☐ sim ☐ não

Cite quais.

14) De que maneira é efetuada a limpeza dos pisos; quais produtos são utilizados?

VAP _____

Mangueira _____

Limpa Pedra _____

15) Qual a frequência do jardineiro () 2x mês () 1x mês () não tem

16) As plantas são constantemente podadas? () sim () não

17) A iluminação das áreas externas é eficiente? () sim () não

Qual a marca das luminárias? _____

As lâmpadas incandescentes foram substituídas pela PL? _____

Aonde são compradas as lâmpadas? _____

Alguma luminária foi desligada? _____

18) Já ocorreu algum acidente por falta de iluminação ? () sim () não

Se sim, qual?

19) Como funciona a coleta de lixo?

Onde é armazenado o lixo?

O espaço é suficiente?

Existe coleta seletiva? () sim () não

20) O zelador reside no condomínio? () sim () não

21) Existe uma sala para motorista e segurança () sim () não

22) A área reservada para os funcionários do condomínio são bem planejadas?

() sim () não

Se não, cite quais _____

23) Como funciona a entrega do delivery no condomínio?

a) Onde fica armazenado a entrega?

b) Existe algum lugar específico?

c) “Disk comida” entra no condomínio?

d) Existe passa-pizza no portão, é usado?

e) O entregador sobe nos apartamentos?

Cite três aspectos positivos de nosso projeto

1. _____

2. _____

3. _____

Cite três aspectos que poderiam ser melhorados

1. _____

2. _____

3. _____