



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

MARTHA GAVIÃO

Resumo da Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo sob orientação da Prof. Dra. Catharina Pinheiro C. dos Santos Lima
São Paulo, 2012

Introdução

O objetivo da minha dissertação de mestrado foi investigar o uso e avaliação pelo morador das áreas projetadas no pavimento térreo de condomínios. Acredito que compreender como o usuário se apropria destas áreas de lazer pode contribuir para aprimorar os projetos, tanto do ponto de vista arquitetônico como mercadológico. Desta forma, poderei colaborar na aproximação entre o que o mercado imobiliário projeta e implanta e o que os moradores sentem e desejam para seus espaços livres do cotidiano.

Esta é uma preocupação de longa data. Em 1999, minha equipe e eu iniciamos de forma sistemática e organizada um trabalho neste sentido, retornando às áreas projetadas para obter a opinião dos moradores sobre o efetivo uso das áreas de lazer nos pavimentos térreos.

As informações obtidas foram tão ricas e interessantes, que me incentivaram a aprofundar a análise. Minha dissertação de mestrado aborda a opinião do usuário final dos prédios e sua respectiva crítica ao padrão de utilização do pavimento térreo, considerando o estudo dos conceitos de paisagem e de cotidiano do cidadão.

De modo não linear e isolado, as pesquisas quantitativas (questionários) geraram resultados que me levaram a organizar pesquisas qualitativas (grupos focais), por meio das quais percebi a importância de conhecer outros agentes (entrevistas) e, finalmente, recorrer à academia (dissertação de mestrado) para embasar teoricamente a análise crítica de tantas informações.

O texto completo da dissertação pode ser obtido no site www.marthagaviao.com.br e na biblioteca da Faculdade de Arquitetura da USP.

O caminho das pesquisas

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.

O cruzamento dos dados obtidos pelos questionários e grupos focais resultou em uma compilação valiosa de informações. Esses dados, porém, representavam uma visão unilateral, a do morador. O universo do tema pavimento térreo envolve vários agentes. Dessa forma, optei pela utilização de mais um instrumento: a entrevista. Realizada com trabalhadores e com consultora de diversas construtoras, o material me permitiu analisar o tema sob uma perspectiva diferente, que complementa o conteúdo do conjunto anterior.

Com relação aos questionários, além de dados numéricos que demonstram a preferência de uso e a qualificação das áreas de lazer, outras informações puderam ser apreendidas, entre elas insatisfações sobre a qualidade das obras, desejos por equipamentos que não constavam no edifício e alterações na preferência de seus respectivos usos. Entre os primeiros e os últimos questionários passaram-se 10 anos. Áreas de lazer no início pouco prestigiadas, são hoje bastante disputadas pelos moradores. Cito como exemplo os salões de festas, cuja utilização aumentou de 4% para 50% em 10 anos, quando comparado a outros itens no térreo.

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

Os grupos focais foram elaborados com auxílio de uma psicóloga. Todos os encontros foram documentados em vídeo. Analisar as filmagens enriqueceu a avaliação, porque pude observar alguns dados que não constavam do relatório final entregue após as reuniões. Alguns deles são: o desejo de estar mais próximo do centro da cidade e a evidência de que, se existem concorrentes que reduzam 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 de construtoras 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), e esse descontentamento contamina de modo negativo os serviços de atendimento ao consumidor (SAC).

Os questionários

Os questionários foram aplicados em duas épocas diferentes, com intervalo aproximado de 10 anos entre elas. A primeira etapa ocorreu nos anos 1999, 2000 e 2001, a segunda em 2007, 2008 e 2009.

A seleção dos condomínios 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. 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.

Na primeira fase efetuamos 105 visitas. Obtivemos, portanto, 105 questionários respondidos no local pelo zelador, além de 36 respondidos pelos moradores. As fichas foram devolvidas por fax, correio ou malote na portaria.

Na segunda etapa da pesquisa utilizamos o meio eletrônico para devolução dos questionários preenchidos pelos moradores, mediante link no site www.marthagaviao.com.br, conforme ilustrado na figura 1. 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. Durante as aplicações, foram anotadas falas interessantes sobre assuntos diversos que não constavam nas perguntas das fichas, além de observações sobre aspectos visuais, por exemplo, troca de espécies vegetais.

Figura - 1 Imagem da tela após a abertura do link.
Fonte: www.marthagaviao.com.br, na época da pesquisa.



O modelo da ficha questionário está disponível nos anexos da dissertação.

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). Em 37% dos prédios houve interesse em participação.

No decorrer destes 10 anos pudemos observar 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, são preferidas em relação às atividades que representam mais uma tarefa no já corrido cotidiano. Suponho que o uso dos salões de festas pode ter sido valorizado devido ao fato dele ser atualmente entregue já decorado. A redução da dimensão das unidades habitacionais também pode ser um fator de indução ao uso, pois a sala dos apartamentos menores não comporta muitas pessoas.

No que se refere à idade dos moradores, as crianças maiores (de 6 a 13 anos aproximadamente) representam a faixa etária que mais usa as áreas de lazer.

Várias construtoras também elaboram pesquisas de avaliação pós ocupação. Nos questionários aplicados por essas empresas, são poucas as perguntas relacionadas às áreas de lazer, pois um questionário muito extenso reduz as chances de resposta. Muitos itens são necessários para avaliar a unidade residencial, fachada e outros pavimentos, de modo que não há muito 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.

Relaciono abaixo as principais informações obtidas após aplicação dos questionários:

- As reclamações recorrentes sobre as guaritas, no que se refere a layout e dimensionamento, forneceram subsídios para alimentar os novos projetos e evitar a repetição de erros. Hoje a guarita deixou de ser o item de maior crítica.
- O playground continua sendo muito criticado. A luta pela melhoria de localização e investimento em qualidade de equipamentos (brinquedos) ainda é grande.

- 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. É curiosa a comparação entre os dados imaginários (antes de comprar o imóvel) e os dados de utilização (já durante a residência). Por exemplo, os moradores desejam ter sauna e spa, mas estes equipamentos são frequentemente eliminados em vários condomínios, após alguns anos de uso. Eles reformam estas áreas para poder ampliar outras, tais como as salas de ginástica.
- A relação dos itens de lazer 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). Nem todos os itens são efetivamente utilizados.
- Nas áreas externas, os itens mais usados são as quadras, churrasqueiras, piscinas e espaços para as crianças brincarem. Por que as áreas para as crianças, apesar de serem muito usadas, não são valorizadas no material promocional utilizado para vendas?
- Em sua maioria, os moradores valorizam os jardins, as plantas, e a importância da proximidade com a vegetação. Sugerem a utilização de árvores frutíferas.

Os Grupos Focais

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. No período de férias escolares a utilização das áreas de lazer aumenta.
- 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. *“Em casa posso relaxar”*, afirmou uma das moradoras. Os espaços com menos regras de utilização e que propiciam mais relaxamento, mais oportunidade de convívio, são os mais utilizados.
- 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.
- 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).

- Valorização do quintal: quase todos os moradores, mesmo os mais jovens, vivenciaram suas brincadeiras de infância em quintais ou nas ruas. 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.
- Salões de festas são utilizados aos finais de semana, bem como churrasqueiras, usadas às sextas-feiras à noite, sábados e domingos.
- A área de lazer não define a compra do imóvel. Preço, busca por segurança e localização são os primeiros itens que determinam a escolha. O pavimento térreo é analisado após esses critérios, e atende sempre ao desejo de espaço para os filhos, nascidos ou não. No caso dos participantes que ainda não os tem, as áreas de lazer no térreo não são decisivas no momento da compra, pelo contrário, têm papel secundário.
- Apesar de estarem longe de constituir fator decisivo na aquisição da moradia, as áreas livres cumprem seu objetivo: proporcionar 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 mesmo prédio. Tampouco utilizam os itens de lazer descobertos. Quase nunca descem, pois devido ao trabalho, saem cedo e voltam tarde. 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.

As Entrevistas

Para esta dissertação foram elaboradas quatro entrevistas, três com os responsáveis pela manutenção pós-entrega das construtoras, e uma com a engenheira Maria Angélica Covelo Silva, consultora de gestão de qualidade, com ampla experiência na gestão de conflitos técnicos após a entrega das obras.

Prestar serviços há anos para essas empresas facilitou o meu 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.

Nas entrevistas reuni muitos dados interessantes, entre eles:

- Existem muitas reclamações referentes às questões financeiras (financiamentos, taxas de entrega, pagamento de condomínio, 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 inexistem reclamações relativas às áreas de lazer. Questões econômicas 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 aos 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.

Reflexões

Esta dissertação me possibilitou refletir sobre a atividade de projetar os pavimentos térreos dos edifícios da cidade de São Paulo. Após explorar esse universo, pensei 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 da somatória dos pavimentos térreos no conjunto da cidade, porque quantitativamente ele é expressivo (30% da oferta de habitação do município de São Paulo é feita pelo mercado imobiliário). Sendo assim, o trabalho adequado nessas áreas poderia contribuir de modo positivo na metrópole, tanto nos aspectos ambientais quanto sociais. 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.

Os projetos são desenvolvidos em todos os bairros. Esta diversidade é relevante, pois as áreas de lazer são elaboradas tanto para conjuntos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida quanto para condomínios destinados à população de maior poder aquisitivo. Verificamos nas pesquisas que a utilização das áreas de lazer privativas não reduz a utilização de parques e praças. São complementares.

Em suma, neste trabalho argumento que a elaboração de projetos de pavimentos térreos representa apenas um fragmento do complexo sistema de formação da cidade, mas não por esse fato se torna menos importante. 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.

A partir da constatação que as áreas verdes são muito valorizadas pelos moradores de condomínios, 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, originaria uma área maior. Por exemplo, se cada condomínio proporcionasse 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.

Outra questão interessante está relacionada ao fator tempo e possibilidade de alterações de uso, pois a utilização das áreas comuns é alterada em função do envelhecimento dos usuários. As salas são reformadas pelos síndicos para atender a novas necessidades: a brinquedoteca, por exemplo, foi transformada em sala de ginástica. Uma parcela das pessoas permanece e envelhece nos imóveis adquiridos. Ao mesmo tempo, novos moradores alteram a dinâmica anterior. Criar espaços que possam ser apropriados para usos diversos é uma opção a ser considerada.

Várias falas de moradores, como as abaixo transcritas, sugerem novos caminhos relacionados à multiplicidade de usos e apropriações. 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.

“As janelas da sala de ginástica deveriam ser maiores. Queremos ver o jardim, pra gente ter sensação de liberdade.”

“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.”

“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 ir.”

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 principalmente às brincadeiras.

Talvez não seja necessário criar listas de novos usos de lazer, mas simplesmente permitir que algumas áreas possam ser utilizadas com mais liberdade. Entretanto, a imposição das empresas de marketing é forte. 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.

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 em sua vida cotidiana.