

Reflexão urbanística

Imóveis além do que o mercado oferece

Projetos da Bienal de Arquitetura discutem possibilidades e tendências de moradias, inclusive para as de perfil econômico e social

Gustavo Coltri

Bonitos ou feios, práticos ou pouco funcionais, os produtos do mercado imobiliário paulistano refletem as possibilidades, os desejos e exigências de seus consumidores – lógica de qualquer atividade econômica. Por isso, é importante que as pessoas saibam como querem morar na maior metrópole do País, especialmente quando ela discute os novos parâmetros do Plano Diretor Estratégico da cidade, em debate no Legislativo.

Alguns modos dos habitar de forma inclusiva e saudável nos grandes centros urbanos estão em exposição na X Bienal de Arquitetura de São Paulo, aberta ao público até 1º de dezembro em diversos pontos da capital (saiba onde no site www.xbienaldearquitetura.org.br). O Museu da Casa Brasileira concentra cinco mostras cujo tema principal recai sobre as tendências para as moradias, inclusive as de perfil econômico e social.

“Este é um momento de mudança. A cidade dos condomínios fechados e cheias de muros está com os dias contados”, diz o presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), José Armênio de Brito Cruz. A entidade é responsável há quatro décadas pelo evento, que, este ano, tem a urbanidade como tema principal: “Cidade: Modos de Fazer, Modos de Usar”.

A integração e os limites entre público e privado ganham especial destaque na conceitual Casa Moriama, obra do arquiteto japonês Ruye Nishizawa em Tóquio. “É uma experiência radical. Em vez de fazer um projeto mais tradicional, ele explodiu a casa em várias partes, criando na moradia um espaço público”, resume o curador da exposição, Guilherme Wisnik.

A área dedicada à mostra exibe a planta desmembrada do empreendimento, um conjunto de pequenos prédios com alturas variadas localizado em uma rua estreita da capital japonesa. “O arquiteto questiona a ideia de máxima privacidade. A pessoa tem de sair do dormitório e entrar numa área aberta para ir ao banheiro, e pode estar nevando ou chovendo.” A radicalidade transparece também nas fachadas da edificação, com abundante uso de vidro.

Arquiteta Valentina Tong registrou em fotos alguns dos momentos cotidianos na casa Moriama, e as imagens também estão em exposição. É curioso ver aparelhos de barbear no meio de um quintal aberto ou um lavabo separado das vistas alheias por



● **Mudança**
“As verdades do marketing mudam de acordo com o tempo, e estamos começando a ver isso”
José Armênio de Brito Cruz
PRESIDENTE DO INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL (IAB)



Wisnik. Doméstico e urbano têm limite tênue em proposta

FOTOS: HELVITO ROMERO/ESTADÃO



Divulgação
Casa Paulista.
Abertura ao público

uma cortina. “Se está tudo à mostra das pessoas que passam na rua, quem invade a privacidade: a pessoa do banheiro ou quem olhou pela janela”, provoca o curador Wisnik.

De forma bem mais tangível, o mesmo conceito já aparece em alguns empreendimentos por aqui. Têm se multiplicado no mercado projetos de uso misto com espaços de uso público, como praças e parques integrando as edificações. Os residenciais, no entanto, ainda convivem com as barreiras de isolamento, afastando-os do exterior. De acordo com empresas do setor, ainda há resistência no mercado

à integração total de moradias em função do medo de violência nos grandes centros.

Para Wisnik e Cruz, a solução para os problemas de segurança e mesmo a recuperação de espaços públicos ocorre no sentido inverso, o de produção de moradias que também construam cidades, aproximando os ambientes domésticos e urbanos. Já há, inclusive, iniciativas para a viabilização desses conceitos nos projetos no País.

A fachada ativa dos edifícios, ou seja, o oferecimento de comércio no térreo de prédios residenciais, é uma realidade em lançamentos de alto padrão em São Paulo, abrigando mercados, cafés e até pequenas lojas. O assunto também é uma das propostas da Prefeitura no novo Plano Diretor e de novas operações urbanas paulistanas, como a recentemente aprovada Água Branca, na Barra Funda.

Por outro lado, o programa Casa Paulista, que promete aumentar o adensamento popula-

cional na região central de São Paulo, parece trazer para a realidade brasileira as ideias da ousada obra japonesa. Iniciativa do governo estadual em conjunto com a Prefeitura para funcionar no modelo de Parceria Público-Privada (PPP), o projeto habitacional com intervenções urbanísticas é detalhado na mostra “Modos de Habitar”.

Além de um vídeo com perspectivas da região já transformada e com o detalhamento da área de intervenção urbana, a exposição da Bienal mostra exemplos de como o centro expandido será transformado com a entrega de 20,2 mil moradias, com aspecto diferente do que São Paulo costuma ver.

Os edifícios, concebidos pelo Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (Urbem), são de estatura média e dispostos nos terrenos perpendicularmente, deixando aberta parte da área dos lotes para a instalação de equipamentos públicos. Há ainda aberturas no térreo que avançam sobre o corpo das edificações, criando vãos entre o solo e o edifício na área de circulação. Ficam proibidos os prédios altos isolados por muros e os guetos habitacionais.

Além disso, há a intenção de incentivar o adensamento em torno das vias de transporte – assunto que tem se tornado relevante também no mercado. “Hoje os anúncios de lançamentos mostra que a proximidade do metrô é o novo apelo de vendas. As verdades do marketing mudam, e estamos começando a ver isso”, diz Cruz.

Integração para habitações populares

As habitações populares e econômicas também estão na mira da X Bienal. A mostra no Museu da Casa Brasileira propõe opções de massificada produção imobiliária para tais segmentos.

Um dos trabalhos em exposição é um estudo realizado pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (LabHab/Fau) que aponta a qualidade ruim dos projetos. Haveria nos empreendimentos aspectos como o incentivo à segregação espacial e social nas periferias, a falta de áreas verdes e de convívio para moradores e a aposta na uniformidade de usos e de tipologias.

“Uma simulação feita pelo LabHab, com uma variação significativa do preço da terra (simulação com variação de até 100%), mostrou que, ao contrário do que se costuma dizer, o aumento do preço fundiário tem rebatimento relativamente baixo no custo final dos empreendimentos (em torno de 20%)”, revela um dos textos da mostra, que divulga planos de arquitetos consagrados para combater aos problemas.

Um dos focos principais da exposição, segundo o curador Guilherme Wisnik, é chamar a atenção para o programa federal Minha Casa, Minha Vida, que já entregou 1,3 milhão de moradias no País, grande parte delas com alto grau de padronização em regiões distantes.

Os trabalhos abertos à visitação apostam em empreendimentos – inclusive de programas de habitação governamentais – integrados ao tecido urbano, com promoção da variabilidade de plantas, incentivo ao uso misto, integração com o meio ambiente e fachadas sofisticadas em materiais e cores. Alguns edifícios populares até lembram lançamentos imobiliário de padrão bem mais elevado espalhados por regiões descoladas da cidade.



Novo olhar. Maquetes com sugestões ao ‘Minha Casa’

‘Casa Bola’ mostra a visitantes facetas da experiência de viver

- ◆ Edificação redonda erguida há mais de três décadas na capital tem projeto compacto e integração mista

Também parte da programação da Bienal destinada às habitações, a visitação à Casa Bola, emblemática edificação com traços da arquitetura modernista na região do Jardim Europa, é um curso intenso a respeito das experimentações possíveis nos modos de viver, e com direito a

aulas dadas pelo morador da propriedade e autor da obra, o arquiteto Eduardo Longo.

A edificação, com 8 metros de diâmetro, teve a construção iniciada em 1974 sobre a antiga residência do arquiteto e, concluída cinco anos depois, nunca parou de se transformar. Hoje, ela mais parece, para quem olha de fora, um gigantesco ninho cinza de joões-de-barro sobre um telhado da Rua Amauri. De dentro, toda branca e cheio de compartimentamentos com quinzenas arredondadas, tem o aspecto das dependências de um na-



GUSTAVO COLTRI/ESTADÃO

vio ou dos cenários do filme “Laranja Mecânica”, do cultuado diretor Stanley Kubrick.

“O sonho sempre foi fazer apartamentos de luxo compac-

Na Rua Amauri. Residência nunca parou de ganhar feições desde a construção

tos”, conta Longo. Ele ainda tem projetos e até uma maquete de um edifício onde a ideia da bola seria reproduzida. Apenas duas bolas saíram do papel: a

dos Jardins e outra mais ampla no bairro do Morumbi, onde reside atualmente sua filha.

Ainda que tenha cerca de 100 metros quadrados divididos em três pavimentos, além de uma espécie de porão, os cômodos da residência são pequenos e prezam pela funcionalidade – propostas perseguidas pelos empreendimentos compactos atuais de padrão nobre, onde cada centímetro é muito valioso. “Sempre trabalhei de dentro para fora”, conta o arquiteto.

Os corredores da casa são estreitos e sempre encontram escadas que levam os visitantes aos diferentes andares. A mobília e os utensílios também foram projetados por Longo e, às vezes, confundem-se com as paredes. As camas “brotam” do chão nos dormitórios, e a porta da geladeira parece somente uma segunda passagem localizada dentro da cozinha.

Além do labirinto doméstico que criou, o arquiteto promove o uso misto do terreno. Hoje, um estabelecimento comercial ocupa o térreo do local – no passado, a área já foi usada como uma via de acesso público ligando à Rua Amauri à paralela Rua Peruibe, com bares e lojas. Em um andar intermediário, Longo montou seu escritório e, logo acima, ele construiu a residência. “Quem sabe, se tudo der certo, vou fazer mais uma bola em cima dessa”, conta, ainda entusiasmado. /G.C.

Mostra “Modos de Habitar”

Local: Museu da Casa Brasileira (Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.705, Jd Paulistano)
Horário: Das 10h às 18h até 10/11.
Visita à Casa Bola: sextas-feiras, às 11h e às 16h até 29/11. Inscrições: (11) 3032-3727 ou agendamento@mcb.org.br.