

A arquitetura e a indústria imobiliária

Pedro Cury

Entendo a indústria imobiliária como todo o processo existente no país para a produção de habitação, abrangendo desde sua etapa inicial, que é o projeto, até o produto final, que é a moradia. Como etapas intermediárias, podemos citar basicamente os trabalhos referentes à construção propriamente dita, onde serão testadas as propostas dos sistemas construtivos pensadas na fase do projeto, a produção ou fabricação dos materiais de construção e os esquemas financeiros para a viabilização e comercialização do empreendimento. Introduziria neste processo mais dois aspectos, que nós, arquitetos, consideramos fundamentais para um bom encaminhamento das soluções: a qualidade do projeto e do espaço construído e esse espaço construído ou edificação no contexto urbano.

É principalmente sobre estes dois itens que farei algumas colocações. Se esta compreensão de indústria imobiliária é válida, poderemos afirmar que todos nós envolvidos nesta questão temos uma grande parcela de responsabilidade na procura de soluções, de novos caminhos, para o gravíssimo problema habitacional em nosso país. Soluções que sejam adequadas a nossa realidade.

Nós do IAB temos plena consciência dessa gravidade, daí julgamos oportuna a possibilidade de debater, se possível com profundidade, o papel do projeto neste contexto e suas inter-relações no meio da indústria imobiliária. Na medida em que entendemos o projeto como o início do processo que resultará na obra construída, torna-se óbvia sua importância. Uma conceituação mal pensada, um partido mal resolvido ou uma proposta estrutural inadequada irão fatalmente desembocar em obra que não atende plenamente as finalidades a que se destina.

Dados fundamentais

Dentre os muitos fundamentos que são levados em consideração no ato de projetar, irei destacar três.

O primeiro deles é que o projeto deverá sempre representar uma síntese do pensamento artístico e conhecimento tecnológico da época e também do lugar em que foi concebido. É inaceitável para nós, arquitetos, a separação dessas duas partes na concepção de um projeto. Juntas, devem sempre formar um conjunto harmônico, contemporâneo, denso de conteúdo. Separadas, o resultado será vazio, frágil, e não resistirá por muito tempo.

Entendam-se aqui como pensamento artístico não só os aspectos for-

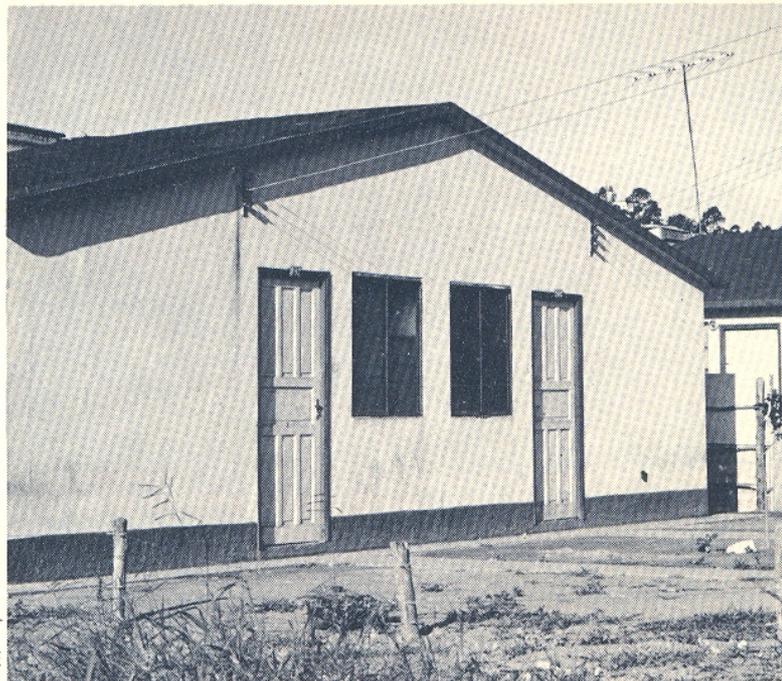


Foto Arquivo

Os conjuntos habitacionais deveriam durar no mínimo 25 anos, mas não passam de dez.

mais e visuais, mas os simbolismos que o projeto arquitetônico deve possuir, porque são essenciais à sua concepção.

O homem sempre necessitou e ainda hoje, mais do que nunca, necessita de simbolismo para viver. Uma forma, uma cor, uma linha ou um espaço criado deverão sempre representar alguma coisa, além de um simples abrigo. E tanto melhor se esta simbologia alcançar a maioria das pessoas, pois, assim, a obra terá maior valor.

Quanto ao conhecimento tecnológico, apesar de sua importância no mundo contemporâneo e influência que tem no comportamento humano, não é argumento suficiente para justificar uma solução arquitetônica. É necessário algo mais.

O arquiteto ao projetar deverá sempre procurar esgotar as possibilidades tecnológicas existentes. E propor novas, se com isso o problema do projeto for melhor resolvido. O avanço tecnológico de nosso setor depende em grande parte de atos de criatividade. Eles devem, porém, levar em conta a potencialidade e os limites de nosso país. Mas devemos tomar alguns cuidados na utilização de tecnologias importadas. Nem sempre chegam aqui por nossa vontade e poderão, às vezes, se mostrar inadequadas a nosso estágio atual de desenvolvimento. O que precisamos, isto sim, é investir maciçamente para o desenvolvimento de nossa tecnologia.

Projeto e contexto

Outro aspecto importante é a relação do projeto e da obra nos con-

textos urbano e natural. Qualquer projeto ao ser implantado causará impacto no seu entorno e alterará a paisagem urbana e natural, na medida em que forem analisadas em profundidade questões como adequação do edifício à via pública (gabaritos, recuos etc.), efeitos da nova edificação na cenografia urbana existente, análise da infraestrutura e dos equipamentos existentes, efeitos sobre o trânsito local, respeito à vocação da região ou do bairro, área verde por habitante e outros. Se fizermos uma análise, ainda que pouco profunda, em nossas cidades, vamos verificar que estes impactos não foram estudados ou mereceram estudos apenas superficiais. O resultado dessa omissão tem sido desastroso. Basta andar por São Paulo, por exemplo, para notarmos que a substituição do espaço construído, em sua maioria, tem primado pelo rebaixamento da qualidade da nova construção em relação à antiga. Isso contribui para a deterioração visual da cidade e do meio ambiente.

No ambiente natural, o que temos presenciado é uma sistemática destruição de nossas reservas florestais, com desastres ecológicos acontecendo a todo momento. Isso poderia ser evitado ou amenizado se os impactos fossem devidamente estudados.

Caráter do projeto

O terceiro ponto é o caráter funcional e social do projeto. Aí podemos medir sua qualidade pelo nível em que foi desenvolvido, pesquisado e detalhado, em alguns pontos básicos, sempre com a finalidade de

chegar o mais próximo possível do projeto ideal. E esses pontos são: a otimização do espaço tendo em vista sua adequação ao uso a que se destina - no caso da habitação de caráter social, seu barateamento sem perda de qualidade; especificação adequada do material a ser aplicado na obra: tempo ultimamente sentido uma certa dificuldade para fazer especificações tanto para os imóveis de luxo, quanto para os de caráter social. No primeiro caso pela abundância de materiais que existe no mercado; no segundo, pela escassez de materiais adequados. Dá-me a sensação de que a indústria de materiais de construção só tem interesse em algumas faixas do mercado; o perfeito entendimento entre o arquiteto e o usuário, a fim de detectar suas reais necessidades, que mudam com o tempo: o número dos membros da família, condições econômicas etc. Daí, o projeto deverá ser pensado não só para atender a uma determinada fase do usuário, mas para acompanhar o máximo possível seu processo evolutivo, e a definição clara dos processos construtivos que melhor se adaptam à finalidade da obra, à região onde se localiza e às possibilidades de quem vai construí-la.

O ato de projetar

A qualidade do projeto e do espaço construído poderá ser medida pelo maior ou menor entendimento na percepção, no ato de projetar, de todas essas colocações. O ato de projetar é um ato de criação como qualquer outro da atividade humana, mas com algumas características específicas.

Colocado o problema, o projeto inicialmente hiberna, num estado de pré-consciência, onde entram a experiência e vivência do arquiteto. No momento em que o projeto está elaborado, com o partido já delineado, é possível passar para o estado consciente. Começa o desenho, o traço inicial. Este ato será sempre individual. O desenvolvimento do projeto poderá ser coletivo.

O arquiteto será sempre o profissional mais capacitado a exercer esta tarefa de projetar e responder aos pontos a que nos referimos, de uma forma coerente e adequada. Infelizmente, notamos que a participação do arquiteto neste processo ainda é muito pequena. Somente para exemplificar, em pesquisa feita pelo IAB há alguns anos constatamos que somente 10% das edificações construídas em São Paulo tinham a participação de arquitetos. Esta situação precisa mudar.

Este estado de coisas se deve em parte, obviamente, a falhas de nos-

a legislação. Os planos diretores, que regem o uso do solo e códigos de edificações geralmente estão a reboque dos acontecimentos, a mercê de pressões econômicas, não estão conseguindo ordenar o crescimento urbano.

Porém, de outro lado, percebe-se que em muitos casos o componente econômico ainda é a maior preocupação dos empreendimentos imobiliários. A lucratividade do empreendimento supera e, às vezes, substitui a qualidade do projeto e tudo que o acompanha.

O lucro é fundamental em nosso regime. Fazer qualquer empreendimento sem lucro é bobagem. Porém, a coletividade, com a cidade e com a natureza, quando confrontamos inteligentemente e com responsabilidade, são sempre compatíveis e podem dar bom casamento.

Precisamos incentivar e trabalhar para o desenvolvimento de nossa indústria imobiliária, mas temos que nos esforçar para refrear, e se possível eliminar, a especulação imobiliária. Construir habitação não é a mesma coisa que especular na bolsa. É preciso um grande empenho no sentido de acabar com a pecha, ou diria até uma maldição, que pesa sobre nossas cidades: que para crescer é preciso destruir o existente. O senso de preservação quase inexistente na forma em que nossa sociedade se estrutura.

Habitação popular

Os números das diversas estatísticas que temos por aí podem divergir entre si, mas têm algo em comum: são aterradores. Somente para ficarmos com São Paulo: a população hoje deve estar por volta de 12 milhões de habitantes. Na área metropolitana devemos ter chegado perto dos 18 milhões. Desses totais, pelo menos 40% vive em favelas e cortiços. No município, aproximadamente 5 milhões e na região metropolitana mais ou menos 7 500 000 moram em subabitações.

Citando outras estatísticas também de São Paulo: 80% da população recebe de zero a cinco salários mínimos. Desse total, 70% vive com um a três salários; 30% com zero a um salário.

Um pouco mais de números: do total do investimento do Sistema Financeiro da Habitação, somente 30% dos recursos foram destinados a 80% da população mais carente. Os outros 92% foram investidos nos restantes 20% da população. Alá-se que o extinto BNH, em seus vinte anos de existência, já construiu 4 500 000 unidades habitacionais, como se isso fosse um

consolo. Se compararmos com os dados do município de São Paulo, isto é ridículo. Não atenderia nem a metade da população necessitada de moradia. No Brasil, hoje, faltam mais de 10 milhões de habitações. Neste ritmo, no ano 2000, quando teremos mais 40 milhões de brasileiros necessitando de moradia, o déficit será bem maior.

Recursos existem, porém estão sendo aplicados em outros setores. Se a poupança nacional não é suficiente para construir as habitações, como se ouve a todo momento, por que não utilizar a poupança internacional? É necessário encarar com seriedade e objetividade este problema, senão será o caos.

O poder público parece estar percebendo que é incapaz de resolver sozinho esta questão crucial da moradia, em todos os sentidos: financeiro, técnico e da qualidade dos conjuntos habitacionais.

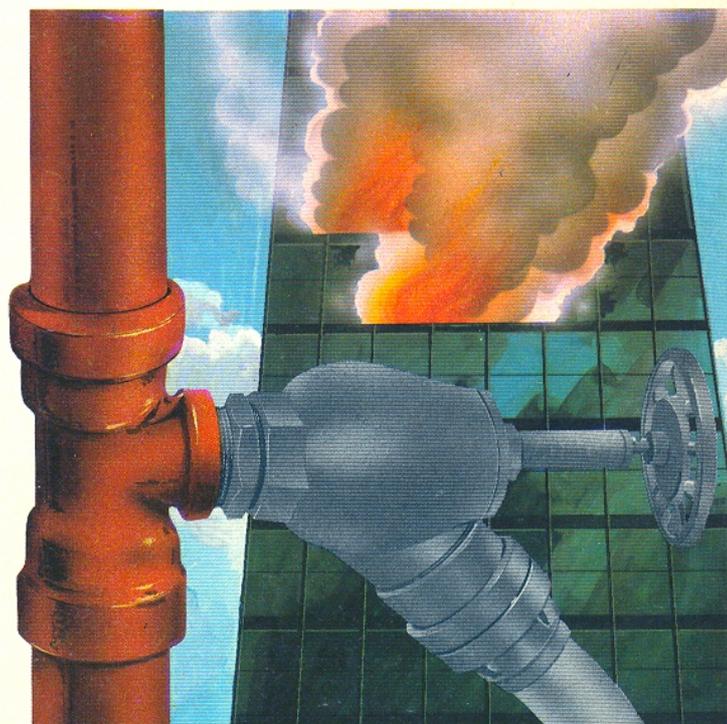
A maioria dos conjuntos existentes por aí é melancólica. Habitações que deveriam durar no mínimo 25 anos duram de cinco a dez. Conjuntos às vezes inteiros são condenados antes mesmo de ser habitados, por estarem implantados em terrenos impróprios ou por não terem seus projetos devidamente estudados e detalhados, com custos sociais enormes.

Aqui, mais uma vez, quero dizer que tudo começa pelo projeto. Ao invés de o poder público montar enormes estruturas administrativas para gerir o processo habitacional com dispêndio de enormes recursos, seria preferível, e muito mais lucrativo, investir parte desses recursos no desenvolvimento correto do projeto. Com isso poderemos criar condições para dar ao projeto o tratamento digno que merece.

O IAB tem um programa para promover concursos públicos de arquitetura, a nível nacional, tendo como finalidade o desenvolvimento de nossos sistemas construtivos, adequados à escala humana e voltados principalmente para a população de baixa renda. Esta é a parte que nos cabe, como arquitetos, neste processo. Mas o setor privado da indústria imobiliária (construtores, imobiliárias, fabricantes de materiais de construção etc.) deve aproveitar o aceno que o governo está fazendo, principalmente com o financiamento direto, para assumir o comando e a responsabilidade da produção da habitação popular.

Pedro Cury é arquiteto e presidente do IAB/SP. O texto aqui publicado refere-se à palestra que proferiu durante o I Congresso Brasileiro da Indústria Imobiliária (I Cobiim), realizado em São Paulo, SP, este ano.

Tubos e conexões Barbará PA. Mais seguro que um seguro contra incêndio.



Quando você projeta uma coluna de combate a incêndio, você quer que a água saia pelo hidrante e não pela parede do tubo, não é? Só os tubos e conexões Barbará PA — tipo pressão — são fabricados em ferro fundido de alta resistência.

Barbará PA resiste à corrosão, aos esforços mecânicos a que está sujeito e é muito mais fácil de montar.

Na realidade, sua montagem é cinco vezes mais rápida que a dos tubos e conexões convencionais devido à sua junta de borracha que dispensa a mão-de-obra e ferramental especializado.

Na hora da escolha de tubos e conexões para colunas de combate a incêndio, decida pelos de ferro fundido Barbará PA. Barbará PA, muito mais seguro que um seguro contra incêndio.

BARBARÁ
PA

Gerência de Vendas Prediais
Av. Almirante Barroso, 72 - 12º - RJ
Tel.: (021) 292-0058 (PABX)