

Wilson Marchi

■ **Arquitetura de mercado**

Arquiteto discute a padronização da arquitetura no segmento residencial e aponta mudanças que começam a aparecer num momento de acomodação do mercado

Por Pâmela Reis



"As construtoras sonham com um padrão construtivo. Isso traz como consequência a uniformidade e a repetição. Mas, para a cidade, essa talvez não seja a melhor solução, nem para as famílias"

O forte crescimento do mercado imobiliário a partir de 2008 teve um efeito claro no horizonte das grandes cidades. Os empreendimentos cresceram em tamanho e reduziram a diversidade da paisagem. O conceito de condomínio clube se espalhou e tornaram-se comuns os terrenos ocupados por cinco ou seis torres iguais, enclausuradas num quarteirão com inúmeras opções privadas de lazer. As fachadas mudam apenas em detalhes, e não é raro se deparar com paredões de prédios assemelhados. A busca da padronização construtiva estaria ignorando as demandas da população? Ou, pelo contrário, estaria justamente entregando o que os consumidores querem?

Para discutir essa e outras questões, *Construção Mercado* conversou com Wilson Marchi, sócio do escritório paulistano Wilson Marchi Egc Arquitetura, fundado em 1989 por Elizabeth Goldfarb Costa. Marchi se formou pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP) em 1991, chegando ao escritório no ano seguinte. Em 2000, tornou-se sócio da empresa e, após a morte da fundadora, em 2004, assumiu a gestão ao lado de Ricardo Hariki.

Hoje, são 40 funcionários, instalados no 18o andar de um edifício na Av. Brigadeiro Faria Lima, um dos principais eixos de negócios da cidade de São Paulo. O escritório tem atuação forte no segmento residencial e foi estruturado, desde o início, para atender às demandas do mercado imobiliário. Entre os clientes estão grandes incorporadoras, como Gafisa e Helbor, e no portfólio figuram 4.900 edifícios, entre condomínios, hotéis, lofts e complexos multifuncionais.

Na entrevista a seguir, o arquiteto fala das transformações da arquitetura residencial e mostra como o modelo de negócio das grandes incorporadoras tem impactado a construção da cidade.

Em sua biografia, exposta no site do WMEGC, consta que você veio de uma formação acadêmica diferente do que se produzia no escritório e, aqui, defrontou-se com a produção arquitetônica "para o mercado imobiliário". Como foi essa mudança?

A USP, onde estudei, tem uma formação muito voltada para as questões do modernismo paulistano, para essa visão mais consolidada de arquitetura autoral. O arquiteto é visto como o pioneiro, o criador, o cara da vanguarda que traz sugestões e melhorias. Mas quando você vem para o mercado imobiliário, passa a ter outra demanda. Nesse sentido, foi um choque. Eu vinha com essa visão de fazer projetos modernos, futuristas, pensava que iria impor a forma de pensar a arquitetura. E, na realidade, quando você começa a trabalhar num escritório de mercado imobiliário, você tem que ouvir o que a incorporadora precisa executar, o que a prefeitura determina em termos de legislação, tem que considerar todos os órgãos, inclusive órgãos de financiamento. A boa arquitetura deve sintetizar necessidades, anseios e expectativas desses diversos agentes.

Hoje, existe uma padronização crescente nos lançamentos residenciais, tanto do ponto de vista estético quanto dos serviços oferecidos em cada condomínio. Em sua opinião, falta visão crítica na arquitetura dos empreendimentos?

Quando você tem que atender 400 famílias ao mesmo tempo, é preciso dar uma uniformidade a isso, encontrar um padrão médio para essas 400 ou mais famílias. Nós já fizemos um empreendimento que tinha 1.800 apartamentos. Fazer esse tipo de projeto requer muita flexibilidade. E é óbvio que as construtoras sonham com um padrão construtivo. Elas querem fazer 20 torres iguais, nas quais já há controle de custos, de materiais, uma logística muito mais organizada. Isso traz como consequência a

uniformidade e a repetição. Mas, para a cidade, essa talvez não seja a melhor solução, nem para as famílias.

Mas se não é a melhor solução para as famílias, isso não pode acabar se refletindo na queda da demanda?

Eu sinto que, recentemente, as construtoras têm percebido que é importante ter um projeto de arquitetura bem-feito, bem pensado. Pouco tempo atrás, todo mundo fazia o condomínio clube, com 300 itens de lazer, mas isso deixou de ser verdade. Hoje em dia se dá mais importância ao projeto, tanto na parte estética, na disposição arquitetônica, quanto em plantas mais flexíveis, nas quais as pessoas possam imprimir sua forma de pensar. Hoje, a arquitetura tem que permitir que as pessoas imprimam naquele espaço sua vontade. O projeto também tem que ter os 300 itens de lazer, tem que dar retorno financeiro, mas o que falta? O tempo todo as pessoas estão procurando algo a mais, um diferencial em relação aos concorrentes. E o diferencial tem sido a arquitetura.

Isso significa que o perfil dos lançamentos deve começar a mudar?

Se sim, qual a tendência? Com certeza. Existe um movimento muito grande de empreendimentos mixed use [uso misto] e também de produtos com um ou dois dormitórios, apartamentos pequenos, estúdios. Esses apartamentos atendem a um público jovem, antenado. Todas as construtoras e incorporadoras estão trabalhando em cima de produtos desse tipo, que carrega essa característica do projeto mais trabalhado, com diferenciais, com características próprias, um edifício que traga uma inovação se comparado aos outros.

Mas essa parece ser uma tendência pontual, não uma alternativa ao condomínio clube. Você acredita que o modelo do condomínio clube tende a continuar ou a perder espaço?

Tende a continuar, porque ele chegou num nível de desenvolvimento que traz grandes vantagens para os moradores. Essa questão de ter um programa extenso de lazer, esportes e cultura dentro do empreendimento atende muito bem a públicos mais familiares. O que acontece é que houve uma produção muito grande desse tipo de produto no passado, e agora há estoque. Neste momento, têm saído poucos empreendimentos desse tipo. Eventualmente aparece um ou outro, não tanto em São Paulo, mas principalmente na região metropolitana. Há diversos empreendimentos com essas características em Mogi das Cruzes, São Bernardo do Campo, Santo André. A demanda ainda é forte.

Uma característica marcante desses empreendimentos é o grande número de torres num mesmo condomínio. Essa tendência deve continuar? Será que todas as pessoas querem morar num lugar com padronização e alto volume?

A questão é a necessidade de volume da grande empresa. Muitas vezes dá o mesmo

trabalho fazer uma torre ou cinco. As incorporadoras avaliam qual o limite para o Valor Geral de Vendas (VGV) e só constroem a partir de um VGV que financeiramente dê retorno. Prédios de uma torre só valem a pena para outras construtoras menores. Agora, à medida que os grandes terrenos ficam escassos, criou-se também uma dificuldade de se montar grandes projetos, e hoje é preciso trabalhar com terrenos menores. Por isso surge esse cuidado maior com os produtos, empreendimentos menores com maior qualidade.

Ao mesmo tempo em que os condomínios e as torres cresceram, o tamanho dos apartamentos foi diminuindo. Com essa redução de área não estamos piorando a qualidade dos espaços para o morador?

Esse é um movimento normal diante do custo de se viver numa cidade grande. Todas as grandes cidades passam por essa diminuição do tamanho dos apartamentos. Antigamente, as casas tinham o quintal, onde as crianças brincavam. O espaço era relativamente barato e tínhamos essas grandes áreas. Mas na hora em que o custo da cidade começa a subir, tudo isso se reduz. Por outro lado, as incorporadoras aumentam a área de lazer e criam o clube dentro do condomínio. Acredito que há um equilíbrio.

"Depois do boom do mercado imobiliário, a diminuição no ritmo da produção propiciou que os projetos tivessem mais tempo de maturação"

Você acredita que o tipo de empreendimento que está sendo feito hoje está melhorando o espaço da cidade?

A questão do condomínio clube surge dentro de um contexto de falta de segurança pública e dificuldade de locomoção. Esse modelo foi uma resposta para a falta de lazer, as praças abandonadas, a falta de lugares onde se possa praticar esportes. A pessoa tem o lazer dentro do condomínio, sem precisar se deslocar pra outros locais, como clubes ou academias. Em certo sentido, é uma resposta a características da própria cidade. Por isso, acho que sim, acaba melhorando a própria cidade. Embora o condomínio seja isolado, ele é assim justamente por questão de segurança.

Mas ao darmos esse tipo de resposta, não estamos colaborando ainda mais para o esvaziamento da cidade? Vocês, como arquitetos, não poderiam propor soluções mais abertas, condomínios com menos serviços, mas que ampliem o diálogo com o bairro?

É muito difícil propor uma solução mais aberta numa cidade onde não se consegue andar nas ruas com segurança. Existe uma utopia. Como arquiteto, é óbvio que eu queria que os projetos fossem mais fluidos e articulados, mas será que eu consigo propor isso? Será que as pessoas vão se sentir seguras nesse empreendimento? Vão comprar esse projeto? Acho que o modelo econômico e social tinha que mudar para que nós tivéssemos um modelo urbanístico mais interligado. Na Europa e nos Estados Unidos, onde há um pouco

menos de violência, essas coisas acabam se resolvendo melhor. Mas no Brasil, com essa desigualdade social violenta, fica realmente complicado.

Hoje qual é a influência dos corretores das imobiliárias na concepção dos projetos?

É muito forte. Nas décadas passadas, o incorporador ouvia mais o arquiteto para saber que tipo de produto vai bem em cada bairro. Hoje, os corretores superaram os arquitetos nessa visão. Eles se capacitaram na medida em que começaram a organizar as informações daquilo que é vendido. Por isso, têm muita força para definir o tipo de produto, porque sabem os preços praticados, sabem o que foi lançado, sabem o que existe na região e o que vai ser lançado no futuro. Eles fazem um briefing do estilo arquitetônico, da linguagem e dos diferenciais que o prédio tem que ter.

Você acha que essa tarefa deveria permanecer com os arquitetos? Ou tem que estar na mão dos corretores mesmo?

Acho que tem que vir deles mesmo. Eles estão um pouco à frente no processo, entendem quais são as expectativas do mercado, estão muito ligados nas tendências, buscando novidades. Têm uma antena ótima para captar possibilidades e diferenciais.

Alguns projetistas apontam que, agora, após o boom imobiliário, as incorporadoras passaram a ouvir mais os projetistas, até porque muitos projetos lançados na euforia apresentaram erros e patologias que minaram os lucros. Vocês perceberam essa mudança de postura?

Sim, muito intensamente. A diminuição no ritmo da produção propiciou que os projetos tivessem mais tempo de maturação. As coisas começaram a ser vistas de outra forma. Houve até um olhar mais interessante para o que está sendo feito fora do País. Na Europa, há muitos projetos de arquitetura ligados à questão urbana, à produção da cidade, e hoje já se veem vários projetos por aqui que permitem essa fluidez. Começa a haver soluções e interligações urbanas muito mais ricas. Os mixed use, que permitem a fluidez pelo espaço do térreo e que têm os chamados "pockets places", ou seja, pequenas pracinhas, são empreendimentos já conectados com a cidade. Essa vinculação entre comércio, escritório e residencial não surge por acaso. A empresa tem um terreno, que é caro, e sabe que para produzir ali terá que fazer vários apartamentos. Porém, não há tanta demanda agora, então a solução é diversificar.

Do ponto de vista urbanístico, o mixed use não acaba criando ilhas na cidade, já que a ideia é que a pessoa possa fazer tudo ali dentro: morar, trabalhar e aproveitar o lazer?

Existe o lado bom, que é a não necessidade de usar o transporte. A articulação da malha viária e da malha de transporte coletivo não acompanhou o desenvolvimento de São Paulo, e não há solução a médio prazo para isso. Então, em certa medida, quando se faz o mixed use, acaba-se recriando uma condição que o Centro de São Paulo tinha: no

próprio bairro existe de tudo, comércio, loja, local para morar, e é isso que dá vida para a cidade. Os mixed used têm a vantagem de trazer para o bairro uma circulação de pessoas que cuidam do local, porque moram ali e se identificam com ele. Cria-se uma integração maior com a cidade.

No início da entrevista você citou a busca das incorporadoras pela padronização. É possível balancear essa necessidade de escala com a qualidade arquitetônica dos projetos?

A padronização não significa só a repetição pura e simples. Dá para padronizar e, ao mesmo tempo, diversificar a solução de fachadas, criando pequenos diferenciais de elementos arquitetônicos. É possível fazer uma planta padronizada que permita remover uma parede interna. Dá para padronizar sem ter uma repetição massiva. Nós, no escritório, tentamos chegar a esse equilíbrio, porque, realmente, a tendência das empresas é a de repetir e ter uma reprodução muito extensa na escala.

E essa diferenciação pode ser feita na baixa renda também?

Eu acho que não. Nós trabalhamos com uma construtora que começou a fazer projetos para o Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Antes, trabalhávamos com eles no padrão médio baixo, fazíamos vários projetos, mas quando eles entraram no MCMV, não conseguiam mais pagar o custo do nosso projeto. Muitas empresas acabam desenvolvendo projetos dentro das próprias construtoras, porque não conseguem pagar pelo projeto terceirizado.

As construtoras têm falado muito em industrialização e aumento da produtividade. Essa discussão chegou a vocês?

Com certeza. Existem duas visões diferentes: a do pessoal da incorporação e a do pessoal da engenharia. As duas áreas estão sempre em conflito, uma buscando melhor aproveitamento do terreno, buscando diferenciais e qualidade para a venda, e a outra querendo uma racionalidade maior. O problema é que esses conflitos acabam impedindo a evolução do problema.

Como assim?

Muitas vezes, o pessoal de produto insiste que o empreendimento tem que ter, por exemplo, 64 m² e não pode chegar a 65 m², porque senão vai ter que prever duas vagas por apartamento. Porém, se fizermos uma planta modulada, totalmente resolvida [do ponto de vista técnico], ela pode chegar a 66 m². Mas aí o ticket médio fica mais caro e não se consegue vender. Ou seja, existem alguns paradigmas da área de produtos que acabam complicando o lado da engenharia. E o tempo inteiro o escritório de arquitetura está dentro desse fogo cruzado. Nós fazemos a ponte entre um lado e outro, agimos como um elo de ligação para achar o ponto de equilíbrio dessas duas áreas.

"Esse modelo [do condomínio clube] foi uma resposta para a falta de lazer, as praças abandonadas. Por isso, acho que sim, acabam melhorando a própria cidade"

Vem das áreas de produto, também, a necessidade de se esticar o gabarito para chegar ao máximo de aproveitamento do terreno. Alguns arquitetos e urbanistas criticam a verticalização excessiva. Você acredita que existe demanda por prédios mais baixos?

O Plano Diretor de 2002, da cidade de São Paulo, baixou o gabarito e causou a horizontalização da cidade. Para o poder público, isso aumenta os custos, porque é preciso levar transporte e infraestrutura para locais cada vez mais distantes. Eu sou muito crítico desse modelo. Nova York convive com torres de 50 a 100 andares e com trânsito complicado, mas tem em contrapartida uma rede de transporte público que funciona fantasticamente. Essa questão do gabarito e da verticalidade tem que ser entendida como um todo. Dá para verticalizar mais em regiões que têm uma infraestrutura que comporte. Hoje, a gente usa em torno de 27 e 28 andares e ainda estamos numa situação de conforto.