



APARTAMENTOS COMPACTOS: conceito contemporâneo de moradia

Ana Paula Dal Bianco Rocha¹

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Catarina Mattos Barbosa de Oliveira²

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

RESUMO

Sabe-se que a sociedade passa, continuamente, por processos de mudanças. Nos últimos anos, tornou-se nítidas as mudanças da mesma em relação aos hábitos de consumo, à busca pelo conforto e praticidade, ao formato das famílias etc. Essas mudanças associadas à alta especulação imobiliária dos grandes centros urbanos têm tornado a demanda por moradias compactas cada vez maior. Dentro disso, surge a necessidade do desenvolvimento de uma arquitetura compacta melhor explorada. Nesse sentido, o presente trabalho buscou desenvolver um projeto de um edifício residencial de micro apartamentos que atendesse à essas necessidades, buscando propor soluções eficientes, presando a qualidade habitacional, funcional e ambiental. Ainda dentro desse projeto, foi dado foco ao projeto de interiores das unidades, visto que suas soluções projetuais estratégicas possuem papel extremamente importante para o maior aproveitamento dos pequenos espaços.

Palavras-chave: Micro apartamento. Apartamento compacto. Habitar contemporâneo. Qualidade habitacional.

¹ Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: Rua Guisepe Verdi, 350, São Pedro, Juiz de Fora - MG. Celular: (32) 9 9131-7066. E-mail: arq.anapauladalbianco@gmail.com

² Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a).

1 INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA

As demandas da atualidade requerem que esse tema precise ser, cada vez mais, explorado. O metro quadrado está se tornando crescentemente mais caro e mais escasso. Hoje em dia já vemos muitos sobre como fazer caber muito em pouco espaço, como construir o máximo que uma área possa permitir e, além disso, o estilo de vida da sociedade está mudando, as famílias diminuíram e a quantidade de casais sem filhos ou de pessoas que resolveram morar sozinho aumentou, o povo está permanecendo mais nas ruas e no trabalho do que nas suas casas. Essas e outras questões resultam na aumenta dessa procura, as pessoas estão preferindo apartamentos compactos que são mais funcionais e práticos.

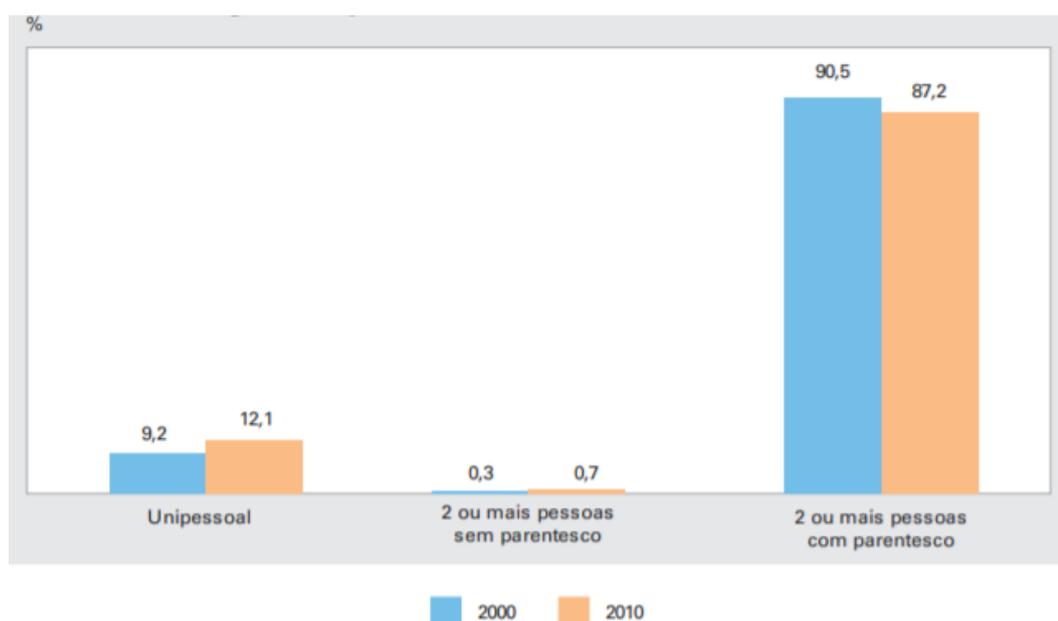
Figura 1- Unidade de micro apartamento, do tipo Studio, a venda em Juiz de Fora. Edifício Raya Smart. Empreendimento lançado em 2019.



Fonte: Imobiliária Souza Gomes. Disponível em: <https://imoveis.souzagomes.com.br/rayasmart>

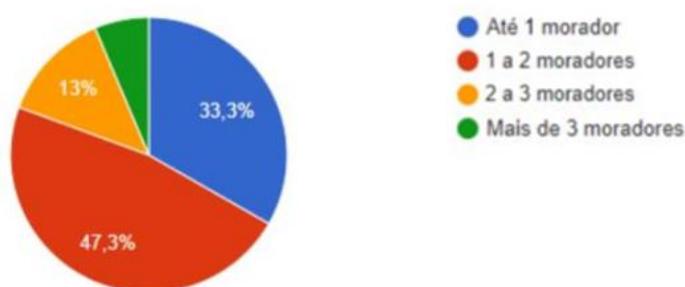
Segundo o censo demográfico de 2010 feito pelo IBGE, em dez anos houve um crescimento de 2,9% de unidades domésticas unipessoais (figura 2), crescimento expressivo da proporção de unidades unipessoais em detrimento da redução da proporção de unidades com duas ou mais pessoas. No mesmo ano só no estado de São Paulo 33,3% das residências possuíam apenas um morador (figura 3).

Figura 2- Distribuição percentual das unidades domésticas em domicílios particulares, segundo o tipo de unidade doméstica – Brasil – 2000/2010.



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2000/2010.

Figura 3- Domicílios particulares permanentes com densidade de moradores por dormitório do estado de São Paulo.



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010.

Esses dados reafirmam como que as moradias compactas, como os micro apartamentos, terão destaque frente ao mercado imobiliário nacional que já observou o novo conceito e vem investindo cada vez mais.

1.2. OBJETIVOS

A pesquisa tem como objetivo buscar por subsídios que qualifiquem e caracterizem um apartamento compacto como lar/habitação, resultando em uma proposta de projeto de interiores no próximo semestre. O presente trabalho irá se iniciar com um breve panorama sobre micro apartamentos contemporâneos com base de levantamentos bibliográficos, constatando e comprovando que esse tipo de moradia é uma tendência crescente. Além disso, identificará o perfil do público interessado nos apartamentos compactos como habitação.

Irá ser explicado, ao decorrer da pesquisa, o que resulta em qualidade habitacional, por categorias que qualificam o espaço habitacional a partir critérios avaliativos, como habitabilidade; flexibilidade; funcionalidade; ergonomia; conhecer bem o usuário, suas necessidades e rotina.

A pesquisa, ainda, tem o objetivo de estudar alternativas que otimizam o espaço e atendam o estilo de vida contemporâneo, para embasar propostas projetuais com soluções ideais para o aproveitamento estratégico de cada centímetro disponível.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. BREVE HISTÓRICO DA HABITAÇÃO

O abrigo dos homens na pré-história eram grutas e cavernas e em regiões onde não tinham as mesmas, usavam de folhagens para fazer coberturas que os protegessem das intempéries ou ataques de animais selvagens. Com o desenvolvimento da agricultura, os primeiros passos foram dados para iniciar a vida em sociedade, o homem abandonou o nomadismo e começou a morar em habitações permanentes com maiores condições de conforto para a vida em família (DINIZ, 2014, apud SOUSA, 2016).

Com o aumento do número de casas o homem sentiu a necessidade de se diferenciar, levando características particulares as mesmas, que traziam a identidade cultural e financeira dos moradores (DINIZ, 2014, apud SOUSA, 2016).

No Renascimento, criado pelos burgueses, surgiram as moradias com comércio no térreo. Na Revolução Industrial, os ricos aprimoravam mais suas casas luxuosas com diversos cômodos, enquanto os pobres viviam mais apertados em pequenos espaços, em condições precárias e sem saneamento básico na periferia das cidades (DINIZ, 2014, apud SOUSA, 2016).

Os princípios de conforto ambiental, ventilação e insolação adequadas, passaram a ser essenciais para uma habitação com a exploração e desenvolvimento dos estudos sobre arquitetura, no final do século XIX e início do XX (DINIZ, 2014, apud SOUSA, 2016).

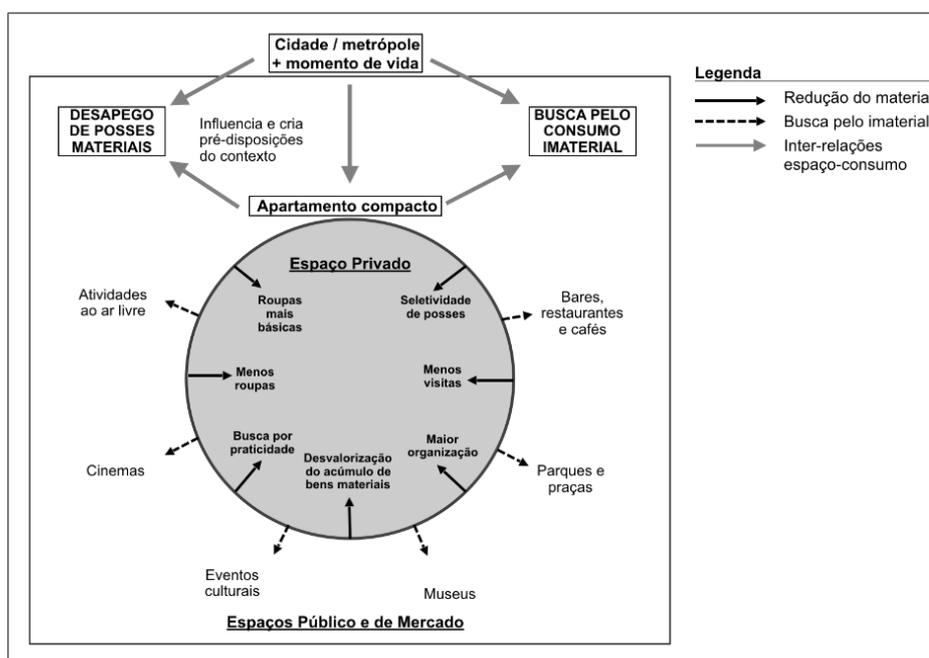
Nas moradias alemãs, no primeiro pós-guerra europeu, a cozinha integrou-se à sala, tornando o cômodo um espaço de convivência e socialização. Além disso, deu início ao uso de elementos flexíveis, como camas escamoteáveis, mesas dobráveis ou móveis, portas de correr, entre outros. Estes se tornaram precursores dos micro apartamentos que surgiram no modernismo (TRAMONTANO, 1998, apud SOUSA, 2016).

A redução do tamanho das moradias ocupadas por pessoas de classe média se tornou uma tendência em regiões centrais de metrópoles da América do Norte, Europa e Ásia (BBC, 2013, apud SOUSA, 2016).

2.2. OS APARTAMENTOS COMPACTOS

Os micro apartamentos surgiram do desafio dos arquitetos em aproveitar ao máximo os terrenos reduzidos no centro das metrópoles, além de ser uma alternativa atraente para um novo perfil de consumidor que se consolida (figura 4).

Figura 4- Inter-relações espaço de consumo contemporânea



Fonte: ROSENTAL, Benjamin; GAMBAGORTE, Eduarda. **Apartamentos compactos: espaços privado e público atuando sobre o consumir na metrópole.** 2017.

Entre 2010 e 2017, foram 26 mil lançamentos em São Paulo de apartamentos com menos de 40 m², o que indica que o setor está aquecido para esse tipo de imóvel. Apesar da área reduzida, os micro apartamentos são considerados investimentos de luxo, pois possuem boas localizações (próximas ao metrô e regiões mais disputadas) (INGAIA, s.d.).

Em 2019, um em cada seis apartamentos que eram lançados em São Paulo tinham até 30 metros quadrados, que representa mais de 10 mil unidades do total de 55.529 mil colocadas à venda. Essa mudança e potencial estão em conformidade com o Plano Diretor de 2014, que tem por objetivo trazer mais moradores para bairros centrais para, além de melhorar a qualidade de vida, povoar os entornos dos eixos de transportes (AO CUBO, 2020).

2.3. QUALIDADE HABITACIONAL EM MICRO APARTAMENTOS

Os imóveis compactos costumam ser bem mais acessíveis para comprar ou alugar comparados aos apartamentos de tamanho padrão, considerando sua localização, infraestrutura e segurança. Os condomínios de pequenas unidades normalmente focam na socialização e costumam ter espaços de lazer e serviço para motivar os moradores a usufruírem mais das áreas externas do apartamento, como lounges, jardins, academias, lavanderias e até mesmo coworkings, atendendo a uma nova realidade de trabalho.

“As pessoas dormem em seu apartamento, mas o prédio é parte da sua casa”, explica Alexandre Frankel – dono de uma empresa que constrói edifícios com micro apartamentos em São Paulo – em entrevista exclusiva para BBC News Mundo.

Além de tudo, manutenções e tarefas domésticas nos apartamentos compactos são mais fáceis, práticas e rápidas, sendo assim, o morador aproveita a folga descansando ou fazendo outras atividades.

Na figura 5 é possível observar o exemplo de um novo empreendimento em Juiz de Fora, cidade sede do projeto final desta pesquisa, que reafirma que este novo conceito de moradia está chegando na região. O Terraço América, localizado na Avenida Itamar Franco, conta com apartamentos de uma a duas suítes e studios. Além de ambientes reduzidos, o edifício foca em espaços de serviço e lazer compartilhados, para que, além do conforto e compensação do pouco espaço privado, haja socialização e incentivo para os moradores vivenciarem e utilizarem toda a infraestrutura do prédio.

Figura 5- Planta baixa da área comum do Edifício Terraço América em Juiz de Fora – GMM construtora.



Fonte: Book de vendas Terraço América.2020.

2.4. TENDÊNCIA CRESCENTE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

As praticidades que o apartamento compacto proporciona atraem os perfis de compradores e inquilinos que mais vem aumentando com esse estilo de vida da atualidade, o que leva o mercado imobiliário a ter que se adaptar à essa nova realidade.

Há tempos que muitos países, não só o Brasil, investem nos apartamentos compactos, pois seu espaço geográfico é pequeno e o aumento populacional é grande.

Os imóveis pequenos são uma solução para apartamentos com boas localizações, em bairros mais valorizados. Já que essas regiões, muitas das vezes, já estão saturadas, cabem fazer requalificações e inserir prédios mais densificados para que mais pessoas possam usufruir dessas áreas com mais agilidade, conforto e reduzir a utilização do transporte individual. A mobilidade vem sendo muito valorizada com o estilo de vida cada vez mais pautado pelo tempo. As pessoas buscam apartamentos que sejam em uma região com oferta de transporte público, que dê para se locomover de bicicletas, principalmente quando perto de ciclovias e mais próximos do centro e do trabalho (URBS,2019).

Esse tipo de apartamento não possui uma grande quantidade de equipamentos e instalações, o que facilita a manutenção e realizações de consertos, além disso as despesas são menores, começando pelo valor do IPTU (TEGRA,2020).

3 METODOLOGIA

A fim de possuir diretrizes projetuais acerca dos micro apartamentos, entender o habitar contemporâneo e conhecer projetos desse tipo de residência, optou-se por realizar um levantamento bibliográfico, utilizando dados e estudos pertinentes ao tema em questão que foram levantados em banco de dados digitais, leituras específicas e informações veiculadas nos meios de comunicação de massa (via websites).

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1. LOCALIZAÇÃO

O projeto a ser realizado na disciplina de Trabalho Final de Graduação, no segundo semestre de 2021, será localizado em Juiz de Fora, uma ótima cidade para se viver. No ranking do índice do desenvolvimento humano da ONU, o município mineiro se encontra em posição privilegiada. A cidade possui muitas opções de lazer: praças atrativas; shoppings centers; gama diversa de bares e boates; também há muitos programas culturais; entre outros.

Juiz de Fora se encaixa perfeitamente como sede desse novo conceito de moradia contemporânea, por ser uma das cidades com maior expectativa de vida no Brasil, tendo muitos idosos que preferem os apartamentos compactos pelas facilidades que eles oferecem. Além disso, o município é um polo estudantil da Zona da Mata, com diversas instituições de ensino superior à disposição. Por isso, muitos jovens procuram moradias unipessoais, com menores custos, que é o caso dos micro apartamentos.

Figura 6: Mapa da cidade de Juiz de Fora localizada no estado de Minas Gerais



Fonte:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Juiz_de_Fora#/media/Ficheiro:MinasGerais_Municip_JuizdeFora.svg

4.2. PÚBLICO-ALVO

Os apartamentos compactos atendem ao público que mais vem aumentando com esse estilo de vida da atualidade, como os jovens que saem das casas dos pais para morar perto de onde estudam, especialmente em Juiz de Fora por ser um polo estudantil da Zona da Mata. Além desses, jovens casais sem filhos – a porcentagem que, segundo o IBGE 2014, é a segunda maior forma de organização das famílias –; profissionais que estão consolidando carreira e ainda não construíram família; pessoas que desejam agilidade para se deslocar e preferem regiões próximas ao centro e/ou do trabalho e/ou com oferta de transportes públicos. Ainda atraem pessoas que necessitam de uma moradia por curto período, como estrangeiros recém-chegados ao país que precisam se estabelecer rapidamente ou executivos de outras cidades ou estados que visitam com frequência a região.

4.3. O PROJETO

O projeto tem o intuito de afirmar que existe sim qualidade habitacional em apartamentos compactos, sendo eles de duas tipologias, unidades de duas suítes e studios. Para comprovar o objetivo, o projeto se baseia em categorias que qualificam o espaço habitacional a partir critérios avaliativos, como habitabilidade; flexibilidade; funcionalidade; ergonomia; conhecer bem o usuário, suas necessidades e rotina.

O projeto consiste em um edifício residencial com essas tipologias, e, como já apresentada a importância na pesquisa, com espaços de serviço e lazer compartilhados por compensação do pouco espaço privado, para conforto dos moradores e para incentivo do *coliving*.

Nos apartamentos serão adotadas alternativas que otimizam o espaço e atendam o estilo de vida contemporâneo, a partir de propostas projetuais com soluções ideais para o aproveitamento estratégico de cada centímetro disponível e plantas compactas com projeto arquitetônico/interiores bem resolvido.

A descompartimentação dos cômodos é a base para a realização desses micro apartamentos, pois a retirada das paredes resulta na união dos espaços, que permite a sensação de amplitude dos apartamentos, além da simultaneidade dos usos das áreas. Com isso, a necessidade dessas tipologias terem um bom planejamento e design. O planejamento dos espaços auxiliará no conforto do usuário e na organização do ambiente. O design de

interiores é indispensável no projeto, ligados diretamente com extrema importância. Serão estudados mobiliários e layouts flexíveis e funcionais, com diversas soluções para potencializar os pequenos espaços.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os micro apartamentos tem como agente propulsor principal as diversas patologias das cidades que sofrem com as consequências vindas das mudanças na sociedade, como os congestionamentos e adensamento construtivo. Além disso, o número de familiares sofreu uma redução, os jovens solteiros ou casais sem filhos buscam pela primeira moradia e idosos por um espaço próprio.

O design de interiores tem o papel essencial no planejamento das unidades, pois através de soluções de mobiliário trazem bem-estar, flexibilidade, integração e funcionalidade ao espaço. O design tem como objetivo principal o maior aproveitamento possível do espaço.

Em conclusão, apesar dos apartamentos compactos serem um produto que surge com força no mercado imobiliário, o motivo principal que justifica ter se tornado tendência é o atual contexto, caracterizado pelo morar eventual dos usuários, seja pelos compromissos da vida corrida ou seja pelo viver a vida intensamente.

ABSTRACT

It is known that society is continually undergoing change processes. In recent years, some changes like the consumption habits, the search for comfort and practicality, the format of families and etc have become more clear. These changes associated with the rise in real estate speculation in large urban centers increases the demand for compact housing, so the development and exploitation of a compact architecture became important. The present work sought to develop a project of a micro residential apartment building that met these needs, seeking to propose efficient, functional, environmental and quality solutions focusing on the interior design of the units. This focus is necessary since strategic design solutions play a vital role in the best use of small spaces for modern society.

REFERÊNCIAS

ADELIMAR. Autor desconhecido. **As diferenças entre quitinete, loft, estúdio e flat.** 2013. n. p. Disponível em: <<http://www.ademilar.com.br/blog/decoracao/diferencas-quitinete-loft-estudio-flat/>>. Acesso em: 20/05/2021.

AO CUBO. **Microapê – Saiba como os microapartamentos estão dominando o mercado Imobiliário de São Paulo.** 2020. Disponível em: <<https://blog.aocubo.com/microape-saiba-como-os-microapartamentos-estao-dominando-o-mercado-imobiliario-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 20/05/2021.

ARCOWEB. Autor Desconhecido. **Confira soluções de 10 microapartamentos para se inspirar.** 2014. n.p. Disponível em: <<http://arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/veja-solucoes-10-micro-apartamentos-inspirar>>. Acesso em 07/04/2021.

BBC BRASIL. COSTAS, Ruth. **Microapartamentos: o “futuro” chegou a SP?**. Brasília, 2013. n.p. Disponível em: <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2013/02/130215_apartamentos_pequenos_ru.shtml>. Acesso em 07/04/2021.

BBC BRASIL. BARRÍA, Cecilia. **Como é a vida nos apartamentos minúsculos que viraram 'febre' no mercado de imóveis.** 2019. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/geral-48865896>>. Acesso em 20/06/2021.

BOUERI, J.J. **Espaço mínimo e avaliação dimensional da habitação.** Apostila. FAU USP. São Paulo: 2008.

CENSO 2010. **População residente.** 2010. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php>>. Acesso em 06/04/2021.

CENSO DEMOGRÁFICO 2010. **Famílias e Domicílios, resultado da amostra.** Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/97/cd_2010_familias_domicilios_amostra.pdf>. Acesso em 06/04/2021.

CONSTRUTORA GMM. **Book de vendas Terraço América.** 2020.

DINIZ, Marisa Fonseca. **A evolução da habitação.** 2014. n.p. Disponível em: <<https://marisadiniznetworking.blogspot.com/2018/06/a-evolucao-da-habitacao.html>>. Acesso em 06/04/2021.

FOLHA DE SÃO PAULO. BERNARDES, Claudio. **O futuro dos microapartamentos.** São Paulo, 2015. n. p. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/colunas/claudiobernardes/2015/01/1573197-o-futuro-dos-microapartamentos.shtml>>. Acesso em 01/06/2021.

INGAIA. **Conheça os microapartamentos e saiba por que eles estão virando tendência.** S.d. Disponível em: <<https://www.ingaia.com.br/conheca-os-microapartamentos-e-saiba-por-que-eles-estao-virando-tendencia/>>. Acesso em 20/06/2021.

PANERO, Julius; ZELNIK, Martin. **Dimensionamento humano para espaços interiores: um livro de consulta e referência para projetos.** 1. ed. / 10. reimp. ed. Gustavo Gili, 2014. 320 . p.

ROSENTAL, Benjamin; GAMBAGORTE, Eduarda. **Apartamentos compactos: espaços privado e público atuando sobre o consumir na metrópole.** 2017. Disponível em: <<https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/rimar/article/view/34700/21620>>. Acesso em

SILVA, Joana Mello de Carvalho e. **Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep**. Anais do Museu Paulista. São Paulo. N. Sér. v.21. n.1. Jan.-Jun. 2013.

SOUSA, Pâmela Barreto. **Os Microapartamentos: a tendência do século XXI**. Especialize. Revista on-line IPOG. Goiânia, Edição nº11 Vol.01/2016julho/2016. Disponível em: <https://docplayer.com.br/22384489-Os-microapartamentos-a-tendencia-do-seculo-xxi.html>. Acesso em 01/06/2021.

TEGRA INCORPORADORA. **10 motivos para investir em apartamentos compactos**. 2020. Disponível em: <https://www.tegraincorporadora.com.br/blog/mercado/apartamentos-compactos/>. Acesso em 20/06/2021.

TRAMONTANO, M. **Habitações, metrópolis e modos de vida: por uma reflexão sobre a habitação contemporânea**. São Paulo: Instituto dos Arquitetos do Brasil -SP / Secretaria de Estado da Cultura, 1998. Disponível em: http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria_artigos_online01.htm. Acesso em 07/04/2021.

URBS IMOBILIÁRIA. **Apartamentos compactos: o que são e por que são uma tendência?**. 2019. Disponível em: <https://blog.urbs.com.br/apartamentos-compactos-o-que-sao-e-por-que-sao-uma-tendencia/> >. Acesso em 20/06/2021.

VITACON. **Vn Vergueiro Casa**. 2017. Disponível em: <https://vitacon.com.br/invista/empreendimento/vn-vergueiro/>>. Acesso em 01/06/2021.