

CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR HÍBRIDO: A REINVENÇÃO DAS COMUNIDADES HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES, ATRAVÉS DA IDEOLOGIA DO FALANSTÉRIO NO CONTEXTO CONTEMPORANEO

MULTI HYBRID CONDOMINIUM: A MULTIFAMILY REINVENTION COMMUNITY HOUSING THROUGH THE IDEOLOGY OF THE CONTEXT PHALANSTERY CONTEMPORARY

¹JUNQUEIRA, R. R.; ²JUNQUEIRA, S. M. N. N.; ³MURILHA, D..

^{1e3} Departamento de Arquitetura e Urbanismo – Faculdades Integradas de Ourinhos – FIO/FEMM.

² Departamento de Ciências Contábeis – Faculdades Integradas de Ourinhos – FIO/FEMM.

RESUMO.

A forma de organização da sociedade evoluiu conforme o passar dos anos, buscando sempre o conforto e o bem estar, e uma forma que pode ser incluída nesta organização é as falanges propostas por Fourier, que seriam correspondentes a pequenas unidades sociais chamadas de Falanstério, na qual todos viveriam harmoniosamente. Fazendo uma análise comparativa entre as tipologias habitacionais e as relações de conjunto, de vizinhança e de inserção urbana com características de comunidade, o objetivo deste estudo é fazer uma leitura de suas necessidades, onde a sociedade contemple um novo modo de morar. A “utopia” do momento, são os condomínios em que as pessoas não precisam sair de casa para ir trabalhar. Nos novos projetos arquitetônicos de habitação das grandes cidades, espaços como academia de ginástica, para animais, para crianças, e para recreação já são comuns. Existem alguns projetos que inclusive propõem espaços para locação de salas de escritórios. Dentro desse novo conceito de habitar atualmente, foi desenvolvido um projeto de um condomínio multifamiliar híbrido, com um modo de habitação produtiva no âmbito doméstico onde por exemplo, as de uma mãe que cozinha sob encomenda e vende comidas, uma costureira, um professor de yoga, um jovem designer, todos levando o negócio a partir de sua casa tendo o condomínio como ancora do seu negócio, no marketing e no espaço com salas de diferentes tamanhos nas áreas comuns para atendimento ao público, além dos equipamentos de interação e de lazer para que este condomínio se transforme em uma comunidade. Uma combinação de habitação, trabalho, e comunidade sem perder a privacidade. Para a realização desta pesquisa, os métodos utilizados foram através de consultas de artigos sobre condomínios e comunidades.

Palavras-chave: Condomínio Híbrido. Comunidade. Espaços Multiusos.

ABSTRACT.

The form of organization of society evolved as the years go by, always looking for the comfort and well-being, and a form that can be included in this organization is the phalanges proposed by Fourier, which would correspond to small social units called Phalanstery in which all would live harmoniously. Making a comparative analysis of housing typologies and relationships together, neighborhood and urban integration with community features, the aim of this study is to take a reading of your needs, where the company contemplates a new way of living. The "utopia" of the moment, are the condominiums where people need not leave home to go to work. The new architectural housing projects of large cities, spaces such as gyms, pet, children, and recreation are already common. There are some projects that propose including spaces for lease of office rooms. Within this new concept currently inhabit, we developed a design of a hybrid multi-family condominium, with a mode of housing production in the domestic sphere where for example, a mother who cooks and sells custom foods, a seamstress, a yoga teacher, a young designer, all leading the business from your home with the condo as an anchor of your business, marketing and space with rooms of different sizes in public service for the public areas, besides the interaction and leisure equipment that this will become a condominium community. A combination of housing, work, and community without losing privacy. For this research, the methods used were through consultations articles on condos and communities.

Keywords: Hybrid Condominium. Community. Multipurpose Spaces.

INTRODUÇÃO

Uma das grandes preocupações do ser humano, desde o início da civilização é a habitação. No primeiro momento como proteção de si e da prole. A forma de abrigo evoluiu, e a necessidade por água e alimentos fez com que os povos se movimentassem de uma região para outra, iniciando o desenvolvimento da pecuária e da agricultura, estabelecendo-se um caráter permanente em determinados locais. Assim começaram a se formar as primeiras civilizações ao redor de rios conforme registros históricos.

O crescimento da população provocou a necessidade de organização, pois os problemas começavam a surgir, como o lixo que acarretava doenças. Os sistemas governamentais foram instalados, ficando responsáveis pelo fornecimento de serviços como a construção de estruturas, o comércio e a criação de leis que protegiam as cidades contra ataques dos inimigos.

A forma de organização da sociedade evoluiu conforme o passar dos anos, buscando sempre o conforto e o bem estar, uma forma que pode ser incluída é o falanstério. Diante disso, surgiu a seguinte situação problema: como a organização proposta no final do ano de 1800 influenciou a criação de condomínios dos dias atuais?

Ao analisar a habitação multifamiliar contemporânea brasileira, no que se refere às relações entre seu desenho atual, sua história, os modos de vida de seus ocupantes e a evolução das estruturas sociais. Foram estudados os alguns modelos que contribuíram para caracterizá-la, as maneiras de morar dos primeiros colonizadores, a habitação modernista do entre-guerras europeu, e o nascimento e a evolução da metrópole moderna, a partir da industrialização das cidades, do qual se situa o espaço doméstico e onde ocorre a vida cotidiana.

Os condomínios habitacionais multifamiliares, que serviram de base para fazer a análise comparativa entre as tipologias habitacionais, e as relações de conjunto, de vizinhança e de inserção urbana desses espaços, tinham características de comunidade. O setor da construção civil, é de muita importância para a sociedade.

É importante comentar o início da civilização, mostrado por Mumford (1998), que destaca a primeira cidade que se desenvolveu na Mesopotâmia em 3500 a.C. entre os rios Tigre e Eufrates.

Neste momento a civilização dava os primeiros passos, e a população começa a crescer assustadoramente, trazendo consigo os problemas e busca por tecnologias, em todos os sentidos. Após a Segunda Guerra, no ano de 1950, a Terra tinha 2,5 bilhões de habitantes, saltando para 4,7 bilhões em 1980, segundo Ferreira (1993, p.97). Esse crescimento, é consequência da difusão do “progresso nas condições higiênico sanitárias, da medicina preventiva e curativa”. (FERREIRA,1993, p.97).

A tecnologia, em todos os sentidos, mostra que “diferentes partes do mundo foram entrelaçadas a partir do uso de máquinas elétricas” segundo Duarte (1998, p. 38) e assim difunde a partir dos anos 50, padrões culturais e de consumo. Nesse momento entra a percepção das pessoas diante de alguns fatos, Krech (1978) apud Amaral, Godoy e Silva (2007) situa que: “Estudos em psicologia mostram que na percepção humana estão presentes o julgamento e a seletividade do percebedor”. Os mesmos autores, em outro momento, citando César (1999), continuam o argumento:

Trata-se da maneira como a pessoa vê e organiza os estímulos que recebe. Os estímulos, sejam físicos ou sociais, são julgados e organizados de maneira totalmente individualizada e correspondem à sua realidade intrapessoal. Fatores como experiências pessoais e psicológicas do percebedor, o fato percebido, as pessoas relacionadas ao fato percebido, o contexto e a situação em que o fato foi percebido podem justificar a escolha, o julgamento e a organização que o percebedor deu ao estímulo recebido.

Assim a população mundial, Governo, e estudiosos da época, percebem que devem organizar a sociedade, surgindo assim os primeiros registros das ideias do socialismo, ao redor do mundo. O desenvolvimento das cidades, abordadas aqui como modernas, deve-se basicamente, ao aumento da população e, mostra como grande divisor de águas, “o impacto enorme não apenas nos hábitos e os modos de comportamento, como também nos padrões de pensamento e de sensibilidade” (GIDDENS, 2005, p. 457).

Percebe-se que as ciências fazem viés uma com as outras, permitindo a discussão de mais variados aspectos dentro de um mesmo assunto, abordando nesse momento as questões da sociologia, que segundo Giddens (2005, p.24) “é o estudo da vida social humana, dos grupos e da sociedade”. Os primeiros relatos, dentro do presente trabalho de pesquisa, mostram a preocupação do François Marie Charles Fourier, nascido na França, socialista, considerado como um dos grandes

idealizadores do cooperativismo, do Falanstério e crítico da civilização urbana. Nesse pensamento, Barros (2011, p.246) aborda as “falanges propostas por Fourier seriam correspondentes a pequenas unidades sociais com populações de cerca de 1500 habitantes, e cada uma possuiria um edifício comum chamado Falanstério no qual todos viveriam harmoniosamente”. Para muitos, segundo Barros (2011, p. 253),

Fourier torna-se o exemplo clássico do socialista utópico que idealiza uma comunidade perfeita, mas não consegue encontrar meios efetivos de produzir o seu aparecimento, ou mesmo de contribuir para transformações da sociedade já existente com vistas a uma gradual aproximação do modelo social pretendido.

Eis enfim, o projeto utópico de Fourier – um mundo produzido por uma imaginação ao mesmo tempo visionária e excêntrica, já que adaptado também às próprias necessidades pessoais de Fourier. Esse mundo fantástico, previsto nos seus mínimos detalhes, mesmo que nem sempre realizáveis, não deixou de impressionar pensadores, artistas e políticos posteriores...

Esse modelo, desenvolve alguns aspectos da sociedade moderna, necessário ao momento conceitual de comunidade e sociedade. Segundo a Enciclopédia Delta Larousse (1967, p. 2032): “comunidade-forma de convivência natural, organiza-se em sociedade, - forma de vida social , mecânica e artificial baseada na distinção entre vontade natural e deliberada”. Nesse conceito entra o pensamento de Duarte (1998, p.58) “que as cidades são o território básico em que se desenvolvem as relações sociais e onde estas adquirem caráter político. Muito tem se percebido, que a globalização tem mudado o modo das pessoas perceberem os fatos e com isso houve uma alteração na sociedade. Giddens (2005, p. 461) mostra que:

os lugares-terras e construções- são comprados e vendidos exatamente da mesma maneira que as demais mercadorias das sociedades modernas, mas os mercados que estruturam os ambientes das cidades são influenciados pela forma como diferentes grupos de pessoas desejam utilizar a propriedade comprada e vendida.

A questão da identidade ocupa lugar importante na sociedade atual, pois os bairros das cidades são agrupados por perfis, os bairros nobres tem residências de luxo, os bairros operários, tem residências de acordo com sua possibilidade econômica, e assim por diante.

Percebe-se recortes na sociedade por: padrão sócio econômico, por faixa etária dentre outras.

As comunidades existem dentro das sociedades, sendo consideradas grupos, com mesmos interesses. Já em 1917, Garnier citado por Cristina (s/d) a cidade industrial com edifícios para reuniões em forma de losango e moradias.

Com isso, acreditava-se que as necessidades seriam sanadas. Atualmente, as comunidades estão se massificando, buscando padrões de fora do país com o acesso a tecnologia da informação e da rede mundial de computadores.

Em um mesmo bairro, deve-se ter sanadas as necessidades da sociedade. Há um agrupamento por comunidades, destacadas como o projeto da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), vinculada à Secretaria da Habitação, Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº. 54.285, de 29 de abril de 2009, com nova redação dada pelo Decreto Estadual nº. 56.448/2010. Apenas para ilustrar, o programa atende exclusivamente idosos com baixa renda.

Com isso, o Governo pretende criar uma comunidade com recorte feito pela faixa etária, com os mesmos objetivos e necessidades. A “utopia” do momento, são os prédios em que as pessoas não precisem sair de casa para ir trabalhar. Percebe-se nos projetos arquitetônicos das grandes cidades, espaços para academia de ginástica, espaço para animais, espaço para crianças, e os espaços para recreação. Existem alguns inclusive que propõem espaços, dentro do mesmo projeto, para locação de salas de escritórios. Dentro desse novo conceito, as salas poderiam ser locadas tanto por mês, quanto por dia. Um dos aspectos que tornam esses espaços úteis, poderiam estar com enfoque de locomoção nas grandes cidades, e até mesmo o aspecto da segurança.

Com o grande crescimento das cidades, segundo Duarte (1998, p. 58) “como uma parte considerável dessas dinâmicas ocorrendo em estruturas alheias à localização geográfica, vemos uma transformação crescente nas formas urbanas e na relação dos habitantes com a sua cidade”. Os condomínios de hoje, em alguns casos, são mini cidades.

O maior condomínio do mundo, fica em Dubai, nos Emirados Árabes e conta com 160 andares, altura de 828 m. é de uso misto e foi construído no intervalo de 2004 até 2009 e teve inauguração em 2010. Assinam o projeto: Skidmore, Owings e Merrill.

No Brasil, o maior número de edifícios (grande porte) atualmente, encontram-se na cidade de São Paulo. O primeiro edifício de grande porte, foi construído em

1924, chamado de Sampaio Moreira, com 12 pavimentos. Somente em 1947 o Edifício Martinelli, foi construído, com 31 pavimentos e 130 m de altura isto foi um salto em tecnologia diante dos 50m de altura do Edifício Sampaio Moreira. Os dois edifícios são residenciais.

Os países com economia em desenvolvimento, ou já estabelecidas, se preocupam em criar produtos novos, com expectativas novas e assim atrair novos investidores.

O problema atual de segurança tem interferido no modelo de comunidades, tratado neste trabalho como condomínio habitacional. As distâncias, o trânsito difícil nas grandes cidades, tem sinalizado o novo perfil de comprador nos grandes centros. As empresas construtoras, tem elaborado projetos com características focadas no convívio dentro do espaço, organizando uma forma de comunidade.

São Paulo e Rio se destacam na oferta desses empreendimentos – com habitação, trabalho e lazer integrados – que reforçam expectativa de valorização.

Bairros planejados se espalham por grandes cidades do País como opção de crescimento urbano sustentável, conquistando moradores e investidores. São empreendimentos que concentram a vida da pessoa em núcleos que reúnem moradia, trabalho e lazer, além de prestação de serviços.

De acordo com estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) de 2013, moradores das regiões metropolitanas de São Paulo e Rio levam, em média, 43 minutos para chegar até o trabalho, 31% mais do que nas outras metrópoles do País.

Evitar esse desgaste é fator determinante na escolha de viver em bairros planejados, afirma o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes. “A cidade tem grande problema de mobilidade. Bairro planejado incentiva o morador a estruturar suas atividades em um núcleo”, diz. Um dos projetos que se destacam em São Paulo, o Jardim das Perdizes, da Tecnisa, confirma o fortalecimento da tendência. Prevista para ser lançada até início de maio, a segunda fase do bairro, com área de 250 mil m², adotou o perfil multiuso.

Além de um *mall* com 24 lojas, no térreo do conjunto, terá quatro torres. Uma corporativa, com 76 lajes, e outra com 317 salas comerciais, uma residencial com 276 apartamentos e o hotel com 377 quartos.

MATERIAL E MÉTODOS.

O presente trabalho se desenvolveu a partir de base teórica que fundamentou os aspectos históricos da evolução da moradia e da forma organizacional dos condomínios no espaço físico, assim como a base teórica de referencial bibliográfico que alicerçou o conhecimento sobre renomados autores.

Em relação à parte gráfica, foram coletadas e estudadas algumas referências projetuais e bibliografia técnica e também foram consultados alguns sites para dar embasamento na elaboração dos croquis esquemáticos dos estudos preliminares do projeto do Condomínio Multifamiliar Híbrido. Dentre as referências projetuais, foi analisado o projeto da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), vinculada à Secretaria da Habitação, Programa Vila Dignidade. Esta referência projetual foi fundamental para a coleta de dados, para que em conjunto com todas as referências bibliográficas, conduzissem o desenvolvimento do projeto proposto.

Para que a execução do projeto proposto seja de fato aprovado e implantado no município, foi consultada e analisada a lei de uso e ocupação do solo do município de Ourinhos (SP), na qual são estabelecidas uma série de diretrizes, tais como recuos e afastamentos mínimos da edificação em relação ao limites do terreno e a área máxima permitida para a construção deste Condomínio Multifamiliar Híbrido, propostos conforme estabelecido pelo uso do solo da região urbana da cidade de Ourinhos (SP).

RESULTADOS E DISCUSSÃO.

Através da leitura das bibliografias, da análise das referências projetuais e da legislação consultada, foi possível entender de fato as necessidades concretas para a elaboração do programa de necessidades espacial para através deste programa de necessidades, esboçar os croquis esquemáticos dos estudos preliminares do Projeto do Condomínio Multifamiliar Híbrido, para o município de Ourinhos (SP).

Baseando-se em um condomínio multifamiliar híbrido, com um modo de habitação produtiva no âmbito doméstico e com equipamentos de interação e de lazer em que se pretende criar uma comunidade. Delimitado a organização de

espaços onde as unidades e os equipamentos se interligam entre si com vários acessos independentes possibilitando uma configuração com interação social.

Este condomínio, tem a maioria de seus espaços e equipamentos com sistema multiuso. Pode-se dividi-lo em 4 momentos: 1º centro residencial; 2º centro de convivência; 3º área de lazer e 4º área de trabalho.

Com uma combinação de habitação, trabalho, comunidade e privacidade, onde mesmo na parte privativa como no atrium, no hall de entrada, na garagem e nas ruas internas, permite um contato entre vizinhos.

Com duas torres residenciais de 64 aptos, cada uma com três dormitórios o que já torna esta configuração por si só um edifício familiar, com dois andares de subsolo para garagens para moradores, um andar no térreo com equipamentos de convivência, e dezesseis andares de apartamentos, e tendo como anexo um prédio de pavimento térreo para abrigar as salas de atendimento ao público.

Além disso, este projeto contém espaços multiusos com equipamentos que proporcionam interação social aos moradores, tais como: Praça Central com mesas de jogos ao ar livre; Salão de festas gourmet com forno de pizza; Salão de festas infantil; Auditório; Brinquedoteca; Sala de jogos adulto com home theater; Sala de jogos infantil com home theater; Academia de ginástica; Sala para estudos; Sauna; Piscina; Bicicletário; Quadra poliesportiva; Playground e Espaço Pet.

CONCLUSÃO.

Dentro da proposta para o projeto do Condomínio Multifamiliar Híbrido, um dos focos é o resgate da vida em comunidade, e o outro, é a possibilidade deste espaço ser transformado em um Centro de Serviços Multi-especializados abrigando profissionais de diversas áreas, tais como: Arquitetos, Advogados, Alfaiates, Artista Plástico, Acumputurista, Blogueiro, Bordadeira, Consultor Imobiliário, Cabelereira, Contador, Doceira, Desing, Diagramador, Escritor, Esteticista, Editor de vídeo, Fotografo, Professores, Podóloga, Perssonal training, Sapateiro, Vendedor, etc.

REFERÊNCIAS.

AMARAL, D.; et al. A Diversidade de gênero e formação do endogrupo: uma contribuição da teoria da troca entre líder e membro (LMX). **Revista Brasileira de Gestão de Negócios**, São Paulo, v. 9, n. 24, p. 41-59, maio/ago. 2007.

BENEVOLO, **História das cidades**. São Paulo: 2007.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** 4º. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

DUARTE, Fábio. **Global e local no mundo contemporâneo: integração e conflito em escala global.** São Paulo:Moderna, 1998.

ENCICLOPÉDIA DELTA LAROUSSE. 2 ed. Vol IV Rio de Janeiro: Delta, 1967.

FERREIRA, Edson Alberto Carvalho. **O mundo contemporâneo: as grandes mudanças geopolíticas e econômicas ocorridas após a Segunda Guerra Mundial.** São Paulo: Núcleo, 1993.

GIDDENS, Antony. **Sociologia.** Trad. Sandra Regina Netz 4 ed. Porto Alegre: Artmed, 2005.

MUMFORD, L. **A cidade na história.** São Paulo: Martins Fontes, 1998.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios fechados de São Paulo.** 2002. Dissertação (mestrado) - EESC-USP, São Carlos, 2002

SEGAWA, Hugo. **Prelúdio à metrópole.** São Paulo: Atelier, 2000

TRAMONTANO, Marcelo C. **Paris-São Paulo-Tokyo: novos modos de vida, novos espaços de morar.**1998. Tese (doutorado) – FAU-USP, São Paulo, 1998.

SITES CONSULTADOS.

BARROS, José D'Assunção. **Os falanstérios e a crítica da Sociedade industrial:** Revisitando Charles Fourier. Mediações, Londrina, v. 16, n.1, p. 239-255, Jan./Jun. 2011 Mediações, Londrina, v. 16, n.1, p. 239-255, Jan./Jun. 2011. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/mediacoes/index> Acesso em 12. Mai 2014.

CRISTINA, Silvana. Cidade e utopia. Disponível em: <http://portalarquitetonico.com.br/cidade-e-utopia-novos-modelos-sociais-e-espaciais/> acesso em 12 mai 2014.

SÃO PAULO. **Decreto Estadual nº. 56.448/2010.** Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 54.285, de 2009 que autoriza as Secretarias Estaduais da Habitação e de Assistência e Desenvolvimento Social, representando o Estado, a celebrar convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e com os Municípios do Estado de São Paulo, visando a implementação do Programa Vila Dignidade. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br/norma/?id=160526> Acesso em 12mai 2014.