

**Habitação mínima contemporânea: estudo de caso do apartamento de
10 metros quadrados**

Contemporary minimum housing: study case of the 10 square meter apartment

Marco Antônio Martins de Oliveira Filho

Mestrando em Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil.
marcoamoliveira3@gmail.com

Rafael Antônio Cunha Perrone

Professor Doutor do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie,
Brasil.
racperrone@gmail.com

Julia Rodrigues da Silva

Arquiteta formada pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil.
juliasilvacontato2@gmail.com

RESUMO

A produção de habitação mínima contemporânea ganha força no mercado imobiliário paulistano a partir do começo do século XXI. A chegada de apartamentos denominados estúdios, com metragens entre 15 a 20 metros quadrados, está presente na grande maioria dos novos edifícios comercializados na contemporaneidade, especialmente aqueles localizados próximos a serviços de mobilidade urbana de massa. No entanto, um produto imobiliário ganhou atenção não só do mercado, mas também dos arquitetos e da sociedade civil. Apartamentos de 10 metros quadrados foram lançados para a comercialização na cidade de São Paulo se enquadrando como os menores apartamentos da América Latina. O objetivo central do trabalho busca entender como foi possível a sua aprovação legal, as condicionantes socioculturais capazes de gerar uma habitação tão reduzida e o desempenho dessa habitação a partir de conceitos qualificadores como uso, ergonomia e conforto. Nesse contexto, o estudo versa sobre a sua importância prática ao tentar estimular o debate sobre os apartamentos mínimos e o impacto dessa arquitetura, dialogando com a sua performance e usabilidade entre morador e obra arquitetônica. O trabalho possui a metodologia exploratória, a partir de busca referências teóricas, e explicativa, pois identifica as causas dos fenômenos estudados, além de registrar e analisar os rebatimentos disso nos apartamentos mínimos. O estudo tem o intuito de diagnosticar a produção arquitetônica contemporânea e a qualidade de vida em que esses espaços podem oferecer nas novas formas de habitar.

PALAVRAS-CHAVE: Estúdio, apartamento, mínimo.

ABSTRACT

The production of contemporary minimum housing gains strength in the São Paulo real estate market from the beginning of the 21st century. The arrival of apartments called studios, with dimensions between 15 and 20 square meters, is present in the vast majority of new buildings commercialized today, especially those located close to mass urban mobility services. However, a real estate product gained attention not only from the market, but also from architects and civil society. Apartments measuring 10 square meters were launched for sale in the city of São Paulo, classifying themselves as the smallest apartments in Latin America. The central objective of the work seeks to understand how its legal approval was possible, the sociocultural conditions capable of generating such reduced housing and the performance of this housing based on qualifying concepts such as use, ergonomics and comfort. In this context, the study focuses on its practical importance when trying to stimulate the debate on minimal apartments and the impact of this architecture, dialoguing with its performance and usability between resident and architectural work. The work has an exploratory methodology, based on the search for theoretical references, and an explanatory one, as it identifies the causes of the phenomena studied, in addition to recording and analyzing the consequences of this in the minimum apartments. The study aims to diagnose contemporary architectural production and the quality of life that these spaces can offer in new ways of living.

KEYWORDS: Studio, apartment, minimal.

1 INTRODUÇÃO

O processo de redução na metragem das habitações se tornou pauta a partir das diretrizes da arquitetura moderna, trazendo em foco para a discussão a partir do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna realizada em Frankfurt, na Alemanha, em 1929 com o protagonismo de diversos arquitetos, como Ernst May (1886 – 1970) e Walter Gropius (1883 – 1969). As discussões se estabeleciam “muito mais do que uma simples relação de metragem quadrada por pessoa, acrescentou-se o critério do mínimo social no debate sobre a habitação para o mínimo nível de vida” (FOLZ, 2015, p. 115).

A arquitetura estabelece novas diretrizes projetuais para a produção de habitação em larga escala que gerassem moradias com metragens reduzidas a partir de um contexto entre guerras, em que o déficit habitacional nos países europeus era latente (FRAMPTON, 2019). Dessa forma, a produção de habitação mínima possuía um caráter social fundamental, com a expectativa de se produzir o maior número de habitações possíveis, utilizando a menor quantidade de recursos e menor metragem viável, sem renunciar à qualidade e bem-estar aos seus moradores (FOLZ, 2015).

No território brasileiro, em especial em São Paulo na segunda metade do século XX, uma forma de habitação com metragens menores foi amplamente instaurada dentro dos novos edifícios verticais fabricados: as kitchenettes. O termo foi concebido englobando as habitações que possuem cozinhas reduzidas, restando apenas fogão, geladeira, pia e elementos de marcenaria, com neologismo dos termos *kitchen* (cozinha) e *dinette* (pequena sala de jantar, ou copa) (LORES, 2024).

Este modelo ganhou muita força e foi amplamente desenvolvido por uma série de fatores, entre eles o crescimento da cidade de São Paulo que aumentou 5,6% de sua população ao ano, na década de 1950, reflexo do processo de industrialização na cidade e os fluxos migratórios e imigratórios que aconteceram (BASTOS; ZEIN, 2019). A cidade, neste período, recebe o slogan da “cidade que mais cresce no mundo” por conta de uma série de investimentos nacionais e internacionais para a consolidação de indústria de base na região (LORES, 2024).

Na contemporaneidade esta mesma tipologia recebe o nome de estúdios e são comercializados como R2V, sigla que significa sistema que não possui limitação nem comprovação de renda para o comprador de edifícios residenciais. Segundo dados da EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) (2021), a metragem dos apartamentos diminuiu 40% entre os anos 2011 a 2021, saindo de 46,1 m² até 27,5 m² para apartamentos de até um dormitório. A partir de 2014 existem uma série de projetos a serem aprovados pela prefeitura de São Paulo que contam com esta tipologia, com o mesmo escopo de um apartamento kitchenette, mas com a metragem em média 50% menor.

O plano diretor estratégico da cidade de São Paulo de 2014 garante o desenvolvimento planejado da cidade tratando, a partir de aparelhos legais, articular o poder público e a iniciativa privada acerca do uso e da ocupação do solo (ROLNIK, 2022). Com o plano existiu um incentivo para o mercado imobiliário em realizar um maior adensamento nos edifícios em lotes próximos a eixos de transporte em massa, como linhas de ônibus e estações de metrô.

Neste contexto, com o aumento da cota parte, ou seja, a quantidade mínima de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno foi ampliada, no intuito de se gerar mais habitações dentro de um mesmo objeto edificado, os apartamentos estúdios se instauraram

dentro das tipologias oferecidas nos novos edifícios. No entanto, não foi especificada a metragem mínima que as habitações deveriam possuir para serem enquadradas nas diretrizes do plano diretor. A indústria imobiliária, por esta disponibilidade, colocou massivamente esses modelos para cumprir todas as demandas preconizadas pelo plano diretor e gozar dos incentivos fiscais dados pelo estado.

A partir desse recorte temporal, principalmente em 2016, apartamentos de 15 até 20 metros quadrados se tornaram comuns nos panfletos das imobiliárias. As habitações mínimas contemporâneas contam com um layout simplificado que tenta corresponder às demandas da sociedade do século XXI. No entanto, um edifício trouxe para o mercado imobiliário um objeto edificado com metragens nunca antes realizado. Na imagem a seguir é demonstrado o edifício localizado na Rua das Palmeiras, no bairro da Santa Cecília na cidade de São Paulo, que divulgou apartamentos estúdios com 10 metros quadrados, considerados os menores apartamentos da América Latina.

Figura 1 - Fachada do edifício com apartamento de 10 m² localizado no bairro da Santa Cecília.



Fonte: Dos autores, 2024.

2 O EDIFÍCIO

O edifício projetado pelo escritório Marchi Arquitetura, com sede em São Paulo, foi fruto do avanço mercadológico das incorporadoras e/ou construtoras na produção de apartamentos mínimos denominado estúdios, reflexo de uma forte influência do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 se adequando as novas demandas legais que entraram em vigor. O edifício conta com um prédio de 9 andares, 111 unidades habitacionais, além do apartamento destinado exclusivamente ao zelador. Possui 2.685,84 m² de área total de construção em um terreno de

751 m², ou seja, mais de 3 vezes a medida do terreno original. O edifício distancia-se 400 metros da estação Marechal Teodoro e a estação Santa Cecília, ambas partes do sistema metroviário da cidade. Na imagem a seguir é possível visualizar o pavimento térreo da edificação.

Figura 2 – Planta humanizada do pavimento térreo do edifício estudado.



Fonte: Folheto de vendas da VITACON, 2017.

No térreo o edifício conta com entrada destinada para a habitação, mas também conta com duas lojas voltadas para a rua com entradas individualizadas que até o atual momento não estão em funcionamento. Essa demanda do térreo, proposta como fachada ativa foi fruto de definição do Plano Diretor de São Paulo de 2014 que encorajou a partir de incentivos fiscais comércios no térreo dos edifícios, com o intuito de criar no contexto urbano edifícios de uso misto, ou seja, habitacionais e comerciais (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DA CIDADE DE SÃO PAULO, 2014).

A presença de comércios nesses pavimentos já tinha sido praticada anteriormente nos prédios modernos, como o COPAN por exemplo, e em vias comerciais já existentes como a Teodoro Sampaio, Domingos de Morais, Cerro Corá etc., mas com o passar dos anos e preferências das classes médias e segregações espaciais, foi perdendo força e cedendo a desejos

de silêncio e “exclusividade”, para edifícios residenciais. Foi necessário, dessa forma, que o estado procurasse gerar a presença desses comércios que poderiam “animar a vida das ruas” e atender principalmente ao comércio dos bairros, um ganho não só para cada edifício como também para a região em que ele está posicionado.

Apesar da presença tímida de espaços comerciais de uso público, a planta do edifício térreo também se transforma na contemporaneidade pela presença de espaços destinados a uso coletivo, mas exclusivo para moradores (MARTINS, 2022). No edifício estão presentes os seguintes ambientes:

- Academia;
- Lavanderia;
- Espaço de trabalho (coworking);
- Bicicletário;
- Espaço de convivência com churrasqueira;
- Espaço gourmet aberto;
- Cozinha colaborativa;
- Mercado.

A contemporaneidade trouxe para os edifícios a implementação de espaços que tipicamente faziam parte do contexto urbano para as grades da individualidade do objeto edificado. A inserção de espaços como academia e mercado para o edifício flerta com a ideia de comodidade dos serviços para “dentro da sua casa”, mas na prática, retira o usuário de vivenciar os contextos dos espaços urbanos e a pluralidade de se relacionar em sociedade.

Outros espaços que tipicamente fazem parte da habitação no edifício em questão são transferidos do espaço privado para o público, como a lavanderia, coworking e espaços de convivência. Esse fenômeno é reflexo do processo de diminuição da metragem dos apartamentos que não comportam espaços em que o tempo de utilização é reduzido em comparação com os quartos ou sala (MENDONÇA, 2015).

Frankel (2016), um dos responsáveis pela concepção e idealização do edifício, afirma que a produção de apartamentos mínimos possibilita a democratização do acesso à moradia, de acordo com ele:

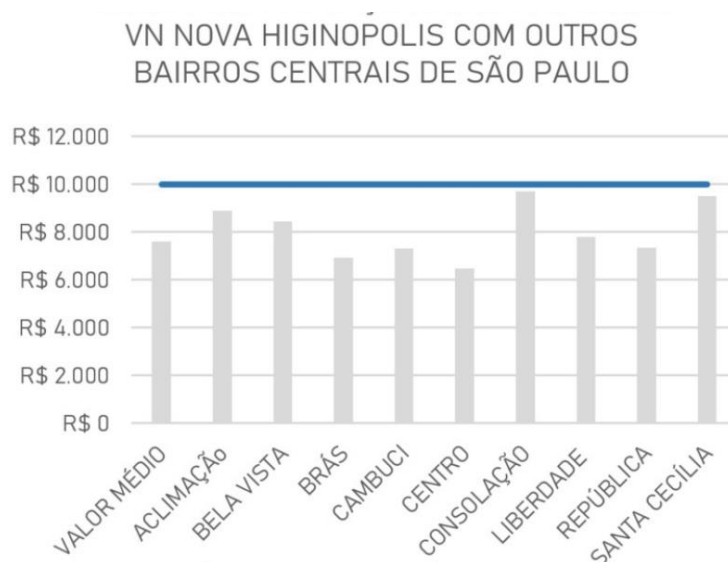
A ideia é deixar tudo mais acessível e democrático. As pessoas com menos dinheiro têm duas alternativas: comprar o que cabe no bolso e morar longe do trabalho ou compactar. Quem escolhe esse modelo vai a pé para o trabalho, escola, academia, fica perto de tudo o que gosta. Isso vale mais que um apartamento grande. (FRANKEL, 2016, p.45).

Em seu lançamento em 2017, os apartamentos estavam sendo comercializados por 100 mil reais, ou seja, 10 mil reais por metro quadrado, logo, aproximadamente 3.000 dólares por metro quadrado. De acordo com a construtora, dos apartamentos comercializados 90% vão ser utilizados para aluguel em plataformas on-line, como “Airbnb”, por exemplo. Dessa forma a produção da arquitetura é destinada para o usuário que utiliza com o intuito de baixa duração, corresponde a um hotel por exemplo (TERZIAN, 2023).

O preço final do apartamento mascara a realidade do padrão econômico dessas moradias. O metro quadrado comercializado pela construtora, quando comparado a outros bairros na cidade de São Paulo evidencia-se o seu alto valor, o que entra em completa contradição, pelo afirmado por Frankel sobre a democratização do acesso a moradia. De acordo

com dados colhidos exclusivamente para este artigo e expressos na tabela a seguir, o valor do metro quadrado é um dos mais caros da cidade, perdendo apenas para os bairros Jardim Paulista, Brooklin e Higienópolis.

Figura 3 - Tabela comparativa do preço do metro quadrado da habitação do edifício VN Nova Higienópolis com o preço do metro quadrado de outros bairros na cidade de São Paulo.



Fonte: Proprietário Direto, 2022.

O alto valor do metro quadrado do apartamento coloca em questionamento a argumentação da construtora para o processo de democratização da moradia. O valor proposto de R\$100 mil reais no apartamento em 2017 quase dobrou em 2022. A partir de valores fornecidos pela própria VITACON, o apartamento, em outubro de 2021, está custando R\$180.000 e é comercializado como “semi-mobiliado”, ou seja, incluso uma série de infraestruturas que não são entregues pelas construtoras.

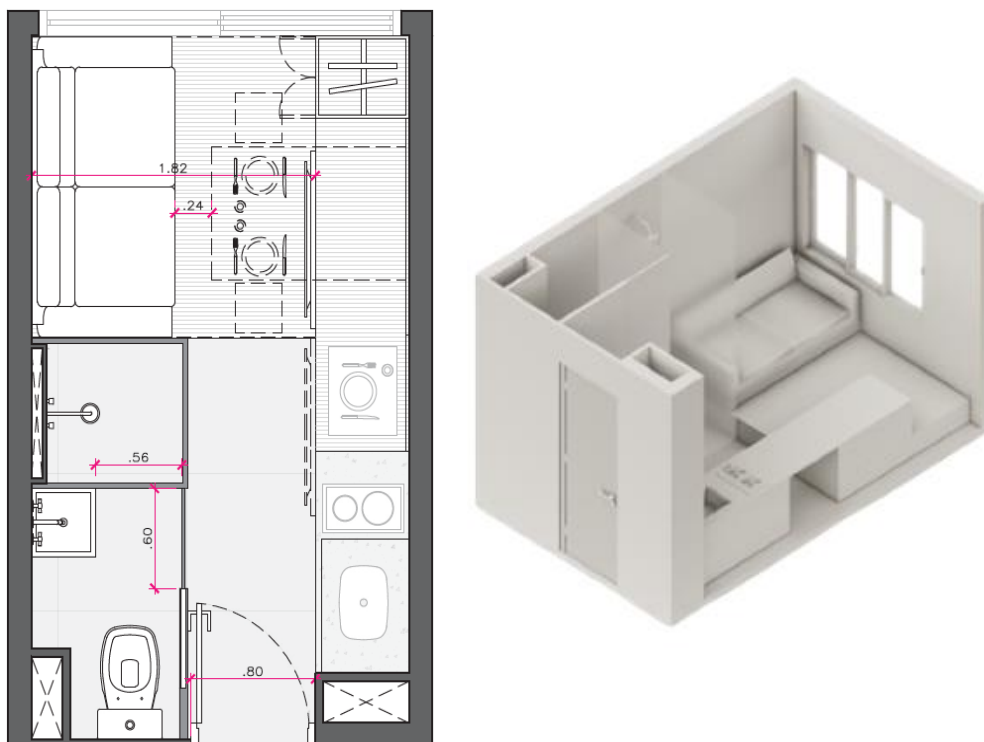
De acordo com ROLNIK:

(...) um custo de quase 10 mil reais por metro quadrado, um dos maiores da cidade, na Vila Buarque não serão nada acessíveis para a maior parte da população (ROLNIK, 2017, p.4).

3 O ESTÚDIO

O edifício conta com uma multiplicidade de apartamentos nos seus pavimentos habitacionais, com metragens que chegam entre 10 até 72 m². O apartamento estúdio, que se enquadra como estudo de caso deste artigo, possui 10,88 m² e é considerado o menor apartamento da América Latina. Para fins de análise e comparativo foi feito o redesenho da planta do apartamento juntamente com o levantamento do modelo tridimensional a partir das peças gráficas disponibilizadas pela construtora no intuito de auxiliar na análise dos desempenhos ergonômicos, de usabilidade e conforto da habitação.

Figura 4 - Redesenho da planta e remodelagem do apartamento de 10 m².



Fonte: Dos autores, 2024.

O apartamento possui uma metragem nunca antes praticada pelo mercado imobiliário paulistano, acostumado a produzir apartamentos estúdios com metragem em torno de 15 a 18 m², a redução simbolizou uma queda de 40% da metragem em média. Para fins comparativos, uma vaga de estacionamento para um carro padrão possui 2,4 m X 5,0 m, em média 12 m², ou seja, o espaço destinado para armazenar o veículo de transporte é superior ao espaço em que o próprio usuário reside (NEUFERT, 2022).

O apartamento conta com uma proposta básica de ambientes que dão vazão a algumas demandas diárias dos moradores, não atingindo em grande parte a sua totalidade. O apartamento possui em seu espaço físico:

- Cozinha;
- Banheiro;
- Sala de estar/Dormitório (compartilham o mesmo espaço físico);
- Espaço para refeições/circulação (compartilham o mesmo espaço físico).

Ambientes, como lavanderia e de socialização ficam alojados dentro dos espaços coletivos do edifício como mostrado anteriormente devido a indisponibilidade espacial de alojamento desses ambientes nos apartamentos. Para fins comerciais a construtora disponibilizou um vídeo montado para expressar a multiplicidade de usos em que o apartamento pode conter a partir das demandas diárias de seus moradores. As imagens a seguir foram retirados do seguinte vídeo.

Figura 6 - Imagem 3D animada do apartamento do edifício. Evidencia-se sofá-cama, banheiro com fechamento em vidro, pequena cozinha e painel com televisão.



Fonte: VITACON, 2017.

Figura 5 - Imagem 3D animada do apartamento do edifício. Evidencia-se abertura de marcenaria permitindo a utilização de mesa de jantar e a movimentação de painel com televisão.



Fonte: VITACON, 2017.

Figura 7 - Imagem 3D animada do apartamento do edifício. Evidencia-se patamar em marcenaria para incorporação de sapateira.



Fonte: VITACON, 2017.

As peças de divulgação realizadas pela incorporadora para disseminar o produto imobiliário e conseqüentemente convencer o mercado consumidor que a espacialidade proposta era viável a moradia em um apartamento tão compacto, por ser um modelo de habitação nunca praticado em R2V (excluindo edificações vulneráveis e cortiços), tenta revelar uma série de intervenções projetuais para trazer qualidade ao usuário a partir das condicionantes espaciais. O primeiro ponto a ser ressaltado é o projeto de marcenaria que cumpre uma série de funções dentro do apartamento e é capaz de oferecer diversos usos dentro do espaço.

A versatilidade que a marcenaria possui abre a possibilidade para que uma mesma peça cumpra a função de mesa de passar roupa, mesa de jantar e espelho, criando assim uma série de usos sobre o mesmo aparelho. Além disso, é projetada uma estrutura apoiada sobre o piso que eleva o sofá-cama possibilitando o armazenamento de calçados, roupa de cama etc., no apartamento e uma delimitação sofrível na qual se conjuga o espaço de cozinhar com espaço de descanso.

Um segundo ponto que é fundamental para ser salientado é que o único fechamento interno que possui no apartamento estúdio, o banheiro, é separado por folhas de vidro, ocupando muito menos espaço ao comparado com as paredes em drywall, em média 10 centímetros de espessura, amplamente utilizado em obras residenciais, ao comparado com parede de alvenaria que ocupa em média 15 centímetros de espessura. As folhas de vidro, que possuem em média 1 centímetro de espessura, acaba trazendo um grande empecilho ao apartamento, no intuito de ampliar a visualização do ambiente, gera a quebra total da privacidade em ambientes que se realiza as necessidades fisiológicas.

O terceiro ponto que deve ser ponderado e se exprime em diversos fatores é a solução espacial interna que não corresponde a quesitos ergonômicos mínimos de usabilidade de um ser humano que são expressivos após o redesenho da planta do estúdio. Para dormitório é substituída a cama e colocada um sofá-cama que quando aberto pode ter comprimento máximo de 1,82 metros, ou seja, caso o morador tenha altura superior deverá dormir em posição diagonal. A circulação também fica prejudicada em alguns momentos com a abertura da mesa por exemplo, a circulação chega a 24 centímetros, espaço inviável para um ser humano caminhar.

Ainda nessa proposição, o apartamento apresenta medidas incompatíveis de acessibilidade para moradores que necessitam de cadeira de rodas para circular, tanto por conta do patamar criado para o armazenamento de calçados, tanto pelo dimensionamento da porta do banheiro que possui medida inferior aos 80 centímetros mínimos exigidos pela NBR 15.575:2013, quanto pela impossibilidade de movimentação da cadeira de rodas dentro do sanitário.

Dentro do ponto de vista da legislação os apartamentos são aprovados a partir das diretrizes impostas Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 31 de julho de 2014, que previa adensamento populacional próximo a grandes eixos de transporte de massa, e pelo Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, que impõe as resoluções projetuais necessárias. Com o plano em vigor o processo de se produzir a maior quantidade de apartamentos adentra as incorporadoras e as brechas presentes na legislação facilitam para que ela aprove na prefeitura apartamentos com metragens cada vez menores.

Para anuir legalmente apartamentos dentro do período de aprovação do edifício em questão não foi necessário o anexo de layout interno para a prefeitura, e sim, um sistema de

bolhas inscritos dentro da habitação indicando os diferentes usos presentes no objeto a serem adequados às dimensões requeridas. Na tabela a seguir são indicadas as metragens mínimas exigidas presentes no código de obras e edificações do município de São Paulo (2014).

Tabela 1 - Classificação, dimensionamento e abertura de ambientes de acordo com o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

SEÇÃO 11.A - CLASSIFICAÇÃO DIMENSIONAMENTO E ABERTURAS					
GRUPO	USO DA EDIFICAÇÃO	COMPARTIMENTO	PÉ DIREITO (m)	ÁREA (m ²)	CONTER CÍRCULO (ø m)
A	HABITAÇÃO	REPOUSO/ESTAR	2,50	5	2,00
C	QUALQUER USO	COZINHA	2,50	-	1,20
D	QUALQUER USO	SANITÁRIOS	2,3	-	0,80

Fonte: Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, 2008.

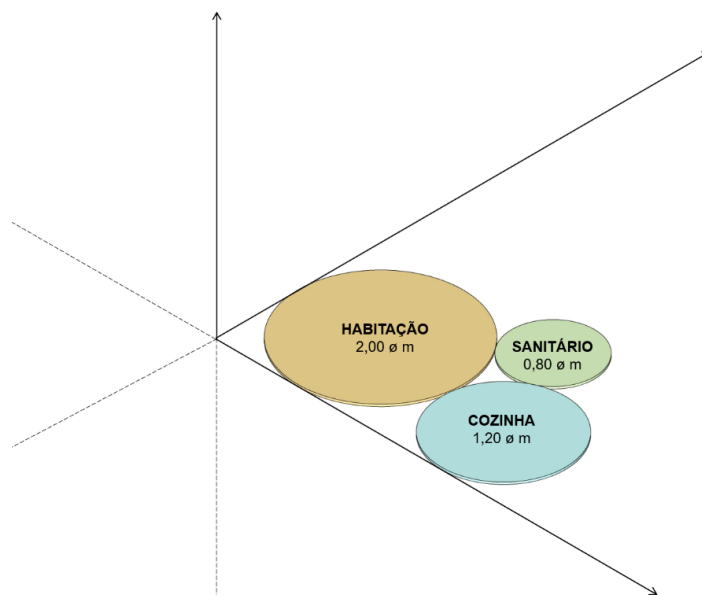
No “grupo A” está definido:

- Reposo, em edificações destinadas a atividades habitacionais ou de prestação de serviços de saúde e educação;
- Estar, em edificações destinadas a atividade habitacional;
- Estudo, em edificações destinadas a atividades habitacionais ou de prestação de serviços de educação em estabelecimentos de ensino até o nível de segundo grau.

(CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2008, p. 230).

Os escritórios de arquitetura que almejassem a aprovação de seus projetos de arquitetura pela prefeitura de São Paulo, até meados de 2014, deveriam indexar no processo legal os diagramas de bolhas inscritas na planta do apartamento, justapostas uma com as outras. No esquema a seguir, é retratado em um plano cartesiano o posicionamento dessas bolhas com seus respectivos usos (CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2008).

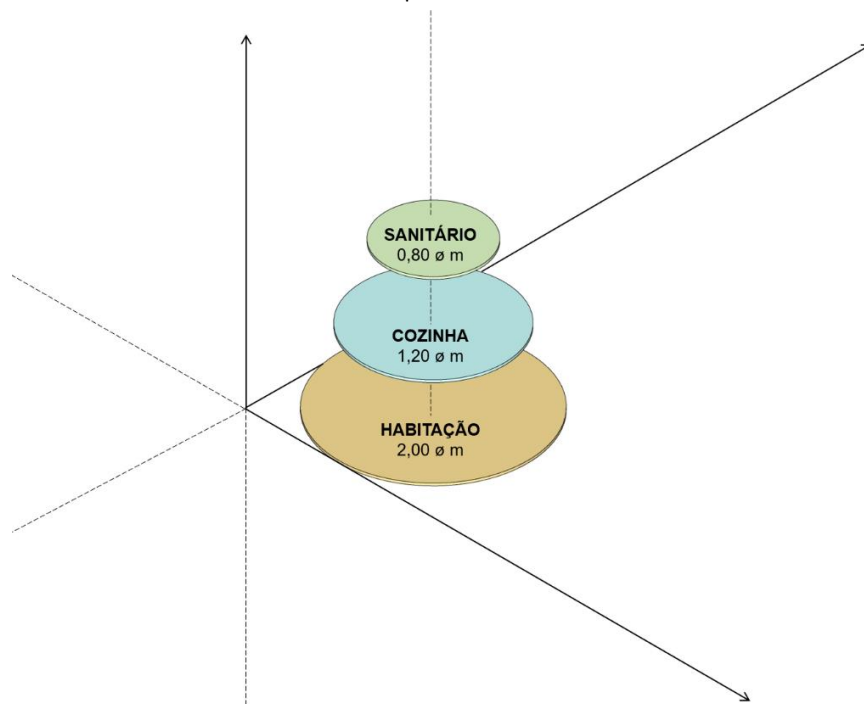
Figura 8 - Esquema de justaposição de bolhas de uso para aprovação legal na prefeitura.



Fonte: Dos autores, 2024.

No caso do edifício dos apartamentos de 10 m², as bolhas com as metragens mínimas foram sobrepostas entre si ocupando uma área inferior em comparação a proposta definida no plano. Essa decisão permitiu, dentro do espectro legal, que a habitação que seria produzida futuramente pudesse ter metragens menores.

Figura 9 - Esquema de sobreposição de bolhas de uso para aprovação legal na prefeitura do edifício de apartamentos com 10 m².



Fonte: Dos autores, 2024.

O processo de construção e argumentação apresentado à prefeitura para justificar a sobreposição das bolhas era de que, como o apartamento possui apenas um único usuário, ou seja, um único morador, não se tornava possível que ele utilizasse, ao mesmo tempo, todos os ambientes que a habitação apresenta. Em outras palavras, a argumentação disponha que o morador não conseguia cozinhar e descansar ao mesmo tempo, por isso o mesmo espaço disponível dentro da habitação poderia desempenhar vários usos, o que justifica a sobreposição das bolhas de uso.

A aprovação deste modelo de habitação gerou uma grande repercussão na mídia, envolvendo uma série de setores. Arquitetos, construtores, engenheiros e incorporadores se pronunciaram sobre o caso. Frankel (2014), o CEO da VITACON declarou:

É importante dizer que 10 m² não existem por fetiche. É o menor que dá para fazer agora. (...) se conseguíssemos faríamos apartamentos ainda menores que 10 metros quadrados (FRANKEL, 2014, p.4).

Em contrapartida, arquitetos se posicionaram contrários a essa produção que de acordo com eles exonera a qualidade do espaço vivido para o benefício do lucro para as construtoras (ROLNIK, 2014). De acordo com Rolnik:

(...) esses produtos imobiliários de 10 metros quadrados, vendidos por quase R\$ 100 mil, estão longe daquela utopia modernista. Ainda que o edifício conte com uma série de equipamentos de uso coletivo, como cozinha, lavanderia e área para receber visitas, por serem equipamentos de uso exclusivo dos moradores, certamente implicarão também em altos custos do condomínio (ROLNIK,2017, p.7).

A “utopia modernista” que a urbanista se refere é sobre a produção de habitação mínima por arquitetos modernos como Walter Gropius e Ernst May, na primeira metade do século XX em um contexto pós primeira guerra mundial, em que se era pensada na habitação mínima a partir da premissa de resolver o déficit habitacional que os países europeus estavam vivenciando. Na contemporaneidade, apesar do Brasil não ter passado por alguma guerra recentemente, o déficit habitacional existe, mesmo que em outra escala de diferente situação, devida às impossibilidades da população de menor poder aquisitivo com consequentes segregações espaciais.

O censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) revelou que existem 588.978 unidades habitacionais desocupadas na cidade de São Paulo, o que representa 12% dos imóveis particulares na capital (STABILE,2023). Em contraste com os dados apresentados, a prefeitura estima que o déficit habitacional na cidade em 2023 é de pelo menos 400 mil domicílios (STABILE,2023). Ao confrontar esses dados, é possível inferir que existem mais imóveis vazios na contemporaneidade do que pessoas em situação de vulnerabilidade que não possuem moradia na cidade de São Paulo.

O processo de democratização do acesso a moradia defendido pelo incorporador, no campo teórico, não se sustenta no campo da realidade social. As moradias estúdios, entre elas, o apartamento em questão, são voltadas para um público que possui renda ou capital para adquirir esses apartamentos e aumentar o seu patrimônio e gerar ganho de aluguéis. Logo, a arquitetura produzida possui um objetivo prático de multiplicação do capital, como investimento, e não propriamente na produção do espaço habitável longo prazo.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção de habitação mínima ganha destaque a partir do movimento moderno por conta de uma série de fatores e foi catalisado com a urgência de se aumentar a quantidade de habitações frente ao volume de déficit habitacional presente em diversos países europeus (FOLZ,2015). Na contemporaneidade paulistana, a produção de habitação com metragens reduzidas ganha o título de “estúdio”, configurando um espaço entre 15 a 20 metros quadrados que incluem dentro desta limitação espacial dormitório, cozinha, banheiro e sala de estar.

A busca pelos incorporadores de produção de habitação e dimensões mais reduzidas não se alinha às diretrizes presentes no movimento moderno, e sim, a partir da lógica do aumento na quantidade de produtos imobiliários gerados frente a uma demanda da legislação para usufruir dos benefícios fiscais dados ao aumento do adensamento dos edifícios. Além disso, existe uma correspondência a gerar novas moradias com o intuito de investimento em aluguéis de duração reduzida em aplicativos como *Airbnb*, por exemplo.

A busca pelo processo de redução ganha um novo desdobramento quanto ela chega a dimensões nunca praticados e o motivo pela produção de apartamentos tão diminutos se alinha

apenas a questões financeiras, colocando a qualidade espacial interna do espaço habitável em segundo plano, em que a equação presente é a maior quantidade de apartamentos com a menor metragem possível.

Outro ponto a ser ressaltado é como essas buscas pela maior lucratividade na venda dos produtos imobiliários faz com que a legislação contemporânea seja alvo de múltiplas interpretações, sempre com o intuito de gerar habitações menores, como é o caso do apartamento de 10 metros quadrados que instituiu a possibilidade de sobreposição de bolhas de uso para aprovação legal de edificações, diferenciando-se do que era feito anteriormente, a partir da justaposição dos delimitadores espaciais. O “jeitinho imobiliário” presente desde a década de 1950 se estende até os dias atuais (LORES, 2024).

Em suma, a produção de habitação mínima opera a partir de diretrizes que favorecem a obtenção do lucro para os incorporadores, prejudicando a usabilidade e conforto do espaço para os moradores. O caso do apartamento de 10 metros quadrados escancara que a legislação no desejo de atingir faixas mais pobres para obtenção de moradias urbanas para população de baixa renda, acaba por não ocorrer. Além disso, a produção de habitação, e consequentemente, a arquitetura são diretamente impactadas com a busca ao máximo pela lucratividade nos produtos imobiliários, sem a preocupação da busca pela qualidade espacial, usabilidade e conforto para o morador.

5 REFERÊNCIAS

BASTOS, Maria Alice; ZEIN, Ruth Verde. **Brasil: Arquiteturas após 1950**. 1ª. ed. São Paulo: Perspectiva, 2019. 432 p.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992**. Decreto nº 32.329 com modificações e acréscimos. [S. l.], 4 abr. 2008.

FOLZ, Rosana Rita. INDUSTRIALIZAÇÃO DA HABITAÇÃO MÍNIMA: DISCUSSÃO DAS PRIMEIRAS EXPERIÊNCIAS DE ARQUITETOS MODERNOS – 1920-1930. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, [s. l.], 26 out. 2009. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/index.php/Arquiteturaeurbanismo/article/view/777/740>. Acesso em: 3 abr. 2024.

FRAMPTON, Kenneth. **História Crítica da Arquitetura Moderna**. [S. l.]: Martins Fontes, 2019. 544 p.

FRANKEL, Alexandre Lafer; SERVA, Leão. **Como Viver em São Paulo: sem carro**. [S. l.: s. n.], 2016.

LORES, Raul Juste. **São Paulo nas Alturas: A revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960**. 1ª. ed. rev. São Paulo, Brasil: Companhia das Letras, 2024. 335 p. ISBN 9788535934984.

MARTINS, Bruna. Vídeo com apartamento de 10m² por R\$ 200 mil viraliza. Por que construir imóveis tão pequenos?. **O Globo**, [S. l.], p. 1 - 13, 8 jul. 2022. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2022/07/video-com-apartamento-de-10m-por-r-200-mil-viraliza-por-que-construir-imoveis- tao-pequenos.html>. Acesso em: 14 abr. 2024.

MENDONÇA, RAFAELA NUNES. **Apartamentos mínimos contemporâneos:: análises e reflexões para obtenção de sua qualidade**. Orientador: Prof.ª Dr.ª Simone Barbosa Villa. 2015. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, [S. l.], 2015.

NEUFERT, Ernst. **Arte de projetar em arquitetura**. [S. l.]: Bookman, 2022. 624 p.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DA CIDADE DE SÃO PAULO. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. PROJETO DE LEI Nº 688/13, DO EXECUTIVO, APROVADO NA FORMA DE SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO. [S. l.], 31 jul. 2014. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf. Acesso em: 11 maio 2024.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo**: O planejamento da desigualdade. [S. l.]: Fósforo, 2022. 120 p.

ROLNIK, Raquel. Apartamentos de 10 m²: mínimo necessário ou lucro máximo?. **Blog da Raquel Rolnik**, [S. l.], p. 1 - 7, 21 ago. 2017. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/08/21/apartamentos-de-10-m%C2%B2-minimo-necessario-ou-lucro-maximo/>. Acesso em: 14 abr. 2024.

STABILE, Arthur. Número de domicílios vagos na cidade de SP dobra em 12 anos e supera déficit habitacional. **G1 São Paulo**, [S. l.], p. 1 - 11, 30 jun. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/06/30/numero-de-domicilios-vagos-na-cidade-de-sp-dobra-em-12-anos-e-supera-deficit-habitacional.ghtml>. Acesso em: 14 abr. 2024.

TERZIAN, Françoise. Alexandre Frankel, da Vitacon, conecta serviços integrados à moradia na Housi: Com o conceito de moradia por assinatura, a Housi oferece serviços aos moradores como aluguel de automóveis e cuidados com o pet.. **Experience Club**, [S. l.], 31 out. 2023. Mercado, p. 1 - 7. Disponível em: <https://www.experienceclub.com.br/post/alexandre-frankel-da-vitacon-conecta-servicos-integrados-a-moradia-na-housi>. Acesso em: 14 abr. 2024.

VIEIRA, Jair Lot. **Código de obras e edificações do município de São Paulo**: Lei e regulamento. [S. l.]: Edipro, 2015. 248 p. ISBN 8572839011.