

2016.07.16

Bernardo Menezes Falcão

## Comunicação ao Congresso da Ordem dos Arquitectos

### **Da Pré-Arquitectura**

PARTE I.

(Slide 1)

Gostaria de falar sobre um caso de estudo que pode contribuir para o debate sobre o papel do Arquitecto na sociedade portuguesa contemporânea, nomeadamente enquanto cidadão proactivo que faz *Acontecer* a reabilitação da cidade com Arquitectura.

(Slide 2)

O caso de que falo tem origem numa visita a um edifício de *Baugruppe*, em Berlim. Por *Baugruppe* entenda-se um colectivo de clientes; um conjunto de cidadãos que se associa para criar um complexo residencial para habitação própria. Estes constituem hoje um dos principais ‘mercados’ de habitação em Berlim, que muito tem contribuído para uma reabilitação mais ‘saúdável’ do centro da cidade, onde o ‘milagre’ turístico e especulativo se vê permanentemente confrontado com o forte instinto de iniciativa colectiva que caracteriza a população berlinense – muitos apelidam Berlim de *Selfmade City*.

Neste contexto, certos arquitectos berlinenses desempenham hoje um papel decisivo para que cada vez mais concidadãos tenham acesso a habitação qualificada no centro da cidade, assim contribuindo para o seu repovoamento, e combatendo a especulação. Toma-se como exemplo o atelier Zanderroth Architekten, cuja iniciativa na criação destes projetos colectivos – Baugruppen – sugere uma renovada figura do Arquitecto.

(Slide 3)

A obra que visitei situa-se no bairro histórico de Prenzlauer Berg, um dos mais afectados pelo fenómeno da gentrificação na cidade de Berlim. Aqui, o lote é ocupado por dois volumes longitudinais, paralelos entre si - um

adjacente à rua, o outro no interior do quarteirão. Entre si, um pátio ajardinado para usufruto dos residentes. O volume traseiro é ocupado por dois níveis de apartamentos com três andares, e tem na sua cobertura um terraço comum. (Slide 4) O corpo que se dispõe ao longo da frente de rua é ocupado por casas em banda, sendo que o piso térreo é ocupado por lojas, a explorar pelos próprios residentes. Aqui residem hoje cerca de 140 pessoas, e quatro das 45 unidades residenciais são partilhadas entre os membros deste colectivo, destinadas ao alojamento de convidados.

Segundo o arquitecto responsável, este projeto pretende responder à falta de opções que a jovem família berlinense de classe média tem hoje para comprar uma casa no centro da cidade.

(Slide 5)

Interessa perceber qual o papel desempenhado pela equipa de arquitetos na criação deste projeto peculiar, densamente ocupado, inesperado seja pelas tipologias residenciais e de espaços comuns que gera, seja pela população jovem que consegue atrair, seja pela relação com a envolvente que sugere. Como numa pequena aldeia, aqui prevalecem hoje relações de grande proximidade, permanentemente negociadas.

## PARTE II.

(Slide 6)

Para os arquitectos, o projeto inicia-se com a descoberta do lote a intervir e respectivo proprietário, com quem se assina um contrato de reserva do terreno com opção de compra, com a duração de um ano. O Arquitecto assume o risco inicial. Durante este período, e com uma ideia clara sobre os usos e potenciais clientes, desenvolve-se o estudo prévio e licenciamento.

(Slide 7)

Os arquitectos divulgam então o projeto com o objetivo de angariar rapidamente 'clientes' suficientes, que permitam a alavancagem do Baugruppe. Disponibiliza-se uma brochura com toda a informação necessária à venda das unidades residenciais

(Slide 8)

O coletivo de clientes consolida-se sob a figura jurídica de uma associação de direito civil. Os membros assinam um contrato que define a atribuição de

apartamentos, e correspondente participação de capital e responsabilidades.

A partir do momento em que o capital necessário à prossecução do projeto é reunido, o coletivo adquire o terreno a título definitivo e o atelier de arquitetura elabora o projeto de execução.

Todas as decisões relativas ao desenvolvimento do projeto passam a representar consensos entre os membros deste Baugruppe. Os Arquitetos promovem reuniões mensais com o coletivo de clientes para reportar sobre o desenvolvimento do projeto, e numa fase mais adiantada convocam reuniões individuais com cada um dos clientes para se afinarem aspectos relacionados com a definição de cada um dos apartamentos.

#### (Slide 9)

A construção deste edifício desenvolveu-se ao longo de dois anos sob a batuta do arquiteto, que assume também a coordenação da obra, assim se reduzindo significativamente o tempo de construção bem como os custos de todo o processo.

#### PARTE III.

Com efeito, o 'sucesso' deste tipo de projetos está diretamente relacionado quer com o preço reduzido dos apartamentos quer com a abertura do arquiteto à 'personalização' dos apartamentos por parte dos futuros residentes. (Slide 10) O centro da cidade torna-se acessível à classe média, cuja permanência é encarada pelos arquitetos como condição essencial para a sua 'real' reabilitação.

Percebendo que os promotores obtêm um lucro médio de 20% em cada investimento imobiliário, os arquitetos propõem-se subtrair este factor da equação. Assumindo o risco inerente ao despoletar do projeto, todo o processo é centralizado e otimizado, traduzindo-se a poupança resultante no financiamento de acrescidas qualidades espaciais.

#### (Slide 11)

A sua estratégia passa também pela procura de lotes menos valorizados na perspectiva do investidor imobiliário. Esta abordagem aposta na invenção de qualidades espaciais onde estas possam ser menos evidentes. Um exemplo elucidativo é o do projeto concebido para este gaveto orientado a

Norte. Perante o constrangimento que advém da falta de iluminação natural no interior, típico deste tipo de situações, os arquitectos decidem-se por abdicar de área de construção, criando assim apartamentos com três frentes em dois edifícios separados, entre os quais propõem um largo público - dentro do lote privado - aberto incondicionalmente à cidade, assumindo o Baugruppe a sua manutenção.

#### (Slide 12)

Dado o aumento da escala e complexidade dos seus Baugruppen, novos potenciais de acção são hoje explorados pelos arquitectos. A integração de equipamentos tais como supermercados, escolas ou centros de dia leva os arquitectos a 'chamar' as respectivas entidades responsáveis a fazer parte dos Baugruppen. Com vista à concepção de soluções integradas, as cadeias de supermercado, por exemplo, são chamadas a participar sob condição de contribuírem para a redução dos preços dos apartamentos.

Por outro lado, os Arquitectos incluem agora no mesmo projeto um leque mais alargado de tipologias com preços significativamente variáveis, financiando a construção de apartamentos mais acessíveis para famílias de baixos rendimentos com a participação de clientes mais ambiciosos, que procuram tipologias maiores e vistas desafogadas nos pisos superiores.

#### PARTE IV.

#### (Slide 13)

Enquanto iniciadores dos seus próprios projetos, a dupla de arquitectos Zanderroth assume e concilia várias tarefas a montante da típica atividade de projecto, tal como a aprendeu na escola: procura de lotes, predisposição para lidar com temas jurídicos e modelos de financiamento, análise de mercado, *marketing* imobiliário, coordenação de colectivos de clientes – Baugruppen -, acompanhamento de clientes, etc. O Arquitecto é assim levado a lidar com os factores que precedem a Arquitectura e a tornam possível. Philipp Oswald apelida este *modus operandi* de 'Pré-Arquitectura'.

Com efeito, o Pré-Arquitecto – chamemos-lhe assim - é uma figura pública, dinamizadora, que faz refletir o olhar crítico sobre a sociedade que o rodeia nos projectos que escolhe desenvolver, para tal considerando tarefas adicionais relativamente à prática arquitectónica corrente.

Num tempo em que a encomenda já não é - definitivamente - um dado adquirido, interessam-me – e penso serem úteis em particular para a geração a que pertença – exemplos como este, em que o arquiteto demonstra a autossuficiência necessária à criação das suas condições de projeto.

Parece-me ainda pertinente mencionar este tipo de aproximação ao projeto porquanto os seus discurso e atividades se traduzem em projetos com valor acrescentado, que dão respostas diretas a necessidades reais de uma população permanente e interessada em habitar a cidade, e não a um guião de requisitos imobiliários destinado a criar rentáveis produtos de investimento que a maquilham, pondo em risco a sua identidade.

Finalmente, interessou-me este caso de estudo pelo facto de os Arquitetos trazerem para a cidade a sua perspectiva sobre a sociedade que conhecem e na qual sentem o dever de interferir, canalizando as suas capacidades para lidar com a geração de usos, clientes e capital na produção de uma intervenção crítica, através da Arquitectura.

Tal como outrora, o peso político da arquitetura manifesta-se hoje de novo, e o Pré-Arquitecto, enquanto iniciador de projetos, é levado a desenvolver as faculdades que lhe permitem atuar de modo coerente na esfera pública.

Mais do que nos deixarmos instrumentalizar por quem faz Acontecer, talvez seja tempo de nos dedicar a fazer o que sabemos – e queremos – que Aconteça nas nossas cidades, nomeadamente no que toca à sua reabilitação, à sua reinvenção não só física, mas acima de tudo social e cultural.