

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
CAMPUS A. C. SIMÕES
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

ALESSANDRO SANTOS DA SILVA

SINÔNIMO DE LAZER.
O PAVIMENTO MEZANINO COMO ESTRATÉGIA PROJETUAL: EDIFÍCIOS
MULTIFAMILIARES VERTICAIS NA ORLA DE MACEIÓ/ AL

Maceió

2024

ALESSANDRO SANTOS DA SILVA

SINÔNIMO DE LAZER.

O PAVIMENTO MEZANINO COMO ESTRATÉGIA PROJETUAL: EDIFÍCIOS
MULTIFAMILIARES VERTICAIS NA ORLA DE MACEIÓ/ AL

Trabalho de Conclusão Curso apresentado
ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Federal de Alagoas, como requisito
parcial à obtenção do título de Bacharel em
Arquitetura e Urbanismo

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo

Maceió

2024

2024

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico

Bibliotecário: Marcelino de Carvalho Freitas Neto – CRB-4 – 1767

S586s Silva, Alessandro Santos da.
Sinônimo de lazer : o pavimento mezanino como estratégia projetual : edifícios multifamiliares verticais na orla de Maceió/AL / Alessandro Santos da Silva. - 2024.
134 f. : il. color.

Orientador: Alexandre Márcio Toledo.
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) –
Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió,
2024.

Bibliografia: f. 129-134.

1. Edifícios residenciais verticais. 2. Edificação - Legislação - Maceió (AL). 3.
Projeto de arquitetura - Estratégias. 4. Mezanino. I. Título

CDU: 728.2(813.5)

Dedico este trabalho a minha mãe, meu pai (in memoriam), padrasto e aos meus irmãos. Que mesmo durante os momentos mais difíceis me deram força para seguir adiante. Agradeço do fundo do meu coração.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e todas as entidades que me ilumina guiam meus passos, pensamentos e vida.

Aos amigos e familiares que sempre estiveram ao meu lado torcendo para a realização de meus sonhos.

Agradeço aos anjos que encontrei na Terra, aos melhores amigos da vida Alessandra, Alexandre, Andressa e Rayane que nas turbulências me acalma e protege.

Ao professor Alexandre Toledo, por ter sido meu orientador e contribuir direto para minha formação e sobretudo por não ter desistido de mim. Agradeço na mesma proporção a todos os professores da vida. Agradeço a banca pela contribuição acadêmica, amizade e paciência.

Agradeço a mim pela concretização desse sonho.

RESUMO

A legislação edilícia de Maceió no decorrer dos anos sofreu evolução nos códigos de edificações através de leis, decretos e portarias, proporcionando diversas estratégias projetuais, dentre elas está o pavimento mezanino, objeto de estudo. Assim toma-se como objetivo geral do trabalho analisar a implantação do pavimento mezanino utilizado nos edifícios multifamiliares verticais na orla da cidade de Maceió - AL, tendo como objetivos específicos conceituar termos; analisar legislação edilícia de Maceió e de capitais nordestinas e analisar de forma holística o pavimento mezanino. A metodologia subdivide-se em três etapas: Revisão bibliográfica; análise da legislação arquitetônica/ urbanística; pesquisa, análise e definição dos edifícios verticais multifamiliares na orla de Maceió com pavimento mezanino. Com a adoção do pavimento mezanino os arquitetos - projetistas – mercado imobiliário opta por entregar sempre novas tendências aos usuários, assim o edifício passa a ter um miradouro, um lugar onde se avista um panorama e dentro desse espaço novas espacialidades de uso comum são inseridas de acordo com as novas necessidades, acarretando valorização ao imóvel e promovendo capital. Logo, a estratégia projetual, pavimento mezanino está diretamente relacionado a novas necessidades da população de um novo modo de morar, necessidades essas que prezam cada vez mais por uma área de lazer completa no edifício proporcionando praticidade, integração, segurança, tempo e valorização.

Palavras-chave: edifício vertical multifamiliar; legislação edilícia; estratégia projetual; pavimento mezanino;

ABSTRACT

The legislation published in Maceió over the years has undergone evolution in building codes through laws, decrees and ordinances, providing various design strategies, among them is the mezzanine floor, the object of study. Thus, the general objective of the work is to analyze the implementation of the mezzanine floor used in vertical multifamily buildings on the edge of the city of Maceió - AL, with the specific objectives of conceptualizing terms; analyze building legislation in Maceió and northeastern capitals and holistically analyze the mezzanine floor. The methodology is divided into three stages: Bibliographic review; analysis of architectural/urban planning legislation; research, analysis and definition of vertical multifamily buildings on the coast of Maceió with mezzanine floors. With the adoption of the mezzanine floor, architects - designers - the real estate market choose to always deliver new trends to users, so the building now has a viewpoint, a place where a panorama can be seen and within this space new spatialities of common use are inserted in a according to the needs of users, increasing the value of the property and promoting capital. Therefore, the design strategy, the mezzanine floor is directly related to the population's new needs for a new way of living, needs that increasingly value a complete leisure area in the building, comfort, practicality, integration, security, time and value.

Keywords: multifamily vertical building; building legislation; project strategy; mezzanine floor.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Base cartográfica Brasil/ Alagoas com localização de Maceió	16
Figura 2 - Base cartográfica de Maceió com destaque para os bairros selecionados para o TFG	17
Figura 3 - Mapa de Zoneamento urbano de Maceió definido pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2007, com destaque para o recorte estudado	18
Figura 4 - Edifício Breda	25
Figura 5 - Tribunal Regional Eleitoral	25
Figura 6 - Edifício são Carlos. Av. da Paz no final dos anos 60 com o Edifício São Carlos ...	26
Figura 7 - Fachada Edifício são Carlos	26
Figura 8 - Edifício Lagoa-Mar	26
Figura 9 - Bairro de Ponta verde em 1975 com destaque para os poucos edifícios verticais construídos, caracterizando o início do processo de verticalização nesses bairros	27
Figura 10 - Vista aérea da orla de Maceió, 2018	29
Figura 11 - Vista de uma porção da orla de Maceió	29
Figura 12 - Vista de uma porção da orla de Maceió	30
Figura 13 - Ilustração esquematizada restrição do gabarito em virtude cone do Farol	53
Figura 14 - Vista do cone do Farol em relação ao mar.	53
Figura 15 - Taxa de Homicídio em Alagoas 1980	54
Figura 16- Taxa de Homicídio em Alagoas 2019	54
Figura 17 - Ilustração edifício sem o pavimento mezanino x com pavimento mezanino	57
Figura 18 - Ilustração edifício sem o pavimento mezanino x com pavimento mezanino, focando no pé direito e ventilação	58
Figura 19 - Espacialização dos edifícios com pavimento Mezanino – Pajuçara/ Ponta Verde/ Jatiúca	61
Figura 20 - Edifício Casabella	112
Figura 21 – Planta do pavimento Mezanino do edifício Casabella	112
Figura 22 - Planta do pavimento Mezanino do edifício Monteserrat	112
Figura 23 - Planta do pavimento Mezanino do edifício Ametista 3	112
Figura 24 - Planta do pavimento Mezanino do edifício Maison D'Élysées	113
Figura 25 - Planta do pavimento Mezanino do edifício Papini	113
Figura 26 - Planta do pavimento Mezanino do Varandas da Ponta Verde	113

Figura 27 - Planta do pavimento Mezanino do Dom Rodolfo	113
Figura 28 - Planta do pavimento Mezanino do James Thorp	113
Figura 29 - Edifício Évora Monte	114
Figura 30 - Edifício Edifício Navegantes	114
Figura 31 - Planta do pavimento Mezanino do Navegantes 1	114
Figura 32 - Planta do pavimento Mezanino do Navegantes 2.....	114
Figura 33 - Edifício Portucale	115
Figura 34 - Planta do pavimento Mezanino do Portucale 1.....	115
Figura 35 - Planta do pavimento Mezanino do Portucale 2.....	115
Figura 36 - Edifício Waves	120
Figura 37 - Localização do Edifício Waves	120
Figura 38 - Planta do pavimento Mezanino do edifício Waves	121
Figura 39 - Perspectiva externa do pavimento Pilotis para o pavimento Mezanino do edifício Waves	121
Figura 40 - Perspectiva interna do pavimento Pilotis para o pavimento Mezanino do edifício Waves.....	121
Figura 41 - Edifício One	122
Figura 42 - Localização edifício One	122
Figura 43 - Planta do pavimento Mezanino do edifício One	122
Figura 44 - Perspectiva do espaço Gourmet do edifício One	123
Figura 45 - Perspectiva do Home Office do edifício One	123
Figura 46 - Perspectiva do Espaço Fitness do edifício One	123
Figura 47 - Perspectiva da Sala de jogos do edifício One	123
Figura 48 - Edifício Divane Lune	124
Figura 49 - Localização Edifício Divane Lune	124
Figura 50 - Planta do pavimento Mezanino do Divane Lune	124
Figura 51 - Perspectivas da Brinquedoteca do edifício Divane Lune	125
Figura 52 - Perspectivas do Playground do Edifício Divane Lune	125
Figura 53 - Perspectivas do Espaço Fitness do Edifício Divane Lune	125
Figura 54 - Perspectivas do Home Office do Edifício Divane Lune	125
Figura 55 - Perspectivas do Espaço Wine e Beer do Edifício Divane Lune	125

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Homicídios em Maceió 1990-2010	55
Gráfico 2 - Edifícios com pavimento mezanino na orla de Maceió.....	59
Gráfico 3 - Porcentagem edifícios com pavimento mezanino na orla de Maceió	59
Gráfico 4 - Arquitetos x edifícios	62
Gráfico 5 - Arquitetos x porcentagem edifícios	62

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores de Atividades Múltiplas – ZR2	38
Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores de Atividades Múltiplas – ZR4	39
Quadro 3 - Síntese da Legislação Edilícia – Pavimento Mezanino	50
Quadro 4 - Edifícios Verticais Multifamiliares da orla de Maceió com Pavimento Mezanino (a partir de 1992).....	63
Quadro 5 - Edifícios Verticais Multifamiliares sem a planta/ imagem do pavimento mezanino	107
Quadro 6 - Espacialidades no pavimento Mezanino e Circulação vertical	116

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
gEPA	Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ND	Não Disponível (informação)
SEMURB	Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
UFAL	Universidade Federal de Alagoas

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
1 EDIFÍCIO VERTICAL RESIDENCIAL E ESTRATÉGIA PROJETUAL	20
1.1 Verticalização e edifício vertical	20
1.2 Verticalização em Maceió e estratégia projetual	24
2 LEGISLAÇÃO EDILÍCIA	31
2.1 Legislação edilícia em Maceió: pavimento Mezanino	31
2.1.1 Lei 2.624 de 09 de outubro de 1979;.....	31
2.1.2 Lei 3.537 de 23 de dezembro de 1985;.....	31
2.1.3 Lei 3.943 de 09 de novembro de 1989;	34
2.1.4 Lei 4.057 de 22 agosto de 1991;	35
2.1.5 Lei 4.138 de 28 agosto de 1992;	35
2.1.6 Lei 5.354 de 16 janeiro de 2004;	36
2.1.7 Lei 5.593 de 08 fevereiro de 2007;	36
2.1.8 Considerações finais	41
2.2 Legislação edilícia nordeste (capitais): pavimento Mezanino	42
2.2.1 Aracaju/ SE edilícia: pavimento Mezanino;	42
2.2.2 Fortaleza/ CE edilícia: pavimento Mezanino;	43
2.2.3 João pessoa/ PB edilícia: pavimento Mezanino;	44
2.2.4 Natal/ RN edilícia: pavimento Mezanino;.....	44
2.2.5 Recife/ PE edilícia: pavimento Mezanino;	45
2.2.6 Salvador/ BA - edilícia: pavimento Mezanino;	48
2.2.7 São Luís/ MA - edilícia: pavimento Mezanino;	49
2.2.8 Teresina/ PI - edilícia: pavimento Mezanino;.....	49
2.2.9 Considerações finais	50
3 ESTRATÉGIA PROJETUAL PAVIMENTO MEZANINO: INTERFERÊNCIA PROJETUAL 53	
3.1 Cone do Farol	53
3.1.2 Violência	54
3.2 Estratégia projetual: pavimento Mezanino	56
3.2.1 Pavimento Mezanino: Análise geral	56
3.2.2 Edifícios verticais residenciais em Maceió (Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca) com pavimento Mezanino: seleção dos edifícios e análise	59
3.2.3 Considerações finais	126
4 CONCLUSÃO	127
REFERÊNCIAS	128

INTRODUÇÃO

O crescimento das cidades está diretamente relacionado com a revolução industrial, as cidades cresceram exponencialmente e de forma desordenada, ocasionando diversos problemas como a irregularidade da malha urbana, desigualdade social e déficit habitacional. Contextualizando a questão do déficit habitacional, Ficher (1994, p.65) aborda que para atenuar esse problema surgiram os edifícios verticais multifamiliares e que a produção desses está ligado ao desenvolvimento de novos materiais e tecnologias construtivas.

Segundo Ficher (1994, p.61) “Falar da história dos edifícios altos no Brasil é falar das vastas transformações ocorridas de fins do século XIX em diante em duas cidades brasileiras – o Rio de Janeiro e São Paulo”. A princípio com edifícios destinados ao uso comercial e serviços, a partir dessas cidades se propagam para outras cidades brasileiras.

A capital alagoana, Maceió, apresenta ao longa de sua faixa marítima uma beleza natural ímpar. Os bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca se complementam criando um cenário paradisíaco. Paralelo a faixa de areia e ao mar, azul piscina, há um rico complexo arquitetônico predominantemente vertical. Edifícios que é fruto das variantes estratégias projetuais que a legislação urbanística local permite serem adotadas para a concepção arquitetônica.

O tempo passa e com ele novas necessidades surgem no âmbito do modo de construção, no modo de viver das pessoas, conseqüentemente, novas tecnologias são desenvolvidas quanto a materiais de construção, processo construtivo e inovação tecnológica. Assim, percebe-se a importância da atualização e revisão da legislação urbanística e arquitetônica, instrumentos que controlam o crescimento da cidade, indicam parâmetros construtivos e devem contribuir para o bem-estar social/ urbano.

Novas estratégias projetuais foram estabelecidas no âmbito de Maceió como a criação do pavimento garagem, implantação da área de lazer na cobertura adjunta ou não a apartamentos, ambientes ligados a lazer e bem-estar e o objeto de estudo de estudo, o pavimento mezanino, assim os arquitetos/ projetistas tiveram e têm que se adaptar as novas opções projetuais oferecida pelos órgãos competentes.

Analisando a orla dos bairros em questão e juntamente com o banco de dados do grupo de pesquisa gEPA (Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura) da FAU-UFAL constatou-se que há grande quantidade de edifícios verticais multifamiliares que utilizaram e utilizam a estratégia projetual, pavimento mezanino. Diante desse contexto, surgem algumas inquietações: o que levou à implantação do pavimento mezanino? Quais espacialidades foram promovidas? Quais motivos dessa estratégia projetual arquitetônica?

Surgem algumas hipóteses sobre a implantação do pavimento mezanino: Será alternativa do mercado imobiliário, esta que está diretamente ligado a dinâmica dos imóveis? Ou até mesmo uma necessidade da população em um novo modo de morar?

Miradouro é sinônimo de mirante, que na sua essência é um local elevado onde se descortina um panorama, uma vista abrangente de um espaço físico, ou seja, uma ampla vista de uma paisagem. Assim, o pavimento mezanino por estar entre dois pavimentos e acima do nível do mar proporciona uma vista privilegiada e na orla de Maceió defronte aos edifícios verticais beira-mar está o mar cor azul-piscina assim definido por Carlos Moura na composição de “Minha sereia”. Pavimento Mezanino tem se tornado sinônimo de pavimento Lazer. Justificando o título: Semelhante ao Miradouro, sinônimo de lazer. O pavimento Mezanino como estratégia projetual: Edifícios verticais multifamiliares verticais na orla de Maceió/ AL

Toma-se como objetivo geral do trabalho analisar a implantação do pavimento mezanino, utilizado nos edifícios multifamiliares verticais na orla da cidade de Maceió no período a partir do ano de 1992, o recorte temporal escolhido ocorre em função da legislação local implantar o pavimento mezanino nos edifícios verticais de Maceió, sendo esse a partir de então excluído dos cálculos de afastamento, através da lei nº 4138 (1992). Vinculada a essa concepção são elencados os objetivos específicos:

- Conceituar termos pertinente ao tema paralelamente abordar o processo de verticalização do Brasil tendo como ênfase Maceió;

- Analisar as legislações edilícias da cidade de Maceió - AL comparando-a com outras capitais nordestinas, visando discutir a inclusão do pavimento mezanino;
- Investigar a inserção do pavimento mezanino nos edifícios verticais multifamiliares na orla de Maceió – AL, analisando as novas concepções arquitetônicas, espacialidades promovidas estudando de forma ampla o pavimento mezanino.

Este trabalho se desenrola em três capítulos complementares:

O primeiro capítulo aborda o processo de verticalização do Brasil tendo como ênfase Maceió, objetivando entender a trajetória dos edifícios verticais residenciais multifamiliares. Para elaboração do estudo foi realizada uma análise bibliográfica pertinente ao tema, definição de termos e compreensão geral da verticalização.

O segundo capítulo aborda os aspectos legais, as legislações arquitetônicas e/ou urbanísticas de Maceió e de capitais do nordeste brasileiro no que tange ao pavimento mezanino com base em suas características, diretrizes e norte de sua aplicação.

O terceiro capítulo tem uma aplicação voltada a compreensão dos capítulos anteriores em paralelo ao cruzamento dos dados obtidos acerca da aplicação do pavimento mezanino em edifício vertical residencial de Maceió produzido a partir do ano de 1992. Dados obtidos através de pesquisa e análise de edifícios selecionados que foi incorporado a estratégia projetual pavimento mezanino.

A metodologia aplicada foi subdividida em 3 etapas metodológicas:

Revisão bibliográfica de diversos autores, constituindo o embasamento teórico, a fim de historiar o processo de verticalização no Brasil focando em Maceió. Conceituar elementos de extrema importância para a dissertação como verticalização, edifício multifamiliar vertical, pavimento mezanino e afins.

Revisão bibliográfica da legislação urbanística da cidade de Maceió seus anexos, complementos, revisões e atualizações a partir de 1979 até as atuais, compreendendo o processo da estratégia projetual pavimento mezanino em edifício vertical residencial

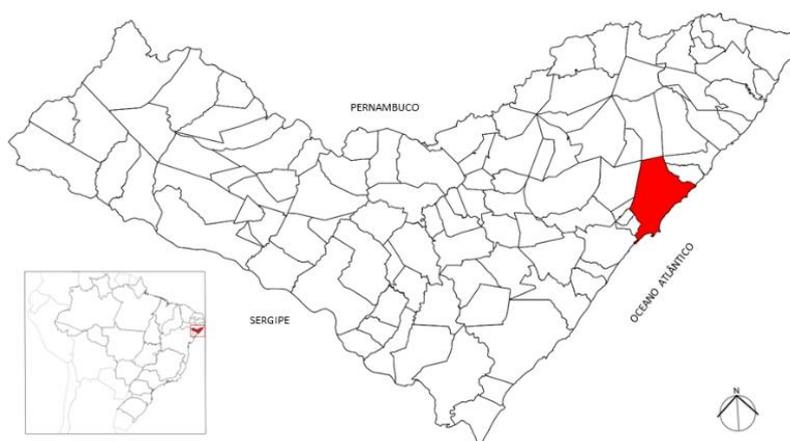
multifamiliar na área dos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. Pode-se afirmar que as legislações urbanísticas da cidade de Maceió, serão documentos de grande valia para o trabalho. Em paralelo será analisado legislação urbanística das capitais do nordeste brasileiro visando esclarecer a inclusão do pavimento mezanino em edifícios verticais residenciais.

Pesquisa e análise, objetivando compreender a inserção do pavimento mezanino de forma holística, através de leitura e interpretação de projetos arquitetônicos descrevendo-o sua implantação, as espacialidades promovidas/ geradas pelo “novo” pavimento e suas condicionantes. Concomitadamente, definição dos edifícios multifamiliares para análise tendo como base os agentes vinculados ao edifício vertical residencial na cidade de Maceió - AL e o banco de dados disponível no grupo de estudos em projeto de arquitetura – gEPA. Selecionar edifícios ao longo da rota estudada com o pavimento mezanino confrontando informações do referencial teórico visando a aplicabilidade do pavimento mezanino.

Recorte geográfico:

A cidade de Maceió, capital do estado de Alagoas, localiza-se na região nordeste do Brasil com uma área correspondente a 509,320 km² (IBGE - 2010) (Figura 1). O município está limitado a Leste, pelo Oceano Atlântico e a Oeste, pela Lagoa Mundaú, integrante do Complexo Estuarino Lagunar Mundaú - Manguaba.

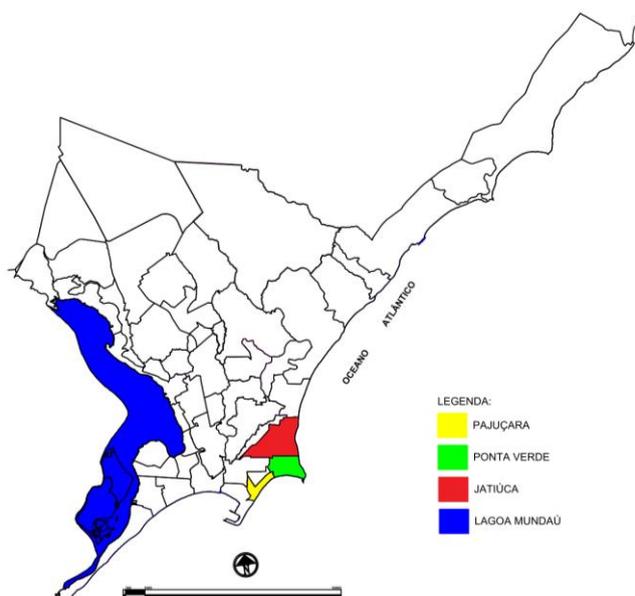
Figura 1 - Base cartográfica Brasil/ Alagoas com localização de Maceió



Fonte: Base cartográfica Brasil/ Alagoas, adaptado pelo autor, 2023.

A porção geográfica determinada para o trabalho engloba os bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca (Figura 2), tendo como recorte espacial parte da orla marítima Norte de Maceió, uma faixa litorânea urbanizada e adensada.

Figura 2 - Base cartográfica de Maceió com destaque para os bairros selecionados para o TFG.

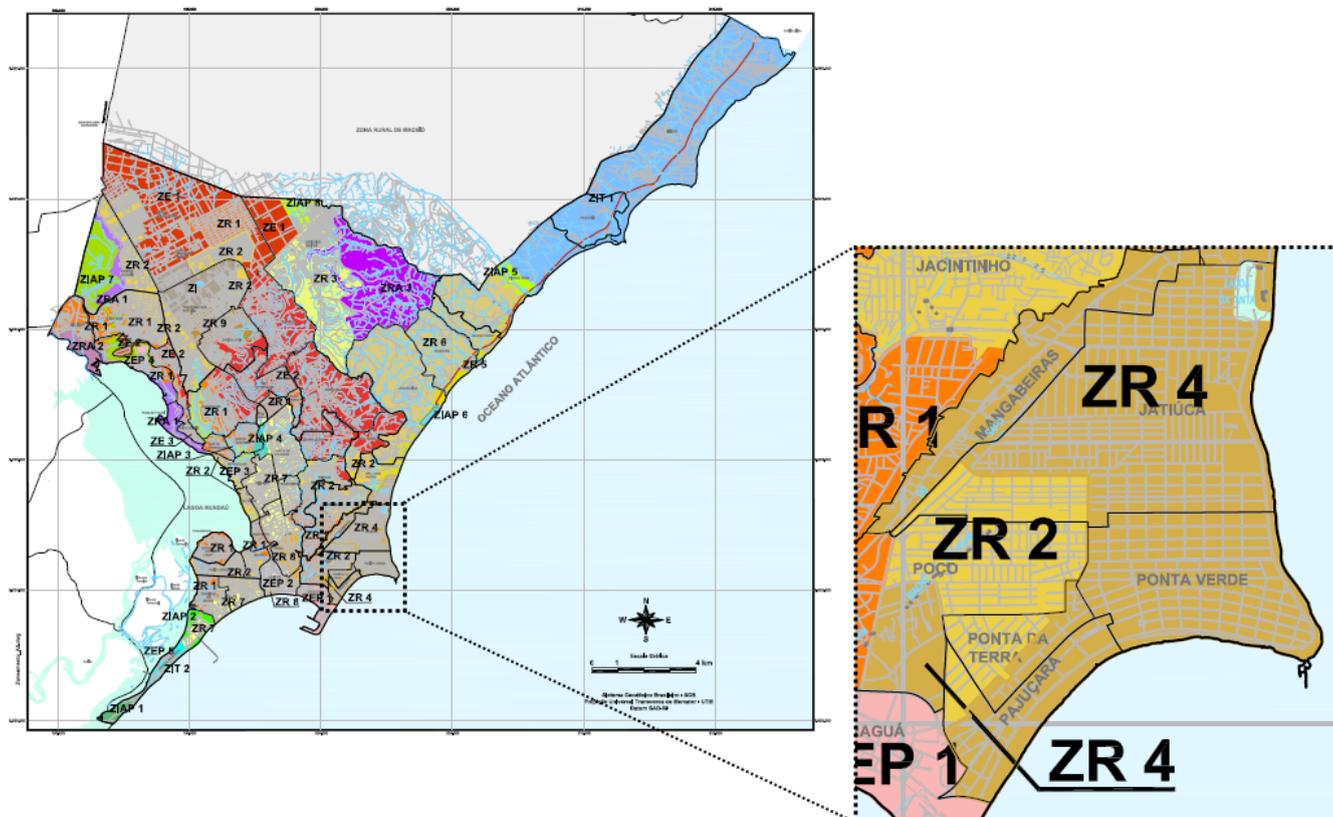


Fonte: Dados base da prefeitura municipal de Maceió, adaptado pelo autor, 2023.

Segundo IBGE (2010) Pajuçara ocupa uma área de 6.56 Km² e população de 3.711 habitantes, Ponta Verde com área de 1.38 Km² e população de 24.402 e Jatiúca 2,9 Km² de área e população de 38.027 habitantes, apresentam atualmente, um dos percentuais mais adensados da cidade, resultado do quadro apresentado nos últimos anos, de grande especulação imobiliária intensificado principalmente a partir dos anos 1980.

Os bairros em análise fazem fronteiras no sentido transversal e de acordo com o zoneamento urbano (Figura 3) definido pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) estão inseridos nas Zona Residenciais 2 e 4, que equivale a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial.

Figura 3 - Mapa de Zoneamento urbano de Maceió definido pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2007, com destaque para o recorte estudado



Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) adaptado pelo autor, 2023.

Conforme o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) a Zona Residencial 2 observa três diretrizes:

- I – Incentivo a verticalização alta de edificações populares;
- II – Possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais de todos os grupos previstos, nesta lei, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;
- III – estímulo á promoção de habitação de interesse social. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ, 2007, p.22).

Por sua vez, seguindo o mesmo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) a Zona Residencial 4 observa as seguintes diretrizes:

- I - Verticalização restrita ao Cone do Farol da Marinha; *
- II - Possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, compatibilizados ao uso residencial, sem prejuízo da

avaliação dos impactos ambientais e urbanos. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ, 2007, p.22).

O cone do farol é uma representação gráfica que define o raio de visibilidade de luz do farol. Em Maceió “O cone do Farol da Marinha (...) restringe o gabarito das edificações em algumas áreas localizadas na planície litorânea como garantia de visibilidade do farol” (ZACARIAS, 2007). Todavia, um novo Farol foi construído em 2014 e o sistema imobiliário afirma que possibilitará a construção de prédios maiores (CÓLEN – G1, 2014)

Diante das diretrizes, ao redirecionar para a questão da classificação de usos, convém evidenciar que o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió de (2007), apresenta uma tabela (Anexo III – Quadro 2) exemplificando os grupos e os distinguindo. Os usos Comerciais previstos na classificação GRUPO IV são usos tolerados, independentes as áreas de construção. Sua localização deverá atender a todas as exigências desta legislação, bem como as demais legislações específicas pertencentes a cada caso (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 163).

Capítulo 1

1 EDIFÍCIO VERTICAL RESIDENCIAL E ESTRATÉGIA PROJETUAL

1.1 Verticalização e edifício vertical

O crescimento das cidades está diretamente relacionado com a revolução industrial, as cidades cresceram exponencialmente e de forma desordenada ocasionando diversos problemas como a irregularidade da malha urbana, desigualdade social e déficit habitacional. Contextualizando a questão do déficit habitacional, Ficher (1994, p.65) aborda que para atenuar esse problema surgiram os edifícios verticais multifamiliares e que a produção desses está ligado ao desenvolvimento de novos materiais e tecnologias construtivas.

Segundo Ficher (1994, p.61) “Falar da história dos edifícios altos no Brasil é falar das vastas transformações ocorridas de fins do século XIX em diante em duas cidades brasileiras – o Rio de Janeiro e São Paulo”. A princípio com edifícios destinados ao uso comercial e serviços, a partir dessas cidades se propagam para outras cidades brasileiras.

De acordo com Souza (1994), o êxodo rural impulsionou a construção de edifício vertical residencial para abrigar o novo contingente populacional. A intensificação da verticalização não foi decorrente apenas de demanda por habitações, mas de uma rede de relações econômicas, sociais, técnicas, que se relacionaram e criaram uma paisagem na cidade.

Em meio as grandes transformações físicas, sociais e econômicas no Brasil no decorrer das primeiras décadas do século XX que se tem início o processo de verticalização de uso residencial multifamiliar. No caso de São Paulo, primeira metrópole do país, Somekh (2014, p.101) conclui que a emergência da verticalização resultou de uma série de condicionantes, relacionados não apenas a fatores econômicos, mas também a políticos e culturais.

A cidade passa a concentrar população e atividades, requerendo novas configurações espaciais. A atividade industrial, ao ampliar a divisão do trabalho, necessita de novos espaços de escritórios. O desenvolvimento tecnológico decorre de novas necessidades: estruturas de concreto e a conseqüente provisão do cimento, além da disseminação dos elevadores. A divisão social do trabalho requer novos agentes. O capital imobiliário, em fase de constituição, exige a multiplicação do solo urbano (verticalização) muito mais em função de uma estratégia de valorização, que se compõe com a subdivisão do solo urbano (loteamento), do que efetivamente pela valorização fundiária da metrópole incipiente. (SOMEKH, 2014, p.102)

Villa (2008, p.25) aborda que a verticalização e capital se complementam, os edifícios verticais se tornaram uma alternativa para a apropriação do capital. Os edifícios multifamiliares ganharam destaque e se expandiram pelas grandes cidades. Esses edifícios significavam modernidade para a cidade, status social para os proprietários e lucro para os agentes produtores (proprietários fundiários, incorporadores, construtoras, poder público). Em outras palavras: produzem-se apartamentos e vendem-se “status” e “qualidade de vida”.

A verticalização equivale a multiplicação do solo a partir da construção de edifícios com pavimentos sobrepostos, transformando um espaço de terra, anteriormente ocupado por uma família em um conjunto habitacional. Neste caso, o solo urbano é reproduzido e revalorizado através de articulações entre o capital fundiário, imobiliário e financeiro, e entre os diferentes agentes produtores do espaço urbano (SOUZA, 1994).

A verticalização urbana constitui-se da apropriação do solo urbano, o qual representa mudanças sociais e econômicas, principalmente pelo déficit de moradia, sendo assim um marco revolucionário para paisagem urbana e um símbolo de modernidade. Nessa mesma linha de pensamento, Lapa (2013) afirma que a verticalização é um fenômeno nascido pela demanda de espaços para construir no ambiente urbano e que percorre da antiguidade até as novas cidades modernas.

O processo de verticalização é sobretudo um processo espacial capaz de criar formas espaciais, os edifícios altos e os arranha-céus, espaços verticais com função residencial, comercial ou mistas (residencial com comércio e/ou serviços). Em conexão com as considerações acima citadas, Souza (1994) considera os edifícios altos os que detém mais de quatro andares e possui elevador. Já os arranha-céus são os edifícios altos com mais de 150 metros de altura (CORTESE, 2016).

A lenta e gradual mudança de hábitos e costumes, aliada a outros fatores, como o aumento da população urbana, fez com que a sociedade buscasse novas formas de moradia e de viver. A valorização do lote urbano, junto com o aumento da necessidade de moradia fizeram com que algumas grandes cidades brasileiras sofressem um intenso processo de verticalização

das residências (CHACON, 2004, p. 23). Os edifícios multifamiliares balanceavam o custo da terra no preço total da moradia, uma vez que proporcionavam o surgimento de várias moradias em apenas um lote urbano; além disso introduzia novos espaços de morar e um novo estilo de vida para uma população em processo de transformação.

Amparando-se nas teorias de Vaz (2002, p. 67) apesar de a habitação coletiva ter surgido, no Brasil, como uma promessa de solução para a crise de habitação, como possibilidade de moradia para muitos, logo, o apartamento viria a se tornar a habitação preferida da elite social, chamada de casa de apartamentos.

[...] a casa de apartamentos, representava um modelo a ser desenvolvido e reproduzido por toda a cidade, modelo que os incorporadores buscavam cada vez mais valorizar, desvinculando-o de sua condição de habitação coletiva e aproximando-o das vantagens das casas isoladas, com o atrativo de aliar gabarito elevado à ascendência social do proprietário (VAZ, 2002, p. 68).

Nessa perspectiva, Alves (2012, p.31) exemplifica que além deste conceito – casa de apartamentos - num longo caminho percorrido, várias denominações foram dadas a esta tipologia de habitação, como: estalagem, prédio de apartamentos, arranha-céu. Até a década de 1930, o termo edifício era restrito exclusivamente aos prédios de escritórios. O termo usado neste trabalho, edifício multifamiliar, é o termo contemporâneo utilizado como referência aos edifícios de apartamentos.

A princípio, a ideia de morar em uma edificação com vários pavimentos, foi pouco aceita no país, pois, a nova proposta de moradia ameaçava costumes já estabelecidos que remontavam aos tempos coloniais. A moradia vertical representava, portanto, uma verdadeira revolução em relação às formas de habitação até então predominantes.

“Inicialmente os edifícios verticais residenciais eram rejeitados pela classe média, que os associava aos cortiços. Essa tendência começou a mudar ao surgirem, principalmente no entorno da avenida São João, alguns edifícios de modelo parisiense. A reversão nos costumes de moradia foi marcada pela possibilidade de se contar com fachadas elaboradas e materiais de acabamento de alta qualidade nas áreas comuns, o que fez com que esses primeiros prédios de moradia coletiva em São Paulo passassem a ser chamados de “palacetes” (MARINS In SEVCENKO, 1998, p. 188)

Sônia Chacon (2004, p.15) define o edifício multifamiliar como um conjunto de unidades residenciais privadas, dotadas de compartimentos habitáveis (sala e/ou quarto), um

compartimento destinado à cocção dos alimentos (cozinha) e um compartimento destinado à higiene pessoal (banheiro), interligadas por uma circulação comum horizontal, que caracteriza um pavimento. Os pavimentos se interligam por, obrigatoriamente, uma circulação vertical (escadas, certamente, e elevadores, possivelmente), podendo apresentar serviços coletivos nos pavimentos e nos acessos.

Num outro nível, António Baptista Coelho (2007) define o edifício multifamiliar como uma tipologia de habitação que tem vantagens de agregação numa comunidade alargada, criando espaços de convivência comum, que geram possibilidade de integração entre seus moradores, além de oferecer uma economia de custos aos mesmos. Em coletivo, essa tipologia, oferece um conjunto de serviços e atividades que são difíceis, caras ou mesmo impossíveis de proporcionar a uma habitação isolada.

1.2 Verticalização em Maceió e estratégia projetual

Maceió, “Caribe brasileiro”, na década de 40 estava passando por um período de crescimento populacional em decorrência do desenvolvimento do comércio, assim a capital passa a atrair cada vez população do interior do estado, incentivando o movimento pendular e o fenômeno de êxodo rural. Assim, evoluía em aspectos paisagísticos deixando traços rurais e se tornando urbana e influenciada pelos costumes do pós-guerra mundial (ENCICLOPEDIA MUNICIPIOS DE ALAGOAS, 2012).

Maceió, no final do século XIX, era uma pequena cidade de 30 mil habitantes. O Censo de 1920 registrou que 74 mil pessoas viviam na capital alagoana. Três décadas depois, em 1950, a população alcançou 120 mil pessoas, e meio milhão em 1980, e 920 mil em 2006 (CARVALHO, 2007, p. 137).

“Hoje a cidade apresenta um crescimento horizontal e vertical que percorreu a orla marítima e lagunar, assim como também aconteceu no platô, região chamada de parte alta da cidade. Apresenta uma paisagem urbana consideravelmente adensada que é alterada, principalmente, pelo processo de verticalização. Tais processos, de adensamento e verticalização, acontecem tão rápido que muitas vezes os habitantes perdem suas referências territoriais e afetivas de maneira abrupta, criando uma sensação de amnésia urbana.” (ALMEIDA; DUARTE, 2021, p. 337)

Com a urbanização crescente e o êxodo rural, a cidade ampliou seu espaço periférico com advento de conjuntos populares, invasões irregulares e pelo processo de verticalização, está predominante no litoral norte. A verticalização em Maceió inicia em áreas próximo ao centro aproveitando a infraestrutura instalada. (CARVALHO, 2007).

Na década de 1940 os edifícios multifamiliares ganharam destaque e se expandiram pelas grandes cidades. Em Maceió, o processo de verticalização aconteceu de forma mais tardia. Os primeiros edifícios surgiram na década de 1950 com a construção dos primeiros edifícios em altura, com elevador, de uso comercial e de serviços, no Centro da cidade (SILVA, 1991). E somente em 1960 começaram a ser construídos os primeiros prédios multifamiliares. Morar na nova tipologia habitacional significava estar inserido no estilo de vida metropolitano participando do progresso crescente e evidente nas grandes cidades, tendo o status social um valor implícito nesse tipo de moradia.

Segundo Alves (2012, p.19) o edifício Brêda (Figura 4), localizado no centro da cidade para fins comerciais foi projetado e construído em 1958 quando a cidade iniciava sua vida modernista. O fim da sua construção e inauguração data do início da década de 1960, coube ao desenhista Walter Cunha e a firma de Waldomiro Brêda (Walbreda), o projeto de arquitetura e de construção respectivamente, deste exemplar da arquitetura alagoana. Na década de 1960, baseado em Amaral (2009, p.98), na Praça Sinimbu é construído o edifício do Tribunal Regional Eleitoral –TRE (Figura 5), em substituição à antiga sede, destacando-se da vizinhança por sua verticalidade.

Figura 4 - Vista Edifício Breda



Fonte: Autor, 2022.

Figura 5 - Tribunal Regional Eleitoral



Fonte: <https://andradetalis.wordpress.com/tag/urnas-eletronicas/>

Alves e Toledo (2012) afirmam que na década de 60, surgem os primeiros edifícios residenciais multifamiliares na cidade com a construção do edifício São Carlos (Figuras 6 e 7). De acordo com Alves (2012, p.20) o projeto arquitetônico foi desenvolvido pelo desenhista Walter Cunha, na orla do Centro e o edifício Lagoa-Mar (Figura 8), de autoria inicial do desenhista Israel Barros, no bairro Farol. Motivados pela instalação das primeiras construtoras na cidade e do desejo da classe média e alta em adotar hábitos de morar de outras cidades brasileiras; haja vista que não havia escassez de terrenos na cidade.

Figura 6 - Edifício São Carlos. Av. da Paz no final dos anos 60 com o Edifício São Carlos;
Figura 7 - Fachada Edifício São Carlos.



Fonte: Edberto Ticianeli, site História de Alagoas

Fonte: gEPA, 2021.



Figura 8 - Edifício Lagoa-Mar



Fonte: gEPA, 2021.

Japiassu (2015) menciona que na década de 1960 o crescimento da cidade estava direcionado ao litoral norte composto pela planície litorânea e a parte alta, que possui esse nome por estar localizada nas encostas e no tabuleiro costeiro. Segundo Carvalho (2007) que a partir de 1970 a capital alagoana, Maceió, recebe construção de diversos edifícios na faixa litorânea dando característica própria a região da orla da cidade, conforme figura 9. A implantação da indústria química Salgema, por volta da década de 70, contribuiu significativamente para o processo de ocupação em direção às áreas litorâneas situadas ao norte da cidade (SILVA, 2008).

Partindo do Centro da cidade caminhando para os bairros da Pajuçara, Ponta Verde, Jatiúca esses bairros começam a sofrer mudanças, as residências unifamiliares passam a ser substituída pela morada na altura, posteriormente segue para Cruz das Almas e Mangabeiras.

Figura 9 - Bairro de Ponta verde em 1975 com destaque para os poucos edifícios verticais construídos, caracterizando o início do processo de verticalização nesses bairros.



Fonte: Maceió Antiga, 2015.

Fundamentado por Alves (2012) a partir da década de 70, os edifícios multifamiliares verticais começam a se multiplicar na capital sendo influenciados pelo setor imobiliário e pela determinação política da classe burguesa que via no edifício

alto um símbolo de modernidade, progresso e status. Estes fatores influenciaram diretamente na concepção da produção arquitetônica local e na definição desta nova tipologia habitacional.

De acordo com Carvalho (2007) em 1975 com a inserção de Alagoas no cenário turístico do Brasil e até internacionalmente, a cidade de Maceió passou a se expandir com maior intensidade em direção ao litoral Norte. Inicia-se uma série gradativa de edifícios verticais que muda a paisagem litorânea dando-lhe outros traços urbanístico que passará a caracterizar a região.

Segundo Brandão (2015) na década de 80 Maceió teve um ritmo acelerado no processo de verticalização, a cidade destacou-se no turismo recebendo o adjetivo de – Paraíso das águas. Diante disso diversos incentivos foram estabelecidos para aquisição de imóveis e conseqüentemente impulsionando a produção de edifícios multifamiliares verticais, assim ocorre o boom imobiliário e a cidade passa por um grande período de transformação na cidade.

Conforme Toledo (2015) na década de 90 Maceió tem um crescimento acelerado de sua população e o setor turístico se consolida, promovendo a construção de hotéis verticais na orla da cidade, na porção norte, contribuindo decisivamente para o processo de verticalização e adensamento dos novos bairros da baixada litorânea: Ponta Verde, Jatiúca e Cruz das Almas.

Atualmente a orla marítima tem como característica arquitetônica a presença de diversos edifícios verticais, conforme figura 10, esse modo de morar vem se consolidando cada vez no mundo e a capital alagoana vem seguindo essa tendência global e expandindo cada vez mais verticalidade. Respeitando a legislação local os edifícios variam suas formas devido a criatividade dos profissionais associada as estratégias projetuais disponíveis para tal liberdade.

Figura 10 - Vista aérea da orla de Maceió, 2018



Fonte: Wesley Menegari, Jornal Extra.

O cenário dos bairros em análise Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca desde o início da verticalização até os dias atuais se transformaram gradativamente, hoje é a porção geográfica de Maceió mais adensada de edifícios verticais multifamiliares, concordando com as figuras 11 e 12, e paralelamente novas estratégias projetuais, pavimento garagem, implantação da área de lazer na cobertura adjunta ou não a apartamentos, ambientes ligados a lazer e bem-estar e o objeto de estudo de estudo, o pavimento mezanino, foram implantados possibilitando aos edifícios verticais multifamiliares variedade de espaços, formas e funcionalidade.

Figuras 11 e 12 - Vistas de uma porção da orla de Maceió, 2022





Fonte: PARTIUBR “Canal do YouTube”

2 LEGISLAÇÃO EDILÍCIA

Código de Obras é o instrumento que permite à administração municipal exercer o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações. Esse instrumento tem enorme importância para as prefeituras no sentido de assegurar melhor qualidade de vida para seus habitantes, portanto e de extrema importância que esse documento se atualize e passe por modificação em conformidade com as mudanças do meio urbano e da sociedade permitindo melhorias urbanas, sociais, econômicas e políticas.

2.1 Legislação edilícia em Maceió: pavimento Mezanino

2.1.1 Lei 2.624 de 09 de outubro de 1979

A lei nº 2.624, de 09 de outubro de 1979, institui o Código de Edificações do município de Maceió e dá outras providências. O art. 40 traz consigo informação sobre o girau:

Art. 40 – Deverá obrigatoriamente ser servido de elevador toda edificação com mais de quatro pavimentos inclusive térreo. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1979).

§1º O plano de acesso da Edificação é considerado como origem para a contagem do número de pavimentos a que se refere o presente artigo: havendo girau, o mesmo será computado como pavimento (...) (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1979).

2.1.2 Lei 3.537 de 23 de dezembro de 1985

A lei 3.537, de 23 de dezembro de 1985, institui o Código de Edificações do município de Maceió e dá outras providências. No que tange ao Jirau nesse código está citado no capítulo V, das construções em geral, na seção VII:

Art. 132 – os jiraus serão destinados ao uso de pequenos escritórios, de depósitos, pequenas indústrias, localização de orquestras, ampliação de lojas, etc. não podendo ser aproveitadas como compartimentos de permanência prolongada, em habitações unifamiliares, multifamiliares ou coletivas. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p. 25).

Parágrafo Único – Os jiraus poderão ser tolerados em residências para uso de bibliotecas ou gabinetes de trabalho.

O código de Edificações de Maceió (1985, p.15) no art. 77 exemplifica que "(...) o destino dos compartimentos não será considerado, apenas, pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em

planta”. Em seguida no art. 78 classifica os compartimentos em utilização prolongada (diurna e noturna); utilização transitória e utilização especial:

1^o – São considerados compartimentos de utilização prolongada:

I – biblioteca;

II – consultório;

III – dormitório;

IV – estúdios;

V – escritórios;

VI – gabinete de trabalho;

VII – lojas e sobrelojas;

VIII – quartos;

IX – refeitórios;

X – salas de estar;

XI – salão para fins comerciais ou industriais diversos;

XII – ginásios e outros com destino semelhante. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p. 15).

Assim esses compartimentos/ ambientes citados não poderiam ser empregados no jirau em habitações unifamiliares, multifamiliares ou coletivas de acordo com o art.132 do referido código. Conforme esse artigo, subtede-se, que é permitido utilização transitória e utilização especial, que são caracterizados, baseado no art. 78 da seguinte forma:

2^o – São considerados compartimentos de utilização transitória:

I – banheiros;

II – copas;

III – cozinhas;

IV – depósitos;

V – despensas;

VI – garagens particulares;

VII – halls;

VIII – salão de espera;

VIII- vestíbulos;

IX – outros de destino semelhante (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p.16).

3º – São considerados compartimentos de utilização especial aqueles que pela sua finalidade específica dispensam abertura de vão para o exterior tais como:

I – adegas;

II – armários;

III – câmaras-escuras;

IV – caixas fortes;

V – cavas;

VI – frigoríficos;

VII – subterrâneos e outros de finalidade várias. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p.16).

Ainda sobre os compartimentos o art.79 explana que:

A subdivisão de compartimentos, feita de forma permanente mediante a construção de paredes alcançando o teto, será permitida quando os compartimentos resultantes satisfizerem as normas previstas nesse Código, levando em conta sua finalidade (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p.16)

O Art. 133. Do presente no Código de Edificações de Maceió (1985) apresenta as diretrizes para inserção do jirau nas construções:

Art. 133 – As seguintes condições deverão ser observadas na construção dos jiraus:

I – de caráter geral;

- a) Obedecerem à altura mínima de 2,00m (dois metros) nos casos em que sua área não ultrapassar 10,00m² (dez metros quadrados);
- b) apresentarem altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) quando tiverem área superior a 10,00m² (dez metros quadrados);
- c) terem área mínima igual a $\frac{1}{4}$ (um quarto) do compartimento de que fazem parte, salvo se forem construídos passadiços de largura mínima de 1,00m (um metro), ao longo de estantes ou armações dispostas às paredes;

- d) se localizarem junto as paredes de fundo ou laterais, se os compartimentos em que forem construídos derem para a via pública, como lojas, escritórios, etc.
- e) não serem divididos, nem fechados por paredes de qualquer espécie (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p. 25).

II – quando destinadas à permanência de pessoas, isto é, a escritórios, orquestras, depósitos de fábricas, etc, devem ter:

- a) pé-direito de acordo com as alíneas “a” e “b” do item anterior;
- b) guarda-corpo;
- c) escada de acesso fixa com corrimão. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p. 26).

III – quando forem frequentados pelo público, a escada de acesso referido no item II será disposta de modo a não prejudicar a circulação do compartimento.

VI – quando destinados a depósitos, devem ter:

- a) pé-direito mínimo de 1,90m (um metro e noventa centímetros);
- b) escada de acesso móvel.

Parágrafo Único – Em caso de necessidade será exigida a abertura de vãos que iluminem e ventilem o espaço cujo aproveitamento tenha resultado da construção do jirau. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 1985, p. 26).

2.1.3 Lei 3.943 de 09 de novembro de 1989

No ano de 1989 é estabelecido o complemento I, lei Nº 3943 de 09 de novembro de 1989, esta lei altera os dispositivos das Leis Municipais 3536 (Código de Urbanismo da cidade de Maceió, 1985) e 3537 (Código de Edificações do município de Maceió, 1985) e dá outras providências

O art.31 do complemento I (lei nº 3943 de 1989) exclui do cálculo de afastamento do uso R5 alguns casos sendo:

Art.31 - Para o cálculo de afastamentos, do uso **R5**, serão excluídos:

I – O sub-solo quando este não ultrapassar 1,60m (um metro e sessenta centímetros) em relação ao meio-fio

II – O ápice do prédio, se o mesmo for construído apenas de elevações referentes a caixa d'água e elevadores.

III – O pilotis quando a área de construção não ultrapassar 30% da área total.

2.1.4 Lei 4.057 de 22 agosto de 1991;

O segundo complemento está regido na lei nº 4057 de agosto de 1991 e altera dispositivos das leis municipais nº 3536 (Código de Urbanismo da cidade de Maceió, 1985), 3538 (lei que altera o Código de Posturas de Maceió instituído pela lei nº 2585 de 1979) e da lei nº 3943 e dá outras providencias. Porém, nada se altera nas diretrizes da aplicação do jirau.

2.1.5 Lei 4.138 de 28 agosto de 1992;

O terceiro complemento se baseia na lei nº 4138 de 1992, esta estabelece nova redação a dispositivos das leis municipais nº 3537 (Código de Edificações do município de Maceió, 1985), nº 3943 (1991), e nº 4057 (1991) e estabelece outras providencias.

O art. 5 desse complemento estabelece parâmetros para o uso R5, residências multifamiliares, alterando o art. 31 da lei 3943, que se baseando nas letras “d”, “e” e “f”, resulta do seguinte:

Art.31 - Para o cálculo de afastamentos, do uso R5, serão excluídos:

I – O sub-solo quando este não ultrapassar 1,60m (um metro e sessenta centímetros) em relação ao meio-fio

II – O ápice do prédio, quando sua área coberta não ultrapassar 30% (trinta por cento) da área da lâmina do prédio, incluindo nesse percentual o reservatório e a casa de máquinas.

III – O pilotis quando a área construída não ultrapassar 40% da área total.

IV – O mezanino quando sua área de construção não ultrapassar 50 % (cinquenta por cento) da área da lâmina do prédio, e for destinada exclusivamente ao uso coletivo.

2.1.6 Lei 5.354 de 16 de janeiro de 2004;

A lei 5.354 de 16 de janeiro de 2004, institui o código de edificações e Urbanismo de Maceió e dá outras providências. O objetivo dessa lei é a fusão dos códigos obedecendo o princípio de simplificação legislativa, ganhando clareza e coerência dos respectivos regimes jurídicos e evitando a dispersão e duplicação desnecessária de normas legais. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES E URBANISMO DE MACEIO, 2004).

Acerca do pavimento mezanino os artigos 278 esclarece que:

Art. 278 – O mezanino não será considerado pavimento para efeito de afastamento, se sua área corresponder a 50% da área da lâmina do pavimento do projeto apresentado, e for de uso comum da edificação. (CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E URBANISMO, MACEIÓ, 2004)

O Código de Edificações e Urbanismo (2004), em parágrafo único define o mezanino como um piso intermediário com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para uso residencial e 2,40 (dois metros e quarenta centímetros) para uso comercial e/ou de serviços.

2.1.7 Lei 5.593 de 08 fevereiro de 2007

A lei municipal nº 5.593 de 08 fevereiro de 2007, institui o Código de Urbanismo e Edificações do município de Maceió - AL, estabelecendo o zoneamento da cidade de acordo com os parâmetros de macrozoneamento do plano diretor de desenvolvimento urbano (Lei municipal Nº 5.486, de 30 de dezembro de 2005) e dá outras providências. Lei publicada no diário oficial do município no dia 09 fevereiro de 2007. O primeiro artigo desta lei prevê:

(...) Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, tendo como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor do Município e à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 16).

O código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) traz consigo diversas diretrizes, no 2º artigo, se refere diretamente a legislação edilícia são os III, XII, VIII que determina respectivamente:

III – o favorecimento da ventilação no ambiente urbano e nas edificações, pela regulamentação de distâncias entre os prédios, área mínima de vãos e

aberturas e elementos construtivos que possam constituir barreiras para aeração; (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 17).

XII – garantia de reserva, nos empreendimentos residenciais, de áreas livres para lazer; (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 17).

XVIII – controle da verticalização das edificações, observados:
 a) a preservação do patrimônio cultural;
 b) a restrição da interferência lesiva à paisagem;
 c) a coibição ao sombreamento nas praias e no entorno das lagoas;
 d) o equilíbrio da densidade populacional com a oferta de áreas públicas e serviços de infra-estrutura urbana;
 e) o atendimento ao interesse social. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 17).

No que tange o uso e ocupação do solo da composição dos usos e atividades o Art. 250 do código em questão para aplicação das normas urbanísticas nas zonas urbanas e corredores urbanos consideram os seguintes usos: I-residencial; II-comercial; III-serviços; IV-misto; V industrial; VI- agropecuário. Do uso residencial focando na unidade multifamiliar foca-se no uso I (modalidades d;e) e IV:

I – Residencial, destinado à moradia de caráter permanente, unifamiliar, multifamiliar ou coletivo, nas seguintes modalidades:

a) Uso Residencial 1 (UR-1), quando na gleba ou no lote for implantada uma unidade residencial unifamiliar;
 b) Uso Residencial 2 (UR-2), quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares;
 c) Uso Residencial 3 (UR-3), quando na gleba ou lote for implantada uma vila, segundo as características que lhe são aplicáveis;
 d) Uso Residencial 4 (UR-4), quando na gleba ou no lote forem implantadas 3 (três) ou mais unidades residenciais de uso UR-1, e/ou 2 (duas) ou mais unidades de uso UR-5;
 e) Uso Residencial 5 (UR-5), quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 61).

IV – misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso; (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 61).

De acordo com o Art. 262. considera-se cinco parâmetros urbanísticos para ocupação nas Zonas Urbanas e nos Corredores de Maceió sendo eles o coeficiente de aproveitamento do terreno, taxa de ocupação do terreno, recuos da edificação, altura máxima da edificação e a taxa de permeabilidade do terreno. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 64).

Direcionando ao uso residencial multifamiliar o código de Maceió, no título II, capítulo III trata das seções V, o Art. 415 considera uso Residencial 5 (UR-5) quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ, 2007, p. 85; 86).

Os recuos do uso residencial 5 (UR 5) do Código de Urbanismo e Edificação de Maceió estão explanados do art. 416 ao art. 420 conforme abaixo:

Art. 416. As edificações enquadradas no Uso Residencial 5 (UR-5) obedecerão aos recuos mínimos frontais, laterais e de fundos, em relação às divisas do lote ou terreno, que serão progressivos em função do aumento da altura da edificação. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 86).

Art. 417. Nos imóveis situados em Zonas Urbanas e Corredores Urbanos onde se admite a verticalização, observar-se-á à seguinte fórmula para o cálculo do recuo final permitido: $R = Ri + (n - 2) / 2$, onde:

I – R é o recuo final permitido para o imóvel em função da altura da edificação;

II – Ri é o recuo mínimo inicial permitido para o imóvel (conforme o Quadro 1 do ANEXO III, segundo a zona);

III – n é o número de pavimentos-tipo da edificação. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 86).

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores de Atividades Múltiplas – ZR2

QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS										
Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de Estacionamento	
						Frontal (m)	Laterais/fundos(m)			
ZR-2	UR-1	90%	2	---	---	3,00	---	1,5	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)	
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR5.								
	UR-3	70%	2	---	Ver art.408	---	---	1,5	Isenta	
	UR-5	60%	9	---	---	$R = 3 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,5 + \frac{n-2}{2}$	4,0	AC: - até 60m ² : vagas para 30% das unidades. - acima de 60m ² , 1 vaga p/ cada unidade.	
	Comercial, Serviços Industrial Grupos I, II e III	AC até 70m ² : 90% AC até 300m ² : 80% AC acima de 300m ² : 70%	2 (*1)	---	---	---	5,00	art. 473	3,5	Isenta 1 vaga p/ cada 150m ² 1 vaga p/ cada 100m ²
	Comercial, Serviços Industrial Grupos IV e V	70%	2 (*1)	---	---	10	5	3,5	1 vaga p/ cada 100m ²	

AC – Área construída n - número de pavimentos

(*1) – Exceto nos Corredores de Atividades Múltiplas das Avenidas Durval de Góes Monteiro, Deputado Serzedelo Barros Correia e Menino Marcelo (BR 316), onde se admitem 8 pavimentos, obedecendo aos demais parâmetros urbanísticos previstos para UR-5 a partir do 3º pavimento.

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

Na ZR-2, o Bairro de Ponta da Terra tem coeficiente básico 3,5 e coeficiente máximo 4, para uso UR-5, na aplicação da outorga onerosa do Direito de construir.

Na ZR-2, Para os novos parcelamentos a testada mínima do lote é 10 m e a área mínima do lote é 250 m²

Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores de Atividades Múltiplas – ZR4

QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS									
Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais/fundos (m)		
ZR-4	UR-1	70%	2	---	---	3,00	1,50.	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo... (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	10	---	---	$3 + \frac{n-2}{2}$	$1,5 + \frac{n-2}{2}$	4,0	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15						
	Comércio, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	70%	2 (*5)	---	---	5 (*6)	art. 473	2	AC: - até 70m ² : isenta; - de 400m ² a 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² de AC; - acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² de AC.

AC – Área Construída

(*5) – Podendo chegar até a altura de 15m, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5.

(*6) – Exceto para os usos do grupo I, que poderão ter 3,00m, para lotes com testadas inferior a 8,00m.

Na ZR-4, para os novos parcelamentos a testada mínima do lote é 5m e a área mínima do lote é 125m².

-Para o Bairro de Pajuçara o coeficiente básico de aproveitamento é 3,5 e o coeficiente Máximo é 4.

-Para os Bairros de Ponta Verde, Jatiuca e parte de Cruz das Almas o coeficiente básico de aproveitamento é 4 e o coeficiente Máximo 4,5, para uso UR-5

Fonte - Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007)

Art. 418. Ainda que da aplicação da fórmula decorram valores menores, os recuos não serão inferiores:

I – a 5 m (cinco metros) de recuo frontal, a partir do alinhamento do lote ou terreno;

II – a 3 m (três metros) de recuo de fundos, a partir do alinhamento do lote ou terreno;

III – a 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros) do recuo lateral, a partir do alinhamento do lote. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 86).

Art. 419. Nas ZR-1 e ZR-2 admitir-se-ão recuos laterais de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros), se encontrados na aplicação da fórmula. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 86).

Art. 420. Nos lotes ou terrenos com mais de uma testada, a cada testada corresponderá um recuo frontal.

§ 1º. Nos lotes ou terrenos de esquina, os afastamentos frontais serão determinados utilizando-se os recuos iniciais de 3 m (três metros).

§ 2º. Nos terrenos com 03 (três) ou mais frentes (cabeça de quadra), o recuo divisor com a propriedade vizinha será tratado como recuo lateral. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 86).

Em conformidade com o art. 421 para o uso residencial 5 (UR5) serão obedecidos os parâmetros estabelecidos para Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente

de Aproveitamento (CA) definidos segundo a zona da cidade onde houver a implantação da edificação (Quadro 1 do ANEXO III, desta Lei), retomando aos quadros acima. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 87).

Ainda assim, o art. 430 permite a adoção de avanços máximos compensatórios na edificação para os recuos mínimos permitidos no imóvel, obedecendo aos seguintes parâmetros:

I – não ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) do comprimento da face do polígono resultante dos recuos da fórmula;

II – em qualquer face o avanço compensatório poderá ultrapassar o polígono resultante da fórmula no equivalente a 30% do recuo encontrado;

III – a área final do pavimento, com os avanços compensatórios aplicados, não poderá ser maior que a área do polígono inicial, ou seja, aquele resultante da aplicação da fórmula;

IV – havendo pavimentos-tipo com plantas diferentes entre si, a regra do inciso III deste artigo será aplicada a cada pavimento individualmente;

V – havendo na edificação mais de 4 (quatro) faces, cada face corresponderá a uma fachada;

VI – as escadas e elevadores poderão avançar até os recuos mínimos estabelecidos nesta Lei, sem que entrem no cômputo do recuo compensatório. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIO, 2007, p. 88).

O Código de Urbanismo e Edificação de Maceió (2007) conceitua o objeto de estudo conforme o art. 227, o pavimento mezanino, sendo um piso intermediário com pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para uso comum da edificação. Complementando no art. 228 que o mezanino não será considerado como pavimento para efeito do cálculo da fórmula do recuo mínimo, se sua área corresponder a no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área da lâmina do pavimento-tipo e se for de uso comum da edificação.

2.1.8 Considerações finais

Portanto, a evolução da legislação edilícia no que tange ao pavimento mezanino fica explícita nesse panorama. A primeira lei nº 2624 (1979) dificulta a inserção da estratégia projetual, pavimento mezanino, pois contabiliza esse como pavimento. A segunda lei nº 3537 (1985) restringe o uso de compartimentos de uso prolongado em habitações multifamiliares ou coletivas, o que não justifica seu uso, consequente o código tem seus complementos, justificando a importância da atualização da legislação arquitetônica/urbanística, surgindo nesse panorama as leis nº 3943 (1989), nº 4057 (1991) e nº 4138 (1992).

O complemento (1992) acrescenta parâmetros envolvendo o pavimento mezanino, declara que quando a área da construção não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área da lâmina do prédio e ele for destinado ao uso exclusivo coletivo, nessas condições o pavimento é excluído para os cálculos de afastamento. Assim, favorecendo a aplicação da estratégia projetual, propicia mais ambientes de uso coletivo ao edifício vertical multifamiliar em Maceió, produzindo “nova forma de morar”, vendendo “status” e “qualidade de vida”.

O Código de Urbanismo de Maceió (2004 e 2007) consolida o pavimento mezanino e fomenta ainda mais essa estratégia projetual.

2.2 Legislação edilícia nordeste (capitais): pavimento Mezanino

2.2.1 Aracaju/ SE edilícia: pavimento Mezanino

O Código de Obras do município de Aracaju – SE é um projeto de lei complementar datado de 05 de abril de 2010. Este revisa a Lei nº 13 de 1966, instituindo o novo Código de Obras e Edificações do Município de Aracaju e dá outras providências. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 06).

Os objetivos do Código de Obras do município de Aracaju – SE, são:

Art. 1º Esta lei disciplina, no município de Aracaju, os procedimentos administrativos, e as regras específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, uso e manutenção de edificações, sem prejuízo do disposto nas Legislações Estadual e Federal pertinentes, e em consonância com a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Aracaju (PDDUS), os Códigos de Uso e Ocupação do Solo, de Meio Ambiente, de Posturas e de Infraestrutura do Município, passando a ser adotado como Código de Obras e Edificações de Aracaju. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 07).

Parágrafo Único. Este Código aplica-se também às edificações existentes quando o proprietário pretender reformá-la, mudar o seu uso, ou aumentá-las. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 07).

Art. 2º O objetivo deste Código é garantir níveis mínimos de qualidade nas edificações, através de exigência de padrões de segurança, conforto ambiental, adequação ao uso e durabilidade. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 07).

O capítulo VII do Código de Obras do município de Aracaju – SE, dispõe das exigências para adoção da estratégia projetual mezaninos/jirais:

Art. 179 A construção de mezaninos e jirais será permitida desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

I – não poderá prejudicar as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto do compartimento onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado;

II – não se sobreponha em mais de 50% (cinquenta por cento) ao compartimento para onde é aberto;

III - ter mureta, gradil ou qualquer equipamento que confira proteção, com altura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros);

IV – tenha escada de acesso compatível com a sua função de uso.

V – ter área máxima de metade da área do compartimento sobre o qual ele estiver localizado, não sendo computado o espaço destinado á

escada de acesso ao mesmo. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 62).

Art. 180 Para efeito do cálculo dos afastamentos, o jirau não será considerado pavimento, desde que utilizado em um único pavimento da edificação, e o pé-esquerdo do compartimento, onde estiver localizado, não exceda a altura de 5,10m. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 62).

Art. 181 Os jiraus terão altura mínima de acordo com a sua localização no compartimento, assim definida:

I – uso privativo: 2,25m sob o mesmo;

II – uso condominial: 2,40m sob o mesmo. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 62).

Art. 182 Nos jiraus, em compartimentos onde a cobertura for inclinada, o pé direito médio será o mínimo estabelecido para o compartimento, desde que a menor altura não seja inferior a 2,10m. (CÓDIGO DE OBRAS DE ARACAJU, 2010, p. 62).

2.2.2 Fortaleza/ CE edilícia: pavimento Mezanino

A lei complementar nº 270 de 02 de AGOSTO DE 2019 institui o Código de Obras da cidade de Fortaleza - CE, com objetivo de corresponder às expectativas da sociedade em geral e, sobretudo alcançar o desenvolvimento da Cidade.

Art. 1 Esta Lei Complementar institui o Código da Cidade e compõe o conjunto de regulamentos relacionados ao ambiente natural, ao ambiente construído, as posturas municipais e os procedimentos para o compartilhamento de responsabilidades entre o poder público e os cidadãos fortalezenses, previstos na Lei Orgânica do Município de Fortaleza, Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e demais instrumentos aplicados no disciplinamento e produção do espaço urbano em harmonia com o meio ambiente (CÓDIGO DE OBRAS DE FORTALEZA, 2019, p. 12).

O Código de Obras de Fortaleza define mezanino um pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento de uso exclusivo deste. Os artigos 311 e 312, apresenta as diretrizes para aplicação do mezanino:

Art. 311. É permitida a construção de sótãos e mezaninos desde que o espaço aproveitável com essa construção possibilite conforto ambiental, segurança e salubridade respeitando as normas técnicas oficiais. (CÓDIGO DE OBRAS DE FORTALEZA, 2019, p. 97).

Art. 312. Os mezaninos que cubram mais de 50% (cinquenta por cento) do somatório das áreas dos compartimentos em que forem instalados serão considerados pavimentos. (CÓDIGO DE OBRAS DE FORTALEZA, 2019, p. 98).

2.2.3 João pessoa/ PB edilícia: pavimento Mezanino

O decreto nº 5285 de 29 de março de 2005, estabelece instruções normativas de aprimoramento da legislação urbanística vigente e no art. 5 – c (I Afastamento) determina que não serão computados, para efeito de altura no cálculo do afastamento progressivo em edificações verticais, os pavimentos destinados a semi-subsolo, pilotis, mezanino e garagens. Contudo que o mezanino seja para lazer com no máximo 30% da área fechada.

Um ponto importante a se destacar é que no código de Obras de João Pessoa – PB (1971) se assemelha a lei 3.537, de 23 de dezembro de 1985 que institui o Código de Edificações do município de Maceió. Subtende-se que Maceió se inspirou nele, pois as diretrizes são as mesmas, conceito, porcentagem da área máxima de 1/4 da área desse compartimento e afins.

2.2.4 Natal/ RN edilícia: pavimento Mezanino

A lei complementar nº 055, de 27 de janeiro de 2004, institui o Código de Obras e Edificações do município de Natal - RN e dá outras providências. O primeiro capítulo traz consigo os objetivos e princípios do código:

Art. 2º - A aplicação do Código de Obras e Edificações do Município de Natal reger-se-á pelos seguintes princípios:

I - Simplificação dos procedimentos administrativos relacionados com o licenciamento de obras de engenharia, arquitetura e urbanismo, e com a ampliação, reforma ou demolição de qualquer obra de construção;

II - valorização do usuário do equipamento urbano construído e daquele a quem se destina a habitação, assegurando o conceito de uso universal, condizente com a dignidade humana;

III - prioridade do interesse coletivo ante o individual;

IV - tratamento diferenciado às edificações que apresentem impactos sobre a cidade;

V - valorização da formação técnica e da habilidade criativa dos profissionais; VI - garantia do acesso à edificação regular, para toda a população;

VII - preservação, sempre que possível, das peculiaridades do ambiente urbano, nos seus aspectos ecológico, ambiental, histórico, cênico-paisagístico, turístico e geotécnico;

VIII - garantia de que o espaço edificado observa padrões de qualidade que satisfaçam as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e saúde dos usuários e dos demais cidadãos, além dos procedimentos administrativos e dos parâmetros técnicos que assegurem estes objetivos;

IX - modernização permanente do registro e do controle das edificações produzidas na cidade, com o acompanhamento sistemático das obras licenciadas, como instrumento de apoio ao planejamento urbano e ao desenvolvimento sustentado.

X - Garantia de que novas alternativas energéticas sejam incorporadas ao ambiente urbano e às edificações com o objetivo de proporcionar maior conforto e sustentabilidade à população.

O código de Obras e Edificações de Natal (2004, pag. 29, conceitua o mezanino como o pavimento intermediário cuja projeção não ultrapasse cinquenta por cento (50%) da área do pavimento principal.

Todo compartimento da edificação deve ter dimensões, pés direitos e áreas mínimas estabelecidas, conforme ao uso que se destina e conforme o Art. 144, do código de Obras e Edificações de Natal (2004, pag. 47), o mezanino deve ter o pé-direito mínimo de 2,4m, a área e dimensão mínima depende de sua área total, conforme a conceituação do parágrafo anterior.

2.2.5 Recife/ PE edilícia: pavimento Mezanino

A lei nº 16.292/97, regulamentada pelo decreto nº 26688/12, institui o Código de Edificações de Recife - PE, este regula as atividades de edificações e instalações, no município do Recife, e dá outras providências. O primeiro artigo desta lei determina que:

As edificações e instalações no Município do Recife obedecerão às disposições desta Lei, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano Setorial de Edificações e Instalações, e com as normas pertinentes da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 1).

De acordo com o Código de Edificações de Recife (1997, p. 01) esta lei tem como fundamento a função social da propriedade privada, através da qual, serão assegurados a população níveis mínimos de habitabilidade e qualidade das edificações e instalações, considerando 4 aspectos: I - Conforto térmico e acústico; II

– Segurança; III – Durabilidade; IV – Acessibilidade, circulação e uso de pessoas idosas e pessoas portadoras de deficiência física.

No capítulo II trata dos usos das edificações, o art. 44. classifica o uso das edificações em função das categorias de uso definido na LUOS:

I - Habitacional;

II - Não-habitacional;

III - Misto.

§ 1º - HABITACIONAL - é o uso destinado a moradia.

§ 2º - NÃO HABITACIONAL - é o uso destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais, e outros).

§ 3º - MISTO - é aquele constituído de mais de um uso (habitacional e não-habitacional) ou mais de uma atividade urbana (não habitacional) dentro de um mesmo lote. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 10).

O art.50. classifica as edificações de uso habitacional em:

I - edificação habitacional unifamiliar;

II - edificação habitacional multifamiliar;

III - conjunto de edificações habitacionais.

§ 1º - Edificação habitacional unifamiliar - é aquela destinada a abrigar uma única família.

§ 2º - Edificação habitacional multifamiliar - é aquela destinada a abrigar mais de uma família.

§ 3º - Conjunto de edificações habitacionais - é o agrupamento de habitações isoladas ou acopladas unifamiliares ou multifamiliares. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 11).

O Código de Edificações de Recife (1997, p. 22), inicia as diretrizes para as partes comuns das edificações: circulações (halls, escadas e rampas, circulação coletiva) zeladorias, piscinas, guaritas e jiraus que é uma nomenclatura diferente para mezanino. Jirau consiste em “piso elevado no interior de um compartimento, com altura reduzida (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 63).

Em conformidade com código de Edificações de Recife (1997, p. 25), o art. 111. os jiraus deverão apresentar áreas e dimensões, conforme o estabelecido no Anexo II, Tabela 01, desta Lei, para cumprimento do artigo detém os incisos:

§ 1º A área do jirau é calculada em relação à área do compartimento, sobre o qual for construído. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 25).

§ 2º - Os jiraus poderão ser desornados ao uso condominial, desde que obedecida a área máxima prevista no anexo II tabela 01, e observado o pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros). (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 25).

Baseado no anexo II, tabela 01 do código em questão (1997, p. 69), o jirau pode ter pé-direito de 2,25/ 2,40m, dependendo do uso, uso privativo terão altura mínima de 2.25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) sob o mesmo e de uso condicional terão altura mínima de 2.40m (dois metros e quarenta centímetros) sob o mesmo.

Os artigos 112. E 113. e 151. do código de Edificações de Recife (1997, p. 26) reporta diretrizes para o jirau:

Art. 112. A construção de jiraus não poderá prejudicar as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 26).

Art. 113. O jirau não será considerado pavimento, para efeito do cálculo dos afastamentos previstos na LUOS, desde que utilizado em um único pavimento da edificação, e o pé esquerdo do compartimento, onde estiver localizado, não exceda a altura de 5,10m (cinco metros e dez centímetros). (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 26).

Parágrafo Único. O jirau deverá ter mureta de proteção, com altura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros). (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 26).

Art. 113 Deverão ser servidos por elevadores todos os pavimentos das edificações que exijam ou incluam instalação de elevadores, exceto os pavimentos da edificação utilizados como: I - jiraus; (...). (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 34).

Os jiraus terão área máxima de 1/3 (um terço) da área do compartimento sobre o qual ele estiver localizado não sendo computado o espaço destinado à escada de acesso ao mesmo. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE RECIFE, 1997, p. 69).

Pode-se observar que, o jirau, nessa legislação em aspectos construtivos não é vantajoso, pois a área máxima é de 1/3 da área de compartilhamento sobre o qual ele estiver localizado, uma proporção pequena para ser instalado em edifícios verticais multifamiliares verticais.

2.2.6 Salvador/ BA - edificação: pavimento Mezanino

Sustentado pela lei nº 9281/ 2017, o Código de Obras de Salvador – BA, institui normas relativas à execução de obras e serviços do Município do Salvador, e dá outras providências. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE SALVADOR, 2017, p. 1).

Art. 1. Esta Lei norteará a execução de toda e qualquer obra e serviço no Município de Salvador, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador-PDDU e com a Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo-LOUOS, e tem como princípios gerais:

- I - priorizar o interesse coletivo sobre o individual;
- II - priorizar o caráter urbanístico das solicitações realizadas;
- III - privilegiar o indivíduo, a quem se destina a edificação, assegurando o seu uso de forma acessível e condizente com a dignidade humana;
- IV - a presunção da propriedade ou a autorização do proprietário por parte dos solicitantes de licença;
- V - a corresponsabilidade dos profissionais legalmente habilitados e responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- VI - observar as peculiaridades do sítio urbano, visando à preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da imagem urbana;
- VII - incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- VIII - compatibilizar as disposições desta Lei, com a legislação federal e estadual, Normas Técnicas Brasileiras e especificações das concessionárias de serviços públicos;
- IX - incorporar as novas conquistas tecnológicas e avanços sociais, visando a constante atualização da Lei. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE SALVADOR, 2017, p. 2).

O Código de Obras de Salvador classifica as obras em 4 grupos, no que menciona o mezanino são os grupos I e II, porém a instalação dele se refere a edificações de uso não residencial, contemplado no projeto original aprovado. Portanto, não se aplica para edifício vertical multifamiliar.

2.2.7 São Luís/ MA - edificação: pavimento Mezanino

A lei delegada nº 033 de 11 de maio de 1.976 reestrutura o código de construções e dá outras providências. Contudo é no decreto nº 48301 de 27/06/2016 que regulamentam os artigos 1º, itens 02 e 82, 343 e 368, todos da Lei Delegada nº 33, de 11 de maio de 1976 e art. 201 e 208, ambos da Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992 e dá outras providências, que informa diretrizes para o mezanino:

Art. 4º Mezaninos não são computados no gabarito quando estiverem instalados em área comum, residenciais ou comerciais, neles podendo estar implantados espaços de usos comum da edificação, com ou sem fechamento, aplicando-se analogicamente a restrição de ocupação de 1/3 da área, prevista legalmente para o jirau;

§ 1º Para o caso do caput, permite-se no máximo, a utilização de pé direito dupla de 6,00m (seis metros), aplicado analogicamente o pé-direito exigido para o pilotis no art. 199, da Lei nº 3.253/1992.

§ 2º Os mezaninos seguem dependentes do espaço principal, com acesso por esse e sem numeração exclusiva

§ 3º As disposições previstas nos parágrafos anteriores somente podem ser aplicadas uma vez, eventual repetição nas áreas comuns serão computadas para fins de gabarito e nas áreas de uso privativo serão computados no gabarito máximo exigido na legislação.

Lei delegada (1976) define jirau sendo o piso elevado no interior de um compartimento, com altura reduzida, sem fechamento ou divisões, cobrindo apenas parcialmente a área do mesmo e satisfazendo as alturas mínimas exigidas pela legislação.

2.2.8 Teresina/ PI - edificação: pavimento Mezanino

A lei complementar nº 4.729, de 10 de junho de 2015 dispõe sobre o Código de Obras e Edificações de Teresina e dá outras providências.

Art. 1º Este Código estabelece as normas, condições, delega competências e regulamenta os procedimentos administrativos e executivos, e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações para o licenciamento e a execução das obras de construção, realizados por agente particular ou público, no município de Teresina. (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE TERESINA, 2015, p. 1).

O Código em questão define mezanino piso intermediário entre o chão e o teto ou forro de um compartimento, de uso exclusivo deste (CÓDIGO EDIFICAÇÕES DE TERESINA, 2015, p. 58). E determina as diretrizes para aplicação:

Art. 125. O pé-direito do mezanino pode ser 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), desde que sua área não exceda a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento onde está inserido.

2.2.9 Considerações finais

Pode-se observar que a estratégia projetual mezanino/ jirau está presente na quase totalidade das capitais nordestinas brasileiras, considerando a abrangência do território do Nordeste é possível haver variedade nos “termos/ nomes”, como no caso mezanino e jirau. As definições se assemelham, em síntese, mezanino/ jirau é conceituado a uma estrutura intermediária, entre dois pavimentos ou andares, que cobre parte da área do pavimento, todavia, o que varia de cidade para cidade é a porcentagem da área, pé direito e afins.

Quadro 3 - Síntese da Legislação Edilícia – Pavimento Mezanino

Cidade/ Estado	Ano	Porcentagem máxima sobre área construída	Pé direito	Definição
Aracaju	2010	½ 50%	Mínimo condomínial 2,40m Máximo < 5,1 m	“Mezanino ou Jirau – Piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação”

Fortaleza	2019	½ 50%		“Mezanino - Um pavimento intermediário entre piso e o forro de um compartimento de uso exclusivo deste”
Joao Pessoa	2005	30%	Mínimo ≥ 2,2m	“Jirau – um piso elevado acima de um piso de um compartimento”
Maceió	2007	½ 50%	Mínimo ≥ 2,5m	“Mezanino - Piso intermediário, construído em alvenaria, com área igual ou inferior a 50% da área do compartimento com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para uso residencial.”
Natal	2004	1/2 50%	Mínimo ≥ 2,4m	“Mezanino – um pavimento intermediário cuja projeção não ultrapasse 50% da área do pavimento principal”
Recife	2012*	1/3 33,3%	Mínimo 2,40m Máximo < 5,1 m	“Jirau – Consiste em um piso elevado no interior de um compartimento, com altura reduzida”
Salvador	2017	_____	_____	_____
São Luís	1976	1/3 33,3%	≤ 6	“Jirau – o piso elevado no interior de um compartimento com altura reduzida”
Teresina	2015	1/2 50%	Mínimo ≥ 2,2m	“Mezanino – piso intermediário entre o chão e o teto ou forro de um

				compartimento, de uso exclusivo deste”
--	--	--	--	--

Fonte: elaborada pelo Autor (2023)

Nota-se como semelhança das diretrizes da aplicação da estratégia projetual pavimento mezanino o apelo para que na construção o espaço aproveitado possibilite o conforto ambiental (ventilação, iluminação), segurança e salubridade respeitando as normas técnicas.

3 ESTRATÉGIA PROJETUAL PAVIMENTO MEZANINO: INTERFERÊNCIA PROJETUAL

3.1 Cone do Farol

Segundo Zacarias (2007) o Cone do Farol da Marinha localizado no bairro do Jacintinho (região do tabuleiro), serviu como elemento de restrição do gabarito das edificações em algumas áreas localizadas na planície litorânea e visava à garantia da manutenção do raio de visibilidade do farol para a emissão de sinais luminosos para os pescadores e navios de navegação intercontinental. O cone do Farol foi um agente limitador para inserção de diversas estratégias projetuais na orla de Maceió, pois ele implicava na questão do gabarito das edificações.

Assim, Maceió diferente de outras cidades apresenta gabarito das primeiras quadras com poucos pavimentos proporcionando na orla da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca edifícios que não ocasionam grandes paredões e sombreamento, conforme o esquema de figura 13 e da figura 14. Todavia, um novo Farol foi construído em 2014 e o sistema imobiliário afirma que possibilitará a construção de prédios maiores (CÓLEN – G1, 2014)

Figuras 13 e 14: Imagens representativas do cone do Farol – Maceió/ AL. Do lado esquerdo ilustração esquematizada restrição do gabarito em virtude cone do Farol; ao lado direito vista do cone do Farol em relação ao mar.



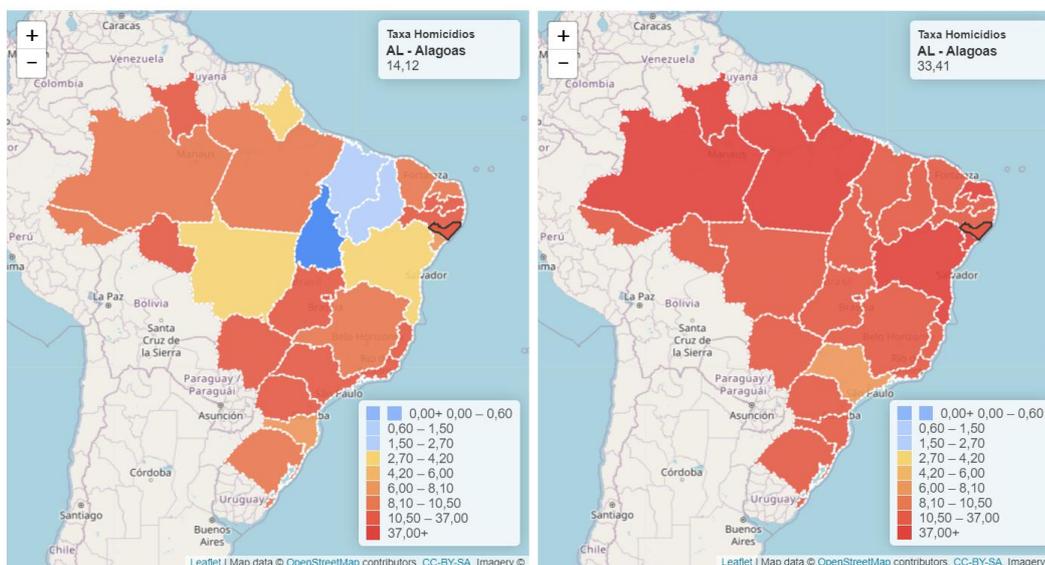
Fonte: GATU - Grupo de Estudo da Atmosfera Climática Urbana e CAVALCANTE (2013)

Assim, o cone do Farol foi um agente determinante no início para o não uso do pavimento Mezanino e com o decorrer do tempo com o auxílio da legislação que caminha junto com a questão do gabarito a estratégia passou a ser utilizada.

3.1.2 Violência

Segundo IPEA (Instituto de pesquisa econômica aplicada), o crime de homicídio é o principal parâmetro para análise da violência do país. Conforme as figuras 15 e 16 da taxa de homicídio do ano de 1980 e 2019 nota-se que Alagoas se configura como um dos estados mais violentos do Brasil, sendo 14,2 e 33,41 respectivamente.

Figuras 15 e 16: Taxa de Homicídio em Alagoas 1980 e 2019



Fonte: Ipea – atlasviolencia

Segundo o site Ipeadata e Datasus, Maceió de 1990 a 2010 teve um surto na violência urbana da capital alagoana. Conforme o gráfico 1 que apresenta a média dos homicídios resultando um aumento significativo.

Gráfico 1: Homicídios em Maceió 1990-2010



Fonte: Elaboração pelo autor a partir de dados do Ipeadata e Datasus

Com alto grau de violência tende-se a procurar lugares seguros, na habitação quanto mais seguro maior a demanda pela população e assim com esses dados é uma premissa a inserção do pavimento mezanino proporcionando ambientes de lazer e sensação de segurança “dentro de casa” e podendo proporcionar uma área de lazer completa nos próprios condomínios, áreas que vão se moldando com as necessidades de cada época.

3.2 Estratégia projetual: pavimento Mezanino

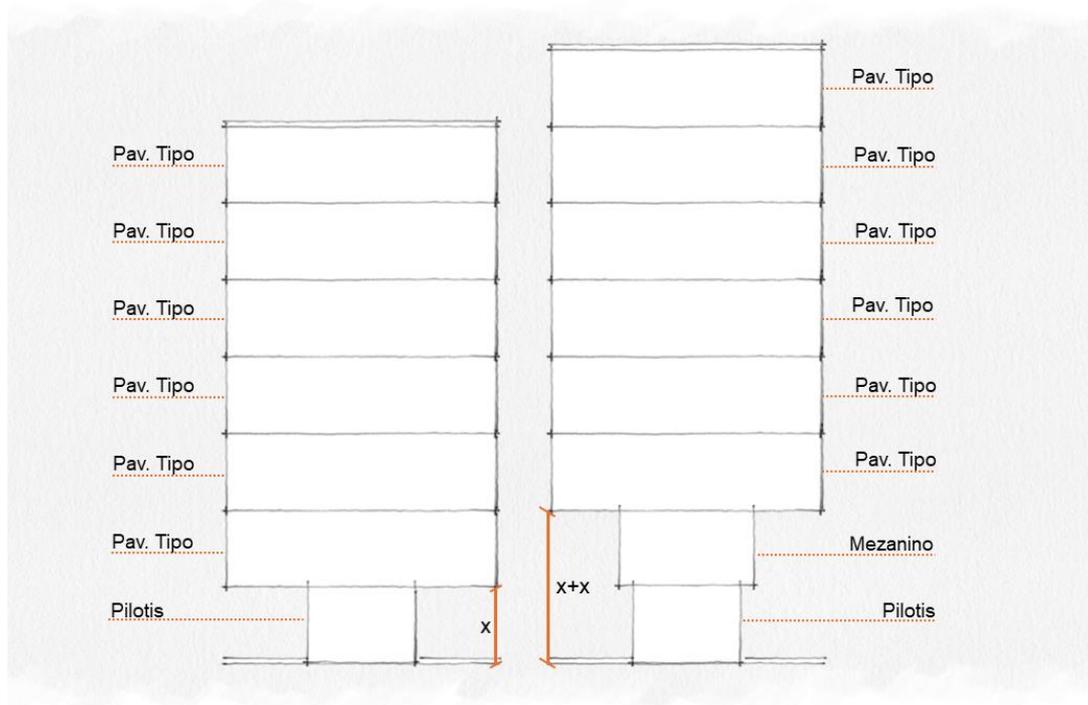
3.2.1 Pavimento Mezanino: Análise geral

A estratégia projetual, pavimento Mezanino, segundo o Código de Urbanismo e Edificação de Maceió (2007), art. 227, é um piso intermediário com pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para uso comum da edificação. Complementando no art. 228 que o mezanino não será considerado como pavimento para efeito do cálculo da fórmula do recuo mínimo, se sua área corresponder a no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área da lâmina do pavimento-tipo.

O pavimento mezanino pode-se ser considerado uma extensão do pavimento pilotis para ser implantado novos espaços de lazer, visto que esse para ser excetuado do coeficiente de aproveitamento, segundo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007), art. 265 – II, o pilotis, deve ser utilizado para uso comum da edificação. Bem logo, para ser excetuado do cálculo da taxa de ocupação do terreno deve ser utilizado para uso comum da edificação e quando sua área de construção não ultrapassar a 40% (quarenta por cento) da área de projeção da lâmina do prédio”, conforme o art. 269 – VII. Assim como no art. 424, o pilotis, não é computado como pavimento, para cálculo dos recuos quando a sua área de construção não ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área de projeção da lâmina do prédio. (CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ, 2007).

Portanto, o que seria 40% de área de uso comum da edificação com a estratégia projetual, pavimento Mezanino que permite 50%, passa a ser 90%. Criando espaços com novas necessidades dos usuários, proporcionando ao mercado imobiliário novas técnicas de vendas e aos arquitetos/ projetistas um novo poder de criação. Conforme figura 17 que do lado esquerdo mostra a ilustração de um edifício apenas com pavimento pilotis + pavimentos tipo e do lado direito edifício com pavimento pilotis + pavimento mezanino + pavimentos tipo.

Figura 17: Ilustração edifício sem o pavimento mezanino x com pavimento mezanino



Fonte: Elaborado pelo Autor

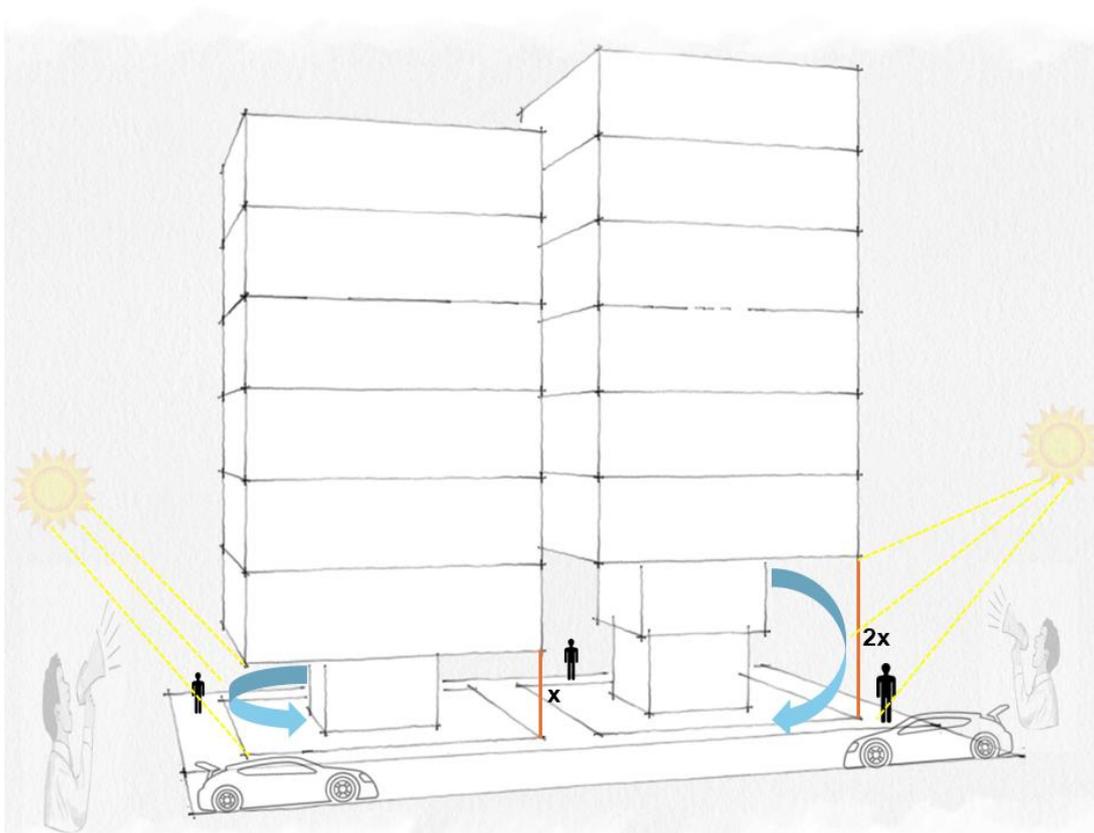
Pavimento mezanino, proporciona uma estética única ao edifício vertical multifamiliar, o pé direito duplo, como pode ser visto na figura 18, tem um histórico de ser um sinônimo de sofisticação, se fazendo presente em espaços luxuosas, proporcionando a sensação de um ambiente amplo. O pé direito alto tem o poder de proporcionar aspecto luxuoso ao ambiente o que leva a outra característica que é o lucro. Nota-se que os edifícios que possui o pavimento mezanino são de médio e alto padrão necessitando de um capital maior para sua aplicação.

Outra vantagem do pavimento mezanino é a iluminação que com uma abertura maior permite uma luminância maior nos pilotis. A ventilação também é favorecida, como pode ser visto na figura 18, pois o pé direito alto ajuda climatizar melhor o lugar visto que a maior distância do teto ao chão ameniza a temperatura, já que o ar quente tem mais espaço para circular e se dissipar. Outra vantagem para ventilação e iluminação é devido a predominância dos lotes que se encontram beira-mar ou lotes

de esquina com mais de uma testada para o exterior. Essa localização proporciona sempre uma visão holística e estratégica do entorno, assim como um mirante.

Outro aspecto relevante, é a altura do edifício nesta configuração, o primeiro pavimento tipo fica mais alto em relação aos edifícios sem o pavimento mezanino e até mesmo sem o pavimento garagem, se beneficiando ainda mais quando possui ambas as estratégias. Ficando mais alto em relação aos ruídos dos transportes e pessoas e proporciona uma vista melhor.

Figura 18: Ilustração edifício sem o pavimento mezanino x com pavimento mezanino, focando no pé direito e ventilação

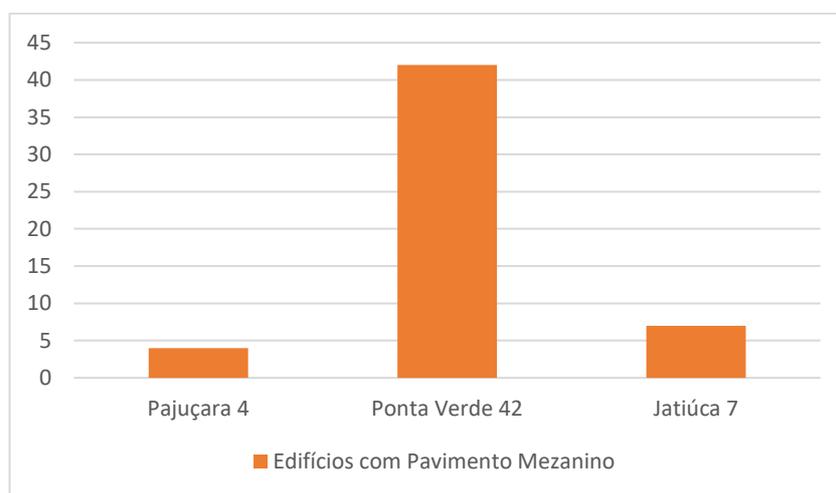


Fonte: Elaborado pelo Autor

3.2.2 Edifícios verticais residenciais em Maceió (Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca): seleção dos edifícios e análise

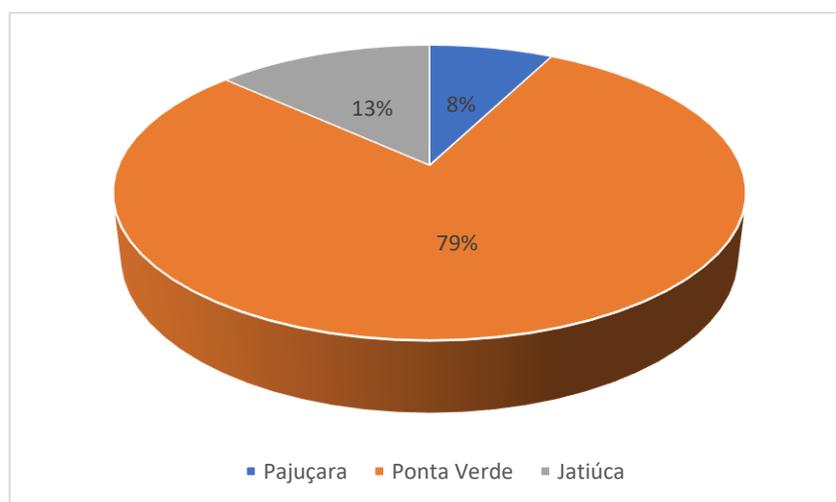
Com base nos dados do grupo de pesquisa GEPA, juntamente com visita aos bairros da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca foram levantados 53 edifícios multifamiliares vertical que possui a estratégia projetual, pavimento Mezanino. Conforme gráficos 2 e 3, Pajuçara possui 4 edifícios totalizando 8%; Jatiúca com 7 edifícios totalizando 13%; e finalizando Ponta Verde com 42 edifícios totalizando 79%.

Gráfico 2: Edifícios com pavimento mezanino na orla de Maceió



Fonte: Elaborado pelo Autor

Gráfico 3: Porcentagem edifícios com pavimento mezanino na orla de Maceió



Fonte: Elaborado pelo Autor

Pode-se analisar seguindo o gráfico 3 que o bairro da Ponta Verde há uma maior concentração de edifícios com pavimento mezanino e a figura 19 vem comprovar através da espacialização do mapa contendo a localização dos edifícios selecionados.

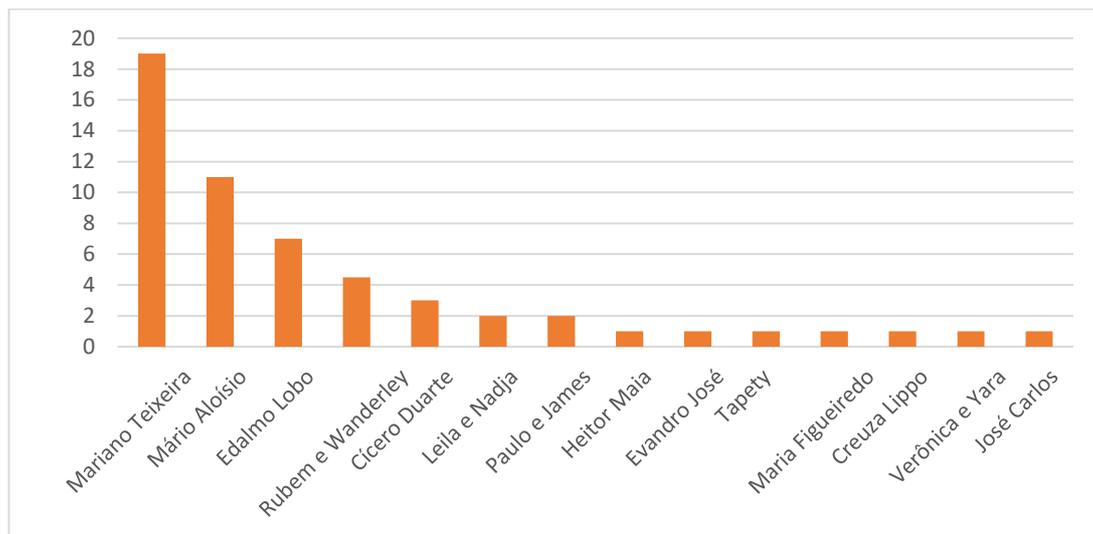
Imagem 19: Espacialização dos edifícios com pavimento Mezanino – Pajuçara/ Ponta Verde/ Jatiúca



Fonte: Google Earth (adaptado pelo autor)

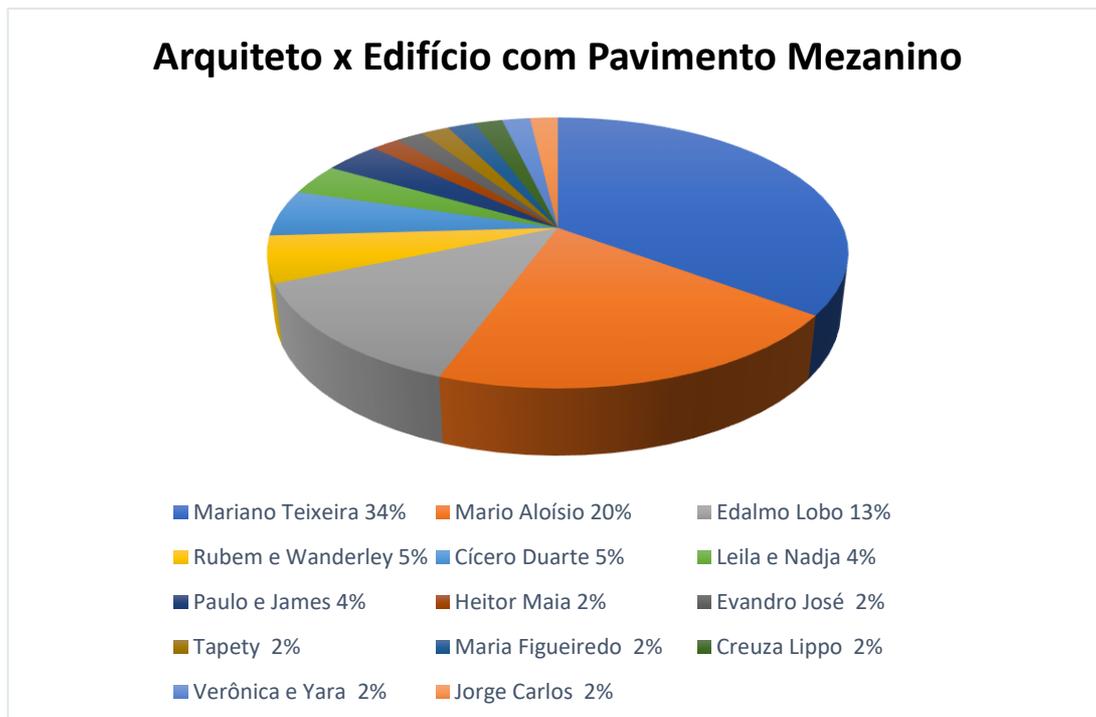
Desses edifícios selecionados os arquitetos são diversificados, conforme os gráficos 4 e 5, nota-se que Mariano Teixeira, Mario Aloisio e Edalmo Lobo são os que tem maiores quantidades de edifícios na orla de Maceió com pavimento mezanino com respectivamente 19 edifícios 34%; 11 edifícios 20%; e 7 edifícios 13%.

Gráfico 4: Arquitetos x edifícios



Fonte: Elaborado pelo Autor

Gráfico 5: Arquitetos x porcentagem edifícios



Fonte: Elaborado pelo Autor.

Quadro 4 - Edifícios Verticais Multifamiliares da orla de Maceió com Pavimento Mezanino (a partir de 1992)

Edifício	Registro SEMURB	Ano	Localização	Construtora/ Responsável Técnico	Arquiteto
Casabella	401	1989*	Av. Dr. Antônio Gouveia, 77. Pajuçara.	CONCIC Engenharia	Ana Luiza Piatti Ana M ^a Maia Nobre Rosa M ^a Maia Nobre Sylvia M ^a Piatti Paiva Mariano Teixeira
Portal do Mar	312	1993	R. Sen. Rui Palmeira, 40. Ponta Verde.	Eng. Venilson Lopes Galvão	Leila Vasconcelos Nadja Pires
Portal dos Corais	346	1993	Rua Hélio Pradines, 87. Ponta Verde.	Engenheiro venilson Lopes Galvão	Leila Vasconcelos Nadja Pires
Montserrat	317	1995	R. Carlos Tenório, 1925. Ponta Verde	CIPESA Engenharia S.A	Rubem M. Wanderley Maurício Espinosa Cacho Luiz Fernando Carneiro Olga Wanderley

					M ^a Ângela Guimarães
Papini	185	1996	Rua Desportista Humberto Guimarães, 735. Ponta Verde.	_____	Cícero Duarte
Edmilson Pontes	14	1997	Rua Mal. Álvaro Alvin Câmara, 138. Jatiúca.	CAMÊLO LTDA	Mariano Teixeira
Mário Mafra	219	1997	Rua Gaspar Ferrari, 38. Ponta Verde.	CAMÊLO LTDA	Mariano Teixeira
Varandas da Ponta Verde	079	1997	Av. Álvaro Otacílio, 2939. Ponta Verde.	LIMA ARAUJO LTDA	Mariano Teixeira
Dom Rodolfo	194	1997	R. Des. Jerônimo de Albuquerque, 275 . Pajuçara.	PENEDO LTDA	Evandro José Silva
Mansão Turim	108D	1998	Rua Desportista Humberto Guimarães, 625. Ponta Verde.	EMPRETEL	Mariano Teixeira
Delphos	322	1999	Rua Helo Pradines, 247. Ponta Verde.	ENG. WAGNER MENDES	Mario Aloisio
Corbusier	185	1999	R. José Luiz Calazans, 84. Jatiúca.	Empretel	Heitor Maia
Enseada dos Corais	214	1999	Av. Robert Kennedy, 2065. Ponta Verde.	_____	Tapety e Associados
Mogno	305	1999	R. Senador Rui Palmeira, 371. Ponta Verde.	Falcão	Mario Aloisio

Villa Bella	412	2000	Rua Helio Pradines, 946. Ponta Verde	Luiz Roberto	Maria Cristina M. Figueiredo
Mônaco	100	2000	R. Profa. Higia Vasconcelos, 119. Ponta Verde.	PLACIC	Edalmo Lobo
Mansão Lasar Segall	432	2000	Rua Desportista Humberto Guimarães, 849. Ponta Verde.	Monte Cristo LTDA	Cícero Duarte Claudia Kummer
Lausanne	176	2001	R. Des. Jerônimo de Albuquerque, 89. Ponta Verde	PLACIC	Edalmo Costa
Antilhas	184	2001	R. Deputado José Lages, 1225. Ponta Verde.	V2 Construções	Mariano Teixeira
James Thorp	95	2001	R. Machado Lemos, 276-350. Ponta Verde.	MARCA Construtora	Creuza Maria de A. Lippo
Rodin (Alfredo Volpi)	100	2001	Av. Silvio Carlos Viana, 1675. Ponta Verde.	UCHÔA LTDA	Mariano Teixeira
Ametista 3	116	2001	Rua Senador Rui Palmeira, 405. Ponta Verde.	FALCÃO LTDA	Verônica F. Dobourcq - PE Yara Scherb Steinberg - PE
Plaza Athenee	209E	2001	Rua Desportista Humberto Guimarães, 480. Ponta Verde.	INCORPORADORALI MA ARAUJO	Cicero Duarte Claudia Kummer
Murano	054	2001	Rua Dr. Noel Nuts. 198. Ponta Verde.	Record Engenharia	Mario Aloisio
Navegantes	312	2002	Av. Álvaro Otacilio, 3815. Jatiúca.	_____	Mario Aloisio

Cap Ferrat	212	2002	R. Profa. Higia Vasconcelos, 193. Ponta Verde.	PLACIC	Edalmo Costa
Barcelona	187	2002	Rua Gaspar Ferrari, 45. Ponta Verde.	RECORD LTDA	Mario Aloisio
Caleche	257B	2003	Av. Dr. Antônio Gouveia, 317. Pajuçara.	H. F. Construtora	Mario Aloisio
Ametista IV	202	2003	R. Manoel Ribeiro Rocha, 49. Ponta Verde.	Falcão	Jorge Cardoso da Silva
Manoel Monteiro	135	2003	Av. Silvio Carlos Viana, 2469. Ponta Verde.	V2 Construção	Mariano Teixeira
Grand Classique	306	2003	Av. Silvio Carlos Viana, 2635. Ponta Verde.	V2 Construção	Mariano Teixeira
Alenquer	166	2003	R. Durval Guimarães, 1376. Ponta Verde.	CIPESA Engenharia S.A	Rubem M. Wanderley Maurício Espinosa Cacho
Évora Monte	149	2003	R. Durval Guimarães, 1354. Ponta Verde.	CIPESA Engenharia S.A	Rubem M. Wanderley Maurício Espinosa Cacho
Maison D'Élysées	277	2003	Rua Durval Guimaraes, 438. Ponta Verde.	UCHOA LTDA	Mariano Teixeira
Ilhas Mauritius		2003	Rua Dr. Noel Nuts. 184. Ponta Verde.	Record engenharia	Mario Aloisio
Portucale I e II	132	2004	Av. Álvaro Otacílio, 3513. Jatiúca.	RECORD LTDA	Mario Aloisio
Rodrigo Camelo	219	2004	Rua Carlos Tenório, 100. Ponta Verde.	CONSTRUTORA CAMÊLO	Mario Aloisio
Francisco Brennand	226	2004	R. Dr. Antônio Cansanção, 1040. Ponta Verde.	FALCÃO	Edalmo Costa

Chateau Du Rhone	208	2004	R. Dr. Antônio Cansanção, 835. Ponta Verde.	R. C. Construções Ltda	Edalmo Lobo
Ametista V	104	2005	R. José Júlio Sawyer, 160. Ponta Verde.	_____	Mario Aloisio
Palais Royas		2006	Av. Dr. Antônio Gouveia, 1423. Pajuçara.	Mendonça Engenharia Ltda.	Mariano Teixeira
Grand Portage	241	2006	R. Prefeito Abdon Arroxelas, 61. Jatiúca.	_____	Mariano Teixeira
Cartier Bresson	272	2006	Rua Dr. Noel Nuts. 190. Ponta Verde.	_____	Mariano Teixeira
Cádiz	389	2007	Tv. Antônio Maciel de Oliveira, 43. Ponta Verde.	Record Construção	Mario Aloisio
One	197	2013	Rua José Júlio Sawyer, 68. Ponta Verde.	V2 Construção	Mariano Teixeira
Double	016	2015	Av. Dr. José Sampaio, 900. Ponta Verde.	V2 Construção	Mariano Teixeira
Governador Afrânio Lages	022	2016	Av. Silvio Carlos Viana, 1843. Ponta Verde.	Construtora Coutinho Eireli Ltda	Mariano Teixeira
Giardini	23	2019	R. Prof. Sandoval Aroxelas, 370. Ponta Verde.	Coutinho Incorporação	Mariano Teixeira
Lyon (2 pavimentos garagem e 1 mezanino)	263	2019	R. Sen. Rui Palmeira, 730. Ponta Verde.	DELMAN	Paulo Gusmão James Passos
Kairós		2021	R. Aureliano Teixeira de Vasconcelos, 57. Jatiúca.	DELMAN	Edalmo Lobo

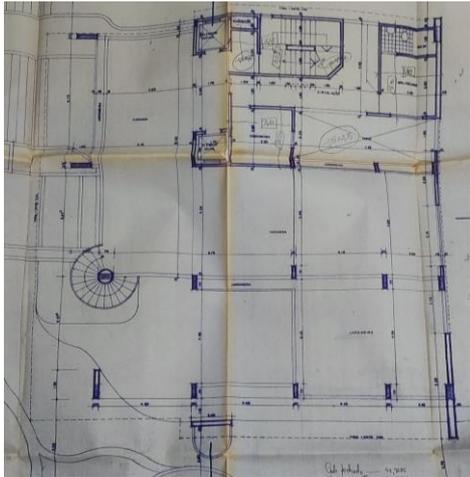
Divane Lune	298	2021	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 259. Jatiúca.	Penedo LTDA	Mariano Teixeira
Smart 445	-----	2021	R. Sen. Rui Palmeira, 435. Ponta Verde.	TUCCI CAVALCANTE LTDA	Edalmo Lobo
Waves	211	2022	Av. Álvaro Otacílio, 1388. Ponta Verde.	RECORD LTDA	Mariano Teixeira

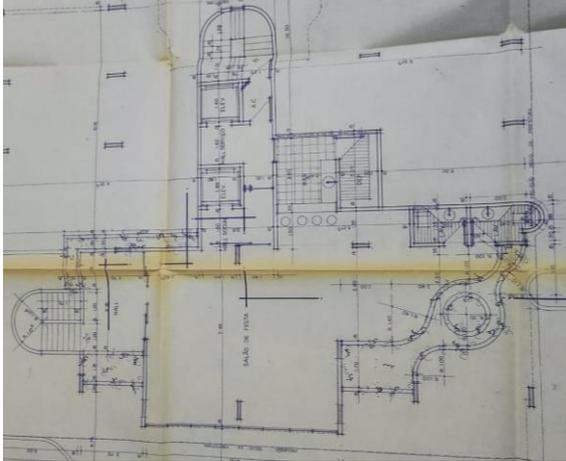
Fonte: Elaborado pelo autor baseado em informações do grupo GEPA E SEMURB

Nota-se dois momentos importantes da inserção do pavimento mezanino, o primeiro, compreende o período de 1992 – 2007 este relacionado a questão de luxo, poder e capital. O segundo período que se inicia em meados de 2013 até os dias atuais onde há uma mudança de comportamento da população que anseia cada vez por áreas de lazer

Para compreensão geral do pavimento mezanino produz-se fichas catalográficas baseado no grupo de pesquisa gEPA, fichas com informações em torno do edifício em geral, mas com foco no pavimento mezanino. A ordem das fichas consiste no edifício mais antigo para os mais recentes sendo possível uma análise da evolução. Entretanto em alguns edifícios não foi possível a aquisição da planta baixa pela indisponibilidade do arquiteto/ contato e pela ausência dos arquivos na SEMURB (Secretária Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo), assim cria-se um quadro 5 com imagem da localização e imagem geral do edifício

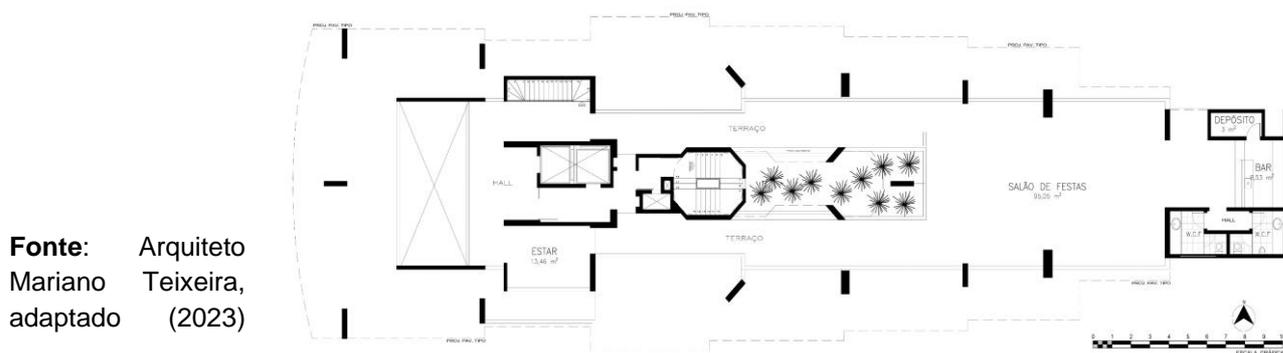
FICHA 1 - Registro 401	Ano - 1989	Edifício Casabella
Arquiteto: Mariano Teixeira*		Área do pavimento tipo: 442,60 m²
Construtora: CONCIC Engenharia		Área do pavimento mezanino: 128 m²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Casabella</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth (ADAPTADO), 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Edifício Casabella</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Casabella</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de festas; Bar; Banheiros/ Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas.</p>		

FICHA 2 - Registro 317	Ano - 1995	Edifício Montserrat
Arquiteto: Rubem Wanderley/ Maurício Espinosa		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: CIPESA		Área do pavimento mezanino: ND
<p>Imagem: Localização Edifício Montserrat</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Montserrat</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Montserrat</p> <p>Fonte: SEMURB (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Salão de festas; Condomínio; Banheiro; Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas sendo uma helicoidal.</p>		

FICHA 3 - Registro 185	Ano - 1996	Edifício Papini
Arquiteto: Cicero Duarte		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: ND		Área do pavimento mezanino: ND
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Papini</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Edifício Papini</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p style="text-align: center;">Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Papini</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: SEMURB (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de festas; bar; depósito.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas.</p>		

FICHA 4 - Registro 79	Ano - 1997	Edifício Varandas da Ponta Verde
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 637,20 m²
Construtora: Lima Araújo		Área do pavimento mezanino: 201,18 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Varandas da Ponta Verde</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Varandas da Ponta Verde</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Varandas da ponta Verde

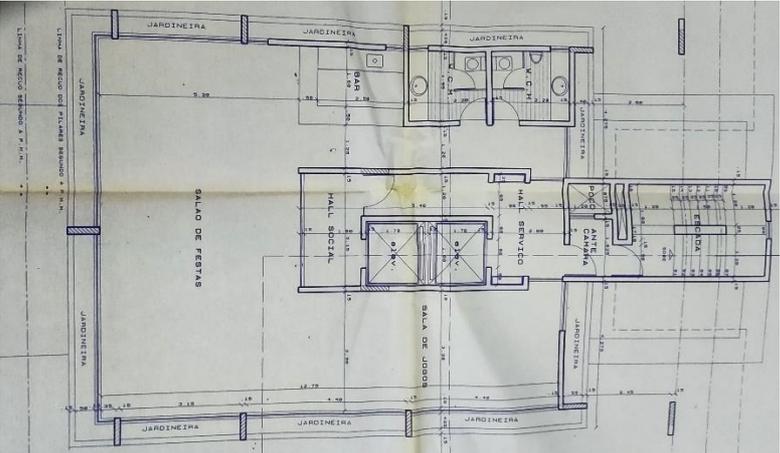


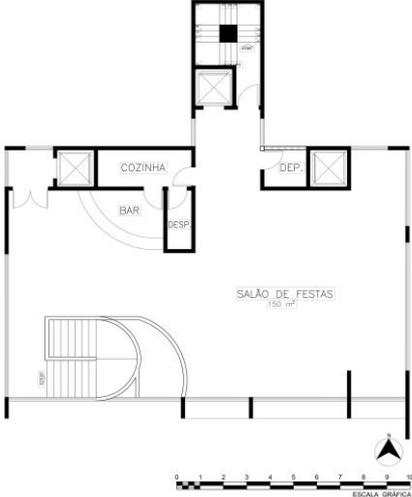
Ambientes Pavimento Mezanino:

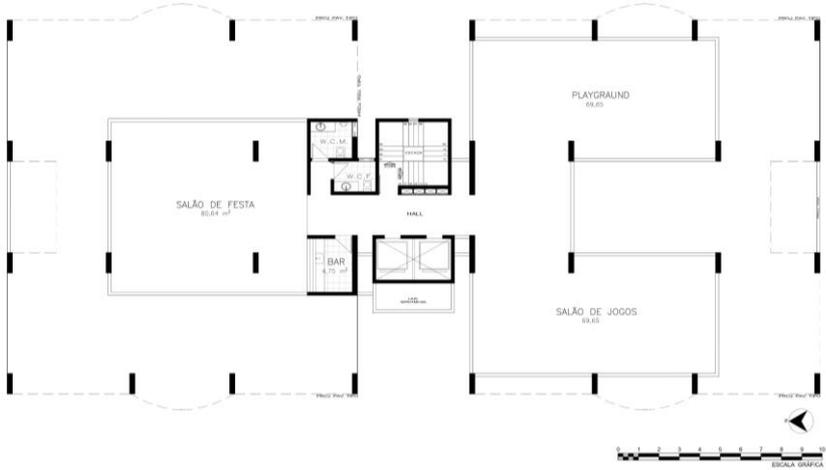
Salão de Festas; Bar; Estar; Banheiros.

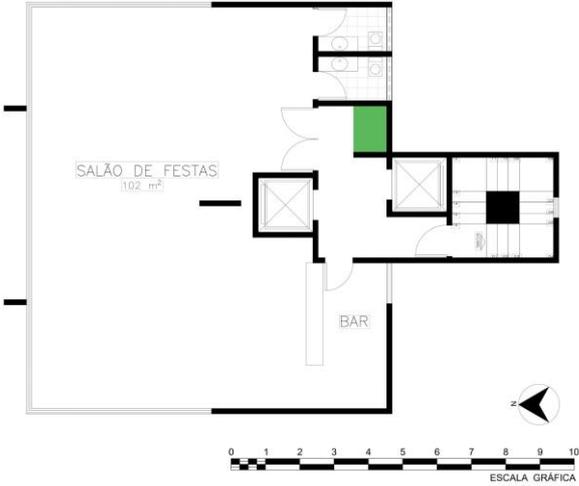
Acesso através de duas escadas e dois elevadores.

FICHA 5 - Registro 194	Ano - 1997	Edifício Dom Rodolfo
Arquiteto: Evandro José Silva		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: PENEDO		Área do pavimento mezanino: 122 m²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Dom Rodolfo</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Edifício Dom Rodolfo</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Dom Rodolfo</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Salão de festas/ Bar; Banheiro. Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas. Possui apenas um banheiro.</p>		

FICHA 6 - Registro 108D	Ano - 1998	Edifício Mansão Turim
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 387,12 m²
Construtora: EMPRETEL		Área do pavimento mezanino: 152,52 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Mansão Turim</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Mansão Turim</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento Mezanino – Mansão Turim</p>		
<p>Fonte: SEMURB (2023)</p> 		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Salão de festas; Bar; Sala de Jogos; Banheiros Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>		

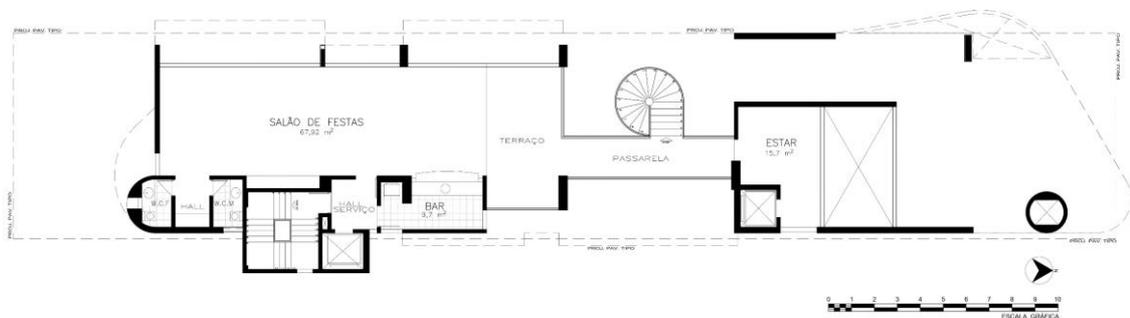
FICHA 7 - Registro 432	Ano - 2000	Edifício Mansão Lasar Segall
Arquiteto: Cicero Duarte/ Cláudia Kummer		Área do pavimento tipo: 673,87 m²
Construtora: Monte Cristo		Área do pavimento mezanino: 246,95 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Mansão Lasar Segall</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Mansão Lasar Segall</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Mansão Lasar Segall</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Cozinha/ Dispensa/ Depósito; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 3 elevadores e 2 escadas.</p>		

FICHA 8 - Registro 184	Ano - 2001	Edifício Antilhas
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 628,98 m²
Construtora: V2		Área do pavimento mezanino: 312,63 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Antilhas</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Antilhas</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Antilhas</p>		
 <p style="text-align: center;">Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festa; Bar; Playground; Sala de Jogos; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>		

FICHA 9 - Registro 95	Ano - 2001	Edifício James Thorp
Arquiteto: Creuza M ^a Lippo		Área do pavimento tipo: 353,02 m ²
Construtora: MARCA		Área do pavimento mezanino: 166,63 m ²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício James Thorp</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício James Thorp</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – James Thorp</p> <p>Imagem do plano de planta baixa do pavimento mezanino, mostrando o salão de festas (102 m²) e o bar.</p> <p style="text-align: center;">Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Cozinha/ Bar.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas.</p>		

FICHA 10 - Registro 100	Ano - 2001	Edifício Rodin (Alfredo Volpi)
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 434,36 m²
Construtora: UCHÔA		Área do pavimento mezanino: 199,9 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Rodin</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Rodin</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Rodin



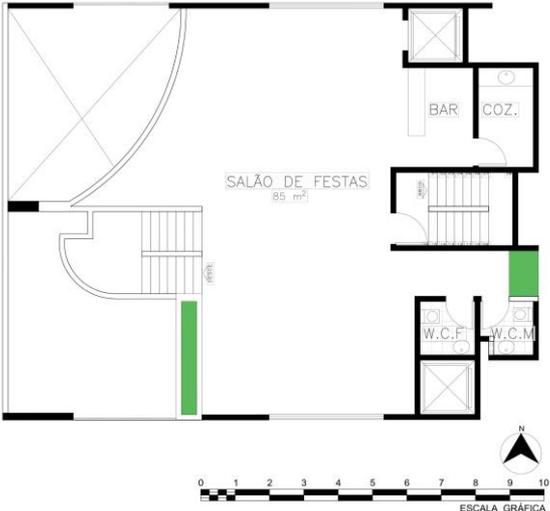
Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)

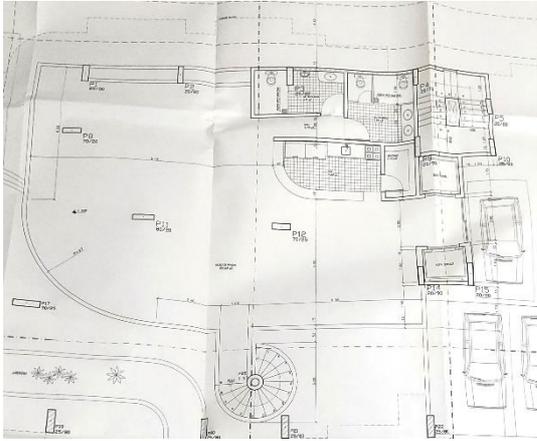
Ambientes Pavimento Mezanino:

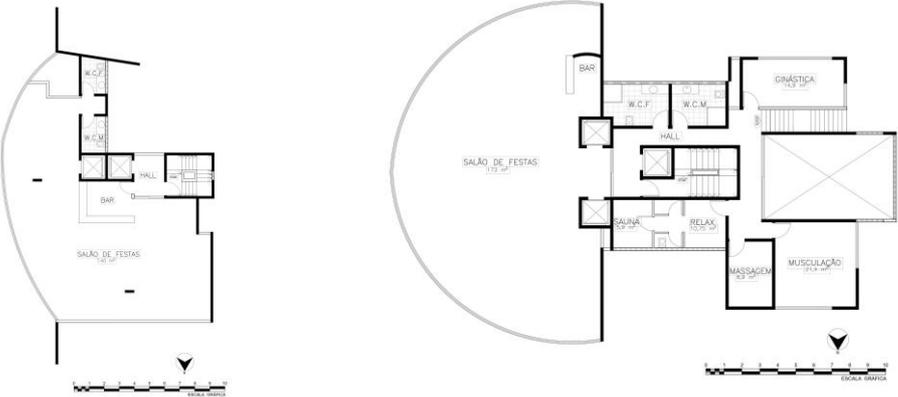
Salão de Festas; Bar; Estar;

Acesso através de duas escadas (sendo uma helicoidal) e dois elevadores.

FICHA 11 – Registro 116	Ano - 2001	Edifício Ametista 3
Arquiteto: Verônica Dobourcq/ Yara Steinberg		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: FALCÃO		Área do pavimento mezanino: 187,22 m²
<p data-bbox="328 461 818 495" style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Ametista 3</p>  <p data-bbox="408 1055 738 1088" style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p data-bbox="967 461 1425 495" style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício Ametista 3</p>  <p data-bbox="1054 1099 1337 1133" style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p data-bbox="204 1178 807 1256" style="text-align: center;">Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino - Ametista 3</p>  <p data-bbox="204 1581 624 1615" style="text-align: center;">Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p data-bbox="204 1715 711 1749">Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p data-bbox="204 1783 994 1872">Salão de Festas; Copa; Terraço; Vestiários/ Banheiros, Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.</p> <p data-bbox="204 1895 1485 1984">Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas.</p>		

FICHA 12 - Registro 209E	Ano - 2001	Edifício Plaza Athenee
Arquiteto: Cícero Duarte/ Claudia Kummer		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: Incorporadora Araujo		Área do pavimento mezanino: 183,1 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Plaza Athenee</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Plaza Athenee</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Plaza Athenee</p> <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de festas; Bar; Cozinha; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.</p>		

FICHA 13 - Registro 54	Ano - 2001	Edifício Murano
Arquiteto: Mario Aloisio		Área do pavimento tipo: 434,34 m²
Construtora: RECORD		Área do pavimento mezanino: 197,63 m²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Murano</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Edifício Murano</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Imagem da planta baixa do pavimento Mezanino – Edifício Murano</p>  <p>Fonte: SEMURB (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de festas; Bar: Copa; Cozinha; Banheiros</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.</p>		

FICHA 14 - Registro 312	Ano - 2002	Edifício Navegantes
Arquiteto: Mario Aloisio		Área do pavimento tipo: 639,52 m ²
Construtora:		Área do pavimento mezanino: 639,52 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Navegantes</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Navegantes</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Navegantes</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Parte 1: Salão de festas; Bar; Espaço relax; Sauna; Massagem; Ginástica; Musculação; Banheiros. Acesso através de 3 elevadores e 2 escadas uma em helicoidal.</p> <p>Parte 2: Salão de festas/ Bar; Banheiros. Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas sendo uma helicoidal.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino nesse edifício é seccionado em duas partes.</p>		

<p>FICHA 15 - Registro 212</p>	<p>Ano - 2002</p>	<p>Edifício Cap Ferrat</p>
<p>Arquiteto: Edalmo Costa</p>		<p>Área do pavimento tipo: ND</p>
<p>Construtora: PLACIC</p>		<p>Área do pavimento mezanino: 190,98 m²</p>
<p>Imagem: Localização Edifício Cap Ferrat</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Cap Ferrat</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Cap Ferrat

Fonte: SEMURB, adaptado (2023)



Ambientes Pavimento Mezanino:

Salão de festas; Copa; Depósito; Mirante; Varanda.

Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.

FICHA 16 - Registro 135	Ano - 2003	Edifício Manoel Monteiro
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 306,96 m ²
Construtora: V2		Área do pavimento mezanino: 135,2 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Manoel Monteiro</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Manoel Monteiro</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Double</p>  <p>Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Estar Social; Condomínio; Copa; Bar; Terraço; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 1 escada e 2 elevadores.</p>		

FICHA 17 - Registro 306	Ano - 2003	Edifício Grand Classique
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 939,04 m²
Construtora: V2		Área do pavimento mezanino: 425,41 m²

Imagem: Localização Edifício Grand Classique



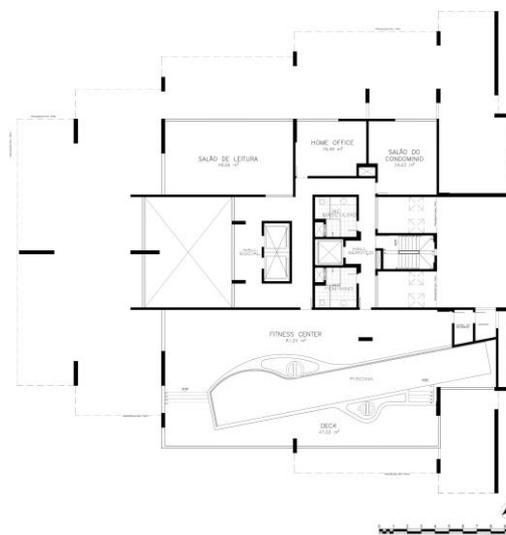
Fonte: Google Earth, 2023.

Imagem: Fachada Edifício Grand Classique



Fonte: Do Autor (2023)

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Gran Classique

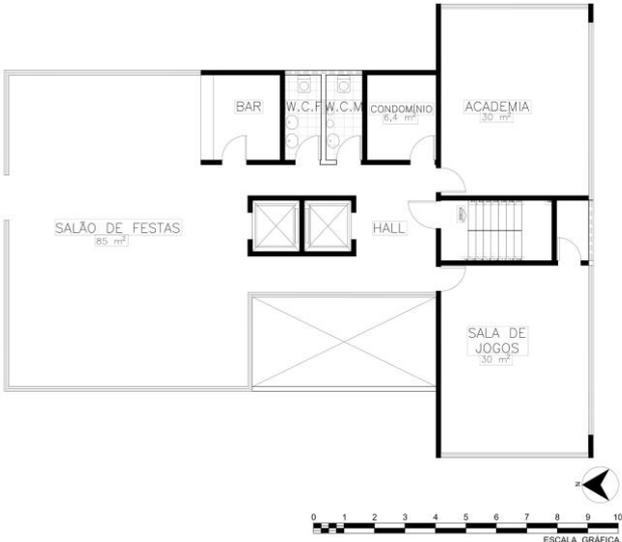


Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)

Ambientes Pavimento Mezanino:

Sala de leitura; Home Office; Condomínio; Fitness Center; Piscina; Deck; Banheiros.
 Acesso através de 3 elevadores e uma escada.

<p>FICHA 18 - Registro 166</p>	<p>Ano - 2003</p>	<p>Edifício Alenquer</p>
<p>Arquiteto: Rubem Wanderley/ Mauricio Espinosa</p>		<p>Área do pavimento tipo: ND</p>
<p>Construtora: CIPESA</p>		<p>Área do pavimento mezanino: 208,69 m²</p>
<p>Imagem: Localização Edifício Alenquer</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Alenquer</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Imagem Planta baixa do pavimento mezanino – Alenquer</p> <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Bar/ Copa; Sala do condomínio; Sala de jogos; Sala de ginástica</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.</p>		

FICHA 19 - Registro 149	Ano - 2003	Edifício Évora Monte
Arquiteto: Rubem Wanderley/ Mauricio Espinosa		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: CIPESA		Área do pavimento mezanino: 227 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Évora Monte</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Évora Monte</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Évora Monte</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Salão de festas; Bar ; Condomínio ; Sala de jogos; Sala de ginástica. Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas. Observação: Em 2003 foi retirado 1 pavimento tipo com 2 apartamentos para a inserção do pavimento mezanino.</p>		

FICHA 20 - Registro 277	Ano - 2003	Edifício Maison D'Élysees
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 334,65 m ²
Construtora: UCHOA		Área do pavimento mezanino: 85,84 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Maison D'Élysées</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Maison D'Élysées</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Maison D'Élysées</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Bar; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e uma escada.</p> <p>Observação: O pavimento mezanino neste edifício se resume praticamente a um grande salão de festas.</p>		

FICHA 21	Ano - 2003	Edifício Ilhas Maurítius
Arquiteto: Mario Aloisio		Área do pavimento tipo: 338,80 m²
Construtora: RECORD		Área do pavimento mezanino: 171 m²

Imagem: Localização Edifício Ilhas Maurítius



Fonte: Google Earth, 2023.

Imagem: Fachada Edifício Ilhas Maurítius



Fonte: Do Autor (2023)

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Ilhas Maurítius



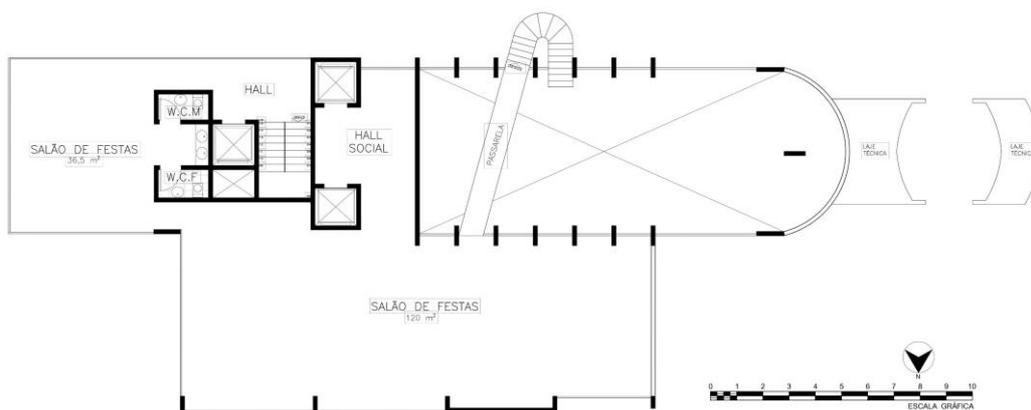
Fonte: SEMURB, adaptado (2023)

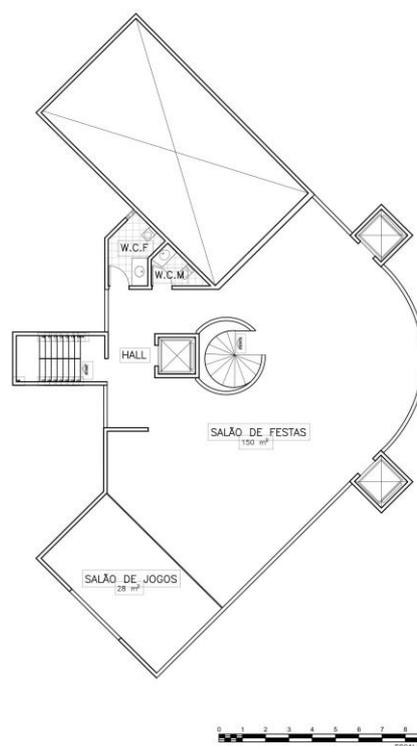
Ambientes Pavimento Mezanino:

Salão de festas/ Bar; Sala de ginástica; Condomínio;
 Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas.

<p>FICHA 22 - Registro 132</p>	<p>Ano - 2004</p>	<p>Edifício Portucale</p>
<p>Arquiteto: Mario Aloisio</p>		<p>Área do pavimento tipo: ND</p>
<p>Construtora: RECORD</p>		<p>Área do pavimento mezanino: ND</p>
<p>Imagem: Localização Edifício Portucale</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Portucale</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino –





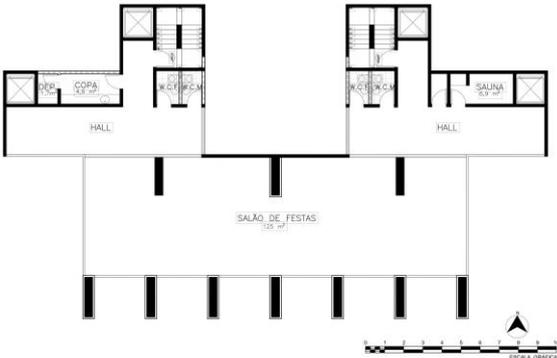
Fonte: SEMURB, adaptado (2023)

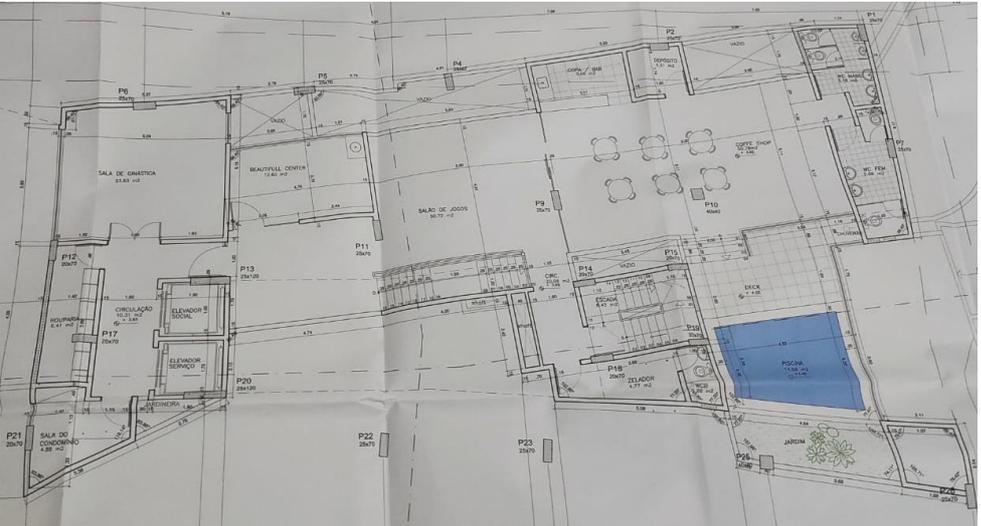
Ambientes Pavimento Mezanino:

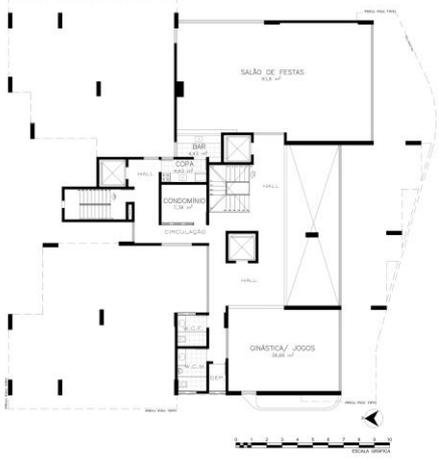
Parte 1: Salão de festas; Bar; Jogos; Passarela; Banheiros. Acesso através de 3 elevadores e 2 escadas.

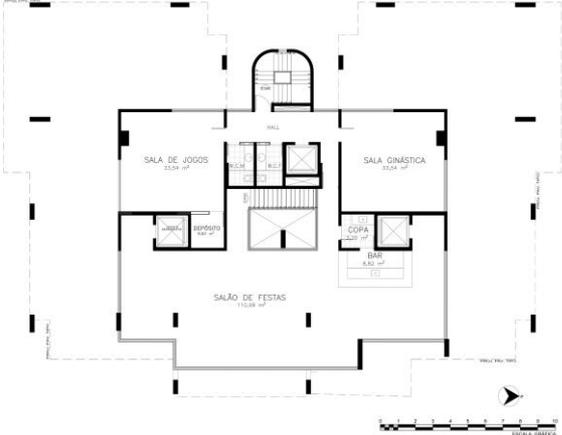
Parte 2: Salão de festas; Bar; Sala de Jogos;

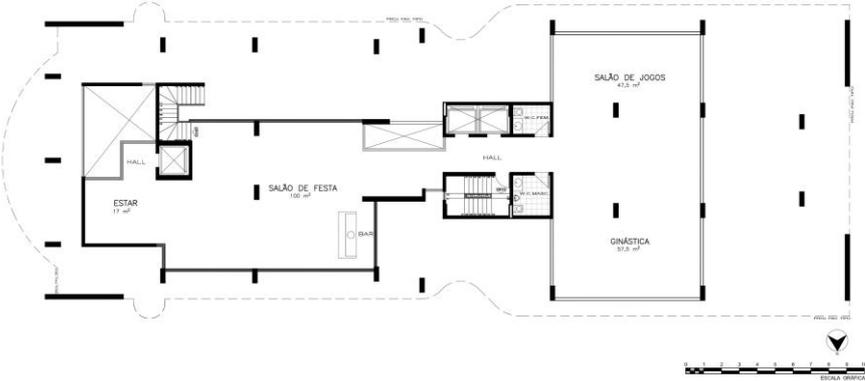
Observação: O pavimento mezanino nesse edifício é seccionado em duas partes.

FICHA 23 - Registro 208	Ano - 2004	Edifício Chateau Du Rhone
Arquiteto: Edalmo Lobo		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: R.C. Construção		Área do pavimento mezanino: 253 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Chateau Du Rhone</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Chateau Du Rhone</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Chateau du Rhone</p>  <p>Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Fitness; Copa de apoio; Depósito; Sauna; Banheiros</p> <p>Acesso através de 4 elevadores e 2 escadas.</p>		

FICHA 24 - Registro 104	Ano - 2005	Edifício Ametista 5
Arquiteto: Mario Aloisio		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: ND		Área do pavimento mezanino: ND
<p data-bbox="328 443 815 472">Imagem: Localização Edifício Ametista 5</p>  <p data-bbox="411 958 738 987">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p data-bbox="1015 459 1469 488">Imagem: Fachada Edifício Ametista 5</p>  <p data-bbox="1054 1055 1334 1084">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p data-bbox="499 1178 1321 1207">Imagem: Imagem Planta baixa do pavimento mezanino – Ametista 5</p>		
<p data-bbox="209 1621 496 1650">Fonte: SEMURB (2023)</p> 		
<p data-bbox="300 1783 807 1812">Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p data-bbox="209 1854 1517 1995">Salão de Festas; Sala de Jogos; Bar/ Copa/ Depósito; Sala do Zelador; Beautiful Center; Sala de ginástica; Rouparia; Sala do Condomínio. Acesso através 2 elevadores e 2 escadas sendo uma reta.</p>		

FICHA 25	Ano - 2006	Edifício Palais Royas
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 614,66 m²
Construtora: Mendonça Engenharia LTDA.		Área do pavimento mezanino: 303, 75 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Palais Royas</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Palais Royas</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Palais Royas</p>  <p>Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Ginástica/ Jogos; Bar; Copa; Condomínio; Acesso através de 2 escadas e 3 elevadores.</p>		

FICHA 26 - Registro 241	Ano - 2006	Edifício Grand Portage
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 615,69 m ²
Construtora:		Área do pavimento mezanino: 280,94 m ²
<p>Imagem: Localização Edifício Grand Portage</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Grand Portage</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Grand Portage</p>  <p>Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Salão de Festas; Bar; Copa; Ginástica/ Fitness; Sala de Jogos; Banheiros. Acesso através de 2 escadas e 3 elevadores.</p>		

FICHA 27 - Registro 272	Ano - 2006	Edifício Cartier Bresson
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 672,28 m ²
Construtora: ND		Área do pavimento mezanino: 298,92 m ²
<p data-bbox="336 443 778 517">Imagem: Localização Edifício Cartier Bresson</p>  <p data-bbox="395 1025 730 1059">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p data-bbox="970 454 1485 488">Imagem: Fachada Edifício Cartier Bresson</p>  <p data-bbox="1038 1171 1321 1205">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p data-bbox="284 1283 1505 1317">Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Cartier Bresson</p>  <p data-bbox="188 1697 531 1765">Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p data-bbox="188 1843 699 1877">Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p data-bbox="188 1899 1034 1989">Salão de festas; Estar; Salão de Jogos; Ginástica/ Fitness; Acesso através de 1 escada e 3 elevadores.</p>		

FICHA 28 - Registro 389	Ano - 2007	Edifício Cádiz
Arquiteto: Mário Aloisio		Área do pavimento tipo: 434,765 m²
Construtora: RECORD		Área do pavimento mezanino: 216,69 m²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Cádiz</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício Cádiz</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p style="text-align: center;">Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Cádiz</p> <p style="text-align: center;">Fonte: SEMURB, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de festas; Bar/ depósito; Administração; Banheiros.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 2 escadas sendo uma helicoidal.</p>		

FICHA 29 - Registro 197	Ano - 2013	Edifício One
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 650,10 m²
Construtora: V2		Área do pavimento mezanino: 311,30 m²
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício One</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício One</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p style="text-align: center;">Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício One</p> <p style="text-align: center;">Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p> 		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Espaço Gourmet; Bar; Jogos; Fitness; Home Office; Condomínio; Estudo. Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>		

FICHA 30 - Registro 16	Ano - 2015	Edifício Double
-------------------------------	-------------------	------------------------

Arquiteto: Mariano Teixeira	Área do pavimento tipo: 409,50 m²
------------------------------------	---

Construtora: V2	Área do pavimento mezanino: 201,90 m²
------------------------	---

Imagem: Localização Edifício Double



Fonte: Google Earth, 2023.

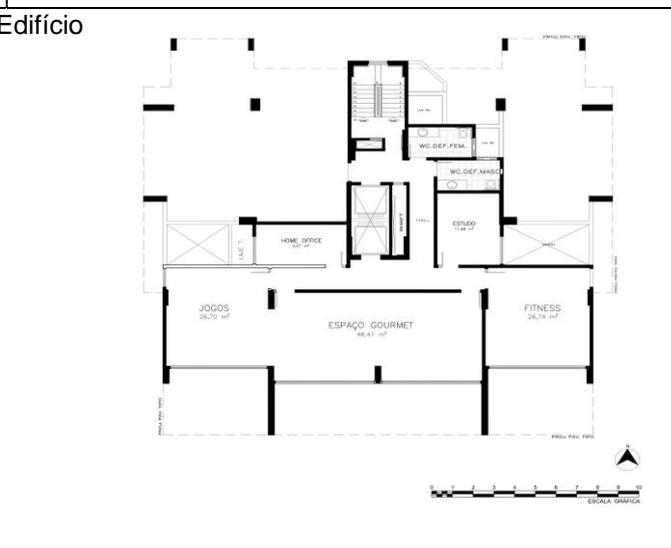
Imagem: Fachada Edifício Double



Fonte: Do Autor (2023)

Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Double

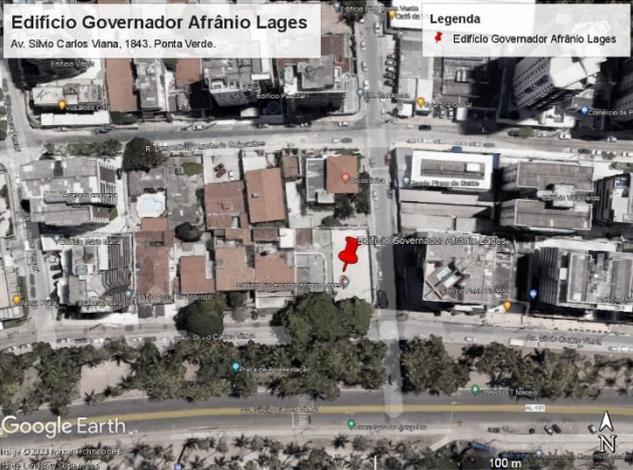
Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)



Ambientes Pavimento Mezanino:

Espaço Gourmet; Jogos; Fitness; Home Office; Estudo; Banheiros.

Acesso através de 1 escada e 2 elevadores.

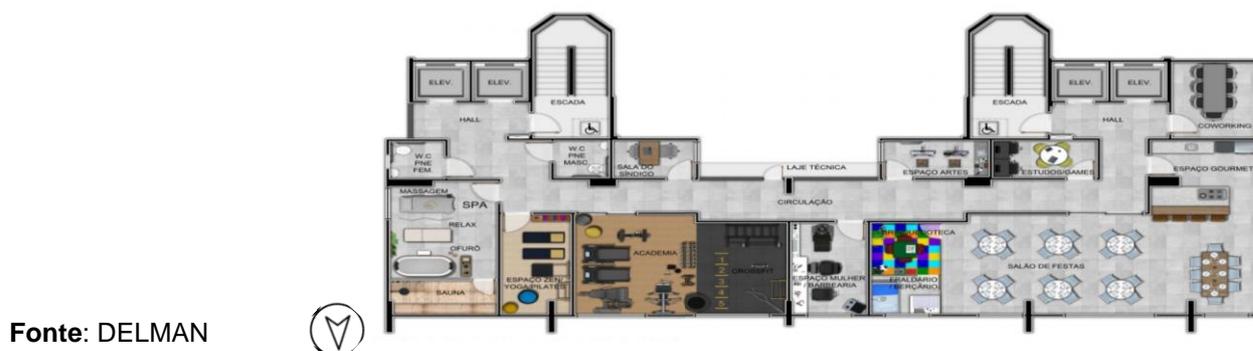
FICHA 31 - Registro 22	Ano - 2016	Edifício Governador Afrânio Lages
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: 614,26 m²
Construtora: Coutinho Incorporações		Área do pavimento mezanino: 276,05 m²
<p>Imagem: Localização Edifício Governador Afrânio Lages</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Governador Afrânio Lages</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
Imagem: Planta baixa do pavimento mezanino – Edifício Afrânio Lages		
<p>Fonte: Arquiteto Mariano Teixeira, adaptado (2023)</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino: Sala de Jogos; Home Office; Fitness/ Ginástica ; Sala de Estudo; Sala Condomínio; Banheiros. Acesso através de uma escada e três elevadores.</p>		

FICHA 32 - Registro 23	Ano - 2019	Edifício Giardini
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo:
Construtora: Coutinho Incorporações		Área do pavimento mezanino:
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Giardini</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício Giardini</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem do pavimento Mezanino edifício Giardini</p>  <p>Fonte: Coutinho Incorporações</p>		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Espaço Gourmet ; Jogos; Fitness; Sala Condomínio;</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>		

FICHA 33 - Registro 263	Ano - 2019	Edifício Lyon
Arquiteto: Paulo Gusmão/ James Passos		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: DELMAN		Área do pavimento mezanino: ND
<p style="text-align: center;">Imagem: Localização Edifício Lyon</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p style="text-align: center;">Imagem: Fachada Edifício Lyon</p>  <p style="text-align: center;">Fonte: DELMAN</p>
Imagem do pavimento Mezanino edifício Lyon		
<p>Fonte: DELMAN</p> 		
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Salão de Festas; Espaço Gourmet; Home Sport Bar; Sauna/ Spa/ Ofurô; Fitness.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>		

FICHA 34	Ano - 2021	Edifício Kairós
Arquiteto: Edalmo Lobo		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: DELMAN		Área do pavimento mezanino: ND
<p>Imagem: Localização Edifício Kairós</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Edifício Kairós</p>  <p>Fonte: DELMAN</p>

Imagem do pavimento Mezanino edifício Kairós



Ambientes Pavimento Mezanino:

Salão de Festas; Brinquedoteca; Fraldário/ Berçário; Espaço Gourmet; Coworking; Sala de Estudo/ Games; Espaço Artes; Espaço Mulher/ Barbearia; Academia; Espaço Zen/ Yoga/ Pilates; Spa; Sala do síndico.

Acesso através de 4 elevadores e 2 escadas.

FICHA 35 - Registro 298	Ano - 2021	Edifício Divane Lune	
Arquiteto: Mariano Teixeira			Área do pavimento tipo: ND
Construtora: PENEDO			Área do pavimento mezanino: ND
<p>Imagem: Localização Edifício Divane Lune</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>			<p>Imagem: Edifício Divane Lune</p>  <p>Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p>Imagem do pavimento Mezanino edifício Divane Lune</p>  <p>Fonte: Coutinho Incorporações</p>			
<p>Ambientes Pavimento Mezanino:</p> <p>Fitness; Home Office; Brinquedoteca; Lounge; Espaço Eine e Beer.</p> <p>Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.</p>			

FICHA 36	Ano - 2021	Edifício Smart 445
Arquiteto: Edalmo Lobo		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: TUCCI CAVALCANTE		Área do pavimento mezanino: ND
<p>Imagem: Localização Edifício Smart 445</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Smart 445</p>  <p>Fonte: CONSENCO</p>

Imagem do pavimento Mezanino edifício Smart 445



Fonte: CONSENCO

Ambientes Pavimento Mezanino:

Fitness, Coworking, Sala de jogos, pub

Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.

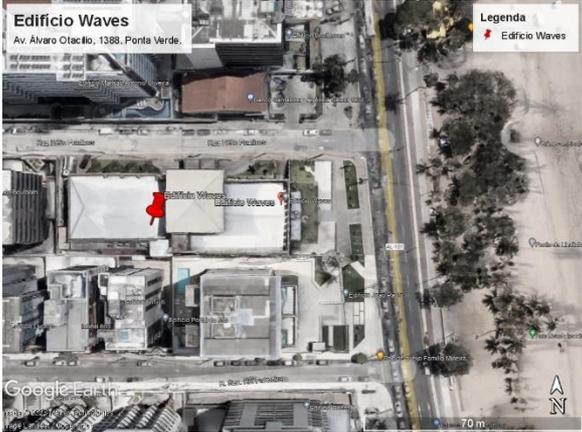
FICHA 37 - Registro 211	Ano - 2022	Edifício Waves
Arquiteto: Mariano Teixeira		Área do pavimento tipo: ND
Construtora: RECORD		Área do pavimento mezanino: ND
<p>Imagem: Localização Edifício Waves</p>  <p>Fonte: Google Earth, 2023.</p>		<p>Imagem: Fachada Edifício Waves</p>  <p>Fonte: RECORD</p>

Imagem do pavimento Mezanino edifício Waves



Fonte: RECORD

Ambientes Pavimento Mezanino:

Salão de Festas e Gourmet; Bar lounge; Cozinha; Espaço gourmet e vinhos; Boate; Sala do condomínio.

Acesso através de 2 elevadores e 1 escada.

Quadro 5 - Edifícios Verticais Multifamiliares sem a planta/ imagem do pavimento mezanino

Edifício - Localização	Fachada
<p data-bbox="304 389 555 421">Portal dos Corais</p>  <p data-bbox="304 857 628 889">Fonte: Google Earth, 2023</p>	 <p data-bbox="879 904 1158 936">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p data-bbox="304 983 549 1014">Edmilson Pontes</p>  <p data-bbox="304 1507 628 1538">Fonte: Google Earth, 2023</p>	 <p data-bbox="879 1520 1158 1552">Fonte: Do Autor (2023)</p>
<p data-bbox="304 1554 427 1585">Delphos</p>  <p data-bbox="304 1989 628 2020">Fonte: Google Earth, 2023</p>	 <p data-bbox="879 2009 1158 2040">Fonte: Do Autor (2023)</p>

Corbusier



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Enseada dos Corais



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Mogno



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Villa Bella



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Mônaco



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Lausane



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Ametista 4



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Francisco Brennand



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Rodrigo Camêlo



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Mario Mafra



Fonte: Google Earth, 2023

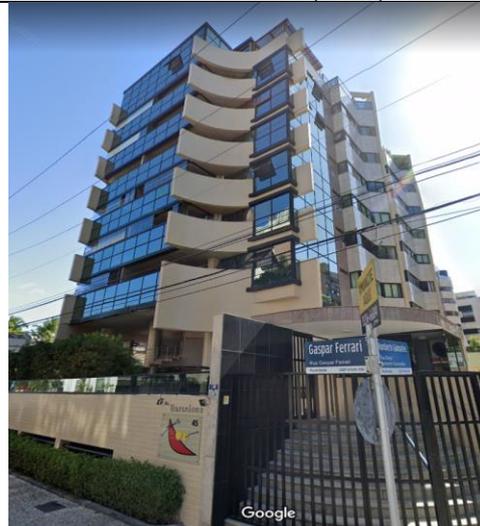


Fonte: Do Autor (2023)

Barcelona



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Caleche



Fonte: Google Earth, 2023



Fonte: Do Autor (2023)

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em informações do grupo gEPA E SEMURB.

O edifício vertical multifamiliar mais antigo levantado com a estratégia projetual pavimento mezanino foi o edifício Casabella¹ (Figura 20), localizado no bairro da Pajuçara, o pavimento desse Mezanino se resume basicamente a um grande salão de festa, conforme figura 21. Porém, essa característica se estende para outros edifícios como edifício Montserrat (Figura 22), Ametista 3 (Figura 2), Maison D'Élysées (Figura 24), Papini (Figura 25), Mario Mafra, Varandas da Ponta Verde (Figura 2) –, Dom Rodolfo (Figura 27), James Thorp (Figura 28).

Figura 20 - Edifício Casabella



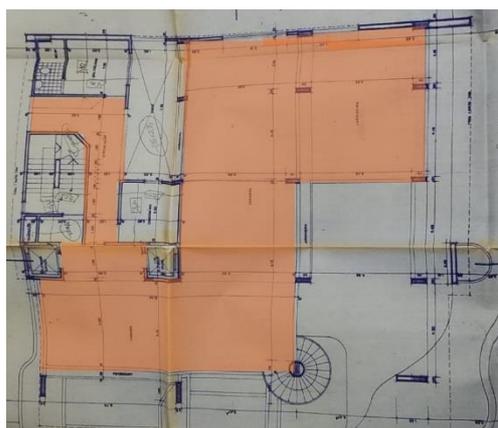
Fonte: Do Autor (2023)

Figura 21 – Pav. Mezanino - Casabella



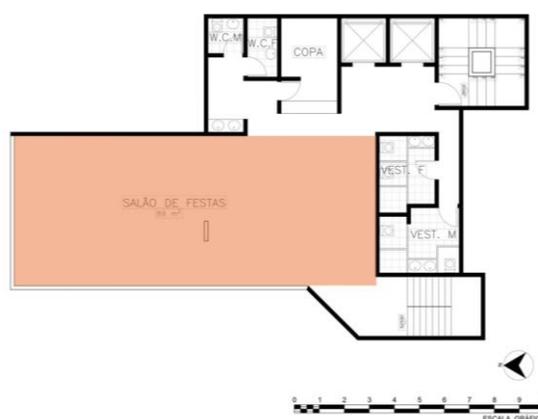
Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 22 – Pav. Mezanino - Montserrat



Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 23 – Pav. Mezanino – Ametista 3



Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

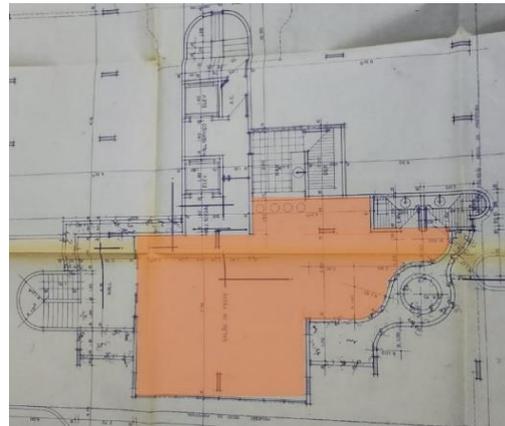
¹ O edifício Casabella inicialmente foi um edifício de uso comercial sendo modificado para edifício residencial através do processo nº 0405/ 01 de renovação de alvará, segundo a SEMURB.

Figura 24 – Pav. Mezanino - Maison D'Élysées



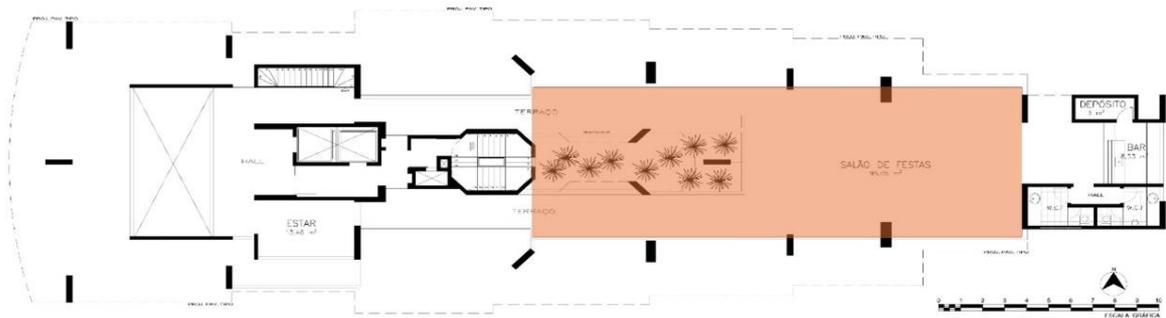
Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 25 – Pav. Mezanino - Papini



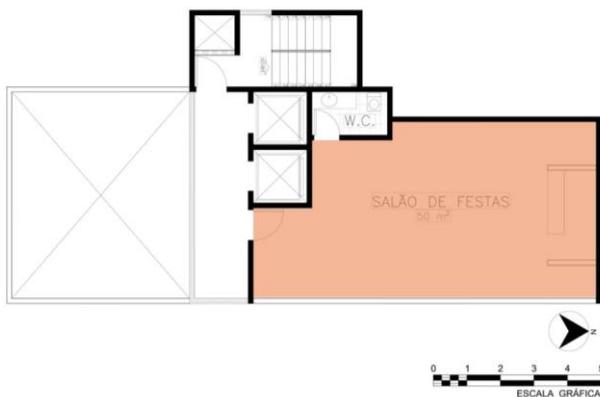
Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 26 – Pavimento Mezanino do edifício Varandas da Ponta Verde



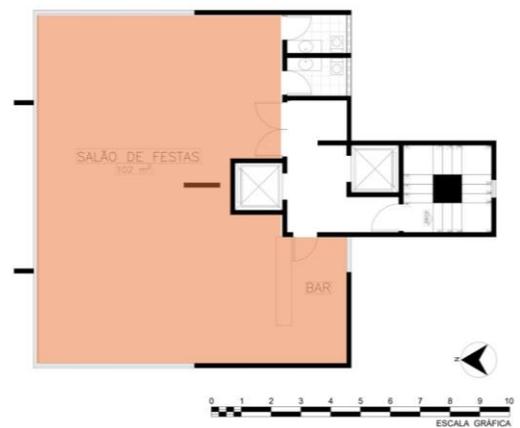
Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 27 – Pav. Mezanino - Dom Rodolfo



Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Figura 28 – Pav. Mezanino James Thorp



Fonte: SEMURB (ADAPTADA) (2023)

Conforme citado ao longo do trabalho, o tempo passa e com ele novas estratégias projetuais são fornecidas com a atualização da legislação arquitetônica, assim notificou-se que edifícios verticais multifamiliares passou a se adaptar e entregar a nova estratégia projetual, pavimento mezanino, tendo como exemplo o edifício Évora Monte (Figura 29). Segundo cadastro arquitetônico 166/ 03 da SEMURB em 2003 foi-se retirado 1 pavimento tipo com 2 apartamentos para a inserção do pavimento mezanino.

Figura 29 - Évora Monte



Fonte: Do autor (2023)

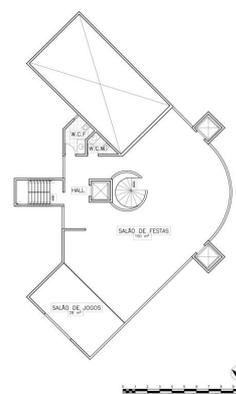
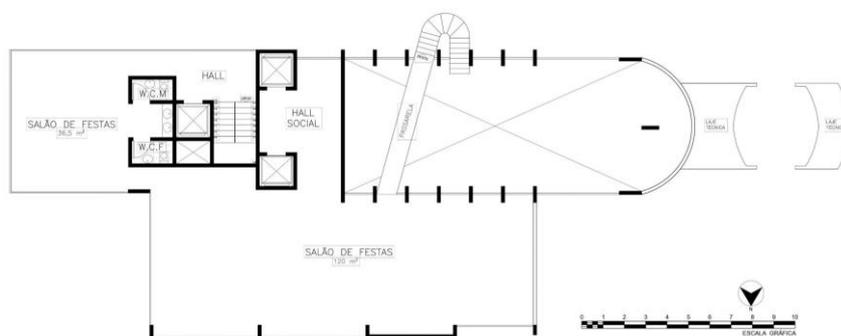
A dimensão do edifício pode ser fator determinante para a inovação projetual visto que os edifícios Navegantes (Figura 30, 31 e 32) e Portucale (Figura 33, 34 e 35) devido suas dimensões possuem o pavimento mezanino seccionado em duas partes. Esses edifícios têm suas divisões semelhantes: uma parte exclusiva para salão de festas e outra com salão de festa acrescida de outros espaços de uso comum.

Figura 30, 31 e 32 – Edifício Navegantes e os pavimentos mezanino seccionado



Fonte: Do autor (2023) e SEMURB

Figura 33, 34 e 35 – Edifício Portucale e os pavimentos mezanino seccionado



Fonte: Do autor (2023) e SEMURB

No que tange a circulação vertical está presente a escada e elevadores conforme diretrizes do corpo de bombeiros em todos os edifícios, o destaque fica em alguns edifícios além dessas ainda oferece outros acessos como os edifícios Monteserrat, Rodin, Navegantes, Barcelona, Caleche que possuem escadas helicoidais. E os edifícios Mario Mafra, Varandas da Ponta Verde, Navegantes, Ametista 5 que possuem escadas retas contribuindo para a circulação vertical do pavimento pilotis para o pavimento mezanino.

Ao analisar o quadro 6, percebe-se que no início da inserção do pavimento mezanino há uma predominância da espacialidade salão de festas e que esse espaço permanece até os dias atuais em todos os edifícios que adotaram essa estratégia projetual. E ao longo do tempo outras espacialidades foram se concretizando como academia, salão de jogos, coworking e sala de estudo.

O tempo é formador de novas dinâmicas de vivenciar o espaço, as dinâmicas sociais e tecnológicas e o pavimento mezanino tende a atender os usuários de acordo com suas necessidades. Assim, o que iniciou em síntese um grande salão de festas passa para uma grande diversidade de espacialidades que vai se moldando as necessidades dos usuários como pode-se analisar no quadro 06 e na análise dos edifícios Waves, One e Divane Lune.

Edifício Waves

Edifício Waves (Figura 36), foi projetado pelo arquiteto Mariano Teixeira, está localizado na Av. Álvaro Otacílio 1388, Ponta Verde (Figura 37), antigo restaurante família, lançado pela Record Engenharia. Um edifício enquadrado no alto padrão – beira-mar.

Figura 36 - Edifício Waves



Fonte: Ecopar Engenharia

Figura 37 – Localização do Edifício Waves



Fonte: Google Earth, 2023.

Edifício Waves é composto por pavimento Subsolo, pavimento Pilotis, Pavimento Mezanino (Figura 38), Pavimento Garagem, 10 pavimentos tipo e Cobertura.

Figura 38 - Planta baixa do pavimento Mezanino do edifício Waves



Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/al-macei%C3%B3-ponta-verde-ed-waves-record-engenharia.2184110/>

Pavimento Mezanino composto por Salão de festas e gourmet, bar lounge, cozinha, espaço gourmet e vinhos, WC de apoio, boate e sala do condomínio.

Figura 39 - Vista externa do pavimento Pilotis para o pavimento Mezanino.

Figura 40 - Vista interna do pavimento Pilotis para o pavimento Mezanino



Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/al-macei%C3%B3-ponta-verde-ed-waves-record-engenharia.2184110/>

Edifício One

Edifício One (Figura 41), localizado na R. José Júlio Sawyer, 68. Ponta Verde. (Figura 42), situado a oito quadras da orla. Projetado pelo arquiteto Mariano Teixeira

Figura 41 - Edifício One



Fonte: Alex Souto (CRECI 4860)

Figura 42 - Localização edifício One



Fonte: Google Earth, 2023. (ADAPTADO)

Edifício composto por pavimento Subsolo, pavimento Pilotis, pavimento Mezanino (Figura 43) e pavimento Cobertura.

Figura 43 - Planta Baixa do pavimento Mezanino do edifício One



Fonte: V2 Construções

Pavimento Mezanino tem seu programa de necessidade: Espaço Gourmet com copa, Sala íntima, Sala de Jogos, Espaço Fitness, Home Office e Sala de Estudos.

Figura 44 - 45 - Perspectivas do espaço Gourmet e Home Office edifício One



Fonte: V2 Construções

Figura 46 - 47 - Perspectiva do Espaço Fitness e da Sala de jogos do Edifício One



Fonte: V2 Construções

Edifício Divane Lune

Edifício Divane Lune (Figura 48), localizado na R. Hamilton de Barros Soutinho, 259, Jatiúca (Figura 49), a apenas duas quadras de distância da orla de Maceió. Projetado pelo arquiteto Mariano Teixeira.

Figura 48 - Edifício Divane Lune



Fonte: Construtora Penedo

Figura 49 - Localização Edifício Divane Lune



Fonte: Google Earth, 2023. (ADAPTADO)

Edifício constituído por pavimento Subsolo, pavimento Pilotis, pavimento Mezanino (Figura 50), 7 pavimentos Tipo e pavimento Cobertura.

Figura 50 - Planta Baixa do Pavimento Mezanino do Divane Lune



Fonte: Construtora Penedo

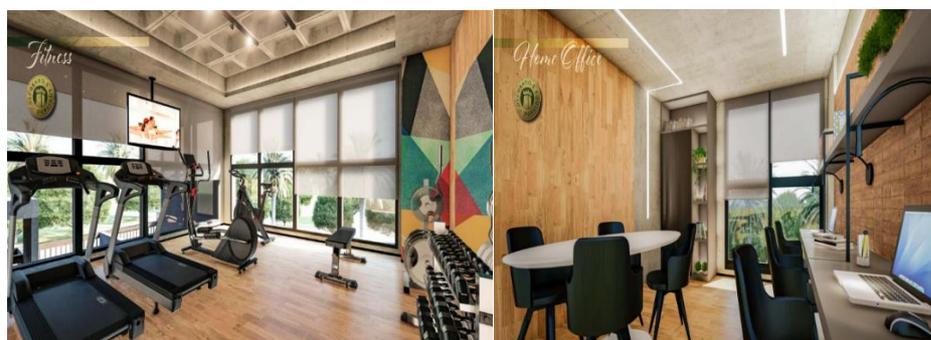
Pavimento Mezanino com Espaço Fitness, Home Office, Brinquedoteca, Lounge e Espaço Wine e Beer.

Figura 51 - 52 - Perspectivas da Brinquedoteca e Playground do Edifício Divane Lune



Fonte: Construtora Penedo

Figura 53 - 54 - Perspectivas do Espaço Fitness e Home Office do Edifício Divane Lune



Fonte: Construtora Penedo

Figura 55 - Perspectivas do Espaço Wine e Beer do Edifício Divane Lune



Fonte Construtora Penedo

3.2.3 Considerações finais

Os três edifícios mencionados: Waves, One e Divane Lune, são edifícios de alto padrão localizado na orla de Maceió, e como demonstrado possuem a estratégia projetual, Pavimento Mezanino, e tem como semelhança espaços de uso comum, como o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007) permite.

Nota-se que as espacialidades proporcionadas no pavimento mezanino são variadas e tende a atender todas as faixas etárias desde brinquedoteca passando pelo espaço fitness percorrendo até home office.

O pavimento Mezanino vem sendo substituído em diversos folder de vendas de edifícios verticais como, pavimento Lazer, pois como pode-se analisar os ambientes proporcionados pelo pavimento Mezanino proporcionam diversão, assim em muitos folders de divulgação do empreendimento essa estratégia vem sendo conceituada como, pavimento Lazer. Entretanto alguns edifícios de fato possuem pavimento lazer que difere do pavimento mezanino.

CONCLUSÃO

Nota-se que nenhuma cidade desenvolvida ou em subdesenvolvimento tende a não acompanhar a verticalização esse fato histórico, social, cultural e econômico. A legislação edilícia em Maceió vem se moldando as tendências de outras cidades e se estruturando seguindo diretrizes locais proporcionando diversas melhorias. Pode-se observar que Maceió no que tange a legislação edilícia sofreu diversas mudanças através de leis, decretos e portarias, novas estratégias projetuais foram estabelecidas juntamente com o pavimento mezanino.

Diante do que foi exposto, o pavimento Mezanino, está diretamente relacionado a novas necessidades da população de um novo modo de morar, necessidades essas que prezam cada vez mais por uma área de lazer completa no condomínio/ edifício proporcionando praticidade, integração, segurança, tempo e valorização.

Com as novas inovações os arquitetos - projetistas – mercado imobiliário opta por entregar sempre novas tendências aos usuários se adaptando as necessidades da população, assim com a inserção do pavimento mezanino, o edifício passa a ter um miradouro, um lugar donde se avista um horizonte. E dentro desse espaço novas espacialidades de uso comum são inseridas de acordo com a necessidade dos usuários acarretando valorização ao imóvel e promovendo capital.

De outro lado, a escolha de um edifício vertical multifamiliar com várias opções de entretenimento em suas áreas protegidas com guaritas, muros, câmeras e vigias durante as 24 horas do dia, também pode ser justificada pela arquitetura do medo. A separação dos excluídos da cidade, que ocupam seus espaços marginais, é uma escolha para aqueles que podem pagar e consumir esta arquitetura. (CAVALCANTE)

Portanto, a estratégia projetual, pavimento Mezanino, é fruto da dinâmica dos imóveis e está diretamente interligada a novas necessidades da população em um novo modo de morar, nota-se através da evolução dos edifícios que cada vez mais espaços são proporcionados justificando a teoria de Villa (2008), produzem-se apartamentos e vendem-se status e qualidade de vida.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Adriana Guimarães; DUARTE, Eveline Maria Athayde. Fragmentos da memória: a evolução urbana nos 200 anos de história de Maceió, Alagoas, **ANAIS do 1º Simpósio Científico ICOMOS Brasil**. Belo Horizonte, 2017.

ALVES, Maria Elisa Monteiro, TOLEDO, Alexandre Márcio. Edifícios São Carlos e Lagoa-Mar: o início da verticalização multifamiliar na cidade de Maceió - AL (1960) In: II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2012, Natal/RN. **Anais do II ENANPARQ**. p. 1–19. Rio de Janeiro: ANPARQ, 2012.

ALVES, Maria Elisa Moreira. **O início da verticalização em Maceió - AL: um estudo tipológico dos edifícios multifamiliares em altura (1960-1970)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas. Maceió. 2012.

AMARAL, Vanine. **Expressões Arquitetônicas de Modernidade em Maceió: uma perspectiva de preservação. 176 p.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2009.

ARACAJU (SE). Lei Complementar, de 05 de abr. de 2010. **Código de Obras de Aracaju**. Aracaju/ SE. 2010.

BRANDÃO, Lana Souza Costa. **Espaços domésticos em edifícios multifamiliares: uma percepção do setor de serviço contemporâneo em apartamentos de alto padrão em Maceió**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas. Maceió. 2015.

CARVALHO, Cicero Pércles Oliveira. **Maceió Século XXI, ed. 1**. Maceió: Instituto Arnom de Mello, 2007.

CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **O PROJETO: Diálogos da forma na orla de Maceió: edifícios verticais 1980 - 2012. 2014.** 392 f. Tese (Doutorado - Curso de Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

CHACON, Sônia. **Um estudo tipológico das transformações das edificações multifamiliares no Rio de Janeiro, entre 1930-2000: o caso do bairro de Botafogo.** Dissertação (Mestrado: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura) Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2004.

COELHO, António Baptista. **Habitação Humanizada.** (Tese e Programas de Investigação TPI n.º 46) Lisboa: LNEC, 2007.

CÓLEN, Roberta. **Novo farol de Maceió pretende orientar pequenas embarcações.** In: Portal de notícias online "G1", Maceió, Alagoas, 04 abril 2014. Disponível em <<https://g1.globo.com/al/alagoas/noticia/2014/04/novo-farol-de-maceio-pretende-orientar-pequenas-embarcacoes.html>> Acesso em 10 de março de 2023.

CORTESE, Dan. **O que é um Arranha-céu.** In: The B1m. Disponível em: <<https://www.theb1m.com/video/what-is-a-skyscraper#:~:text=Above%3A%20150m%20is%20widely%20accepted,to%20be%20considered%20a%20skyscraper.&text=To%20distinguish%20these%20remarkable%20structures,additional%20categories%3A%20supertall%20and%20megatall.>>>. Acesso em: 25, abr. de 2023.

COUTINHO, Marta Cristina Cavalcante. **O mercado imobiliário vende felicidade? caracterização das áreas de lazer dos edifícios verticais multifamiliares em Maceió-AL (2010-2015).** 2016. 173 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2016.

ENCICLOPEDIA MUNICÍPIOS DE ALAGOAS. Carlos Alberto Pinheiro Mendonça: Instituto Arnon de Mello. Leonardo Simões: Coordenação Geral. Maceió – Núcleo de projetos especiais. 2012.

FICHER, Sylvia. **Edifícios altos no Brasil**. In: Espaço e Debates 37 (p. 61-76). NERU, São Paulo, 1994.

FORTALEZA (CE). Lei complementar nº 270 de 02 de ago. de 2019. **Código de Obras de Fortaleza**. FORTALEZA/ CE. 2019

IBGE. **Censo Demográfico, 2010**.

JAPIASSÚ, Luana Andressa Teixeira. **Expansão urbana de Maceió, Alagoas: Caracterização do processo de crescimento Territorial urbano em face do plano de Desenvolvimento – de 1980 a 2000**. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2015.

JOÃO PESSOA (PB). Lei Municipal Nº 1.397 23 de abr. 1971. **Código de Obras de João Pessoa**. JOÃO PESSOA/ PB. 1971.

JOÃO PESSOA (PB). Decreto nº 5285 de 29 de mar. De 2005. JOÃO PESSOA/ PB. 2005.

LAPA, T. A. **Verticalização urbana e especulação imobiliária face aos paradigmas da cidade compacta e da cidade espraiada**. 2013.

MACEIÓ (AL). Lei Municipal Nº 2.624 de 1979. Prefeitura Municipal de Maceió **Código de Edificações de Maceió**. Maceió/ AL. 1979.

MACEIÓ (AL). Lei Municipal Nº 3.537 de 1985. Prefeitura Municipal de Maceió. **Código de Edificações de Maceió**. Maceió/ AL. 1985.

MACEIÓ (AL). Lei Municipal Nº 5.354 de 2004. Prefeitura Municipal de Maceió **Código de Edificações e Urbanismo de Maceió**. Maceió/ AL. 2004.

MACEIÓ (AL). Lei Municipal Nº 5.593 de 2007. Prefeitura Municipal de Maceió **Código de Urbanismo e Edificações de Maceió**. Maceió/ AL. 2007.

MACEIÓ (AL). Prefeitura municipal de Maceió. **Lei Municipal Nº 3.943 DE 1989**. Altera os dispositivos das Leis Municipais 3536 (Código de Urbanismo da cidade de Maceió, 1985) e 3537 (Código de Edificações do município de Maceió, 1985) e dá outras providências. Maceió/ AL. 1989.

MACEIÓ (AL). Prefeitura municipal de Maceió. **Lei Municipal Nº 4.057 de 1991**. altera dispositivos das leis municipais nº 3536 (Código de Urbanismo da cidade de Maceió, 1985), 3538 (lei que altera o Código de Posturas de Maceió instituído pela lei nº 2585 de 1979) e da lei nº 3943 e dá outras providências. Maceió/ AL. 1991.

MACEIÓ (AL). Prefeitura municipal de Maceió. **Lei Municipal Nº 4.138/1992**. Dá nova redação a dispositivos das leis municipais 3537, de 23/12/85, 3943 de 09/11/91 e 4057 de 23/08/91 e estabelece outras providências. Maceió/ AL. 1992.

MARINS, Paulo César Garcez. **Habitação e Vizinhaça: Limites da Privacidade no Surgimento das Metrôpoles Brasileiras**, in Nicolau Sevckenko (org). História da Vida Privada no Brasil. República: da Belle Époque à Era do Rádio. São Paulo, Companhia das Letras, 1998, p. 131-214.

NATAL (RN). Lei Municipal Nº 55 de 2004. **Código de Obras de Natal**. NATAL/ RN. 2004.

RECIFE (PE). Decreto Municipal Nº 26.688 de 2012. **Código de Edificações de Recife**. RECIFE/ PE. 2012.

SALVADOR (BA). Lei Municipal Nº 9.281 de 2017. **Código de Obras de Salvador**. SALVADOR/ BA. 2017.

SÃO LUIZ (MA). Decreto Municipal Nº 48.301 de 2016. **Código de Obras de São Luís**. SÃO LUÍS/ MA. 2016.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE**. 2008. Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco. Recife. 2008.

SILVA, Maria Angélica da. **Arquitetura Moderna – a atitude alagoana 1950-1964**. Maceió: SERGASA. 1991.

SILVA, Sara Santos da. **A verticalização no litoral norte de Maceió: patrimônio e meio ambiente em destruição?** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo. 2020.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2ª edição revisada, São Paulo, Editora Mackenzie, Romano Guerra, 2014.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

TERESINA (PI). Lei Municipal N^o 4.729 de 2015. **Código de Obras de Teresina**. TERESINA/ PI. 2015.

TOLEDO, Alexandre; BARBOSA, Mariana; SILVA, Bruno. Verticalização na cidade de Maceió: estudo de tipologias de edifícios multifamiliares (1986 a 1992). In: **Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído**. 2015, Viçosa - MG. SBQP 2015. São Paulo: ANTAC/ UFV. 2015.

VAZ, Lilian Fessler. **Modernidade e Moradia: Habitação Coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX**. Faperj / 7 Letras. Rio de Janeiro. 2002.

VILLA, Simone. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semiprivados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto**. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo. 2008.

ZACARIAS, Paula Regina Vies. **Verticalização e Legislação Urbanística: Estudo de Caso para o Bairro da Ponta Verde, Maceió-Alagoas-Brasil.** In: LARES lares_2007_t088-zacarias, Latin American Real Estate Society (LARES). 2007.