



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS – UFAL
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – FAU
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO – PPGAU
MESTRADO EM DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO – DEHA

**AS NOVAS TIPOLOGIAS DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS DO
LITORAL NORTE DE MACEIÓ: O CASO DOS CONDOMÍNIOS CLUBE.**



Bárbara Laurindo Santos Lopes
Orientadora: Prof. Dra. Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante

Maceió
2017

BÁRBARA LAURINDO SANTOS LOPES

**AS NOVAS TIPOLOGIAS DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS DO
LITORAL NORTE DE MACEIÓ: O CASO DOS CONDOMÍNIOS CLUBE.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, como requisito para obtenção do grau de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

**Orientadora: Prof^a. Dr^a. Morgana Maria Pitta
Duarte Cavalcante**

Maceió
2017

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central

Bibliotecária Responsável: Janaina Xisto de Barros Lima

- L864n Lopes, Bárbara Laurindo Santos.
 As novas tipologias de edifícios residenciais verticais do litoral norte de Maceió : o caso dos condomínios clubes / Bárbara Laurindo Santos Lopes. – 2018.
 158 f.: il.
- Orientadora: Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante.
 Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Maceió, 2017.
- Bibliografia: f. 156-158.
1. Edifícios residenciais verticais – Litoral Norte - Maceió (AL). 2. Arquitetura – Condomínio clube. 3. Mercado imobiliário. I. Título.

CDU: 728 (813.5)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

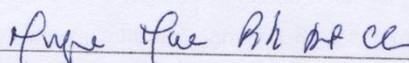
BÁRBARA LAURINDO SANTOS LOPES

FOLHA DE APROVAÇÃO

**AS NOVAS TIPOLOGIAS DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS
VERTICAIS DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ: O CASO DOS
CONDOMÍNIOS CLUBE.**

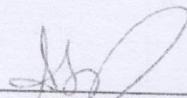
Dissertação de Mestrado apresentada ao
Programa de Pós Graduação em Arquitetura e
Urbanismo da Universidade Federal de
Alagoas, como requisito final para obtenção do
grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

APROVADA em 01 / 12 / 2017:

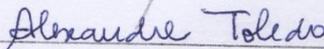


Profa. Dra. Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante (Orientadora)
Universidade Federal de Alagoas – UFAL

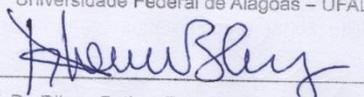
Banca Examinadora:



Profa. Dra. Angélica A. T. Benatti Alvim (Examinadora Externa)
Universidade Presbiteriana Mackenzie - SP



Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo (Examinador Interno)
Universidade Federal de Alagoas – UFAL



Prof. Dr. Dilson Batista Ferreira (Examinador Interno)
Universidade Federal de Alagoas – UFAL

Dedico esta dissertação aos meus filhos, Rafael e Isabela, minha fonte de amor e motivação diária.

Agradecimentos

Agradeço primeiramente a Deus, pela saúde e oportunidade de crescimento.

Aos meus pais, Célia e José, por me apoiarem e me ajudarem, sem medir esforços, em todas as minhas escolhas.

Aos meus filhos, minha recarga e fonte diária de amor.

Ao meu esposo, Filipe, pela ajuda, amor e companheirismo nesta jornada.

À minha irmã, Déborah, que sempre vibrou comigo em todas as minhas conquistas.

À Prof^ª. Dr^ª. Morgana Cavalcante, minha orientadora, professora e amiga, por ser grande fonte de inspiração desde a graduação. Por sempre ter me apoiado e acreditado em meu trabalho. Por ter respeitado o tempo que precisei durante o nascimento de Isabela.

Aos professores Alexandre M. Toledo, Angélica A. T. Benatti Alvim e Dilson B. Ferreira, pelas grandes contribuições apresentadas no exame de qualificação.

À FAPEAL, pelo auxílio financeiro na pesquisa.

"É necessário encontrar o equilíbrio certo entre o controle da experiência espacial e uma liberdade para permitir que as coisas aconteçam." (Álvaro Siza)

Resumo

O Litoral Norte de Maceió, região de morfologia complexa, é atualmente um dos principais vetores de expansão do mercado imobiliário na cidade. A construção de novos empreendimentos, o grande investimento na região e as mudanças ocorridas nas leis de uso e ocupação do solo, com a implantação do Código de Edificações e Urbanismo de 2007, fizeram com que o local alcançasse, em um curto intervalo de tempo, uma grande valorização imobiliária. Com isso, uma nova tipologia de condomínios verticais residenciais compostos por grandes torres de apartamentos e extenso programa de lazer está surgindo na região, sendo caracterizada nesta dissertação de mestrado como “Condomínio Clube”. O objetivo do presente trabalho é identificar e analisar, através da adaptação da metodologia de análise proposta por Cavalcante (2014), os condomínios construídos a partir do Código de Edificações e Urbanismo de 2007, nos bairros que compõe o Litoral Norte, e que apresentam características da tipologia Condomínio Clube. A dissertação constitui-se em um estudo de caso, sendo uma pesquisa quanti-qualitativa onde são analisados 05 exemplos de Condomínios Clube, são eles: Condomínio Rivera Del Mare, Condomínio Evolution Sea Park, Condomínio Green Village, Condomínio Gran Marine e Condomínio Riacho Doce Beach Residence. Através das análises, pode ser observada a grande semelhança entre os condomínios estudados, pois, apesar de serem lançados como uma nova tipologia, ainda segue a mesma linguagem e padrões exigidos pelo mercado imobiliário local. A pesquisa buscou contribuir para o grande debate em torno da valorização e produção imobiliária nos bairros do Litoral Norte, visto que esse é um tema de grande importância atualmente para a cidade e sua população. Percebe-se a importância da implementação e prática de políticas públicas que supram as inúmeras necessidades ainda existentes na região, a fim da melhoria da qualidade de vida da população residente e dos futuros moradores locais.

Palavras-chave: Litoral Norte de Maceió. Condomínios Clube. Edifícios Residenciais Verticais. Mercado Imobiliário.

Abstract

The North Coast of Maceió, a region with complex morphology, is becoming one of the main expansion vectors of the real estate market interests in the city. The development of new facilities and buildings, the great investment in the region and the changes in land use laws, with the implementation of the 2007 Edition of Urban Code, made the site valuable in a short period of time. With this, a new typology of residential vertical condominiums, constituted by large apartment towers and extensive leisure programs, is emerging in the region, being characterized in this master's thesis as "Condominium Club". The present work intends to identify and analyze, with the methodology of analysis proposed by Cavalcante (2014), the condominiums constructed from the 2007 Edition of Urban Code, in the districts that compose the North Coast, and that present the characteristics of the Condominium Club typology. This dissertation is a case study, being a quantitative and qualitative research where 5 examples of Condominiums Club are analyzed, they are: Rivera Del Mare, Evolution Sea Park, Green Village, Gran Marine and Riacho Doce Beach Residence. Through the analytics, may be seen a great similarity between the condomances, therefore, they can be regarded as a new typology, which follow the language and patterns demanded by the local market. The research sought to contribute to the great debate around valuation and real estate production in the North Coast, since it is a subject of great importance for the city and its population. The implementation and practice of public policies is as important as the growth of the region in order to improve the quality of life in the analyzed area.

Keywords: North Coast of Maceió. Condominium Club. Vertical Residential Buildings. Real Estate Market.

Lista de figuras

<i>Figura 01 Condomínio Nova Ipanema no Rio de Janeiro.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 02 Condomínio Panamby, São Paulo.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 03 Condomínio Alto das Alamedas, Maceió.....</i>	<i>34</i>
<i>Figura 04 Condomínio Mirante Strategia, Maceió.....</i>	<i>34</i>
<i>Figura 05 Condomínio Mirantes do Farol, Maceió.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 06 Condomínio Gran Parc Farol, Maceió.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 07 Condomínio Varandas do Alto, Maceió.....</i>	<i>36</i>
<i>Figura 08 Condomínio Mansões do Alto, Maceió.....</i>	<i>36</i>
<i>Figura 09 Condomínio Navegantes, Maceió.....</i>	<i>36</i>
<i>Figura 10 Costa Amalfitana, Maceió.....</i>	<i>36</i>
<i>Figura 11 Mapa político do Brasil e da zona urbana de Maceió, respectivamente.....</i>	<i>39</i>
<i>Figura 12 Mapa dos bairros de Maceió na década de 1980.....</i>	<i>41</i>
<i>Figura 13 Braskem.....</i>	<i>43</i>
<i>Figura 14 Riacho Salgadinho.....</i>	<i>44</i>
<i>Figura 15 Riacho Salgadinho.....</i>	<i>44</i>
<i>Figura 16 Edifício Breda.....</i>	<i>45</i>
<i>Figura 17 Edifício São Carlos.....</i>	<i>45</i>
<i>Figura 18 Propaganda publicitária na orla de Ponta Verde em 1972.....</i>	<i>46</i>
<i>Figura 19 Mapa do raio cone da marinha no Farol.....</i>	<i>50</i>
<i>Figura 20 Mapa dos bairros que compõe o Litoral Norte de Maceió.....</i>	<i>52</i>
<i>Figura 21 Mapa de zonemaneto do Litoral Norte.....</i>	<i>55</i>
<i>Figura 22 Localização dos principais cursos d'água existentes no Litoral Norte.....</i>	<i>64</i>
<i>Figura 23 Fotografia aérea da Vila Emater.....</i>	<i>65</i>
<i>Figura 24 Fotografia aérea do Parque Shopping Maceió.....</i>	<i>66</i>
<i>Figura 25 Fotografia aérea do Parque Shopping Maceió.....</i>	<i>67</i>
<i>Figura 26 Avenida Josefa de Melo.....</i>	<i>67</i>
<i>Figura 27 Perspectiva ilustrativa Parque Salsa.....</i>	<i>68</i>
<i>Figura 28 Perspectiva ilustrativa do viaduto no bairro Jacarecica.....</i>	<i>69</i>
<i>Figura 29 Fotografia da obra do viaduto no bairro Jacarecica.....</i>	<i>69</i>
<i>Figura 30 Mapa dos principais empreendimentos do Litoral Norte.....</i>	<i>73</i>
<i>Figura 31 Mapa de localização condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>75</i>
<i>Figura 32 Rua do entorno do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>75</i>
<i>Figura 33 Rua do entorno do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>75</i>
<i>Figura 34 Fotografia aérea da construção do Condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>76</i>
<i>Figura 35 Acesso ao condomínio Riviera Del Mare através da Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito.....</i>	<i>77</i>
<i>Figura 36 Acesso ao condomínio Riviera Del Mare através da Avenida Gustavo Paiva.....</i>	<i>78</i>
<i>Figura 37 Planta baixa do pilotis do condomínio Riviera Del Mare com a localização dos ambientes.....</i>	<i>79</i>

<i>Figura 38 Salão de jogos do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>79</i>
<i>Figura 39 Sport bar do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>79</i>
<i>Figura 40 Boulevard central do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>80</i>
<i>Figura 41 Fonte do boulevard central do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>80</i>
<i>Figura 42 Salão de beleza do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>80</i>
<i>Figura 43 Brinquedoteca do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>80</i>
<i>Figura 44 Espaço kids (para crianças de 0 a 3 anos) do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>81</i>
<i>Figura 45 Espaço baby cross do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>81</i>
<i>Figura 46 Fitness open do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>81</i>
<i>Figura 47 Praça das mulheres do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>81</i>
<i>Figura 48 Espaço pet do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>81</i>
<i>Figura 49 Quadras de tênis e poliesportiva do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>82</i>
<i>Figura 50 Academia do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>82</i>
<i>Figura 51 Complexo Aquático do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>82</i>
<i>Figura 52 Piscina coberta do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>83</i>
<i>Figura 53 Sala para prática de squash do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>83</i>
<i>Figura 54 Planta baixa do pavimento tipo do edifício Genova, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>84</i>
<i>Figura 55 Planta baixa do apartamento tipo do edifício Genova, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>85</i>
<i>Figura 56 Planta baixa do pavimento tipo do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>86</i>
<i>Figura 57 Planta baixa do apartamento tipo do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>87</i>
<i>Figura 58 Perspectiva ilustrativa do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>88</i>
<i>Figura 59 Fotografia da construção do condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>88</i>
<i>Figura 60 Caminho demarcando o acesso ao boulevard central, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>84</i>
<i>Figura 61 Construção que abriga alguns dos espaços de lazer, localizada no boulevard central, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>89</i>
<i>Figura 62 Entrada principal do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>90</i>
<i>Figura 63 Material publicitário, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>91</i>
<i>Figura 64 Material publicitário, condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>91</i>
<i>Figura 65 Planta de implantação das duas fases do empreendimento Evolution Sea Park.....</i>	<i>93</i>
<i>Figura 66 Planta de situação da fase 01, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>94</i>
<i>Figura 67 Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>94</i>
<i>Figura 68 Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>95</i>
<i>Figura 69 Conjunto habitacional Alfredo Gaspar de Mendonça.....</i>	<i>96</i>
<i>Figura 70 Obras do viaduto de Jacarecica.....</i>	<i>96</i>
<i>Figura 71 Planta baixa pilotis do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>97</i>
<i>Figura 72 Brinquedoteca, edifício Wave Park.....</i>	<i>98</i>
<i>Figura 73 Salão de festas, edifício Wave Park.....</i>	<i>98</i>
<i>Figura 74 Sala de massagem, edifício Wave Park.....</i>	<i>99</i>
<i>Figura 75 Spa, edifício Wave Park.....</i>	<i>99</i>
<i>Figura 76 Espaço gourmet do edifício Marine Park.....</i>	<i>99</i>

<i>Figura 77 Sala de ginástica do edifício Marine Park.....</i>	<i>100</i>
<i>Figura 78 Playground, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>100</i>
<i>Figura 79 Praça kids, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>101</i>
<i>Figura 80 Ginástica externa, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>101</i>
<i>Figura 81 Recanto leitura, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>102</i>
<i>Figura 82 Piscina com borda infinita, condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>102</i>
<i>Figura 83 Planta baixa do pavimento tipo do edifício Wave Park.....</i>	<i>103</i>
<i>Figura 84 Planta baixa do apartamento tipo do edifício Wave Park.....</i>	<i>104</i>
<i>Figura 85 Planta baixa do pavimento tipo do edifício Marine Park.....</i>	<i>105</i>
<i>Figura 86 Planta baixa do apartamento tipo das terminações 01 e 02 do edifício Marine Park.....</i>	<i>106</i>
<i>Figura 87 Planta baixa do apartamento tipo das terminações 03 e 04 do edifício Marine Park.....</i>	<i>107</i>
<i>Figura 88 Planta baixa do apartamento tipo das terminações 05 e 06 do edifício Marine Park.....</i>	<i>108</i>
<i>Figura 89 Perspectiva ilustrativa dos edifícios que compõem o condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>109</i>
<i>Figura 90 Fotografia da construção do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>110</i>
<i>Figura 91 Fotografia interna da construção do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>110</i>
<i>Figura 92 Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>110</i>
<i>Figura 93 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 94 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 95 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 96 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 97 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 98 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 99 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 100 Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 101 Planta de localização do condomínio Green Village.....</i>	<i>114</i>
<i>Figura 102 Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village.....</i>	<i>114</i>
<i>Figura 103 Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village.....</i>	<i>115</i>
<i>Figura 104 Perspectiva ilustrativa entrada condomínio Green Village.....</i>	<i>116</i>
<i>Figura 105 Planta baixa do subsolo 01 do condomínio Green Village.....</i>	<i>117</i>
<i>Figura 106 Planta baixa do subsolo 02 do condomínio Green Village.....</i>	<i>117</i>
<i>Figura 107 Planta baixa do pilotis do condomínio Green Village.....</i>	<i>118</i>
<i>Figura 108 Planta baixa do pavimento tipo do condomínio Green Village.....</i>	<i>119</i>
<i>Figura 109 Planta baixa apartamento tipo terminações 01 e 02, condomínio Green Village.....</i>	<i>120</i>
<i>Figura 110 Planta baixa apartamento tipo terminações 03 e 04, condomínio Green Village.....</i>	<i>121</i>
<i>Figura 111 Perspectiva ilustrativa, condomínio Green Village.....</i>	<i>122</i>
<i>Figura 112 Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village.....</i>	<i>122</i>
<i>Figura 113 Propaganda publicitária do condomínio Green Village.....</i>	<i>123</i>
<i>Figura 114 Propaganda publicitária do condomínio Green Village.....</i>	<i>123</i>
<i>Figura 115 Propaganda publicitária do condomínio Green Village.....</i>	<i>123</i>

<i>Figura 116 Propaganda publicitária do condomínio Green Village.....</i>	<i>123</i>
<i>Figura 117 Propaganda publicitária do condomínio Green Village.....</i>	<i>123</i>
<i>Figura 118 Planta de localização do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>125</i>
<i>Figura 119 Fotografia aérea da construção do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>125</i>
<i>Figura 120 Construções irregulares no entorno do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>126</i>
<i>Figura 121 Casas no entorno do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>126</i>
<i>Figura 122 Planta de locação, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>127</i>
<i>Figura 123 Acesso ao condomínio Gran Marine através da Avenida General Luiz de França Albuquerque.....</i>	<i>127</i>
<i>Figura 124 Acesso ao condomínio Gran Marine através do Parque Salsa.....</i>	<i>128</i>
<i>Figura 125 Maquete física do empreendimento já com a implantação do Parque Salsa.....</i>	<i>128</i>
<i>Figura 126 Planta do subsolo 02 do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>129</i>
<i>Figura 127 Perspectiva ilustrativa da piscina coberta do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>129</i>
<i>Figura 128 Planta do subsolo 01 do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>130</i>
<i>Figura 129 Perspectiva ilustrativa da academia do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>130</i>
<i>Figura 130 Perspectiva ilustrativa do Pub do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>130</i>
<i>Figura 131 Perspectiva ilustrativa do salão de festas do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>131</i>
<i>Figura 132 Perspectiva ilustrativa do home office do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>131</i>
<i>Figura 133 Perspectiva ilustrativa do home cine do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>131</i>
<i>Figura 134 Perspectiva ilustrativa da brinquedoteca do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>131</i>
<i>Figura 135 Perspectiva ilustrativa do espaço teen do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>132</i>
<i>Figura 136 Perspectiva ilustrativa da sala de estudos do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>132</i>
<i>Figura 137 Perspectiva ilustrativa do espaço mulher do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>132</i>
<i>Figura 138 Perspectiva ilustrativa do espaço gourmet do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>132</i>
<i>Figura 139 Planta baixa do pilotis do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>133</i>
<i>Figura 140 Perspectiva ilustrativa do complexo aquático do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>133</i>
<i>Figura 141 Perspectiva ilustrativa da área do bar do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>133</i>
<i>Figura 142 Perspectiva ilustrativa da miniquadra do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>134</i>
<i>Figura 143 Perspectiva ilustrativa do playground do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>134</i>
<i>Figura 144 Perspectiva ilustrativa do lounge praia do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>134</i>
<i>Figura 145 Planta baixa pavimento tipo do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>135</i>
<i>Figura 146 Planta baixa apartamento tipo terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>136</i>
<i>Figura 147 Perspectiva ilustrativa da varanda dos apartamentos de terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>136</i>
<i>Figura 148 Perspectiva ilustrativa das salas de jantar e estar dos apartamentos de terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>136</i>
<i>Figura 149 Planta baixa apartamento tipo terminações 03, 04, 05 e 06; condomínio Gran Marine.....</i>	<i>137</i>
<i>Figura 150 Perspectiva ilustrativa do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>138</i>
<i>Figura 151 Fotografia aérea da construção do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>138</i>

<i>Figura 152 Perspectiva ilustrativa pergolado, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>138</i>
<i>Figura 153 Material publicitário, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>139</i>
<i>Figura 154 Material publicitário, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>139</i>
<i>Figura 155 Material publicitário, condomínio Gran Marine.....</i>	<i>139</i>
<i>Figura 156 Planta de localização do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>141</i>
<i>Figura 157 Fotografia aérea da construção e entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>141</i>
<i>Figura 158 Fotografia aérea da construção e entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>142</i>
<i>Figura 159 Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>143</i>
<i>Figura 160 Igreja de Nossa Senhora da Conceição localizada próxima ao condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>143</i>
<i>Figura 161 Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>143</i>
<i>Figura 162 Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>143</i>
<i>Figura 163 Planta baixa do pilotis do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>144</i>
<i>Figura 164 Perspectiva ilustrativa academia, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 165 Perspectiva ilustrativa do café, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 166 Perspectiva ilustrativa piscinas, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 167 Perspectiva ilustrativa quadra de vôlei de praia, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 168 Perspectiva ilustrativa playground, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 169 Perspectiva ilustrativa deck com ofurô, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>145</i>
<i>Figura 170 Planta baixa pavimento tipo, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>146</i>
<i>Figura 171 Planta baixa dos apartamentos das terminações 01 e 02, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>147</i>
<i>Figura 172 Planta baixa apartamentos das terminações 03 e 04, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>148</i>
<i>Figura 173 Planta baixa apartamentos das terminações 05 a 20, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>149</i>
<i>Figura 174 Perspectiva ilustrativa, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>150</i>
<i>Figura 175 Maquete física, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>150</i>
<i>Figura 176 Construção do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>150</i>
<i>Figura 177 Fotografia aérea da construção do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>150</i>
<i>Figura 178 Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>151</i>
<i>Figura 179 Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>151</i>
<i>Figura 180 Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>152</i>
<i>Figura 181 Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>152</i>
<i>Figura 182 Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>152</i>

Lista de quadros

<i>Quadro 01 Quadro comparativo das principais mudanças ocorridas nos Códigos de Edificações e Urbanismo de Maceió de 1985 a 2007.....</i>	<i>57</i>
<i>Quadro 02 Catalogação dos edifícios verticais multifamiliares aprovados na PMM nos bairros do Litoral Norte de Maceió entre os anos de 1986 e 2017.....</i>	<i>59</i>
<i>Quadro 03 Caracterização de alguns bairros do Litoral Norte.....</i>	<i>62</i>
<i>Quadro 04 Quadro de informações do Condomínio Riviera Del Mare.....</i>	<i>74</i>
<i>Quadro 05 Quadro de informações do Condomínio Evolution Sea Park.....</i>	<i>92</i>
<i>Quadro 06 Quadro de informações do condomínio Green Village.....</i>	<i>113</i>
<i>Quadro 07 Quadro de informações do condomínio Gran Marine.....</i>	<i>124</i>
<i>Quadro 08 Quadro de informações do condomínio Riacho Doce Beach Residence.....</i>	<i>140</i>
<i>Quadro 09 Quadro síntese das análises dos condomínios.....</i>	<i>153</i>

Lista de gráficos

<i>Gráfico 01 Produto Interno Bruto do Município de Maceió em 2010.....</i>	<i>40</i>
<i>Gráfico 02 Edifícios verticais multifamiliares entre 1980 e 1985.....</i>	<i>47</i>
<i>Gráfico 03 Edifícios verticais multifamiliares entre 1986 e 1992.....</i>	<i>47</i>
<i>Gráfico 04 Edifícios verticais multifamiliares entre 1993 e 1996.....</i>	<i>48</i>
<i>Gráfico 05 Preços por metro quadrado de apartamentos nos bairros de Ponta Verde, Jatiúca e Pajuçara.....</i>	<i>48</i>
<i>Gráfico 06 Número de edifícios verticais multifamiliares aprovados na PMM nos bairros do Litoral Norte de Maceió entre os anos de 1986 e 2017.....</i>	<i>59</i>

Sumário

Introdução.....	17
Capítulo 01: Referencial teórico	
1.1 As tipologias arquitetônicas e a o espaço urbano.....	22
1.2 A cidade contemporânea e o surgimento da tipologia apartamento.....	25
1.3 O mercado imobiliário e a sociedade de consumo.....	28
1.4 De condomínios fechados a condomínios clube.....	32
1.5 Considerações do Capítulo 01.....	37
Capítulo 02: Contextualizando o lugar	
2.1 A cidade de Maceió.....	38
2.2 O processo de verticalização em Maceió.....	44
2.3 A legislação urbana e a tipologia edificada: mudanças nos condicionantes de uso e ocupação do solo no Litoral Norte de Maceió.....	51
2.4 Os novos empreendimentos imobiliários do Litoral Norte.....	61
2.5 Considerações do Capítulo 03.....	70
Capítulo 03: Análises	
3.1 Metodologia de análise dos Condomínios Clube.....	71
3.2 Condomínio Riviera Del Mare.....	74
3.3 Condomínio Evolution Sea Park.....	92
3.4 Condomínio Green Village.....	113
3.5 Condomínio Gran Marine.....	124
3.6 Condomínio Riacho Doce Beach Residence.....	140
3.7 Considerações do Capítulo 03.....	153
Conclusão.....	156
Referências.....	159

Introdução

A presente dissertação busca analisar o surgimento de uma nova tipologia de condomínios residenciais verticais que está sendo construída em alguns bairros do Litoral Norte da cidade de Maceió.

É através dos agentes promotores do espaço urbano, sobretudo do setor imobiliário, que a cidade passa a ser tratada como mercadoria, sendo moldada seguindo a lógica do mercado e fazendo com que pessoas e atividades sejam redistribuídas. Enquanto parte integrante desse processo, o Estado, apoiado pela parceria público-privada e pelo mercado imobiliário, direciona, na maioria dos casos, o investimento e desenvolvimento econômico à construção especulativa do lugar ao invés de sua melhoria.

Com a construção de novos empreendimentos avançando mais rápido do que a própria infraestrutura urbana, o Litoral Norte de M, região de morfologia bastante complexa, tornou-se hoje um lugar de contrastes. Localizado na planície litorânea do município de Maceió, a região que abrigou por 40 anos o único aterro sanitário existente na cidade (segundo dados obtidos na Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano – SMCCU), desativado desde 2010, hoje comporta diversos empreendimentos de alto-luxo, como: condomínios residenciais horizontais de alto padrão, faculdade particular e o maior *shopping center* do estado.

Devido ao grande investimento na região, às mudanças ocorridas na legislação de uso e ocupação do solo, e ao grande adensamento e hipervalorização dos terrenos dos bairros vizinhos já consolidados como Ponta Verde, Jatiúca e Pajuçara; uma nova tipologia de edifícios residenciais passou a ser produzida no local: os condomínios residenciais fechados compostos por edifícios de até 20 pavimentos e com uma ampla área de lazer, caracterizados nesta dissertação como “Condomínios Clube”.

Alguns edifícios verticais multifamiliares já existem desde o ano de 1986 na região, mais especificamente no bairro de Cruz das Almas, porém o que os difere dos novos condomínios que vêm sendo construídos, é o grande número de pavimentos que esses últimos possuem, bem como o amplo programa voltado ao lazer, com ambientes como: brinquedoteca, academia, área gourmet, salão de beleza, entre outros; cuja presença presume que os moradores não precisem sair do condomínio para usufruir de determinadas atividades.

Essa nova tipologia, nunca vista antes nos terrenos que margeiam a orla da cidade, juntamente com o cenário à beira-mar, ainda paradisíaco, e o grande investimento em novos equipamentos de comércio e serviços na região, tornaram-se o mote das propagandas publicitárias desses novos condomínios, que buscam, através desses atributos, vender um tipo de vida privilegiada ao se morar nesses locais.

Nesse âmbito, há necessidade de abordar a relação entre o mercado imobiliário e a sociedade contemporânea, cada vez mais voltada ao consumo do produto em suas mais variadas formas, sendo o solo urbano e sua localização, também, pertencentes a esse contexto.

Dessa forma, o objetivo do trabalho é identificar e analisar a tipologia dos Condomínios Clube que atualmente vêm sendo construídos no Litoral Norte de Maceió, a partir da implantação do Código de Urbanismo e Edificações de 2007, através do estudo de suas características, programas e particularidades.

Faz parte dos objetivos específicos: estudar o processo de verticalização em Maceió; analisar a legislação urbana, bem como as mudanças nos condicionantes de uso e ocupação do solo no Litoral Norte de Maceió; analisar os novos empreendimentos do Litoral Norte e as possíveis mudanças causadas no local.

A metodologia da presente dissertação constitui-se em um estudo de caso, sendo uma pesquisa quanti-qualitativa, onde são analisados 05 exemplos de Condomínios Clube, que se encontram em fase de construção e que possuem uma tipologia diferente dos que já existem nos bairros do Litoral Norte da cidade de Maceió.

A partir das análises dos projetos através de critérios estabelecidos de acordo com a metodologia de alguns autores, busca-se caracterizar esse tipo de empreendimento e compreender os fatos que levaram a seu surgimento na região.

Primeiramente, para o desenvolvimento desta dissertação, fez-se necessária a investigação teórica acerca da história e crítica das temáticas que envolvem o trabalho, para compreender o surgimento de uma nova tipologia arquitetônica que está contribuindo para a expansão dos bairros do Litoral Norte de Maceió: os condomínios clube.

Dessa forma, foi necessário explorar os aspectos e motivos que fizeram surgir essa tipologia na região. Fatores como a produção do espaço urbano, o

conceito de tipologia na arquitetura e na cidade, o surgimento da verticalização, o mercado imobiliário e a sociedade contemporânea foram elementos estudados para melhor compreensão do objeto de estudo.

A fundamentação teórica é composta por referências bibliográficas que ajudaram a compreender melhor os conceitos presentes na dissertação. Autores como Panerai (2006), Argan (2004) e Toledo (2000) foram essenciais para a melhor compreensão do conceito de tipo na arquitetura, bem como sua relação com a cidade. As maneiras de morar na cidade contemporânea, com ênfase no fenômeno da verticalização, foram analisadas de acordo com as obras de Somekh (1997), de grande importância devido ao seu amplo estudo sobre a verticalização no Brasil; Souza (2004) e Maricatto (2002).

Vargas (2014) e Baudrillard (2008) também foram autores de grande importância para uma melhor compreensão de temas que envolvem a sociedade atual, como o consumismo exacerbado e a atuação do mercado imobiliário, evidenciando suas consequências e reflexos no uso, ocupação e comercialização do solo.

Por se tratar de um fenômeno relativamente novo, houve certa dificuldade em obter bibliografias referentes ao surgimento e à caracterização de condomínios fechados e condomínios clube no Brasil. Nesse aspecto, as dissertações e pesquisas de Sanchèz (2009), Sampaio (2009) e Campos (2007) foram de extrema importância para compreender o surgimento dessa tipologia no país.

O recorte espacial e temporal da pesquisa se deu através da observação empírica do surgimento de uma nova tipologia de torres de edifícios em uma determinada parte da orla de Maceió. Com isso, buscaram-se dados oficiais com o objetivo de estabelecer o limite da região a ser estudada.

Através de pesquisas na Prefeitura Municipal de Maceió e do estudo dos Códigos de Edificações e Urbanismo da cidade, ficou delimitada a região dos bairros do Litoral Norte que possuem edifícios já construídos, ou ainda em construção, que obedecem às leis de uso e ocupação do solo implantadas através do Código de Urbanismo e Edificações de 2007. A partir disso, foram selecionados, para o recorte espacial, os bairros de Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma e Riacho Doce; e o recorte temporal a partir do ano de 2007 até os dias atuais.

De acordo com as análises presentes no trabalho, a pesquisa classifica-se tanto quantitativa como qualitativa. A seleção dos 05 condomínios que foram

objetos de estudo na dissertação foi definida a partir dos recortes espacial e temporal, estabelecendo um grupo de empreendimentos construídos no Litoral Norte, com seus projetos aprovados na Prefeitura Municipal de Maceió a partir de 2007, e que possuem tipologias semelhantes, caracterizando-os como “condomínio clube”.

A seleção desses 05 empreendimentos foi definida a partir de um conjunto de 07 empreendimentos residenciais inicialmente selecionados. Os 02 empreendimentos que não foram analisados, apesar de estarem inseridos nos recortes temporal e espacial, possuíam uma tipologia diferente dos demais, não se enquadrando na tipologia de condomínio clube. De acordo com esses critérios, os empreendimentos analisados foram: Condomínio Rivera Del Mare, Condomínio Evolution Sea Park, Condomínio Green Village, Condomínio Gran Marine e Condomínio Riacho Doce Beach Residence.

Grande parte das pesquisas e coletas de dados foi realizada na Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano de Maceió (SMCCU), assim como as idas às imobiliárias locais e visitas *in loco* as construções dos edifícios selecionados e ao seu entorno.

Como todos os condomínios que foram analisados ainda se encontram em fase de construção, os dados e imagens referentes aos projetos foram obtidos através dos sites dos empreendimentos, *folders* de propagandas publicitárias, escritórios de arquitetura e do arquivo de projetos aprovados da SMCCU. Todas as imagens de projetos que foram originalmente obtidas no formato DWG (software AUTOCAD) ou PDF tiveram a necessidade de serem formatadas e editadas através de programas como Adobe Photoshop e Adobe Illustrator.

As fotos dos empreendimentos, bem como do entorno foram tiradas pela autora com câmera digital modelo Canon Rebel XSi, no ano de 2017. As fotografias aéreas foram feitas com a utilização de um drone, também no ano de 2017, pela empresa Tend Criativa, contratada pela autora. As demais imagens foram coletadas de sites que são referenciados no decorrer desta dissertação.

Os documentos e as legislações que dizem respeito ao uso e à ocupação do solo urbano em Maceió, como o Documento de Informações Básicas, o Plano Diretor e os Códigos de Urbanismo e Edificações de Maceió, também constituíram um significativo campo estudado, sendo fundamentais para a compreensão e

análise dos mecanismos de uso e ocupação do solo, bem como a recente verticalização em alguns bairros do Litoral Norte de Maceió.

Dados obtidos através das pesquisas realizadas pelo Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura (GEPA) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas também contribuíram para melhor compreensão a respeito da verticalização e da tipologia dos apartamentos na cidade de Maceió.

A dissertação é composta por três capítulos, conclusão e bibliografia. O capítulo 01 diz respeito aos referenciais teóricos, onde serão apresentados conceitos relacionados às tipologias arquitetônicas, produção do espaço urbano, verticalização, mercado imobiliário, sociedade de consumo e o surgimento dos condomínios fechados e condomínios clube, a fim de melhor compreender e analisar o objeto de estudo.

No capítulo 02, é apresentada a contextualização do lugar, apontando aspectos relativos à cidade de Maceió, como seu processo de verticalização, mudança nos condicionantes de uso e ocupação do solo, relativos aos bairros que compõem o Litoral Norte de Maceió; e identificação dos novos empreendimentos construídos na região.

O capítulo 03 refere-se às análises dos 05 condomínios escolhidos para estudo de caso: Condomínio Riviera Del Mare, Condomínio Evolution Sea Park, Condomínio Green Village, Condomínio Gran Marine e Condomínio Riacho Doce Beach Residence; bem como a metodologia adotada para a análise desses empreendimentos.

No final da dissertação apresenta-se uma conclusão referente às análises dos 05 condomínios estudados, buscando relacionar suas características com os temas discutidos na revisão da literatura.

Capítulo 01: Referencial teórico

Neste capítulo serão discutidos conceitos relativos às tipologias arquitetônicas e à produção dos espaços na cidade contemporânea, enfatizando o surgimento dos edifícios verticais e a evolução dessa tipologia. A sociedade de consumo e o mercado imobiliário também são temas estudados, permitindo uma melhor análise das supostas novas tipologias de edifícios verticais que estão surgindo no Litoral Norte de Maceió: os Condomínios Clubes.

1.1 As tipologias arquitetônicas e o espaço urbano

A produção e a transformação do espaço urbano, vistas como atividades dinâmicas e influenciadas pela economia e pelas ações políticas e sociais, se manifesta através de diferentes aspectos e fatores que influenciam na formação do cenário da cidade atual. Porém, os edifícios, em sua concepção morfológica individual, também fazem parte dessa dinâmica por estarem intimamente ligados à forma do tecido urbano.

A relação entre a cidade e as construções arquitetônicas que a compõem é vista, muitas vezes, na contemporaneidade, como dois fatores independentes, fazendo-se esquecer o fato de que são exatamente os edifícios construídos que compõem fisicamente a cidade.

Para uma melhor compreensão da relação entre a morfologia urbana e a tipologia arquitetônica, faz-se necessário destacar algumas das várias teorias sobre “tipo” que surgiram ao longo do tempo.

O conceito de “tipo” foi introduzido no campo disciplinar da arquitetura em 1825, por Quatremère de Quincy, em seu livro “Encyclopédie Methodie – Architecture”. Porém, já no século XVIII, o termo “tipo” já havia sido utilizado por Durand em uma tentativa de “classificação tipológica dos edifícios que formavam à época a base da cultura arquitetônica” (PANERAI, 2006).

A tipologia desenvolvida por Durand era como um manual de catalogações de edifícios arquitetônicos que serviriam de exemplo para desenvolver um novo edifício, adequando seu programa e particularidades. De acordo com Panerai (2006):

[...] o método infalível de Durand apresenta-se com o atrativo de uma tipologia generativa que, graças a “uma infinidade de variações”, permite

realizar “uma multidão de variedades” adequadas aos costumes, aos usos, às localidades, aos materiais.

Com a revolução industrial e posteriormente a chegada do movimento moderno, o conceito de tipo foi elevado ao extremo. Palavras como “racionalização”, “máquinas de morar”, “homem tipo”, entre outras, são exemplos da tipificação máxima da moradia, que conseqüentemente se torna independente de uma localização, perdendo a relação que possuía com a cidade.

Mais tarde, em contrapartida a esse movimento moderno, Saverio Muratori e outros arquitetos italianos, como Aldo Rossi e Giulio Carlo Argan, retomam as discussões sobre tipo baseadas nos conceitos de Quatremère de Quincy. Muratori, em um estudo detalhado sobre a cidade de Veneza, em 1960, faz do tipo arquitetônico o elemento base para a análise do tecido urbano e desenvolvimento histórico da cidade. Para o autor, o tipo é o conceito básico para compreender a relação entre os edifícios individuais e a forma urbana (PANERAI, 2006).

Para Argan (2004), a tipologia deve ser entendida como um esquema de “articulação espacial” que veio se formando em relação a um conjunto de exigências programáticas e ideológicas da existência. Segundo o autor, não existe um “tipo ideal” para ser seguido na elaboração de um projeto, este seria meramente uma abstração, pois a arquitetura e a cidade, apesar de serem o resultado de processos históricos, políticos e sociais, são também fruto do trabalho individual e da formação sociocultural de cada arquiteto.

Argan (2004), em suas publicações, menciona várias vezes os conceitos propostos por Quatremère de Quincy sobre as definições a respeito de tipo e modelo, correspondendo o tipo a um elemento que deve servir de “norma” para o modelo, que, por sua vez, é aquilo que pode ser repetido inúmeras vezes tal como ele é, tornando-se, assim, uma cópia.

O autor relaciona os tipos arquitetônicos dos edifícios a partir de uma forma ou conceitos que eles possuem em comum, em um determinado contexto social e cultural. Dessa forma, pode-se afirmar que o tipo diz respeito às características semelhantes dos edifícios, podendo variar em um determinado espaço de tempo ou sociedade.

[...] as séries tipológicas não se formam, na história da arquitetura, apenas em relação às funções práticas dos edifícios, mas especialmente em relação à configuração deles. [...] ainda que possam designar quantas

classes e subclasses tipológicas se queira, normalmente as tipologias arquitetônicas são diferenciadas segundo três grandes categorias, a primeira das quais compreende configurações inteiras de edifícios, a segunda, os grandes elementos construtivos, a terceira, os elementos decorativos. (ARGAN, 2004)

Desse modo, o conceito de tipo na arquitetura corresponde às semelhanças que determinados edifícios irão possuir, tanto no que diz respeito à função quanto à forma, fazendo com que a tipologia se torne um processo de projeto baseado em soluções bem sucedidas para elaboração de novas soluções (TOLEDO, 2000).

Tramontano (2000), em seus estudos sobre a evolução da habitação na cidade de São Paulo, analisa e classifica a tipologia dos apartamentos de acordo com a quantidade de dormitórios que estes possuem. Segundo o autor, as plantas dos apartamentos ofertados no mercado imobiliário não possuem grandes variedades tipológicas, possuindo poucas ou quase nenhuma transformação em seu *layout*, e seguindo sempre o modelo de setorização tripartida das áreas íntima, social e de serviço. Modelo também bastante comum em todas as outras cidades brasileiras, sendo reflexo e herança da residência burguesa oitocentista, trazida pela cultura europeia.

De fato, são vários os fatores que influenciam na concepção dos tipos arquitetônicos durante o processo de projeto, dentre os quais podemos destacar: os condicionantes legais de uso e ocupação do solo, o clima, o tipo de lote em que o imóvel será implantado, as exigências relativas ao mercado imobiliário, entre outros.

Na contemporaneidade, as tipologias utilizadas durante a concepção de um edifício ainda estão intimamente relacionadas aos conceitos modernistas que remetem a uma construção econômica, rápida e racional. O “apartamento tipo” se refere ao padrão projetado para o homem ou a “família tipo”, e que será reproduzido seguindo esses preceitos.

Qualquer que seja o tipo de construção comercializada através do mercado imobiliário passa por uma grande composição de cálculos, onde fatores como a definição do lote e as possibilidades de aproveitamento definidas pela legislação, e pelas normas técnicas e de construção, são fundamentais para a realização do empreendimento. Em um mercado onde as decisões buscam o maior retorno dos investimentos, os valores relacionados aos projetos são importantes,

tendo em vista que, para cada decisão, pode ser conferido um custo (VARGAS, 2004).

Dessa forma, o setor imobiliário possui grande relevância na concepção do projeto, pois é ele que determinará qual a tipologia que o empreendimento irá seguir. Nos edifícios de apartamentos, por exemplo, onde a construção não é definida pela participação direta do usuário, o projeto é feito com base nas solicitações desse mercado, o qual utiliza padrões familiares pré-definidos para a elaboração de “apartamentos tipo”, e que estejam de acordo com os interesses econômicos dos investidores.

Nesse contexto, é possível relacionar a tipologia edificada com o tecido urbano, quando o mercado imobiliário, juntamente com os incorporadores, define a tipologia da edificação de acordo com a “localização” em que o empreendimento será construído, uma vez que esse fator está intimamente relacionado ao acesso a equipamentos urbanos e infraestrutura, bem como ao *status* social.

Em localizações mais centrais, por exemplo, não é comum encontrar imóveis maiores, tanto pela escassez dos terrenos, quanto pelo conjunto de estruturas e serviços que o entorno oferece. Porém, em locais mais afastados do centro, as tipologias se diferenciam, buscando atrair o comprador não pelos atributos do entorno, mas através de um imóvel maior ou que possua mais atrativos, como o extenso programa das áreas comuns do empreendimento voltado ao lazer. (ABRAMO, 2001)

Dessa forma, apesar de muitas vezes o conceito de tipologia estar relacionado, ou ser estudado, apenas em algum aspecto do edifício, como seu arranjo espacial, como analisa Tramontano (2000), ela, na verdade, diz respeito ao edifício como um todo, constituindo um conjunto de vários fatores comuns, que também podem estar presentes em outras edificações, e que não existem dissociados do contexto urbano em que estão localizados.

1.2 A cidade contemporânea¹ e o surgimento da tipologia apartamento

É como fruto do processo de crescimento e adensamento das cidades que um novo tipo de moradia surge no Brasil: o apartamento. A verticalização, no entanto, não é um processo urbano espontâneo, que acontece da mesma forma em

1. Entende-se como “cidade contemporânea”, a cidade interligada, conectada, com o mercado e o mundo global, se tornando cada vez mais dependente das relações de consumo; e consequentemente mais fragmentada e sem identidade.

todos os locais; mas um processo decorrente da soma de diversos fatores, que juntos irão resultar na produção dessa forma espacial.

Como efeito, esse processo passa a materializar os interesses econômicos que constituem a organização do espaço, só sendo possível, também, devido à implantação de novas técnicas construtivas, como a utilização do concreto armado e do elevador (SOMEKH, 1997).

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades. (MENDES e MACHADO, 2003)

Com essa nova modalidade de moradia, o mercado imobiliário encontra na cidade um novo condicionante de lucro, além do próprio solo urbano: a forma construída. Segundo Somekh (1997):

[...] o capital imobiliário, então em fase de constituição, exige a multiplicação do solo (verticalização) como inovação à subdivisão do solo (loteamento), em uma nova estratégia de valorização do capital. O alto preço da terra e sua otimização não explicam, por si só, a verticalização, mas exatamente essa nova estratégia do capital imobiliário. Além da terra, a forma urbana transforma-se em mercadoria. (SOMEKH, 1997)

O apartamento que no começo no século XIX esteve associado a condições de pobreza e insalubridade nas cidades da Europa, alcançou, no século XX, uma construção ligada à funcionalidade e à otimização, o que, segundo Vaz (2002), se traduziu como uma manifestação própria da modernidade. No Brasil, o desenvolvimento desse tipo de habitação aconteceu por volta da década de 30, juntamente com o crescimento acelerado da urbanização das cidades; porém, segundo Maricato (2002), foi apenas na década seguinte, em 1940, em Copacabana no Rio de Janeiro, que houve a introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média.

Embora existam alguns casos de construção de edifícios para as classes populares, é através da classe média da população que a verticalização irá se propagar. De acordo com Somekh (1997), essa forma de moradia não era tão acessível economicamente à classe popular quando comparada ao preço da compra ou aluguel de uma casa.

Com a industrialização, os projetos desses apartamentos, de certa forma, tiveram influência dos modelos produzidos na Europa e nos Estados Unidos, porém

sem abandonar as características coloniais ainda presentes no cotidiano da população de classe média e média-alta, na qual predominavam a rígida separação entre os setores sociais e de serviços, bem como grandes ambientes servidos de empregados que realizavam as atividades domésticas anteriormente feitas por escravos (BRUAND, 2005).

Assim, a implantação e a propagação da verticalização urbana, como forma de moradia na sociedade brasileira, foram aceitos inicialmente com resistência, pois ameaçavam costumes e valores que remontavam aos tempos coloniais, sendo praticadas primeiramente pela classe média e depois pela classe alta. Para a classe mais baixa da sociedade, essa demanda era resolvida através das pensões, como confirma Souza (1994):

Com o encaminhamento da questão da habitação popular através da auto-construção nos denominados "loteamentos clandestinos", ficou evidente o desconhecimento que se tinha sobre a carência que havia dentro da classe média baixa das grandes cidades pelo apartamento mínimo, ou seja, o programa mínimo da sala, banheiro e cozinha. Em São Paulo, essa demanda era resolvida através das pensões. (SOUZA, 1994)

Souza (1994) destaca ainda que "em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação". A autora enfatiza que a verticalização apresenta-se em nosso país com tendência eminentemente residencial, ao contrário do que ocorre em outros países.

Foi especificamente entre os anos de 1967 e 1971 que aconteceu, segundo Somekh (1997), "a verticalização do milagre". Um período de forte ascensão econômica e altos índices de crescimento vertical, que fez com que o mercado da construção fosse impulsionado pela criação do Plano Nacional de Habitação (PNH), através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), gerenciado por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH). O Banco Nacional de Habitação (BNH) foi criado em 1964 com o objetivo de "promover a construção e a aquisição da casa própria", principalmente pelas "classes de menor renda". Aproximadamente nesse período, através da lei 4.591/6444 de dezembro de 1964, surge juridicamente o sujeito incorporador, pessoa que "promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical", precedendo o grande crescimento no setor imobiliário que estava por vir (SOUZA, 1997).

A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) gerou uma grande influência na transformação da morfologia urbana do país, pois possibilitou o financiamento da construção e da compra de apartamentos, principalmente para a classe média, fazendo com que esse tipo de moradia se consolidasse por meio de uma grande “explosão” imobiliária.

Progressivamente, a partir de sua criação, o BNH afastou a aplicação de seus recursos financeiros na habitação popular para investi-los em habitações de alto e médio custo e ainda para obras de infraestrutura (transporte, saneamento, equipamentos urbanos, drenagem), buscando evidentemente atingir um mercado com poder aquisitivo que pudesse fazer frente aos preços dos imóveis e às taxas de juros e correções monetárias que aumentam anualmente mais do que o aumento do salário mínimo. (MARICATTO, 2002)

A autora afirma também que a criação do BNH foi apenas um artifício político para enfrentar as pressões inflacionárias pelas quais o país vinha passando na época, e que, apesar de ter sido investida uma grande quantidade de recursos na habitação, esse não era o verdadeiro objetivo do sistema.

Nesse contexto, com a produção imobiliária agora voltada principalmente para as classes alta e média, a grande novidade no setor, segundo Rossetto (2002), foi a consolidação do conceito de edifícios multifuncionais, bem como a prática dos conceitos da arquitetura moderna, elementos esses essenciais para a produção imobiliária voltada ao mercado, por suas características racionais, de elevada produtividade e, conseqüentemente, mais econômica.

Somekh (1997) ressalta as relações entre a cidade moderna e os edifícios quando diz que essa ligação não é unicamente formal, mas principalmente simbólica, uma vez que os edifícios verticais são sinônimos de progresso e evolução tecnológica; afirmando, assim, o poder do mercado em gerar novas formas de consumo.

1.3 O mercado imobiliário e a sociedade de consumo

Ao longo do tempo e com a intensificação do fenômeno da verticalização, responsável pela multiplicação do solo urbano, o espaço geográfico assumiu um novo papel, passando a possuir um significado diferente do que já existia, deixando de apresentar apenas o valor de uso, para portar também um valor de troca, podendo ser igualado, dessa forma, a qualquer outra mercadoria recorrente do trabalho humano. É nesse contexto que irão surgir os “produtos imobiliários”, que

nada mais são do que os espaços dentro da metrópole, produzidos e comercializados através do capital financeiro.

Nessa condição, o espaço social da cidade torna-se um espaço comerciável, o qual suprime as características históricas existentes impondo-lhe padrões globais. Porém, o espaço urbano só é capaz de possuir essa característica singular devido a uma junção de fatores e agentes que contribuem com a lógica do mercado.

Segundo Vargas (2014), o mercado imobiliário é composto por diferentes agentes propulsores. São eles:

a) Incorporador: está ligado ao setor privado, e é o agente responsável pela oferta de empreendimentos;

b) Empreendedor: é o provedor financeiro do empreendimento, pode ser uma pessoa física ou jurídica. Seu objetivo final é o retorno financeiro do capital empregado;

c) Arquiteto: profissional ligado ao setor privado responsável pela concepção e elaboração do projeto;

d) Agências de Marketing ou Publicidade: atuam principalmente na fase inicial do empreendimento, elaborando pesquisas de mercado para a definição do público alvo e trabalhando na divulgação do empreendimento;

e) Corretores Imobiliários: atuam indicando terrenos a empreendedores e incorporadores, e no direcionamento das vendas aos consumidores;

f) Usuário: os hábitos e padrões de consumo dos usuários de apartamentos determinam o tipo de empreendimento. Existem dois tipos de usuários no mercado: o usuário final e os investidores.

Cada um desses agentes possui influência direta na comercialização final de um edifício, no entanto o agente “usuário”, especificamente, é o responsável pelo início de todo o planejamento de um produto imobiliário. A elaboração de um empreendimento se inicia através da caracterização do público alvo para o qual ele se destina, analisando fatores referentes às suas exigências e necessidades, bem como seu rendimento ou predisposição a pagar.

De acordo com Maricato (1982), o mercado imobiliário muitas vezes é o responsável pela valorização de uma determinada região, pois antecipa-se

induzindo o aumento do preço do solo, antes mesmo que ocorram as melhorias no lugar. Nesse contexto, Vargas (2014) afirma que:

[...] a marca da localização também se destaca como uma forma de diferenciação. Esgotadas as áreas nobres e bem localizadas, principalmente em grandes cidades, o mercado passa a olhar para aquelas (áreas) degradadas ou desvalorizadas que possam vir a produzir lucros convidativos. (VARGAS, 2014)

Dessa forma, percebe-se que todos os tipos de desenvolvimento e investimentos realizados no solo urbano, sejam eles na esfera pública ou privada, irão afetar o preço da terra, reorganizando espacialmente a sua ocupação e fazendo com que pessoas com maior renda ocupem os lugares que possuem preços mais elevados, conseqüentemente mais providos de infraestruturas.

Assim, a competição na cidade por locais bem equipados é refletida por meio dos conflitos presentes na sociedade, fazendo com que os agentes do mercado imobiliário encontrem um campo propício para explorarem seus interesses. Segundo Maricato (1982):

[...] o acesso à moradia está ligado ao seu preço, que, por sua vez, depende da sua localização na cidade. Quando alguém compra uma casa, está comprando também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito. (MARICATO, 1982)

A localização se torna assim o fator que mais agrega valor ao solo urbano; devido à infraestrutura existente no local, à proximidade com o centro de serviços ou financeiro, às oportunidades de investimentos futuros, entre outros. É nesse cenário que o espaço como mercadoria passa a ser consumido, tornando-se um dos objetos de desejo da sociedade contemporânea.

Dessa forma, a relação de consumo do homem com os objetos ganhou um novo sentido na sociedade atual; pois não é mais consumido o objeto por ele mesmo, mas pelo que ele representa dentro da lógica do mundo moderno. Essas mercadorias, incluindo o solo urbano, serão então adquiridas devido ao significado social de sua posse, e não necessariamente por seu valor de uso. Com isso, o comércio agrega padrões ideológicos, encaminhando os compradores progressivamente para o mundo dos símbolos e *status* social.

A sociedade atual se tornou, conseqüentemente, o lugar no qual os meios de consumo se sobrepõem ao campo da produção, estabelecendo, assim, novos modos de conduta que contribuirão para o surgimento de diferentes

comportamentos. Estes, por sua vez, influenciados por um consumo abstrato, ligado aos valores e significados.

Baudrillard (2008) afirma que o consumo passa a se tornar um elemento da estratégia de poder, pois trata da “instituição de uma moral”, já que seria fundamentado para satisfazer desejos individuais.

Dentro da lógica do consumo destacam-se também a publicidade e a propaganda, ferramentas que fazem com que os objetos não sejam apenas consumidos para serem utilizados de acordo com sua função, mas para representarem, abandonando, assim, seus valores de instrumentos e servindo como valores de imagem. É justamente nesse fato que os materiais publicitários se apoiam, dominando cada indivíduo em função dos outros, em suas vaidades e influências perante a sociedade (BAUDRILLARD, 2008).

A propagação da ideia do “produto como espetáculo”, através dos meios de comunicação, causa uma proliferação no que Baudrillard (2008) denomina “signo de valor”, que nada mais é do que a “marca” que o artigo carrega consigo, a “grife”. Sendo assim, para o autor, a forma publicitária se destaca mediante todas as outras linguagens da contemporaneidade, pois é ela que direciona as escolhas da sociedade. Dessa forma, estruturas e relações sociais são sintetizadas em imagens que buscam o “ideal estilo de vida”.

Essa “falsa” imagem, que deslumbra e manipula as necessidades, impulsiona o indivíduo em direção ao consumo, levando a crer que a solução dos problemas está na obtenção de determinados produtos.

Todos esses efeitos, decorrentes do consumo, causados na sociedade, serão, inevitavelmente, reproduzidos no solo urbano, visto que ele é um dos instrumentos de expressão dos hábitos e costumes de uma coletividade. A lógica de consumo do espaço no mundo moderno não difere muito do consumo das mercadorias, pois, na cidade contemporânea, o espaço é a própria mercadoria.

Na comercialização dos produtos imobiliários, destaca-se o “consumo de experiências”, e não apenas a estrutura física do imóvel, que é adquirido. Itens como: lazer, segurança, prestígio, natureza, ambiente tranquilo, exclusividade, entre outros, são signos vendidos como diferenciais para se obter uma propriedade única e exclusiva.

1.4 De condomínios fechados a condomínios clube

De acordo com Sampaio (2009), o modelo de condomínios fechados teve início, no Brasil, primeiramente nas grandes cidades. Em 1980, na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, com o condomínio Nova Ipanema (figura 01); e posteriormente em São Paulo, em 1990, com o empreendimento Bairro Panamby (figura 02), localizado na região sudoeste da cidade. Porém, foi por volta do ano 2000, a partir de fatores como o grande “boom imobiliário”, a facilidade de financiamento de imóveis, o marketing imobiliário e o aumento da violência nas grandes cidades, que essa tipologia se difundiu.

Para Sánchez (2009), essa nova tipologia, por ser cercada através de grades ou muros, irá gerar a “anticidade”, isolando a população que ali reside do convívio com a heterogeneidade e a espontaneidade da cidade tradicional, uma vez que os condomínios fechados almejam o convívio entre pessoas de uma mesma classe social, havendo, assim, um distanciamento do restante da cidade.



Figura 01: Condomínio Nova Ipanema no Rio de Janeiro

Fonte:
https://www.google.com/Fdezimoveis.com/nova_ipanema



Figura 02: Condomínio Panamby, São Paulo

Fonte:
<https://www.google.com/imgres/uploads/Bvillagio/panamby>

Nesse contexto, a publicidade e a venda da marca também são exploradas nesse tipo de empreendimento, visto que “os condomínios residenciais podem ser considerados uma marca de consumo cada vez mais desejada pela população” (KOOLHASS, 1998; apud SANCHÉZ, 2009).

Segundo Tramontano (2000), os equipamentos coletivos, normalmente presentes nesses condomínios, surgiram para compensar as perdas de áreas dentro da unidade do apartamento. Esse fator e outros que surgiram na sociedade ao longo

do tempo, como a preocupação com o próprio corpo e a violência existente nas grandes cidades; geraram uma “supervalorização da esfera coletiva do edifício”.

A tipologia “Condomínio Clube”, surgida a partir do condomínio fechado, é caracterizada, de acordo com Campos (2002), principalmente, por possuir uma maior infraestrutura voltada ao lazer como parte do programa do empreendimento. Para isso, se faz necessária a implantação do condomínio em grandes terrenos, onde seja possível inserir esses equipamentos. Nessa tipologia, as áreas de lazer funcionam como uma “extensão” do apartamento que, por sua vez, possui áreas menores em seu espaço privativo.

As áreas comuns desses condomínios, geralmente, já são entregues mobiliadas pela construtora com todos os equipamentos dos ambientes descritos nas propagandas e anúncios publicitários. Dentre esses ambientes, se destacam-se: espaço gourmet, piscina, salão de festas, academia, playground, brinquedoteca, entre outros.

Campos (2002) diz que para esse tipo de construção ser lucrativo, é necessário que seja implantado em terrenos extensos e que permitam ampla possibilidade de verticalização, utilizando-se ao máximo os recuos permitidos na legislação e o coeficiente de aproveitamento do terreno.

A principal estratégia de marketing dos “Condomínios Clubes é vender a estrutura que o morador poderá utilizar sem necessitar sair de dentro do condomínio, com comodidade e segurança, sem se expor aos “riscos” existentes na cidade, garantindo, com isso, uma “nova forma de morar”.

Segundo Vargas (2014), nos anúncios publicitários desses empreendimentos, são destaques fatores relacionados aos valores de signo, como: “estilo de vida”, “exclusividade”, “diferenciação”, sem se preocupar, até mesmo, em apresentar as plantas das unidades de apartamentos. A localização também se torna elemento de destaque nas propagandas, porém no que se refere à qualidade ambiental, e não em relação à infraestrutura e a serviços existentes no entorno.

Conforme Sánchez (2009), nas palavras de Costa (2006):

A natureza perde progressivamente seu potencial de valor de uso coletivo, para transformar-se em elemento potencializador de renda diferencial, acessível a poucos, logo contribuindo para exacerbar os processos já conhecidos de segregação e exclusão. (Ibid., p. 120)

O poder aquisitivo e a classe social do público-alvo para o qual esses empreendimentos são destinados se tornam evidentes através dos símbolos intrínsecos nos anúncios publicitários. Fatores como: segurança, tranquilidade e “um novo estilo de vida”, são elementos que seduzem o cliente, o qual, por sua vez, acredita levar uma vida de agitação, estresse, falta de tempo e insegurança.

Segundo Alvim et al. (2010), nesses empreendimentos, o espaço externo não importa, pois são

[...] desconectados da malha urbana, a maioria, longe dos equipamentos de lazer públicos, localizados próximos ao público alvo, cuja renda se aproxima do comprador potencial. Para o empreendedor o que importa é a concepção de um ambiente independente do ambiente externo, para oferecer aos compradores que procuram certos requisitos de localização, uma dependência funcional dos seus “atributos”. (ALVIM et al., 2010)

Em Maceió, a produção da tipologia relacionada aos “Condomínios Clubes” foi um pouco tardia quando comparada às grandes cidades. Os primeiros empreendimentos desse tipo surgiram em áreas da cidade com disponibilidade de grandes terrenos, possíveis de verticalizar. Sendo assim, a região com maior índice de verticalização, como os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, devido à escassez de grandes terrenos e às restrições quanto ao número de pavimentos impostos pela legislação, não se tornou viável para a construção desses condomínios.

Dentre os primeiros lançamentos de empreendimentos dessa tipologia em Maceió, destacam-se: o condomínio Alto das Alamedas (figura 03), situado no bairro Mangabeiras e construído em 2014, o primeiro desse porte composto por 03 torres de edifícios residenciais; e o condomínio Mirante Estratégia (figura 04), situado no bairro do Farol e que ainda se encontra em construção.



Figura 03: Condomínio Alto das Alamedas, Maceió

Fonte:

<http://www.expoimovel.com/imovel/apartamentos-mangabeiras-maceio-alagoas/219765>



Figura 04: Condomínio Mirante Estratégia, Maceió

Fonte:

<http://www.jcmoveisal.com.br/imoveis/imoveis-em-construcao/mirante-club-strategia/>

Posteriormente, outros condomínios foram surgindo no bairro do Farol, parte alta da cidade, seguindo essa mesma tipologia. Foram eles: Mirantes do Farol (figura 05), Gran Parc Farol (figura 06), Varandas do Alto (figura 07) e Mansões do Alto (figura 08), esses dois últimos ainda se encontram em construção. Também foi recorrente, em outros bairros localizados na parte alta da cidade, o surgimento de condomínios com menor número de pavimentos, mas que continuavam seguindo a tipologia da ampla área de lazer.



**Figura 05: Condomínio Mirantes do Farol,
Maceió**
Fonte: <https://123i.uol.com.br/lancamentos/al-maceio/farol>



**Figura 06: Condomínio Gran Parc Farol,
Maceió**
Fonte: <https://123i.uol.com.br/condominio-473e697e4.html>



Figura 07: Condomínio Varandas do Alto, Maceió

Fonte: <http://recordinc.com.br/>



Figura 08: Condomínio Mansões do Alto, Maceió

Fonte: <http://recordinc.com.br/>

Na orla de Maceió, mais especificamente nos bairros de Ponta Verde e Jatiúca, região que possui o maior índice de verticalização da cidade, essa tipologia não é comum, como já mencionado anteriormente. Os edifícios que se aproximam dos chamados “condomínios clube” e que se localizam nesses bairros são os condomínios Navegantes (figura 09) e Costa Amalfitana (figura 10). Ambos são compostos por dois edifícios verticais multifamiliares e possuem parte da área de lazer implantada entre eles, porém essa tipologia só foi possível devido à particularidade da configuração do terreno longitudinal, pouco comum na região.



Figura 09: Condomínio Navegantes, Maceió
Fonte: <https://123i.uol.com.br/condominio-cb2a287a4.html>



Figura 10: Costa Amalfitana, Maceió
Fonte: http://www.celana.com.br/?ev_portfolio=empreendimento-01

Como parte de um cenário recente na cidade de Maceió, inserem-se os Condomínios Clube que vêm sendo construídos nos bairros do Litoral Norte. O surgimento desses empreendimentos é consequência de vários fatores que levaram à proliferação dessa nova tipologia na região.

O adensamento populacional, a escassez e o alto preço de terrenos nos bairros mais nobres da cidade, bem como as mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, e a recente valorização do lugar através das iniciativas públicas e privadas tornaram a área de estudo, hoje, uma das áreas de maior promoção de empreendimentos voltados para o mercado de alta renda.

1.5 Considerações do capítulo 01

A morfologia da cidade contemporânea está intimamente relacionada à forma arquitetônica e às tipologias dos edifícios que a compõe. Através dos estudos a respeito dos diferentes conceitos de tipos ao longo da história, observa-se que a catalogação e tipificação da moradia, ignorando suas particularidades e a relação com o lugar em que esta se encontra inserida, não constituem um fato novo das cidades contemporâneas.

Edifícios cada vez mais tipificados, para o homem tipo, que ainda carregam conceitos característicos da arquitetura moderna, produzem a cidade tipo, que, por sua vez, se torna resultado do que é consumido na sociedade e ditado pelas tendências do mercado imobiliário. Somados a esses fatos, ou resultantes deles, estão a insegurança e a violência, características da cidade atual.

Todos esses fatores, juntamente com a crescente busca do homem contemporâneo pelo consumo de experiências, fizeram com que a moradia adquirisse outro significado além da sua função, tornando-se muitas vezes, símbolo de status e desejo na sociedade.

Nesse contexto, estão inseridos os edifícios que possuem em seu programa elementos em comum e que buscam vender o lazer, segurança e bem-estar; caracterizados pela tipologia dos “condomínios clube”.

Esses conceitos, apresentados e discutidos ao longo do capítulo, buscam possibilitar o melhor entendimento a respeito dos vários fatores que envolvem a tipologia e o surgimento desse tipo de empreendimento, permitindo fundamentar a hipótese estudada nesta dissertação a respeito do aparecimento recente dessa tipologia em alguns bairros do Litoral Norte da orla de Maceió.

Capítulo 02: Contextualizando o lugar

Neste capítulo será contextualizado o lugar e apresentado um breve panorama da evolução da cidade de Maceió, onde serão explorados os principais fatores e acontecimentos que induziram o processo de verticalização na cidade e, posteriormente, o surgimento de uma nova tipologia de condomínios de edifícios residenciais verticais, os quais são objetos de estudo desta dissertação.

A discussão a respeito da evolução urbana de Maceió, bem como de suas características sociais e econômicas, se deu através das referências bibliográficas de autores como Costa (1981), Péricles (2015) e Japiassu (2015), e através de dados obtidos nos órgãos públicos da cidade e em sites como o do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os estudos dos documentos e leis que regem o uso e a ocupação do solo na cidade, como Plano Diretor, Documento de Informações Básicas (DIB), e os Códigos e Urbanismo e Edificações, também foram instrumentos importantes para melhor compreensão acerca do desenvolvimento urbano da região.

2.1 A cidade de Maceió

Situado no nordeste do Brasil, o município de Maceió (figura 11) capital do estado de Alagoas, possui, segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2014), uma população estimada em 1.021.709 habitantes. Encontra-se, geograficamente, entre o Oceano Atlântico e a lagoa Mundaú, localização essa que induziu o início da expansão urbana para o Norte da cidade, região também bastante concorrida pelos sítios de coqueiros e plantações de cana-de-açúcar.



Figura 11: Mapa político do Brasil e da zona urbana de Maceió, respectivamente

Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

Alguns historiadores locais remetem o surgimento do povoado que deu origem à vila, e posteriormente à cidade de Maceió, à construção de um engenho de cana-de-açúcar próximo ao Porto de Jaraguá, onde D. Pedro II, em 1673, ordenou ao Visconde de Barbacena, então governador geral do Brasil, a construção de um forte com o objetivo de evitar o comércio clandestino de madeira, açúcar e outros produtos da região.

No entanto, de acordo com Costa (1981), em seu livro “Maceió”, em 1609, já havia uma casa de telha edificada na atual enseada do bairro de Pajuçara, tendo como proprietário o Sr. Manoel Antônio Duro, dono da sesmaria que deu origem a algumas propriedades rurais e mais tarde daria lugar às construções da cidade.

A sesmaria de Manuel Antônio Duro dividira-se razoavelmente, como convinha ao desenvolvimento local, constituindo pequenas propriedades rurais, que pouco a pouco, se transformaram em propriedades urbanas, cedendo os sítios lugar às construções das vias públicas e dos prédios marginais. E a povoação, que se foi formando derredor do engenho, absorvendo-o, por fim, a expansão do povoamento e a subdivisão das terras cresceu e prosperou. O engenho *pejou* definitivamente. (COSTA 1981)

A monocultura da cana-de-açúcar, a que se relacionam os engenhos, sempre esteve vinculada à história do Estado de Alagoas. As grandes usinas, derivadas dos engenhos de açúcar, foram, por um longo período, responsáveis por

uma grande parcela da economia alagoana. Outras atividades industriais, como as fábricas de algodão, sisal e tecidos, também se desenvolveram no estado, porém em uma proporção menor quando comparadas a atividade sucroalcooleira.

Atualmente, a indústria da cana-de-açúcar corresponde a uma pequena fração quando comparada às demais atividades econômicas hoje desenvolvidas no município de Maceió. De acordo com dados econômicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os setores de serviço e comércio ultrapassam os setores industrial e agropecuário, no que diz respeito à economia local (gráfico 01).

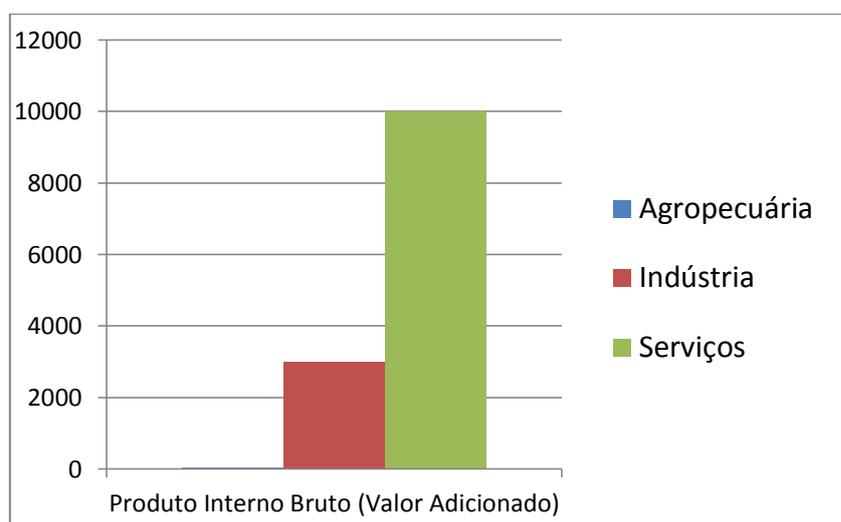


Gráfico 01: Produto Interno Bruto do Município de Maceió em 2010
Fonte: IBGE, adaptado pela autora

De acordo com Japiassú (2015), o crescimento da cidade de Maceió ocorreu, primeiramente, através dos bairros do Jaraguá e do Centro, devido a sua proximidade com o Porto, dirigindo-se posteriormente para os bairros da Levada, Bebedouro e Fernão Velho. Segundo a autora, a cidade desenvolveu-se através de três principais eixos estruturantes. Foram eles: Av. Siqueira Campos, linha férrea e rodovia estadual AL 101 Norte (figura 12).

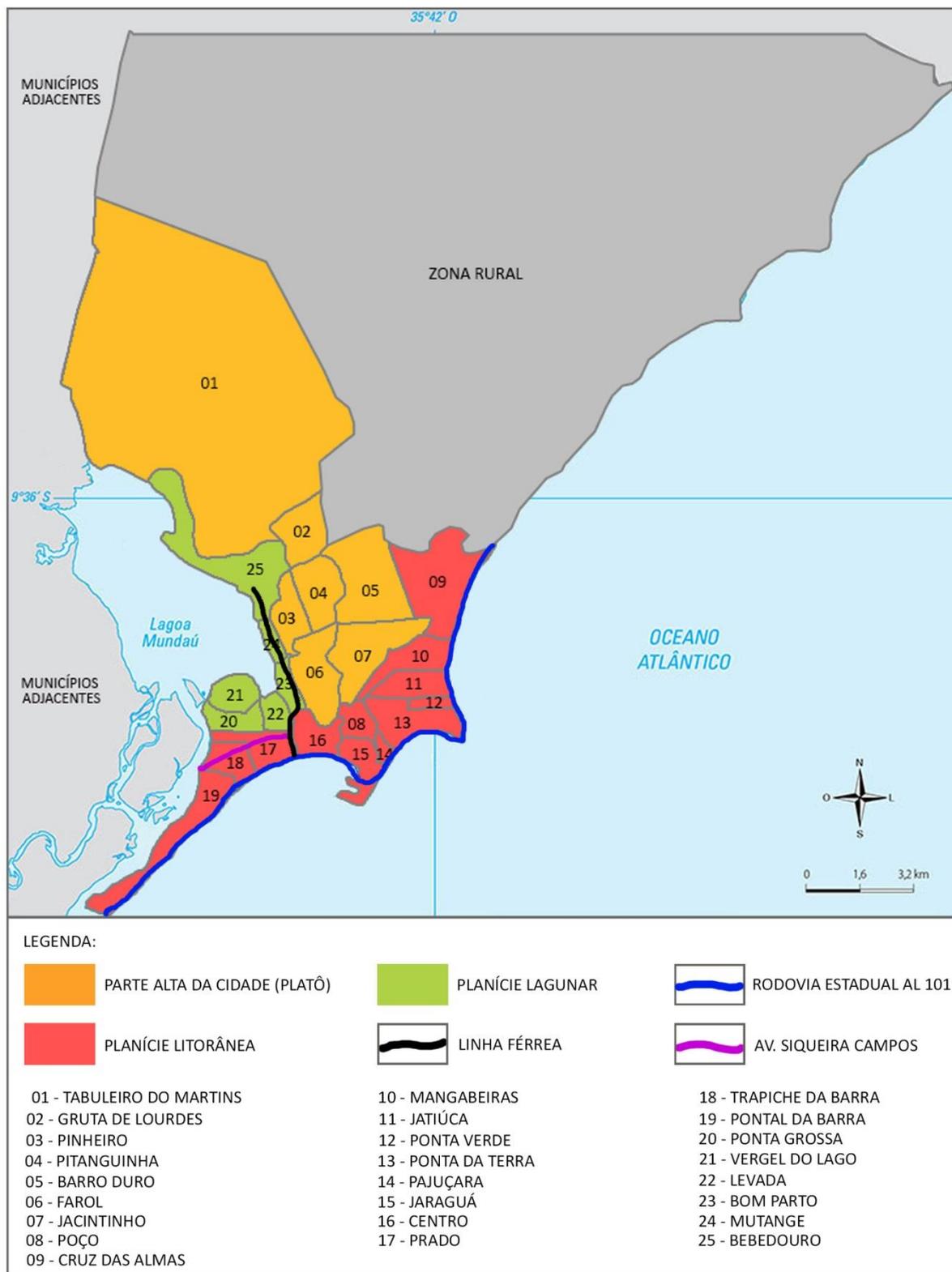


Figura 12: Mapa dos bairros de Maceió na década de 1980
Fonte: Secretaria Municipal de Maceió (adaptado)

A linha férrea, que hoje corresponde ao eixo da Avenida General Hermes, ligava o bairro do Centro ao bairro de Bebedouro. Por sua vez, a rodovia estadual AL-101 Norte foi por muito tempo o principal meio de comunicação com o estado vizinho de Pernambuco. Nesse percurso, ao longo dos anos, desenvolveram-se algumas comunidades, que posteriormente dariam origem aos bairros que hoje compõem o Litoral Norte.

De acordo com a Enciclopédia dos Municípios de Alagoas (2006), foi em 1940, que Maceió teve sua população urbana expandida, devido ao êxodo rural e ao desenvolvimento do comércio. A parte alta da cidade apenas começou a ser povoada no final do século XIX, firmando-se apenas no século XX como local de moradia através da construção de casas para a classe de maior poder aquisitivo, dando origem ao bairro do Farol.

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Maceió (2005), na década de 1960, ocorreu um grande crescimento de loteamentos na planície litorânea da cidade, delimitando uma nova área de expansão residencial de classe média, destacando-se o loteamento Álvaro de Otacílio, com 649 lotes. No ano de 1968, foi construído o primeiro conjunto habitacional financiado através do Banco Nacional da Habitação (BNH), o Jardim Beira Mar, no bairro de Cruz das Almas, até então área ainda periférica da cidade. Apenas na década de 1970, os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca começaram a ser efetivamente habitados.

O processo de urbanização na orla ocorreu especificamente em 1974, abrangendo o trecho hoje correspondente aos bairros do Trapiche da Barra, Prado, Centro, Jaraguá e Pajuçara. Nessa mesma época, houve um grande incentivo ao turismo local por parte da Prefeitura Municipal e do Governo do Estado, fazendo com que a economia hoteleira começasse a se estabelecer.

Essa época foi marcada pelo “boom” do turismo na cidade, fazendo com que Alagoas ficasse conhecida nacionalmente como o “Paraíso das Águas”, devido às suas belezas naturais como as lagoas e o mar. Os primeiros hotéis surgiram na região nessa época, dentre eles o Luxor Hotel, Hotel Beira Mar, Hotel Jatiúca, Hotel Ponta Verde e posteriormente o Hotel Matsubara, no bairro de Cruz das Almas, sendo o primeiro hotel cinco estrelas da cidade.

Um fator determinante para o direcionamento do vetor de crescimento na região foi a implantação da Salgema Indústrias Químicas Ltda, atual Braskem (figura 13), no ano de 1977, na praia do Pontal da Barra. Sua construção ocasionou uma

grande desvalorização imobiliária do local e das áreas adjacentes vistas, antes da implantação da fábrica, como possível vetor de expansão da cidade. Essa desvalorização ocorreu devido ao raio de segurança ao redor da fábrica, onde não é permitido construir; bem como o medo de explosões ou possíveis acidentes químicos.



Figura 13: Braskem

Fonte: <http://alagoasbytonicavalcante.blogspot.com.br/2014/09/industrias.html>

Na década de 1980, ocorreram as principais transformações na orla de Maceió, principalmente nos bairros de Ponta Verde e Jatiúca, preparando e valorizando a região para a exploração imobiliária que estava por vir. Percebem-se amplo interesse e intervenção do Estado nessa área, juntamente com os agentes privados da incorporação imobiliária. A construção e aberturas de vias, a implantação de infraestruturas e o financiamento de casas e conjuntos na região fazem parte desse cenário.

Somada a esses acontecimentos, a poluição do riacho Salgadinho, que deságua na Praia da Avenida, no bairro do Centro, causada principalmente pelas ocupações indevidas ao longo do seu curso, foi mais um fator que cooperou para o direcionamento do vetor de crescimento na orla. Hoje, um esgoto a céu aberto, o riacho é o símbolo do descaso do poder público, pondo em risco a saúde da população (figuras 14 e 15).



Figura 14: Riacho Salgadinho

Fonte:

<http://alagoasbytonicavalcante.blogspot.com.br>



Figura 15: Riacho Salgadinho

Fonte:

<http://alagoasbytonicavalcante.blogspot.com.br>

O investimento na região, juntamente com a ascensão do turismo e a valorização dos espaços litorâneos pela população, segundo Dantas (2006), se deu através do crescente interesse da elite moderna às práticas marítimas, bem como os banhos de mar e de sol, a princípio realizados como tratamento terapêutico, e mais tarde como lazer, fizeram com que os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca se tornassem símbolo de status e “bem morar” na cidade, tornando-se o cenário ideal para a proliferação do processo de verticalização.

2.2 O processo de verticalização em Maceió

O processo de verticalização na cidade de Maceió, quando comparado a outras capitais do país, ocorreu de forma um pouco tardia. Apenas na década de 1950 surgiram os primeiros edifícios verticais na cidade, porém eram utilizados apenas para fins comerciais. O Edifício Breda (figura 16), localizado no bairro do centro e construído em 1958, foi o primeiro edifício em Maceió com mais de quatro pavimentos e que utilizava o elevador, tornando-se um marco na paisagem da cidade como símbolo da cultura modernista da época.

Os edifícios verticais residenciais iriam surgir apenas na década seguinte, em 1964 com o Edifício São Carlos (figura 17) e o Edifício Lagoa-Mar. Contudo, foi principalmente na década de 1970 que a cidade passou a abrigar vários edifícios verticais destinados ao uso residencial multifamiliar.

Nessa época, a orla marítima ainda não era tão procurada, pois não havia o costume de residir próximo ao mar. Dessa forma, pode-se dizer que o processo de verticalização na cidade coincidiu com o início dos investimentos em infraestrutura e

urbanização da orla, sendo a Avenida da Paz um dos primeiros locais a abrigar esse tipo de moradia.



Figura 16: Edifício Breda
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió



Figura 17: Edifício São Carlos
Fonte: Google Earth

A verticalização, para alguns autores, é vista como um recurso para o déficit territorial urbano onde, tendo em vista que, não havendo mais terra para se construir horizontalmente, a única solução é o edifício vertical. Porém, esse fato não se justifica na maioria das cidades brasileiras, as quais possuem um território geográfico bastante extenso e que não é utilizado em sua totalidade, não havendo, com isso, necessidade de se verticalizar.

No entanto, segundo Souza (1994), o processo de implantação dos edifícios verticais está associado à multiplicação do solo sob a forma de apropriação de variadas “formas de capital - fundiário, imobiliário e financeiro -, que criam o espaço urbano”.

Villa (2008) também concorda que o processo de verticalização ultrapassa a necessidade de habitação em uma cidade, retratando, principalmente, o modo de reprodução do capital e da especulação do mercado imobiliário, concedendo

diferentes níveis de status aos moradores e lucro para os agentes promotores, gerando, assim, uma nova dinâmica no processo de crescimento da cidade.

Nesse contexto, os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, e mais tarde Mangabeiras, Cruz das Almas e o bairro do Farol, localizado na parte alta da cidade, tornaram-se o palco da construção de inúmeros edifícios residenciais.

Nessa época, a população passou a ver os apartamentos à beira-mar como símbolo do “bem-morar” e da modernidade (figura 18), fazendo com que esses bairros se perpetuassem até os dias atuais como sinônimo de status dentro da cidade.



Figura 18: Propaganda publicitária na orla de Ponta Verde em 1972
Fonte: SANTOS, 2016

Com o crescimento da atividade turística na época, o setor privado, além da construção de residências, foi também responsável pela instalação de vários hotéis ao longo da orla da cidade, inaugurando, juntamente com os edifícios verticais, um novo espaço voltado ao turismo e lazer. A área compreendida pelos bairros de Pajuçara, Ponta Verde, Jatiúca e Mangabeiras é a região com o maior índice de verticalização da cidade, fazendo com que esse tipo de habitação seja reproduzido no interior desses bairros, que são habitados, em sua grande maioria, pela população de alta renda.

No mesmo período de implantação dos edifícios verticais na planície litorânea, surgiram, em paralelo, alguns condomínios residenciais horizontais na parte alta da cidade e destinados à classe de maior poder aquisitivo. A verticalização nos bairros dessa região ocorreu de forma gradativa quando comparada aos bairros

da planície litorânea; e por serem predominantemente residenciais, esse processo ocorreu através da incorporação de antigas residências, principalmente no bairro do Farol.

Segundo Péricles (2015), o bairro do Farol, desde os anos de 1950 foi local de residência da classe média da cidade; e desde o ano de 2010 vem ganhando força com o processo de verticalização, devido, principalmente, à infraestrutura urbana existente na região e à proximidade com vários estabelecimentos comerciais e de serviço, tornando-se uma opção contrária para quem não quer morar nos bairros já adensados da planície litorânea.

De acordo com Toledo (2000) e através das pesquisas realizadas pelo Grupo de Estudo em Projeto de Arquitetura (GEPA), do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, o número de edifícios verticais multifamiliares existentes na cidade de Maceió e registrados através da Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU), entre os anos 1980 a 1999, era de 268 edifícios. As catalogações dos edifícios foram divididas nos seguintes intervalos:

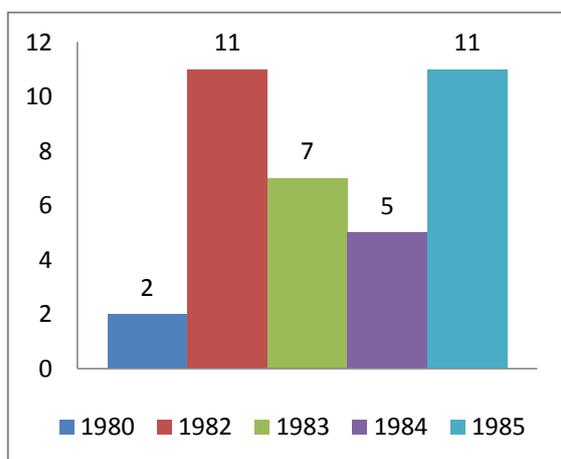


Gráfico 02: Edifícios verticais multifamiliares entre 1980 e 1985

Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos através dos arquivos do Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura (GEPA)

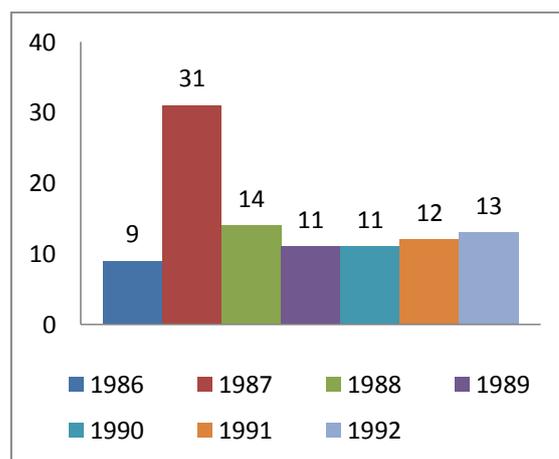


Gráfico 03: Edifícios verticais multifamiliares entre 1986 e 1992

Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos através dos arquivos do Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura (GEPA)

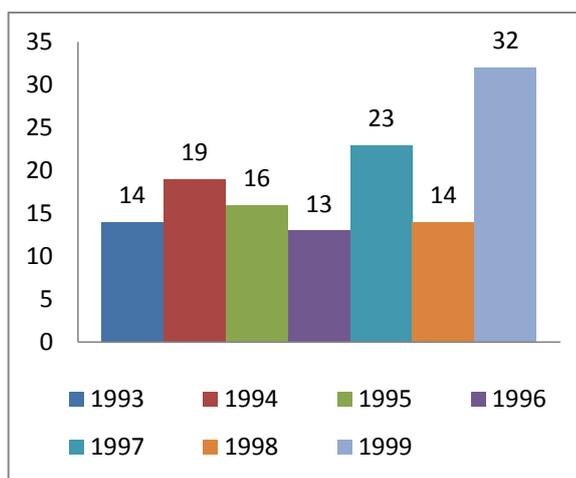


Gráfico 04: Edifícios verticais multifamiliares entre 1993 e 1996

Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos através dos arquivos do Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura (GEPA)

Percebe-se, através dos gráficos, que o ano de 1999 é o ano que possui o maior número de construção de edifícios verticais em Maceió, no qual foram identificados 32 empreendimentos. De acordo com dados da pesquisa, em todos esses intervalos de anos, os bairros que possuem maior número de edifícios verticais são os bairros de Ponta Verde e Jatiúca, com 187 e 90 edifícios verticais multifamiliares, respectivamente.

A intensa verticalização hoje existente nos bairros da orla de Maceió, principalmente nos bairros de Ponta Verde e Jatiúca, teve como consequência inúmeros problemas, dentre eles: aumento do número de esgotos domésticos, grande quantidade de resíduos gerados, aumento do tráfego de veículos, excessiva impermeabilização das áreas, entre outros. Todos esses fatores, juntamente com a degradação ambiental das praias da região, acabaram por sobrecarregar a paisagem da orla e causar um grande adensamento nesses bairros, hoje motivo de queixas pela população.

Segundo estudos realizados através do Instituto do Meio Ambiente (IMA), em janeiro de 2017, dentre os principais trechos de praia pertencentes à região urbana de Maceió, apenas as praias do Pontal da Barra, Cruz das Almas, Guaxuma, Garça Torta e Ipioca encontram-se próprias para banho, sendo as praias dos bairros mais adensados como Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, pertencentes à classificação “ruim” e “péssima”. De acordo com o órgão que analisou a pesquisa, esses trechos

indicados como impróprios para banho possuem alto índice de substâncias que oferecem riscos à saúde, provavelmente provenientes dos esgotos clandestinos.

A disputa pelo monopólio de melhor localização e paisagem fez com que os imóveis da planície litorânea se tornassem os mais concorridos e valorizados da cidade, sendo comercializados através do mercado imobiliário, até os dias atuais, com o grande apelo comercial: “venha morar na praia”. O gráfico a seguir apresenta a média de preço do metro quadrado dos apartamentos em edifícios multifamiliares localizados nos bairros mais valorizados da cidade.

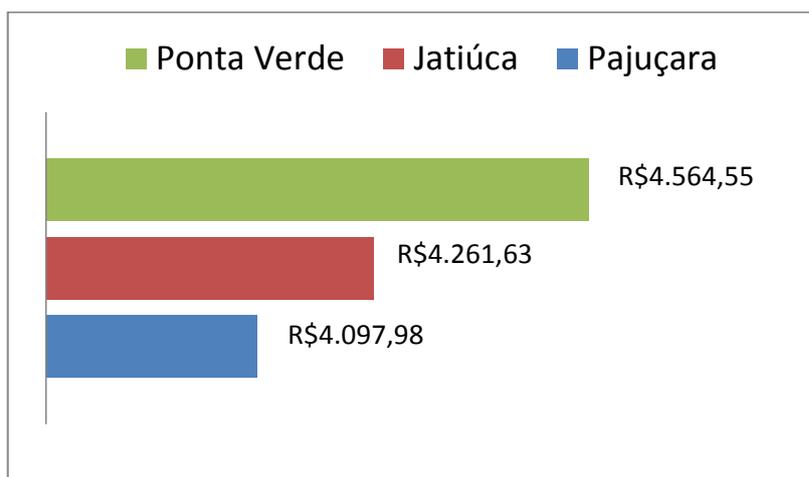


Gráfico 05: Preços por metro quadrado de apartamentos nos bairros de Ponta Verde, Jatiúca e Pajuçara.
Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos através do Sindicato da Habitação de Alagoas.

Uma particularidade importante no processo de verticalização da orla de Maceió diz respeito à restrição quanto ao número de pavimentos dos edifícios. Um dos parâmetros existentes na definição da altura dessas construções era o raio imaginável do farol de navegação da marinha (figura 19), localizado no bairro do Farol, e cujo nome foi dado devido a esse instrumento de orientação. Esse raio determinava um cone que limitava o gabarito das edificações, a fim de preservar a visibilidade do farol pelos navegantes (Cavalcante, 2015).



Figura 19: Mapa do raio cone da marinha no Farol
Fonte: Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano de Maceió
(SMCCU).

No mapa observa-se que a região de abrangência restringe-se aos bairros de Jatiúca e Ponta Verde, e que cada raio possui uma altura máxima que limita a verticalização.

Apenas no ano de 2014, principalmente devido à grande pressão dos incorporadores e construtores do setor imobiliário, novos parâmetros relacionados à altura dos edifícios nos bairros da orla foram estabelecidos. A portaria n. 72 de julho de 2014, da SMCCU, estabelece esses parâmetros, argumentando os avanços tecnológicos e a implantação de um novo farol no porto da marinha (Cavalcante, 2015).

Apesar de a altura dos empreendimentos, nos bairros mais adensados da orla, não ser, atualmente, mais limitada através do cone do farol da marinha, os terrenos hoje disponíveis nesses bairros não são grandes o suficiente para se verticalizar até o limite de altura máxima de 15 pavimentos, hoje, permitida pelo código.

Atualmente, com esses bairros excessivamente adensados e quase sem nenhuma disponibilidade de lotes livres para a construção, o vetor de verticalização da cidade está sendo direcionado para os bairros do Litoral Norte, região que há algum tempo se tornou palco de investimentos públicos e privados, como a construção e duplicação de vias, implantação de um novo shopping, faculdade, supermercados, entre outros. Além dos investimentos, os bairros do Litoral Norte ainda possuem amplos terrenos, tornando-se possível a máxima verticalização na região.

A seguir serão mais estudados os fatores determinantes, bem como outras mudanças ocorridas ao longo do tempo na legislação que levaram à construção de torres de apartamentos nos bairros do Litoral Norte e a sua valorização pelo mercado imobiliário.

2.3 A legislação urbana e a tipologia edificada: mudanças nos condicionantes de uso e ocupação do solo no Litoral Norte de Maceió

O chamado “Litoral Norte” da cidade de Maceió ainda é um termo que causa dúvidas e controvérsias no que diz respeito aos seus limites geográficos. Porém, segundo dados da Prefeitura de Maceió, entendem-se como parte do Litoral Norte os bairros de Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca, regiões essas divididas entre a planície costeira e as encostas (figura 20).

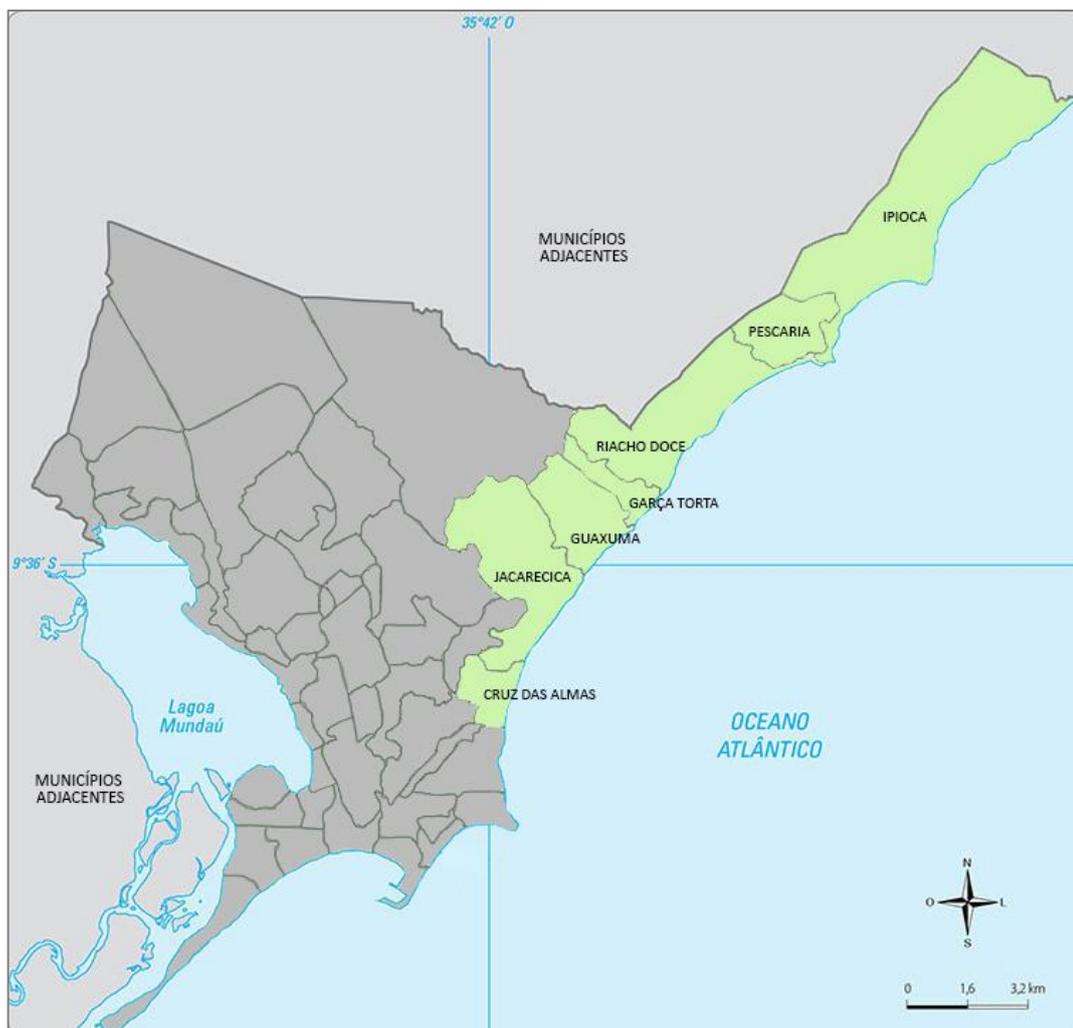


Figura 20: Mapa dos bairros que compõem o Litoral Norte de Maceió
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

Até o ano de 1980, a única ligação que a região tinha com o restante da cidade era através da rodovia AL 101 Norte. Na época, apenas o bairro de Cruz das Almas fazia parte do perímetro urbano de Maceió, sendo as demais áreas consideradas zona rural, apesar de já possuírem alguns núcleos de povoados na região. Somente no ano 2000, com a lei Nº 4.952, o perímetro urbano da cidade foi ampliado, e os bairros que hoje constituem o Litoral Norte foram incorporados, legalmente, à zona urbana da cidade, sendo até pouco tempo menos adensados do que outros bairros e pouco explorados pelo mercado imobiliário para uso residencial.

Perpendiculares à rodovia AL 101 Norte, foram construídas, na década de 70, as vias de ligação ao Conjunto da Companhia de Habitação Popular - COHAB, primeiro desse tipo implantado na cidade de Maceió, localizado no bairro de Cruz das Almas. Não havia ainda nessa época a avenida principal que margeia a orla do

Litoral Norte, a Av. Brigadeiro Eduardo Gomes, fazendo com que o limite do conjunto habitacional fosse a vegetação remanescente, característica da praia local.

Na década de 1985, como a maioria dos bairros do Litoral Norte ainda não pertencia, legalmente, ao perímetro urbano da cidade, as leis que orientavam a ocupação nessa região referiam-se às leis de ocupação do solo na área rural. Segundo o Art. 20 da Lei 3.943 de 1989, complemento do Código de Edificações de 1985, previam-se os seguintes aspectos:

- I – Proibição de construções ao longo do litoral, que venham prejudicar a paisagem conforme legislação vigente;
- II – Proibição de construção nas áreas com destinação agrícola correspondente a culturas da zona litorânea;
- III – Preservação permanente dos mangues, estuários e dunas;
- IV – Preservação de ambientes litorâneos de comprovável importância ecológica para a sobrevivência de espécies de flora e fauna silvestres;
- V – Localização e delimitação de instalações de camping, caravanas e outras;
- VI – Proibição de eventuais projetos de represamento, acumulação ou secagem das zonas úmidas ou meios temporariamente imersos, sem a prévia apresentação e aprovação de projetos específicos em que seja apreciada a sua incidência estética e ecológica.

Porém, com a elaboração do Código de Urbanismo e Edificações de 2004, e com os bairros de Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca já incorporados, legalmente, ao perímetro urbano da cidade, toda essa região passou a fazer parte da Zona Residencial 5 (ZR-5) do município de Maceió. Como consequência, as leis que passaram a reger a ocupação do solo na região permitiram a construção de imóveis nesses bairros; os quais antes, por não pertencerem legalmente à zona urbana, não possuíam ao certo leis que regulamentassem essas construções.

Como a especulação imobiliária do Litoral Norte, na época da elaboração do Código de 2004, ainda não era intensa, alguns parâmetros urbanísticos para a região foram elaborados sem a devida preocupação. Porém, com a elaboração do Plano Diretor de 2005, e posteriormente o Código de Edificações e Urbanismo de 2007, as regulamentações foram modificadas para preservar e, de certo modo, conter a livre expansão desses bairros.

Anterior à elaboração do Plano Diretor de Maceió de 2005, foi elaborado através da equipe técnica da Prefeitura Municipal de Maceió, juntamente com a assessoria técnica do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM), o Documento de Informações Básicas (DIB) da cidade de Maceió, que tinha como objetivo desenvolver uma “síntese das principais informações e análises que fundamentam as propostas da lei do Plano Diretor e da legislação complementar”.

Após os estudos resultantes da elaboração do Documento de Informações Básicas (DIB) e do Plano Diretor; com a implantação do Código de Urbanismo e Edificações de 2007, os bairros que compõem o Litoral Norte, antes pertencentes todos à ZR5, passaram a pertencer a 04 diferentes zonas. São elas: Zona Residencial 5 (ZR5), Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico 5 e 6 (ZIAP) e Zona de Interesse Turístico (ZIT). Essa configuração permanece até os dias atuais (figura 21).

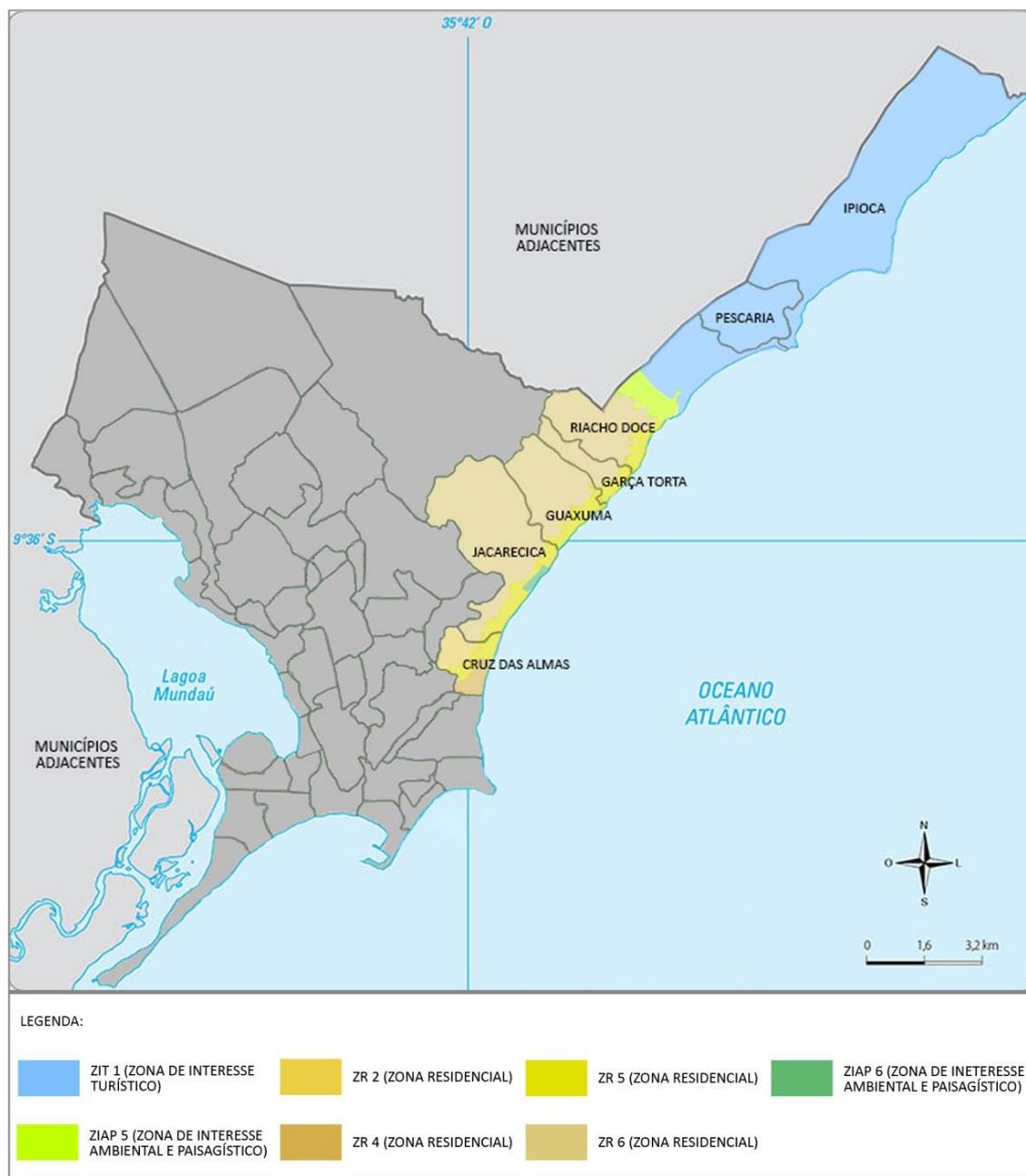


Figura 21: Mapa de zonamento do Litoral Norte
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

A principal mudança ocasionada no Código de Urbanismo e Edificações de 2007 e que impactou diretamente o uso e ocupação do solo na região foi a verticalização limitada a 20 pavimentos e a não permissão de remembramento² dos lotes da ZR5, de forma que não é possível a compra de dois ou mais lotes distintos para a construção de um único imóvel ou empreendimento.

2 – Remembramento: De acordo com o Art. 232. Do Código de Edificações e Urbanismo da Cidade de Maceió de 2007, considera-se remembramento o reagrupamento de lotes ou terrenos adjacentes e/ou partes destes, edificados ou edificáveis.

A Zona de Interesse Turístico, por sua vez, é a área destinada, prioritariamente, ao incentivo das atividades comerciais e de serviços voltadas para o turismo, com seus usos compatíveis com as condições ambientais e as ocupações locais. Nessas áreas deve haver predominância da horizontalidade, sendo permitida a construção de edificações de serviços, e voltadas ao turismo, de até quatro pavimentos. As Zonas de Interesse Ambiental e paisagístico existentes na região são as ZIAP 5 e a ZIAP 6, que dizem respeito à foz do rio Pratagy e à foz do rio Jacarecica, respectivamente. Nessas zonas são permitidos apenas usos para atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas.

No quadro a seguir podem ser comparadas as principais mudanças impostas pela legislação ocorridas ao longo do tempo nos parâmetros de uso e ocupação do solo da área que corresponde ao Litoral Norte. O quadro refere-se ao período de tempo entre a implantação dos Códigos de Edificações Postura e Urbanismo de 1985 até o Código de Edificações e Urbanismo de 2007, vigente até os dias atuais.

ANO DO CÓDIGO	ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TESTADA MÍNIMA DO LOTE
1985	ZR 5	50%	3	---	450 m ²	15 m
	ZONA RURAL	<p>Art. 20 – Para o fim de ordenar e controlar a urbanização do litoral, fica determinada a observância às seguintes orientações básicas as áreas situadas além da área urbana:</p> <p>I – Proibição de construções ao longo do litoral, que venham prejudicar a paisagem conforme legislação vigente;</p> <p>II – Proibição de construção nas áreas com destinação agrícola correspondente a culturas da zona litorânea;</p> <p>III – Preservação permanente dos mangues, estuários e dunas;</p> <p>IV – Preservação de ambientes litorâneos de comprovável importância ecológica para sobrevivência de espécies de flora e fauna silvestres;</p> <p>V – Localização e delimitação de instalações de camping, caravanas e outras;</p> <p>VI – Proibição de eventuais projetos de represamento, acumulação ou secagem das zonas úmidas ou meios temporariamente imersos, sem a prévia apresentação e aprovação de projetos específicos em que seja apreciada a sua incidência estética e ecológica.</p>				
2004	ZR 5	60%	5	---	240 m ²	10 m
2007	ZR 2	60%	4	9 PAVTS.	---	---
	ZR 5	50% (10 PVTS) 35% (15 PVTS) 20% (20 PVTS)	4	10 / 15 / 20 PAVIMENTOS (PROPORCIONAL À TAXA DE OCUPAÇÃO)	---	---
	ZR 6	50% (10 PVTS) 35% (15 PVTS) 20% (20 PVTS)	3,5	10 / 15 / 20 PAVIMENTOS (PROPORCIONAL À TAXA DE OCUPAÇÃO)	---	---
	ZIT 1	30%	1	2	1.200 m ²	20 m

Quadro 01: Quadro comparativo das principais mudanças ocorridas nos Códigos de Edificações e Urbanismo de Maceió de 1985 a 2007.
Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Maceió.

É importante evidenciar que, no ano do código de 1985, apenas parte do Litoral Norte, mais especificamente o bairro de Cruz das Almas, fazia parte do perímetro urbano da cidade, enquadrando-se à Zona Residencial 5. Todos os outros bairros, legalmente, ainda não existiam, sendo essa região, de acordo com a lei, parte da zona rural.

No ano de 2004, os bairros de Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca já existiam, porém faziam parte de uma mesma zona, a ZR 5. As novas zonas, às quais hoje pertencem os bairros do Litoral Norte, bem como seus parâmetros urbanísticos, só foram estabelecidos no código de 2007, como demonstrado no quadro anterior.

Devido, principalmente, aos parâmetros impostos através do Código de Urbanismo e Edificações de 2007, a especulação imobiliária nos bairros que compreendem o Litoral Norte ocorre, hoje em dia, com a apropriação de grandes glebas já existentes no local, como terrenos desocupados, chácaras e sítios, por um pequeno grupo de pessoas/investidores, que esperaram a valorização do lugar e a baixa disponibilidade de espaço hábil para iniciar e comercializar as construções, na intenção de tornar sua gleba única e, por consequência, “rara”.

O bairro de Cruz das Almas, por ser o mais próximo aos bairros já consolidados da cidade, foi o que mais se desenvolveu. O primeiro hotel cinco estrelas de Maceió foi implantado na região, em 1987, o Hotel Matsubara. Ao longo do tempo, a região foi sendo habitada, formando-se alguns núcleos de residências unifamiliares e aos poucos alguns condomínios de edifícios verticais foram sendo construídos no local.

Os bairros do Litoral Norte possuem uma estrutura urbana bastante complexa e diversificada, tanto pela grande quantidade de recursos naturais e áreas de preservação, como pela grande diversidade de tipos de construções. Condomínios residenciais unifamiliares de alto padrão, vastos sítios de coqueiros, chácaras, clubes de lazer, condomínios de edifícios residenciais multifamiliares, ocupações irregulares e estabelecimentos de comércio e serviços são alguns dos diferentes espaços que compõem esses bairros.

No gráfico seguinte pode ser observado o número de condomínios de edifícios residenciais verticais existentes no Litoral Norte, que deram entrada na Prefeitura Municipal de Maceió desde 1986, ano do primeiro edifício vertical construído no bairro de Cruz das Almas, a 2017.

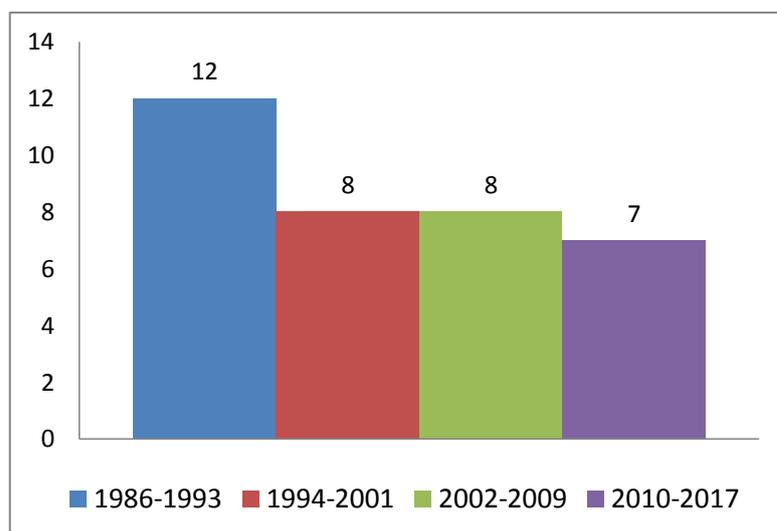


Gráfico 06: Número de edifícios verticais multifamiliares aprovados na PMM nos bairros do Litoral Norte de Maceió entre os anos de 1986 e 2017.
Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Maceió.

A seguir encontra-se a catalogação desses empreendimentos, especificando seu ano de construção, nome, número de edifícios existentes no condomínio e sua localização.

Ano	Nome	Nº de edifícios	Nº de pavimentos	Bairro
1986	Porto Azul	1	6	Cruz das Almas
1986	Sylvia Renata	1	4	Cruz das Almas
1986	Alfredo Gaspar de Mendonça	50	4	Jacarecica
1987	Diamantina	1	4	Cruz das Almas
1987	Dom Adelmo	21	5	Cruz das Almas
1988	Brisa Mar	4	4	Cruz das Almas
1988	Parque Jatiúca	16	3	Cruz das Almas
1988	Intermares	1	4	Cruz das Almas
1988	Solaris	12	4	Cruz das Almas
1990	Verde Mar	1	6	Cruz das Almas
1990	-----	1	3	Cruz das Almas
1991	Praia Bonita	1	3	Cruz das Almas

1991	Sun Coast	3	7	Cruz das Almas
1994	Pedras do Atlântico	3	7	Cruz das Almas
1994	Santa Joana	1	3	Cruz das Almas
1995	Villagio di Firenze	3	12	Cruz das Almas
1998	Gran Ville	1	3	Cruz das Almas
1998	Grumari	1	5	Cruz das Almas
2000	-----	1	3	Cruz das Almas
2000	Antuérpia	1	6	Cruz das Almas
2000	Village Jatiúca	1	5	Cruz das Almas
2003	Pavlon	1	3	Cruz das Almas
2004	Ramage	1	8	Cruz das Almas
2005	Rios do Éden	1	(inacabado)	Cruz das Almas
2005	Costa do Marfim	2	9	Cruz das Almas
2006	Torre Norte	1	15	Cruz das Almas
2007	Setai	1	7	Cruz das Almas
2007	Paradise Beach	3	9	Guaxuma
2008	Renover	1	7	Cruz das Almas
2012	Riacho Doce Beach Residence	1	14	Riacho Doce
2012	Acqua Marine	1	7	Cruz das Almas
2012	Maison Monet	1	7	Cruz das Almas
2012	Marly Coimbra	1	6	Cruz das Almas
2012	Riviera Del Mare	2	20	Cruz das Almas
2012	Green Village	1	20	Guaxuma
2013	Infinity Coast	3	20	Cruz das Almas
2014	Evolution Sea Park	5	20	Jacarecica
2014	Gran Marine	2	20	Guaxuma

Quadro 02: Catalogação dos edifícios verticais multifamiliares aprovados na PMM nos bairros do Litoral Norte de Maceió entre os anos de 1986 e 2017.

Fonte: Elaboração própria com dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Maceió.

De acordo com o quadro, pode-se observar que os edifícios verticais multifamiliares até pouco tempo encontravam-se apenas localizados no bairro de Cruz das Almas, por ser o mais próximo aos demais bairros já consolidados da cidade e possuir uma maior infraestrutura quando comparado aos outros bairros do Litoral Norte.

No entanto, a partir do ano de 2007, ano da implantação do novo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, observa-se o início da aprovação de edifícios verticais multifamiliares em outros bairros do Litoral Norte; iniciando o surgimento de uma nova tipologia, começando a partir de então, a surgir na região as grandes torres de edifícios multifamiliares, caracterizadas pela tipologia dos “Condomínios Clube”.

Os parâmetros urbanísticos adotados através do novo código foram apenas um dos fatores, que levaram à grande especulação imobiliária em torno do Litoral Norte. Porém outros aspectos, que serão abordados a seguir, como o investimento do Estado em aberturas de vias na região e a chegada de estabelecimentos de comércio e serviços, também contribuíram para crescimento e valorização do local.

2.4 Os novos empreendimentos imobiliários do Litoral Norte

Com as transformações das legislações apresentadas anteriormente, foi possível, por meio das iniciativas pública e privada, a construção de alguns empreendimentos que impulsionaram a especulação do Litoral Norte e fizeram com que os terrenos e imóveis do bairro adquirissem, em um espaço relativamente curto de tempo, um alto valor financeiro.

Porém, antes mesmo de trazerem crescimento, essas mudanças agravaram alguns problemas já existentes na região, que não possui infraestrutura urbana suficiente para atender à demanda e ao adensamento consequente das novas construções.

Igualmente a outras áreas da cidade, o desenvolvimento desses bairros não acompanhou o crescimento da população. Como consequência, também, de uma ocupação desordenada ao longo das décadas, a região abriga um grande contraste social, sendo este refletido atualmente em sua ocupação territorial. A seguir, para melhor compreensão da área de estudo, encontra-se um quadro

referente às informações gerais a respeito dos bairros em que estão localizados os condomínios clube analisados nesta dissertação (quadro 03).

BAIRRO	ÁREA	POPULAÇÃO	REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	POTENCIALIDADES / CONFIG. ESPACIAL	PROPOSTAS
CRUZ DAS ALMAS	2,24 km ²	9.250 Habitantes	51,51%	24,11%	Existência de vazios (especulação imobiliária) / Proximidade da praia, atrativos turísticos (belezas naturais) / Possibilidade de ofertas de emprego (turismo e lazer) / Praia própria para atividades esportivas (surf).	Melhorar infraestrutura sanitária / Melhorar o sistema viário / Transferir destinação do lixo p outra área / Estimular atividades de lazer na orla.
JACARECICA	3,238 km ²	5.093 Habitantes	10,64%	6,13%	Existência de vazios (sítios produtivos) / Área de grande potencial paisagístico nas áreas de vales e encostas.	Melhorar infraestrutura / Definir parâmetros para uso e ocupação coerentes com as características ambientais locais/ Melhorar o sistema viário com opções de vias alternativas à AL101 – Norte / Regular a ocupação em área de encostas/ Reservar faixa da orla ao lazer e ao turismo/ Garantir acessibilidade às praias/ Desocupar e recuperar as margens do Rio Jacarecica/ Implantar as faixas sanitárias ao longo dos cursos d'água.
GUAXUMA	4,916 km ²	2.223 Habitantes	16,47%	0,39%	Grande potencial paisagístico / Área de interesse do mercado imobiliário / Áreas de encostas, vales e tabuleiros com características e atividades produtivas/ Existência de assentamentos carentes nas encostas/ Predominância da horizontalidade das edificações.	Implantar infraestrutura / Reservar a faixa da orla ao lazer e ao turismo / Implantar as faixas sanitárias ao longo dos cursos d'água/ Garantir acessibilidade à praia/Regular a ocupação em área de encostas/Preservar a paisagem local – coqueiral e áreas protegidas pela legislação ambiental/ Definir parâmetros para ocupação coerentes com as características ambientais locais.
RIACHO DOCE	10,09 km ²	2.917 Habitantes	59,50%	1,26%	Grande potencial ambiental, paisagístico e pesqueiro / Área de interesse do mercado imobiliário / Áreas de encostas, vales e tabuleiros com características rurais e atividades produtivas / Existência de assentamentos nas encostas / Predominância da horizontalidade das edificações.	Implantar a infraestrutura / Reservar a faixa da orla ao lazer e ao turismo / Garantir acessibilidade à praia / Preservar a paisagem local/ Definir parâmetros para ocupação coerentes com as características ambientais/ Regular a ocupação em área de encostas/ Implantar as faixas sanitárias ao longo dos cursos d'água.

Quadro 03: Caracterização de alguns bairros do Litoral Norte
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptada)

Através das informações presentes no quadro, observa-se a pouquíssima ou quase nenhuma infraestrutura presente na região. Os bairros mais beneficiados são aqueles que se encontram próximos aos bairros já consolidados na cidade, como Cruz das Almas. Observa-se também um fator comum à maioria desses bairros: a presença constante de ocupações irregulares em encostas e foz de rios e lagos. Por fazer parte de uma área com grande potencial paisagístico, provida de muitos recursos naturais, a região é ambientalmente muito frágil.

O abastecimento de água em todos os bairros é feito pela CASAL (Companhia de Saneamento de Alagoas), através de poços artesianos. O sistema de esgotamento é bastante precário, não existindo rede que atenda todos os bairros, sendo feito, na maioria dos casos, por meio de foças sumidouros (método que, de acordo com a PMM, não é a melhor opção devido ao risco de contaminação do lençol freático, que, nesse caso, é bastante próximo à superfície).

Um grande problema existente por muito tempo no entorno e que gera consequências até os dias atuais foi a implantação do antigo lixão na divisa do bairro de Cruz das Almas e Jacarecica, local que abrigava todos os resíduos sólidos da cidade de Maceió, bem como entulhos e parte de lixo hospitalar.

Esse depósito ao ar livre existiu desde a década de 1960 até o ano de 2010, quando houve a criação de um aterro sanitário no bairro do Benedito Bentes, na parte alta da cidade. De acordo com a Prefeitura Municipal de Maceió, durante todo esse período, essa área foi tratada com certo descaso, gerando sérios problemas ambientais no solo e nos recursos hídricos; e até o ano de 1995, quase nenhum tipo de fiscalização e controle sanitário era realizado na região (MACEIÓ, 2005).

As consequências decorrentes dessa contaminação geraram inúmeros desequilíbrios na região, principalmente em relação aos cursos d'água, pois o solo se tornou altamente contaminado com o chorume do grande volume de lixo aterrado no local. Segundo informações contidas no Documento de Informações Básicas, e fornecidas através do Núcleo de Estudos do Estatuto da Cidade da Universidade Federal de Alagoas, a região do lixão não possuía sistema de drenagem para captação de chorume, nem sistema de tratamento para o mesmo. Consequentemente, todo o resíduo tóxico, juntamente com os esgotos das moradias irregulares, possuía apenas um único destino: os riachos que desembocam no mar.

Os bairros do Litoral Norte são atravessados por vários cursos d'água que desaguam nas praias. Dentre eles, podemos destacar: Riacho do Ferro, Rio Jacarecica, Rio Pratagy e o Rio Meirim (figura 22). O Riacho do Ferro, que desemboca na praia de Cruz das Almas, é o mais atingido pelas consequências do antigo lixão, que contribuiu para um acelerado processo de degradação desse riacho, o qual, segundo um estudo realizado pelo curso de pós-graduação em Recursos Hídricos e Saneamento e pelo curso de Engenharia Ambiental da Universidade Federal de Alagoas, apresenta maior toxicidade dentre os 11 rios e lançamentos de esgotos da região metropolitana de Maceió.

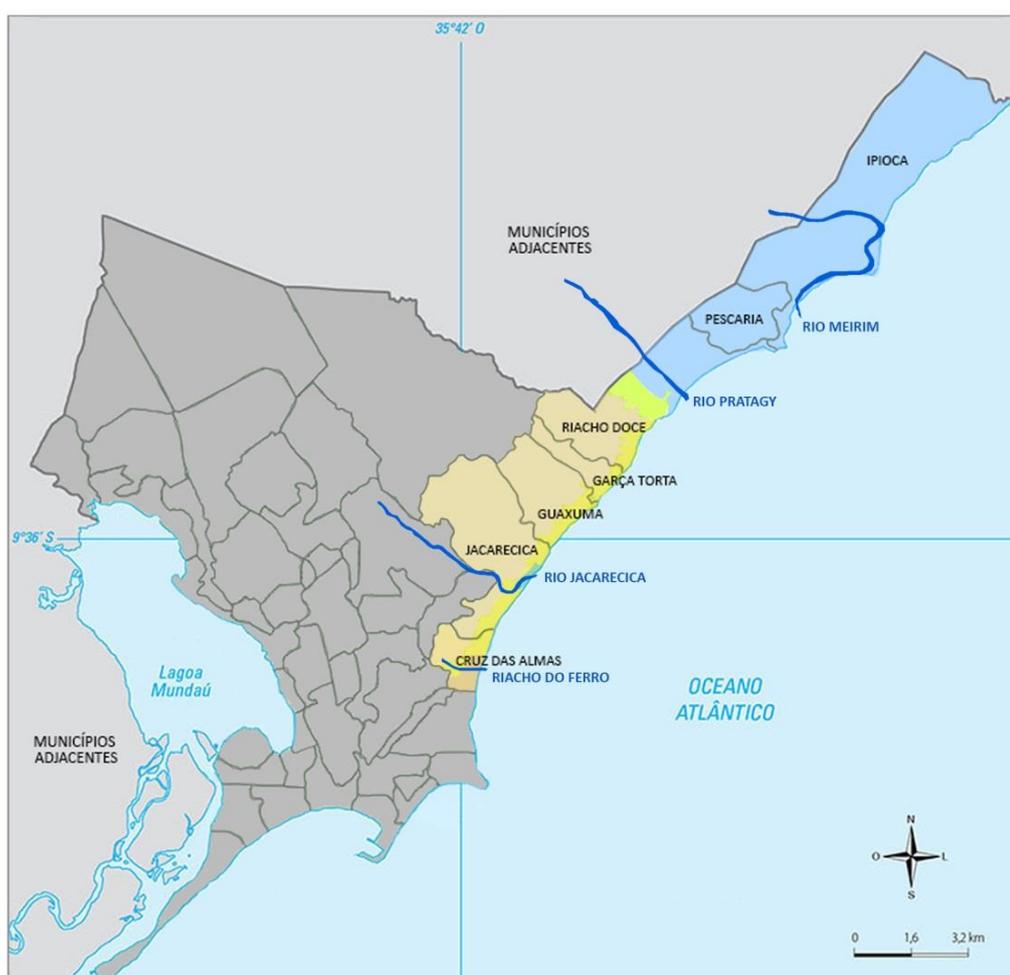


Figura 22: Localização dos principais cursos d'água existentes no Litoral Norte
Fonte: Elaboração própria com dados da Prefeitura Municipal de Maceió

A criação do aterro sanitário no bairro do Benedito Bentes em 2010 e o fim do lixão de Cruz das Almas marcaram uma época de investimentos na região, provenientes tanto de órgãos públicos quanto de setores privados; iniciando, assim, um grande processo de especulação imobiliária em todos os bairros que fazem parte

do Litoral Norte, principalmente os mais próximos às áreas já consolidadas da cidade.

No entanto, todos os lugares da região que não estão sendo valorizados pela iniciativa privada continuam sendo ocupados por comunidades e pessoas de baixa renda, como: beira de córregos, terrenos propensos a enchentes, encostas de morros, entre outros. São lugares que, pela própria morfologia do terreno e os aspectos físicos de seu relevo, caracterizam-se como locais de difícil implantação e que exigem cuidados técnicos especiais para a ocupação, como por exemplo, cálculos estruturais e sistemas construtivos especiais. Em virtude disso, são habitados por uma população que não possui condições para arcar com os custos desse tipo de apropriação (HARVEY, 1980).

Esse é o caso de três aglomerados subnormais existentes na região e adjacências, nos quais moradores arriscam suas vidas diariamente entre os barrancos e encostas, sendo obrigados a abandonar suas casas em dias de chuva por risco de deslizamentos. São eles: a Vila Emater (figura 23), comunidade que vivia nos arredores do antigo lixão; a Grotta do Arroz e a Grotta do Rafael.



Figura 23: Fotografia aérea da Vila Emater
Fonte: Arquivo pessoal

O supermercado G. Barbosa, juntamente com a Faculdade Integrada Tiradentes - FITS (hoje Universidade Integrada Tiradentes - UNIT) foram os primeiros empreendimentos comerciais de grande porte que se estabeleceram no Litoral Norte, em Cruz das Almas, nos anos de 2005 e 2006, respectivamente.

Em novembro de 2013, três anos após a desativação do antigo lixão, foi inaugurado o Parque Shopping Maceió (figuras 24 e 25), pertencente ao grupo Multipan, tornando-se o mais sofisticado shopping center existente no estado. Nesse mesmo ano, foi iniciada a abertura da Avenida Josefa de Melo (figura 26), que liga, através de 2 km de extensão, o bairro de Cruz das Almas à parte alta da cidade.

Ainda em 2013, foi inaugurada a loja Casa Vieira, uma loja de cosméticos e artigos pessoais, pertencente a uma rede alagoana de grande potencial no estado.

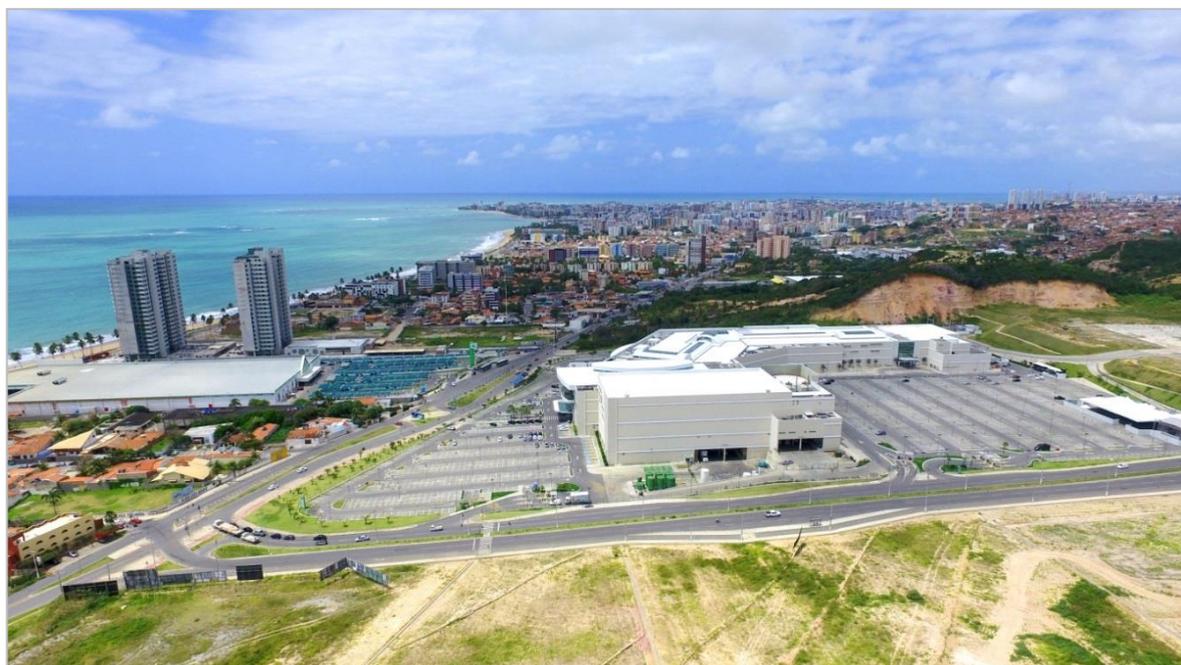


Figura 24: Fotografia aérea do Parque Shopping Maceió
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 25: Fotografia aérea do Parque Shopping Maceió
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 26: Avenida Josefa de Melo
Fonte: Google

No ano de 2015, algumas notícias surgiram a respeito da urbanização de parte da orla de Jacarecica e Guaxuma, através da implantação de uma área de lazer denominada de “Parque Salsa”. De acordo com o jornal “Diário do Poder”, o projeto do parque foi idealizado pelas construtoras que estão construindo as grandes torres de edifícios e que possuem interesse na região; sendo evidente, em algumas propagandas publicitárias e maquetes dos empreendimentos, que o projeto privatizará parte da área pública da praia localizada em frente aos novos condomínios (figura 27), impedindo a continuação da construção da Avenida Litorânea, que deverá ser desviada quando chegar ao local.

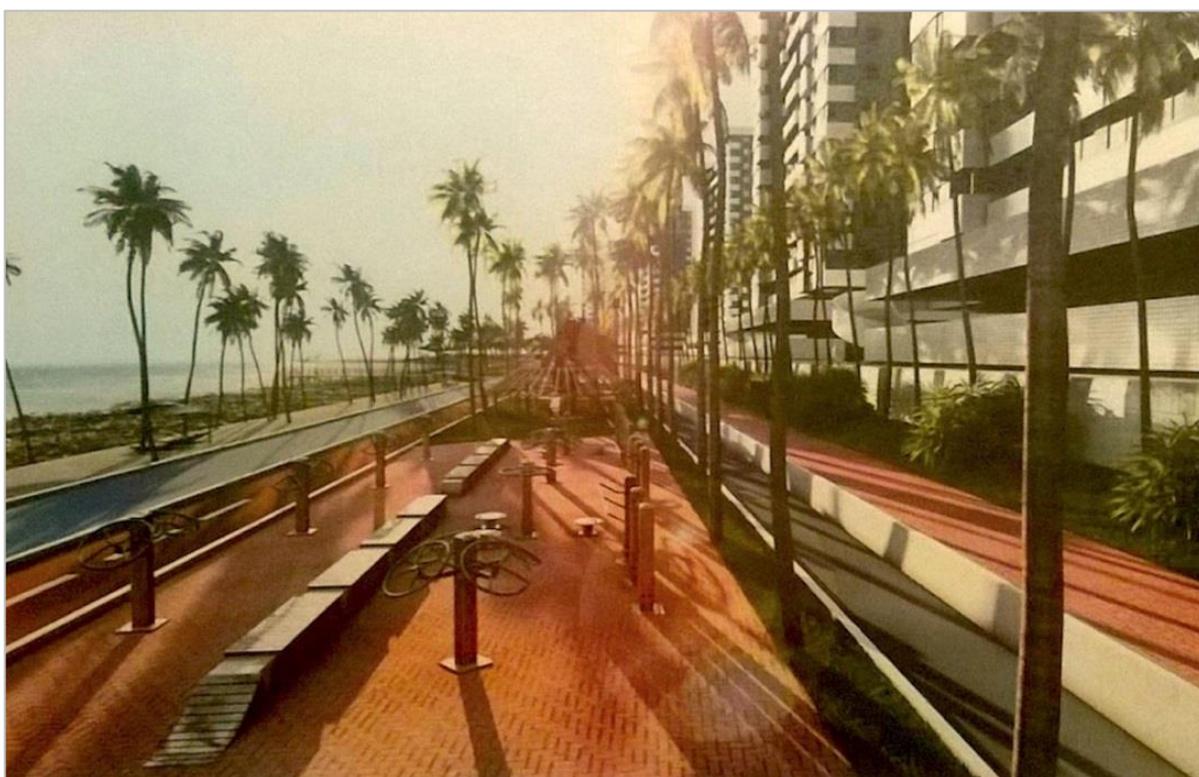


Figura 27: Perspectiva ilustrativa Parque Salsa
Fonte: <http://www.diariodopoder.com.br/noticia.php?i=43003604626>

Segundo o “Diário do Poder”, algumas denúncias e protestos já foram feitos ao Ministério Público Federal de Alagoas, que acabou por instaurar um inquérito civil contra algumas construtoras, a fim de investigar a regularização e ocupação da área pública da orla nessa região. De acordo com o jornal “Cada Minuto”, em setembro de 2017, o ministro do turismo na época anunciou um investimento de 10 milhões de reais para a urbanização de parte da orla do Litoral Norte e a futura implantação do Parque Salsa.

Em 2016, deu-se início à duplicação da Avenida General Luiz de França Albuquerque, antiga Rodovia AL 101 Norte, tendo previsão para ser concluída em 2018. Nesse mesmo ano, paralelamente às obras de duplicação da avenida, foi iniciada a construção de um viaduto em um trecho do bairro de Jacarecica (figuras 28 e 29), o qual tem se tornado motivo de inúmeros protestos dos moradores locais e de bairros adjacentes.

Dentre as reivindicações dos moradores, estão a manutenção das áreas de preservação ambiental, a urbanização consciente do espaço e o incentivo aos potenciais turísticos do local. Porém, de acordo com a Prefeitura Municipal, os benefícios trazidos através da implantação do viaduto serão inúmeros, como melhoria no trânsito e mais segurança aos motoristas e pedestres.



Figura 28: Perspectiva ilustrativa do viaduto no bairro Jacarecica
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió



Figura 29: Fotografia da obra do viaduto no bairro Jacarecica
Fonte: Acervo pessoal

Pode-se, nessa ocasião, perceber claramente que a transformação nos bairros do Litoral Norte está gerando uma série de conflitos entre as ações tomadas pelo Estado e os moradores já residentes na região. Os bairros já não são os mesmos, vêm ganhando novas características e perdendo aos poucos a antiga identidade, fazendo com que as relações que ali existem sejam modificadas através das transformações recorrentes com a implantação das novas construções.

Todas essas mudanças recentes ocorridas no Litoral Norte contribuíram para que a região passasse a compor um cenário propício ao surgimento de uma nova demanda de moradores através da valorização imobiliária do local. Não tardou para que surgissem os primeiros condomínios residenciais de alto padrão à beira mar, constituindo uma nova tipologia que, como explicado anteriormente, não seria possível nos bairros da orla já adensados.

A maioria dos condomínios que vem sendo construídos na região, e que é objeto de estudo deste trabalho, localiza-se à beira mar, possui até 20 pavimentos e caracteriza-se por oferecer uma ampla área de lazer. Todos esses empreendimentos estão sendo construídos em grandes glebas vazias ou sítios de coqueiros; os quais são muito comuns e abundantes na região.

2.5 Considerações do Capítulo 02

A contextualização referente à cidade de Maceió, bem como seu processo de verticalização, é de grande importância para melhor compreensão a respeito dos Condomínios Clubes que hoje estão sendo construídos no Litoral Norte da cidade.

As pesquisas realizadas no Grupo de Estudo em Projeto de Arquitetura (GEPA) e nos órgãos públicos de Maceió, como a Secretaria de Superintendência de Controle e Convívio Urbano; bem como as análises comparativas da evolução das leis de uso e ocupação do solo na cidade, permitiram maior entendimento sobre o surgimento do objeto de estudo.

Sendo assim, através das pesquisas acerca dos recentes investimentos nos bairros do Litoral Norte, percebe-se que as novas construções estão modificando o tecido urbano do local. Os Condomínios Clube surgem, nesse contexto, como uma nova tipologia recorrente e propícia na região.

Capítulo 03: Análises

Este capítulo apresenta as análises de 05 condomínios de edifícios residenciais verticais localizados no Litoral Norte da cidade de Maceió. Suas características foram estudadas a partir de diversos fatores.

O desenvolvimento do método de análise dos empreendimentos teve como ponto de partida a metodologia adotada por Cavalcante (2014), em sua tese de doutorado, que deu origem ao livro “Diálogos da forma na orla de Maceió”. A partir do estudo dos critérios propostos pela autora, fez-se necessário suprimir e adicionar alguns novos critérios para melhor adequar-se à pesquisa.

3.1 Metodologia de análise dos Condomínios Clube

A metodologia criada por Cavalcante (2014) para as análises dos edifícios divide-se em “critérios disciplinares” e “critérios interpretativos”, que compreendem os seguintes aspectos: tipologia do lote, implantação no lote, especificações espaciais e formais (programa, acessos, setorização, compartimentação, conforto, volume, composição da fachada, cor, textura, luz e sombra), partido tecnológico (materialidade, qualidade técnica e estrutura), linguagem do edifício, visibilidade, e inserção no lugar e sistema.

A fim de adequar melhor os critérios às análises dos Condomínios Clube selecionados, elaborou-se uma nova metodologia, também incorporando outros fatores, como o estudo dos materiais de marketing e publicidade dos empreendimentos, uma vez que estes ainda se encontram em construção e serão estudados, principalmente, através do projeto arquitetônico propriamente dito, visitas no local e anúncios publicitários.

Visto isso, os condomínios selecionados serão analisados a partir dos seguintes critérios:

1. Localização e implantação: Dizem respeito à localização do edifício no bairro e sua inserção no lote. É analisada a quantidade de edifícios por lote, recuos, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento da construção em relação ao terreno, bem como a relação do condomínio com o entorno em que se encontra inserido;
2. Acessos: Neste item são analisados os acessos tanto em relação ao condomínio com a rua, quanto em relação aos acessos no interior do

condomínio às torres de edifícios. Aspectos como a marcação desses acessos, as diferentes entradas para pedestres e veículos, acessos à beira-mar, guaritas e a relação entre público e privado são pontos estudados no projeto;

3. Programa: A análise do programa é feita através do estudo dos diversos ambientes que compõem todos os pavimentos do condomínio. Estão inseridos nesse item todos os lugares destinados ao lazer e serviço que fazem parte do projeto do empreendimento;
4. Tipologia dos apartamentos: Neste item são analisados o programa e as particularidades referentes aos apartamentos tipo. Fatores como setorização, ventilação e iluminação natural, e número de cômodos são objetos de estudo referentes às tipologias dos apartamentos;
5. Estrutura e materialidade: Este item compreende a análise da estrutura e materiais utilizados nos edifícios e no empreendimento como um todo. As relações da estrutura com os espaços internos do apartamento, bem como a escolha dos materiais de revestimentos são estudadas nesse tópico;
6. Marketing e Publicidade: Neste item serão analisados os materiais de *marketing* e publicidade utilizados para a comercialização dos empreendimentos. Por ainda estarem em fase de construção e sendo comercializados, o estudo do material publicitário, feito através dos *folders* e sites dos empreendimentos, foi de extrema importância para a realização de uma análise crítica a respeito da tipologia dos condomínios e sua inserção no lugar.

Para a análise dos empreendimentos foram utilizados: os projetos arquitetônicos dos condomínios, informações que constam nos documentos referentes à aprovação dos projetos na Prefeitura Municipal de Maceió, perspectivas ilustrativas retiradas dos sites e materiais de publicidade dos condomínios, e visitas in loco às construções dos edifícios e ao entorno, uma vez que todos os edifícios analisados ainda se encontram em fase de construção.

Na imagem a seguir (figura 30) podem ser identificados os principais empreendimentos que foram construídos nos últimos anos ou que ainda estão em construção na região, bem como os condomínios clube que serão analisados neste capítulo.



Figura 30: Mapa dos principais empreendimentos do Litoral Norte
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

3.2 Condomínio Riviera Del Mare

CONDOMÍNIO RIVIERA DEL MARE	
Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito Cruz das Almas, Maceió	
Ano do projeto	2015
Construtora	Marroquim
Projeto arquitetônico	Gusmão & Passos Arquitetura
Nº total de unidades	164
Nº total de dormitórios	04 dormitórios
Nº de pavimentos	20 pavimentos tipo + 01 cobertura
Nº de vagas por unidade	03 a 04 vagas
Área útil do terreno	14.987,32 m ²
Área de construção total	72.832,64 m ²
Coefficiente de aproveitamento	2.42
Taxa de ocupação do solo	13%
Número de torres	02 torres
Data de entrega da obra	2019

Quadro 04: Quadro de informações do Condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

LOCALIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

O condomínio Riviera Del Mare está localizado em um terreno de 14.987 m² entre a Avenida Gustavo Paiva e a Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito, no bairro de Cruz das Almas (figura 31). O condomínio possui 02 torres de apartamentos: Genova, localizada mais próxima à praia; e Savona, localizada atrás da torre Genova.

O condomínio limita-se ao Norte com a loja de materiais de construção Leroy Merlin; ao Leste com a Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito, também conhecida como Avenida Litorânea; ao Sul com residências unifamiliares e ao Oeste com um terreno ainda não ocupado. Quase à frente do condomínio, do lado oposto da Avenida Gustavo Paiva, encontra-se o Shopping Parque Maceió, construído recentemente.



Figura 31: Mapa de localização condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

Por estar localizado no bairro do Litoral Norte, mais próximo aos bairros já consolidados na região, como Jatiúca e Ponta Verde, o entorno possui muitas residências unifamiliares e multifamiliares (figuras 32 e 33), bem como hotéis, supermercado, restaurantes e uma faculdade particular.



Figura 32: Rua do entorno do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 33: Rua do entorno do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Arquivo pessoal

As duas torres que fazem parte do condomínio possuem um total de 21 andares, sendo 20 pavimentos tipo, mais 01 pavimento cobertura. A implantação dos edifícios no terreno ocorreu de forma que uma torre localiza-se atrás da outra, sendo a de frente para o mar denominada de Genova, e a posterior de Savona (figura 34).



Figura 34: Fotografia aérea da construção do Condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Arquivo pessoal

Entre as duas torres, localiza-se uma área coberta com uma parte dos ambientes destinados ao lazer dos condôminos. Os demais equipamentos de lazer estão distribuídos por toda a área externa do empreendimento e na área atrás da torre posterior, Savona

ACESSOS

O acesso de veículos ao condomínio é feito através de uma via que liga o empreendimento à Avenida Gustavo Paiva. O acesso de pedestres pode ocorrer através da calçada desta mesma pista de acesso a veículos, que irá levar à guarita posterior, ou por meio da guarita localizada na frente do empreendimento, na Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito. Nesse acesso frontal, há um *porte-*

cochère (figura 35) e estacionamento *extramuros* para veículos, porém a entrada dos mesmos não é permitida nesse lado do condomínio.



Figura 35: Acesso ao condomínio Riviera Del Mare através da Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito
Fonte: Construtora Marroquim

Os dois acessos ao empreendimento, tanto o da Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito, quanto o da Avenida Gustavo Paiva, possuem guarita com clausura. Este último dá acesso também à rampa de veículos que leva ao subsolo do condomínio (figura 36).



Figura 36: Acesso ao condomínio Riviera Del Mare através da Avenida Gustavo Paiva
Fonte: Construtora Marroquim

Dentro do condomínio, um grande “boulevard central” demarca o acesso de pedestres que entram através da guarita do lado da praia. Os dois edifícios possuem em seu pavimento térreo acessos na fachada frontal e posterior, permitindo que o ingresso dos moradores e visitantes aconteça sem ser preciso dirigir-se à fachada principal.

PROGRAMA

Os dois edifícios do condomínio Riviera possuem 01 subsolo em comum, pilotis (figura 37), 01 mezanino, 20 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura.

O subsolo abriga o estacionamento dos condôminos, elementos de circulação vertical (escadas e elevadores), casa de máquinas e medidores.

Os equipamentos de lazer estão distribuídos em todo o pavimento térreo do condomínio e no mezanino. No pavimento térreo do edifício Genova, estão localizados: salão de jogos (figura 38), sport bar (figura 39), 02 recepções, banheiros sociais e elementos de circulação vertical.



Figura 37: Planta baixa do pilotis do condomínio Riviera Del Mare com a localização dos ambientes

Fonte: Construtora Marroquim (adaptada)

O pavimento térreo do edifício Savona possui a mesma configuração do edifício Genova, apesar de apresentar uma área menor.



Figura 38: Salão de jogos do condomínio Riviera Del Mare

Fonte: Construtora Marroquim

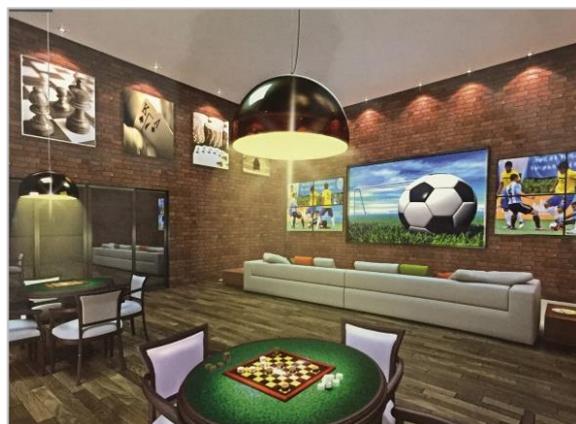


Figura 39: Sport bar do condomínio Riviera Del Mare

Fonte: Construtora Marroquim

No centro do condomínio, entre os dois edifícios, estão distribuídos também alguns dos inúmeros espaços de lazer que o empreendimento oferece. O espaço coberto chamado de “boulevard central” (figura 40), que abriga uma fonte (figura 41), é passagem entre os dois edifícios, mas também comporta em ambos os lados ambientes de lazer.



Figura 40: Boulevard central do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 41: Fonte do boulevard central do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

Em um dos lados do boulevard central, há o espaço mulher, composto por 04 ambientes: uma sala com ofurôs, sala com macas para massagem, sala com equipamentos de salão de beleza (figura 42) e banheiro. No lado oposto está localizada a brinquedoteca, composta por 06 ambientes: área com brinquedos infantis, como pula-pula e escorregador; 01 sala com mesas de desenho (figura 43), 01 sala para assistir a filmes, 01 sala com brinquedos para crianças menores, e 02 banheiros infantis.



Figura 42: Salão de beleza do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

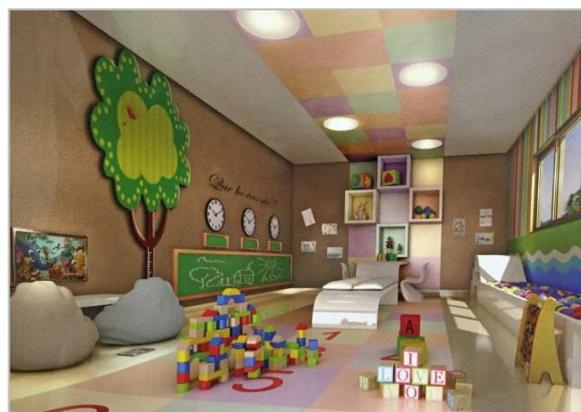


Figura 43: Brinquedoteca do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

As áreas descobertas, que se encontram entre as duas torres de edifícios do pavimento térreo, abrigam: espaço *kids* (para crianças de 0 a 3 anos) (figura 44), espaço *baby cross* (figura 45), espaço peteca, pista de *cooper*, *fitness open* (figura 46), praça das mulheres (figura 47), espaço zen, espaço jovem, espaço *pet* (figura 48), espaço *kids* (3 a 6 anos), espaço *kids* (06 a 09 anos), espaço para *speed ball* e praça dos namorados.



Figura 44: Espaço kids (para crianças de 0 a 3 anos) do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 45: Espaço baby cross do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 46: Fitness open do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 47: Praça das mulheres do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 48: Espaço pet do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

O mezanino de cada um dos edifícios comporta os mesmos ambientes, sendo diferentes somente em relação às áreas. Ambos os mezaninos são compostos por: lounge gourmet, copa, banheiros, sala de estudos e sala de computadores e leitura.

Ainda de acordo com o programa de lazer do empreendimento, na parte posterior da torre Savona, encontram-se: quadras de tênis e poliesportiva (figura 49), academia (figura 50), complexo aquático (figura 51), piscina coberta (figura 52), sala para artes marciais, sala para prática de pilates e sala para prática de *squash* (figura 53).



Figura 49: Quadras de tênis e poliesportiva do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

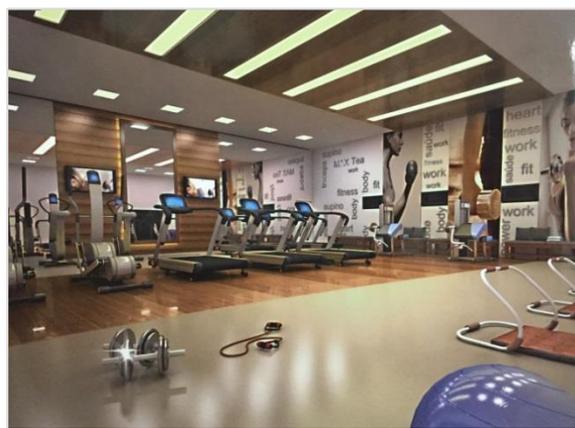


Figura 50: Academia do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

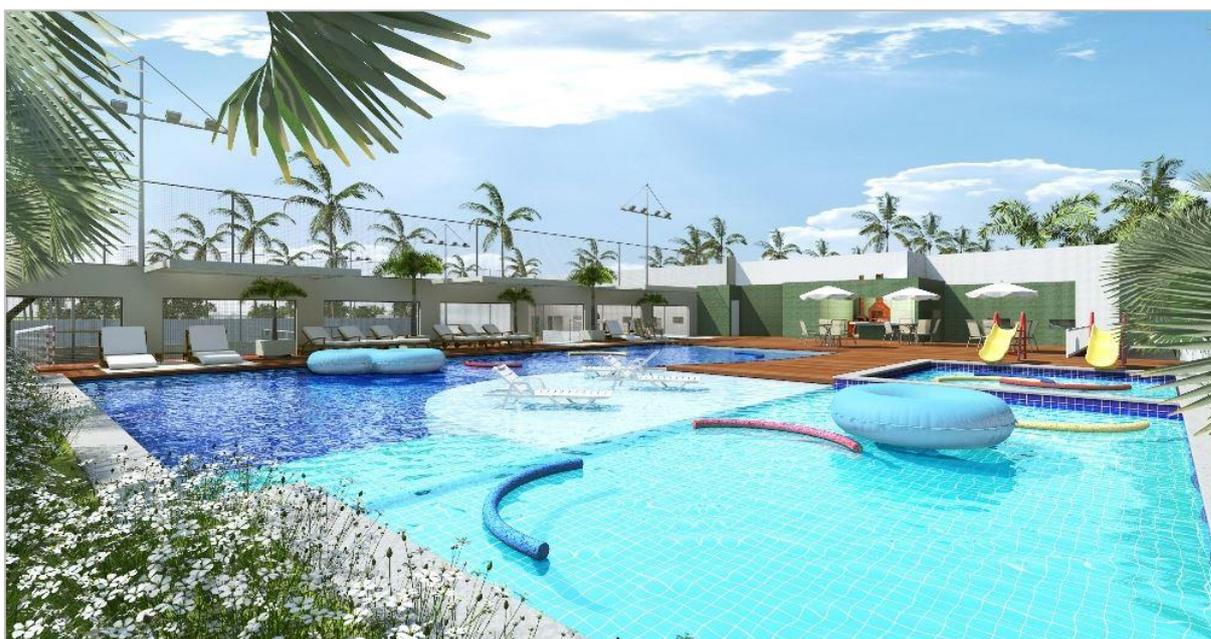


Figura 51: Complexo Aquático do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 52: Piscina coberta do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 53: Sala para prática de squash do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Os dois edifícios do empreendimento, Genova e Savona, diferenciam-se em relação à tipologia das plantas de seus apartamentos.

Os 04 apartamentos que compõem cada pavimento tipo (figura 54) do edifício Genova são iguais e possuem área útil de 250,00 m². Seu programa é composto por 04 suítes, sendo uma delas a suíte máster; 01 sala de estar/jantar, 01 varanda, 01 lavabo, 01 cozinha com despensa, 01 área de serviço e 01 quarto e 01 banheiro de empregada.



Figura 54: Planta baixa do pavimento tipo do edifício Genova, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim (adaptada)

Os apartamentos do edifício Genova (figura 55), encontram-se posicionados lado a lado no pavimento tipo, de forma que todos possuem vista para o mar. A área comum, destinada ao hall dos elementos de circulação vertical, como escada e elevadores, é dividida entre dois apartamentos. Dessa forma, o edifício possui dois blocos destinados à circulação vertical, o que contempla as terminações 01 e 02, e outro contemplando as terminações 03 e 04. Nesses ambientes, o elevador de serviço é separado, por uma porta, do hall do elevador social.

Como recorrente nas setorizações da maioria dos apartamentos produzidos de acordo com os padrões impostos pelo mercado imobiliário, os apartamentos tipo dos dois edifícios (Genova e Savona) seguem a setorização tripartida, possuindo as áreas íntimas, sociais e de serviço bem demarcadas em suas plantas.



Figura 55: Planta baixa do apartamento tipo do edifício Genova, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim (adaptada)

Os setores íntimos e sociais são os privilegiados em sua disposição e localização na planta, de forma a obterem melhor vista para o mar e serem melhores beneficiados de acordo com aspectos ambientais, como ventilação e insolação. Apenas uma suíte, localizada na fachada sul, é menos beneficiada em relação aos parâmetros de conforto ambiental.

O setor de serviço, como de costume nos apartamentos à venda no mercado, localiza-se ao poente, sendo beneficiado, um pouco, através da ventilação sudeste. Percebe-se que, nesse setor, há uma divisão entre a cozinha e a área de serviço, essa por sua vez integrada à dependência de empregada e com um ambiente com mesa, sofá e televisão para as refeições dos funcionários. Uma particularidade existente nessa tipologia é a comunicação da área íntima e a de serviço, através de uma circulação onde pode ser instalado um possível armário, de forma que quem está nos quartos não precise passar pela área social para ir até a cozinha ou a área de serviço.

O Edifício Savona, localizado atrás do Edifício Genova, também possui 04 apartamentos tipo por andar dispostos de forma linear, onde todas as terminações possuem vista para a área central do empreendimento (figura 56).

Assim como o edifício Genova, as 04 terminações são iguais entre si, porém são menores quando comparadas às do edifício Genova, possuindo uma área de 186,00 m². Seu programa é composto por 04 suítes, sendo 01 delas a suíte máster, 01 suíte padrão, e as outras duas com 01 banheiro em comum; 01 sala de estar/jantar, 01 varanda, 01 rouparia, 01 lavabo, 01 cozinha com despensa, 01 área de serviço e 01 quarto e 01 banheiro de empregada.

O hall de acesso aos elevadores, assim como no edifício anterior, é separado em dois blocos; sendo 01 bloco para atender às terminações 01 e 02, e o outro bloco para as terminações 03 e 04. O hall do elevador social é separado do elevador de serviço através de uma porta.

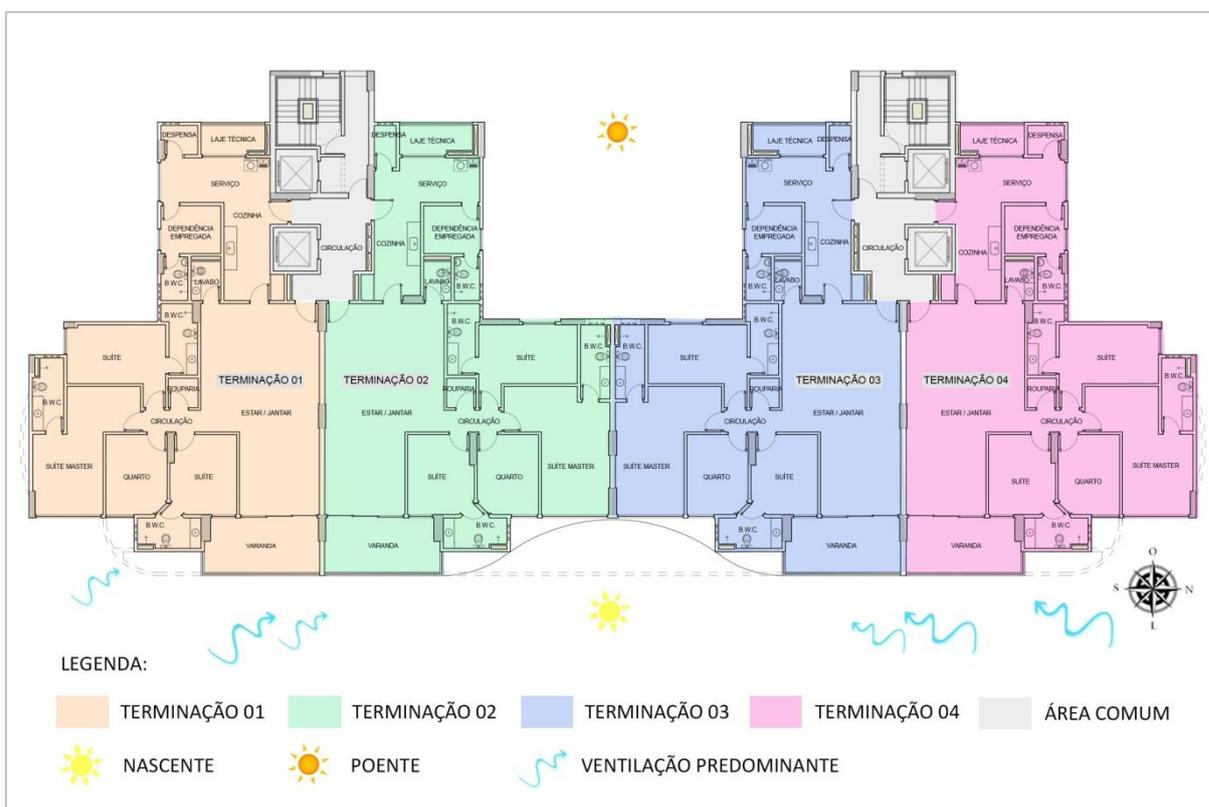


Figura 56: Planta baixa do pavimento tipo do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare

Fonte: Construtora Marroquim (adaptada)

O apartamento tipo (figura 57) possui sua setorização bem definida, assim como no edifício Genova. Apesar de dispor de uma área menor, os ambientes que compõem a planta, bem como suas configurações, são bastante parecidos. Nessa tipologia não há a comunicação existente nos apartamentos do edifício Genova entre o setor íntimo e o de serviço, conferindo uma menor flexibilidade à planta e aos ambientes.

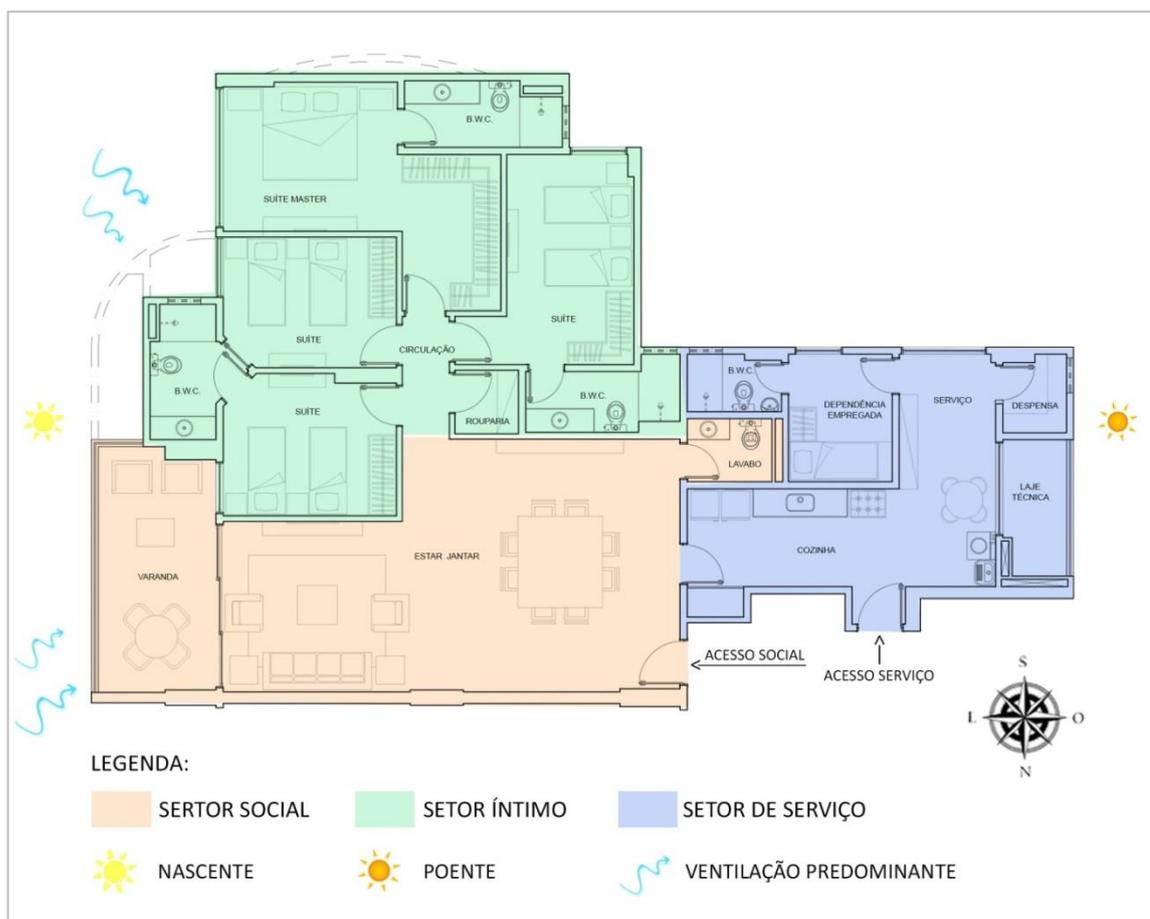


Figura 57: Planta baixa do apartamento tipo do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim (adaptada)

Os ambientes mais beneficiados em relação aos parâmetros de iluminação e ventilação natural são os que se encontram localizados nos setores íntimo e social; principalmente a suíte máster, as duas suítes frontais, varanda e sala de estar e jantar. Os ambientes localizados no setor de serviço, como cozinha, área de serviço e dependência de empregada são os menos beneficiados com os parâmetros naturais, por estarem ao poente e não usufruir tanto dos ventos predominantes.

Nessa tipologia, o setor íntimo não é isolado por uma porta do setor social, caso que ocorre nos apartamentos do edifício Genova. A área de serviço, apesar de estar em outro ambiente, não possui nenhuma divisão física com a cozinha, como também ocorre no outro edifício.

ESTRUTURA E MATERIALIDADE DOS EDIFÍCIOS

No que diz respeito à materialidade e à estrutura dos edifícios, percebe-se a predominância do uso de revestimento cerâmico na cor branca e vidro na cor verde em ambas as torres. Os materiais utilizados, bem como a plasticidade formal do edifício, conferem ao conjunto do empreendimento determinada rigidez, que busca ser minimizada através da utilização de elementos curvos nas fachadas frontal e lateral em ambas as torres e por meio de recortes, presentes nas paredes do pavimento térreo dos edifícios (figura 58 e 59).



Figura 58: Perspectiva ilustrativa do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim



Figura 59: Fotografia da construção do condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Arquivo pessoal

A cobertura do *porte-cochère*, localizado na Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes de Brito, é composta por um plano inclinado de vidro e aço, que também funciona como cobertura da guarita. A estrutura é apoiada por uma coluna e demarca, formalmente, o acesso principal do edifício.

Ao entrar por esse acesso, a demarcação do piso até o *boulevard* central e aos edifícios é feita através da utilização de um material diferente do restante do

piso da área externa, com um revestimento cerâmico que remete à madeira (figura 60).



Figura 60: Caminho demarcando o acesso ao boulevard central, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

A construção no “boulevard central”, que abriga o espaço mulher e a brinquedoteca, apesar de ser constituída por dois blocos rígidos, possui aberturas circulares nas paredes laterais que reduzem, de certo modo, a rigidez formal desses dois volumes. Essa construção possui uma única coberta em laje plana, a qual abriga um teto jardim e espelhos d’água (figura 61).



Figura 61: Construção que abriga alguns dos espaços de lazer, localizada no boulevard central, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

A estrutura dos edifícios é composta por laje nervurada, colunas em concreto e paredes em alvenaria. Ambos os edifícios possuem a fachada frontal do pavimento térreo revestida em “pele de vidro”, e um pórtico que demarca o acesso principal ao hall da recepção (figura 62).



**Figura 62: Entrada principal do edifício Savona, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim**

MARKETING E PUBLICIDADE

As análises referentes ao material de marketing e publicidade do condomínio foram realizadas através dos folders coletados na construtora e nas corretoras imobiliárias, bem como através do site do empreendimento.

Em seu material publicitário, o empreendimento é apresentado como um “marco” no mercado imobiliário do estado, referindo-se ao condomínio como o “mais grandioso e versátil empreendimento que Maceió já presenciou”.

O crescimento e expansão imobiliária do local também são explorados nos anúncios, assim como o fato de o condomínio estar localizado em frente ao shopping e ao mar (figura 63).



Figura 63: Material publicitário, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

As propagandas buscam oferecer ao cliente a “tranquilidade” da praia, a qual, segundo os anúncios, é paradisíaca; e a comodidade de estar em frente ao shopping “mais sofisticado” da capital alagoana.

É também mencionado no material publicitário “o novo estilo de vida” (figura 64), como parte do conjunto de atributos a serem adquiridos na compra de uma unidade de apartamento do condomínio.



Figura 64: Material publicitário, condomínio Riviera Del Mare
Fonte: Construtora Marroquim

3.3 Condomínio Evolution Sea Park

CONDOMÍNIO EVOLUTION SEA PARK	
Avenida General Luiz França Albuquerque, Jacarecica, Maceió	
Ano do projeto	2015
Construtora	Moura Dubeux
Projeto arquitetônico	Jerônimo da Cunha Lima Arquitetos
Nº total de unidades	200
Nº total de dormitórios	02, 03 e 04 dormitórios
Nº de pavimentos	20 pavimentos
Nº de vagas por unidade	01 a 03 vagas
Área útil do terreno	13.974,05 m ²
Área de construção total	32.056,24 m ²
Coefficiente de aproveitamento	2,29
Taxa de ocupação do solo	9,25%
Número de torres	02 torres
Data de entrega da obra	Junho de 2019

Quadro 05: Quadro de informações do Condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

LOCALIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

O condomínio Evolution Sea Park encontra-se localizado na Avenida General Luiz França Albuquerque, no bairro de Jacarecica, Litoral Norte da cidade de Maceió.

Faz-se necessário esclarecer que o projeto geral do condomínio possui 05 edifícios de apartamentos, porém a construtora separou a construção do empreendimento em 02 fases. A primeira fase corresponde aos dois edifícios que estão em construção: Wave Park e Marine Park, e a segunda fase aos outros 03 edifícios que serão construídos futuramente (figura 65).



Figura 65: Planta de implantação das duas fases do empreendimento Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

As análises apresentadas a seguir correspondem à primeira fase do empreendimento, que diz respeito à construção dos edifícios Wave Park e Marine Park, bem como uma parte dos equipamentos de lazer. O projeto relativo à segunda fase, que será construído futuramente, ainda não foi dado entrada para aprovação na Prefeitura Municipal de Maceió.

A fase 01 do empreendimento está implantada em uma área de 13.974,05 m², localizada na Avenida General Luiz de França Albuquerque, antiga rodovia AL 101 Norte, em frente à praia de Jacarecica (figura 66).

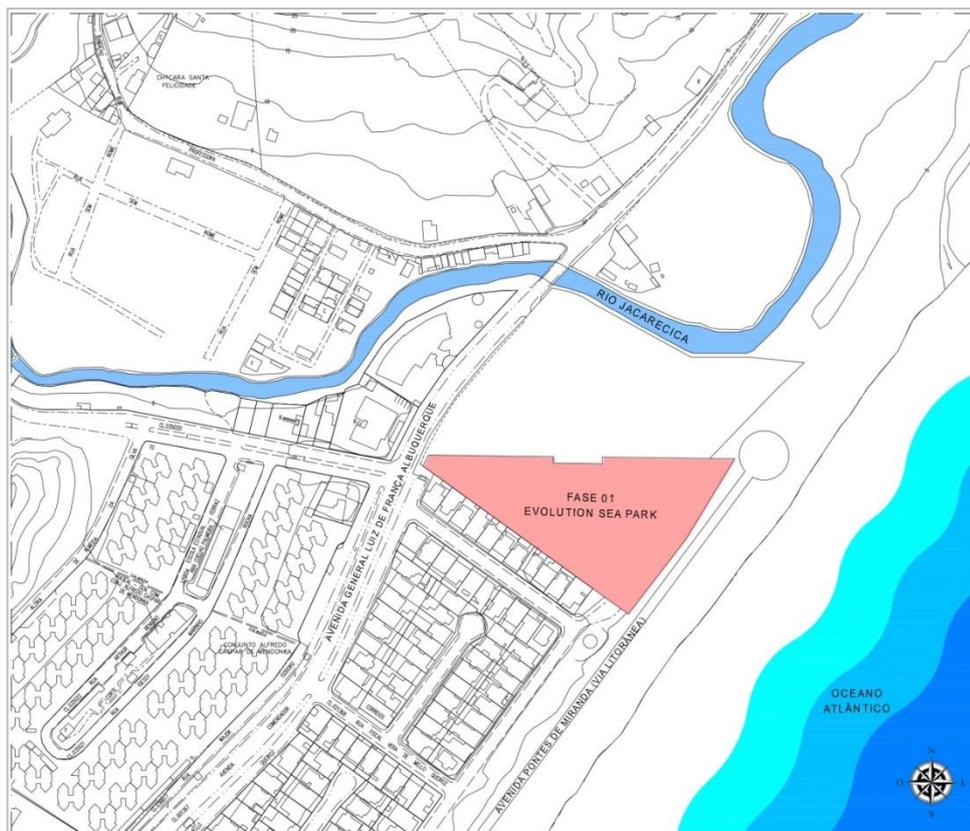


Figura 66: Planta de situação da fase 01, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

Ao norte, o condomínio tem limite com o rio Jacarecica, ao sul com o Residencial Jacarecica, conjunto composto por habitações residenciais unifamiliares; a leste com a Avenida Pontes de Miranda, conhecida também como Via Litorânea; e a oeste com a Avenida General Luiz de França Albuquerque.



Figura 67: Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 68: Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Arquivo pessoal

Como observado nas imagens anteriores (figuras 67 e 68), a Avenida Pontes de Miranda, construída em 2016, que liga a orla do bairro de Cruz das Almas à Jacarecica, finaliza antes de chegar ao rio Jacarecica através de um “*cul-de-sac*”, tornando a rua em frente ao empreendimento sem saída.

Observa-se também a predominância de residências unifamiliares no entorno da região, causando um grande contraste com as torres de 20 andares que estão sendo construídas.

Próximo ao empreendimento, do lado oposto da avenida principal, localiza-se o Conjunto Habitacional Alfredo Gaspar de Mendonça (figura 69), composto por 50 apartamentos de 04 pavimentos, construídos no ano de 1985. A obra do novo viaduto (figura 70) que ligará a Avenida General Luiz de França com à Estrada Jacarecica, fruto de grandes debates na região, localiza-se em frente ao condomínio Evolution. A região possui também alguns estabelecimentos de serviços e comércio local, como: restaurantes, escola, mercadinhos, padarias e pousadas.



Figura 69: Conjunto habitacional Alfredo Gaspar de Mendonça
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 70: Obras do viaduto de Jacarecica
Fonte: Arquivo pessoal

Os dois edifícios diferenciam-se entre si quanto ao número de apartamentos tipo por andar e às suas tipologias. A torre Wave Park possui 04 apartamentos tipo por andar, enquanto a Marine Park possui 06 apartamentos tipo, totalizando 200 unidades habitacionais, referentes à primeira fase do empreendimento.

A ocupação no terreno aconteceu buscando priorizar a vista para o mar. Os dois edifícios encontram-se posicionados de forma que os demais, que serão implantados futuramente, também possam usufruir dessa vista.

ACESSOS

Os acessos para o condomínio se dão através das Avenidas General Luiz de França e Pontes de Miranda. No entanto, quando o projeto foi dado entrada para aprovação na prefeitura, em fevereiro de 2015, ainda não havia sido construído o segundo trecho da Avenida Pontes de Miranda (Via Litorânea), o qual passa em frente ao empreendimento. Portanto, o acesso de veículos ao condomínio permaneceu ocorrendo apenas através da Avenida General Luiz de França.

O acesso de pedestres ocorre através das duas vias, por meio de guaritas com clausura. Devido à implantação da Via Litorânea, a configuração inicial de acesso ao condomínio no lado da praia foi modificada para melhor se adequar às mudanças ocorridas na região.

O acesso dos veículos se dá através de portões que levam às rampas do térreo e do subsolo. Também há acesso para pedestres no lado da Avenida General Luiz de França; nesse caso o controle de entrada e saída no condomínio é feito através da guarita com clausura, assim como no acesso da Avenida Litorânea.

PROGRAMA

Como mencionado anteriormente, o projeto inicial do condomínio é composto por cinco torres, todas com vinte pavimentos. No entanto, o projeto que foi analisado é o que se encontra em fase de execução atualmente e que foi dado entrada na prefeitura com apenas duas torres de apartamentos.

O condomínio possui 01 subsolo, ou “pavimento semienterrado”, que abriga apenas as vagas de estacionamento, e os elementos de circulação vertical, como elevadores sociais, de serviço, e escadas dos dois edifícios.

No pavimento térreo das duas torres, estão localizados alguns ambientes de lazer, assim como na área externa do pilotis (figura 71).



Figura 71: Planta baixa pilotis do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Moura Dubeux (adaptada)

O pavimento térreo do edifício Wave Park, localizado mais próximo à praia, abriga a brinquedoteca (figura 72), salão de festas (figura 73), salão de jogos, sauna, sala de massagem (figura 74), spa (figura 75) e copa, além dos elementos de circulação vertical (escada e elevadores), hall de entrada, banheiros sociais e os medidores do edifício.



Figura 72: Brinquedoteca, edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 73: Salão de festas, edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 74: Sala de massagem, edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 75: Spa, edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

O pavimento térreo do edifício Marine Park abriga também salão de festas, espaço gourmet (figura 76) (uma sala com uma mesa e equipamentos de cozinha), sala de ginástica (figura 77), sala de dança, hall de entrada, elementos de circulação vertical, banheiros, copa e os medidores.



Figura 76: Espaço gourmet do edifício Marine Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

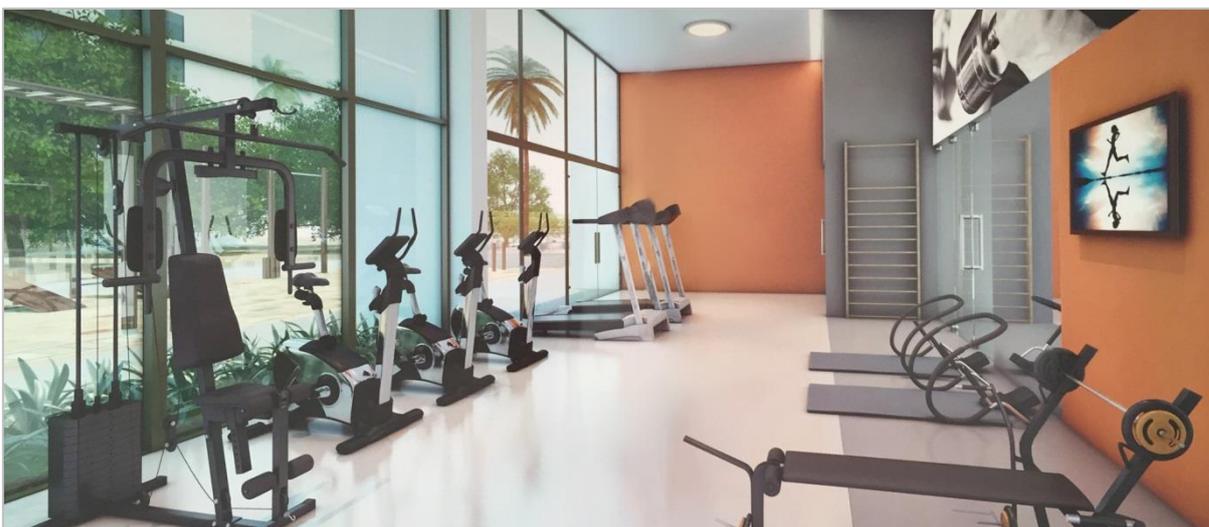


Figura 77: Sala de ginástica do edifício Marine Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

Ambos os edifícios possuem em seu hall de entrada, também chamado de portaria, um balcão para o porteiro; ou seja, o acesso, além de ser controlado na guarita principal externa do condomínio, também poderá ser controlado em cada torre de apartamentos.

Ainda no pavimento térreo, estão também presentes alguns equipamentos de lazer nas áreas descobertas, como: duas piscinas infantis com “prainha”, playground (figura 78), praça kids (figura 79), praça baby, casinha de boneca, espaço yoga, espaço para ginástica externa (figura 80), espaço melhor idade, recanto de leitura (figura 81), piscina para adultos com borda infinita (figura 82) e “prainha”. A área externa também possui um extenso projeto paisagístico com alguns gazebos localizados próximos à piscina para adultos.



Figura 78: Playground, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 79: Praça kids, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

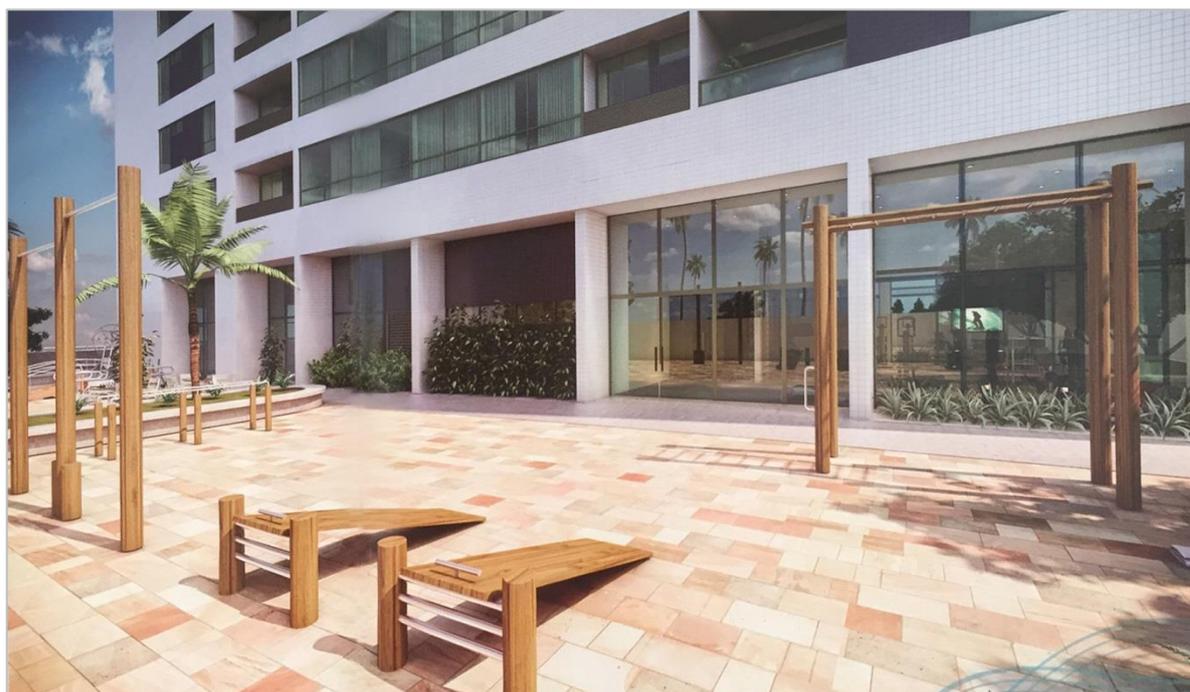


Figura 80: Ginástica externa, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 81: Recanto leitura, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

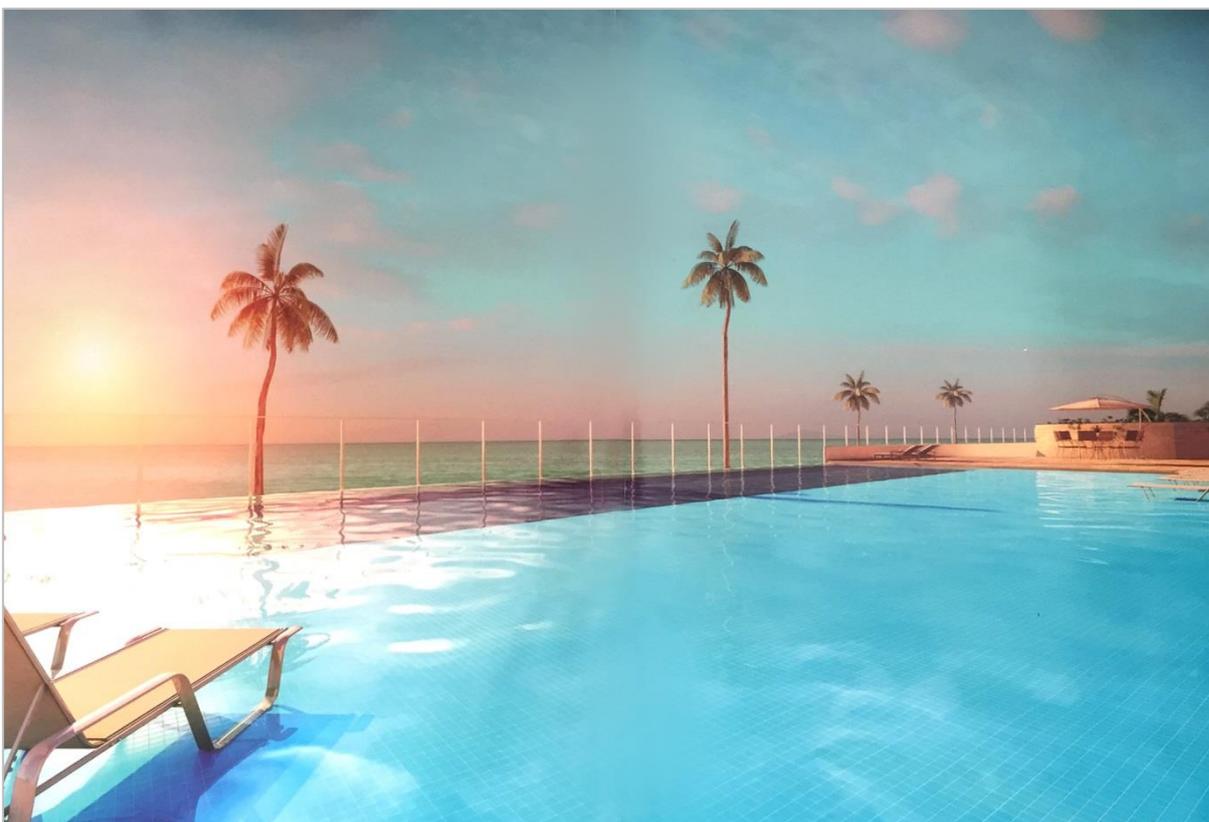


Figura 82: Piscina com borda infinita, condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

Uma parte do estacionamento para veículos também está localizada no pavimento térreo, bem como a guarita externa para controle de acessos de pedestres e veículos. Próximos à guarita estão a sala de motoristas e a administração.

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Os apartamentos de cada uma das torres possuem tipologias diferentes, tanto em relação à quantidade de cômodos, quanto em relação à área do apartamento.

Os 04 apartamentos tipo que compõem o pavimento tipo (figura 83) do edifício Wave Park apresentam a mesma tipologia em relação ao número e disposição dos cômodos, bem como a mesma área de 135,00 m².

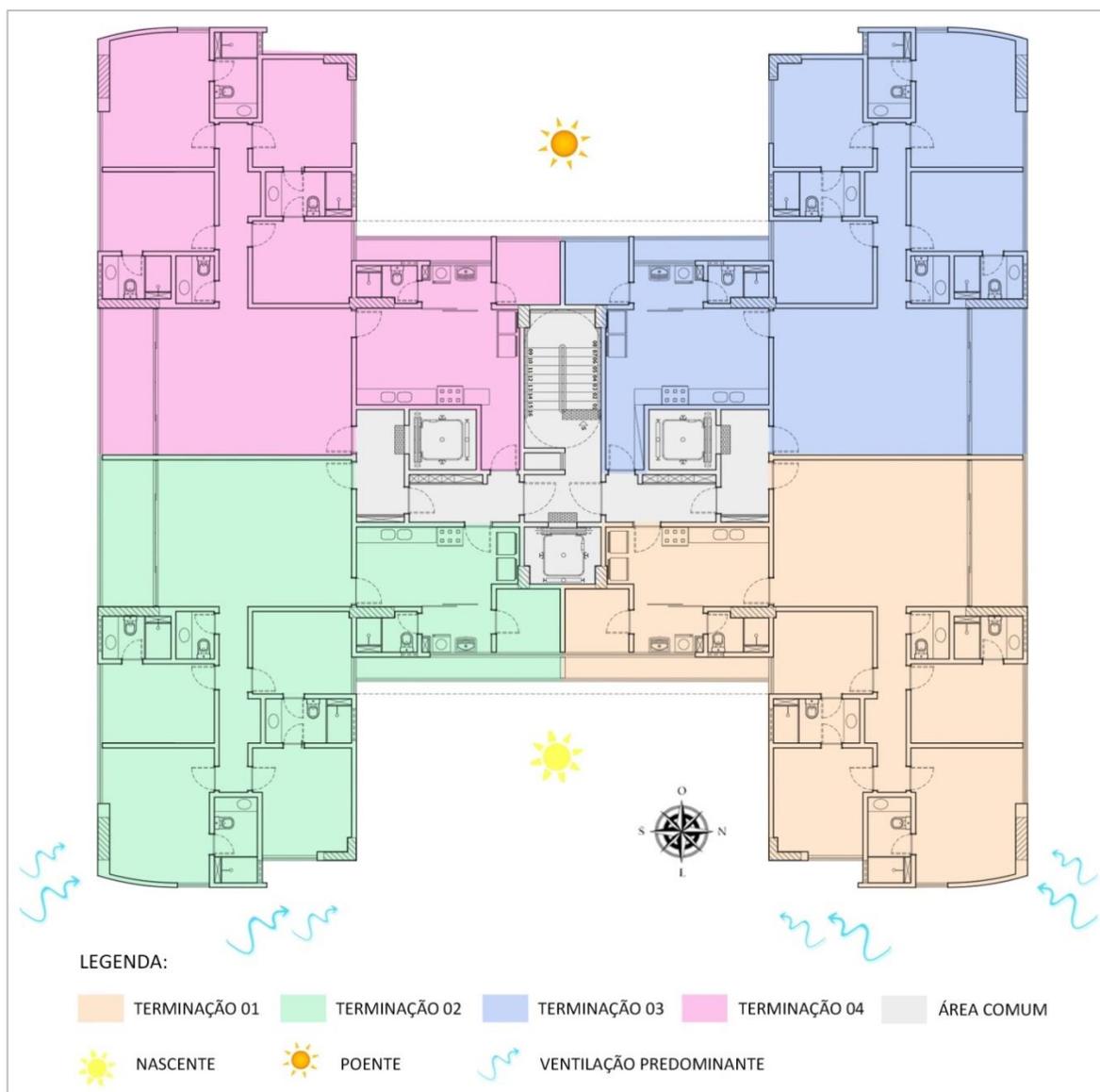


Figura 83: Planta baixa do pavimento tipo do edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

O programa dos apartamentos do Wave Park é composto por: 04 suítes, sendo 02 com um banheiro em comum; sala de jantar/estar, lavabo, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro e quarto de empregada. Este último, no projeto, é chamado de “depósito” (figura 84)

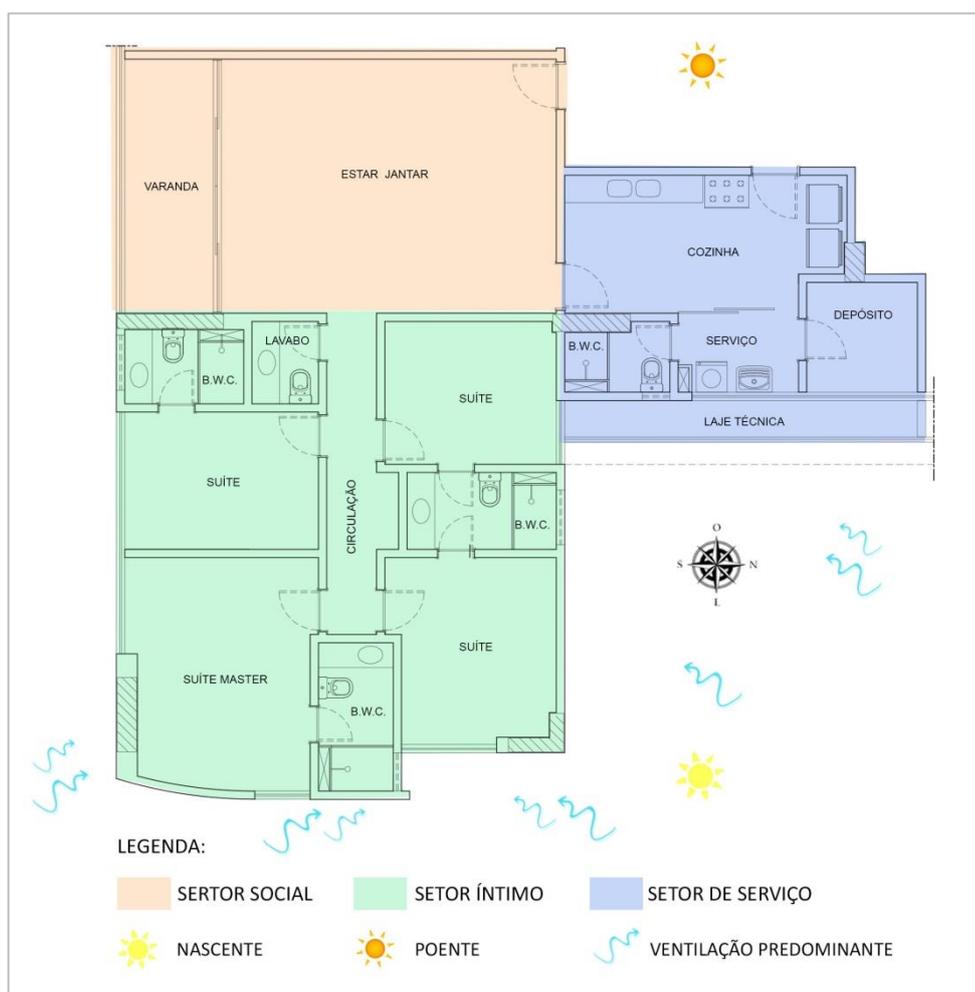


Figura 84: Planta baixa do apartamento tipo do edifício Wave Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

Diferentemente do que é recorrente nas tipologias de apartamentos residenciais atualmente, onde os setores íntimos e sociais são os privilegiados em sua localização na planta, de forma a obter melhor vista e parâmetros de conforto ambiental, no edifício Wave Park, a organização foi diferente.

O setor de serviço, assim como o setor íntimo dos dois apartamentos frontais (terminações 01 e 02) possuem vista para o mar, bem como ventilação privilegiada.

Nos apartamentos posteriores (terminações 03 e 04), os setores de serviço e íntimo encontram-se voltados para o estacionamento. O setor social das

terminações 01 e 03, é voltado para a fachada norte, possuindo vista para o átrio central do condomínio, onde se encontram as piscinas infantis, enquanto o das terminações 02 e 04 localiza-se voltado para o sul e com vista para o terreno ao lado e parte da praia.

As terminações 01, 02 e 04 possuem uma melhor localização no que diz respeito ao conforto térmico por captar as ventilações NE e SE, presentes em Maceió ao longo do ano. Já a terminação 03, apesar de localizar-se a poente, também é beneficiada pela ventilação NE.

Observa-se a demarcação clara entre os setores que compõem o apartamento, não havendo quase nenhuma flexibilidade entre eles. É interessante destacar, na tipologia dos apartamentos da torre Wave Park, as duas suítes interligadas por apenas 01 banheiro, solução pouco encontrada nas tipologias de apartamentos do mesmo padrão existentes na cidade.

Os apartamentos do edifício Marine Park possuem 03 tipologias que diferem entre si em relação à metragem e ao número de cômodos dos apartamentos. No pavimento tipo (figura 85), os dois apartamentos frontais (terminações 01 e 02) contêm uma área de 108,00 m², distribuída dentre os seguintes cômodos: 03 suítes, cada uma com seu banheiro; sala de estar/jantar, varanda, cozinha, serviço, quarto e banheiro de empregada (figura 86).

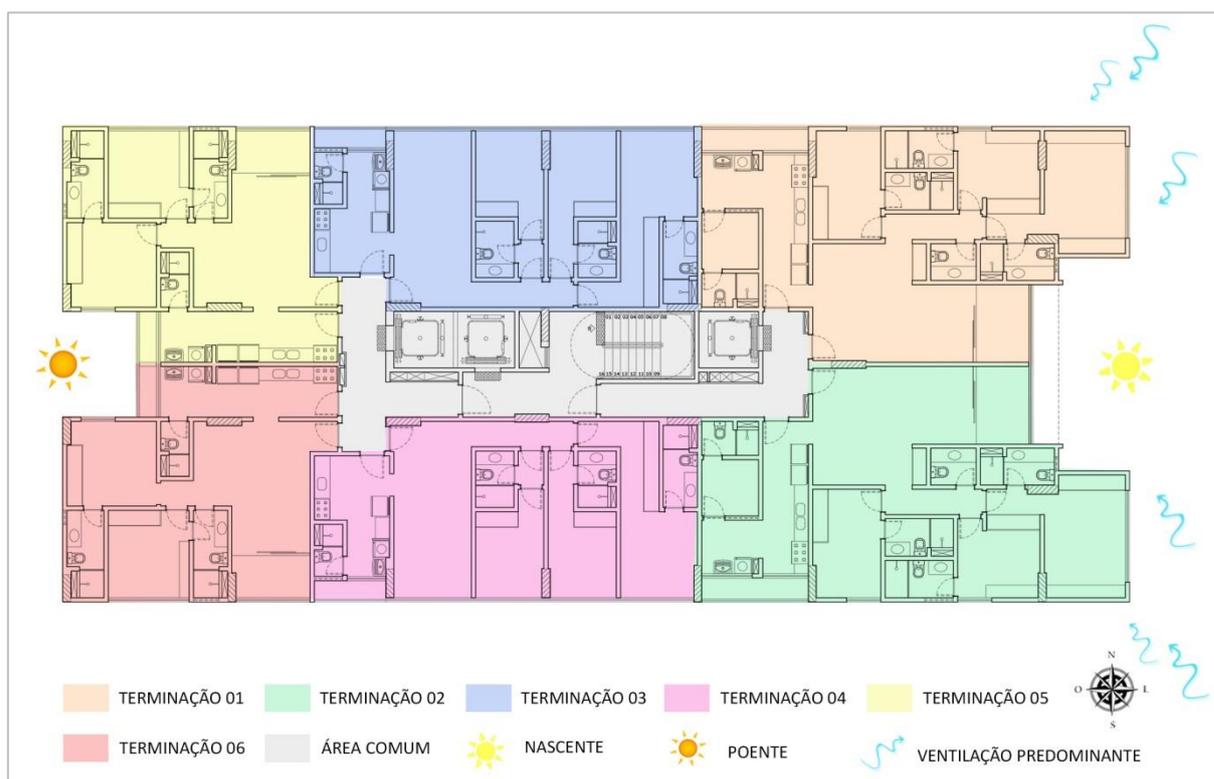


Figura 85: Planta baixa do pavimento tipo do edifício Marine Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

Diferentemente dos apartamentos do edifício Wave Park, os setores íntimo e social dos apartamentos foram os mais privilegiados em relação à vista para o mar e à ventilação natural.

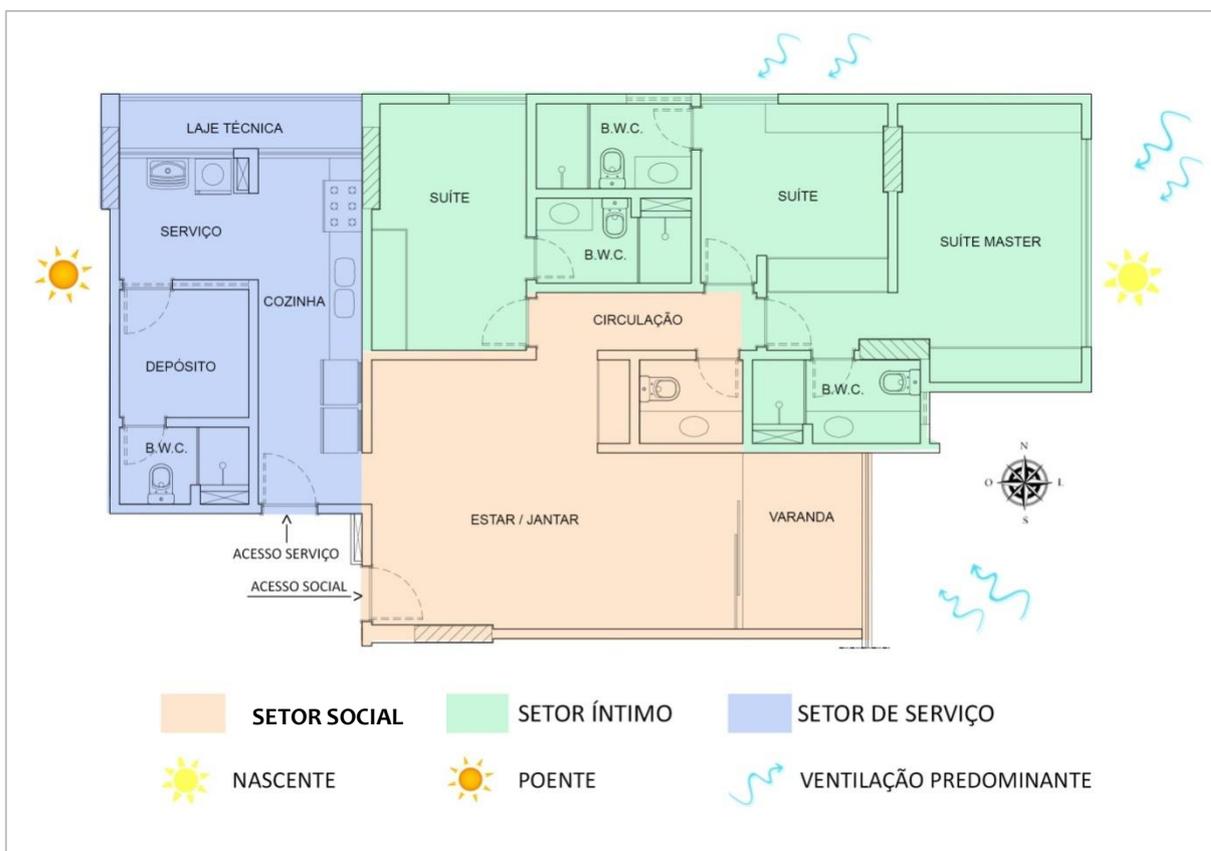


Figura 86: Planta baixa do apartamento tipo das terminações 01 e 02 do edifício Marine Park

Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

As duas tipologias de apartamentos localizadas no meio do pavimento, terminações 03 e 04, são menores do que as frontais, possuindo uma área de 86,00 m² (figura 87). Esses apartamentos são compostos por: 02 suítes, sala de jantar, 02 salas de estar, cozinha, serviço e banheiro de empregada. Nessa tipologia não há quarto para empregada, apenas o banheiro. Por estar localizado no centro do pavimento, essa tipologia só possui vista para as laterais do edifício. Na terminação 03, todos os setores possuem vista para o átrio central do condomínio, enquanto na terminação 04 irão ter vista para o estacionamento.

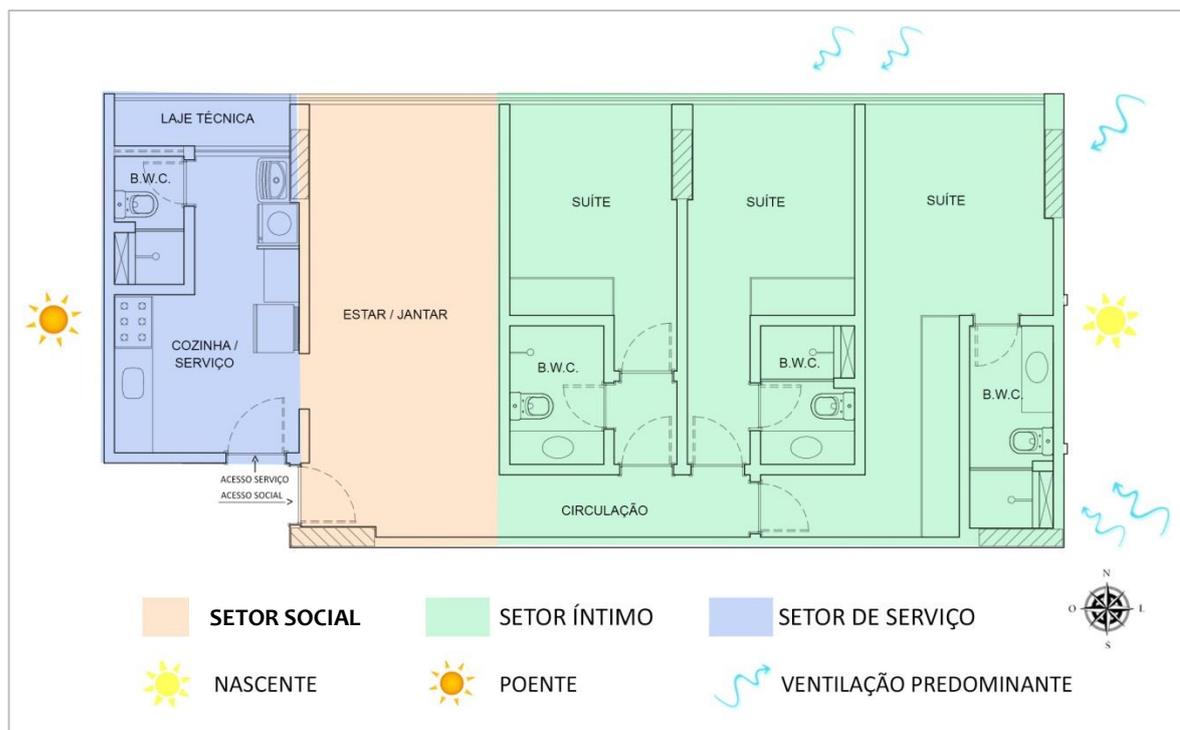


Figura 87: Planta baixa do apartamento tipo das terminações 03 e 04 do edifício Marine Park

Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

Os apartamentos posteriores da torre Marine Park, terminações 05 e 06, são menores do que os demais, possuindo uma área de 72,00 m² (figura 88). São compostos por: 02 suítes, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada. Assim como as terminações 03 e 04, as terminações 05 e 06 também não possuem quarto de empregada, apenas banheiro.

Assim como as demais, a planta dessas terminações não apresenta grandes interações entre os setores; porém há uma bancada em granito dividindo a cozinha e a sala, formando uma “cozinha americana”, conferindo, de certa forma, uma integração maior entre esses dois ambientes.

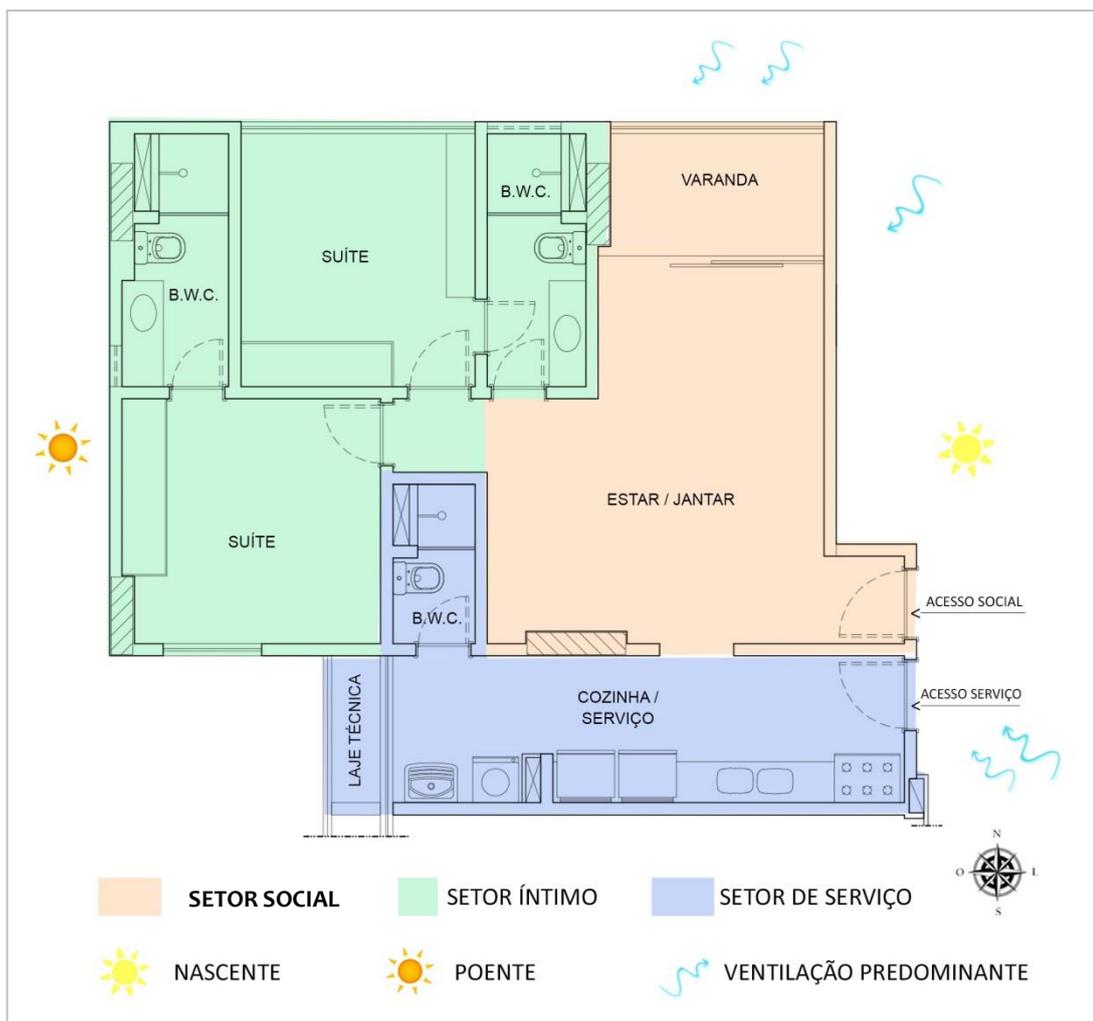


Figura 88: Planta baixa do apartamento tipo das terminações 05 e 06 do edifício Marine Park
 Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

ESTRUTURA E MATERIALIDADE DOS EDIFÍCIOS

No que diz respeito à materialidade e à estrutura dos edifícios, percebe-se a predominância do uso de revestimento cerâmico e vidro em todas as torres. Os materiais utilizados, bem como sua plasticidade formal conferem ao conjunto de torres do empreendimento determinada rigidez. As fachadas contínuas, em revestimento na cor branca e as janelas em fita, remetem aos princípios da arquitetura modernista (figura 89).



Figura 89: Perspectiva ilustrativa dos edifícios que compõe o condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux (adaptada)

Percebe-se, através da plasticidade formal dos edifícios, a racionalidade na qual foram projetados, onde a necessidade de se cumprir o programa da unidade habitacional, bem como as restrições exigidas pela legislação talvez tenham sido os principais fatores responsáveis pela forma do volume final.

A estrutura dos edifícios é composta por laje nervurada, colunas em concreto e paredes em alvenaria (figuras 90, 91 e 92). Materiais naturais como madeira são vistos apenas em áreas destinadas ao relaxamento ou lazer, como nas proximidades das piscinas, nos pergolados dispersos no pilotis, ou no spa e sala de massagem. Todo o pavimento térreo possui pé direito duplo nas áreas comuns e espaços de lazer.



Figura 90: Fotografia da construção do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 91: Fotografia interna da construção do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 92: Fotografia aérea da construção do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Arquivo pessoal

MARKETING E PUBLICIDADE

A análise do material publicitário do condomínio Evolution Sea Park foi realizada através de *folders* e do site do empreendimento. Verifica-se, assim como o empreendimento Riviera, que o marketing procura vender o conceito de “novo”, seja relacionado à sua localização, seja através do “novo” modelo de empreendimento, como sugere uma das frases do folder: “um novo conceito em viver bem” (figura 93).

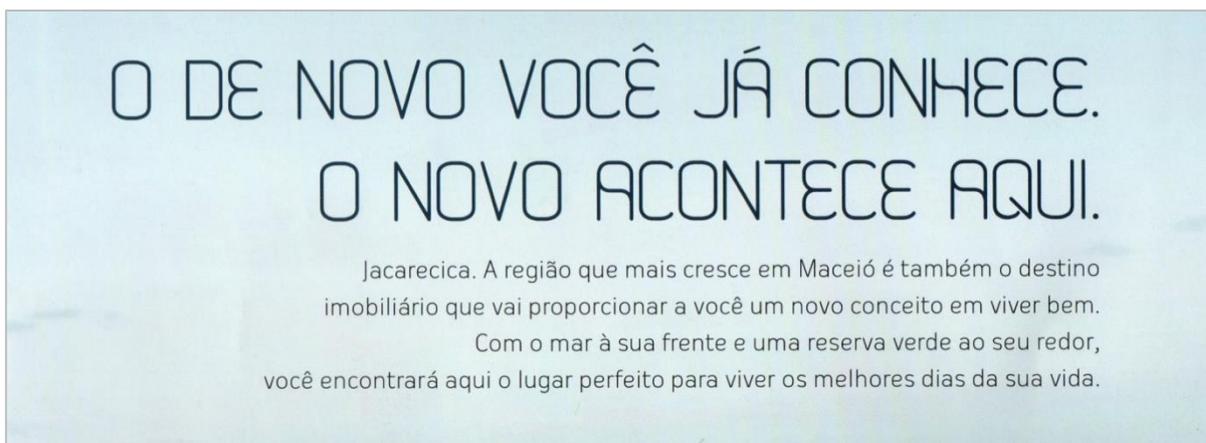


Figura 93: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

Os novos empreendimentos comerciais, como o Parque Shopping, e as novas vias construídas na região possuem grande ênfase nas propagandas, evidenciando os grandes investimentos feitos ultimamente no local. O folder publicitário refere-se à localização do condomínio como “um novo destino imobiliário” que se encontra inserido no “novo polo de crescimento e desenvolvimento da cidade”.



Figura 94: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 95: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

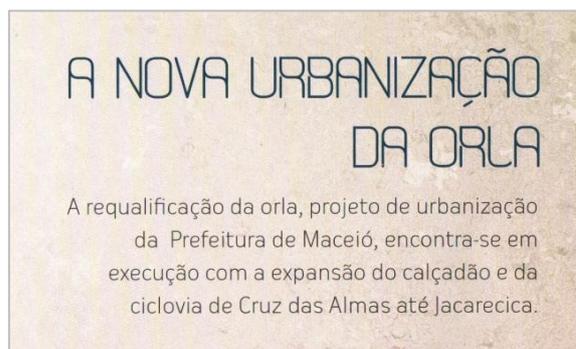


Figura 96: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 97: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

Também é citada, nos anúncios publicitários, a realização da urbanização da orla, que se refere à expansão da Avenida Pontes de Miranda (Via Litorânea), bem como o calçadão e a ciclovia, que começa no bairro de Cruz das Almas e termina em frente ao condomínio.

Além da localização, a natureza também é um dos fatores mencionados excessivamente. Além do mar, os anúncios citam o rio Jacarecica e a reserva de coqueiros como atributos do local (figura 98). Na descrição existente no site, o empreendimento diz ser o primeiro “*home resort*” da cidade de Maceió (figura 100), ressaltando as características da paisagem local, de morar próximo ao mar e do extenso programa voltado aos ambientes de lazer.



Figura 98: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux



Figura 99: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

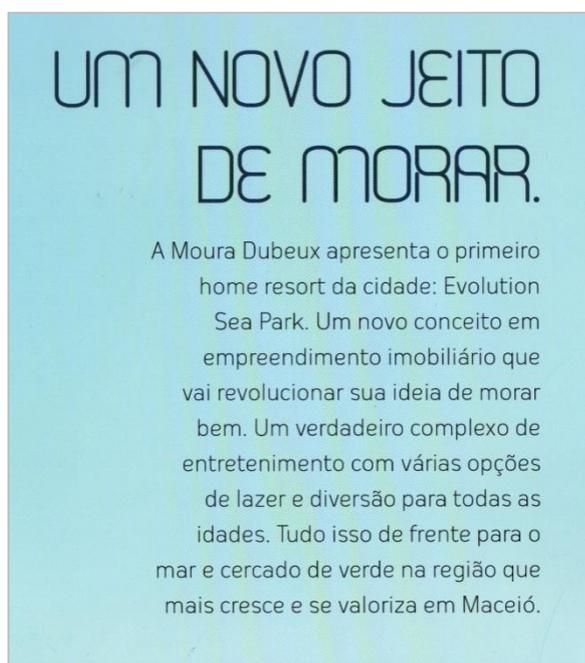


Figura 100: Propaganda publicitária do condomínio Evolution Sea Park
Fonte: Construtora Moura Dubeux

3.4 Condomínio Green Village

CONDOMÍNIO GREEN VILLAGE	
Avenida General Luiz França Albuquerque, Guaxuma, Maceió	
Ano do projeto	2012
Construtora	Mendonça Engenharia
Projeto arquitetônico	Mariano Teixeira
Nº total de unidades	80
Nº total de dormitórios	04 dormitórios
Nº de pavimentos	20 pavimentos + 1 cobertura
Nº de vagas por unidade	02 a 03 vagas
Área útil do terreno	5.226,14 m ²
Área de construção total	32.167,41 m ²
Coefficiente de aproveitamento	04
Taxa de ocupação do solo	19,85%
Número de torres	01 torre
Data de entrega da obra	2019

Quadro 06: Quadro de informações do condomínio Green Village
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

LOCALIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

O condomínio Green Village está localizado na Avenida General Luiz de França Albuquerque, no bairro de Guaxuma, Litoral Norte de Maceió. Diferentemente dos dois edifícios analisados anteriormente, o empreendimento é composto apenas por 01 torre de edifício de apartamentos, implantada em um terreno de 5.226,14 m² (figura 101).

É necessário observar que, na época da concepção do projeto arquitetônico do empreendimento, era prevista a construção da continuação da Avenida Pontes de Miranda (Via Litorânea), que iria passar na frente do condomínio. Porém, após a criação do Parque Salsa, já mencionado em capítulos anteriores, a Avenida não será mais implantada nessa região. Dessa forma, algumas plantas e imagens do empreendimento ainda possuem a configuração anterior, que contempla a Via Litorânea.

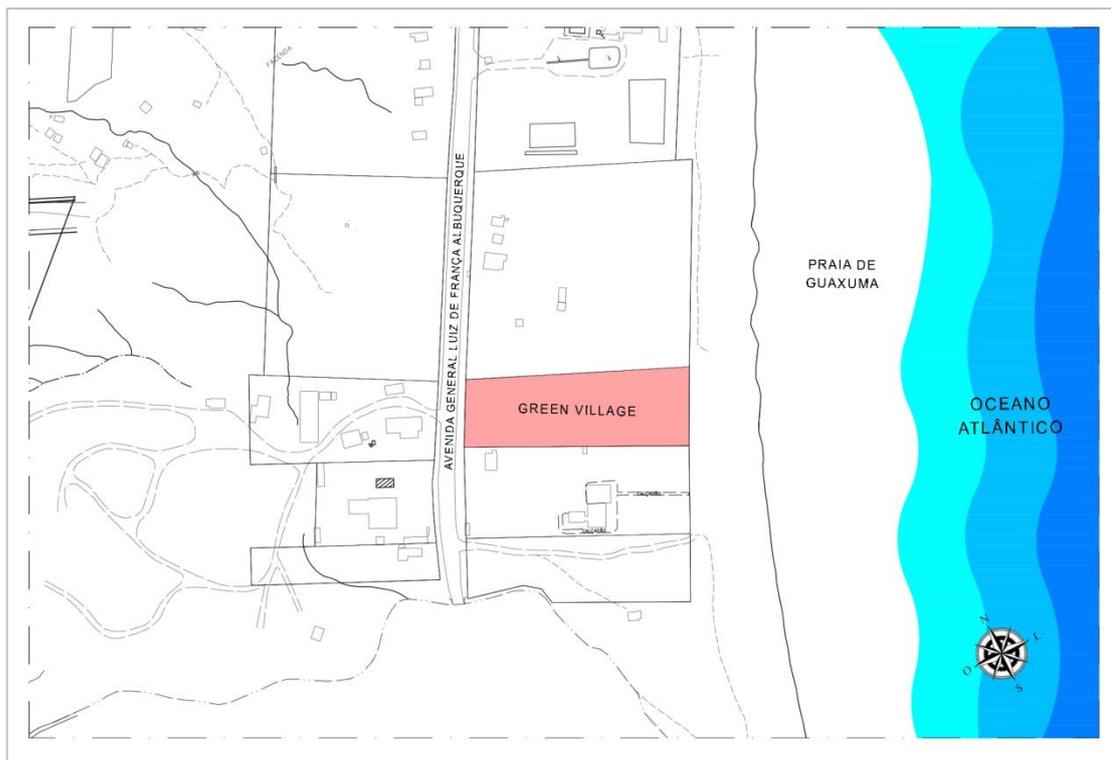


Figura 101: Planta de localização do condomínio Green Village
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptada)

O empreendimento está implantado em um lote que tem os limites norte e sul com dois amplos sítios de coqueiros. Ao leste, o limite é a praia de Guaxuma e ao Oeste, a Avenida General Luiz de França e Albuquerque (figura 102).



Figura 102: Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village
Fonte: Arquivo pessoal.

Por fazer parte de um bairro mais afastado em relação aos bairros já consolidados da orla, o entorno do condomínio ainda é composto por vastos sítios de coqueiros e muitos terrenos ainda vazios. As construções de residências unifamiliares existentes na região encontram-se, predominantemente, do lado oposto da praia, na outra margem da Avenida General Luiz de França e Albuquerque (figura 103).



Figura 103: Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village
Fonte: Arquivo pessoal.

ACESSOS

O acesso de veículos ao empreendimento é feito através da Avenida General Luiz de França, mesmo antes de a Avenida Litorânea não contemplar mais a região. A guarita localizada na fachada posterior do edifício controla o acesso dos veículos ao interior do condomínio através de dois portões: um referente ao acesso aos subsolos 01 e 02, e outro ao estacionamento de visitantes localizado no pilotis.

O acesso de pedestres, por sua vez, acontece nos dois lados do empreendimento e é controlado através de guaritas com clausura, tanto pela Avenida General Luiz de França, quanto através do novo Parque Salsa (figura 104) que será implantado na região da praia em frente ao empreendimento.

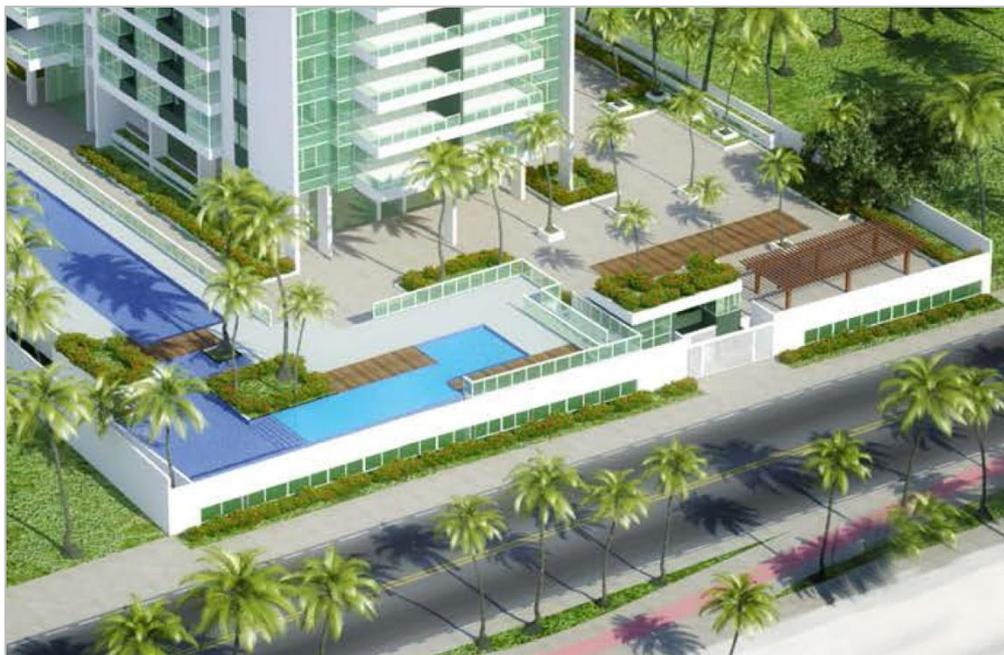


Figura 104: Perspectiva ilustrativa entrada condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia.

Na figura anterior, apesar de ainda não estar prevista a implantação do Parque Salsa na frente do empreendimento, pode ser observado que apenas o acesso de pedestres estava localizado na fachada frontal do condomínio.

PROGRAMA

Como já mencionado anteriormente, o condomínio é constituído por apenas 01 torre de edifício. Seu programa é composto por 02 subsolos, pilotis, 20 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura.

No subsolo 01 (figura 105) do empreendimento, está localizada uma parte das vagas de estacionamento dos moradores, elementos de circulação vertical (elevadores e escada), academia, salão de jogos, sauna e banheiros masculino e feminino para quem utiliza a sauna.



Figura 105: Planta baixa do subsolo 01 do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

O subsolo 02 (figura 106), localizado abaixo do subsolo 01, abriga o restante das vagas de estacionamento destinadas aos moradores, e os elementos de circulação vertical.

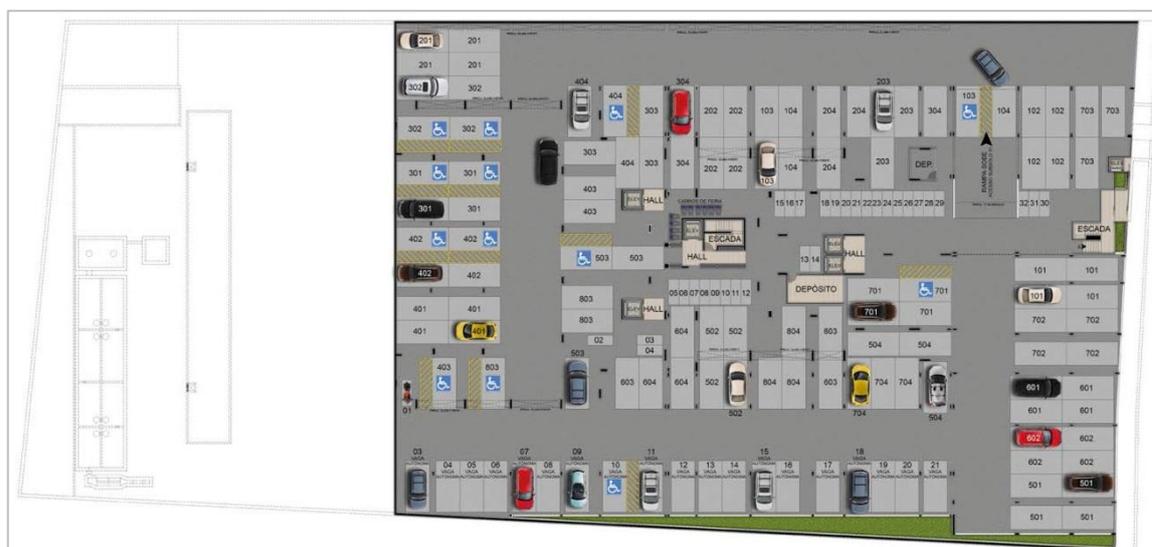


Figura 106: Planta baixa do subsolo 02 do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

No pilotis do condomínio (figura 107), estão localizados o estacionamento de visitantes e a maioria dos ambientes e equipamentos de lazer que fazem parte do programa. Na área externa encontram-se: praças, playground, piscina adulto, piscina infantil, prainha e uma quadra poliesportiva, localizada na parte posterior do edifício.



Figura 107: Planta baixa do pilotis do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia (adaptada)

Na área interna do pilotis, pavimento térreo do edifício, encontram-se: brinquedoteca, home office, salão de festas gourmet, sala de estudos, recepção e hall social do edifício.

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Os apartamentos do edifício Green Village possuem duas tipologias diferentes em relação às plantas. Os dois apartamentos frontais (terminações 01 e 02) possuem uma área de 226,00 m²; enquanto os apartamentos posteriores (terminações 03 e 04) possuem 196,00 m².

O condomínio possui 05 elevadores no total, sendo 04 sociais e 01 de serviço. Os elevadores sociais foram posicionados no pavimento tipo de forma que cada terminação possui 01 elevador exclusivo, pois os halls de entrada dos apartamentos são separados. O único elevador de serviço existente atende às 04 terminações, pois as entradas de serviço dos apartamentos possuem o hall em comum (figura 108).

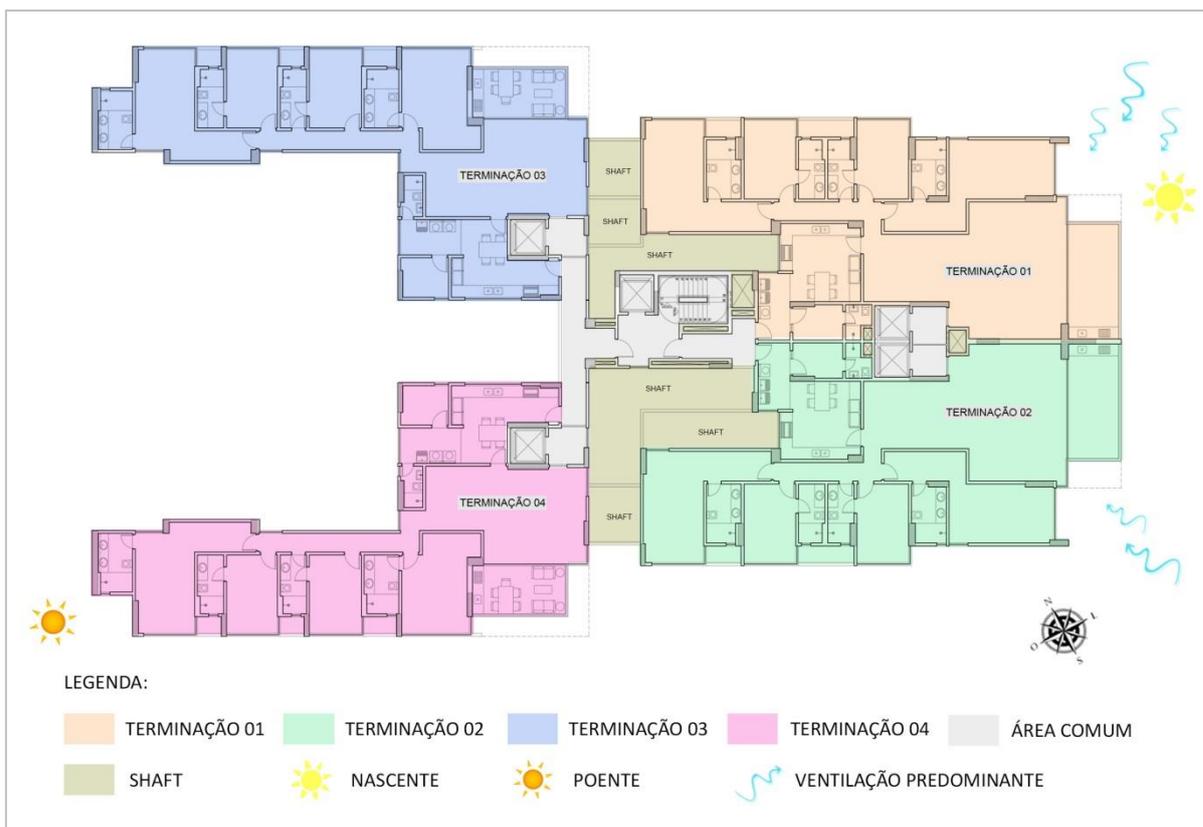


Figura 108: Planta baixa do pavimento tipo do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia (adaptada)

Todos os apartamentos, das 04 terminações, possuem os mesmos números de cômodos. São eles: 01 sala de estar/jantar, 01 varanda gourmet, 04 suítes, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 quarto e banheiro de empregada.

As terminações frontais (01 e 02) são as mais beneficiadas em relação aos parâmetros de conforto ambiental, como ventilação e insolação. Os apartamentos dessas terminações são voltados para o nascente e captam as principais ventilações existentes ao longo do ano, ventilação nordeste e sudeste (figura 109).



Figura 109: Planta baixa apartamento tipo terminações 01 e 02, condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia (adaptada)

No que diz respeito à setorização dos ambientes, as 04 terminações seguem o modelo tripartido, onde a área íntima, a social e a de serviço são bem definidas e separadas na planta. O ingresso à área íntima é delimitado por um pequeno vão que dá acesso ao corredor que interliga os quartos. O setor de serviço não possui quase nenhuma ligação com os outros dois setores, sendo isolado por uma porta. Nesse setor, o quarto de empregada não possui nenhuma outra abertura além da porta de entrada, e a ventilação do banheiro é feita através de um *shaft*.

Os ambientes foram posicionados na planta de forma que as áreas íntimas e sociais, como quartos, varanda e sala, possuíssem melhor ventilação e iluminação. Todos os ambientes que compõem o setor de serviço, nos apartamentos frontais, e que possuem janelas, como a cozinha e área de serviço, são ventilados através de grandes *shafts*, não havendo nenhuma abertura para o exterior, já que esses ambientes estão localizados no centro do pavimento tipo.

Nos apartamentos posteriores, de terminação 03 e 04, a setorização dos ambientes na planta segue a mesma lógica dos demais. Apesar de estarem localizados no poente, por não haver nenhum tipo de construção alta em seu entorno, as ventilações não são prejudicadas. As áreas sociais e íntimas continuam sendo as mais beneficiadas na distribuição dos ambientes na planta. Nessas

terminações, todos os ambientes que compõem o setor de serviço possuem abertura para o exterior (figura 110).

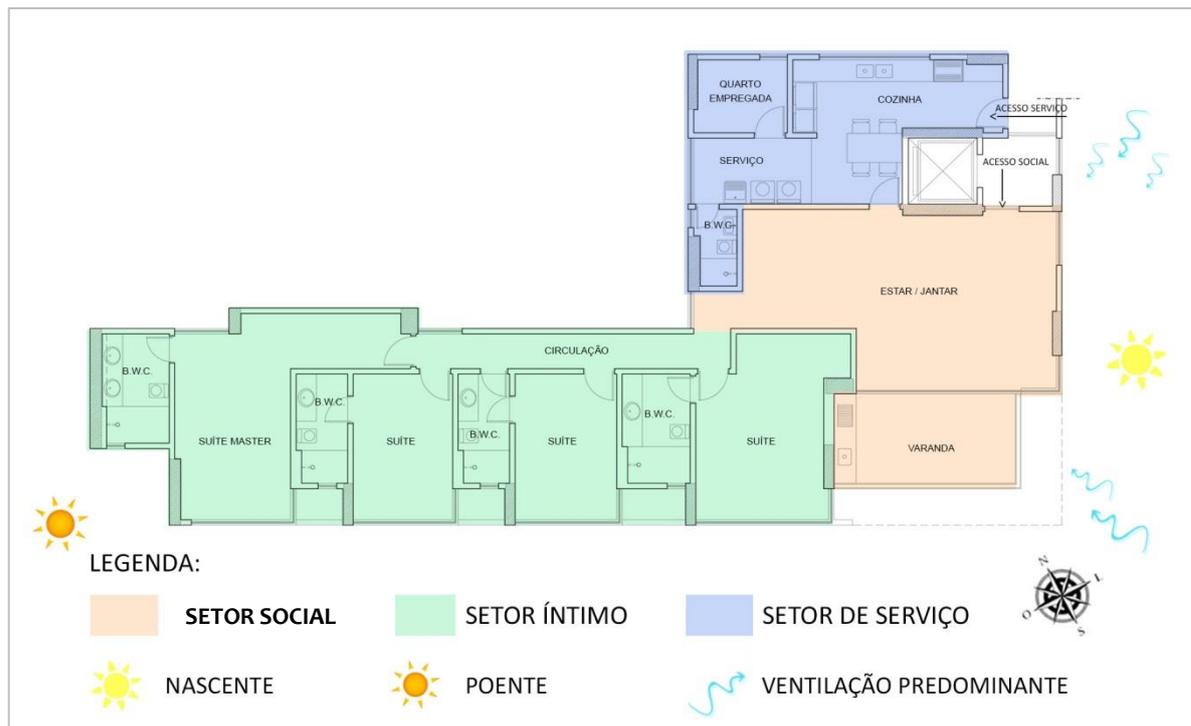


Figura 110: Planta baixa apartamento tipo terminações 03 e 04, condomínio Green Village. Fonte: Mendonça Engenharia (adaptada)

ESTRUTURA E MATERIALIDADE DO EDIFÍCIO

Apesar de não haver um grande número de imagens no material publicitário do empreendimento, percebe-se, através da perspectiva geral do edifício e do revestimento que já está sendo colocado na construção, que os materiais que serão utilizados não fogem à regra do que está sendo empregado nos edifícios dos condomínios anteriormente analisados.

O revestimento cerâmico branco, aplicado em todas as fachadas, assim como o vidro na cor verde adequam o edifício aos padrões exigidos pelo mercado imobiliário local para esse tipo de empreendimento (figuras 111 e 112).



Figura 111: Perspectiva ilustrativa, condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia



Figura 112: Fotografia aérea da construção do condomínio Green Village
Fonte: Arquivo pessoal

Os recortes existentes na planta do pavimento tipo romperam, de certa forma, a rigidez formal do edifício, conferindo um pouco de dinamicidade em sua plasticidade. Observa-se também, através das perspectivas ilustrativas, que os materiais naturais como a madeira, ou que remetem a ela, serão utilizados apenas em áreas destinadas ao lazer, como em gazebos e no deck das piscinas.

MARKETING E PUBLICIDADE

As estratégias de marketing e publicidade adotadas para vender os apartamentos foram analisadas a partir do site e do folder de propaganda do empreendimento. Os principais fatores mencionados nos anúncios são relativos aos ambientes de lazer que o condomínio oferece e à sua localização à beira mar; ofertando essa como se fosse mais um item de lazer do condomínio (figura 113).



Figura 113: Propaganda publicitária do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

Os empreendimentos implantados ultimamente na região, como o Parque Shopping Maceió e as novas vias construídas, também são mencionados nas publicações. Através das imagens de mapas e da indicação da facilidade de acesso a outros locais da cidade, percebe-se a preocupação existente nos anúncios em demonstrar que o empreendimento não está inserido em um local afastado, mas sim em um novo vetor de expansão, com possibilidade de locomoção a “diversos pontos da cidade” através das novas vias.



Figura 114: Propaganda publicitária do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

O empreendimento já é próximo de:
 Faculdade Tiradentes (FITS);
 Parque Shopping;
 Maceió Shopping (Iguatemi);
 Via France Citroën;
 Casa Vieira;
 G Barbosa.

Figura 115: Propaganda publicitária do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

A cidade cresce em direção ao Green Village:

O Green Village está estrategicamente localizado na região de maior desenvolvimento da cidade, onde novas vias se abrem em direção ao litoral norte e ao novo shopping, facilitando o acesso à diversos pontos da cidade.

Figura 116: Propaganda publicitária do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

E com facilidade de acesso:

Fórum estadual;
 Nova sede do Ministério Público Federal;
 Shopping Pátio Maceió
 Aeroporto pelas novas vias.

Figura 117: Propaganda publicitária do condomínio Green Village
Fonte: Mendonça Engenharia

3.5 Condomínio Gran Marine

CONDOMÍNIO GRAN MARINE	
Avenida General Luiz França Albuquerque, Guaxuma, Maceió	
Ano do projeto	2014
Construtora	V2 Construções
Projeto arquitetônico	Mariano Teixeira
Nº total de unidades	240
Nº total de dormitórios	03 a 04 dormitórios
Nº de pavimentos	20 pavimentos
Nº de vagas por unidade	02 a 03 vagas
Área útil do terreno	8.422,52 m ²
Área de construção total	55.324,32 m ²
Coefficiente de aproveitamento	3,94
Taxa de ocupação do solo	19,70%
Número de torres	02 torres
Data de entrega da obra	Nov. 2019

Quadro 07: Quadro de informações do condomínio Gran Marine
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

LOCALIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

O condomínio Gran Marine está implantado em um terreno de 8.422,52 m², na Avenida General Luiz de França Albuquerque, no bairro de Guaxuma (figura 118).

Seus limites são: ao Norte com um terreno vazio, e mais adiante com o condomínio de edifícios residenciais Paradise Beach; ao Leste com a praia de Guaxuma; ao Oeste com a Avenida General Luiz de França Albuquerque; e ao Sul com sítios de coqueiros e algumas residências unifamiliares (figura 119).

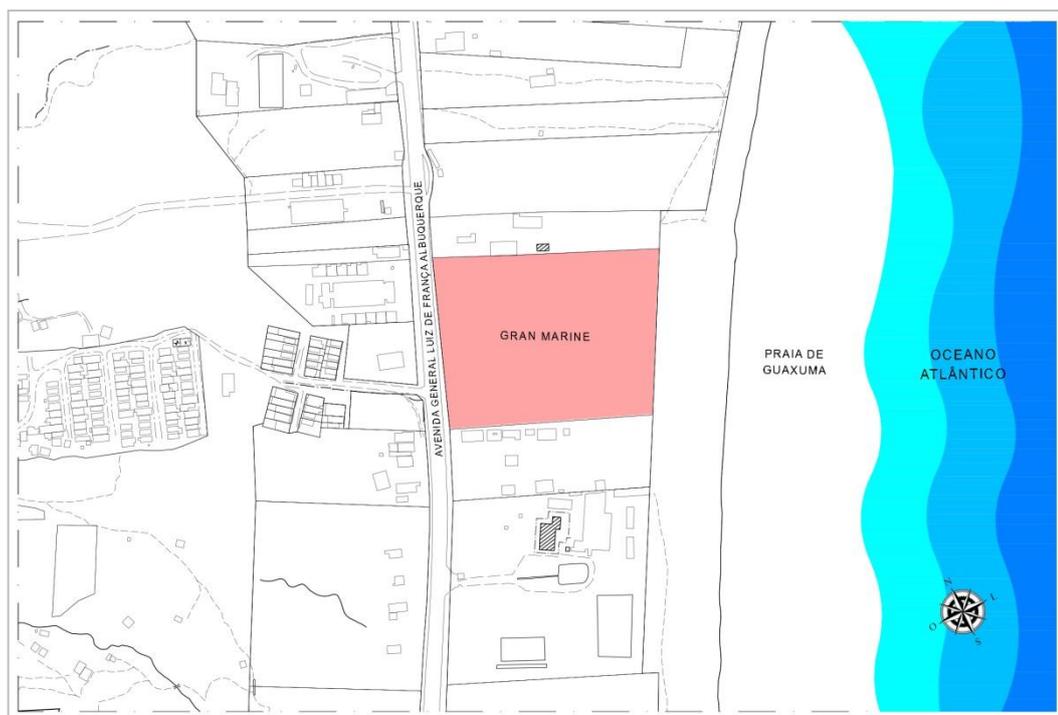


Figura 118: Planta de localização do condomínio Gran Marine
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptada)



Figura 119: Fotografia aérea da construção do condomínio Gran Marine
Fonte: Arquivo pessoal

As ruas do entorno, assim como a maioria das ruas do bairro são pacatas e pouco movimentadas, sendo praticamente compostas por residências unifamiliares. A maioria das ruas não possui pavimentação asfáltica, somente a

avenida principal, General Luiz de França Albuquerque. As demais são em paralelepípedo ou em barro.

Ainda existem muitas glebas vazias e sítios de coqueiros no entorno, principalmente nos terrenos que margeiam a praia. Alguns terrenos localizados no lado oposto da praia, por serem menos valorizados, foram ocupados por construções irregulares e uma população de menor poder aquisitivo (figuras 120 e 121).



Figura 120: Construções irregulares no entorno do condomínio Gran Marine
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 121: Casas no entorno do condomínio Gran Marine
Fonte: Arquivo pessoal

Com uma taxa de ocupação de 19,70% e coeficiente de aproveitamento do terreno igual a 3,94%, o empreendimento foi implantado atingindo quase o limite dos critérios mínimos de uso e ocupação do solo impostos na legislação. O empreendimento, assim como o condomínio Green Village também serão beneficiados com a implantação do Parque Salsa na região.

O condomínio é composto por duas torres de edifícios idênticas, ambas possuem 20 pavimentos, sendo cada pavimento composto por 06 apartamentos tipo, totalizando 240 unidades habitacionais. A ocupação no terreno aconteceu buscando priorizar a vista para o mar, de forma que as duas torres A (laranja) e B (verde) encontram-se posicionadas lado a lado e separadas por uma distância de 16 metros (figura 122).



Figura 122: Planta de localização, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções (adaptada)

ACESSOS

O lote no qual o empreendimento encontra-se implantado ocupa toda a extensão longitudinal da gleba, no entanto, por não existir nenhuma via margeando a praia, o acesso de veículos ocorre apenas através da Avenida General Luiz de França Albuquerque (figura 123), antiga rodovia AL 101 Norte. Nessa entrada, o acesso é controlado por guarita com clausura através de 04 portões, 02 que levam ao estacionamento do pilotis, e outros dois que permitem o acesso aos subsolos 01 e 02.

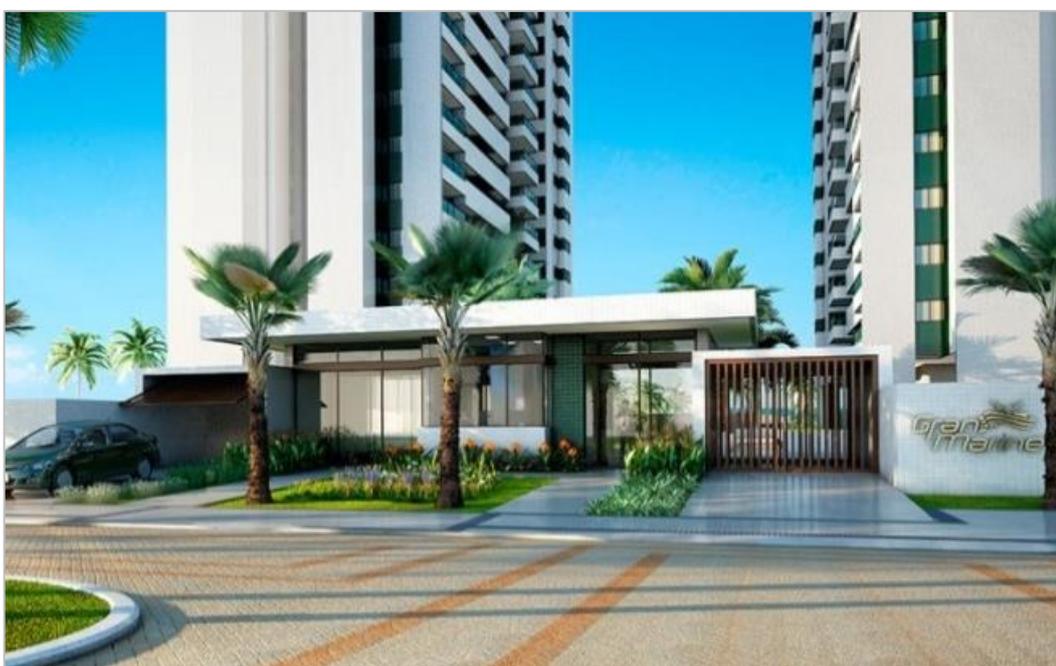


Figura 123: Acesso ao condomínio Gran Marine através da Avenida
General Luiz de França Albuquerque
Fonte: V2 construções

Os acessos de pedestres localizam-se tanto através da Avenida General Luiz de França Albuquerque, quanto através do Parque Salsa, no lado da praia (figuras 124 e 125). Todas as entradas são controladas através de guaritas com clausura.



Figura 124: Acesso ao condomínio Gran Marine através do Parque Salsa
Fonte: V2 construções



Figura 125: Maquete física do empreendimento já com a implantação do Parque Salsa
Fonte: V2 construções

PROGRAMA

O condomínio é composto por duas torres, sendo os pavimentos térreos de ambas dotados de equipamentos para lazer. O subsolo 02 (figura 126), localizado abaixo do subsolo 01, além de abrigar as vagas de estacionamento, equipamentos de circulação vertical e casa de máquinas, comporta também uma piscina coberta (figura 127) e a sauna. A piscina possui pé direito duplo, formando um grande átrio cercado por guarda-corpo no andar acima.

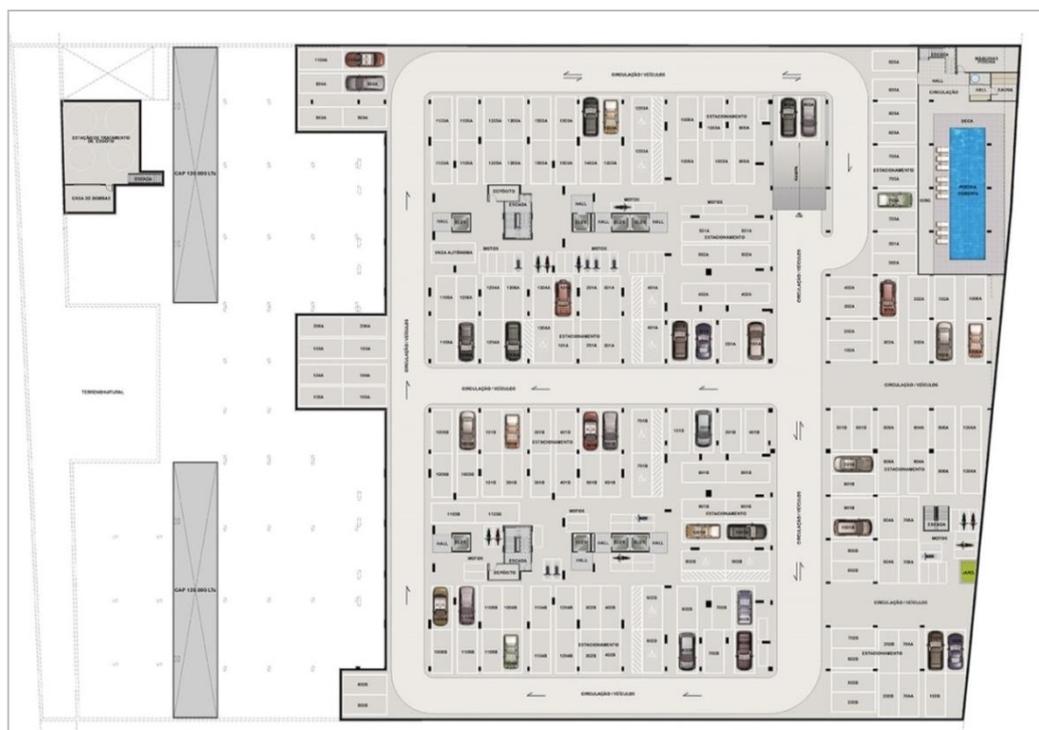


Figura 126: Planta do subsolo 02 do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 127: Perspectiva ilustrativa da piscina coberta do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

O subsolo 01 (figura 128), pavimento acima do subsolo 02, abriga, além do estacionamento, subestação, medidores do condomínio, vestiário com acesso direto à piscina do subsolo 02 através de uma escada exclusiva, diferente da escada

de circulação comum principal do condomínio, academia (figura 129) e uma sala com mesa de jogos denominada de “pub” (figura 130).



Figura 128: Planta do subsolo 01 do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 129: Perspectiva ilustrativa da academia do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 130: Perspectiva ilustrativa do Pub do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

Na torre A, estão localizados a sala de estudos, salão de festas principal (figura 131), *home office* (figura 132), um espaço com poltronas e telão denominado *home cine* (figura 133), brinquedoteca (figura 134), sala de condomínio, banheiros

sociais e de serviço, copa, 3 halls sociais e elementos de circulação vertical (escada e elevadores).



Figura 131: Perspectiva ilustrativa do salão de festas do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 132: Perspectiva ilustrativa do home office do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

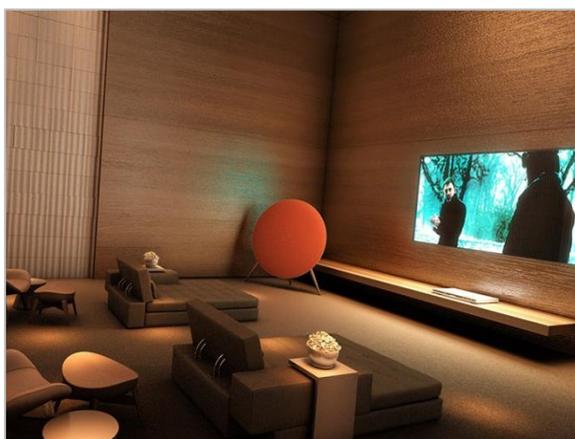


Figura 133: Perspectiva ilustrativa do home cine do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 134: Perspectiva ilustrativa da brinquedoteca do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

A torre B abriga em seu pavimento térreo: sala de jogos e vídeo games denominada “espaço teen” (figura 135), sala de estudos (figura 136), uma sala denominada “espaço mulher” (figura 137), composta por espelhos, cadeiras e lavatório de cabelo, para os condôminos levarem um profissional para serem atendidos no condomínio; home office, espaço gourmet (figura 138), banheiros sociais, banheiros de serviço, copa, 3 halls sociais e elementos de circulação vertical (escada e elevadores).

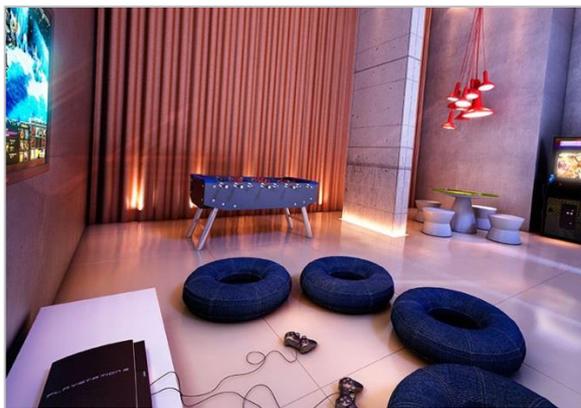


Figura 135: Perspectiva ilustrativa do espaço teen do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 136: Perspectiva ilustrativa da sala de estudos do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 137: Perspectiva ilustrativa do espaço mulher do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 138: Perspectiva ilustrativa do espaço gourmet do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

Na área externa também estão presentes vários equipamentos de lazer, como: piscina descoberta infantil e para adultos, denominada de “complexo aquático” (figura 140), bar (figura 141), miniquadra para crianças (figura 142), playground (figura 143), praça de apoio para festas e um grande projeto paisagístico com espelhos d’água e alamedas por todo o pilotis do empreendimento.



Figura 139: Planta baixa do pilotis do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções (adaptada)



Figura 140: Perspectiva ilustrativa do complexo aquático do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 141: Perspectiva ilustrativa da área do bar do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 142: Perspectiva ilustrativa da miniquadra do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 143: Perspectiva ilustrativa do playground do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

Ainda estão inclusos no programa do empreendimento uma quadra de vôlei de praia e o “lounge praia” (figura 144), porém estes estão localizados extramuros do condomínio, na parte pública da areia da praia.



Figura 144: Perspectiva ilustrativa do lounge praia do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Os apartamentos possuem duas tipologias diferentes em relação às plantas (figura 145). Os dois apartamentos frontais (terminações 01 e 02) possuem uma área de 145,86 m², e são compostos por 4 dormitórios, sendo 01 suíte e outro dormitório com a opção de ser transformado também em suíte, através da junção do banheiro social. Também fazem parte dessa tipologia: 01 sala, 01 varanda, 01 cozinha, 01 área de serviço e banheiro e dependência de empregada.

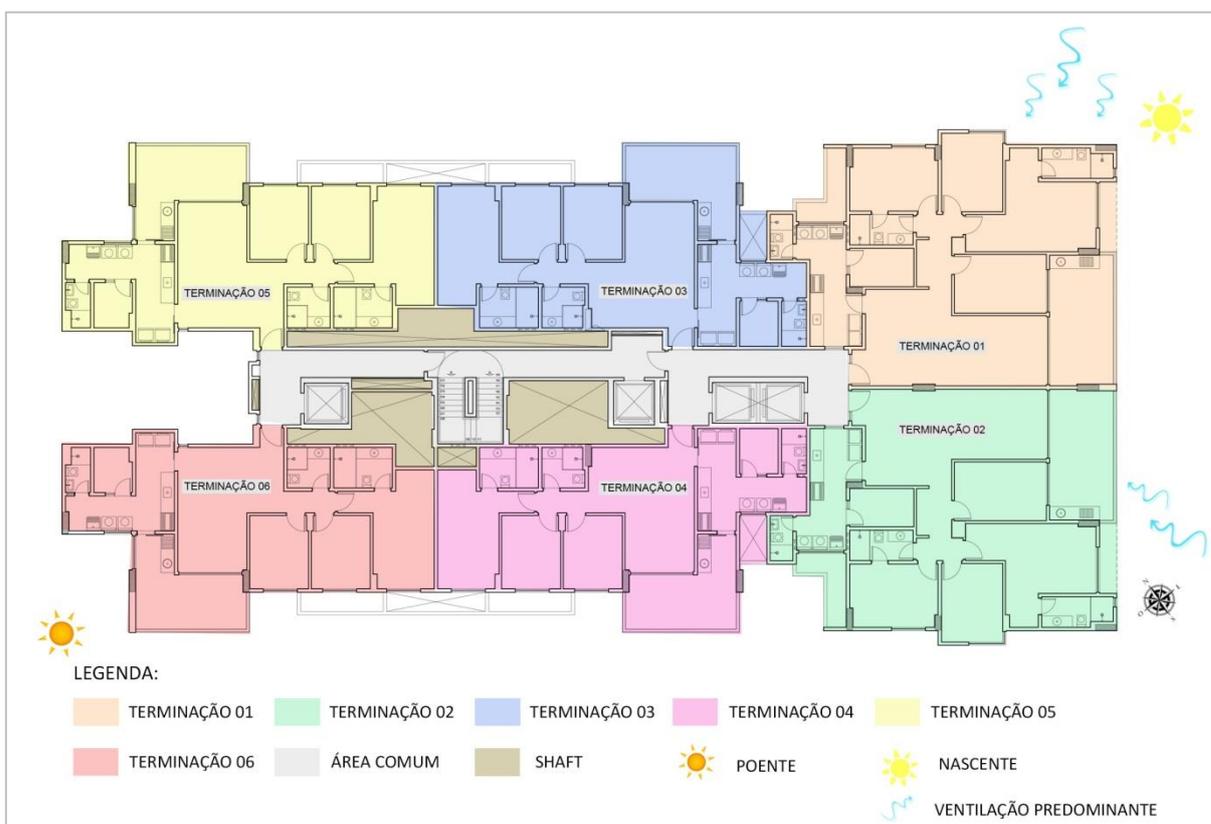


Figura 145: Planta baixa pavimento tipo do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções (adaptada)

Nos apartamentos frontais (figura 146), a setorização está definida de forma a obter melhor vista para o mar e ventilação para o setor íntimo e social, principalmente para a suíte máster, varanda (figura 147) e sala de estar/jantar (figura 148). O setor de serviço localiza-se na parte posterior do apartamento, voltado para o poente. Vale ressaltar que o quarto destinado à empregada não possui nenhuma outra abertura para ventilação além da porta de entrada.



Figura 146: Planta baixa apartamento tipo terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções (adaptada)



Figura 147: Perspectiva ilustrativa da varanda dos apartamentos de terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 148: Perspectiva ilustrativa das salas de jantar e estar dos apartamentos de terminações 01 e 02, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

Os apartamentos laterais (terminações 03, 04, 05 e 06) possuem área de 114,53 m² e diferem dos apartamentos frontais em relação ao número de dormitórios, tendo 03 dormitórios, sendo apenas 01 suíte. Essas terminações também são compostas por: 01 sala, 01 varanda, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviço e banheiro e dependência de empregada (figura 149).



Figura 149: Planta baixa apartamento tipo terminações 03, 04, 05 e 06; condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções (adaptada)

Nessas terminações, nenhum banheiro social possui abertura direta para o exterior, sendo, nesse caso, a ventilação feita através de “shafts” localizados ao longo da circulação do pavimento tipo.

ESTRUTURA E MATERIALIDADE DOS EDIFÍCIOS

A estrutura e materialidade dos edifícios seguem o padrão dos demais empreendimentos analisados anteriormente. A predominância de revestimento cerâmico claro e vidro na cor verde, de certa forma, não permitem um grande contraste com o entorno local (figura 150).

O sistema estrutural composto por lajes nervuradas, paredes em alvenaria e colunas em concreto (figura 151), além de induzir a organização dos espaços

internos dos apartamentos, também organizam os ambientes de lazer do pavimento térreo, fazendo com que as plantas não sejam livres, mas sim compartimentadas.

O pé direito duplo, presente em todo o pilotis, reforça a ideia de imponência e suntuosidade presente no empreendimento, bem como o grande pórtico que envolve toda a fachada frontal dos edifícios.



Figura 150: Perspectiva ilustrativa do condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 151: Fotografia aérea da construção do condomínio Gran Marine
Fonte: Arquivo pessoal

A relação dos materiais com a cultura e identidade local pode ser vista apenas, em espaços externos que utilizam materiais naturais como a madeira, como o deck da piscina descoberta e o extenso pergolado do lado da praia (figura 152).



Figura 152: Perspectiva ilustrativa pergolado, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

MARKETING E PUBLICIDADE

Assim como as propagandas publicitárias dos condomínios já analisados, o material de marketing do Condomínio Gran Marine também possui um grande apelo não só para vender o empreendimento em si, mas também a região. Percebe-se também a constante menção do “novo”, seja se referindo à localização como “o novo horizonte de Maceió” (figura 153), ou à tipologia arquitetônica do projeto.



Figura 153: Material publicitário, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções

As imagens estão sempre relacionadas à paisagem e ao mar, buscando também vender a “tranquilidade” do lugar. Frases de efeito como “a calçada da sua casa é a areia da praia” ou “viver na praia” são constantes nos anúncios. Percebe-se que o público alvo que os anúncios buscam atingir é um público de alto padrão.

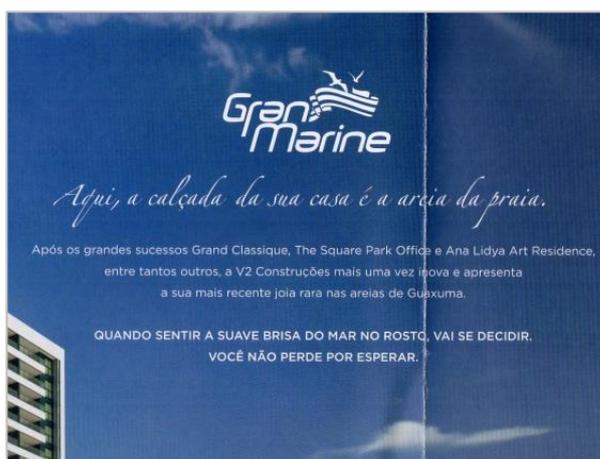


Figura 154: Material publicitário, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções



Figura 155: Material publicitário, condomínio Gran Marine
Fonte: V2 construções.

3.6 Condomínio Riacho Doce Beach Residence

CONDOMÍNIO RIACHO DOCE BEACH RESIDENCE	
Avenida General Luiz França Albuquerque, Riacho Doce, Maceió.	
Ano do projeto	2012
Construtora	Teto Engenharia
Projeto arquitetônico	Heitor Maia
Nº total de unidades	300
Nº total de dormitórios	01 a 02 dormitórios
Nº de pavimentos	14 pavimentos + cobertura
Nº de vagas por unidade	01 a 02 vagas
Área útil do terreno	2.881,91 m ²
Área de construção total	28.017,49 m ²
Coeficiente de aproveitamento	4
Taxa de ocupação do solo	--
Número de torres	01 torre
Data de entrega da obra	2019

Quadro 08: Quadro de informações do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptado)

LOCALIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

O condomínio Riacho Doce Beach Residence é composto por apenas 01 edifício residencial multifamiliar, e está implantado em um terreno de 5.200 m², na Avenida General Luiz de França Albuquerque, no bairro de Riacho Doce (figura 156).

O empreendimento está inserido em uma área predominantemente residencial e com muitos sítios de coqueiros. Seus limites ao Norte são residências unifamiliares, ao Leste a praia de Riacho Doce, ao Oeste a Avenida General Luiz de França Albuquerque e ao Sul sítios de coqueiros e residências unifamiliares (figuras 157 e 158).



Figura 156: Planta de localização do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió (adaptada)



Figura 157: Fotografia aérea da construção e entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 158: Fotografia aérea da construção e entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal

Diferentemente da movimentada Avenida General Luiz de França Albuquerque que passa em frente ao condomínio, as ruas locais que compõem seu entorno são, em sua maioria, tranquilas e pacatas (figura 159,161 e 162). A igreja de Nossa Senhora da Conceição (figura 160), localizada a poucos metros do empreendimento, é uma Unidade Especial de Preservação Cultural³ (UEP) e um marco na paisagem e vida dos moradores locais.

3 - De acordo com o Art. 61 do Plano Diretor de Maceió de 2005, as Unidades Especiais de Preservação Cultural (UEPs) são imóveis ou espaços urbanos, públicos ou privados, de relevante interesse cultural no Município de Maceió por constituírem:

I – expressão arquitetônica ou histórica do patrimônio cultural edificado de Maceió, composta por uma ou mais de uma edificação isolada;

II – suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares do Município, especialmente a música e a dança folclórica, a culinária e o artesanato.



Figura 159: Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 160: Igreja de Nossa Senhora da Conceição localizada próxima ao condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 161: Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 162: Rua que compõe o entorno do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal

ACESSOS

O acesso de veículos ao empreendimento ocorre somente através da Avenida General Luiz de França Albuquerque. Na fachada posterior, localizada nessa via, há dois portões independentes que irão dar acesso aos subsolos 01 e 02. Há também, em frente à guarita, 05 vagas de estacionamento destinadas aos visitantes, táxis e para carga e descarga.

O acesso de pedestres ocorre através de guarita com clausura em ambos os lados, na praia e na Avenida General Luiz de França Albuquerque. Nos dois lados há presença de rampa e escada. No interior do empreendimento, o

acesso aos apartamentos ocorre através de 03 elevadores localizados em frente ao balcão da recepção.

PROGRAMA

O programa do condomínio Riacho Doce Beach Residence é um pouco diferente dos empreendimentos analisados anteriormente. O edifício é composto por 15 andares, com 20 apartamentos por andar, os quais possuem 03 tipologias de plantas diferentes.

A proposta do empreendimento, segundo o programa e as informações contidas nos anúncios publicitários, é de que seja um condomínio de apartamentos para “investir, morar ou veranear”. Sendo assim, alguns serviços pagos, como camareira, lavanderia, massagista, *personal trainer*, *baby sitter*, entre outros, serão oferecidos dentro do condomínio. Dessa forma, o empreendimento é composto por 02 subsolos, pilotis, 14 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura.

O subsolo 01, pavimento logo abaixo do pilotis, abriga uma parte dos estacionamentos dos condôminos, subestação, elementos de circulação vertical (escada e elevadores), copa e banheiros de serviço. No subsolo 02, pavimento localizado abaixo do subsolo 01, estão as demais vagas de estacionamento, sala de pressurização e elementos de circulação vertical.

Na área interna do pilotis (figura 163) do empreendimento, localizam-se algumas salas reservadas para lojas, porém serão utilizadas apenas para uso interno do condomínio; salas de administração, academia (figura 164), auditório, recepção e café (figura 165).



Figura 163: Planta baixa do pilotis do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto (adaptada)



Figura 164: Perspectiva ilustrativa academia, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 165: Perspectiva ilustrativa do café, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto

Na área externa do pilotis, estão localizados: piscina adulto e infantil (figura 166), quadra de vôlei de praia (figura 167), playground (figura 168), deck com ofurô (figura 169), praças e gazebos.



Figura 166: Perspectiva ilustrativa piscinas, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 167: Perspectiva ilustrativa quadra de vôlei de praia, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 168: Perspectiva ilustrativa playground, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 169: Perspectiva ilustrativa deck com ofurô, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Os apartamentos tipo do condomínio Riacho Doce Beach Residence possuem três tipologias diferentes em relação às plantas, porém a forma escalonada, na qual os apartamentos foram dispostos no pavimento tipo (figura 170), permitiu que todas as terminações possuíssem vista para o mar.

Essa forma também contribui para que todos os apartamentos sejam beneficiados no que diz respeito aos parâmetros de conforto ambiental (ventilação e insolação), uma vez que as aberturas localizam-se nas varandas dos apartamentos.

Os elementos de circulação vertical foram dispostos todos no centro do pavimento, dividindo a circulação de entrada dos apartamentos.

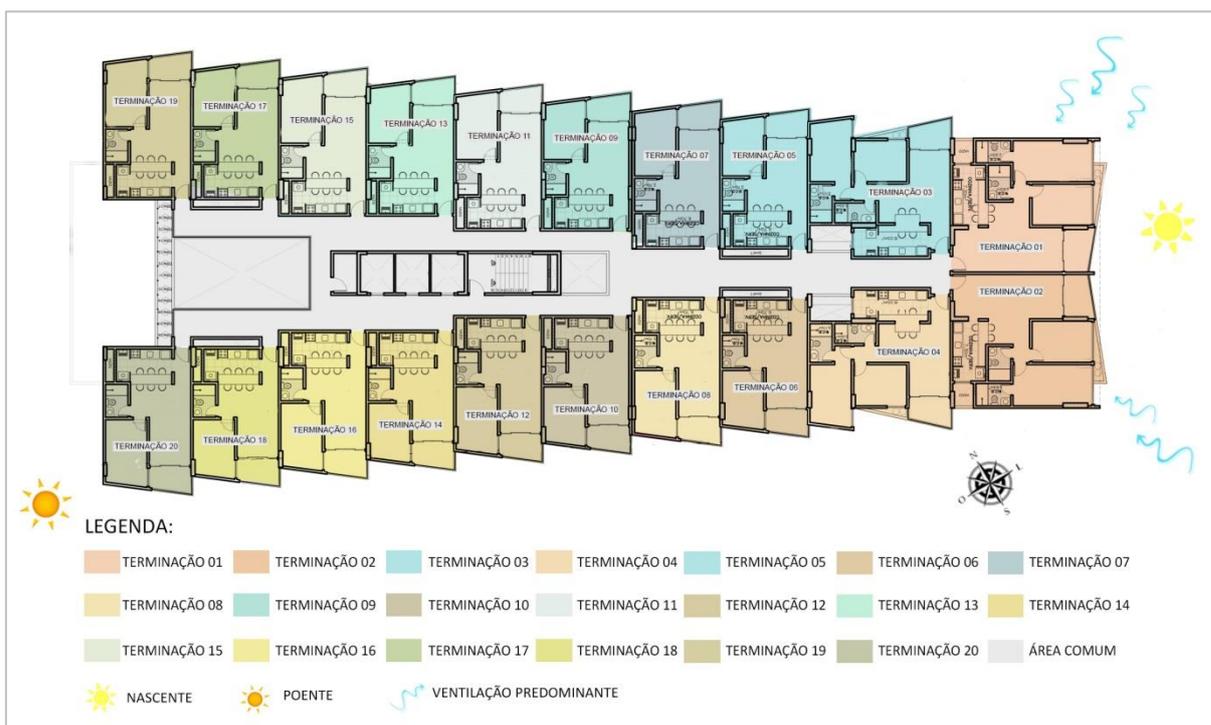


Figura 170: Planta baixa pavimento tipo, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto (adaptada)

Os dois apartamentos frontais (terminações 01 e 02) possuem uma área de 66,00 m², e são compostos por: 02 quartos, sendo 01 suíte; 01 banheiro, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço (figura 171). A cozinha é estilo "americano", sendo separada da sala apenas por uma bancada. Por possuírem esse tipo de configuração, os ambientes se tornam mais integrados e flexíveis, porém ainda é possível observar a delimitação dos setores íntimos, sociais e de serviço, na disposição dos cômodos dessa tipologia.

É interessante observar que, por se tratarem de apartamentos com áreas reduzidas, e pelo próprio serviço de camareira oferecido no condomínio, não existem nos apartamentos quartos ou banheiros de empregada. Os cômodos foram posicionados de forma que a varanda, a sala de jantar/estar e os quartos possuísem melhor ventilação.



Figura 171: Planta baixa dos apartamentos das terminações 01 e 02, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto (adaptada)

As terminações 03 e 04, localizadas logo atrás das terminações frontais, possuem uma área de 60,00 m², e também a mesma quantidade de cômodos: 02 quartos, sendo 01 suíte; banheiro, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço (figura 172).

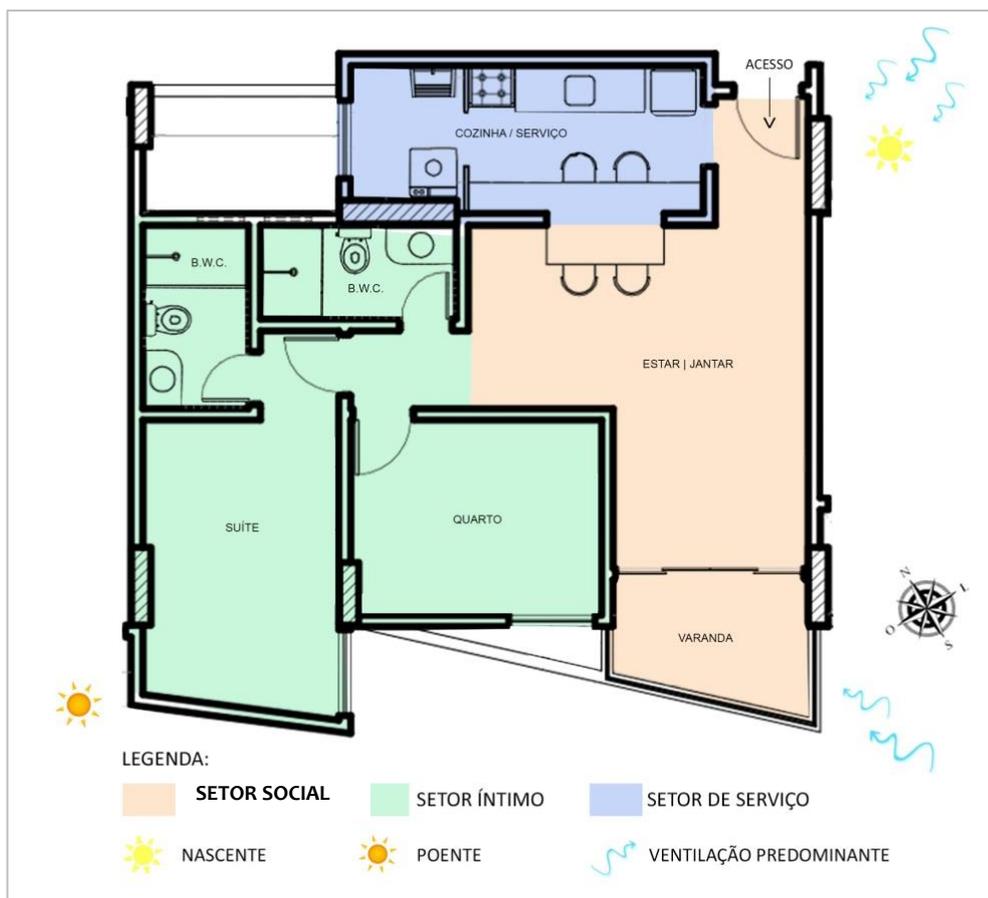


Figura 172: Planta baixa apartamentos das terminações 03 e 04, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto (adaptada)

As demais terminações, 05 a 20, possuem área de 46,00 m², e seguem a tipologia quarto/sala. Esses apartamentos são compostos por: 01 quarto, 01 banheiro, sala de jantar/estar, varanda, cozinha e área de serviço. A cozinha americana, sem divisão com a sala, também é adotada nessa tipologia (figura 173).

Nessa tipologia, devido ao fato de a área do apartamento ser bastante reduzida, os ambientes possuem uma maior integração, não havendo quase nenhuma divisão entre os setores. É interessante observar que a janela do quarto abre para a varanda, usufruindo também da vista para o mar e captando melhor as ventilações predominantes.

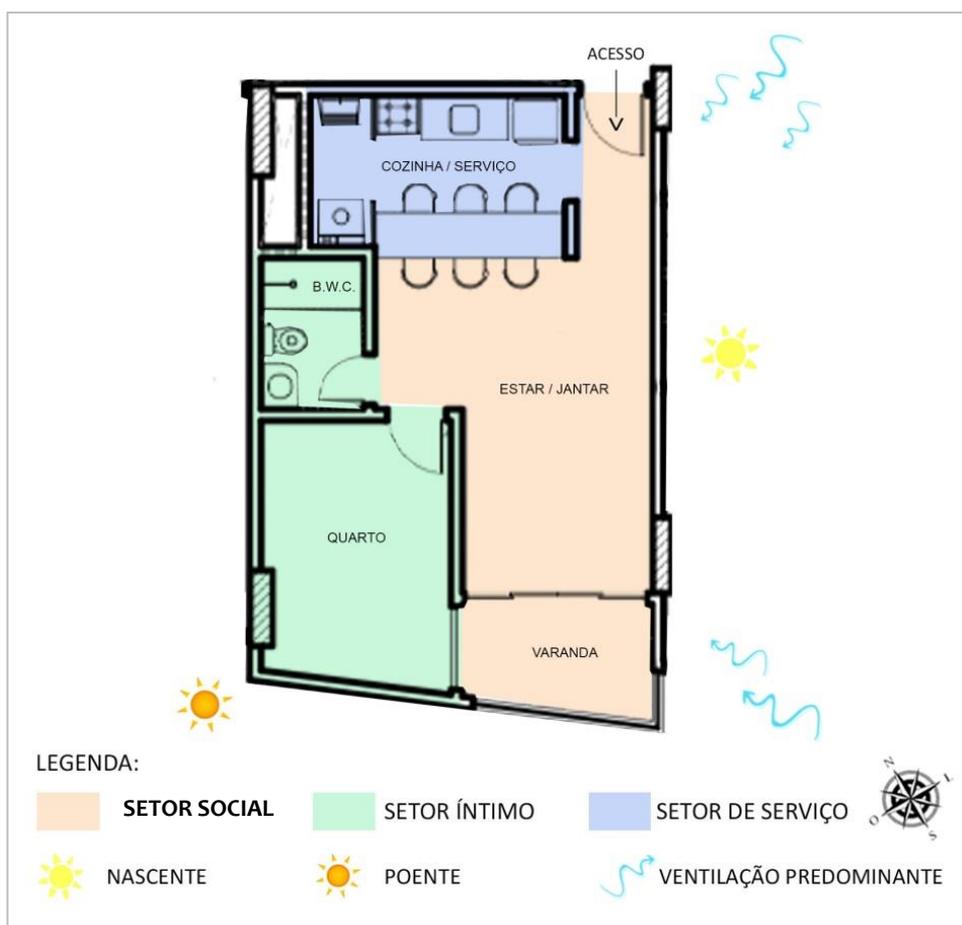


Figura 173: Planta baixa apartamentos das terminações 05 a 20, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto (adaptada)

ESTRUTURA E MATERIALIDADE DOS EDIFÍCIOS

Os materiais e a estrutura que compõe o empreendimento não diferem dos demais (figura 174). O revestimento cerâmico na cor branca e as esquadrias em vidro na cor verde são elementos comuns encontrados em quase todos os empreendimentos estudados.



Figura 174: Perspectiva ilustrativa, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 175: Maquete física, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto

O sistema estrutural adotado para a construção do edifício foi um pouco diferente dos anteriores, pois as lajes estão sendo construídas em forma de concreto (figuras 176 e 177), e não através do sistema de “cubetas”. As paredes são em tijolos de alvenaria, e as colunas em concreto.



Figura 176: Construção do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal



Figura 177: Fotografia aérea da construção do condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Arquivo pessoal

Através da maquete física, exposta no stand de vendas do empreendimento (figura 175), pode ser observada a utilização de materiais como madeira em grande parte da área de lazer externa e no deck das piscinas.

A forma escalonada resultante da disposição dos apartamentos no pavimento tipo conferiu à forma plástica do edifício, principalmente em suas fachadas laterais, ritmo e dinamicidade (figura 174).

MARKETING E PUBLICIDADE

O material publicitário do condomínio Riacho Doce Beach Residence foi analisado através dos anúncios impressos e site do empreendimento.

Mais uma vez, observa-se a grande ênfase dada ao lugar, que é vendido junto ao empreendimento como um ambiente tranquilo e sossegado (figura 178 e 179). O fato de não haver nenhuma via à frente do terreno, tornando-o “pé na areia”, bem como a vista para o mar presente em todas as terminações (figura 180) são atributos expostos constantemente nas divulgações de venda do condomínio.



Figura 178: Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 179: Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto

A proposta de inclusão de serviços pagos oferecida no condomínio (figura 181) também é exposta nos folders e site do edifício. Esses serviços, bem como a tipologia adotada no projeto dos apartamentos (em sua maioria quarto/sala e com áreas bastante reduzidas) contribuíram para ser explorada, através dos anúncios

publicitários, a possibilidade não só de morar no local, mas também comprar os apartamentos para investir, ou veranejar (figura 182).



Figura 180: Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 181: Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto



Figura 182: Material publicitário, condomínio Riacho Doce Beach Residence
Fonte: Construtora Teto

3.7 Considerações do Capítulo 03

As análises dos 05 condomínios de edifícios verticais residenciais que estão sendo construídos no Litoral Norte da cidade de Maceió, apresentaram em seu contexto diversas similaridades. Abaixo encontra-se um quadro com a síntese das análises dos 05 condomínios selecionados:

CONDOMÍNIO	RIVIERA DEL MARE	EVOLUTION SEA PARK	GREEN VILLAGE	GRAN MARINE	RIACHO DOCE BEACH RESIDENCE
Localização (Bairro)	Cruz das almas	Jacarecica	Guaxuma	Guaxuma	Riacho Doce
Área do terreno	14.987,32 m ²	13.974,05 m ²	5.226,14 m ²	8.422,52 m ²	2.881,91 m ²
Nº de torres	02	02	01	02	01
Acessos	Avenida Brigadeiro Eduardo G. De Brito (lado da praia): pedestres. Av. Gen. Luiz de França: veículos e pedestres	Av. Pontes de Miranda (lado da praia): pedestres. Av. Gen. Luiz de França: veículos e pedestres	Av. Gen. Luiz de França: veículos e pedestres. Praia: pedestres	Av. Gen. Luiz de França: veículos e pedestres. Praia: pedestres	Av. Gen. Luiz de França: veículos e pedestres. Praia: pedestres
Nº de pavimentos	20	20	20	20	14
Programa	01 subsolo, pilotis, mezanino, 20 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura. Possui 22 ambientes voltados ao lazer, localizados em áreas externas e internas.	01 subsolo, pilotis, 20 pavimentos tipo. Possui 17 ambientes voltados ao lazer, localizados em áreas externas e internas.	02 subsolos, pilotis, 20 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura. Possui 12 ambientes voltados ao lazer, localizados em áreas externas e internas.	02 subsolos, pilotis, 20 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura. Possui 18 ambientes voltados ao lazer, localizados em áreas externa e internas.	02 subsolos, pilotis, 14 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura. Possui 10 ambientes voltados ao lazer, localizados em áreas externas e internas.
Tipologia dos apartamentos	Genova: 250,00 m ² , 04 dormitórios. Savona: 186,00 m ² , 04 dormitórios.	Wave Park: 135,00 m ² , 04 dormitórios. Marine Park: 108,00 m ² , 03 dormitórios; 86,00 m ² 02 dormitórios; 72,00 m ² 02 dormitórios.	Apartamentos frontais: 226,00 m ² , 04 dormitórios. Apartamentos posteriores: 196,00 m ² , 04 dormitórios	As duas torres são iguais. Apartamentos frontais: 145,86 m ² , 04 dormitórios. Apartamentos posteriores: 114,53 m ² , 03 dormitórios.	Tipologia 01: 66,00 m ² , 02 dormitórios. Tipologia 02: 60,00 m ² , 02 dormitórios. Tipologia 03: 46,00 m ² , quarto/sala.

Estrutura e materialidade	Utilização de revestimento cerâmico na cor branca e vidros verdes. Estrutura composta por lajes nervuradas, colunas em concreto e paredes em alvenaria.	Utilização de revestimentos cerâmicos de cores claras e vidros. Estrutura composta por laje nervurada, colunas em concreto e paredes em alvenaria.	Utilização de revestimento cerâmico claro nas fachadas, bem como vidro na cor verde. Estrutura composta por laje nervurada, colunas em concreto e paredes em alvenaria.	Revestimentos cerâmicos em cores claras na fachada e vidros verdes. Sistema estrutural composto por lajes nervuradas, paredes em alvenaria e colunas em concreto.	Revestimento cerâmico na cor branca e esquadrias em vidro verde. Lajes em concreto maciço, paredes em alvenaria e colunas em concreto.
Marketing e publicidade	É apresentado como um “marco” no mercado imobiliário do estado. A expansão imobiliária na região também é explorada nos anúncios, assim como o fato do condomínio estar localizado em frente ao mar.	O material publicitário busca vender o conceito de “novo”, seja relacionado à localização, seja através do “novo” modelo de condomínio.	O material publicitário menciona principalmente os ambientes de lazer que o edifício oferece e sua localização à beira-mar.	Foi observado grande apelo para vender não apenas o edifício em si, mas também a região. As imagens relacionam-se sempre às paisagens do entorno e ao mar.	Observa-se a grande ênfase dada ao lugar, que é vendido juntamente com o empreendimento como um ambiente tranquilo e sossegado.

Quadro 09: Quadro síntese das análises dos condomínios
Fonte: Elaboração própria

De acordo com o primeiro critério estudado, localização e implantação, observa-se que todos os empreendimentos estão implantados em grandes glebas à beira mar, permitindo utilizar os parâmetros máximos de uso e ocupação do solo impostos na legislação e desenvolver o extenso programa de necessidades, característico dos Condomínios Clube.

Os acessos a todos os empreendimentos ocorrem da mesma forma, sendo a entrada do lado da praia destinada apenas ao acesso de pedestres, mesmo quando há uma via passando no local.

Os programas são, em sua maioria, bastante parecidos entre si. Apenas o último condomínio analisado, Riacho Doce Beach Residence, apresenta uma tipologia diferente dos demais em relação às plantas dos apartamentos tipo, porém não deixa de ser classificado como um condomínio clube, devido também ao amplo programa relacionado ao lazer.

Pode ser observada, através das análises dos projetos, a rígida setorização que compõe as plantas de todos os empreendimentos. As divisões entre setor social, íntimo e de serviço são evidentes e bem demarcadas. A localização dos ambientes que compõem o setor íntimo e social é, na maioria dos edifícios, a mais privilegiada em relação aos parâmetros de conforto ambiental e vista para o mar.

No que se refere à estrutura e à materialidade, todos os edifícios possuem a mesma linguagem, seja através dos materiais de revestimentos utilizados na cor branca, como também na transparência proporcionada pela utilização das esquadrias em vidro na cor verde.

A plasticidade formal adotada é resultante dos condicionantes do projeto e do sistema estrutural que o compõe. As formas retas, puras e sem curvas, bem como a utilização da transparência dos vidros mencionados anteriormente remetem aos princípios da arquitetura moderna, tendo sua forma resultante da racionalização dos programas exigidos para o apartamento tipo no interior do edifício.

A relação dos condomínios estudados com a cidade é percebida, principalmente, através das propagandas publicitárias dos empreendimentos. Os novos estabelecimentos de serviço e comércio construídos recentemente na região e a possibilidade do vetor de expansão da cidade para esses bairros são constantemente citados nos anúncios. As praias, ainda pouco frequentadas, e as grandes áreas de preservação e recursos naturais existentes no Litoral Norte tornaram-se um dos principais atrativos da localização.

Conclusão

Esta dissertação buscou analisar uma nova tipologia de edifícios que vem sendo construída recentemente no Litoral Norte da cidade de Maceió, a qual, devido à sua magnitude e ao extenso programa voltado ao lazer, é caracterizada como Condomínio Clube.

O recorte temporal, a partir do ano de 2007, se justifica por ser o ano de implantação do Código de Edificações e Urbanismo da cidade de Maceió, vigente até os dias atuais, que permitiu a verticalização de prédios com até 20 pavimentos nessa região da cidade.

Com a intenção de melhor compreender o tema em estudo, fez-se necessário analisar conceitos como o de tipologia empregado na arquitetura, bem como sua relação com a cidade. Foi possível compreender que são vários os fatores que influenciam na concepção tipológica do edifício durante seu processo de projeto, principalmente os que estão relacionados à legislação de uso e ocupação do solo e às exigências relativas ao mercado imobiliário.

Nesse contexto, percebe-se que o tecido urbano relaciona-se com a tipologia edificada quando esta é definida a partir, principalmente, de sua localização, uma vez que esse parâmetro também está relacionado com a infraestrutura existente e com o símbolo de status social.

Para melhor analisar e entender os novos condomínios foi preciso estudar o processo de verticalização no Brasil e em Maceió, bem como o surgimento de condomínios fechados e condomínios clube. A pesquisa a respeito do mercado imobiliário, e da sociedade de consumo, que enxergam o próprio solo urbano e suas construções como uma mercadoria comerciável, foi importante para compreender a grande valorização e investimentos que estão sendo realizados no entorno e na região.

A contextualização do lugar, através do estudo referente à cidade de Maceió, seu processo de verticalização e às leis que regem o uso e ocupação do solo foi necessária para compreender o surgimento dos condomínios e a grande especulação em torno dos bairros do Litoral Norte; uma vez que a verticalização de até 20 andares na região só foi permitida a partir do Código de Edificações e Urbanismo de 2007.

Através da observação do material de publicidade dos empreendimentos, foi permitido comprovar, como mencionado no referencial teórico estudado, que esses condomínios são vendidos não apenas por sua função, mas também pelo consumo de

experiências que essas construções oferecem, bem como o valor de imagem que representam na sociedade (BAUDRILLARD, 2008).

Por estarem localizados em uma região ainda em expansão e com grande potencial natural e paisagístico, as propagandas também mencionam a natureza como mais um item do programa a ser vendido junto com os condomínios. Porém, como visto nos estudos referentes ao mercado imobiliário, nesse caso, a natureza perde seu potencial de uso coletivo e passa a ser mais um instrumento utilizado para agregar valor aos empreendimentos.

A grande quantidade de ambientes voltados ao lazer também é utilizada para seduzir os clientes, os quais, muitas vezes, não se importam com a qualidade do que será consumido, interessando-lhes apenas o consumo do valor de signo que estes possuem (COUTINHO 2016).

A grande semelhança existente entre a tipologia e setorização dos apartamentos dos condomínios permite afirmar que os arranjos internos são ainda baseados no padrão de setorização tripartida, onde os ambientes sociais, íntimos e de serviço são bem demarcados e isolados.

O partido arquitetônico e a plasticidade dos edifícios, de forma geral, resultam da complexidade de sua configuração interna, assumindo, na maioria dos casos estudados, a forma de um bloco rígido, composto por alguns recortes também resultados de sua configuração espacial.

Os materiais que serão empregados nos edifícios são praticamente os mesmos em todos os condomínios analisados, remetendo a uma linguagem internacional e às exigências do mercado imobiliário local para empreendimentos de alto padrão. A utilização de revestimentos cerâmicos em cor clara, bem como o vidro verde dialogam, de certa forma, com o entorno em que estão inseridos, porém, ainda assim causam grandes contrastes pela sua altura e magnitude, pouco comuns na região.

Nesse contexto, ocorrem algumas preocupações com a chegada desses condomínios, pois os bairros ainda não possuem infraestrutura adequada para a demanda, que só tende a crescer; principalmente em relação ao sistema viário e ao sistema de esgotamento sanitário. Dessa forma, percebe-se a urgência da adoção de políticas públicas que forneçam infraestrutura básica à região que, em um futuro próximo, será amplamente adensada; beneficiando não somente a população que já reside, mas também os futuros investidores.

A dissertação buscou analisar, através dos estudos dos empreendimentos selecionados, bem como das reflexões teóricas estudadas, o surgimento de uma nova tipologia de edifícios de apartamentos nos bairros do Litoral Norte, os Condomínios Clube, a partir da implantação de novas diretrizes de uso e ocupação do solo impostas através do Código de Edificação e Urbanismo de 2007.

Devido à complexa temática que abrange a produção dos Condomínios Clube analisados no trabalho, assim como a construção de outros que virão; é possível afirmar que um assunto tão complexo e relevante para a cidade de Maceió não se limita a esta dissertação. O atual debate sobre a valorização e produção imobiliária em torno dos bairros do Litoral Norte é um tema de grande importância na cidade, exigindo, juntamente com os setores públicos e privados, a participação da população, a fim de pôr em prática políticas que melhorem as condições do local e dos espaços urbanos da cidade de Maceió.

Referências

ABRAMO, Pedro. (org.). **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil: 2001.

ALVIM, Angélica A. T. Benatti; CASTRO, Luiz. **Avaliação de políticas urbanas: contexto e perspectiva**. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie; Romano Guerra, 2010.

ALVIM, Angélica A. T. Benatti; SANCHÈZ, Natália Padilha; MENEZES, Gleison Renato de Souza. **Privatização do Espaço Coletivo na Metrópole Contemporânea: o Caso da Barra da Tijuca (RJ)**. Encontro Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (ENANPARQ): Rio de Janeiro, 2010.

ARGAN, Giulio Carlo . **Projeto e Destino** . Editora Ática, São Paulo, 2004.

BAUDRILLARD, Jean Paul. **A Sociedade de Consumo**. Portugal, 2008.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos Municípios e cidadãos**. Brasília: Instituto Pólis/ Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL, IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acessado em: 30 nov. 2016.

BRUAND, Yves. **Arquitetura contemporânea no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 2005.

CAMPOS, I. M. (2002). **A epidemia dos Condomínios-Clubes**. São Paulo: Instituto Brasileiro de Desenvolvimento da Arquitetura. <http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo>. Acessado em 08/10/2017.

CARLOS. Ana Fani Alessandri. **A (re) produção do espaço**. São Paulo: Edusp, 1994

CARVALHO, Cícero Pércles de. **Polo Imobiliário: Uma economia em construção** in Maceió Séc XXI, Instituto Arnon de Melo, Maceió, 2007.

CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **Diálogos da forma na orla de Maceió: edifícios verticais 1980-2012**. Maceió: EDUFAL, 2015.

CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **O projeto: Diálogos da forma na orla de Maceió. Edifícios verticais 1980-2012**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014. [Orientadora: Prof.^a Dr.^a Maria Isabel Villac].

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989.

COSTA, Craveiro. **Maceió**. Maceió: Sergasa, 1981.

COUTINHO, Marta Cristina Cavalcante. **O mercado imobiliário vende felicidade? Caracterização das áreas de lazer dos edifícios verticais multifamiliares em Maceió-AL (2010-2015)**. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2016. [Orientador: Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo].

DANTAS, E. W. C. **Litoralização do Ceará: Fortaleza, da capital do sertão à cidade do Sol**. In: SILVA, J. B. da et al. *Litoral e Sertão*. Expressão Gráfica: Fortaleza, 2006 (b). P.269-278.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução Carlos Szlak. Coordenação Antônio Carlos Robert Moraes. São Paulo: Annablume, 2005.

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, 2015. [Orientadora: Prof^a. Dr^a. Regina Dulce Barbosa Lins].

MACEIÓ. **Documento de Informações Básicas**. Maceió: Prefeitura Municipal de Maceió, 2005.

MACEIÓ. **Código de Urbanismo e edificações de Maceió**. Maceió: Prefeitura Municipal de Maceió, 2007.

MARICATO, Ermínia (org.) **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São. Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

PANERAI, Philippe. **Análise Urbana**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

PÉRICLES, Cícero. **Economia Popular, uma via de modernização para Alagoas**. Maceió: Edufal, 2005.

SAMPAIO, Giuliana Beatriz Dalfovo do Amaral. **Condomínios Verticais Residenciais na cidade de São Paulo (2000-2008): Condomínios-clubes**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009. [Orientadora: Prof.^a Dr^a. Eunice Helena S. Abascal].

SANCHÈZ, Natália Padilha. **A invenção da Barra da Tijuca: a anticidade carioca**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009. [Orientadora: Prof.^a Dr.^a Angélica Aparecida Tanus Benatti Alvim].

SANTOS, Milton. **Por Uma Outra Globalização: do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: BestBolso; 2011.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997. 173 p.

SOUZA, Maria Adelia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 8.ed. São Paulo: Contexto, 1997.

TOLEDO, Alexandre M; ROCHA, Henrique. **Tipologias arquitetônicas correntes de apartamentos em Maceió/AL: (in)adequação ao aproveitamento da ventilação natural?** Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Canela-RS. 2010.

TRAMONTANO, M. **Evolução recente da habitação contemporânea na cidade de São Paulo**. Relatório Técnico. São Carlos: USP, 2000.

VARGAS, Heliana Comin; ARAUJO, Cristina Pereira de. "Arquitetura e mercado imobiliário". Barueri, SP: Manole, 2014.

VILLA, S. B. **Morar em Apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI na cidade de São Paulo**. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação comportamental. 2008. 365f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.