



**AS ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS
VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ**

ALESSON FABRÍCIO DOS SANTOS CAVALCANTE ALVES



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



ALESSON FABRÍCIO DOS SANTOS CAVALCANTE ALVES

AS ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ

Maceió-AL

2024

ALESSON FABRÍCIO DOS SANTOS CAVALCANTE ALVES

**AS ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE
USO MISTO EM MACEIÓ**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao
Curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Federal de Alagoas, como
requisito parcial à obtenção do título de
Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo.

Maceió-AL

2024

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

Bibliotecária: Sâmela Rouse de Brito Silva – CRB-4 – 6023

- A474e Alves, Alesson Fabrício dos Santos Cavalcante.
 As estratégias projetuais na produção de edifícios verticais de uso misto em
Maceió / Alesson Fabrício dos Santos Cavalcante Alves. - 2024.
 107 f. : il. color.
- Orientador: Alexandre Márcio Toledo.
 Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) –
Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió,
2024.
- Bibliografia: f. 104-107.
1. Arquitetura. 2. Edifícios verticais. 3. Convívio social. 4. Maceió- AL. I. Título
- CDU: 725.76(813.5)

Dedico

Aos meus pais, Joseane e Adeilson, que tanto me incentivaram lutaram para permitir que seu filho se graduasse no ensino superior. Com carinho, esperança e paciência deram todo o apoio material possível. Agradeço também ao meu irmão, companheiro dos dias e noites redigindo o texto de trabalho.

Agradecimentos

Prezados membros da banca examinadora, estimados professores, colegas, familiares e amigos. Ao longo deste trabalho, pude contar com o apoio, incentivo e colaboração de diversas pessoas que foram fundamentais para a concretização desta pesquisa e contribuíram para a realização dessa importante etapa da minha vida. Expresso minha gratidão:

Em primeiro lugar, à minha família, em especial aos meus pais e meu irmão, que estiveram ao meu lado em todos os momentos, sendo um alicerce diante das adversidades e desafios da vida. Sou grato pelo amor, pelo apoio, paciência e incentivo em alcançar o meu sonho.

Ao Prof. Dr. Alexandre Toledo, meu orientador deste TFG e do gEPA, grupo de pesquisa do qual fiz parte por três longos anos. Sua presença em minha vida remonta ao quinto período da graduação, e sua orientação, com paciência e dedicação, foi fundamental para minha formação. Guardo com carinho as lembranças das confraternizações, viagens, visitas técnicas aos edifícios e aulas de sua disciplina de projeto, nas quais tive a oportunidade de participar várias vezes.

As minhas colegas do mestrado e doutorado, Marta Cavalcante e Joceline Costa, fundamentais no desenvolvimento do tema da pesquisa, além de terem disponibilizado materiais importantes de suas próprias pesquisas. Também expresso minha gratidão à Luciana Gavazza, que ofereceu suporte na elaboração do tema.

Agradeço imensamente aos meus estimados amigos e colegas de curso Ivine Honorato e Lídia Reges, que gentilmente auxiliaram na revisão do texto, bem como à Antonia Mikaela, responsável pela elaboração da apresentação e dos painéis.

À banca examinadora, expresso minha gratidão à dedicação da Professora Doutora Flávia Marroquim e as observações importantes do Professor Ricardo e da Professora Adriana Cavalcanti. Também agradeço a Professora Doutora Camila Sirqueira, membro da banca de defesa do Produto Intermediário.

Agradeço a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste trabalho, seja com sugestões, críticas construtivas ou simplesmente com palavras de incentivo. Expresso meu sincero agradecimento a todos vocês!

"As cidades têm o talento de serem produtoras de problemas, mas também de soluções."

Jane Jacobs

RESUMO

O edifício vertical de uso misto, reunindo diversas funções em uma única torre ou condomínio vertical, pode atuar como um catalisador da vitalidade urbana ao se integrar-se com a calçada, promovendo uma interação mais amistosa com o pedestre. Dentro do contexto da cidade compacta, é amplamente incentivado por conciliar verticalização e sobreposição de usos. O primeiro exemplar dessa tipologia em Maceió surgiu em 1976, no bairro Pajuçara. Inicialmente, a verticalização nos bairros Ponta Verde, Jatiúca e Pajuçara consistia em edifícios baixos, com pilotis no mesmo nível da calçada e sem barreiras. Essa característica favorecia a interação do edifício com a rua, possibilitando o cruzamento entre as vias pela área comum do pilotis. Contudo, ao longo do tempo, as vagas de estacionamento construídas no subsolo alteraram essa dinâmica, levando à elevação do pavimento térreo e à desconexão com a calçada, resultando em muros altos. Este Trabalho Final de Graduação (TFG) em Arquitetura e Urbanismo buscou analisar, de maneira comparativa, os edifícios existentes até 2023 e os em construção/lançamento até 2027, categorizando-os em seis estratégias projetuais. O levantamento contabilizou um total de 28 edifícios, sendo 14 existentes e os demais em fase de construção. As Estratégias 1 (térreo no nível da calçada) e 2 (térreo elevado em relação a calçada) apresentam desafios na relação entre o comércio e o edifício, enquanto as Estratégias 5 (galeria externa) e 6 (ampla zona de transição), mais recentes, mostram uma maior harmonia. Na comparação entre os existentes e os futuros, destaca-se a implementação de fachadas ativas, calçadas largas e gentilezas urbanas. A análise das estratégias projetuais ressalta a evolução na concepção desses edifícios, buscando uma maior harmonização com o contexto urbano e uma convivência mais equilibrada entre espaços residenciais e comerciais. Ao promover fachadas ativas e amplos espaços de transição, os edifícios de uso misto emergem como agentes positivos na configuração da cidade, contribuindo para a vitalidade nas áreas em que são implantados.

Palavras-chave: edifícios verticais de uso misto; cidade compacta; vitalidade urbana.

ABSTRACT

The vertical mixed-use building, incorporating diverse functions within a single tower or vertical condominium, can serve as a catalyst for urban vitality by integrating with the sidewalk, promoting a more pedestrian-friendly interaction. Within the context of a compact city, it is widely encouraged for its ability to reconcile verticalization and the overlay of uses. The first exemplar of this typology in Maceió emerged in 1976, in the Pajuçara neighborhood. Initially, verticalization in the Ponta Verde, Jatiúca, and Pajuçara neighborhoods consisted of low-rise buildings with pilotis at sidewalk level and without barriers. This feature favored the interaction of the building with the street, allowing the crossing of streets through the common area of the pilotis. However, over time, underground parking spaces altered this dynamic, leading to the elevation of the ground floor and disconnection from the sidewalk, resulting in high walls. This Final Graduation Project (FGP) in Architecture and Urbanism aimed to comparatively analyze existing buildings up to 2023 and those under construction/launch until 2027, categorizing them into six design strategies. The survey accounted for a total of 28 buildings, with 14 already existing and the others in the construction phase. Strategies 1 (ground floor at sidewalk level) and 2 (elevated ground floor) present challenges in the relationship between commerce and the building, while Strategies 5 (external gallery) and 6 (wide transition zone), being more recent, show greater harmony. In the comparison between existing and future buildings, the implementation of active facades, wide sidewalks, and urban kindness stand out. The analysis of design strategies highlights the evolution in the conception of these buildings, aiming for greater harmonization with the urban context and a more balanced coexistence between residential and commercial spaces. By promoting active facades and expansive transition spaces, mixed-use buildings emerge as positive agents in shaping the city, contributing to vitality in the areas where they are implemented.

Keywords: mixed-use vertical buildings; compact city; urban vitality.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Condomínio Transatlântico, no bairro Ponta Verde	18
Figura 2: Ed. Catânia, no bairro Ponta Verde	19
Figura 3: Esquema da distância percorrida na cidade compacta	25
Figura 4: Maquete digital do Ed. Fiori em Maceió, em que se enfatiza os itens de lazer	28
Figura 5: Zona residencial verticalizada em João Pessoa-PB	29
Figura 6: Representação esquemática de um edifício residencial	30
Figura 7: Representação esquemática de um equipamento hoteleiro.....	31
Figura 8: Representação esquemática de um edifício empresarial.....	33
Figura 9: Edifício Gustavo Capanema, com seu <i>pilotis</i> monumental	36
Figura 10: Vista geral do empreendimento.....	37
Figura 11: Área de convivência no <i>pilotis</i>	37
Figura 12: Distribuição programática do empreendimento	38
Figura 13: Esquematização do edifício de uso misto com térreo comercial	39
Figura 14: Galeria no térreo do Edifício COPAN	40
Figura 15: Exemplo de fachada ativa no Prédio do Conjunto Nacional, São Paulo	41
Figura 16: Exemplo de fruição pública, Brascan Century Plaza, em São Paulo	43
Figura 17: Mapa de Maceió, destacando os bairros do estudo (em vermelho)	45
Figura 18: Imagens de satélite dos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca	46
Figura 19: Localização dos edifícios existentes	48
Figura 20: Roteiro das visitas	49
Figura 21: Localização dos edifícios em construção/lançamento	51
Figura 22: Representação esquemática das seis estratégias	52
Figura 23: Modelo de ficha catalográfica.....	54
Figura 24: Planta esquemática da dissertação de Luciana Gavazza	55
Figura 25: Modelo de planta esquemática do trabalho.....	55
Figura 26: Barreiras física do Neo e Neo 2.0	93
Figura 27: Áreas de convivência do Wish, Spot e Arbo	94
Figura 28: Ed. Noah e Box	95
Figura 29: Problemas na fachada dos edifícios Fiordes e Seis irmãos	96
Figura 30: Indicação do boulevard e do Sea Tower	96
Figura 31: Vista da fachada do Ed. Atrium	97
Figura 32: Fachada do pavimento térreo do Ed. Time	98

Figura 33: Composição dos pavimentos térreo e superior do Smart Stay e do Trend.....	99
Figura 34: Fachada do Summit.....	99
Figura 35: Área de transição do JTR e Maceió Facilities.....	100
Figura 36: Área de transição dos Ed. New Time, Five Flex e Next Home	101

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Lista dos edifícios existentes (1976-2023)	47
Quadro 2: Lista dos edifícios em construção/lançamento	50
Quadro 3: Sistematização das estratégias	52
Quadro 4: Sistematização das fichas catalográficas	56
Quadro 5: edifícios construídos e em construção/lançamento por cada estratégia	92

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BIG	Bjarke Ingels Group
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
gEPA	Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
JTR	Jatiúca Trade Residence
ND	Não Disponível (informação)
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PPGAU	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
SEMURB	Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
UFAL	Universidade Federal de Alagoas

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 REFERENCIAL TEÓRICO	21
1.1 O USO MISTO NA CIDADE	21
1.1.1 Cidade multifuncional	22
1.1.2 Novo Urbanismo.....	23
1.1.3 Cidade compacta	24
1.2 EDIFÍCIOS VERTICAIS ALTOS	26
1.2.1 A verticalização urbana – justificativas e consequências	26
1.2.2 Tipologias de funções do edifício vertical	29
1.3 O USO MISTO EM EDIFÍCIOS VERTICAIS ALTOS.....	34
1.3.1 O edifício de uso misto como solução para a vitalidade urbana	34
1.3.2 Elementos de transição de um edifício vertical.....	35
1.3.2 A fachada ativa na articulação de transição dos espaços internos e externos	40
1.3.3 Instrumentos de incentivo aos espaços privados aberto ao público	42
2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	44
2.1 UNIVERSO DA PESQUISA	44
2.2 RECORTE DA ÁREA DE ESTUDO.....	45
2.3 LEVANTAMENTO E VISITA DE CAMPO	46
2.3.1. Edifícios existentes	46
2.3.2 Edifícios em construção/lançamento.....	49
2.4 CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS	51
2.5 FICHAS CATALOGRÁFICAS	53
3 AS ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ.....	56
3.1 ESTRATÉGIA 1 – TÉRREO NO NÍVEL DA CALÇADA	57
3.2 ESTRATÉGIA 2 – TÉRREO ELEVADO EM RELAÇÃO AO NÍVEL DA CALÇADA	66
3.3 ESTRATÉGIA 3 – GALERIA NO PAVIMENTO SUPERIOR	72
3.5 ESTRATÉGIA 5 – GALERIA EXTERNA.....	77
3.6 ESTRATÉGIA 6 – AMPLA ZONA DE TRANSIÇÃO.....	85
4 COMPARAÇÃO E ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS	92

4.1 ESTRATÉGIA 1 – TÉRREO NO NÍVEL DA CALÇADA	92
4.2 ESTRATÉGIA 2 – TÉRREO ELEVADO EM RELAÇÃO À CALÇADA	95
4.3 ESTRATÉGIA 5 – GALERIA EXTERNA.....	97
4.4 ESTRATÉGIA 6 – AMPLA ZONA DE TRANSIÇÃO.....	99
REFERÊNCIAS	105

INTRODUÇÃO

A verticalização urbana e o uso misto em edifícios verticais são temas recorrentes nas discussões do planejamento urbano no Brasil e no mundo. Para Viana e Bortoli (2018), o tema tem presença em diversos estudos internacionais e mais recentemente na produção acadêmica brasileira com um crescente número de publicações científicas voltadas para o assunto. Jacobs (2011) e Rogers e Gumuchdjian (2001) sustentam que edifícios de uso misto, que incluem espaços residenciais, trazem inúmeros benefícios. Eles promovem a circulação de pedestres, encurtam as distâncias entre moradia e trabalho, reduzem a dependência de veículos automotores e otimizam o aproveitamento do espaço urbano.

Uma das premissas de se optar pelo edifício de uso misto é combater o esvaziamento das ruas, por meio da fachada ativa, assim, o edifício passaria a promover o contato mais intenso com o pedestre. Schwanke (2003) defende que esse tipo de empreendimento pode ter potencial de revitalizar o entorno imediato, transformando-o em um local de convivência que integra trabalho, moradia, compras e entretenimento.

A planície litorânea de Maceió é composta por 14 bairros, desses, o bairro Ponta Verde é o que apresenta o processo de verticalização mais consolidado, seguido por Jatiúca e Pajuçara¹. Ponta Verde e Jatiúca são ocupados majoritariamente por edifícios verticais multifamiliares, abrigando em menor parte edifícios de uso comercial/serviços, como os hotéis verticais, e em menor quantidade edifícios de uso misto, enquanto o bairro Pajuçara é ocupado predominantemente por hotéis verticais. Esses três bairros possuem grande vocação para serviços e turismo².

A ocupação inicial dos três bairros está associada à construção de residências de veraneio. Em Ponta Verde e Jatiúca, vastos coqueirais foram substituídos por loteamentos residenciais, que, posteriormente, cederam lugar a edifícios verticais a partir da década de 1980, por meio de um intenso processo de incorporação e remembramento de terrenos (Carvalho, 2007; Toledo *et al.*, 2022).

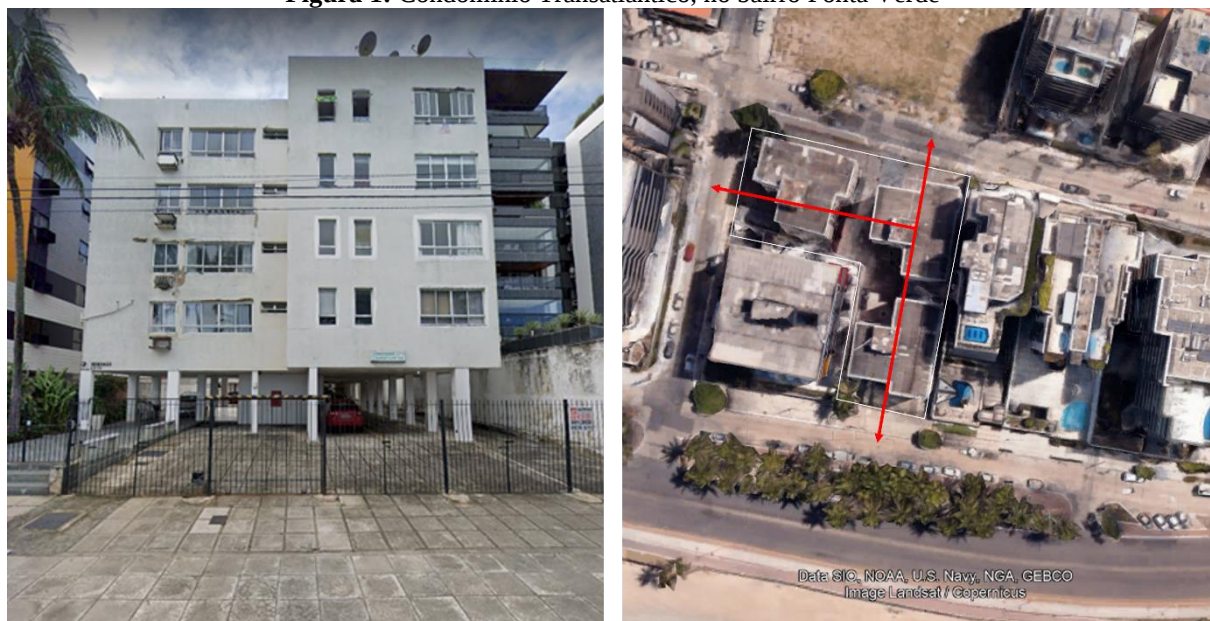
De acordo com Santos (2017, p.17), a relação do edifício com a rua era diferente no início da verticalização na planície litorânea, os primeiros edifícios da década de 1970 “eram

¹ Conforme os dados do Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura, FAU/UFAL.

² Os três bairros possuem diversos serviços relacionados ao turismo, são atrativos para os turistas e para os moradores da cidade, por causa da orla e suas atrações. Os serviços visando o turismo é um dos condicionantes.

baixos, com quatro a seis pavimentos, foram construídos sobre pilotis e na época não eram fechados por muros ou grades (atualmente são fechados por grades), as vagas de estacionamento ficavam no pavimento térreo, no nível da rua”. Essa relação não prejudicava a comunicação do edifício com a rua, sendo possível até cruzar de uma rua a outra passando pela área comum do pilotis do prédio. Atualmente, restam poucos que mantêm essa configuração na planície litorânea de Maceió, como o Condomínio Transatlântico (Figura 1).

Figura 1: Condomínio Transatlântico, no bairro Ponta Verde



Fonte: Google Street View/Google Earth, adaptado pelo autor.

A partir de 1981, sob efeito do Plano de Desenvolvimento de Maceió (PDM)³, as vagas de estacionamento começaram a ser construídas no subsolo, fazendo com que o pavimento térreo se elevasse até 1,80 metro acima do nível da calçada. Consequentemente, passou-se a construir muros ao redor do perímetro dos lotes – que resultou na modificação das interações entre os edifícios e as vias públicas (Santos, 2017).

Atualmente, a paisagem urbana da verticalização nesses bairros, sobretudo nas quadras mais internas, é marcada por condomínios residenciais verticais murados, com presença de guaritas, portões de acesso a veículos e câmeras de vigilância (Figura 2). Além disso, os

³ O PDM de 1981, considerado como o primeiro plano diretor da cidade (Japiassú, 2015), se amparava na função e no zoneamento, e implicava no papel central do automóvel como transporte individual motorizado (Gudina, 2022). A verticalização crescente nos bairros, principalmente na Ponta Verde e Jatiúca, demandava cada vez mais áreas de estacionamento, pois as vias estreitas não atendiam ao fluxo de carros.

equipamentos de lazer cresceram em importância, fruto das mudanças nos hábitos culturais, interiorizando a convivência social para dentro dos limites do condomínio. Em decorrência, as habitações verticais perderam a integração com a calçada. As atividades sociais espontâneas, conversas e brincadeiras na calçada tornaram-se escassas, o passeio público se torna apenas um lugar de passagem e não de convivência.

Figura 2: Ed. Catânia, no bairro Ponta Verde



Fonte: Google Street View

Nesse contexto, o edifício vertical de uso misto pode contribuir para a promoção da vitalidade urbana, por meio da integração com a calçada. Em Maceió, o primeiro edifício vertical de uso misto surgiu apenas em 1976, no bairro Pajuçara, na planície litorânea. Apesar da verticalização urbana consolidada dentro dos limites dos três bairros, são poucos os empreendimentos de uso misto, sendo atualmente quinze, que foram construídos no período que se estende de 1976 a 2023. Estima-se que outros quinze edifícios de uso misto sejam construídos pelo mercado imobiliário até 2027.

O tema aborda a inserção do edifício vertical de uso misto construído e a proposta de melhorar a interação sócio urbanística, por meio de diversas estratégias projetuais no pavimento térreo. Atualmente, as cidades estão carentes de espaços públicos agradáveis e convidativos, como a calçada, nos quais o cidadão que se desloca a pé possa se sentir seguro.

Esse trabalho teve como ponto de partida a dissertação de Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado produzida por Luciana Gavazza dos Santos em 2017, com o título “Áreas de transição dos condomínios verticais de uso misto: espaços públicos ou privados?”. Com o objetivo de investigar a percepção e a forma de apropriação de diferentes usuários em relação ao espaço público-privado das áreas de acesso público dos edifícios de uso misto em Maceió. A discussão a respeito desse assunto nessa dissertação permitiu começar a exploração teórica desse trabalho.

O objetivo geral é analisar comparativamente os edifícios produzidos e construídos até 2023 e os edifícios em construção/lançamento até 2027, com base nas diferentes propostas de estratégias de uso misto adotadas, nos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, em Maceió-AL.

Para alcançar o objetivo geral, desenvolveram-se quatro objetivos específicos, sendo eles: (1) aprofundar a base teórica sobre o uso misto na cidade e em edifícios verticais; (2) conduzir levantamento das edificações construídas, em construção e os novos lançamentos anunciados até 2023; (3) classificar os edifícios de uso misto em diferentes estratégias projetuais; (4) estabelecer uma comparação entre os edifícios construídos e os edifícios em fase de construção/lançamento.

Este trabalho se organiza em quatro capítulos:

Capítulo 1 – Introduz o edifício de uso misto na arquitetura e na cidade, por meio de pesquisa bibliográfica, explorando os conceitos da cidade compacta, cidade multifuncional e *new urbanism*, assim como os aspectos relacionados à estrutura, organização e funcionalidade do edifício de uso misto.

Capítulo 2 – São apresentados os procedimentos metodológicos empregados no levantamento, elaboração de fichas e análise dos edifícios verticais de uso misto.

Capítulo 3 – Detalha as estratégias projetuais adotadas e apresenta os edifícios verticais de uso misto em Maceió.

Capítulo 4 – Compara os edifícios existentes com aqueles em construção ou lançamento, com base nas estratégias projetuais adotadas.

1 REFERENCIAL TEÓRICO

Este capítulo introduz o edifício de uso misto na arquitetura e no contexto urbano, mediante pesquisa bibliográfica que explora os conceitos fundamentais da cidade compacta, cidade multifuncional e do *new urbanism*. Além disso, serão abordados os aspectos relativos à estrutura, organização e funcionalidade específicos do edifício vertical de uso misto.

1.1 O uso misto na cidade

Pode-se dizer que a cidade contemporânea ainda é influenciada de certa forma pela cidade modernista, baseada no urbanismo em zonas funcionais. O urbanismo modernista “perseguiu a separação funcional como uma verdadeira obsessão, considerando-a a chave-mestra do ‘ordenamento’ da cidade” (Souza, 2011, p. 255, grifo do autor). A ideia de que os diferentes usos da terra, sobretudo as diversas funções básicas do viver urbano – produzir, circular, morar e recrear-se, deveriam ser objeto de uma separação rígida, encontra o seu ponto culminante com a quarta edição dos congressos internacionais de arquitetura moderna (*Congrès Internationaux d’Architecture Moderne* – CIAM IV), realizado em 1933, do qual derivou a carta de Atenas (Souza, 2011, p. 253).

O planejamento urbano atual das cidades destina usos exclusivos dos espaços, regiões, zonas e distritos com funções ou restrições específicas (Souza, 2000). O próprio planejamento do poder público incentiva esse quadro, por meio de zonas específicas para atividades industriais, por exemplo. Em decorrência disso, tem-se áreas das cidades monótonas e monofuncionais, que dependem de deslocamentos distantes e que, em muitos casos, apresentam problemas de segurança pública. A tendência do desenvolvimento urbano monofuncional resulta em negócios agrupados em centros empresariais, lojas agrupadas em shoppings centers e casas agrupadas em condomínios e conjuntos habitacionais (Rogers; Gumuchdjian, 2001).

Em 1976, o Instituto de Urbanismo de Washington publicou o *mixed-use development handbook* que definiu o uso misto como:

- empreendimento com a inclusão de três ou mais usos (comércio, entretenimento, escritórios, residências, hotéis ou cultural/recreativo);
- fomento de integração, densidade, e compatibilidade de usos do solo;
- criação de uma comunidade “caminhável” para o pedestre.

O uso intenso do solo junto à diversidade de atividades permite uma maior vitalidade nas ruas, calçadas e outros espaços. Jane Jacobs, sobre a necessidade de manter as ruas movimentadas naturalmente, diz que “a segurança das ruas é mais eficaz, mais informal e envolve menos traços de hostilidade e desconfiança exatamente quando as pessoas as utilizam e usufruem espontaneamente e estão menos conscientes, de maneira geral, de que estão policiando” (Jacobs, 2011, p. 34).

O argumento sobre a defesa da vitalidade urbana de Jane Jacobs, exposto em seu trabalho “Morte e vida das grandes cidades” se relaciona estritamente com os defensores da cidade sem zoneamento de funções. Para a autora, a rua e a calçada não servem apenas para a circulação de veículos e de pedestre, respectivamente. Os pedestres “são protagonistas ativos do drama urbano da civilização *versus* a barbárie” (Jacobs, 2011, p. 30).

É imprescindível reforçar a vida urbana na cidade de modo que mais pessoas caminhem e permaneçam mais tempo nos espaços comuns. Nas palavras de Costa (2021) “a presença de ‘outros’ indica que um lugar é considerado bom e seguro” (grifo do autor). Dessa forma a diversidade de funções e atividades compartilhadas no mesmo espaço constitui uma importante estratégia para esse objetivo.

A discussão sobre o uso misto da cidade compreende os modelos de planejamento urbano da cidade multifuncional, novo urbanismo e cidade compacta.

1.1.1 Cidade multifuncional

A diversidade de funções é a principal característica de uma cidade multifuncional, a versatilidade garante a vida urbana pela complexidade das atividades. Os conjuntos habitacionais, shoppings centers, distritos industriais e estacionamentos são espaços monofuncionais. Ao passo que as feiras, parques, praças, café na calçada e ruas animadas são espaços multifuncionais.

De acordo com Jacobs, é caracterizada por bairros mistos nos quais as pessoas vivem, trabalham e interagem em um ambiente urbano diversificado. É uma maneira de criar comunidades mais dinâmicas, resilientes e agradáveis para os habitantes. Na literatura, a defesa pela diversidade da cidade multifuncional engloba a visão do solo urbano mais compacto e possibilita maior diversidade social, “que podem ser incentivadas pela multifuncionalidade das atividades e das edificações” (Jacobs, 2011, p. 22).

Para Rogers; Gumuchdjian (2001), a tendência da cidade contemporânea é cada vez mais o isolamento ou o agrupamentos de atividades semelhantes como escritórios e consultórios em galerias ou centros empresariais, lojas em shoppings centers e casas em conjuntos residenciais. Com isso, os espaços públicos são esvaziados e predominam os veículos motorizados individuais, disputando os espaços de circulação com pedestres ou ciclistas e cada vez mais sedentos por espaços. Essa situação constitui um ciclo vicioso e preocupa porque:

À medida que a vitalidade dos espaços públicos diminui, perdemos o hábito de participar da vida urbana da rua. O policiamento natural ou espontâneo das ruas, aquele produzido pela própria presença das pessoas, é substituído pela segurança oficial e a própria cidade torna-se menos hospitaleira e mais alienante (Rogers; Gumuchdjian, 2001, p. 10-11).

O autor salienta que a forma como a cidade se organiza contribui para uma maior ou menor participação na vida urbana e inclusive para a democracia, “as cidades foram originalmente criadas para celebrar o que temos em comum. Agora, são projetadas para manter-nos afastados uns dos outros” (Rogers; Gumuchdjian, 2001, p. 11).

Gehl (2013) destaca a importância da mobilidade urbana ao integrar áreas residenciais, comerciais, de lazer e serviços. Ao promover uma combinação de funções, as pessoas têm acesso a uma gama mais ampla de serviços e atividades em suas proximidades, reduzindo a dependência de deslocamentos motorizados e promovendo a interação social.

Uma cidade que convida as pessoas a caminhar, por definição, deve ter uma estrutura razoavelmente coesa que permita curtas distâncias a pé, espaços públicos atrativos e uma variedade de funções urbanas. Esses elementos aumentam a atividade e o sentimento de segurança dentro e em volta dos espaços urbanos. Há mais olhos nas ruas e um incentivo maior para acompanhar os acontecimentos da cidade, a partir das habitações e edifícios do entorno (Gehl, 2013, p. 6).

A vitalidade dos espaços comuns é intrínseca à coexistência do trabalho, moradia e lazer. O uso intenso do solo permite um maior aproveitamento, pois em um mesmo espaço físico pode-se abrigar dois ou mais usos simultâneos, e se bem estruturado pode gerar vitalidade ao entorno durante todo o dia. Urbanistas com essa visão argumentam que essa mistura é benéfica pois estimula a diversidade e desenvolve o sentimento de tolerância, identidade e respeito mútuo.

1.1.2 Novo Urbanismo

O *new urbanism* surgiu nos Estados Unidos no final da década de 1980 e se inspira em padrões utilizados antes da Segunda Guerra, “procura reintegrar os componentes da vida

moderna – habitação, local de trabalho, compras e recreação – em bairros de uso misto, compactos, adaptados ao pedestres, unidos por sistema de tráfego” (Souza, 2011, p. 143).

O documento de referência para a base das ideias do novo urbanismo é a Carta do Novo Urbanismo, redigida pelo Congresso de Arquitetos e Urbanistas Norte-Americanos, em 1996. A Carta estabelece 27 princípios associados à formação do espaço da cidade e do bairro, visando:

(...) organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores em setores bem delimitados do território, evitando a ocupação dispersa; valorizar a acessibilidade por transportes coletivos; favorecer a superposição de uso do solo como forma de reduzir percursos e criar comunidades compactas; estimular o processo de participação comunitária, e retomar os tipos do urbanismo tradicional relativos ao arranjo das quadras e da arquitetura. Com atenção para a articulação do sistema de transportes e para conceitos de compacidade do espaço urbano e do projeto da paisagem como um todo, o novo urbanismo, depende de um bom planejamento urbano e regional, da qualidade dos projetos locais e do envolvimento das comunidades (Macedo, 2007).

O novo urbanismo almeja transformar os *suburbs* americanos de baixa densidade em áreas com escritórios, *shoppings* e complexos de apartamentos. De acordo com Souza (2011), sua ideia é um esforço de compatibilização do desenvolvimento urbano, em seu sentido capitalista, com certos valores “comunitários” e com uma certa “escala humana”. Irazábal (2001) destaca a busca por comunidades menores e mais densas que os subúrbios tradicionais, com limites definidos e que exista uma adequada mescla de funções que incorporem espaços de recreação, comerciais, institucionais e de serviço, em estreita vinculação com residências de vários tipos.

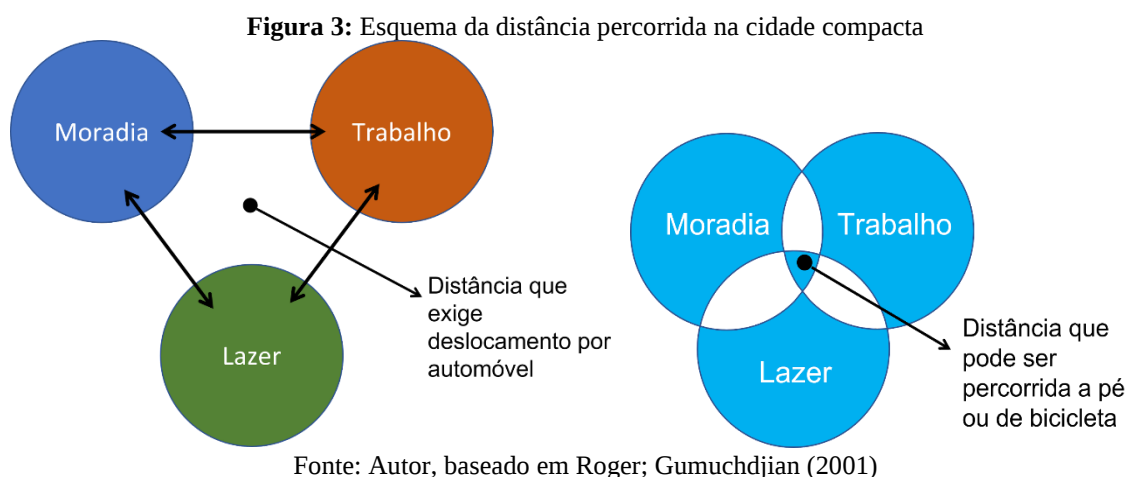
Esse modelo é oposto ao modernismo quanto ao zoneamento rígido, mas é de cunho pragmático mercadófilo, conforme classificação de Souza (2011), pois seus partidários atuam no diálogo pedagógico junto aos empreendedores imobiliários, com o objetivo de convencê-los que tais estratégias podem ser benéficas tanto para a população quanto para o mercado.

1.1.3 Cidade compacta

A cidade compacta é a concepção do espaço urbano a fim de tornar as cidades mais inclusivas, sustentáveis e dinâmicas. A reorganização da cidade é efetivada sobretudo por meio do planejamento urbano, com mecanismos que incentivem práticas que levam à compactação ou à densificação da cidade.

Na defesa da cidade compacta, o uso misto tanto na escala dos edifícios quanto na escala urbana é um dos principais artifícios para tornar as cidades mais compactas. O emprego de atividades diversas gera um melhor aproveitamento do terreno. Rueda (2003) enfatiza que a cidade compacta é um modelo de cidade mais complexa quanto à configuração social do território urbano, isso devido aos edifícios e espaços públicos abrigarem diferentes usos sobrepostos. Possui capacidade de concentrar “um grande número de pessoas; diferentes faixas de renda, de idade; usos e atividades diversas; construções; fluxos; tráfego” (Dall’Asta, 2014, p. 51).

A mobilidade urbana da cidade horizontal e dispersa atualmente consome cada vez mais energia, que se dissipa e gera calor e poluição, além disso, conforme a mancha urbana se expande é necessário mais gastos públicos em infraestrutura para a construção do arruamento, calçamento, serviços públicos essenciais etc. (Figura 3).



Em uma cidade compacta, aumentam-se as chances de pessoas circularem a pé e assim libera-se o uso de veículos motorizados privados, cujo efeito é benéfico à sociedade em geral, pois ocupa-se menos as ruas, diminui-se o ruído e a poluição do ar gerado dos veículos e o risco de acidentes de trânsito (Rueda, 2003). Roger e Gumuchdjan (2001) relacionam a cidade compacta ao ganho ambiental:

Tal cidade, composta de atividades sobrepostas, por exemplo, permite maior convivência e pode reduzir as necessidades de deslocamentos em automóveis, o que, por sua vez, reduz drasticamente a energia utilizada para transporte – geralmente um quarto do consumo global da cidade. Um menor número de carros significa menos congestionamento e melhor qualidade de ar, fato que estimula o cidadão a caminhar ou andar de bicicleta em substituição ao carro. A melhor qualidade do ar transforma o simples ato de abrir as janelas numa

atividade mais prazerosa e convidativa do que ligar o ar-condicionado (Rogers; Gumuchdian, 2001, p. 49).

Outra característica do modelo de cidade compacta é a alta densidade populacional, que pode ou não estar acompanhada de verticalização. A densidade mais alta refere-se a uma maior aglutinação de pessoas concentradas em áreas menores e no caso de um edifício vertical, no mesmo terreno. Para Rogers e Gumuchdian (2001), o objetivo do adensamento é o melhor aproveitamento do espaço, chamado de “economia espacial e ambiental”, pois a concentração demográfica estaria relacionada com uma mancha urbana contínua e compactada, evitando deslocamentos mais longos e ocupação precoce de áreas rurais e florestais. O adensamento urbano dentro dos princípios da cidade compacta também permitiria a economia material na infraestrutura, drenagem e sistema de circulação e transportes.

Assim como os conceitos abordados anteriormente, muitos urbanistas ressaltam o caráter democrático e da justiça social, por meio da transformação morfológica do meio urbano.

Ainda que seja um tanto prematuro concluir que as estruturas urbanas compactas contribuam efetivamente para a justiça social, se poder-se-ia sugerir que: a melhoria da acessibilidade geral, de forma mais isonômica, não privilegiando os detentores e usuários do automóvel; a aproximação física não apenas entre os diferentes usos, mas também entre mais ricos e os mais pobres, com a redução da segregação socioespacial e, ainda, a melhoria da eficiência dos espaços públicos, como lócus do encontro social e da convivência, permitiriam vários ganhos de oportunidade no cenário social da vida urbana, com benefícios sensíveis para a aproximação, coesão e coparticipação no meio urbano (Ribeiro; Silva; Silveira, 2016, p. 98).

Portanto, a defesa dos princípios da cidade compacta alinha-se com a defesa da combinação de usos funcionais, adensamento demográfico, verticalização, economia espacial e econômica e sustentabilidade – seja ambiental, econômica ou social.

1.2 Edifícios verticais altos

1.2.1 A verticalização urbana – justificativas e consequências

A verticalização é definida por Somekh (1994) como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. De acordo com Souza (1994), os edifícios verticais altos são aqueles com mais de quatro pavimentos e que utilizam elevador para o deslocamento vertical. Para Queiroz e Costa (2017), a verticalização é um processo espacial que produz como formas espaciais os edifícios altos, que são espaços verticais com funções residenciais, terciárias (de comércios e serviços) ou mistas (que agregam mais de uma função).

A verticalização busca, além de outros motivos, o aproveitamento do solo pela multiplicação vertical de unidades residenciais ou terciárias. Para Giménez:

O processo de verticalização é entendido como a “criação de novos solos”, os quais estão sobrepostos, constituindo um local de moradia ou de trabalho, distribuídos em diversos andares, possibilitando um maior número populacional exercendo as mais diferentes funções (Giménez, 2007, p.17).

A verticalização urbana é um fenômeno de escala mundial e nacional, estando presente, em diferentes escalas, e em todas as metrópoles do Brasil (Queiroz, 2020). É uma realidade não só das grandes cidades como também das cidades de médio porte. Esse processo apresenta razões que ultrapassam a simples necessidade de atendimento às demandas habitacionais, indo ao encontro da falta de espaço nos aglomerados urbanos (Toledo; Casado, 2014).

Conforme Villa *et al.* (2008), foi durante a década de 1990 que a tipologia vertical multifamiliar se consolidou como uma alternativa habitacional crescente e acessível a diferentes classes sociais. Inclusive, essa tipologia avançou em cidades de médio porte em todo país, principalmente no interior dos estados de Minas Gerais e São Paulo. E ainda conclui:

(...) nos últimos anos e especialmente com a inauguração do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, facilitou-se o acesso ao crédito, impulsionando o crescimento do mercado brasileiro por meio do aumento da demanda por diferentes tipologias de unidades habitacionais, incluindo-se os edifícios de apartamentos (Cardoso; Aragão; Araújo, 2011 apud Villa *et al.*, 2008, p. 521).

Diversos autores apresentam diferentes argumentos que justificam a verticalização residencial urbana. As principais questões abordadas pelos estudiosos apontam para as seguintes causas: o déficit habitacional e a necessidade de novas unidades residenciais; a transferência de tecnologia; a expansão da industrialização do país; o aumento do lucro para os agentes do mercado imobiliário; as transformações nos hábitos culturais; a preocupação com a violência urbana; e a busca por modernidade e status social.

Infelizmente o crescimento acentuado das metrópoles foi acompanhado por graves problemas sociais, como é o caso da violência urbana. O processo de verticalização das cidades brasileiras produziu então um tipo de moradia para evitar os problemas de insegurança, os condomínios e edifícios verticais, isolados e separados do contexto urbano (Coutinho, 2016).

Hirano (2007, p. 24) acrescenta que este “objeto arquitetônico descontextualizado, além de anular a articulação do seu lote com a rua, muitas vezes prejudica o tecido urbano de seus arredores.” O edifício isolado se torna então um obstáculo, um enclave para a cidade e até certo ponto egoísta, sem nenhum tipo de integração entre os espaços públicos e a população.

(...) sendo muito comuns empreendimentos, grandes ou pequenos, projetados sem considerar o contexto e os terrenos vizinhos, como edificações completamente muradas, inclusive em seus acessos sem contato direto com a rua frequentemente fazendo uso de duplos portões para eclusa tanto de pedestre como dos veículos (Hirano, 2007, p. 23-24).

O problema de insegurança pública tem sido muito utilizado para justificar o isolamento do edifício residencial com a rua, bem como a valorização comercial da área de lazer – cada vez mais completa – do condomínio, em detrimento das áreas públicas da cidade (Figura 4). O medo da população leva a procura por empreendimento com cada vez mais itens de segurança, é possível encontrar muros altos, câmeras de vigilância, desnível desproporcional em relação à calçada, eclusas ou células de segurança, entre outros.

Figura 4: Maquete digital do Ed. Fiori em Maceió, em que se enfatiza os itens de lazer



Fonte: Disponível em: <https://www.immove.com.br/imovel/fiori-24/>. Acesso em agosto de 2023

Todo aparato de segurança e a aparente sensação de segurança dos moradores levam ao efeito oposto para o exterior dos edifícios. A demarcação clara do limite entre áreas públicas e privadas “provocam a diminuição e desarticulação dos fluxos e consequentemente o esvaziamento local de pessoas, acentuando ainda mais os problemas de segurança urbana” (Hirano, 2007, p. 25). A Figura 5 expressa esse cenário.

Figura 5: Zona residencial verticalizada em João Pessoa-PB



Fonte: Acervo pessoal

Para Silva Neto (2016, p.4), há pouca preocupação com o meio urbano nesse processo, “a análise do processo de urbanização e a verticalização nas cidades brasileiras indica que a materialização do espaço urbano se dá através da regulação e dos desígnios do capital sem busca efetiva de urbanidade”. A difusão generalizada e a configuração do limite entre o espaço privado e espaço público nos edifícios verticais residenciais resulta em locais monofuncionais. Essa situação é amplamente criticada pelos urbanistas defensores da cidade multifuncional, cidade compacta e do novo urbanismo. Para eles, a cidade mais sustentável passa pela mistura de funções, o edifício de uso misto no lugar do edifício vertical residencial isolado do meio urbano torna-se então uma das estratégias para uma melhor urbanidade.

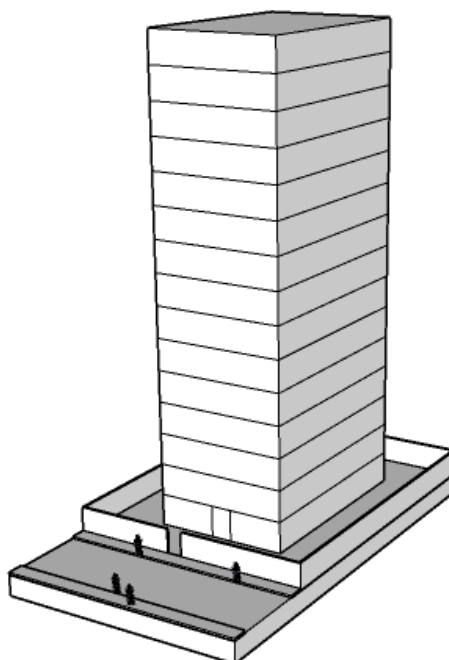
1.2.2 Tipologias de funções do edifício vertical

Um edifício vertical pode abrigar apartamentos, serviços de hotelaria, escritórios, salas comerciais, institucional, ou a combinação de dois ou mais tipos de atividades. Cada uso apresenta especificidades programáticas distintas, gerando, consequentemente, diferentes interações com o meio urbano. A combinação de dois usos agrega as características de interação de cada um. Hirano (2007) classifica três principais tipologias de um edifício vertical alto:

- a) Residencial

a relação entre edifícios verticais residenciais e as ruas é fundamental para a vida urbana contemporânea, pois são numerosos nas grandes cidades, influenciando a paisagem e a experiência diária de seus habitantes. O uso residencial de um edifício é predominantemente privativo, ou seja, há um rígido controle de acesso para não-moradores e todo o perímetro do terreno é fechado. A integração do edifício com a rua é tímida e a área de lazer é interna e exclusiva aos moradores. Esse uso gera ocupação local durante todo o dia (Figura 6), sendo fundamental para a manutenção das atividades do meio urbano (Hirano, 2007).

Figura 6: Representação esquemática de um edifício residencial



Fonte: Autor

Em comparação com as unidades residenciais unifamiliares, as habitações multifamiliares verticais permitem acomodar muitas pessoas em uma área relativamente pequena, contribuindo para a densidade populacional e reduzindo a necessidade de expansão urbana descontrolada. Quando planejados e integrados adequadamente no tecido urbano, podem contribuir para uma experiência urbana mais rica e eficiente, promovendo a vitalidade das ruas e melhorando a qualidade de vida nas cidades (Gehl, 2013).

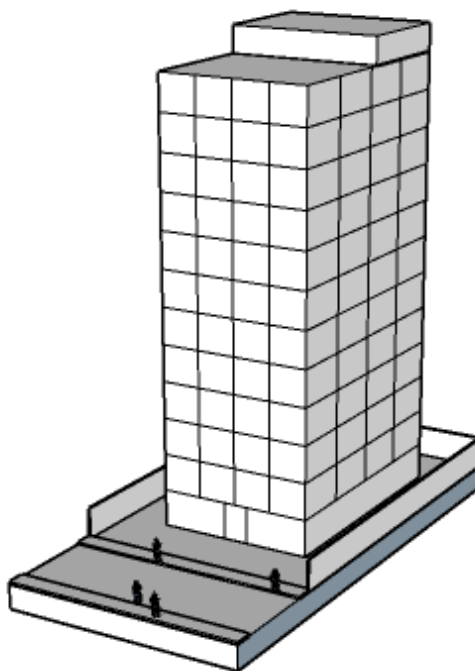
A transição dos espaços públicos para os privados em edifícios verticais residenciais é crucial para conforto dos moradores, especialmente para a sensação de segurança. Os espaços comuns da edificação consiste nas áreas de lazer compartilhadas, academias, piscinas e salas de convívio. Esses espaços são projetados para atender às necessidades de lazer e relaxamento

dos residentes, como refúgios dentro da cidade, onde os moradores podem relaxar e se desconectar do mundo exterior.

b) Hotelaria

os hotéis verticais e *flats* (Figura 7) são tipos de edifícios verticais que atendem a necessidades específicas de hospedagem temporária ou estadias prolongadas, em contraste com edifícios verticais residenciais que têm como objetivo a moradia permanente. Cada um possui características e serviços distintos para atender às demandas variadas de seus ocupantes.

Figura 7: Representação esquemática de um equipamento hoteleiro



Fonte: Autor

Esses locais oferecem acomodações essenciais para viajantes e turistas, garantindo que haja uma infraestrutura adequada para acomodá-los durante momentos de alta demanda, como horários de pico e fins de semana. Além disso, contribuem para a dinâmica econômica das regiões ao atrair visitantes, promovendo o turismo e gerando empregos, bem como desempenham um papel crucial na manutenção do fluxo de pessoas e na promoção do desenvolvimento econômico local.

Os hotéis verticais são projetados principalmente para acomodar viajantes temporários e turistas. Oferecem quartos de hóspedes que variam em tamanho e categoria, com serviços

como limpeza diária, café da manhã e recepção 24 horas. A estrutura de preços geralmente é baseada na estadia, e os hóspedes não possuem propriedade permanente no local. Esses edifícios são otimizados para acomodar muitas pessoas e proporcionar conforto e comodidade durante estadias curtas.

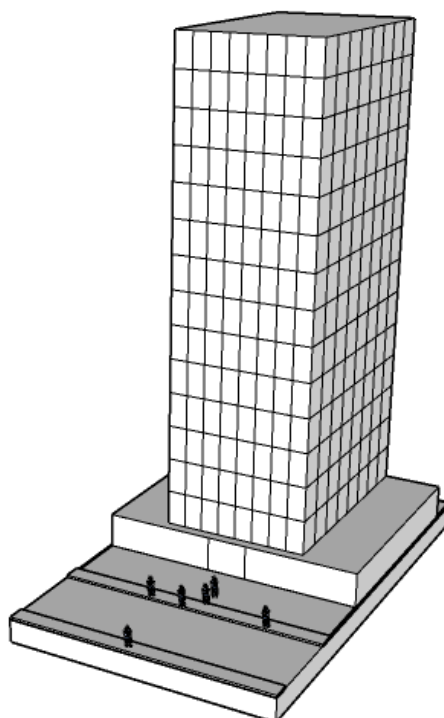
Já os *flats*, também conhecidos como apart-hotéis ou residenciais de curta permanência, são uma mistura de características de hotéis e residências. Eles oferecem unidades com áreas de estar, quartos, cozinhas e banheiros completos, além de serviços como limpeza regular e, às vezes, restaurante e academia. Os hóspedes podem alugar essas unidades por um período mais longo do que em hotéis tradicionais, normalmente de semanas a meses, o que os torna adequados para estadias prolongadas.

De acordo com Hirano (2007, p. 30) a diferença entre o uso habitacional e o hoteleiro consiste em que “os residentes têm um senso de identidade e apropriação dos espaços públicos próximos maior, importando-se muito mais com a qualidade urbana e a manutenção local”.

c) Empresarial/comercial

os edifícios verticais empresariais (Figura 8) consistem em salas comerciais, consultórios ou escritórios. Esses edifícios muitas vezes se tornam ícones da cidade, contribuindo para sua identidade e caráter. São pontos de referência que ajudam os cidadãos a se orientarem em uma paisagem urbana em constante mudança.

Figura 8: Representação esquemática de um edifício empresarial



Fonte: Autor

Além disso, esses edifícios têm o potencial de revitalizar áreas urbanas. Ao atrair empresas e trabalhadores, eles podem gerar um aumento no tráfego de pedestres, estimular o comércio local e impulsionar o desenvolvimento de infraestrutura, como transporte público e espaços públicos (Gomes; Oliveira, 2022).

A relação entre edifícios comerciais verticais, a rua e a cidade é complexa e multifacetada. Quando planejados e integrados adequadamente na paisagem urbana podem enriquecer a vida nas cidades, mas também exigem considerações cuidadosas para garantir que contribuam para um ambiente urbano equitativo, vibrante e sustentável.

De acordo com Hirano (2007), esse tipo de edifício não necessita apresentar amplo contato com a rua, porém deve estar bem articulado com o ambiente externo em decorrência do fluxo de pessoas. Já os edifícios estritamente comerciais que abrigam lojas, restaurantes, academias entre outros, raramente são verticalizados. Segundo Gomes e Oliveira (2022, p. 95) “edifícios exclusivamente comerciais geram aumento da densidade construtiva e de população flutuante, porém não afetam a densidade populacional de moradores”. Esses equipamentos são considerados como articuladores de fluxos se tratando de construções verticais, ou seja, são utilizados em conjunto com outros tipos de usos.

1.3 O uso misto em edifícios verticais altos

1.3.1 O edifício de uso misto como solução para a vitalidade urbana

O edifício de uso misto, também denominado edifício híbrido ou edifício multifuncional, reúne dois ou mais tipos de atividades em uma mesma torre ou conjunto. A implantação de um empreendimento que busca a harmonia com o espaço público impacta diretamente na promoção da vitalidade urbana. Ao se harmonizarem e serem mutuamente compatíveis, os diversos usos e programas podem estabelecer uma “relação simbiótica”, e se bem utilizado, pode convergir os interesses do mercado imobiliário e a integração dos espaços público e privado (Hirano, 2017).

A concentração monofuncional residencial das localidades densamente ocupadas por edifícios verticais não mantém a vida urbana ativa, logo os pavimentos térreos dos edifícios de uso misto funcionam como um prolongamento do espaço público, na medida em que a utilização de pontos comerciais atrai as pessoas que passam na rua e são facilitadores das relações humanas entre o exterior e o interior dos edifícios.

A inserção de unidades habitacionais em regiões comerciais tem a capacidade de produzir “diversidade de usos benéfica para os diferentes programas e, conseqüentemente, para a cidade” (Hirano, 2007, p. 23). O mesmo efeito se dá ao inserir empreendimentos comerciais ou serviços em zonas predominantemente residenciais.

Segundo Campos Filho (2012), a lógica espacial comercial tende a posicionar o comércio e os serviços em locais mais movimentados, impulsionada pela exposição a um público maior. No entanto, o mesmo autor ressalta que determinados serviços são compatíveis com áreas predominantemente residenciais, especialmente o comércio e serviços de apoio imediato à moradia, como mercadinho, padaria, supermercado, barbeiro, dentre outros.

O tipo de empreendimento e o trato que ele oferece para o espaço público impacta a forma em que as pessoas utilizam as calçadas diariamente. Ou seja, quando um uso principal é associado a outro, com horário de funcionamento diferente, o resultado pode ser benéfico e economicamente viável para todos (Jacobs, 2011). A autora defende que o uso misto tanto na cidade quanto em edifícios possibilita a utilização e a circulação de pessoas ao longo do dia.

Jacobs (2011) utiliza o termo “diversidade derivada” para descrever o fenômeno de empreendimentos que surgem em consequência dos usos principais, com o intuito de atrair os diferentes públicos das funções principais e secundárias. Entretanto, segundo Gomes e Oliveira

(2022, p. 94), a vitalidade urbana não é atingida apenas com a mistura de usos no edifício ou na cidade:

O grau de vitalidade urbana está relacionado a fatores quantitativos e qualitativos, tendo como alguns expoentes do primeiro a densidade, a proporcionalidade entre espaços públicos e privados e a diversidade do uso do solo, porém esses aspectos não garantem, por si só, uma cidade ativa. É necessário que eles se entrelacem com os fatores qualitativos, como de que modo se dá a interação dos edifícios com os espaços públicos, as conexões, a qualificação ambiental, o tipo e o posicionamento do mobiliário urbano e as sensações transmitidas.

O edifício deve estar articulado com o espaço público para propiciar uma maior urbanidade, “(...) o edifício separado e segregado da cidade, presta um desserviço ao convívio social e à vida comunitária” (Gomes; Oliveira, 2022, p. 95).

1.3.2 Elementos de transição de um edifício vertical

O *pilotis* vazado é um espaço versátil que pode acomodar vagas de estacionamento, lojas comerciais, área de lazer ou galeria de artes, por exemplo. Nos edifícios de uso misto, o *pilotis* pode ser destinado à transição de áreas internas e externas. O *pilotis* como um importante elemento projetual do modernismo “traz à tona a discussão sobre a plasticidade espacial do ‘térreo livre’” (Lobato, 2009, p. 54), foi uma das principais heranças do modernismo, a ideia era se desfazer dos térreos para aproveitar o espaço gerado para outros fins.

O edifício Gustavo Capanema (Figura 9), antiga sede do Ministério da Educação, foi o primeiro arranha-céu modernista brasileiro, de autoria dos arquitetos Lúcio Costa, Carlos Leão, Oscar Niemeyer, Affonso Eduardo Reidy, Ernâni Vasconcelos e Jorge Machado Moreira. O edifício é “elevado sob pilotis, liberando o nível térreo para uma grande praça, a utilização de brise-soleil horizontais e móveis, deixando o edifício mais fluído com estrutura independente” (Caldas, 2019, p. 57).

Figura 9: Edifício Gustavo Capanema, com seu *pilotis* monumental



Fonte: Marcos Leite Almeida. Disponível em: <https://blog.archtrends.com/palacio-gustavo-capanema/>. Acesso em setembro de 2023

A disposição amistosa do *pilotis* do prédio com o espaço público é proporcionado pela altura das colunas e o grande espaço de circulação do pátio.

As colunas, com altura imponente, fazem com que o exterior se mescle inicialmente com o artefato, tornando-o integrante, sem agredir o entorno. É um artefato moderno, dialogante e instigante por sua materialidade, mas que se utiliza de estratégias, em seus detalhes, para permitir a transparência entre a edificação e o meio. Revela-se, portanto, um diálogo no qual o edifício comunica e a natureza responde, ou vice-versa, em uma referência clara de respeito ao entorno circundante e que inspira a arquitetura sistêmica (Cavalcante, 2014, p. 44).

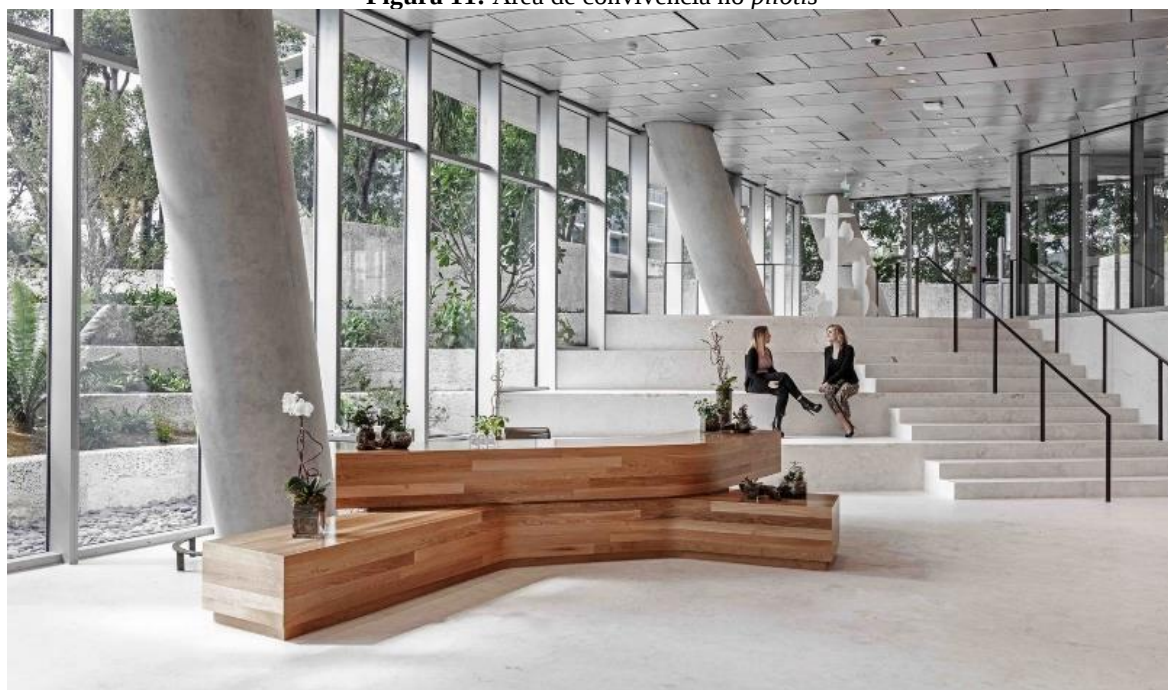
Um projeto contemporâneo de uso misto envolvendo o pilotis vazado é o The Grove at Grand Bay (Figuras 10 e 11), localizado em Coconut Grove, um bairro de Miami, Estados Unidos. É de autoria do arquiteto dinamarquês Bjarke Ingels e seu escritório de arquitetura Bjarke Ingels Group (BIG), tendo como característica marcante o seu design de torres gêmeas. Além das residências de luxo, também conta com comodidades para os moradores, incluindo piscinas, um spa, academia, salão de festas e espaços de convivência ao ar livre (ArchDaily, 2018).

Figura 10: Vista geral do empreendimento



Fonte: ArchDaily, Grove em Grand Bay / BIG (2018)

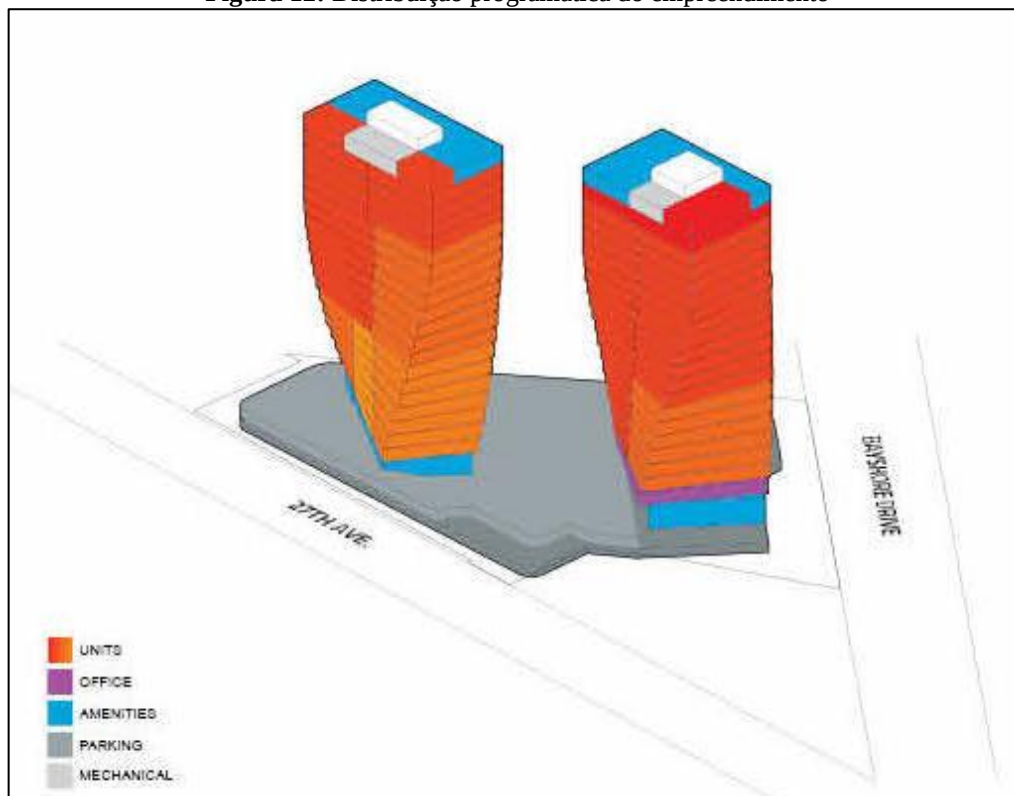
Figura 11: Área de convivência no *pilotis*



Fonte: ArchDaily, Grove em Grand Bay / BIG (2018)

É um empreendimento que combina unidades habitacionais e um pavimento destinado a escritórios. Sendo um empreendimento de uso misto, o *The Grove at Grand Bay* difere de grande parte destes pelo uso do *pilotis* como um ambiente de convivência (Figura 12).

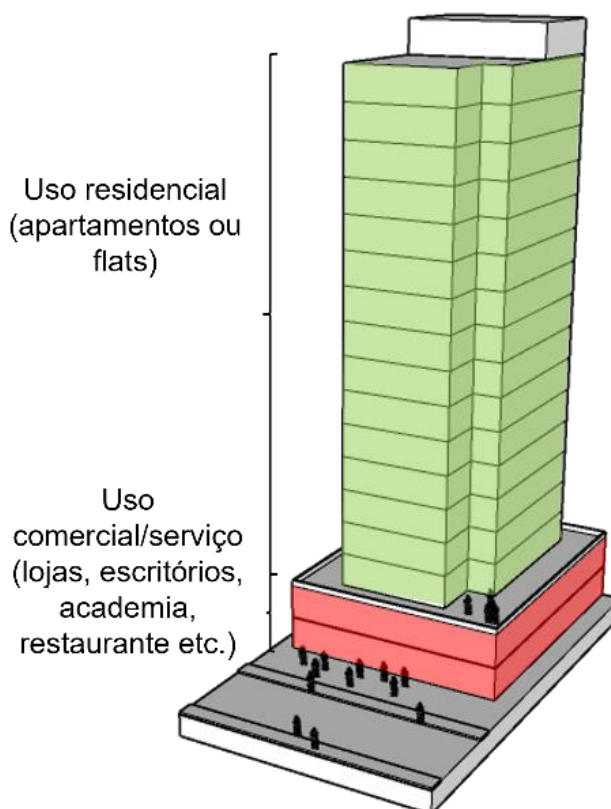
Figura 12: Distribuição programática do empreendimento



Fonte: ArchDaily, Grove em Grand Bay / BIG (2018)

Outro elemento de transição em edifícios de uso misto é a locação de lojas no pavimento térreo, capaz de articular melhor os espaços públicos e privados, em contraste com edifícios exclusivamente residenciais. Para Santos (2017, 39), “os pavimentos térreos dos edifícios de uso misto funcionam como um prolongamento do espaço público”. Para atingir uma interação mais efetiva com a rua, o térreo pode dispor de lojas isoladas, como um supermercado ou academia ou uma galeria com inúmeras lojas de vários segmentos comerciais (Figura 13). Alguns edifícios podem conter galerias em que a fronteira entre os espaços públicos e privados é parcialmente abolida, tornando mais acessível às áreas privativas (Lobato, 2009).

Figura 13: Esquemática do edifício de uso misto com térreo comercial



Fonte: Autor

Os pontos comerciais atraem os transeuntes e fomenta relações humanas entre o exterior e o interior dos edifícios. No entanto, a disposição de lojas ou escritórios demanda estratégias comerciais eficientes para sustentar seu propósito. Hirano exemplifica essa questão como:

Mesmo as regiões mais afastadas das centralidades, em bairros mais periféricos nas quais predominam as edificações habitacionais, necessitam de outros usos e serviços como supermercados, lojas de suprimentos, que também podem ocupar embasamentos ou térreos de modo parcial ou integral. Isso pode gerar pontos de ativação e absorção de diferentes fluxos, por exemplo: uma padaria ou um mercado no meio de uma região estritamente residencial gera tamanha movimentação que as calçadas e ruas do entorno imediato acabam ganhando uma maior ocupação e circulação de pessoas, bem como de veículos.

Assim, uma ocupação mais diversificada dos espaços é definida precisamente por estas atividades comerciais, de lojas, suprimentos, restaurantes e outras vinculadas ao lazer e ao entretenimento como cinemas, teatros, galerias ou esportivas. Todas são necessariamente mais conectadas e acessíveis aos espaços públicos, podendo ocupar, parcial ou totalmente, os térreos e os perímetros dos edifícios que tenham necessidade de mais privacidade e isolamento (Hirano, 2017, p. 28-29).

O edifício COPAN (Figura 14), localizado no centro da cidade de São Paulo, simboliza essa relação. O setor comercial do prédio atende as necessidades dos moradores e dos visitantes, além de articular a transição entre os espaços internos e externos do edifício. O térreo possui

uma galeria com mais de 6.000 m², com diversos tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços, voltadas tanto para o exterior quanto para o interior (Santos, 2017). Galvão (2007) fez uma análise detalhada da composição de lojas no térreo do COPAN.

Em levantamento feito no dia 07/03/2005 constatou-se que existem oito cabeleireiros, uma pizzaria/restaurante, dois restaurantes, um restaurante self service, quatorze butiques, duas vídeos locadoras, duas lanchonetes, uma sapataria feminina, um despachante, uma alfaiataria, um dentista (com imobiliária no piso superior), uma perfumaria, uma loja de relógios, duas lojas de presentes e variedades, um pet shop, duas lavanderias, uma padaria, um supermercado, uma ótica e uma cafeteria. Finalmente duas lojas servem de apoio a um dos restaurantes e quinze lojas estão desocupadas (GALVÃO, 2007, p. 27).

Figura 14: Galeria no térreo do Edifício COPAN



Fonte: Boniatti; Zen; Anjos, 2016. Disponível em: vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.151/4632

1.3.2 A fachada ativa na articulação de transição dos espaços internos e externos

Para promover a integração espacial, os projetos arquitetônicos buscam aproximar o edifício da população, utilizando diferentes recursos na transição entre o pavimento térreo/pilotis e a calçada. Essa transição é traduzida na fachada ativa, um elemento essencial na

arquitetura contemporânea urbana. Para Cunha Junior (2018, p, 133), “trata-se de um espaço integrado ao volume das edificações destinado aos usos não residenciais, devendo este ter acesso direto pelo passeio público.”

Uma fachada ativa é projetada com o objetivo de estabelecer uma transição suave e convidativa entre o espaço público e o privado (Karssenberg *et al.*, 2015). Segundo (Scopel, 2017), a fachada ativa cria um senso de continuidade entre o interior do edifício e o entorno urbano, promovendo a conectividade e a vitalidade das áreas urbanas. Esse elemento mira o prolongamento do espaço público nas áreas privativas dentro dos lotes dos edifícios, convidando o pedestre a interagir com o objeto. Edifícios com esse tipo de mecanismo tem maior capacidade de atração de pedestres, como sugere Karssenberg *et al.*:

Estudos fornecem dados sobre muitos aspectos diferentes das ruas urbanas. Em frente às fachadas ativas, os pedestres andam mais devagar, mais pessoas param, e mais atividades acontecem nos segmentos das ruas mais simpáticas, mais povoadas (Karssenberg *et al.*, 2015, p.33).

As fachadas ativas também desempenham um papel importante na promoção de uma sensação de segurança e coesão social. Ao proporcionar uma presença visual nas ruas e calçadas, o edifício passa à escala urbana, ou seja, se tornam acessíveis e confortáveis para as pessoas (Gehl, 2013). Além disso, a preocupação com o ambiente externo nas fachadas ativas pode incluir elementos de design, paisagismo, mobiliário urbano e espaços de convivência ao ar livre, à exemplo da Figura 15.

Figura 15: Exemplo de fachada ativa no Prédio do Conjunto Nacional, São Paulo



Fonte: Portal Loft. Disponível em: <https://portal.loft.com.br/predio-fachada-ativa/>. Acesso em janeiro de 2024

1.3.3 Instrumentos de incentivo aos espaços privados aberto ao público

A preocupação com a segurança justifica a adoção de uma arquitetura fortificada, caracterizada por grades, muros e barreiras, intensificando a sensação de medo e insegurança nos espaços públicos. Essa estética modifica a dinâmica das interações públicas, suscitando uma urgência em reavaliar o papel dos espaços públicos nas cidades. Nesse contexto, as gentilezas urbanas e fruições públicas surgem como tentativas de resgatar e revitalizar esses locais, promovendo uma abordagem mais acolhedora e integrada à comunidade.

A gentileza urbana, em sua definição abrangente, refere-se a todas as ações empreendidas para aprimorar a convivência e a qualidade de vida em determinada região. Ela se manifesta como uma cortesia praticada por indivíduos, caracterizando-se por atos que denotam cuidado com o ambiente urbano. O Instituto de Arquitetura do Brasil (IAB) amplia essa definição, concebendo a gentileza urbana como iniciativas promovidas por empresas e empreendedores, representando, assim, uma contribuição da iniciativa privada para o enriquecimento do urbanismo e do paisagismo público (Bairru, 2022).

A fruição pública é um instrumento que busca integrar espaços livres e abertos ao usufruto coletivo em empreendimentos privados urbanos (Cunha Junior, 2018). Este conceito preconiza a incorporação de áreas, tanto em espaços abertos quanto em edificações, destinadas ao uso público, destacando-se pela necessidade de manter esses locais acessíveis à circulação de pedestres.

Segundo Meiners; Silva e Rosaneli (2020), a legislação urbana no Brasil ainda é recente; em São Paulo, por exemplo, o Plano Diretor de 2014 define fruição pública como o uso de área no pavimento térreo, não fechada, com área mínima de 250 m², incentivando sua implementação. Um exemplo de fruição pública é o Brascan Century Plaza, localizado na cidade de São Paulo.

Figura 16: Exemplo de fruição pública, Brascan Century Plaza, em São Paulo



Fonte: Mercado & Consumo. Disponível em: <https://mercadoeconsumo.com.br/04/10/2018/destaque-do-dia/fachada-ativa-voce-ainda-vai-abrir-lojas-por-aqui/?cn-reloaded=1>. Acesso em: março de 2024

Combinando diferentes funções e diversidade de atividades em um mesmo lote é possível manter constante a movimentação de pessoas na vizinhança. A integração entre o espaço público e o espaço privado torna ambientes mais amigáveis para o pedestre, e no geral o edifício multifuncional cria a possibilidade de manter seu entorno mais dinâmico, combate o esvaziamento das ruas, reduzindo a insegurança pública, gera oportunidades de emprego no mesmo local de moradia, reduzindo o deslocamento de veículos, promove a sustentabilidade e eficiência energética, além de abrir espaço para mais áreas públicas de lazer para a cidade.

Contudo, a produção de edifícios de uso misto ainda não é considerável no país, uma das causas da dificuldade de implantação pode ser explicada por Roger e Gumuchdjian (2001), que atribui a dificuldade à complexidade de situações de propriedade e inquilinato por parte do poder público e de difícil comercialização por parte dos incorporados. Há também questões envolvendo a viabilidade econômica de optar por esse equipamento (Caos Planejado, 2013).

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O presente trabalho analisa o edifício vertical de uso misto como um objeto dentro do contexto urbano. O tema do trabalho exigiu o aprofundamento das questões relacionadas ao edifício de uso misto, na lógica do planejamento das cidades, que vê o edifício de uso misto como um promotor da vitalidade urbana.

Por esse motivo, a natureza da pesquisa é básica, pois busca ampliar e aprofundar o conhecimento para o estudo teórico no campo do projeto de arquitetura e planejamento urbano. A abordagem é qualitativa, uma vez que se descreve a interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados, de forma indutiva (Silva; Menezes, 2005). A abordagem qualitativa deste trabalho tem o caráter de estudo de caso, definido por Creswell (2014) como um tipo de abordagem qualitativa que visa a exploração de um ou de múltiplos casos delimitados.

Quanto aos objetivos, a pesquisa é exploratória, na medida em que se necessita maior conhecimento do tema, que é bastante abrangente. De acordo com Silva e Menezes (2005, p. 21), visa “proporcionar maior familiaridade com o problema com vistas a torná-lo explícito ou a construir hipóteses. Assume também as características de pesquisa descritiva, já que se propõe a caracterizar cada edifício e estratégia. Os procedimentos empregados envolveram: pesquisa bibliográfica, por meio de artigos, teses e dissertações; e pesquisa documental, em órgãos públicos.

2.1 Universo da Pesquisa

O termo utilizado nesse estudo “edifício de uso misto”, refere-se especificamente aos edifícios verticais altos de uso misto. Para “edifício vertical alto”, adota-se a mesma definição de edifícios multifamiliares, consistindo em quatro ou mais pavimentos-tipo e utilizando elevadores para circulação vertical, conforme definido por Souza (1994) e Somekh (1994).

Para limitar o termo “uso misto” em edifícios verticais, adota-se a caracterização do Código de Urbanismo e Edificações da Cidade de Maceió. Este Código descreve como edifício vertical alto que combina os usos residencial e comercial/serviços⁴, ocupando até um pavimento acima do pavimento térreo com atividades terciárias (lojas, salas comerciais etc.) e o restante destinado ao uso residencial (Maceió, 2007). Em vista disso, o edifício de uso misto será

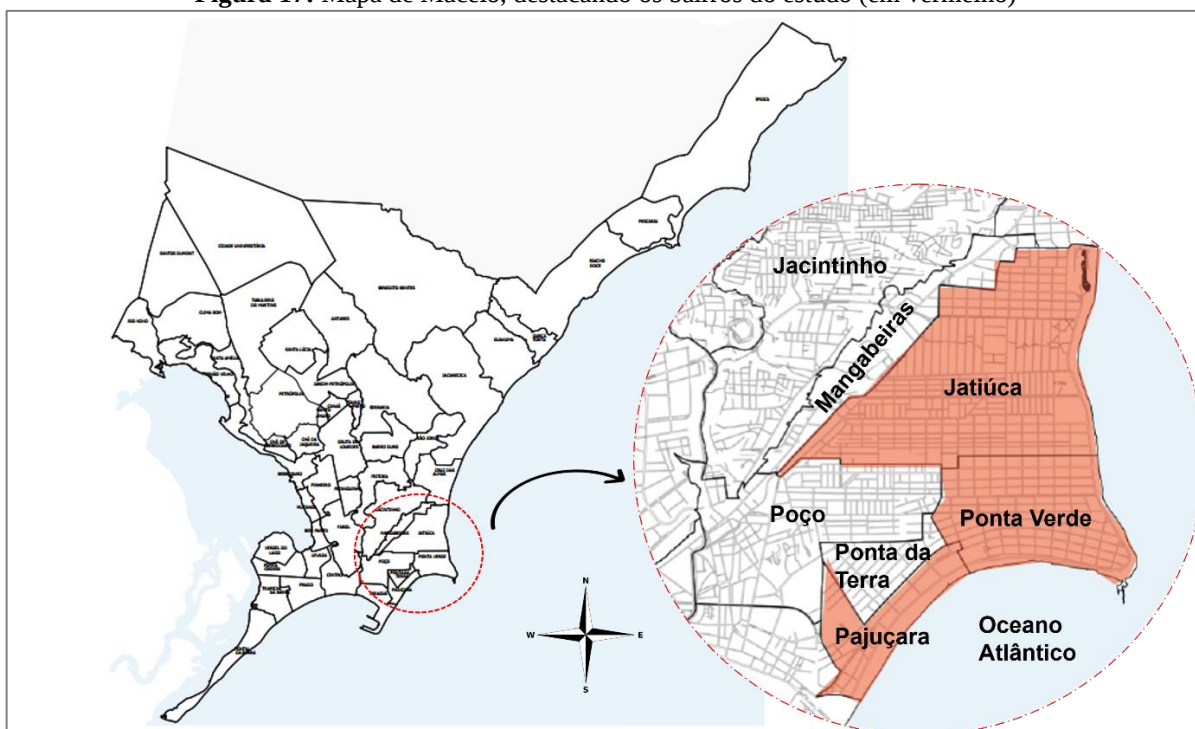
⁴ O Código unifica comércio e serviços como uso único para efeito dos parâmetros urbanísticos, pois permitem taxa de ocupação maior no terreno.

determinado pela integração dos usos residencial e comercial ou de serviços, conforme o Código, excluindo-se os hotéis, apart-hotéis e centros empresariais com atividades comerciais no térreo, pois ambos são considerados pela lei como uso de serviço.

2.2 Recorte da Área de Estudo

O recorte territorial do estudo (Figura 17) abrange os bairros Pajuçara (0,66 Km²), Ponta Verde (1,38 Km²) e Jatiúca (2,90 Km²), localizados na planície litorânea da cidade de Maceió, capital do estado de Alagoas. Segundo o IBGE (censo de 2010), a população dos bairros é de 3.711 habitantes na Pajuçara, 24.402 habitantes na Ponta Verde, e 38.027 habitantes na Jatiúca, totalizando 66.140 habitantes. Embora a verticalização em Maceió ocorra em toda costa litorânea norte, a definição da área de estudo se deve ao processo de verticalização mais consolidado nos três bairros.

Figura 17: Mapa de Maceió, destacando os bairros do estudo (em vermelho)

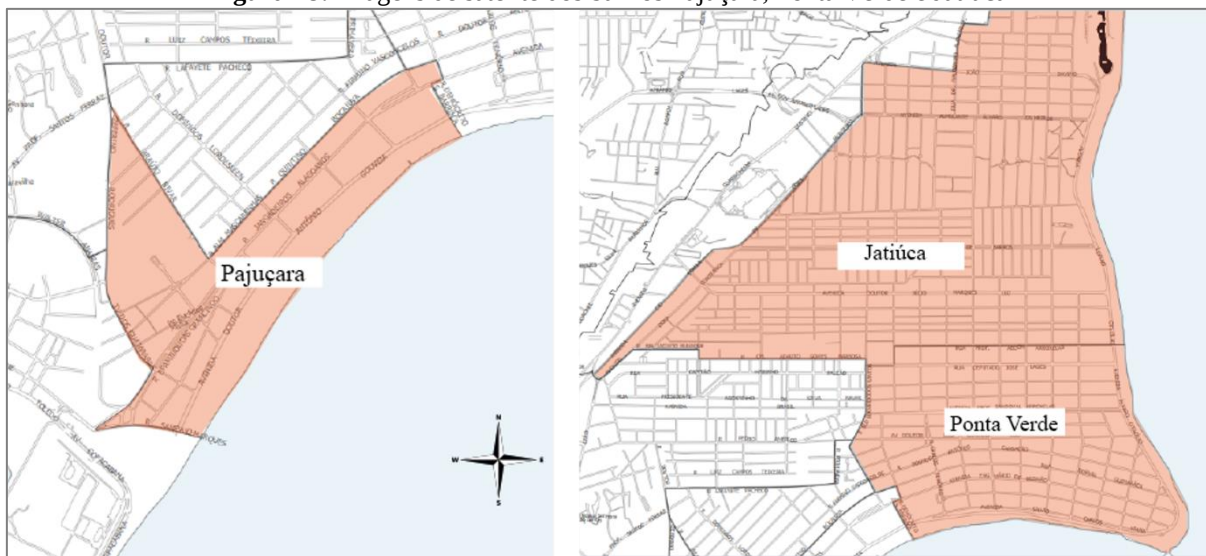


Fonte: Mapa base cartográfica de Maceió (2000), Prefeitura Municipal de Maceió. Adaptado pelo autor

A ocupação dos três bairros está vinculada à construção de residências de veraneio. No entanto, o bairro Pajuçara apresenta uma morfologia urbana distinta em comparação com Ponta Verde e Jatiúca (Figura 18). Sendo um bairro de ocupação mais antiga, Pajuçara tem ruas com traçado irregular, estreito e sinuoso, especialmente à medida que se afasta da orla marítima (Japiassú, 2015). Em Ponta Verde e Jatiúca, os extensos coqueirais foram progressivamente

substituídos por loteamentos residenciais, que, por sua vez, deram lugar a edifícios verticais a partir da década de 1970. Esse processo ocorreu por meio de um intenso remembramento de terrenos e incorporação imobiliária (Carvalho, 2007; Toledo *et al.*, 2022). A característica das vias estreitas favoreceu a predominância de edifícios verticais multifamiliares com pilotis elevado, atendendo à necessidade de disponibilizar vagas para veículos.

Figura 18: Imagens de satélite dos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca



Fonte: Mapa base cartográfica de Maceió (2000), Prefeitura Municipal de Maceió. Adaptado pelo autor

A pesquisa está dividida em três etapas metodológicas, a saber: levantamento e visita de campo; critérios para a elaboração das estratégias; e elaboração das fichas catalográficas dos edifícios.

2.3 Levantamento e visita de campo

O levantamento dos edifícios de uso misto na área de estudo consistiu na pesquisa documental em trabalhos acadêmicos, acervos de pesquisa científica, órgãos da prefeitura de Maceió e nos sites de construtoras atuantes na cidade. Esse levantamento foi subdividido em duas categorias: edifícios existentes e edifícios em construção/lançamento.

2.3.1. Edifícios existentes

Para os edifícios existentes, consultou-se o acervo de arquivos do grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura (gEPA), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), bem como a dissertação de mestrado de Luciana

Gavazza dos Santos, de 2017, e o artigo de congresso de Alexandre Toledo e Camila Casado, de 2014.

O recorte temporal desse item se estende de 1976, ano de inauguração do primeiro edifício de uso misto, até o ano de 2023, com a construção do mais recente. O Quadro 1 lista os edifícios construídos identificados na pesquisa, por ordem cronológica. A coluna do ano é referente ao ano de emissão do Habite-se, emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), órgão da Prefeitura de Maceió responsável por esse serviço.

Quadro 1: Lista dos edifícios existentes (1976-2023)

Ano	Edifício	Endereço	Bairro
1976	Galeria Artcenter Pajuçara	Av. Dr. Antônio Gouveia, 1113/ R. Jangadeiros Alagoanos, 1292	Pajuçara
1984	Seis Irmãos	Av. Dr. Antônio Gouveia, 745	Pajuçara
1985	Côte D’Azur	Av. Álvaro Otacílio, 3567	Jatiúca
1987	Daniela	Av. Dr. Marques Luz, 249	Jatiúca
1988	Mariner	R. Dr. Antônio Cansção, 575	Ponta verde
1989	Sea Tower	Av. Dr. Antônio Gouveia, 475	Pajuçara
1990	Fiordes	R. João Gualberto P. do Carmo, 46	Ponta Verde
1996	Tenerife	Av. Dr. Antônio Gouveia, 877	Pajuçara
2003	Neo 2.0	Av. Dr. Antônio Gouveia, 1081	Pajuçara
2004	Neo	R. Júlio Plech Filho, 60	Pajuçara
2011	Jatiúca Trade Center	Av. Álvaro Otacílio, 3731	Jatiúca
2015	Maceió Facilities	R. Dr. Pompeu Sarmiento, 778-850	Ponta Verde
2017	Record Offices e Suites	R. Engº. Mário de Gusmão, 988	Ponta Verde
2019	Time	R. Durval Guimarães, 532	Ponta Verde
N/D*	Le Grand** ⁵	R. Profº. Sandoval Arroxelas, 656	Ponta Verde

Fonte: Autor

* Informação não disponível.

** Planta baixa não disponível.

Para a realização das visitas de campo, foi necessário, de antemão, elaborar o mapeamento (Figura 19: Localização dos edifícios), com o objetivo de estruturar o roteiro de visitas e facilitar a visualização espacial. Durante as visitas, buscou-se observar, fotografar e coletar as informações essenciais das fachadas, registrar os acessos residenciais e comerciais, além de analisar o entorno imediato. Todos os percursos foram feitos a pé e em dias diferentes. Para padronizar a percepção pessoal da vitalidade nos entornos dos edifícios, estabeleceu-se

⁵ Não foi possível obter a planta baixa do Ed. Le Grand, por isso será excluído da análise dos próximos capítulos.

um período entre 15h30 e 17h. Em alguns casos, houve a necessidade de retorno devido às condições climáticas que prejudicaram o levantamento.

Figura 19: Localização dos edifícios existentes



Fonte: Autor

A Figura 20 expõe o roteiro das visitas, dividida em três trechos: o primeiro ao longo da Avenida Dr. Antônio Gouveia, no bairro Pajuçara, incluindo o Ed. Fiordes, localizado na Ponta Verde, devido à proximidade; o segundo abrangeu os demais edifícios da Ponta Verde; e o terceiro englobou os edifícios da Jatiúca.

Figura 20: Roteiro das visitas



Fonte: Autor

2.3.2 Edifícios em construção/lançamento

O levantamento dos edifícios desta seção englobou imóveis em diversas fases construtivas, incluindo aqueles que estão em fase de lançamento pelas construtoras. O levantamento foi auxiliado e as informações foram disponibilizadas pela doutoranda Joceline Costa de Almeida (PPGAU/FAU/UFAL), cujo tema é objeto de sua pesquisa de doutorado, do qual consultou-se sites e redes sociais das 41 construtoras/incorporadoras imobiliárias envolvidas na construção de edificações verticais de Maceió, assim como em plataformas de anúncios de venda de imóveis.

Os materiais e informações reunidos foram: plantas humanizadas, imagens de perspectivas, endereço do edifício e previsão de conclusão das obras. Na ausência das plantas dos pavimentos nos sites, recorreu-se à consulta na SEMURB. A identificação da previsão de inauguração foi obtida nos sites das construtoras e/ou de venda de imóveis e corretores.

Como resultado, foram identificados quinze edifícios verticais de uso misto (. Destes, apenas o Ed. Tintoretto não teve planta disponibilizada ao público. Os edifícios New Time e Smart Stay estão em fase final de obras e prestes a inaugurar, sendo, portanto, considerados nesse item.

Quadro 2: . Destes, apenas o Ed. Tintoretto não teve planta disponibilizada ao público. Os edifícios New Time e Smart Stay estão em fase final de obras e prestes a inaugurar, sendo, portanto, considerados nesse item.

Quadro 2: Lista dos edifícios em construção/lançamento

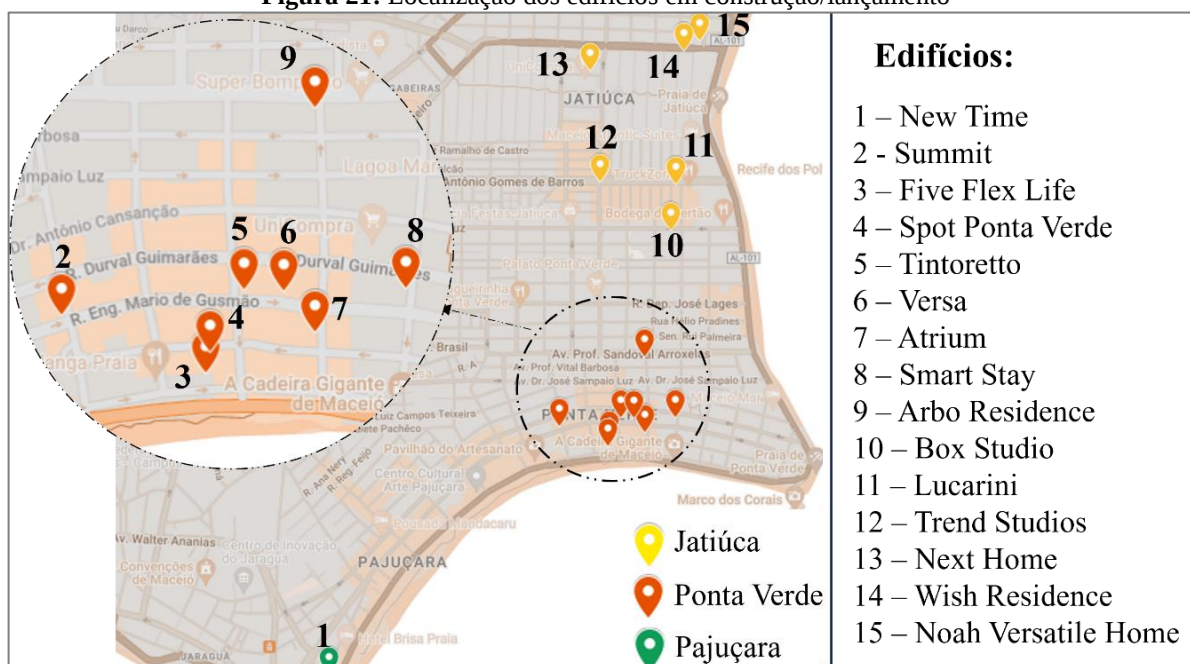
Previsão	Edifício	Endereço	Bairro
Dez/23***	New Time	Av. Dr. Antônio Gouveia, 33	Pajuçara
Dez/23***	Smart Stay	R. Valdo Omena, s/n	Ponta Verde
Out/24	Versa	R. Eng. Mário de Gusmão, 579	Ponta Verde
Jun/25	Wish Residence	Av. Alm. Álvaro Calheiros, 161	Jatiúca
Jun/25	Noah Versatile Home	R. José Luiz Calazans, s/n	Jatiúca
Ago/25	Five Flex Life	Av. Silvio Carlos Viana, 1811	Ponta Verde
Dez/25	Summit	Av. Eng. Mário de Gusmão, s/n	Ponta Verde
Dez/25	Atrium	R. Machado Lemos, 390	Ponta Verde
Ago/26	Spot Ponta Verde	R. Desp. Humberto Guimarães, 176	Ponta Verde
2026	Trend Studios	R. Profª. Maria Esther da Costa Barros	Jatiúca
2026	Box Studio	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 333	Jatiúca
2026	Lucarini	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 251	Jatiúca
Abr/27	Arbo	R. Profº. Sandoval Arroxelas, s/n	Ponta Verde
Jun/27	Tintoretto**	Av. Eng. Mário de Gusmão, 499	Ponta Verde
Out/27	Next Home	R. José Soares Sobrinho, 119	Jatiúca

Fonte: Autor

** Planta baixa não disponível

*** Em fase final de obras

A Figura 21 apresenta a disposição geográfica dos próximos empreendimentos nos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, em Maceió. São sete edifícios localizados na Ponta Verde, seis na Jatiúca e apenas um na Pajuçara, destacando a dinâmica do desenvolvimento imobiliário na região nos próximos anos.

Figura 21: Localização dos edifícios em construção/lançamento

Fonte: Autor

2.4 Critérios para elaboração das estratégias

Para fins de comparação e análise, os edifícios foram categorizados em seis estratégias projetuais, levando em consideração o pavimento térreo e a fachada. Essa classificação foi inicialmente desenvolvida com base nas categorias de Santos (2017), que utilizou como critérios a porcentagem da área de transição e o nível do térreo. Além desses critérios, foram incorporados mais dois aspectos para a definição das estratégias, totalizando quatro critérios a serem analisados, são eles:

Pontos comerciais – localização das lojas/escritórios no pavimento térreo ou pavimento superior, observando a disposição dos estabelecimentos comerciais ao longo do pavimento e a exposição visual das lojas ao pedestre na calçada;

Nível do térreo – proximidade, em altura, do pavimento térreo para a calçada;

Acesso ao pavimento térreo – forma de acesso às instalações comerciais e residenciais pelos visitantes e pelos moradores, se há uso de degraus, rampas ou guarita;

Área de transição – presença de áreas comuns de transição (calçada interna, hall, pátio, praça, boulevard e jardim) entre o domínio privado – propriedade restrita ao condomínio e o domínio público – calçada e a rua, que permitam a livre circulação de pessoas.

O Quadro 3 sintetiza os critérios empregados na categorização dos edifícios. As cores associadas às estratégias têm como propósito identificar os edifícios nas fichas catalográficas, apresentadas no Capítulo 3.

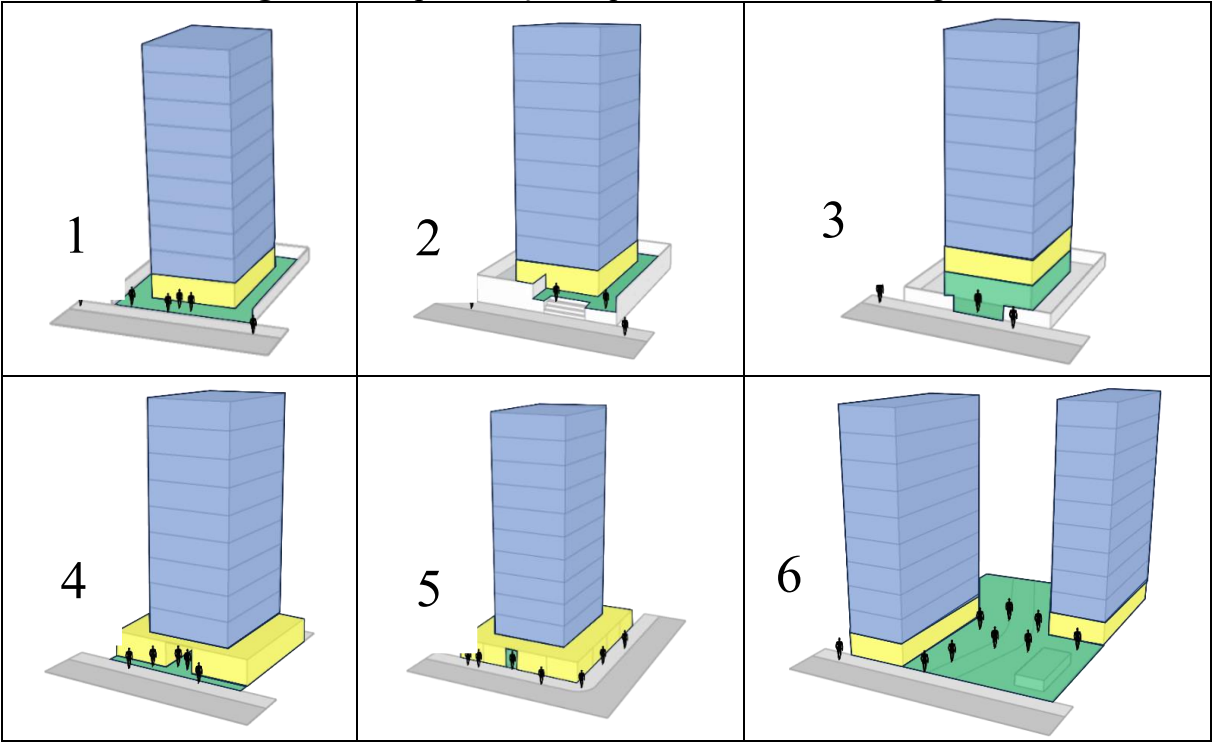
Quadro 3: Sistematização das estratégias

Estratégia	Pontos comerciais	Nível do térreo	Acesso ao pavimento térreo	Área de transição
1	Poucas lojas/ exposta na fachada	Nível da calçada	Livre	Mínima
2	Poucas lojas/pouco exposta na fachada	Elevado à 1,80m	Escada	Mínima
3	Galeria externa/exposta na fachada	Pavimento superior	Portaria/escada	Mínima
4	Galeria interna/pouco exposta na fachada	Nível na calçada	Livre	Mínima
5	Galeria externa/mais exposta na fachada	Nível da calçada	Livre	Mínima
6	Galeria interna/pouco exposta na fachada	Nível da calçada	Livre	Ampla

Fonte: Autor

As estratégias projetuais propostas neste item podem ser visualizadas a partir dos volumes esquemáticos apresentados na Figura 22.

Figura 22: Representação esquemática das seis estratégias



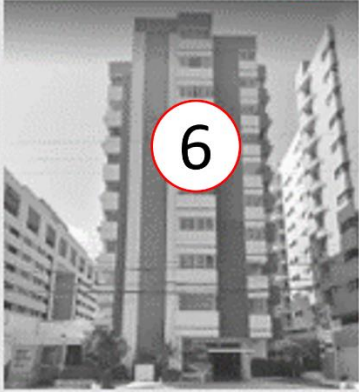
Legenda:
 Área comercial (lojas/escritórios)
 Área comum residencial
 Área de transição
 Fonte: Autor

2.5 Fichas catalográficas

As fichas catalográficas foram adotadas para apresentar, de maneira elucidativa e esquemática, as informações referentes aos edifícios. O modelo de ficha catalográfica e os campos informativos foram baseados no trabalho de Santos (2017). A apresentação das fichas e dos edifícios segue a ordem crescente do número da estratégia (começando pela estratégia 1 até a estratégia 6) e a ordem cronológica, do edifício construído mais antigo ao mais recente, e da previsão de entrega mais próxima até a mais distante. O modelo da ficha, conforme Figura 23, compreende os seguintes campos:

- 1) número da ficha e nome do edifício: identifica o número da ficha (01-28) e o nome do edifício;
- 2) situação: identifica a situação do edifício, se está construído ou em fase de construção/lançamento;
- 3) ano: identifica o ano do Habite-se, emitido pela SEMURB ou a previsão de entrega;
- 4) endereço: informa o nome da rua e o número do edifício;
- 5) localização na quadra: refere-se ao posicionamento do edifício na quadra, se está em terreno de esquina ou meio de quadra;
- 6) volumetria: apresenta uma imagem da visão geral do edifício;
- 7) implantação: identifica a implantação do edifício no mapa, acompanhado das vias de acesso e adjacentes;
- 8) planta esquemática do pavimento térreo: representa de forma esquemática a planta baixa do pavimento inicial, identificando a área comercial/serviços, área comum residencial, área de transição, os acessos comercial e residencial, e as vias públicas.

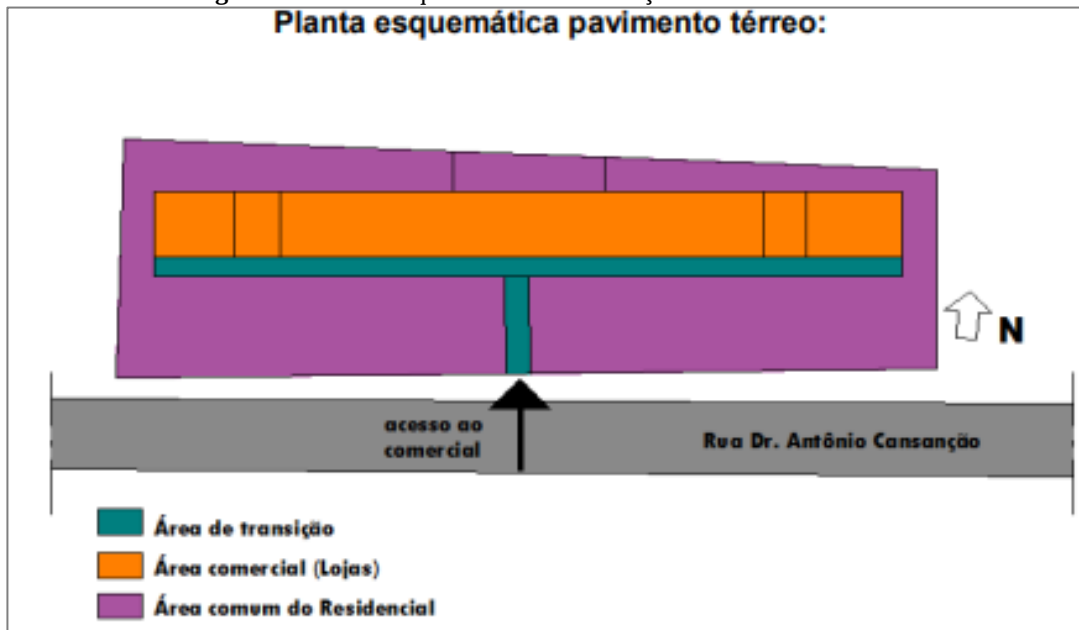
Figura 23: Modelo de ficha catalográfica

Ficha 01 Galeria Pajuçara	2	Endereço: Av. ... Gouveia, 1113,
	3	Localização no ... meio de quadra
Volumetria		7
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

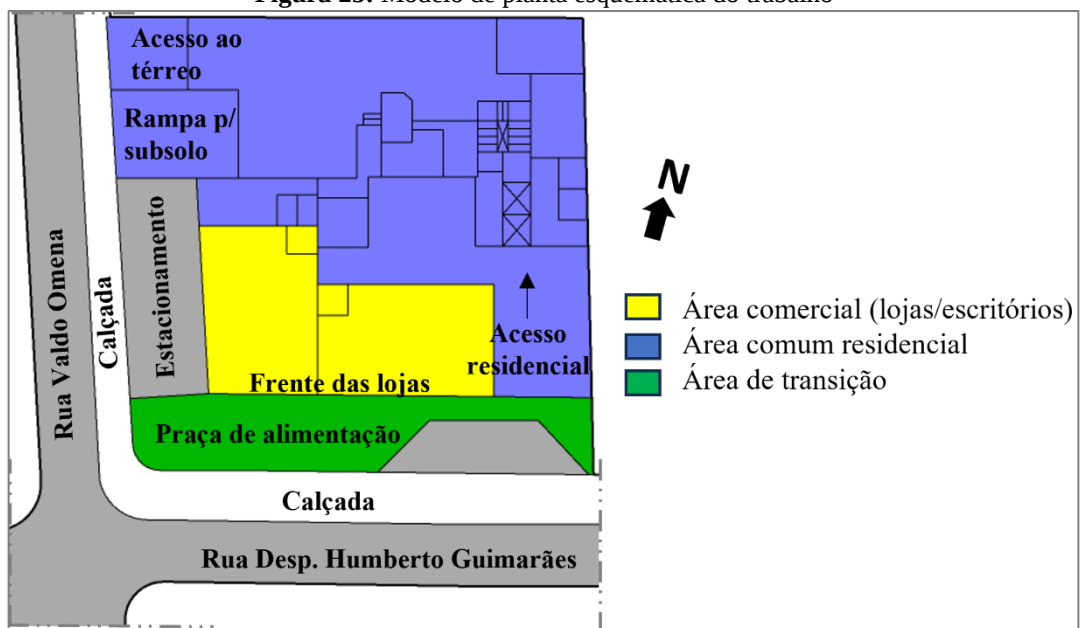
As plantas esquemáticas do pavimento térreo foram obtidas e baseadas na dissertação da Santos (2017), indicada na Figura 24, e posteriormente remodeladas, adicionando ou excluindo informações para uma nova formatação da ficha, a exemplo da Figura 25. Os cinco edifícios construídos após seu estudo inicial (Time e Record Offices) tiveram seus materiais obtidos por meio de consulta presencial à SEMURB, no mês de dezembro de 2023.

Figura 24: Planta esquemática da dissertação de Luciana Gavazza



Fonte: Santos (2017)

Figura 25: Modelo de planta esquemática do trabalho



Fonte: Autor

3 AS ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ

Os edifícios verticais de uso misto na área de estudo apresentam complexidade e variação arquitetônica quanto à localização dos pontos comerciais, dos acessos dos moradores, lojistas e dos visitantes, quantidades de estabelecimentos e área comum de transição. Cada um, portanto, estabelece uma aproximação do térreo com a calçada de forma distinta – buscando atrair o maior público possível sem comprometer a privacidade dos moradores da seção residencial ou interromper o fluxo dos pedestres propositalmente para favorecer espaços mais privativos, entre outros objetivos. Os 28 edifícios levantados na pesquisa foram agrupados em seis estratégias, seguindo a ordem do Quadro 4. Este capítulo descreve as estratégias propostas e apresenta os edifícios na área de estudo em Maceió.

Quadro 4: Sistematização das fichas catalográficas

Estratégia	Ficha	Edifício	Situação
1	01	Tenerife	Construído
	02	Neo 2.0	
	03	Neo	
	04	Wish Residence	Construção/lançamento
	05	Noah Versatile Home	
	06	Spot Ponta Verde	
	07	Box Studio	
	08	Arbo	
2	09	Seis Irmãos	Construído
	10	Daniela	
	11	Fiordes	
	12	Sea Tower	
	13	Atrium	Construção/lançamento
3	14	Mariner	Construído
4	15	Galeria ArtCenter Pajuçara	Construído
	16	Cote D’Azur	
5	17	Time	Construído
	18	Record Offices & Suites	Construção/lançamento
	19	Smart Stay	
	20	Versa	
	21	Summit	
	22	Trend Studios	
	23	Lucarini	
6	24	Jatiúca Trade Residence	Construído
	25	Maceió Facilities	
	26	New Time	Construção/lançamento
	27	Five Flex Life	
	28	Next Home	

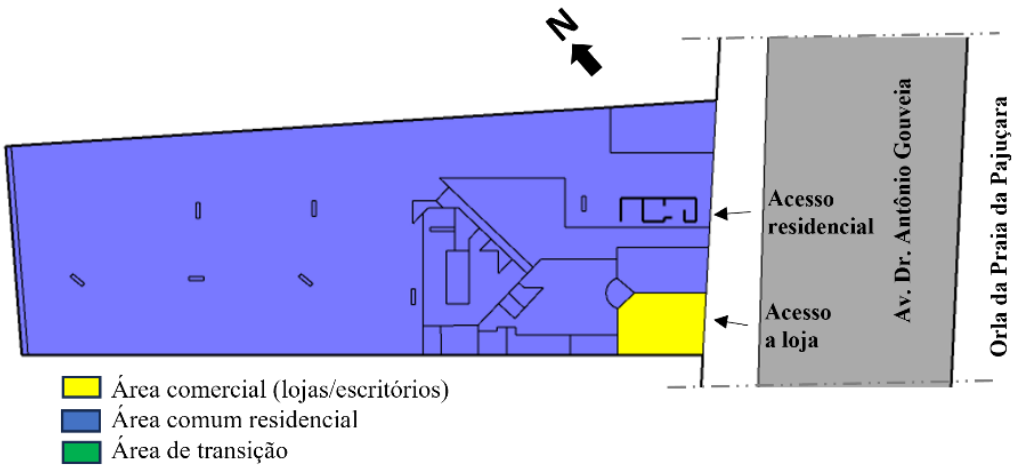
Fonte: Autor

3.1 Estratégia 1 – Térreo no nível da calçada

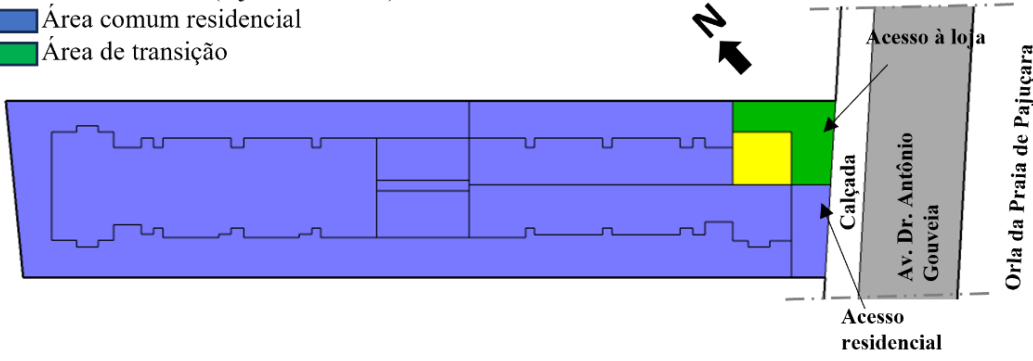
Este grupo compreende edifícios com a seção comercial no pavimento térreo no mesmo nível da calçada, abrigando lojas acessíveis e destacadas na fachada. Essa decisão arquitetônica aproxima o edifício ao meio urbano, não apenas fisicamente, mas também funcionalmente, reduzindo a segregação entre espaços públicos e privados e permitindo ambientes de transição junto à calçada. Três edifícios, construídos entre 1996 e 2004, utilizaram a Estratégia 1: Tenerife, Neo 2.0 e Neo, além de cinco em fase de construção/lançamento: Wish, Noah, Spot, Box e Arbo.

O **Ed. Tenerife** possui o térreo voltado para o passeio público e não há barreiras para o acesso do pedestre ao estabelecimento comercial (Ficha 1). No **Ed. Neo 2.0**, a fachada é permeável visualmente, especialmente no lado comercial, pois o limite entre a calçada e a área de transição é formado por uma divisória e um portão de aproximadamente 1 metro de altura (Ficha 2). O térreo do **Ed. Neo** está elevado em aproximadamente 50 centímetros do nível da calçada. Abriga apenas um estabelecimento comercial, que dispõe de uma praça de alimentação coberta (Ficha 3).

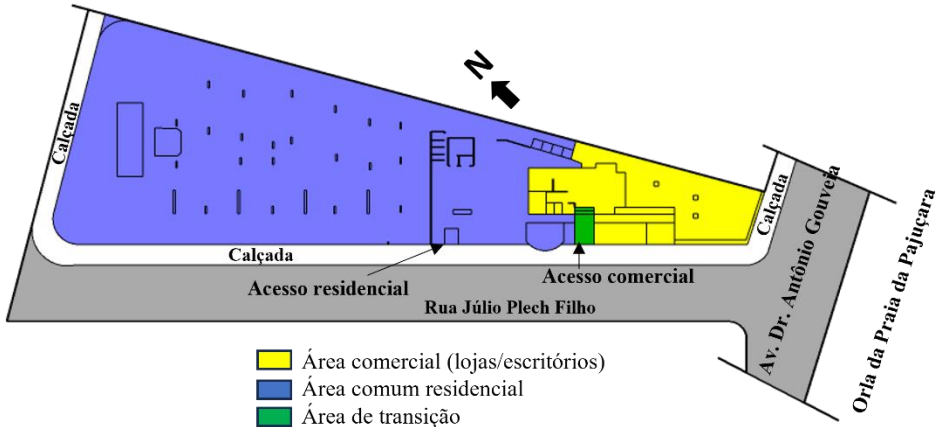
O **Ed. Wish** compreende duas lojas, uma delas voltada para ambas as fachadas, sendo previsto um recuo para um espaço de convivência em frente às lojas (Ficha 4). O **Ed. Noah** tem térreo no mesmo nível da calçada e dispõe de quatro lojas. O acesso aos estabelecimentos não apresentará obstáculos físicos, exceto pelas vagas para veículos em frente às lojas (Ficha 5). O **Ed. Spot** é composto por duas lojas, uma dessas lojas está voltada para ambas as ruas, abrangendo uma praça de alimentação em frente aos estabelecimentos comerciais (Ficha 6). O **Ed. Box** é composto por duas lojas, cada uma com entrada voltada para a calçada e para um hall interno (Ficha 7). O **Ed. Arbo** possui quatro lojas, uma delas voltada para ambas as fachadas. O projeto indica a inclusão de uma praça em torno às lojas, na esquina (Ficha 8).

Ficha 01 Tenerife	Construído	Endereço: Av. Dr. Antônio Gouveia, 877, Pajuçara
	Ano: 1996	Localização na quadra: meio de quadra
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
 N Acesso residencial Acesso a loja Av. Dr. Antônio Gouveia Orla da Praia da Pajuçara Área comercial (lojas/escritórios) Área comum residencial Área de transição		

Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 02 Neo 2.0	Construído	Endereço: Av. Dr. Antônio Gouveia, 1081/ R. Jangadeiros Alagoanos, Pajuçara
	Ano: 2003	Localização na quadra: meio de quadra, com dois acessos
Volumetria 		Implantação 
Planta esquemática do pavimento térreo  Área comercial (lojas/escritórios)  Área comum residencial  Área de transição 		

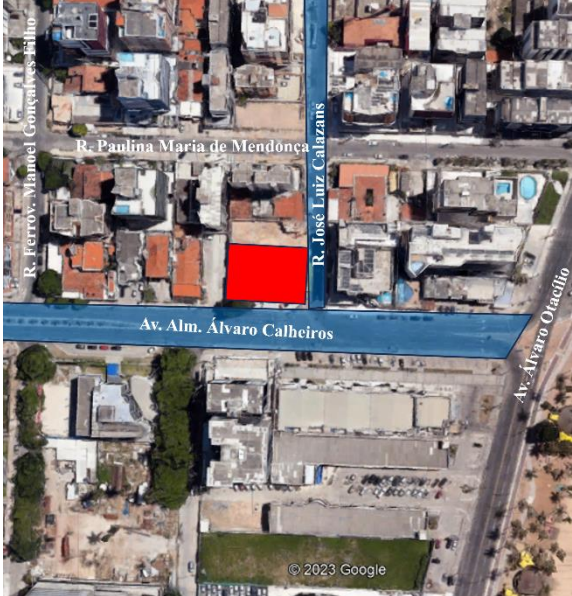
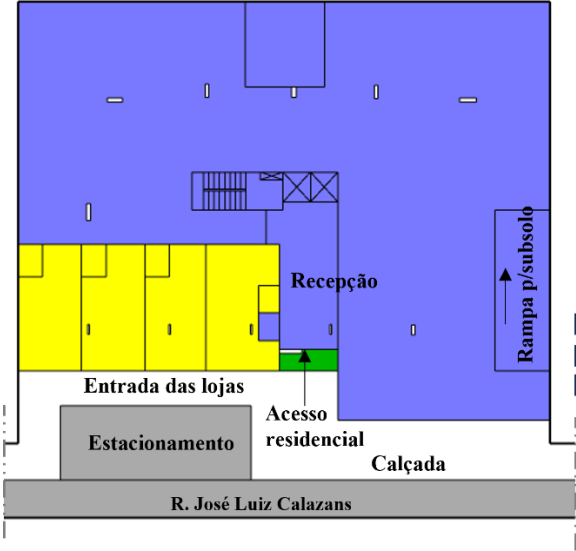
Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 03 Neo	Construído	Endereço: R. Júlio Plech Filho, 60, Pajuçara
	Ano: 2004	Localização na quadra: esquina dupla
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

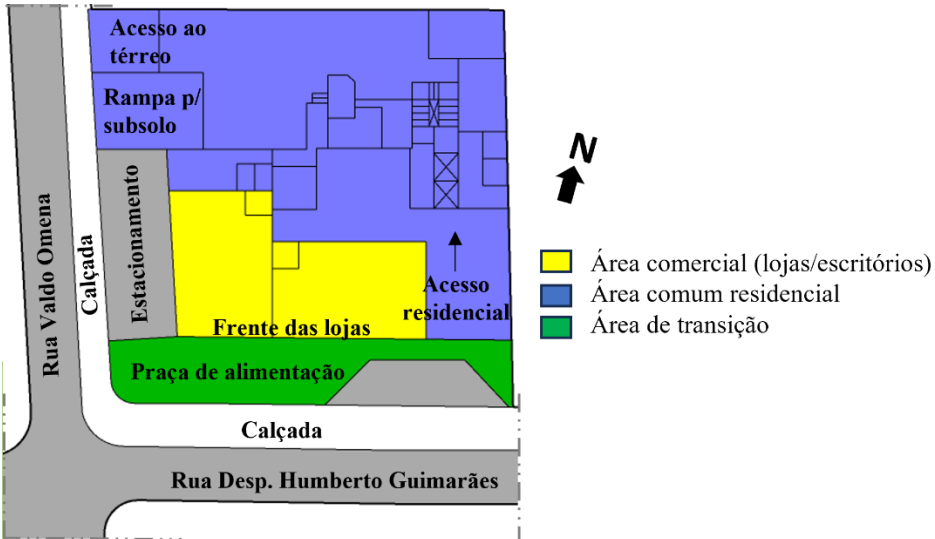
Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor



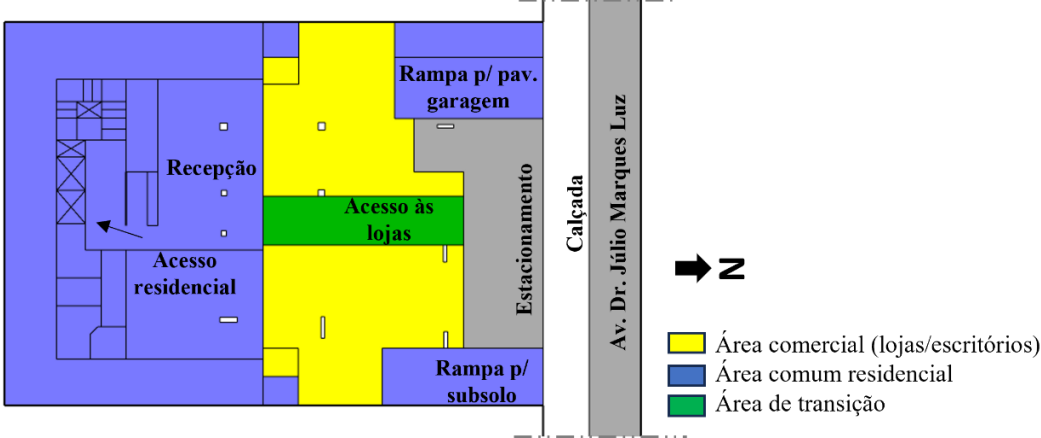
Fonte: Autor

Ficha 05 Noah Versatile Home	Construção/ lançamento	Endereço: R. José Luiz Calazans, 177, Jatiúca
	Previsão: 2025	Localização na quadra: esquina
Volumetria 		Implantação 
Planta esquemática do pavimento térreo  N ↑ - Área comercial (lojas/escritórios) - Área comum residencial - Área de transição		

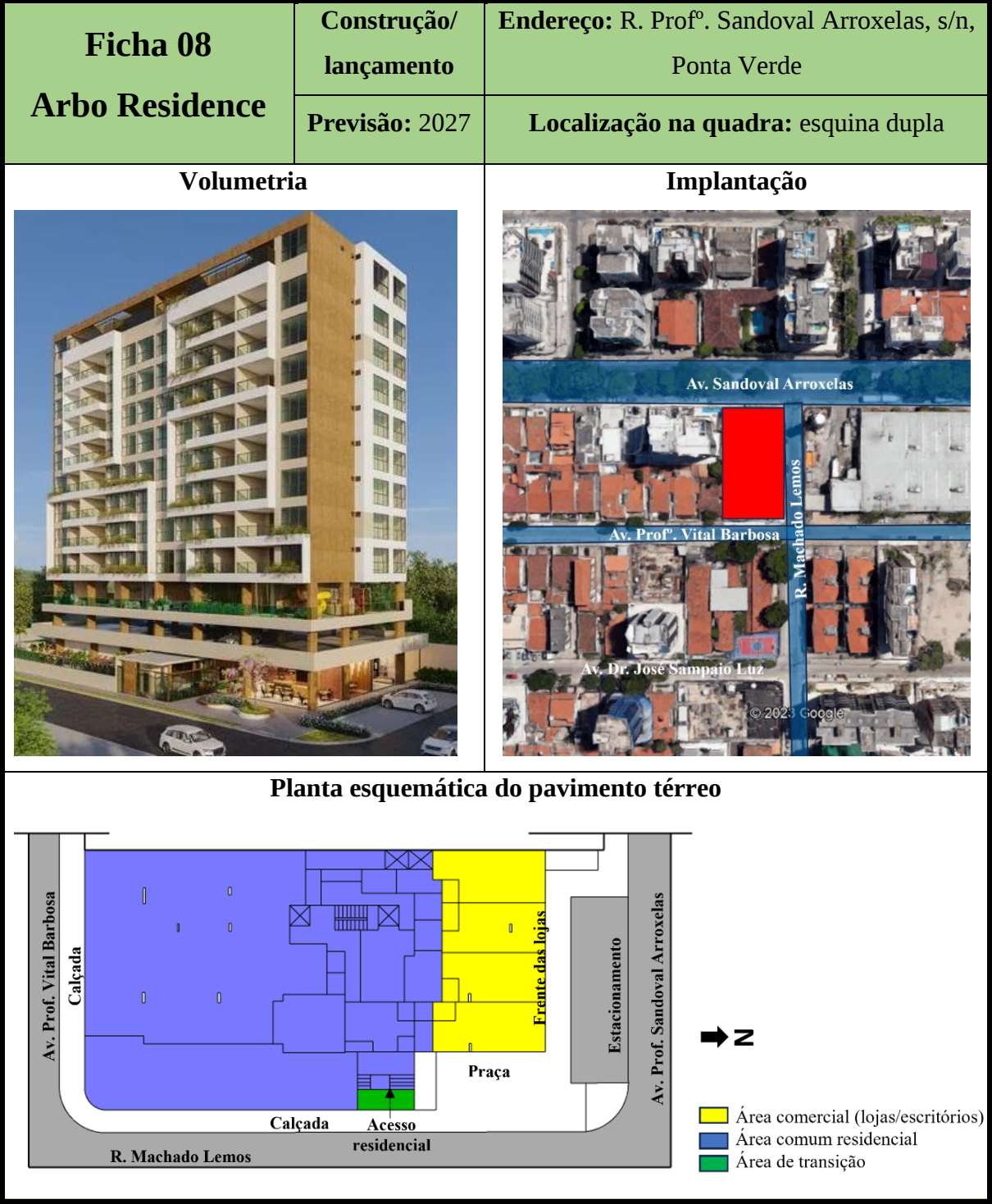
Fonte: Autor

Ficha 06 Spot Ponta Verde	Construção/lançamento	Endereço: R. Desp. Humberto Guimarães, s/n, Ponta Verde
	Previsão: 2026	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

Ficha 07 Box Studio	Construção/ lançamento	Endereço: Av. Dr. Júlio Marques Luz, 333, Jatiúca
	Previsão: 2026	Localização na quadra: meio de quadra
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor



Fonte: Autor

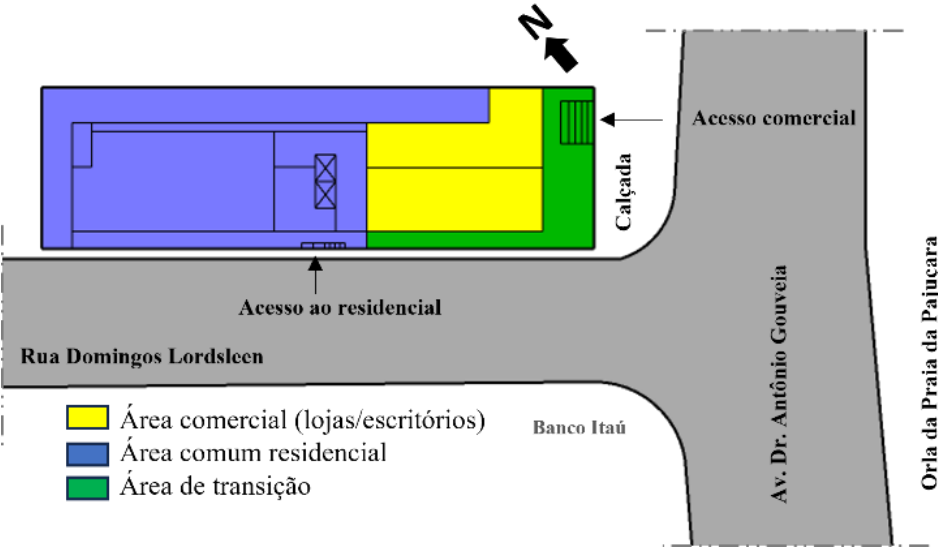
3.2 Estratégia 2 – Térreo elevado em relação ao nível da calçada

O segundo grupo consiste em edifícios verticais de uso misto com área comercial no pavimento térreo elevado em relação à calçada, uma configuração difundida na planície litorânea de Maceió, com a construção de torres mais altas nos bairros Ponta Verde e Jatiúca a partir da década de 1980 (Toledo *et al.*, 2022). Essa tipologia ainda é prevalecente nos atuais condomínios verticais multifamiliares de Maceió.

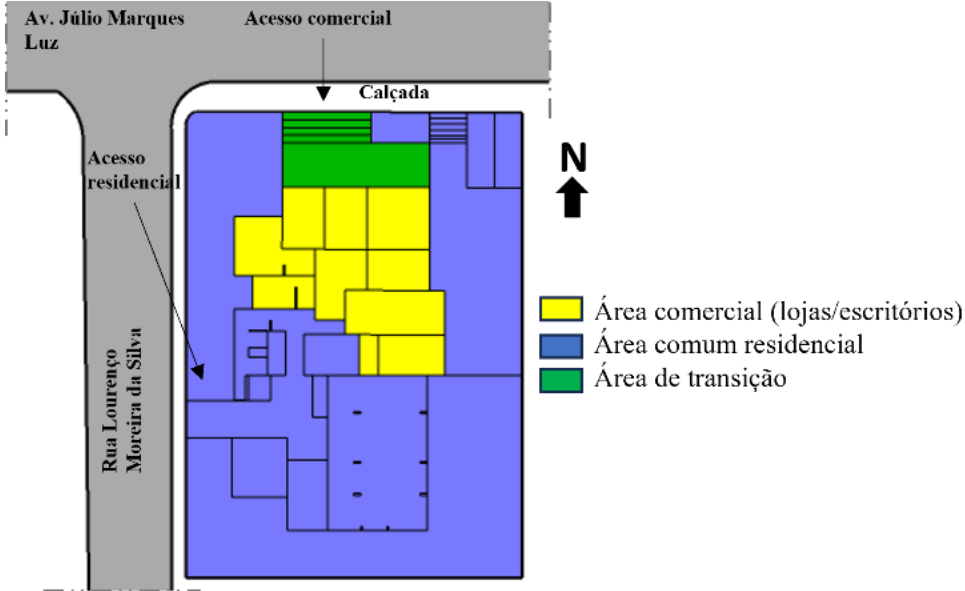
Para atender à demanda por vagas de veículos, os edifícios verticais passaram a ser construídos com um pavimento subsolo semi-enterrado, ou seja, não está totalmente enterrado, pois visa reduzir o impacto do lençol freático superficial, resultando na elevação da altura do térreo da edificação em relação ao plano da calçada. No contexto do edifício de uso misto, uma segunda justificativa para essa estratégia é a criação de ambientes mais reservados e seguros para os visitantes, com um afastamento da movimentação da calçada, a fim de “evitar” pedestres que estejam apenas de passagem. Contudo, a adoção do pavimento térreo elevado nos edifícios de uso misto gera descontinuidade entre espaços públicos e privados, o que resulta em uma redução na interação entre lojas e pedestres.

Quatro edifícios, construídos entre 1984 e 1990, adotaram a Estratégia 2: Seis Irmãos, Daniela, Fiordes e Sea Tower (Fichas 9 a 12). Os edifícios **Seis Irmãos**, **Daniela** e **Fiordes** possuem fachadas discretas, assemelhando-se à tipologia dos condomínios residenciais vizinhos. Estão situados em vias movimentadas, no entanto, não utilizam a localização para expor o pavimento térreo comercial. O **Sea Tower**, diferentemente dos demais, é aberto e convidativo, situa-se em terreno de esquina, entre a orla de Pajuçara e um boulevard para pedestres.

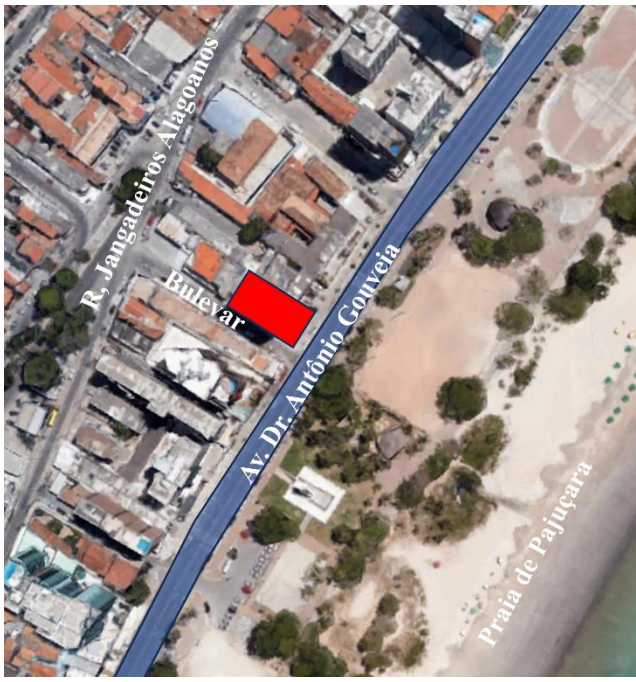
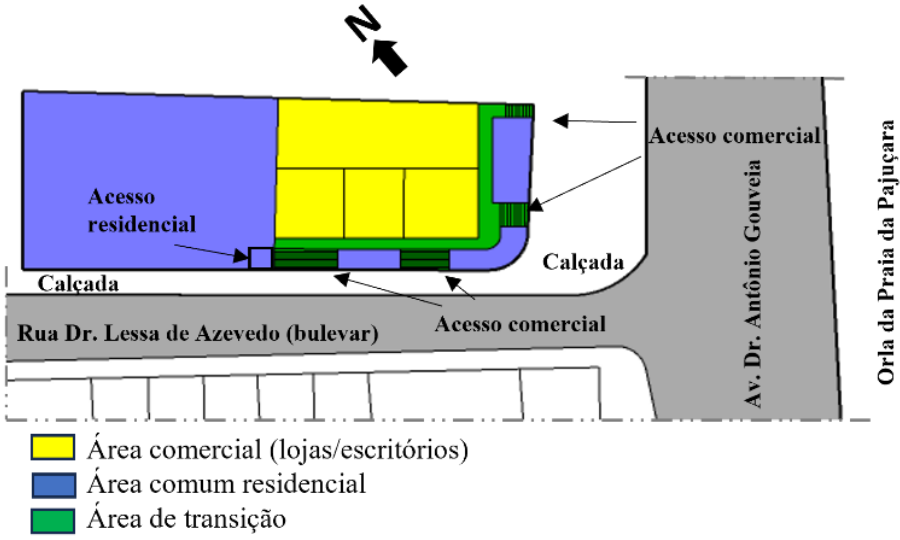
O **Ed. Atrium**, único em construção, abriga no pavimento térreo um restaurante, sendo esse o único ponto comercial do edifício (Ficha 13). O projeto apresenta uma ampla praça aberta, acessada por escadarias e rampas largas. Além disso, as fachadas terão recuos destinados à criação de jardins e praças.

Ficha 09 Seis Irmãos	Construído	Endereço: Av. Dr. Antônio Gouveia, 745, Pajuçara
	Ano: 1984	Localização na quadra: esquina
Volumetria 		Implantação 
Planta esquemática do pavimento térreo  Área comercial (lojas/escritórios) Área comum residencial Área de transição		

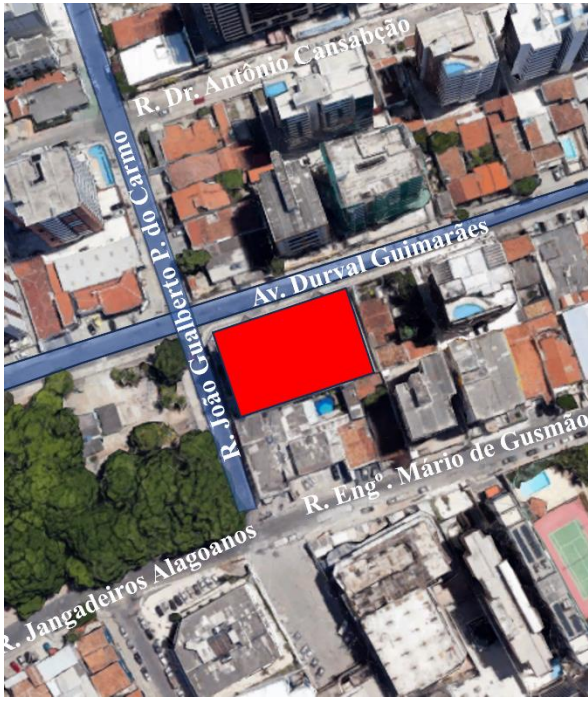
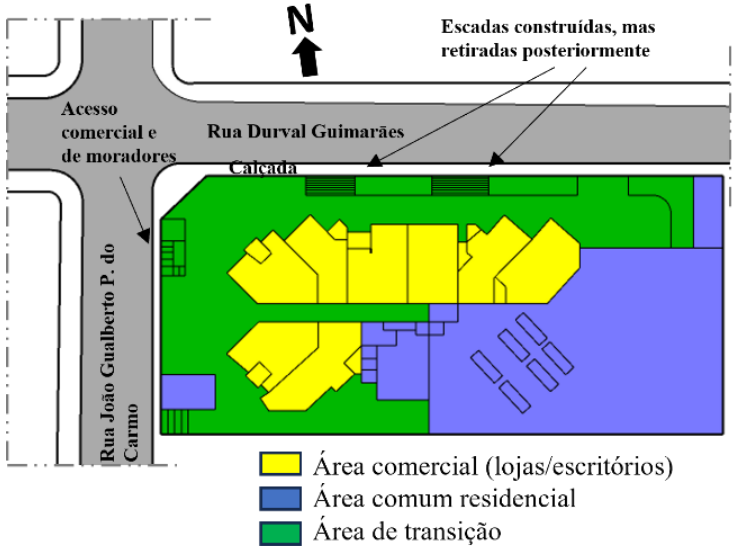
Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 10 Daniela	Construído	Endereço: Av. Dr. Marques Luz, 249, Jatiúca
	Ano: 1987	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

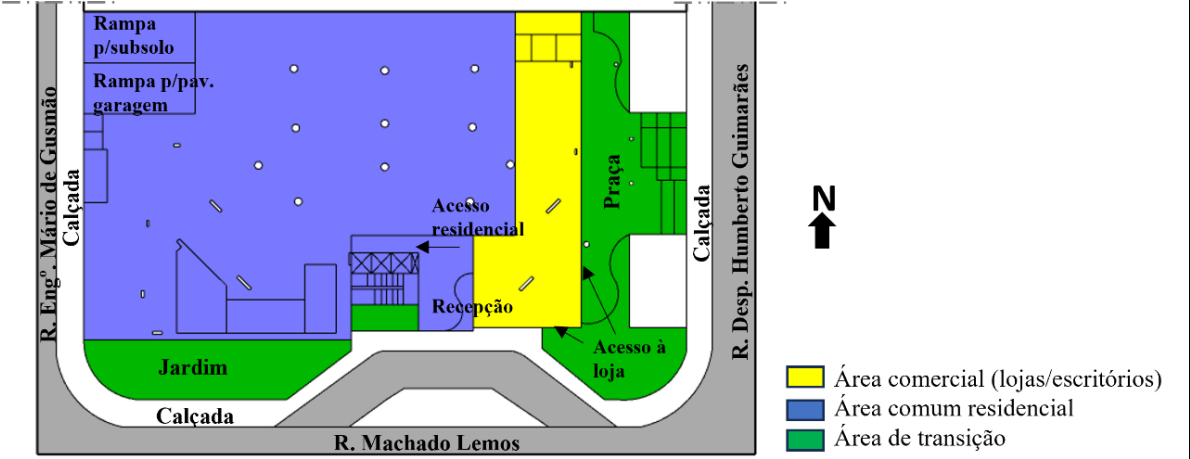
Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 11 Sea Tower	Construído	Endereço: Av. Dr. Antônio Gouveia, 475, Pajuçara
	Ano: 1989	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
 Acesso residencial Acesso comercial Calçada Rua Dr. Lessa de Azevedo (bulevar) Av. Dr. Antônio Gouveia Orla da Praia da Pajuçara Área comercial (lojas/escritórios) Área comum residencial Área de transição		

Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 12 Fiordes	Construído	Endereço: R. João Gualberto P. do Carmo, 46, Ponta Verde
	Ano: 1990	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
 Acesso comercial e de moradores Rua Durval Guimarães Calçada Rua João Gualberto P. do Carmo Escadas construídas, mas retiradas posteriormente Área comercial (lojas/escritórios) Área comum residencial Área de transição		

Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

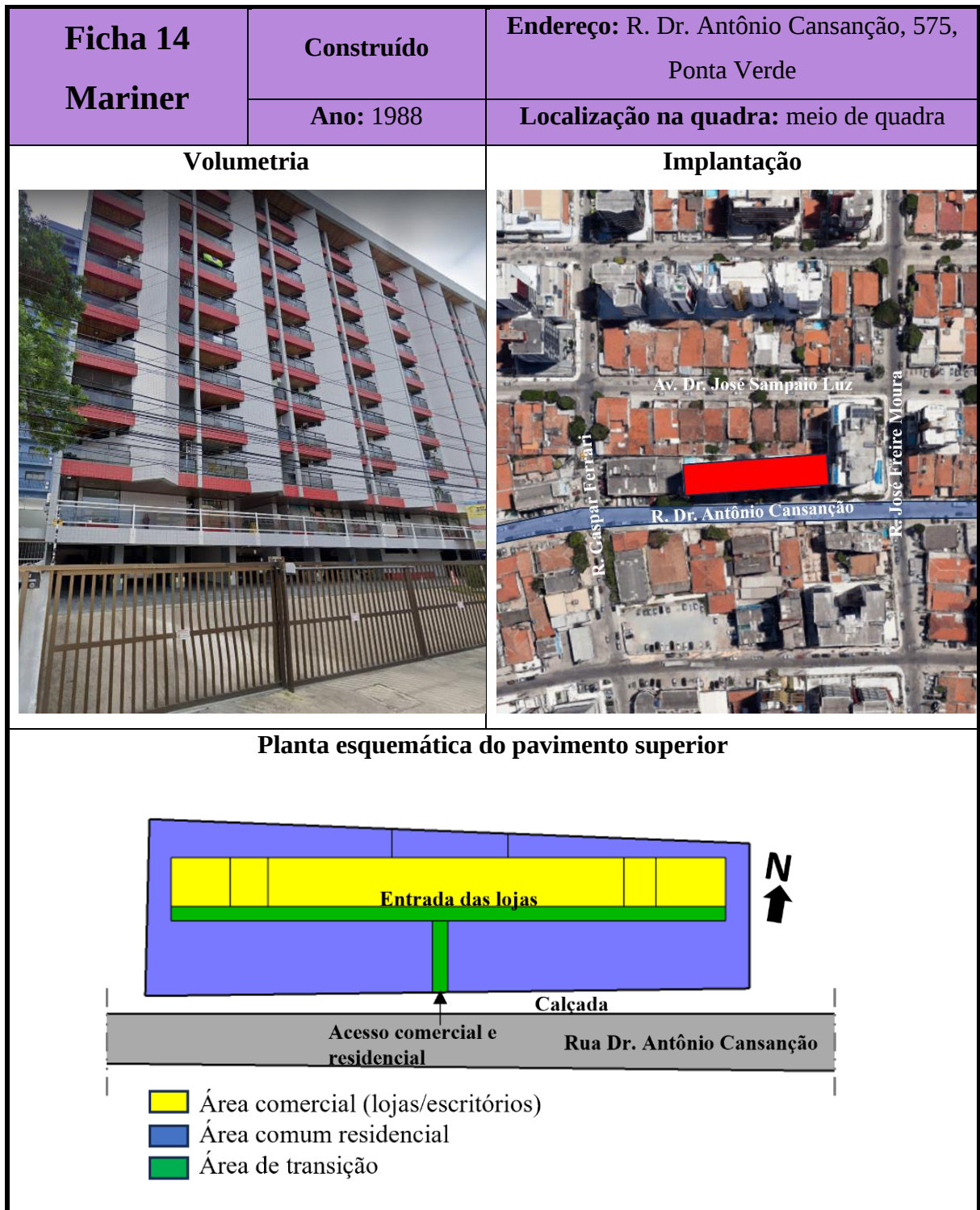
Ficha 13 Atrium	Construção/ lançamento	Endereço: R. Machado Lemos, 390, Ponta Verde
	Previsão: 2025	Localização na quadra: esquina dupla
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

3.3 Estratégia 3 – Galeria no pavimento superior

A terceira configuração do uso misto encontrada consiste na localização da área comercial no pavimento acima do térreo. Essa forma está prevista no Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, que permite a seção comercial e/ou de serviços até um pavimento acima do térreo. O acesso à área comercial pode ser feito diretamente do pavimento térreo ou por guarita. No entanto, é importante observar que de acordo com a literatura, essa decisão projetual tem impactos negativos ao meio urbano, já que a tendência é trazer menos vitalidade para as ruas do que outros tipos de edificações. A distância do fluxo de pessoas na calçada e a pouca visibilidade podem desencorajar a circulação de pedestres e reduzir a interação entre transeuntes e os estabelecimentos comerciais.

Em Maceió, o único edifício dessa tipologia é o **Ed. Mariner**, de 1988 (Ficha 14). O edifício se diferencia dos demais devido à galeria se situar no pavimento superior, enquanto o pavimento térreo é composto por estacionamento. A primeira guarita controla a entrada e saída de consumidores e moradores para a área comum, enquanto a outra, o acesso dos moradores à área residencial do edifício.



Fonte: Santos (2017), Adaptado pelo autor

3.4 Estratégia 4 – Galeria interna

A Estratégia 4 envolve edifícios que incorporam uma galeria comercial interna, caracterizada por diversas lojas em sequência voltadas para um hall interno e facilmente acessível ao público pela calçada. Essa configuração promove um fluxo de pessoas dentro da galeria e oferece conveniência para os visitantes.

Enquanto a galeria interna pode atrair pessoas para a área e criar uma sensação de segurança interna, ela não contribui diretamente para a atividade nas calçadas e espaços públicos externos. Isso pode resultar em uma vitalidade mais concentrada e interna, em vez de estimular a interação com o entorno urbano. O sucesso dessa estratégia para garantir a vitalidade urbana depende de uma combinação de fatores, incluindo a localização e o contexto, mas geralmente não contribui tanto para a vitalidade das ruas quanto os edifícios de uso misto que apresentam as lojas diretamente na calçada.

Apenas dois edifícios foram identificados com essa estratégia, ambos já construídos: a Galeria Artcenter Pajuçara (Ed. Ana Maria/Hotel Slim Pajuçara) e o Cote D’Azur (Fichas 15 e 16). A **Galeria Artcenter Pajuçara** conecta o Ed. Ana Maria, localizado em frente à orla da Praia de Pajuçara, na avenida Dr. Antônio Gouveia, ao Hotel Slim Pajuçara by Tropicalis, na Rua Jangadeiros Alagoanos. Os pedestres que transitam pelo local têm livre circulação nos espaços comuns da galeria, não havendo barreiras físicas e estando ao mesmo nível da calçada. Nesse caso, é possível atravessar de uma rua para outra facilmente passando pela galeria.

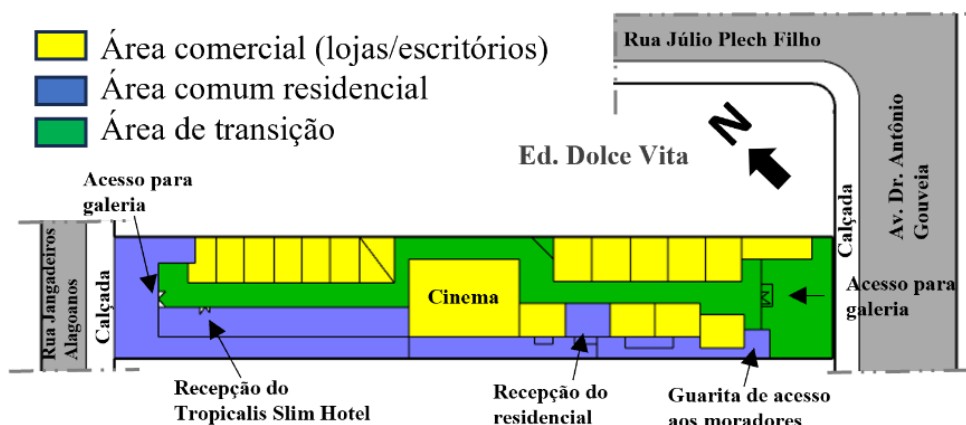
A característica de permeabilidade do pavimento térreo do conjunto da Galeria Artcenter Pajuçara o coloca em semelhança com a Estratégia 6. No entanto, devido à organização das lojas, que formam uma galeria interna, o conjunto estará incluído nessa estratégia.

O **Ed. Cote D’Azur** abriga uma galeria composta por oito lojas, as quais apresentam um leve desnível em relação à calçada. A entrada principal da galeria, voltada para a Avenida Álvaro Otacílio, beneficia-se de uma calçada larga, proporcionando uma generosa área aberta. Além disso, a fachada lateral do edifício conta com quatro lojas voltadas para a rua Hamilton de Barros Soutinho.

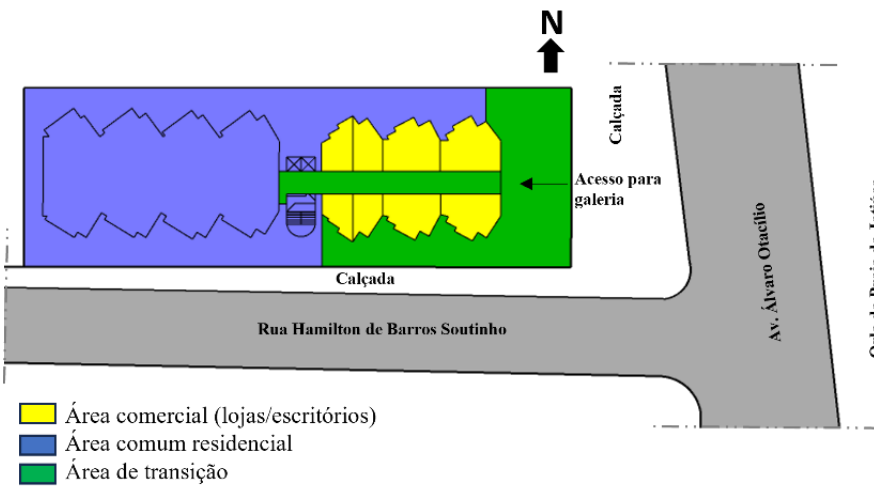
Ficha 15 Galeria Artcenter Pajuçara	Construído	Endereço: Av. Dr. Antônio Gouveia, 1113/ R. Jangadeiros Alagoanos, 1292, Pajuçara
	Ano: 1976	Localização na quadra: meio de quadra, com dois acessos

Volumetria

Implantação

Planta esquemática do pavimento térreo


Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

Ficha 16 Cote D'Azur	Construído	Endereço: Av. Álvaro Otacílio, 3567, Jatiúca
	Ano: 1985	Localização na quadra: esquina
Volumetria 		Implantação 
Planta esquemática do pavimento térreo  Área comercial (lojas/escritórios) Área comum residencial Área de transição		

Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor

3.5 Estratégia 5 – Galeria externa

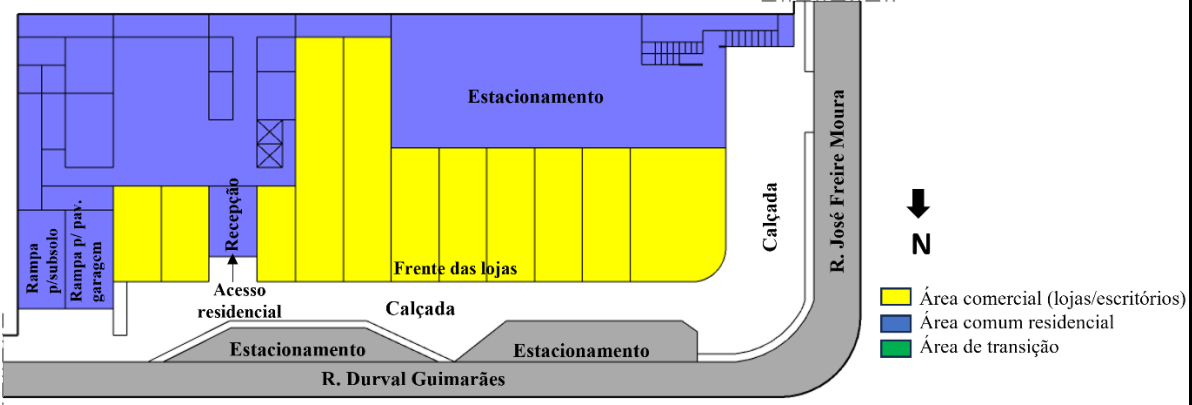
Edifícios que adotam a quinta estratégia apresentam galeria comercial orientada externamente, ou seja, as lojas abrem-se diretamente para a calçada. Nesse cenário, a recepção da área residencial assume um caráter mais privativo. Esses edifícios estão localizados predominantemente em terrenos de esquina, visando otimizar o uso do espaço comercial ao longo do perímetro do terreno.

A vitalidade nesses edifícios tende a ser mais acentuada em comparação com outras estratégias. A presença de uma galeria comercial externa, com lojas abrindo diretamente para a calçada, proporciona uma interação mais ativa entre estabelecimentos e pedestres. Dois edifícios atuais que possuem essa característica são o **Time** e o **Record Offices & Suites**, construídos em 2015 e 2017, respectivamente (Fichas 17 e 18). Já os edifícios em construção são cinco: **Smart Stay**, **Versa**, **Summit**, **Trend Studios** e **Lucarini** (Fichas 19 a 23).

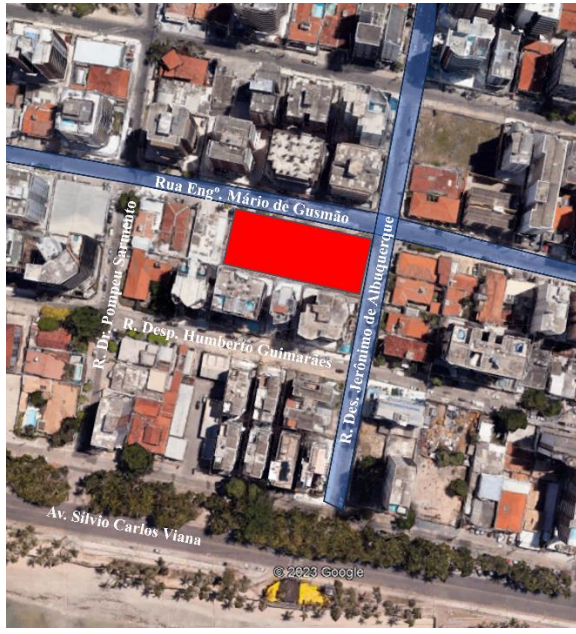
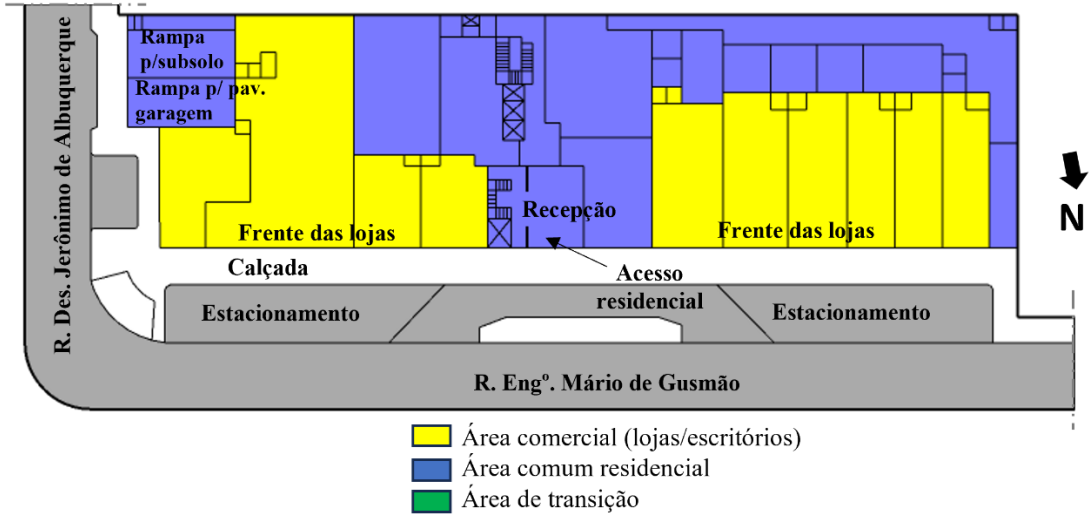
Tanto o **Time** quanto o **Record Offices & Suítes** apresentam as fachadas do pavimento térreo com as lojas e salas comerciais voltadas para o ambiente externo, permitindo que os visitantes acessem as lojas individualmente. O acesso ao setor residencial para pedestres é centralizado em uma das fachadas, cuja recepção controla o fluxo de moradores.

Os edifícios **Smart Stay** e o **Trend Studios** têm a peculiaridade da seção comercial estar dividida em dois pavimentos. O **Smart Stay** possui o térreo com doze lojas distribuídas pelas três fachadas, abertas para a calçada. O pavimento superior é denominado “pavimento empresarial” pela construtora, composto por dezoito salas comerciais. O **Ed. Trend Studios** abrigará uma galeria comercial composta por seis lojas no térreo. O pavimento superior dispõe de catorze salas comerciais.

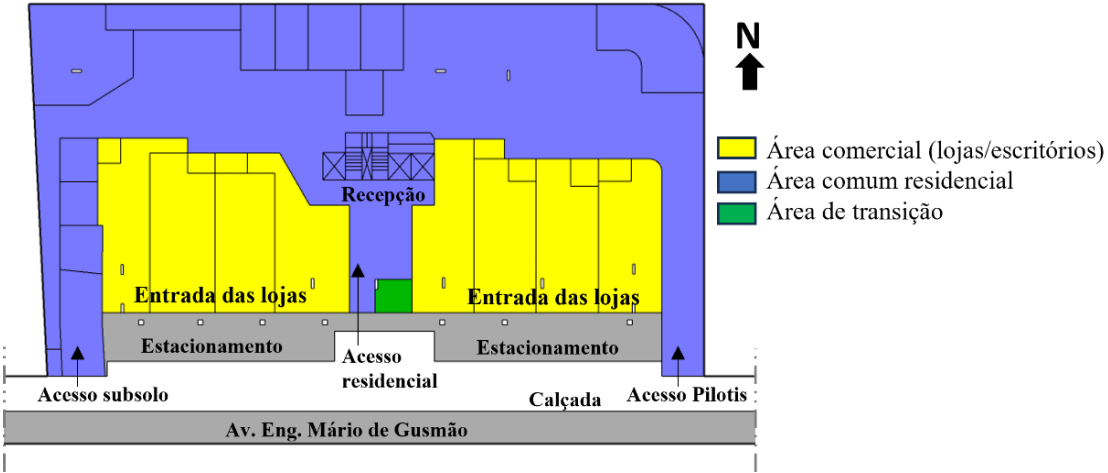
O **Ed. Versa** abrigará uma galeria com oito lojas, dispostas ao longo da fachada, no mesmo nível da calçada. O **Ed. Summit** incluirá uma galeria com treze lojas, direcionadas para a rua Engº. Mário de Gusmão, enquanto um restaurante ocupará o espaço na rua Durval Guimarães. As lojas da galeria abrem-se para um espaço externo. No **Ed. Lucarini**, a área comercial, posicionada no mesmo nível da calçada, destaca-se pela largura ampliada na avenida Dr. Antônio de Gomes de Barros. A galeria está distribuída ao longo das três fachadas e comporta treze lojas.

Ficha 17 Time	Construído	Endereço: R. Durval Guimarães, 532, Ponta Verde
	Ano: 2015	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

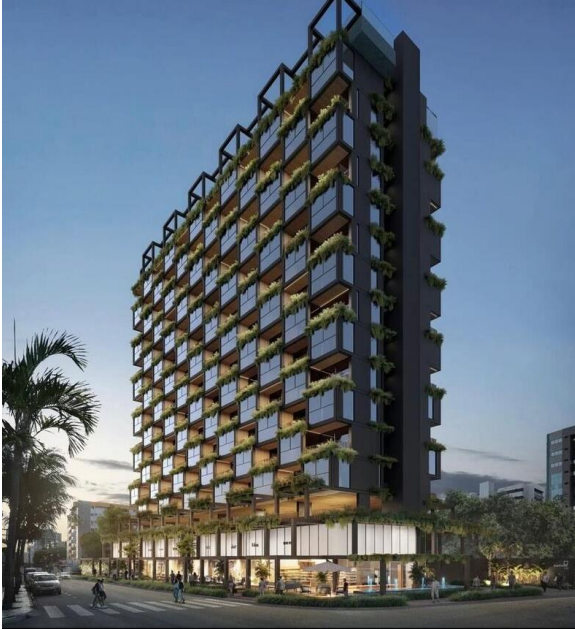
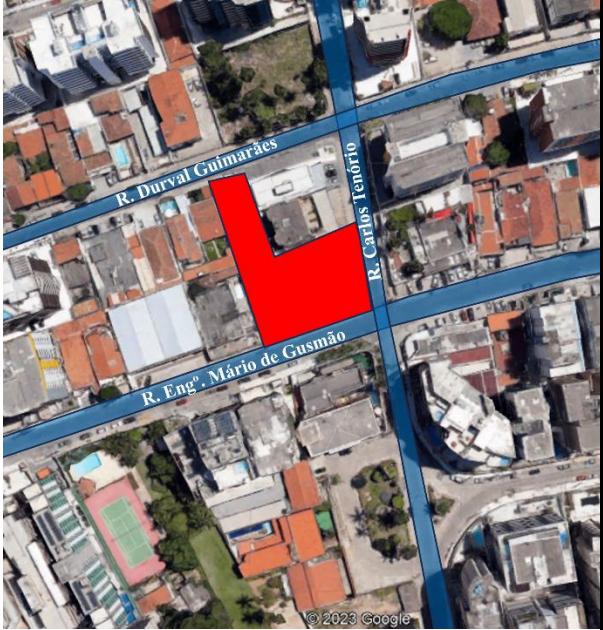
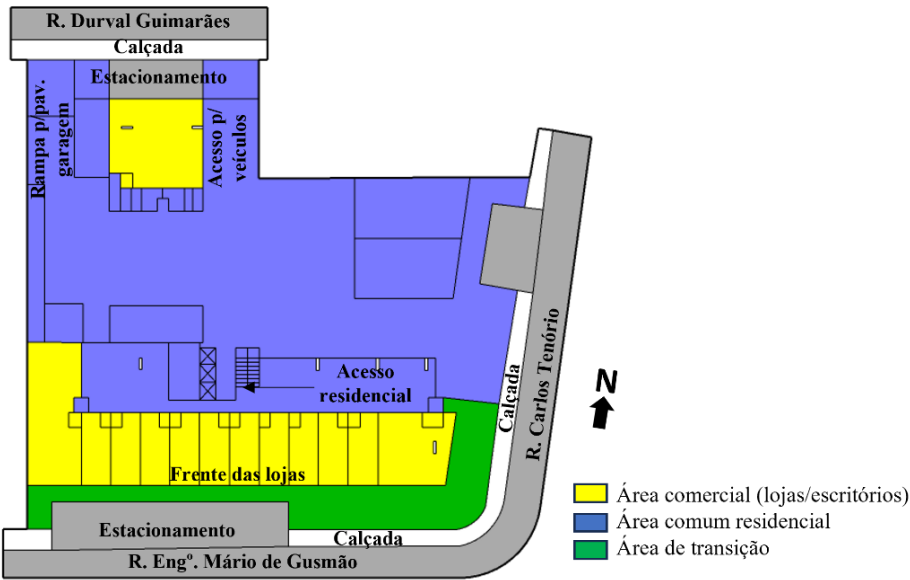
Fonte: Autor

Ficha 18 Record Offices & Suítes	Construído	Endereço: R. Engº. Mário de Gusmão, 988, Ponta Verde
	Ano: 2017	Localização na quadra: esquina
Volumetria		Localização na cidade
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

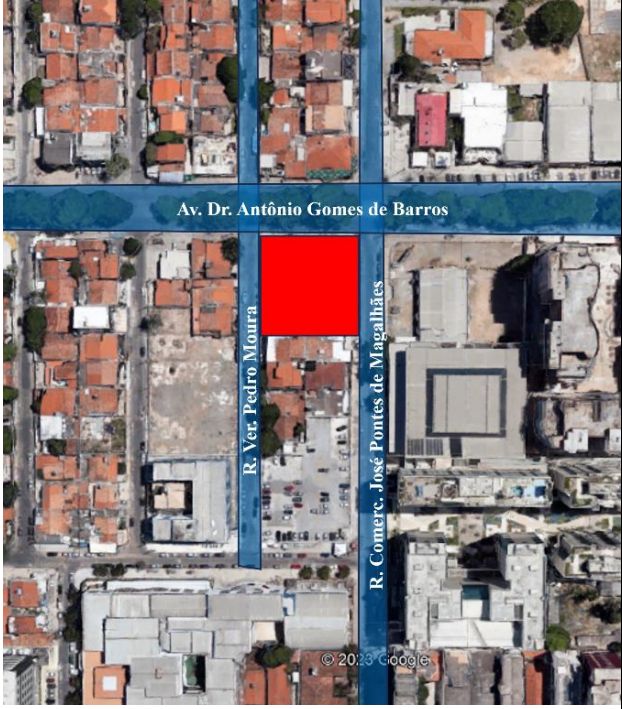
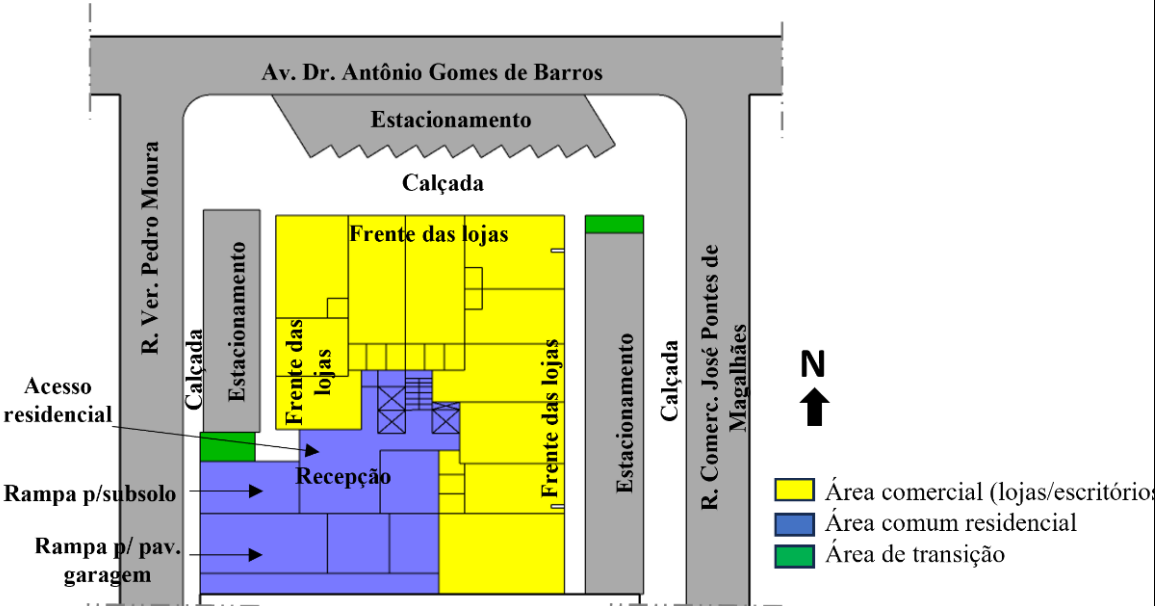
Fonte: Autor

Ficha 20 Versa	Construção/ lançamento	Endereço: R. Eng. Mário de Gusmão, 579, Ponta Verde
	Previsão: 2024	Localização na quadra: meio de quadra
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

Ficha 21 Summit	Construção/ lançamento	Endereço: R. Eng. Mário de Gusmão, 141, R. Durval Guimarães, s/n, Ponta Verde
	Previsão: 2025	Localização na quadra: esquina, com acesso também por outra rua
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

Ficha 23 Lucarini	Construção/ lançamento	Endereço: Av. Dr. Antônio de Gomes Barros, 251, Jatiúca
	Previsão: 2026	Localização na quadra: esquina dupla
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor

3.6 Estratégia 6 – Ampla zona de transição

A sexta estratégia abrange edifícios e condomínios de uso misto, situados em lotes extensos, compostos por uma ou mais torres destinadas a usos específicos ou uma combinação de múltiplos usos no mesmo edifício. Nota-se propostas de articulação viária que permitem a circulação de pedestres entre diferentes ruas, embora, em alguns casos, essa possibilidade tenha sido modificada por questões de segurança.

As soluções arquitetônicas dessa estratégia resultam em amplas áreas de transição projetadas para pedestres, incluindo espaços de convivência, praças, boulevares, entre outros. Essas áreas proporcionam locais para encontros, interações e apreciação do ambiente urbano. Além disso, a presença de espaços de convivência cria um ambiente atrativo, incentivando a permanência e a circulação de pedestres.

Os dois edifícios existentes que adotaram a Estratégia 6 são o **Jatiúca Trade Residence** (JTR) e o **Maceió Facilities**, produzidos em 2011 e 2015, respectivamente (Fichas 24 e 25). O JTR é um complexo de uso misto que se diferencia dos demais devido à presença de nove torres com usos específicos. Duas dessas torres, Itália e Espanha, destinam-se a usos comerciais e de serviços, enquanto as outras sete, denominadas Brasil, Canadá, China, Índia, Japão, México e Austrália, são destinadas ao uso residencial. As 20 lojas disponíveis atendem a uma ampla área entre duas fileiras de torres, criando um boulevard que se estende até a saída pela avenida Álvaro Otacílio.

Já o Maceió Facilities, é composto por duas torres, Green e Blue, que estão divididas em duas seções: o pavimento térreo é destinado ao uso comercial, sendo o restante voltado para uso residencial. As torres são interligadas por um pátio aberto comum, de livre circulação para os visitantes. A área comercial se localiza no pavimento térreo de cada torre, totalizando 16 lojas. Dessas, 6 lojas têm fachadas voltadas para a calçada, enquanto 10 estão direcionadas para o pátio interno. No geral, as áreas comuns do condomínio são convidativas e agradáveis para os transeuntes.

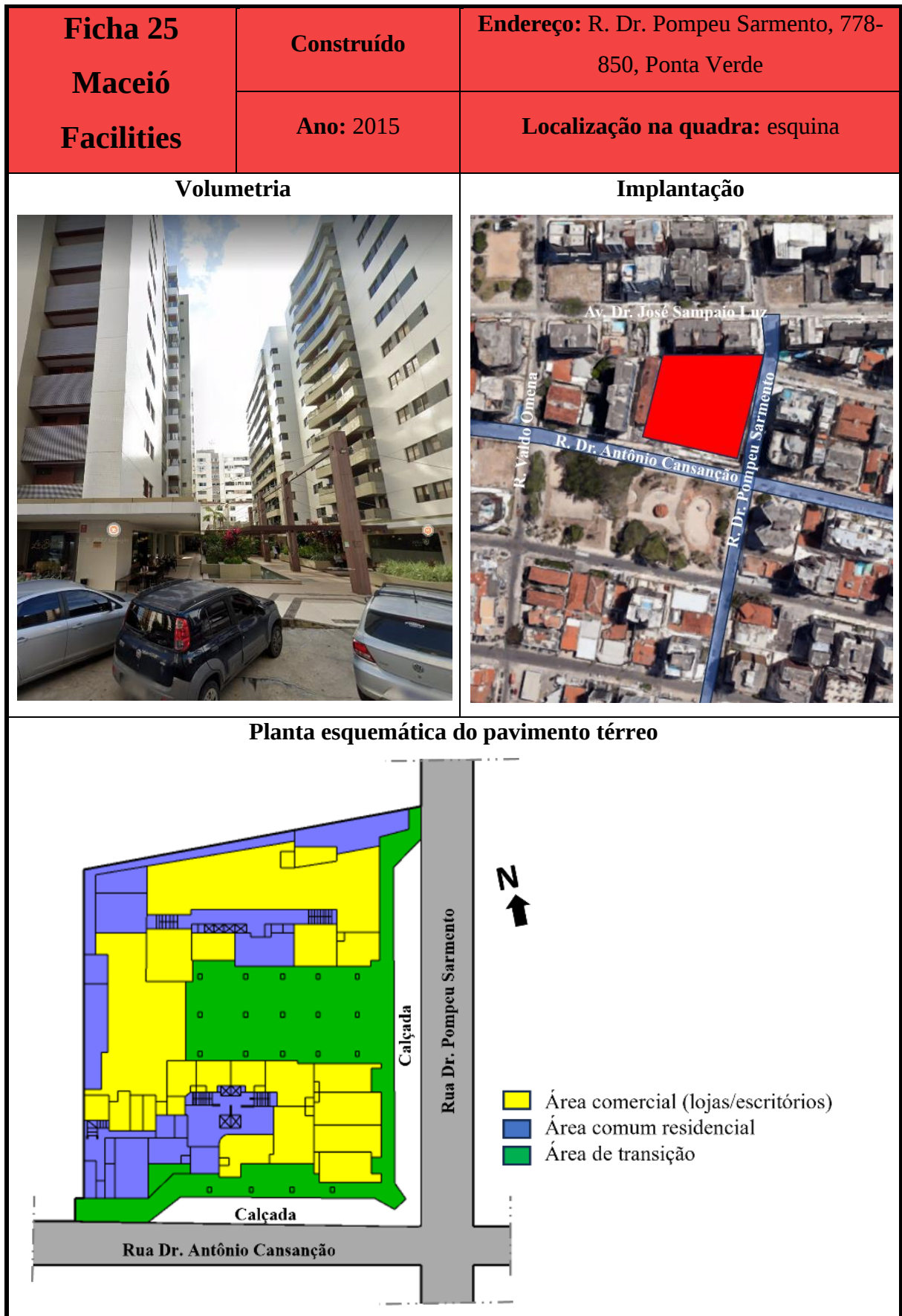
Os três edifícios em construção são o New Time, Five Flex e Next Home (Fichas 26 a 28). No **Ed. New Time**, destaca-se a permeabilidade do pavimento térreo, permitindo a circulação fluida de uma via à outra. A área comercial, integrada ao pavimento térreo, compreende quatro estabelecimentos, incluindo um restaurante de grande porte voltado para a orla e um hall interno. Entre as características notáveis, encontram-se espaços de convivência, como praças e *parklets*, posicionados à frente do restaurante e ao longo do hall interno.

O **Ed. Five** também tem fachada ativa e permeável, permitindo entrada para a recepção/lobby do residencial por ambas as vias. O pavimento térreo abriga sete estabelecimentos comerciais, sendo cinco voltados para a avenida Sílvio Carlos Viana, um interno e um restaurante com fachada para a rua Desp. Humberto Guimarães. A singularidade da geometria do terreno e a solução arquitetônica adotada concebem uma via interna, possibilitando a circulação de pedestres entre as duas ruas.

O **Ed. Next Home** é composto por dois blocos independentes, embora inseridos em um único volume, formando assim duas torres residenciais. Quanto à área comercial, a organização é quase simétrica, abrigando treze lojas, sendo nove direcionadas para as fachadas das ruas e quatro voltadas para um boulevard. O projeto do pavimento térreo destaca-se pela permeabilidade e fachada ativa. Inclui o boulevard na lateral do terreno, que oferece espaços de convivência além de uma via para a circulação de veículos na outra lateral.



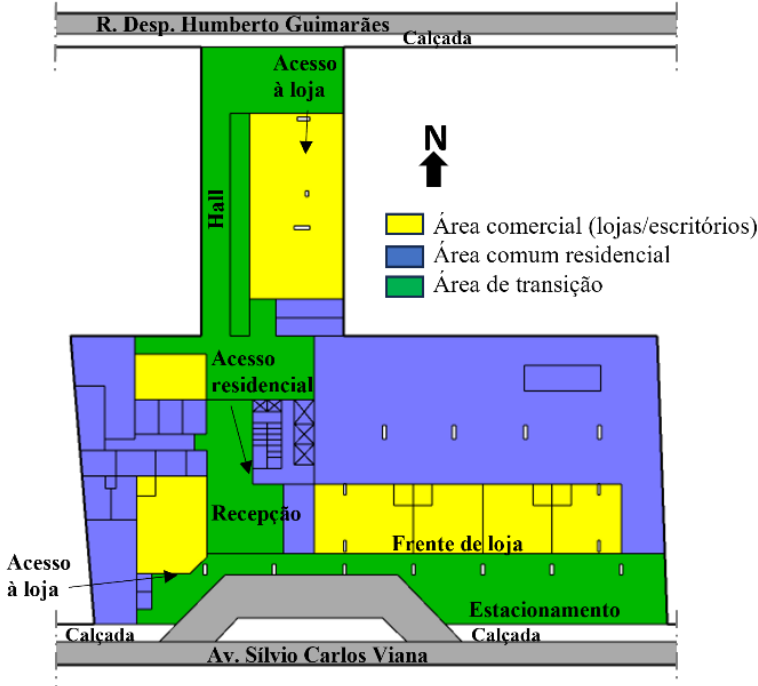
Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor



Fonte: Santos (2017). Adaptado pelo autor



Fonte: Autor

Ficha 27 Five Flex Life	Construção/ lançamento	Endereço: Av. Silvio Carlos Viana, 1811, R. Desp. Humberto Guimarães, s/n, Ponta Verde
	Previsão: 2025	Localização na quadra: meio de quadra, com dois acessos
Volumetria		Implantação
		
Planta esquemática do pavimento térreo		
		

Fonte: Autor



Fonte: Autor

4 COMPARAÇÃO E ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS

As decisões arquitetônicas que caracterizam as seis estratégias refletem as intenções que determinam o grau de associação com a rua, calçada e pessoas. Isso permitiu transmitir a percepção quanto à promoção da vitalidade urbana, um dos pontos esperados e defendidos pelos autores apoiadores da cidade compacta, multifuncional e do novo urbanismo. Conhecer os edifícios construídos e em pleno funcionamento possibilita embasar a comparação com os empreendimentos do futuro, que indicam as novas tendências do mercado, as inovações tecnológicas e a preocupação com uma cidade mais sustentável.

Comparando-se a quantidade de edifícios construídos e em construção/lançamento de cada estratégia, observa-se que (Quadro 5): as estratégias **1 – térreo no nível da calçada** e **5 – galeria externa** terão 5 representantes a partir de 2024; a **Estratégia 6 – ampla zona de transição** terá mais 3 edifícios; enquanto a **Estratégia 2 – térreo elevado em relação à calçada** terá apenas 1.

Para comparar a produção atual e a futura, excluiu-se da análise as Estratégias 3 e 4, por terem sido descontinuadas. Os edifícios das quatro estratégias são analisados comparando os existentes com os que ainda estão em construção, investigando as mudanças que ocorrerão com a inclusão das novas propostas e se há um salto qualitativo nos novos projetos em relação aos atuais.

Quadro 5: edifícios construídos e em construção/lançamento por cada estratégia

Estratégia/característica	1976 - 2023	a partir de 2024
1 – térreo no nível da calçada	3	5
2 – térreo elevado em relação à calçada	4	1
3 – galeria no pavimento superior	1	0
4 – galeria interna	2	0
5 – galeria externa	2	5
6 – ampla zona de transição	2	3

Fonte: Autor

4.1 Estratégia 1 – Térreo no nível da calçada

Os três edifícios construídos – Tenerife, Neo 2.0 e Neo – apresentam a área comercial com apenas um estabelecimento, e apesar de estar no mesmo nível da calçada, o pavimento

térreo não está integrado ao espaço público de forma harmoniosa, principalmente no caso do Neo e Neo 2.0 (Figura 26). As barreiras físicas presentes delimitam claramente o espaço público (calçada) e a zona de transição da área comercial do edifício (praça de alimentação). A barreira nesse caso tem o mesmo intuito descrito na Estratégia 2, de criar um espaço mais reservado para os clientes.

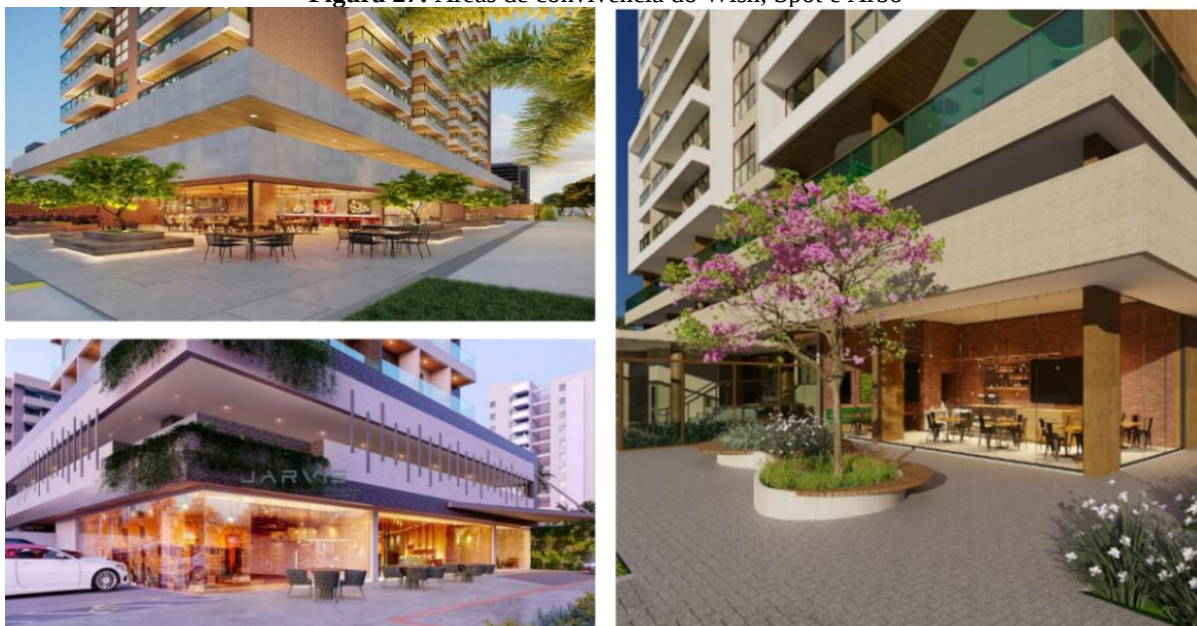
Figura 26: Barreiras física do Neo e Neo 2.0



Fonte: Acervo pessoal

Em comparação, a proposta dos novos edifícios em construção/lançamento, Wish, Noah, Spot, Box e Arbo, apresenta maior atenção à urbanidade, evidenciada pela implantação com recuos para calçadas mais amplas, favorecendo áreas de permanência em frente às lojas. A localização em terreno de esquina, como nos casos do Wish, Spor e Arbo (Figura 27), amplia esses ambientes.

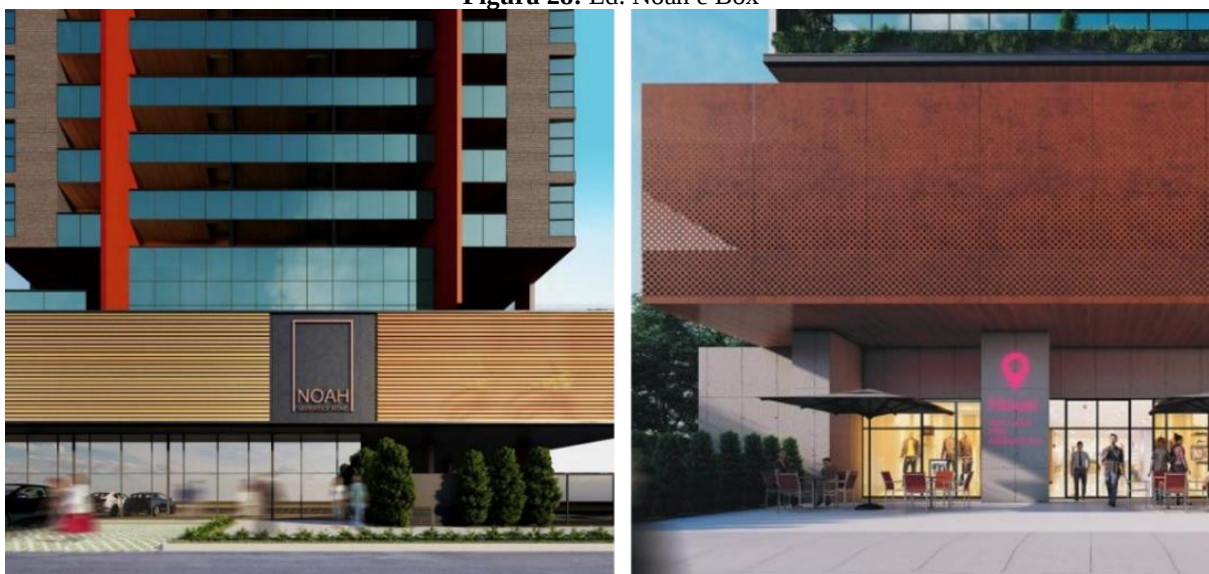
Figura 27: Áreas de convivência do Wish, Spot e Arbo



Fonte: Adaptado pelo autor⁶

A integração com a calçada está presente até mesmo em empreendimentos localizados no meio de quadras, como o Box, ou em esquina, embora com lojas voltadas apenas para uma das fachadas, como o Noah, conforme ilustrado na Figura 28. Diferentemente dos edifícios já construídos com essa estratégia, espera-se que os novos empreendimentos evitem o fechamento de suas fachadas com barreiras físicas e outros elementos privativos.

⁶ Fontes: Superior esquerda: V2 Construções / Inferior esquerda: Jarvisimoveis / Direita: V2 Construções.

Figura 28: Ed. Noah e Box

Fonte: Adaptado pelo autor⁷

4.2 Estratégia 2 – Térreo elevado em relação à calçada

Na segunda estratégia, três dos quatro edifícios construídos, Seis Irmãos, Daniela e Fiordes, apresentam semelhanças em sua proposta de inserção no terreno, as quais limitam o acesso à área de transição. O uso comercial não é evidente ao observar esses edifícios no nível da calçada ou da rua, devido à elevação do *pilotis*, muro alto e à exposição discreta das lojas. Ademais, as reformas no edifício Fiordes excluíram a escadaria previstas no projeto original, enquanto no Seis Irmãos e Daniela passam por reformas no setor, não se sabe se as reformas irão suprimir a área de transição.

A Figura 29 demonstra que a seção comercial dos três edifícios não está em conformidade com as premissas benéficas do edifício multifuncional. Os problemas identificados incluem perímetro murado e acesso estreito às lojas (no caso do Fiordes e do Seis Irmãos); e acesso comercial compartilhado com o acesso residencial (Fiordes), o que vai contra o código de obras da cidade.

⁷ Esquerda: <https://www.alexandrelinmoveis.com.br/imovel/1813140/lancamentos-venda-maceio-al-jatiuca-noah-versatile-home> / Direita: Edifício Box Studio.

Figura 29: Problemas na fachada dos edifícios Fiordes e Seis irmãos

Fonte: Acervo pessoal

A exceção entre os edifícios construídos nessa estratégia é o Sea Tower, cuja rua adjacente à fachada lateral foi convertida em um boulevard, fechada para veículos, promovendo maior interação entre o edifício, o logradouro, lojas vizinhas e os pedestres. Nesse boulevard (Figura 30), os estabelecimentos comerciais são predominantemente do setor gastronômico, transformando a rua numa espécie de praça linear.

Figura 30: Indicação do boulevard e do Sea Tower

Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor

Em comparação, o Ed. Atrium, atualmente o único em fase de construção/lançamento com a estratégia 2, distingue-se dos demais devido ao pavimento térreo abrigar apenas um estabelecimento, um restaurante, acompanhado por uma ampla praça aberta acessada por escadarias e rampas largas. O empreendimento terá fachada ativa e, apesar do ponto comercial estar elevado em relação à calçada, ele se abre para o exterior sem barreiras, exceto pela presença da escadaria. O recuo da edificação no terreno proporciona um passeio público mais amplo, além de destinar espaços para o paisagismo, conforme Figura 31.

Figura 31: Vista da fachada do Ed. Atrium



Fonte: Colil Construções

4.3 Estratégia 5 – Galeria externa

Os dois edifícios construídos, Time e Record Offices & Suítes, foram concluídos em 2015 e 2017, respectivamente. Sendo empreendimentos recentes, ambos operam de maneira semelhante, apresentando fachada ativa na maior parte do perímetro, com pavimento térreo contendo lojas e salas comerciais voltadas para o ambiente externo. Tanto o Time quanto o Record Offices são empreendimentos de grande porte, ocupando um terreno extenso e de esquina, com lojas direcionadas para ambas as ruas. Além disso, o desenho no terreno proporciona calçadas largas, como evidenciado no Time (Figura 32). Ambos possuem uma quantidade significativa de lojas distribuídas na fachada, sendo que o Record Office conta com 10 lojas, enquanto o Time possui 11.

Figura 32: Fachada do pavimento térreo do Ed. Time



Fonte: Booking.com

De maneira geral, as propostas dos futuros edifícios Smart City, Versa, Summit, Trend e Lucarini não apresentam muitas inovações na fachada ativa em comparação com o Record Office e o Time. A novidade pode ser observada na composição de dois pavimentos comerciais, como no caso do Smart Stay e do Trend, que possuem um pavimento térreo exclusivo para uso comercial, ocupado por lojas, e um pavimento superior destinado aos serviços, abrigando salas comerciais (Figura 33). Nessa composição o pavimento-garagem é deslocado para um andar acima, possibilitando novos arranjos na volumetria. Ao recuar a edificação no terreno, abre-se a possibilidade de alargar a calçada pública ou criar uma calçada interna como faixa de transição, proporcionando uma ambientação mais convidativa entre a calçada pública e a calçada interna, que pode ser envolvida por paisagismo e mobiliário, representando tanto uma área livre acessível para o visitante como uma “segunda” vitrine para as lojas. Esse recurso é evidenciado no Ed. Summit (Figura 34).

Figura 33: Composição dos pavimentos térreo e superior do Smart Stay e do Trend



Fonte: Adaptado pelo autor⁸

Figura 34: Fachada do Summit



Fonte: Disponível em: <https://www.alexandrelinmoveis.com.br/imovel/2230660/lancamentos-venda-maceio-al-ponta-verde>. Acesso em novembro de 2023

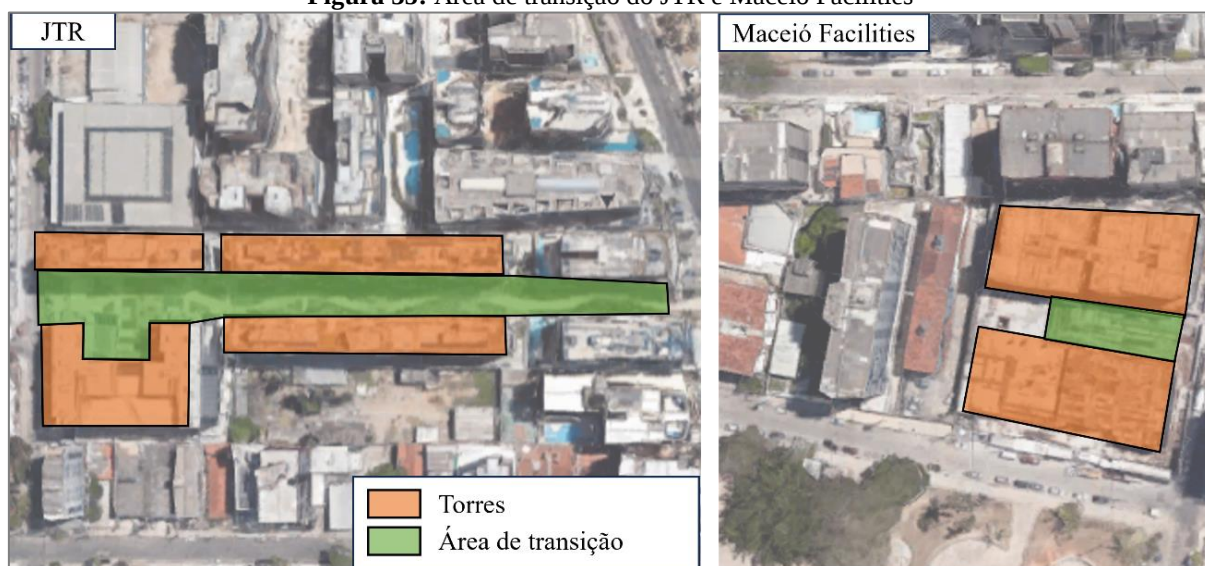
4.4 Estratégia 6 – Ampla zona de transição

Os dois edifícios construídos que adotam a estratégia de dispor de amplas zonas de transição também são recentes: o JTR e o Maceió Facilities. Em suas inaugurações, foram

⁸ Fontes: Esquerda: Maceió Apartamentos / Direita: Trend Studios.

considerados grandes empreendimentos que introduziram uma nova forma de moradia e alteraram o conceito de edifício de uso misto em Maceió (Santos, 2017). Ambos possuem mais de uma torre, mas a organização do uso misto difere entre eles. O JTR possui 9 torres com funções específicas, sendo 7 torres residenciais e 2 torres comerciais e de serviços. Já o Maceió Facilities é composto por 2 torres de uso híbrido, tendo o pavimento térreo comercial e os demais pavimentos superiores destinados à função residencial. Assim, apresentam-se de maneiras distintas, mas compartilham a mesma proposta: criar ambientes “semipúblicos”, ou zonas de transição, para atrair o público consumidor às lojas (Figura 35).

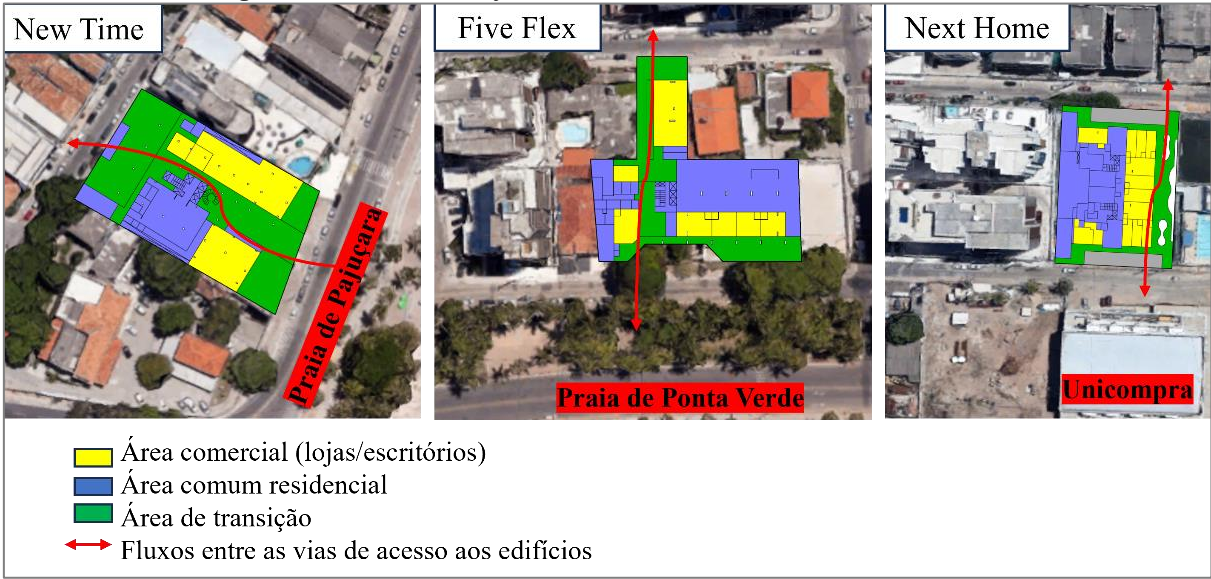
Figura 35: Área de transição do JTR e Maceió Facilities



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor

Os recentes empreendimentos que incorporam a Estratégia 6, como o New Time, o Five Flex Life e o Next Home, estão situados propositalmente em terrenos com acesso de uma rua à outra. Essa condição possibilita que o projeto arquitetônico articule o fluxo de pedestres entre essas vias, ao mesmo tempo em que promove a visibilidade das lojas e demais pontos comerciais. Na Figura 36, são destacados os fluxos dos pavimentos térreos permeáveis.

Figura 36: Área de transição dos Ed. New Time, Five Flex e Next Home



Fonte: Google Earth. Adaptado pelo autor

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo buscou comparar os edifícios já construídos aos novos, ainda em construção, fundamentando-se na análise de seis estratégias projetuais propostas. Nesse sentido, ressaltou-se a importância do edifício de uso misto como um elemento construído crucial para a cidade, visto seu potencial de encorajar a permanência de pessoas nas calçadas. Isso é possível ao se utilizar os espaços de transição dos edifícios como uma extensão dos espaços públicos, transformando-os em áreas de convivência e de encontros.

A literatura abordada nesse trabalho debateu os aspectos positivos dos edifícios de uso misto para a cidade. De modo geral, os benefícios apontados incluem: integração urbana, em que promovem uma transição mais eficaz entre o interior e o exterior das edificações, em contraste com os edifícios multifamiliares residenciais; eficiência no uso do solo, visto que a combinação de diferentes usos em uma única edificação otimiza a ocupação do espaço urbano; verticalização, que permite um maior potencial construtivo, abrigando mais pessoas em um único terreno, contribuindo para uma cidade mais compacta e sustentável; e mobilidade urbana, pois reduzem a dependência de veículos, incentivando o deslocamento a pé e o uso do transporte público. Tais aspectos ajudam a trazer mais sociabilidade entre as pessoas, como discutido no Capítulo 1.

A análise dos edifícios de uso misto construídos constatou o potencial desta tipologia na integração ao meio urbano, evidenciado pela circulação de pessoas no entorno, pela apropriação dos espaços de transição como equipamentos públicos, e pelo contraste com os condomínios multifamiliares residenciais vizinhos. Dentre essas construções, o aspecto mais notável é a escassa transição entre os espaços públicos e privados, exceto nos condomínios de uso misto JTR e Maceió Facilities.

O estudo categorizou os 28 edifícios de uso misto em seis estratégias projetuais. A primeira aproxima o edifício à calçada, promovendo a integração funcional e física. Na segunda, a área comercial está elevada em relação à calçada, predominante em condomínios atuais. A terceira posiciona a área comercial acima do térreo, impactando negativamente na vitalidade urbana. A Estratégia 4 incorpora galeria interna, fomentando um fluxo conveniente. Na quinta, as galerias comerciais estão abertas diretamente para a calçada, proporcionando o contato mais intenso. A sexta abrange edifícios em lotes extensos, com articulação viária para pedestres, proporcionando amplas áreas de transição e espaços de convivência.

Nas Estratégias 1 e 2, a área comercial apresenta proposta arquitetônica distante do restante do edifício, de modo que os pontos comerciais são como “anexos” das edificações. Adicionalmente, os edifícios da Estratégia 2, com exceção do Sea Tower, possuem acesso comercial restrito. Em edifícios de uso misto, nos quais se espera que o comércio seja o ponto de conexão entre o edifício e o público visitante, a restrição no acesso comercial prejudica a integração efetiva entre os espaços internos e externos. A limitada acessibilidade desses pontos comerciais cria obstáculos à vitalidade urbana esperada dessa tipologia. Consequentemente, a configuração arquitetônica desses edifícios pode comprometer a fluidez da interação entre a comunidade e os estabelecimentos. Já as Estratégias 5 e 6, compostas por edifícios construídos mais recentemente, integram mais a edificação e a inserem mais adequadamente no contexto urbano.

Na comparação entre os edifícios existentes e os futuros, as Estratégias 1 e 2 terão avanços significativos na integração entre os espaços públicos e privados. Destacam-se a implementação de fachadas ativas e recuos propositais, viabilizando trechos de calçada mais amplos em frente às lojas. Em relação à Estratégia 5, observa-se pouca diferença entre os atuais e os futuros, destacando-se a adição de dois pavimentos destinados ao comércio e serviços. Na Estratégia 6, o destaque reside na continuidade da articulação entre as vias, proporcionada pelas características dos lotes.

A futura produção englobará, em todos os casos, fachadas ativas, uma maior integração do pavimento térreo à calçada e gentilezas urbanas, como a criação de zonas de transição com ambientes mais abertos para os cidadãos, incluindo praças, jardins e boulevares. Os próximos edifícios de uso misto na área de estudo evidenciam um avanço qualitativo com a sustentabilidade urbana, conforme discutido nesse trabalho. De maneira geral, suas propostas alinham-se mais intimamente ao ideal defendido pelos autores citados. Espera-se um salto qualitativo na abordagem arquitetônica, agora com uma maior ênfase no espaço urbano.

É importante compreender o crescimento expressivo de novos empreendimentos na área de estudo. No período entre 1976 e 2023 (47 anos), quinze edifícios de uso misto foram erguidos nos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, enquanto entre 2023 e 2027 serão construídos a mesma quantidade em apenas 4 anos, indicando um crescimento exponencial dessa tipologia na cidade de Maceió. Este aumento ganha ainda mais relevância diante dos investimentos em infraestrutura em outros bairros da planície litorânea, com a divulgação de numerosos projetos. Nesse contexto, torna-se imperativo avaliar não apenas a quantidade, mas também a qualidade dessas intervenções urbanas.

A atuação do mercado imobiliário justifica o ressurgimento dessa tipologia na cidade. Nas aulas da disciplina Ateliê Cidades, do PPGAU, ministrada pelo Profº Drº Alexandre Toledo, da qual fui convidado, as discussões sobre a produção de edifícios de uso misto em Maceió abordaram a questão mercadológica do tema. Os motivos apresentados são: turismo, que movimenta a hospedagem por temporada; valorização imobiliária, que elevou o preço do metro quadrado; e sobretudo a brecha do código de obras, que possibilita grandes vantagens em parâmetros edilícios e menor exigência de vagas de estacionamento em unidades hoteleiras. Assim o novo padrão encontrado é de apartamentos studio e apart-hotel, acessível a uma demanda crescente de núcleos familiares pequenos, com serviços de hotelaria incluso.

Entretanto, o interesse crescente por edifícios de uso misto exige uma análise aprofundada dos aspectos quantitativos, bem como dos impactos sociais, econômicos e ambientais envolvidos. Diante do exposto, os dados revelam a relevância desse tema, em que a arquitetura está em sintonia com o meio urbano. A compreensão aprofundada dos edifícios de uso misto não apenas como estruturas físicas, mas como elementos essenciais na malha urbana, é fundamental para o planejamento urbano sustentável.

Espera-se que esse estudo promova novas reflexões e aprimore a abordagem de intervenções urbanas, favorecendo uma coexistência harmoniosa entre os espaços residenciais e comerciais. Esse trabalho marca o encerramento dessa etapa, expressando a esperança de contribuir para esse campo e de que possa servir de inspiração aos futuros pesquisadores que darão continuidade a essa pesquisa.

REFERÊNCIAS

- ARCHDAILY BRASIL. **Grove em Grand Bay / BIG**. 2018. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/891078/grove-em-grand-bay-big>. Acesso em: 22 de jan. 2024.
- BAIRRU. **O que são gentilezas urbanas e como colocá-las em práticas?**. 2022. Disponível em: <https://bairru.com.br/espaco-aberto/2022/03/09/o-que-sao-gentilezas-urbanas-e-como-coloca-las-em-pratica/>. Acesso em: 11 de mar. 2024.
- CALDAS, Ana Noélia Araújo. **Fachadas verticais em Maceió**: análise de tipologias em edifícios multifamiliares. Estudo de caso nos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. Maceió/AL (1970-1999). 2018. 214 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió-AL, 2019.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro**: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. 2. ed. São Paulo: Editora 34, 2012. 224 p.
- CAOS PLANEJADO. **Onde estão os edifícios de uso misto?**. 2013. Disponível em: <https://caosplanejado.com/onde-estao-os-edificios-de-uso-misto/>. Acesso em: 10 de jan. 2024.
- CARVALHO, Jorge Pessoa de. **A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade**: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos. 2007. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **O projeto**: diálogos da forma na orla de Maceió: edifícios verticais 1980-2012. 2014. 392 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.
- COUTINHO, Marta Cristina Cavalcante. **O mercado imobiliário vende felicidade?** Caracterização das áreas de lazer dos edifícios verticais multifamiliares em Maceió-AL (2010-2015). 2016. 173 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió. 2016.
- COSTA, Matheus Oliveira. Vida, espaço, edifício. São Paulo para pessoas. Arqutextos, São Paulo, ano 21, n. 249.02, **Vitruvius**, fev. 2021. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/21.249/8007>. Acesso em: 09 de dez. 2023.
- CUNHA JUNIOR, Jaime. **O edifício multifuncional em São Paulo**: desafios e potencialidades para a sua inserção no quadro urbano contemporâneo. 2018. 240 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2018.
- CRESWELL, John Ward. **Investigação qualitativa e projeto de pesquisa**: escolhendo entre cinco abordagens. 3. ed. Porto Alegre: Penso, 2014.
- DALL'ASTA, Érica. **Crescimento populacional e sustentabilidade das cidades**: em busca de um modelo conceitual para o planejamento urbano. 2014. 187 f. Dissertação (Mestrado em

Engenharia Civil) - Escola de Engenharia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

GALVÃO, Walter José Ferreira. **COPAN/SP: a trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso: estudo compreensivo do processo com base na avaliação pós-ocupação**. 2007. Dissertação (Mestrado em Tecnologia da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. DOI:10.11606/d.16.2007.tde-19092007-121207.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. 2 ed. São Paulo: Perspectiva, 2013. 280 p. Tradução: Anita Di Marco.

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **Verticalização de Maringá: o caso do novo centro: uma urbanização do possível**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

GOMES, Pedro Igor Galvão; OLIVEIRA, Lucimara Albieri de. A correlação entre verticalização, densidade e urbanidade: estudo de caso dos edifícios verticais da região norte de Palmas-TO. **Desafios: Revista Interdisciplinar da Universidade Federal do Tocantins**, [S.L.], v. 8, n. , p. 92-102, 10 abr. 2022. Universidade Federal do Tocantins. DOI: <http://dx.doi.org/10.20873/uftsupl2021-12546>.

GUDINA, Andrej Alexander Barbosa. **Às vias de fato: o automóvel enquanto força dominante da urbanização de Maceió-AL após o Plano Diretor de 2005**. 2022. 188 f. Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas. Maceió, 2022.

HIRANO, Dani. **O edifício de usos mistos** – estudo de quatro casos. 2017. 228 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IRAZÁBAL, Clara. Da Carta de Atenas ao Novo Urbanismo, qual seu significado para a América Latina?. *Arquitextos*, São Paulo, ano 02, n. 019.03, **Vitruvius**, dez. 2001. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.019/821>. Acesso em: 26 de jul. 2023.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. 3 ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa (Coleção Cidades).

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**. 2015. 165 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2015.

KARSSSENBERG, Hans *et al.* **A cidade ao nível dos olhos: lições para os *Plinths***. Porto Alegre: Edipucrs, 2015. 340 p. Tradução de: Paulo Horn Regal e Renee Nycolaas.

LOBATO, Maurílio Lima. **Considerações sobre o espaço público e edifícios modernos de uso misto no centro de São Paulo**. 2009. 134 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e

Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. *Arquitextos*, São Paulo, ano 07, n. 082.03, **Vitruvius**, mar. 2007. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>. Acesso em: 09 de dez. 2023.

MACEIÓ (município). **Lei Municipal Nº 5.593**, de 08 de fevereiro de 2007. 2007.

MEINERS, Wilhelm Eduard Milward de Azevedo; SILVA, Renata Adriana Garbossa; ROSANELI, Alessandro Filla. Espaço público de propriedade privada em Curitiba (Brasil): o boulevard da neo superquadra. **Oculum Ensaios**, [S.L.], v. 17, p. 1-18. <http://dx.doi.org/10.24220/2318-0919v17e2020a4330>.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira. **O transbordamento do processo de verticalização de Natal para o município de Parnamirim-RN**. 2020. 207 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal de Alagoas. Natal.2020

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira; COSTA, Ademir Araújo da. As pesquisas sobre verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. **Sociedade e Território**, Natal, v. 29, n. 1, p. 31-49, jan/jun. 2017.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVA, Geovany Jessé Alexandre da; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Cidades compactas e verdes: discussões acerca da qualidade de vida e sustentabilidade urbana. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, [S.L.], v. 23, n. 33, p. 76-103, 2016. <http://dx.doi.org/10.5752/p.2316-1752.2016v23n33p76>.

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: editorial Gustavo Gili, SA, 2001.

RUEDA, Salvador. Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. **Boletín Cf+S: la Sostenibilidad en el Proyecto Arquitectónico y Urbanístico**, Barcelona, n. 32-33, p. 119-134, jan. 2003. Disponível em: <http://polired.upm.es/index.php/boletincfs/article/view/2340/2422>. Acesso em: 22 jan. 2024.

SANTOS, Luciana Gavazza dos. **Áreas de transição dos condomínios verticais de uso misto: espaços públicos ou privados?**. 2018. 129 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2017.

SCHWANKE, Dean *et al.* **Mixed-use development handbook**. 2 ed. Washington: Urban Land Institute, 2003.

SCOPEL, Vanessa Guerini. Fachadas ativas: uma alternativa para a melhora da relação entre arquitetura e cidade. In: IX Seminário Internacional de Investigación En Urbanismo, 9., 2017, Barcelona. **Anais [...]**. Barcelona: DUOT, 2017. P. 1-12. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/108537>. Acesso em: 23 de fev. 2024.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. Verticalização e materialização das cidades brasileiras. *in*: IV Encontro da Associação Nacional de Programas de Pós-Graduação e Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, 4., 2016. **Anais [...]**. Porto Alegre: Estado da Arte, 2016.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Eстера Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de Dissertação**. 4 ed. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, 2005.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: São Paulo 1920-1939. 1994. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994. doi:10.11606/t.16.1994.tde-20092022-111307.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec. 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes. Os conceitos de planejamento urbano e gestão urbana (Parte I). *in*: **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000, p.45-59.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade**: Uma introdução ao planejamento e a gestão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

TOLEDO, Alexandre Márcio; CASADO, Camila Antunes de Carvalho. Condomínios verticais de uso misto na cidade de Maceió/AL: respostas do mercado imobiliário às novas demandas habitacionais?. *In*: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 3., 2014, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo, 2014. p. 1-16.

TOLEDO, Alexandre Márcio *et al.* Processo de verticalização urbana de 5 capitais litorâneas do Nordeste brasileiro: marcos espaciais, temporais e legais. *In*: BARBOSA, Ricardo Victor Rodrigues; PEREIRA, Jéssica Daiane Santos (org.). **Projetos e tecnologias**: análises e processos de projeto. Curitiba: CRV, 2022. p. 107-132a. Coleção: Dinâmicas do Espaço Habitado, v. 3.

VIANA, Andréa Magalhães; BORTOLI, Fábio. **O Empreendimento de Uso Misto em Porto Alegre**. 2018. (Apresentação de Trabalho/Conferência ou palestra).

VILLA, Simone Barbosa *et al.* Habitar vertical: avaliação da qualidade espacial e ambiental de edifícios de apartamentos. **Ambiente Construído**, [S.L.], v. 18, n. 1, p. 519-538, mar. 2018. <http://dx.doi.org/10.1590/s1678-86212018000100236>.