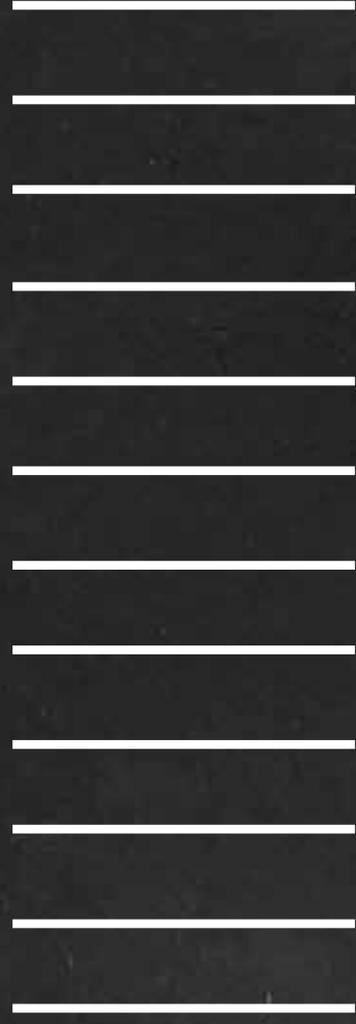


o processo de verticalização multifamiliar residencial no bairro da gruta de lourdes, maceió - al, de 2005-2020



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

O processo de verticalização multifamiliar residencial no bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL, de 2005-2020

FRANCISCO BARBOSA NETO

MACEIÓ - AL
2022

FRANCISCO BARBOSA NETO

O processo de verticalização multifamiliar residencial no bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL, de 2005-2020

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal de Alagoas, Campus A. C. Simões, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientação: Prof.^a Dr.^a Lúcia Tone Ferreira Hidaka.

MACEIÓ - AL

2022

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

Bibliotecária: Taciana Sousa dos Santos – CRB-4 – 2062

- B238p Barbosa Neto, Francisco.
O processo de verticalização multifamiliar residencial no bairro Gruta de Lourdes, Maceió-AL, de 2005-2020 / Francisco Barbosa Neto. – 2022.
135 f. : il. color.
- Orientadora: Lúcia Tone Ferreira Hidaka.
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Maceió, 2022.
- Bibliografia: f. 107-108.
Apêndices: f. 110-135.
1. Verticalização - Maceió/AL. 2. Edifício vertical. 3. Urbanismo. I.
Título.

CDU: 728.22 (813.5)

agradecimentos

Apresentei certa resistência inicial para escrever esses agradecimentos por achar um tanto desnecessário e antiquado. No entanto, em conversa com minha orientadora neste trabalho, Dra. Lúcia Tone Ferreira Hidaka, me convenci a escrevê-los e a ela dedico meus sinceros primeiros agradecimentos. Sem o apoio dela eu não teria alcançado o resultado desse tcc, que considero demasiado rico. Obrigado, Lúcia, por acreditar em mim, por não desistir de mim e por insistir em mim, pois confesso que foi um caminho mais longo que o planejado.

Por falar em “acreditar, não desistir e insistir”, eu não poderia deixar de mencionar a Dra. Luziane Dias, vulgo minha psicóloga, que me acompanhou de pertinho em toda minha trajetória acadêmica na graduação.

Agradeço a toda minha família, em especial a minha mãe, meu maior exemplo e minha maior impulsionadora, sempre acreditando no poder da educação e passando seus sábios ensinamentos. Agradeço também a minha irmã, Zafira Juliana, minha companheira e amiga fiél, exemplo de persistência e garra. Não poderia deixar de falar do meu irmão e amigo, João Batista, por estar sempre torcendo pelo meu sucesso, junto com minha querida cunhada, Elen Batista, que me deu a felicidade de ter a linda Maria Isabela como sobrinha. Todos vocês contribuíram para o sucesso desse trabalho.

Agradecimento especial a instituição, UFAL, que apesar dos percauços ao longo do processo, me proporcionou uma formação acadêmica de nível reconhecido.

Agradecimento ao MEC, gestão 2014-2017, pela bolsa ao longo de três anos, almejada por participar do programa de pesquisa, ensino e extensão, PET. A esse programa meus agra-

agradecimentos

-decimentos por todas as vivências e experimentações acadêmicas que enriqueceram todo o processo. As minhas orientadoras, Dra. Roseline Vanessa Santos Oliveira e Dra. Gianna Melo Barbirato, que tornaram-se amigas e mães. A minha inesquecível formação inicial de grupo PET, que construí laços afetivos e nunca serão esquecidos.

Agradeço a banca avaliadora do meu trabalho, sua composição interna, Dra. Caroline Gonçalves dos Santos e Dra. Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante, pelas contribuições pertinentes ao trabalho no Produto Intermediário; e sua composição externa, pela Msc. Rosemary Lopes Rodrigues, por aceitar participar desta banca.

Agradeço as oportunidades de construção de conhecimentos práticos, por meio dos estágios acadêmicos. Destaco aqui a arquiteta Rafaella Barbosa, que como prima, me acolheu na profissão e me forneceu um primeiro contato com o mercado de trabalho; e a querida arquiteta, Inês Amorim, que refinou meu olhar para a arquitetura. Meus sinceros agradecimentos.

A minha querida turma, que por vezes os vias mais que minha própria família e acabou por torna-se também uma família. Ao meu grupinho, unidos por um carnaval, Maria Victória, Frederico Binatti, Caroline de Aleluia, Isadora Amorim, Sophia Andrade, Isabela Braz e Mariana Magalhães, vocês tornaram tudo mais leve.

Para concluir, a Deus, talvez o que deveria ter sido o primeiro a se agradecer, mas Ele é o resultado da comunhão de todas essas e em todas os momentos vividos Ele esteve presente, até mesmos nas provações. A Ele, dedico meus agradecimentos finais.

O m u s e r

O processo de verticalização é o resultado da evolução da sociedade, em razão do aumento populacional nos centros urbanos e as novas configurações das relações sociais que se estabelecem. O edifício vertical é a concreção material dessa evolução e carrega consigo um símbolo de desenvolvimento e progresso, permitido por meio dos avanços científicos, como o surgimento do concreto e do elevador. Esse processo se inicia no século XVIII, em Nova York, nos EUA, com o primeiro edifício vertical com elevador. No Brasil, a verticalização tem como cenário precursor a cidade de São Paulo, no início do século XX, com os edifícios voltados aos setores do comércio e serviços. É a partir daí que nascem as primeiras discussões envolvendo a cidade e surgem os primeiros planos urbanísticos com o objetivo de direcionar o desenvolvimento da cidade. Direcionando o olhar para o contexto local do objeto de estudo deste trabalho, em Maceió a verticalização, assim como a ocupação urbana, aconteceu de forma tardia, tendo seus primeiros exemplares na década de 1950 e ganhado força somente na década de 1970, em razão dos investimentos de construtoras e o setor econômico que crescia. É também nesse período que iremos localizar os primeiros edifícios verticais no bairro da Gruta de Lourdes, porém a análise do processo de verticalização no bairro neste trabalho tem como recorte temporal a implantação do Plano de Diretor de Maceió de 2005 até 2020.

Palavras-chave: urbanismo; verticalização; edifício vertical; Maceió; Gruta de Lourdes.

abstract

The verticalization process is the result of the evolution of society, due to the population increase in urban centers and the new configurations of social relations that are established. The vertical building is the material concretion of this evolution and carries with it a symbol of development and progress, allowed through scientific advances, such as the emergence of concrete and the elevator. This process begins in the 18th century, in New York, USA, with the first vertical building with elevator. In Brazil, verticalization has as its forerunner scenario the city of São Paulo, at the beginning of the 20th century, with buildings focused on the commerce and services sectors. It is from there that the first discussions involving the city are born and the first urban plans arise with the objective of directing the development of the city. Directing the gaze to the local context of the object of study of this work, in Maceió the verticalization, as well as the urban occupation, happened late, having its first copies in the 1950s and gained strength only in the 1970s, due to the investments of construction companies and the growing economic sector. It is also during this period that we will locate the first vertical buildings in the Gruta de Lourdes neighborhood, but the analysis of the verticalization process in the neighborhood in this work has as a time frame the implementation of the Maceió Master Plan from 2005 to 2020.

Keywords: urbanism; verticalization; vertical building; Maceió; Grotto of Lourdes.

lista de ilustrações

| | |
|---|----|
| Figura 01 - Localização do cenário de estudo, o bairro da Gruta de Lourdes. | 03 |
| Figura 02 - Primeiro edifício vertical de uso residencial com elevador, considerado um marco no processo de verticalização..... | 09 |
| Figura 03 - O automóvel e o arranha-céu, dois símbolos do progresso, publicação em jornal de 1926..... | 10 |
| Figura 04 - Edifícios verticais de porte baixo, localizados no bairro da Gruta de Lourdes, erguidos anterior ao recorte temporal adotado no estudo..... | 12 |
| Figura 05 - Início do povoamento de Maceió na planície litorânea..... | 19 |
| Figura 06 - Eixos de crescimento da cidade de Maceió..... | 20 |
| Figura 07 - Bairros de Maceió por características geomorfológicas, 1980..... | 21 |
| Figura 08 - Alto da Jacutinga no início do séc. XX..... | 22 |
| Figura 09 - Mapa da sobreposição da mancha da ocupação urbana da cidade de Maceió em 1940 com os eixos de crescimento..... | 23 |
| Figura 10 - Mapa de Maceió, com destaque as principais vias... | 27 |
| Figura 11 - Comparação entre as a ocupação às margens da Av. Fernandes Lima e o interior do bairro da Gruta de Lourdes. | 28 |
| Figura 12 - Primeiros exemplares de edifícios verticais em Maceió. | 30 |
| Figura 13 - Edifício Brêda, primeiro edifício vertical em altura de Maceió. | 31 |
| Figura 14 - Edifício Brêda, primeiro edifício vertical em altura de Maceió. | 31 |
| Figura 15 - Edifício São Carlos, primeiro edifício vertical em altura multifamiliar..... | 32 |
| Figura 16 - Edifício Lagoa Mar..... | 32 |

lista de ilustrações

| | |
|---|----|
| Figura 17 - Edifício Jangada..... | 33 |
| Figura 18 - Edifício Barroca..... | 33 |
| Figura 19 - Edifício Solar Graciliano..... | 33 |
| Figura 20 - Edifício Leonardo da Vince..... | 34 |
| Figura 21 - Edifício Benedito Bentes..... | 34 |
| Figura 22 - Edifício Mykonos..... | 34 |
| Figura 23 - Edifício Arthur Vital..... | 34 |
| Figura 24 - Edifício Nina..... | 34 |
| Figura 25 - Edifício Antônia Luiza..... | 34 |
| Figura 26 - Mapa de Macrozoneamento Urbano de Maceió, destaque para o bairro da Gruta de Lourdes em preto no mapa..... | 35 |
| Figura 27 - Mapa de Zoneamento Urbano de Maceió, destaque para o bairro da Gruta de Lourdes em preto no mapa..... | 36 |
| Figura 28 - Ocupação irregular no interior do loteamento Jacu- tinga..... | 44 |
| Figura 29 - Ocupação comercial as margens da Av. Rotary..... | 44 |
| Figura 30 - Ocupação irregular no interior do loteamento Jacu- tinga..... | 44 |
| Figura 31 - Colégio construído na área destinada à equipamen- tos comunitários do loteamento do Bosque do Planalto..... | 45 |
| Figura 32 - Área verde cercada do loteamento Bosque do Planalto, onde deveria ser uma área de lazer..... | 45 |
| Figura 33 - Bosque do Horto no condomínio Jardim do Horto, construído em área de preservação ambiental..... | 46 |
| Figura 34 - Portaria do condomínio fechado Jardim do Horto.... | 46 |
| Figura 35 - Área de mansões que não foram inclusas no proje- to apresentado a prefeitura..... | 46 |
| Figura 36 - Antes e depois da revitalização da Praça José Barreto, por meio de iniciativa público-privado. | 51 |

lista de ilustrações

| | |
|---|----|
| Figura 37 - Prédios da Pontes Engenharia em marrom escuro voltados para a praça revitalizada ou próximo dela.. | 51 |
| Figura 38 - Mapa da verticalização com dimensões dos lotes de edifícios verticais multifamiliares residenciais na área de verticalização intensa no bairro da Gruta de Lourdes..... | 56 |
| Figura 39 - Linha do tempo dos marcos temporais do bairro da Gruta de Lourdes..... | 60 |
| Figura 40 - Relação do edifício Ancara no lote e do lote na malha urbana..... | 64 |
| Figura 41 - Elementos compositivos de fachada do edifício Ancara..... | 64 |
| Figura 42 - Relação do edifício Villa Toscana no lote e do lote na malha urbana..... | 65 |
| Figura 43 - Elementos compositivos de fachada do edifício Villa Toscana..... | 65 |
| Figura 44 - Relação do edifício Buganvillia no lote e do lote na malha urbana..... | 66 |
| Figura 45 - Elementos compositivos de fachada do edifício Buganvillia..... | 66 |
| Figura 46 - Relação do edifício Alvorada no lote e do lote na malha urbana..... | 71 |
| Figura 47 - Elementos compositivos de fachada do edifício Alvorada..... | 71 |
| Figura 48 - Relação do edifício Saint Martin no lote e do lote na malha urbana..... | 72 |
| Figura 49 - Elementos compositivos de fachada do edifício Saint Martin..... | 72 |
| Figura 50 - Relação do edifício Maison du Granelle no lote e do lote na malha urbana..... | 73 |
| Figura 51 - Elementos compositivos de fachada do edifício Maison du Granelle..... | 73 |

lista de ilustrações

| | |
|--|----|
| Figura 52 - Relação do edifício Maison des Arts no lote e do lote na malha urbana..... | 78 |
| Figura 53 - Elementos compositivos de fachada do edifício Maison des Arts..... | 78 |
| Figura 54 - Relação do edifício Taciana Montenegro no lote e do lote na malha urbana..... | 79 |
| Figura 55 - Elementos compositivos de fachada do edifício Taciana Montenegro. | 79 |
| Figura 56 - Relação do edifício Residencial Life no lote e do lote na malha urbana..... | 80 |
| Figura 57 - Elementos compositivos de fachada do edifício Residencial Life..... | 80 |
| Figura 58 - Relação do edifício Maison du Versailles no lote e do lote na malha urbana. | 84 |
| Figura 59 - Elementos compositivos de fachada do edifício Maison du Versailles. | 84 |
| Figura 60 - Relação do edifício Jardins de Provenço no lote e do lote na malha urbana..... | 85 |
| Figura 61 - Elementos compositivos de fachada do edifício Jardins de Provence..... | 85 |
| Figura 62 - Relação do edifício Horto Boulevard no lote e do lote na malha urbana..... | 86 |
| Figura 63 - Elementos compositivos de fachada do edifício Horto Boulevard..... | 86 |

lista de gráficos e quadros

| | |
|---|----|
| Gráfico 01 - Número de edificações por uso no bairro da Gruta de Lourdes. | 38 |
| Gráfico 02 - Número de edificações multifamiliares verticais por pavimento no bairro da Gruta de Lourdes, em porcentagem. | 53 |
| Gráfico 03 - Edifícios verticais multifamiliares residenciais construídos no bairro da Gruta de Lourdes por ano. | 76 |
| Quadro 01 - Parâmetros urbanísticos referentes ao bairro da Gruta de Lourdes. | 37 |
| Quadro 02 - Parcelamentos do solo no bairro da Gruta de Lourdes até 2020. | 40 |
| Quadro 03 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao primeiro marco temporal de 2005 a 2008. | 67 |
| Quadro 04 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao segundo primeiro marco temporal de 2008 a 2013. | 74 |
| Quadro 05 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao terceiro marco temporal de 2013 a 2017. | 81 |
| Quadro 06 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao quarto marco temporal de 2017 a 2020. | 87 |

lista de mapas

| | |
|---|----|
| Mapa 01 - Bairros de Maceió com destaque para o bairro da Gruta de Lourdes. | 27 |
| Mapa 02 - Uso e ocupação do solo do bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL. | 39 |
| Mapa 03 - Perfil fundiário e loteamento do bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL. | 43 |
| Mapa 04 - Perfil fundiário do bairro da Gruta de Lourdes no ano de 2008 com principais vias. | 48 |
| Mapa 05 - Perfil fundiário ilustrado do bairro da Gruta de Lourdes no ano de 2018 com principais vias. | 49 |
| Mapa 06 - Verticalização multifamiliar residencial por pavimentos no bairro da Gruta de Lourdes. | 52 |
| Mapa 07 - Verticalização multifamiliar residencial por pavimentos em área de verticalização intensa no bairro da Gruta de Lourdes. | 54 |
| Mapa 08 - Verticalização por pavimentos no bairro da Gruta de Lourdes anterior a 2005. | 57 |
| Mapa 09 - Verticalização por pavimentos no bairro da Gruta de Lourdes posterior a 2005. | 58 |
| Mapa 10 - Primeiro marco tempo de 2005 - 2008. | 61 |
| Mapa 11 - Segundo marco temporal de 2008 - 2013. | 68 |
| Mapa 12 - Terceiro marco temporal de 2013 - 2017. | 75 |
| Mapa 13 - Quarto marco temporal de 2017 - 2020. | 82 |

| | |
|--|-----|
| INTRODUÇÃO | 13 |
| 1. O EDIFÍCIO VERTICAL E A DISCUSSÃO SOBRE AS RELAÇÕES URBANAS | 20 |
| 1.1 O edifício vertical na história | 21 |
| 1.2 Agentes da verticalização - incorporação e ação do estado | 27 |
| 2. EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL NO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES DE 2005 A 2020 | 31 |
| 2.1 Evolução da ocupação: breve história de Maceió... | 32 |
| 2.2 Ocupação do bairro da Gruta de Lourdes | 39 |
| 2.3 Geografia da verticalização de Maceió..... | 43 |
| 2.4 Análise da verticalização residencial multifamiliar do bairro da Gruta de Lourdes após o Plano Diretor de Maceió de 2005 | 48 |
| CONCLUSÕES | 102 |
| REFERÊNCIAS | 106 |
| APÊNDICA A - LEVANTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES VERTICAIS DO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES, MACEIÓ – AL | 109 |

■ INTRODUÇÃO

O processo de verticalização é extremamente complexo e possibilita diversos caminhos de investigação. Este trabalho recorre a geografia urbana e historicidade para a construção de um desses diversos caminhos. O estudo da metrópole, seu crescimento, seja ele horizontal ou vertical, seu processo de formação, produção e apropriação, significa visualizar, sob o olhar investigativo, o caminho para o que ela é hoje. A compreensão da verticalização é sobremaneira relevante do ponto de vista da fisionomia e fisiologia da cidade e, conseqüentemente, do funcionamento do capital, que ao reproduzir-se, produz e reproduz espaços. Aqui, economia, sociologia e ciência política confundem-se com a ciência do espaço (SOUZA, 2014, p. 24).

O edifício vertical apresenta-se como o protagonista de todo esse processo, a concreção material dele, e surge como uma resposta à nova configuração espacial da sociedade, que passa a viver e formar grandes núcleos urbanos. No entanto, ele é apenas um dos atores desse quebra-cabeça, quando visualizamos o processo de fora e percebemos os diversos atores envolvidos. A verticalização assume o papel de um grande negócio rentável para o capital privado e o Estado entra nessa narrativa como regulador. Não obstante ressaltar as relações que esses diversos atores passarão a ter entre si.

Diante desse cenário de grandes metrópoles e agentes do processo de verticalização, buscou-se uma visão local, e aí que entra a cidade de São Paulo, como espaço de discussões e reflexões, diante de sua importância como um dos maiores exemplares da identidade urbanística brasileira. Somekh (2014) em sua busca por maior entendimento desta metrópole, traz dados comparativos que a colocam entre as maiores metrópoles mundiais, com sua população de 12,25 milhões segundo o IBGE. A narrativa proposta por Somekh em torno dessa metrópole elucida o caráter modernizador do urbanismo paulistano ao buscar a eficiência da cidade e deixar de lado ques-

-tões sociais que são pautas do modernismo.

A construção do referencial teórico embasa e conduz ao processo metodológico que direcionou o desenvolvimento deste trabalho, que tem como cenário o bairro da Gruta de Lourdes, localizado em Maceió/AL (ver figura 1). A partir da produção açucareira surge o município de Maceió, cujo reflexo é visto na economia até os tempos de hoje. Com uma ocupação urbana tardia, Maceió só irá apresentar os primeiros ecos em torno da verticalização, quando diversos exemplares já surgiam no eixo sul brasileiro e a ânsia da sua população por acompanhar a modernidade, pois o edifício vertical sempre foi visto como um símbolo de desenvolvimento e progresso.



Figura 1: Localização do cenário de estudo, o bairro da Gruta de Lourdes. Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

Dessa forma, o objetivo geral deste estudo é a investigação de como se deu o processo de verticalização no bairro da Gruta de Lourdes em Maceió/AL, com recorte temporal a partir da implantação do Plano Diretor de 2005 (lei 5486/2005) até 2020. Essa investigação parte da análise das transformações urbanísticas que o bairro em estudo passa ao longo da delimitação temporal escolhida em paralelo com a análise documental dos instrumentos urbanísticos do município.

A verticalização por si só transforma o espaço aonde se é inserido, causando transformações urbanísticas, por consequência. Diante disso, torna-se relevante perceber as relações entre o processo de verticalização e as transformações urbanísticas. E por fim, analisar o edifício vertical como elemento transformador da paisagem e suas características formais.

Objetivos

Geral

Investigar o processo de verticalização residencial, a partir das transformações urbanísticas no bairro da Gruta de Lourdes em Maceió – AL, no período entre o Plano Diretor de 2005 (lei 5486/2005) até 2020.

Específicos

1. Identificar a relação entre o processo de verticalização residencial e as transformações urbanísticas no bairro da Gruta de Lourdes;
2. Analisar as características tipológicas de fachada e sua relação morfológica.

Procedimentos metodológicos

Quanto a revisão bibliográfica que resultou na construção do referencial teórico e, conseqüente, reflexão do processo de verticalização através da análise das grandes metrópoles, teve como referência: A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo / Maria Adélia Aparecida de Souza (1994); A Cidade vertical e o urbanismo modernizador / Nadia Somekh (2014); A evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió / Marlise Lila Silva Carvalho (2007); O projeto: Diálogos da forma na orla de Maceió. Edifícios verticais 1980-2012 / Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante (2014). Além de reverberar nas discussões com o bairro da Gruta da Lourdes ao se perceber como a verticalização acontece de forma equiparada a outros cenários.

O recorte temporal adotado para este estudo tem o Plano Diretor de Maceió (lei 5486/2005) como ponto de partida. Sendo assim, a leitura inicial desse documento e a, simultânea, pontuação dos pontos em que o bairro

em questão é mencionado foi primordial. Além deste documento, foi também esmiuçado o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (lei 5593/2007), buscando também pontuar informações voltadas ao bairro em estudo para confrontar, posteriormente, com os dados obtidos no Plano Diretor. Esse procedimento metodológico inicial resultou em reflexões que guiaram e nortearam o caminho a ser seguido.

A caracterização do bairro prosseguiu com seu mapeamento, buscando gerar dados relativos aos seus condicionantes naturais, sociais e econômicos, por meio da produção de mapas temáticos e levantamento edilício. Diante do cenário de pandemia e isolamento social, os softwares de geoprocessamento remoto foram indispensáveis para o prosseguimento deste estudo e destaco dois deles: Google Maps e Google Earth.

Por meio da ferramenta Street View, do Google Maps, conseguiu-se levantar imagem de todos os edifícios verticais multifamiliares residenciais do bairro, agrupados em ordem cronológica no apêndice-a deste trabalho, contendo as seguintes informações dos edifícios: nome do edifício, logradouro, número de pavimentos, ano de aprovação na prefeitura e construtora responsável pela obra. Os dois últimos dados foram obtidos por meio da SEDET (Secretária Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente), porém nem todos os edifícios verticais foram contemplados por ausência dos mesmos no sistema da prefeitura. Apesar disso, todos os edifícios verticais foram inclusos no apêndice-a e dispostos de acordo com o ano de aprovação dos edifícios na prefeitura e o restante através da visualização de seu surgimento nas imagens obtidas pelo Google Earth.

Com o Google Earth, foi possível coletar imagens de satélite ao longo do tempo, que resultaram na identificação de quatro marcos temporais, ou seja, de momentos relevantes, que trouxeram mudanças significativas para o bairro. Importante destacar que a apresentação dos marcos temporais se

divide em dois aspectos: urbano e edifício. O primeiro aborda as transformações urbanísticas sob o ponto de vista dos vazios urbanos, infraestrutura, mobilidade e verticalização; já o segundo aspecto é voltado para as características formais do edifício vertical, levantando em cada marco todos os edifícios que foram construídos no período identificado através das imagens de satélite. Dessa forma, a amostra apresentada em cada marco, não tem correlação direta com o ano de aprovação na prefeitura disponibilizado no apêndice-a e, sim, por meio da sua construção, pois um edifício pode ter sua aprovação em um determinado ano e sua construção ter sido anos depois.

Organização do documento

Este documento, o produto intermediário do trabalho final de graduação, estrutura-se em 4 capítulos, sendo o capítulo 1 a introdução, que versa sobre a abordagem geral da temática do trabalho, seus objetivos e a metodologia de estudo, conforme as normas da UFAL. Já o segundo capítulo corresponde ao referencial teórico e busca responder a questionamentos como “o que é o edifício vertical?”, “como se dá o processo de verticalização?”, “quais são os agentes responsáveis?”. Sob o cenário da maior metrópole brasileira, Nadia Somekh em seu livro “A cidade vertical e o urbanismo modernizador”, trará discussões relevantes e esclarecedoras que embasam esse estudo, assim como Maria Adélia Aparecida de Souza em seu livro “A identidade da Metrópole”.

O terceiro capítulo se concentra em um contexto local, onde entra em cena a cidade de Maceió com enfoque para o bairro da Gruta de Lourdes. Neste capítulo, será apresentada a geografia da verticalização do bairro, com breve resgate histórico do surgimento da cidade de Maceió, seus eixos de crescimento e os primeiros ecos da verticalização no município. Por fim,

bordará como seu deu a ocupação do bairro da Gruta de Lourdes, caracterização e análise de sua verticalização.

A conclusão trará análises conclusivas para responder ao problema de pesquisa de: "qual é a lógica da verticalização no bairro?", a fim de identificar a relação entre o processo de verticalização residencial e as transformações urbanísticas no bairro da Gruta de Lourdes. Por fim, sintetiza as demais considerações finais do TFG.

II 1. O EDIFÍCIO VERTICAL E A DISCUSSÃO SOBRE AS RELAÇÕES URBANAS

A produção do espaço urbano, ou seja, das cidades, se intensifica com o consequente crescimento da população e as relações sociais estabelecidas entre si. A partir dessa reflexão, que se constrói o primeiro capítulo, dividido em duas partes, sendo a primeira uma contextualização temporal, localizando na história o edifício, signo da urbanidade e metropolização. A segunda parte gira em torno da análise dos agentes que produzem o espaço urbano e, muito especificamente, a verticalização e a inserção do edifício vertical no contexto urbano multifacetado (sócio-político-econômico) repleto de nuances.

1.1 O EDIFÍCIO VERTICAL NA HISTÓRIA – QUANDO, COMO, ONDE?

O edifício é, antes de mais nada, a concreção material da arquitetura e da engenharia. Daí que esteja historicamente condicionado (SOUZA, 1994, p. 87).

Souza (1994) fala que o edifício é resultado de um processo produtivo, decorrente da evolução dos materiais e surgimento de tecnologias. As cidades passam a concentrar pessoas e atividades, resultando na necessidade de novas configurações espaciais. O desenvolvimento do concreto armado e a disseminação dos elevadores foram fatores primordiais para esse processo. Nesse contexto, erguem-se os primeiros arranha-céus trazendo consigo um símbolo de desenvolvimento e progresso (SOMEKH, 2014).

A evolução dos materiais, mais especificamente do concreto armado, possibilitou construir prédios mais altos e modernos, mas sem dúvida o marco da verticalização foi o surgimento de elevadores em 1852 em Nova York, (ver figura 2). Segundo Dario Trabucco, *“Os andares de cima antes eram para os pobres, mas o elevador inverteu tudo. Os andares superiores logo ficaram mais atraentes, já que tinham luz natural melhor, ar mais limpo e menos ruídos de trânsito”*.

O arranha-céu é um fenômeno tipicamente americano, amplamente difundido no mundo todo, principalmente, nas grandes cidades, como é o caso de São Paulo (SOMEKH, 2014). Datados do início do século XX, no Brasil, os primeiros exemplares vão surgir na cidade de São Paulo, resultado da sua posição geográfica estratégica e o intenso consumo da cultura norte-americana, propagada através do cinema hollywoodiano e planos urbanísticos (Building Code). Assim como os automóveis, o arranha-céu é associado ao progresso

e seu surgimento em São Paulo assinala um longo período de transformações urbanísticas que se estende até hoje (SOMEKH, 2014).



Figura 2: Primeiro edifício vertical de uso residencial com elevador, considerado um marco no processo de verticalização. Fonte: Kenneth C. Zirkel, 2017.

Souza (1994) fala que a verticalização no Brasil é um fenômeno, pois em nenhum outro lugar do mundo ocorreu com a mesma intensidade e destinação prioritária ao setor de habitação. Essa última tendência ganha ainda mais força a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. Essa função habitacional, voltada à verticalização, por si só

representa uma identidade da urbanização brasileira.

Em São Paulo, os edifícios verticais tiveram no setor terciário ou de escritórios seu uso inicial (SOMEKH, 2014), devido à rejeição pelas classes altas desse “novo modo de morar”, inicialmente, comparado aos cortiços. No entanto, com a introdução do pensamento norte-americano na sociedade paulistana, por meio do cinema hollywoodiano, as classes alta e média renderam-se às habitações verticais, após vislumbrarem a valorização urbana e o status social agregado ao arranha-céu (SOMEKH, 2014).



Figura 3: O automóvel e o arranha-céu, dois símbolos do progresso, publicação em jornal de 1926. Fonte: Blog “Quando o mundo era mais gentil”, 2012.

A verticalização, segundo Souza (1994), “é a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, imobiliário e financeiro que cria o espaço urbano”. O advento do edifício vertical está fortemente vinculado a um modo de produção capitalista que vislumbrou na produção do espaço habitado, associado a novas tecnologias, uma fonte de lucro (SOUZA, 1994). Ou seja, o processo de verticalização passa a ressignificar o papel da cidade. Essa não é mais somente o centro das relações comerciais e espaço para morar, a terra assume valor e se estabelecem diversas relações urbanas, que serão mediadas pela ação

do Estado, o qual irá ditar o ritmo de desenvolvimento das cidades, por meio das legislações urbanísticas, como será abordado mais adiante.

A cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando a relação verticalização/adensamento (SOMEKH, 2014, p. 28).

A recorrente busca pelo conceito de edifício vertical motivou uma reflexão que gira em torno da verticalização em termos conceituais, físicos e estruturais. Trazendo para a realidade do objeto de estudo, o processo de verticalização é recente, quando Somekh (2014) remonta a ideia de cidade vertical ligada ao arranha-céu, que se caracteriza por suas inovações, possibilitada pelo uso de elevador e avanços científicos do concreto, alcançando assim diversos pavimentos. Dessa forma a imagem da verticalização, em um primeiro momento, vem associada à ideia de edifícios em altura ou arranha-céus, como fala a citação acima. Porém, seu conceito está ligado também a um maior aproveitamento da terra, através de seu adensamento, não somente sua verticalidade. Dessa forma, elabora-se a relação se em um determinado lote, que antes havia apenas uma casa (propriedade individual) ou até mesmo vazio, ao erguer um edifício com repartição para mais de uma família, seja ele com dois, três ou quatro pavimentos, estará atendendo ao conceito de maior aproveitamento da terra, conseqüentemente, enquadrado no conceito de edifício vertical (ver figura 4).

Anterior ao recorte temporal adotado, são poucos os exemplares arquitetônicos encontrados no bairro da Gruta de Lourdes que se enquadram na ideia de edifício vertical em altura e diversos os que se caracterizam por serem “habitações coletivas” compostas pela multiplicação de pisos sobrepostos, alcançando no máximo três pavimentos. Como o estudo é



Figura 4: Edifícios verticais de porte baixo, localizados no bairro da Gruta de Lourdes, erguidos anterior ao recorte temporal adotado no estudo. Fonte: Street View do Google Maps, 2020.

voltado à verticalização, serão considerados edifícios verticais, a título de conceituação, todos aqueles que tenham mais de dois pavimentos (térreo + dois pavimentos), desde que, para uso residencial, comercial ou misto, sejam multifamiliares ou multiatividades.

É importante, não somente conceituar a verticalização, mas também explicá-la como se dá. Em um primeiro momento, a ideia da verticalização remonta vincular ao capital imobiliário e financeiro a sua reprodução, no entanto ela é o produto de uma estratégia maior. Souza (1994) fala que esse processo é complexo e acarreta em uma série de decisões, como o valor da terra, que vai variar de acordo com a procura. Maria Adélia (1994) ainda fala que a classe média precisa ter a vontade de possuir um espaço, resultando na procura e consequente valorização da terra. Além disso, há a questão da renda fundiária, pois os proprietários de terra vão buscar extrair o máximo de lucro e dessa forma direcionar aonde o capital vai instalar.

Souza (1994) fala que a geografia da verticalização é determinada pela disponibilidade de terrenos grandes, a sua acessibilidade e o nível de renda da população.

A verticalização, portanto, tem efeito de sobrevalorização do espaço, visto que se instala em áreas bem equipadas, do ponto de vista da infraestrutura, e vai projetar-se como valor, (...) (SOUZA, 1994, p. 143).

Com isso, confirma-se a hipótese de que a verticalização acompanha a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infraestrutura e acessibilidade. O estudo do processo de verticalização de São Paulo mostra que ele ocorreu de forma mais intensa nas áreas centrais e mais valorizadas da cidade, ou seja, dotadas de equipamentos urbanos. E depois de percorrer os locais mais bem equipados de infraestrutura, nota-se que a verticalização atinge áreas onde a urbanização já se encarregou de dotá-las dos equipamentos necessários, gerando um mútuo processo de valorização, a partir dos primeiros edifícios construídos. A geografia da verticalização corresponde a uma geografia da valorização (SOUZA, 1994).

1.2 AGENTES DA VERTICALIZAÇÃO - INCORPORAÇÃO E AÇÃO DO ESTADO

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheia de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. [...]. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1989, p. 11).

Utiliza-se a ideia de agentes compreendendo que são aqueles que exercem uma ação, que atuam no processo de construção da cidade, produzindo formas espaciais. A busca pelos agentes promotores da produção do espaço urbano é recorrente e muitas vezes indefinida em razão de um mesmo agente conseguir exercer mais de um papel. Segundo Souza (2014, p.189), existem, no mínimo, três tipos de agentes: incorporadores, construtores e vendedores, que podem agregar-se ou desagregar-se a depender do empreendimento, variando assim suas funções e papéis.

Topalov (1974, p. 6 *apud* SOUZA, 2014, p. 189) define um agente

“como o suporte de uma articulação de relações sociais, e que suas práticas são estudadas como os efeitos do funcionamento e das transformações dessas relações”.

A definição dos agentes varia de acordo com o autor, segundo Correa (1989, p. 12) os principais agentes produtores do espaço urbano são: “a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, b) os proprietários fundiários, c) os promotores imobiliários, d) o Estado, e) os grupos sociais excluídos”. Os dois primeiros buscam

arrebatam o maior lucro advindo da terra urbana, enquanto os promotores imobiliários se destacam pelas múltiplas operações urbanas geridas: incorporação, financiamento, estudos técnicos, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação com forte intervenção no espaço urbano. Curioso destacar que, assim como os agentes no geral, os promotores imobiliários podem exercer apenas uma função ou todas elas.

O Estado tem papel regulador e direcionador no processo de expansão das cidades, sua atuação gira em torno do estabelecimento do marco jurídico, a taxação da propriedade fundiária, das edificações, do uso da terra e das atividades produtivas, a produção das condições gerais de produção para os outros agentes, o controle do mercado fundiário, tornar-se produtor imobiliário e por último, tornar-se produtor industrial (CORRÊA, 2014, p. 45 e 46).

Quando pensamos em espaços livres como infraestrutura urbana que são, o agente mais significativo de observação é o Estado na sua função de regulação e também na produção de habitações de interesse social, mas como vimos não é o único a ser considerado. Destaca-se que esses agentes possuem operações que podem entrar em conflito, mas todos acionam o Estado na busca de realização dos seus interesses. A parceria entre o público e privado torna-se indispensável para o fruímento das operações urbanas, quando há um investimento privado em determinado setor da sociedade no aguardo da contrapartida do poder público na concessão de benefícios ao investidor. Esse tipo de parceria é cada vez mais costumeira nas grandes cidades, inclusive no bairro da Gruta de Lourdes, como será apresentado mais adiante.

Os grupos sociais excluídos atuam apropriando-se de áreas irregulares (encostas, áreas de preservação ambiental, etc.), normalmente periféricas, sem valor de mercado, contribuindo na formação de aglomerados

suburbanos, como por exemplo as favelas. Esse grupo é naturalmente repellido da sociedade, seja por interesses do mercado imobiliário ou até mesmo por medidas adotadas pelo Estado, e até mesmo as não adotadas, como é o caso do início da urbanização em São Paulo.

Somekh (2014) em sua obra aponta como a política urbana, através da sua legislação e instrumentos urbanísticos, é capaz de induzir o desenvolvimento da cidade voltado aos interesses da elite capitalista detentora de capital. Interessante perceber também que o Estado acaba por se confundir com a própria classe capitalista, dificultando assim o direcionamento equitativo do desenvolvimento urbanístico. Na cidade de São Paulo as áreas mais verticalizadas possuem baixo índice de adensamento, em razão de parâmetros urbanísticos adotados durante o estopim da verticalização, que acabou por gerar espraiamento da cidade e segregação social-espacial ao produzir habitações de elevados custos nos centros urbanos, varrendo a população mais pobre para a periferia.

A associação verticalização/adensamento é um tanto quanto contraditória no urbanismo paulistano, ao comparar as áreas em que ocorre a verticalização com as de maior adensamento da cidade, não coincidindo-as. Isso ocorre devido às estratégias urbanas iniciais que limitaram o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, com um discurso de “controle urbano”, sendo na verdade uma forma de estimular a “expansão urbana”, provocando seu espraiamento. Além da limitação do coeficiente, foram estabelecidos parâmetros que estipulavam uma cota mínima de área que acarretou em grandes habitações, selecionando a população que ali residiria. Somekh fala também que essa limitação do coeficiente gerou uma “artificial” falta de terra urbana e conseqüente valorização fundiária, o que beneficiou o setor imobiliário que ali surgia.

O chamado urbanismo moderno ou modernista, que inclui a modernização, não se desenvolveu plenamente na cidade de São Paulo e até hoje se limita a ser modernizador (SOMEKH, 2014, p. 23).

A citação acima é a premissa do estudo de Nadia Somekh, ao afirmar que o urbanismo da cidade de São Paulo é modernizador e não moderno ou modernista. A autora justifica essa afirmativa ao explicar que o modernismo tinha como essência a racionalidade e objetividade, mas também era pauta as questões sociais. Essa última questão deixada de lado pelos urbanistas que conduziram as discussões e legislações paulistanas voltadas muito mais a ideia da eficiência da cidade.

(...). Quanto à sua produção, constata-se que o espaço urbano não era entendido como “lugar”, base de reprodução do capital, mas como parte integrante do processo de acumulação e, portanto, sujeito às leis do valor (SOMEKH, 2014, p. 29).

Dessa forma, as incorporadoras elaboram estratégias de localização dos seus empreendimentos, uma espécie de “cartelização” (especialização espacial), de acordo com o padrão dos projetos de sua empresa. Somekh (2014) fala que a vontade do incorporador de construir aqui ou ali é presidida por algumas regras, como: disponibilidade de terrenos de um certo porte (fração ideal), disponibilidade de infraestrutura (acessibilidade, mobilidade, saneamento), maximização do uso de equipamentos da empresa, etc. Com isso, é comum que dada empresa reproduza seus empreendimentos em certo lugar em razão de uma experiência anterior bem sucedida, desde que haja terreno compatível, vendável e possibilidade de incorporação, centralizando seus edifícios nesse ponto, maximizando os recursos disponíveis (SOMEKH, 2014, p. 204).

III

2. EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL NO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES DE 2005 A 2020

Este capítulo versa sobre a história e geografia da ocupação do bairro da Gruta de Lourdes, acompanhando a evolução da paisagem urbana do bairro. Inicialmente é abordado como se deu a ocupação e crescimento de Maceió, apresentando os seus eixos de crescimento até chegar no bairro em estudo. Num segundo momento é caracterizado o processo de verticalização e mais uma vez trazendo primeiro o contexto da cidade como um todo, para depois adentrar no objeto de estudo. Por fim, é feita a caracterização do bairro da Gruta de Lourdes, através da produção e análise de mapas e as relações urbanas consequentes do seu crescimento.

2.1 EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO: BREVE HISTÓRIA DE MACEIÓ

Os primeiros indícios de povoamento no município de Maceió são datados do final do séc. XVIII em uma região de topografia acidentada, que possibilitava a ampla visão da planície litorânea que constituía o sítio, (ver figura 5). Localizado geograficamente em uma planície litorânea, próxima ao porto do bairro Jaraguá e a Lagoa Mundaú, seu povoamento inicial partiu de uma posição estratégica em razão do porto natural de fácil acesso, por ser uma região banhada pelo mar e lagoas, possuir importantes fontes de água potáveis, potencialmente, adequadas para o transporte e topografia particular que garantia sua segurança (COSTA, 1939).



Figura 5: Início do povoamento de Maceió na planície litorânea. Fonte: Maceió antiga.

Os primeiros núcleos habitacionais instalaram-se nas áreas mais elevadas, ao mesmo tempo que vilas de pescadores formavam-se na planície litorânea. Porém, foi na região, que hoje corresponde ao Centro da cidade, onde a população encontrou um direcionamento ao seu desenvolvimento com a presença de um engenho, que pouco tempo depois fecharia. Apesar de ter encontrado no engenho seu direcionamento

inicial, foi na atividade portuária que a região iria de fato se desenvolver. O primeiro porto natural, o Porto do Francês, localizou-se na cidade de Marechal Deodoro, primeira capital alagoana e por muito tempo a cidade mais importante da região. Mas em 9 de dezembro de 1839, foi sancionada a Resolução Legislativa 11, transferindo a capital para Maceió, devido a sua melhor posição geográfica, sua topografia e sua economia que já era a mais importante da região.

O Porto de Jaraguá escoava sobretudo a produção açucareira e graças a ele ocorreu o crescimento da região. Juntamente com o complexo lagunar Mundaú-Manguaba e o Porto do Jaraguá, Maceió contava com uma importante rede de transporte o que contribuiu para a circulação de mercadorias e a definição de um possível traçado da vila que se configurava. O seu desenvolvimento prosseguiu em um eixo norte-sul, que corta transversalmente o município, resultado das iniciais rotas comerciais terrestres que conectavam a planície litorânea ao tabuleiro e que resultou no estabelecimento da atual avenida Fernandes Lima, o principal e maior eixo viário do município, (ver figura 6).

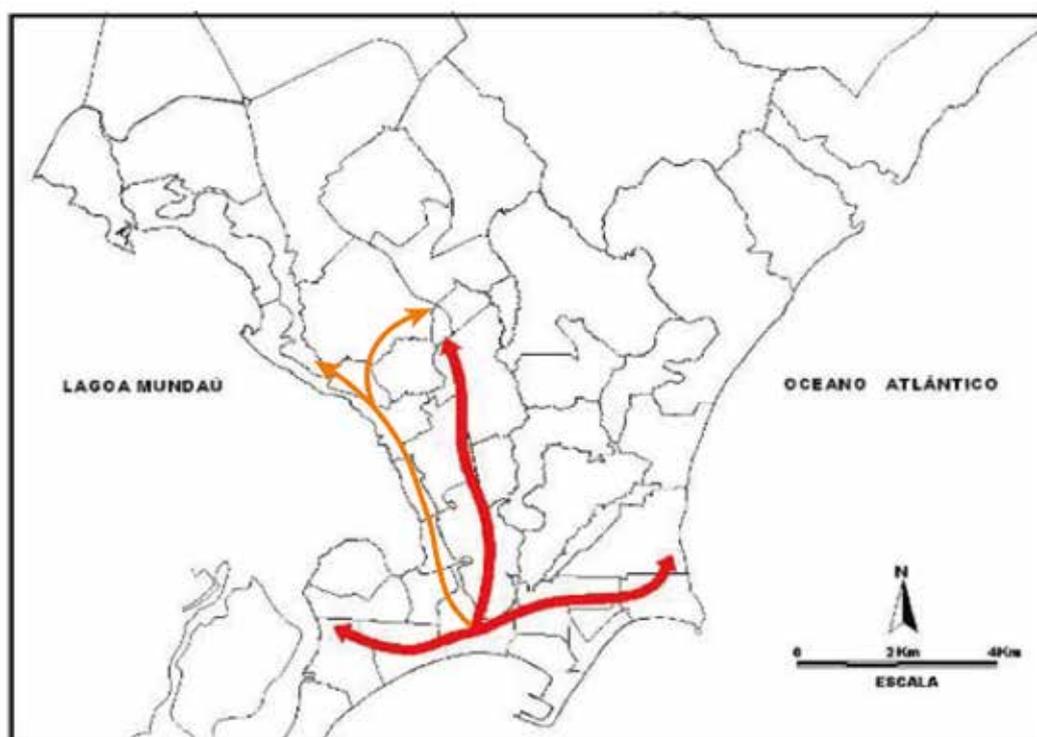


Figura 6: Eixos de crescimento da cidade de Maceió. Fonte: Intervenção sobre base cartográfica MAPLAN, 2000.

As características geomorfológicas do município de Maceió a divide em três regiões: planície litorânea, planície lagunar e platô (tabuleiro), como mostra o mapa abaixo (ver figura 7). A primeira com altitude variando de 2 a 4 metros acima do nível do mar, a segunda de 8 a 10 metros e, por último, o platô de 40 a 50 metros. Não cabendo esquecer as regiões de encostas que fazem a ligação das planícies com o tabuleiro e as grotas que rasgam o tabuleiro, abrigo em grande parte núcleos habitacionais irregulares.

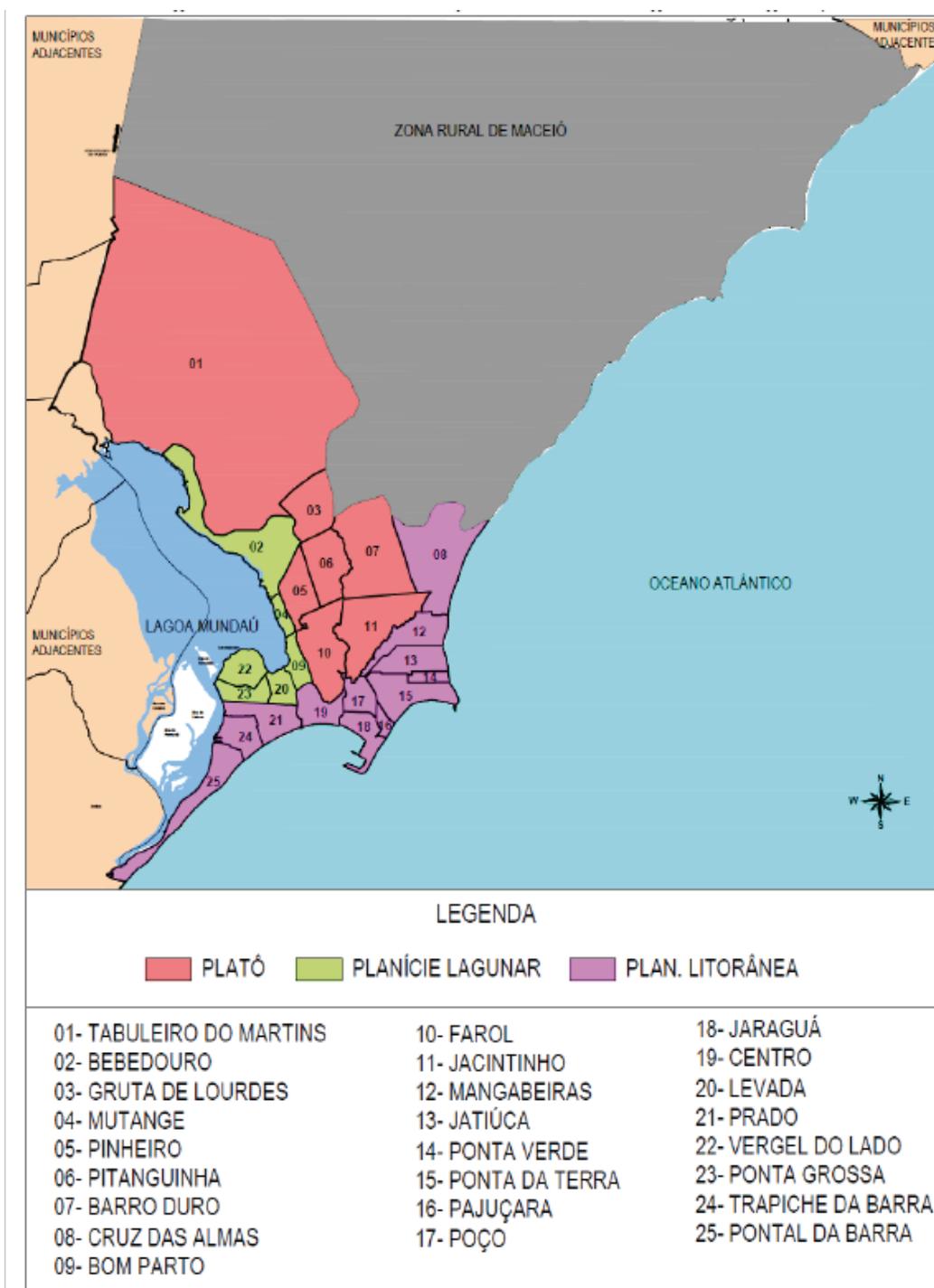


Figura 7: Bairros de Maceió por características geomorfológicas, 1980. Fonte: Intervenção sobre base cartográfica MAPLAN, 2000.

Foi em uma das regiões do tabuleiro, sobre a área do Planalto da Jacutinga, onde hoje encontra-se o bairro do Farol, que se estabelecem de forma efetiva os primeiros núcleos habitacionais urbanos em meados do século XX (ver figura 8). Isso decorreu do aumento da população, a configuração do relevo e a construção da Av. Fernandes Lima, em 1917, como elo de ligação entre regiões da cidade, além de conectar a outras cidades como Rio Largo, que possuía indústrias fabris (CARVALHO, 2007).



Figura 8: Alto da Jacutinga no início do séc. XX. Fonte: Arquivo fotográfico do Instituto Histórico de Alagoas, disponível em: <http://-gazetaweb.globo.-com/Canais/Maceió>.

Através da sobreposição da mancha de ocupação do ano de 1940 em uma base cartográfica atual foi possível indicar os eixos de crescimento da cidade, como mostra o mapa a seguir (ver figura 9). A seta maior apontando ao de ocupação do tabuleiro, com destaque ao bairro Farol e a Av. Fernandes Lima que possibilitou a mais tardar formação dos bairros vizinhos Pitanguinha, Pinheiro e Gruta de Lourdes. A expansão dos bairros Ponta da Terra e Pajuçara e ainda mais o último após a descoberta das propícias condições para habitação. E por último, os bairros do Trapiche da Barra, Levada, Ponta Grossa e Vergel do Lago que estavam numa região de transporte de mercadorias e conseguiram acompanhar o desenvolvimento da cidade.

A partir de 1940 Maceió passa por grande aumento populacional, o que resultou no aumento da busca por habitação, ocupando nesse momento até mesmo áreas de preservação. Outro fator característico deste período é a intensificação da ocupação dos tabuleiros, consolidando esse eixo de

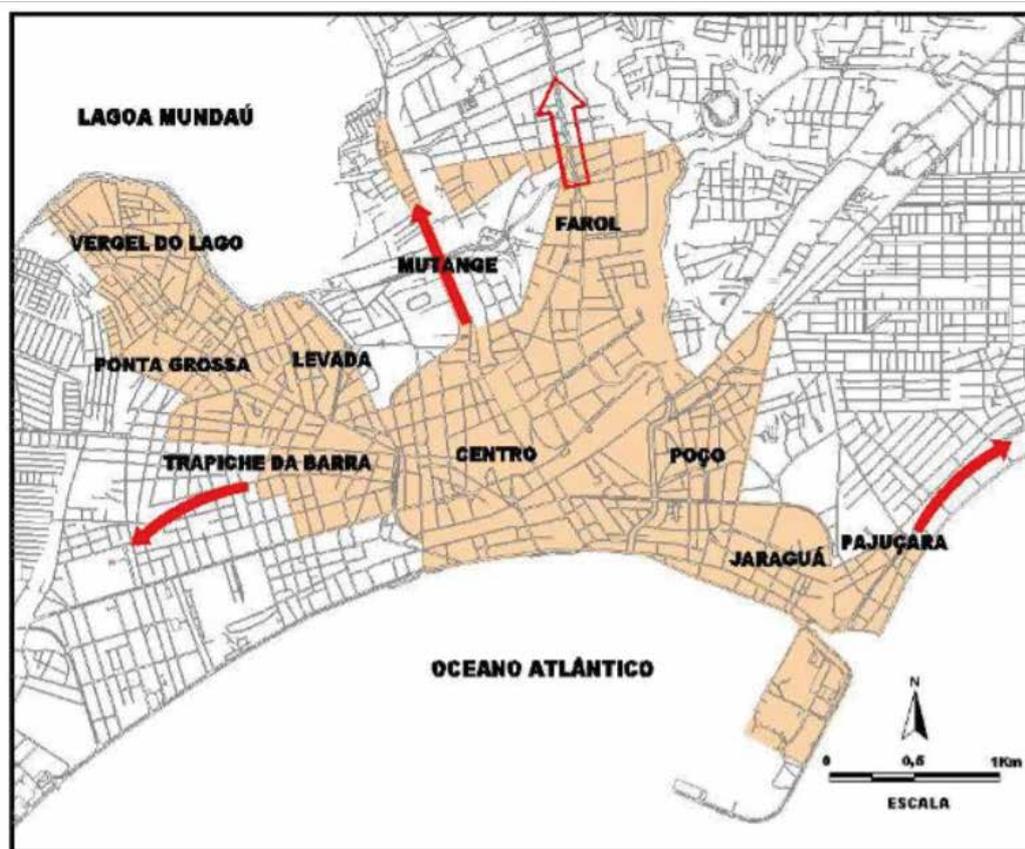
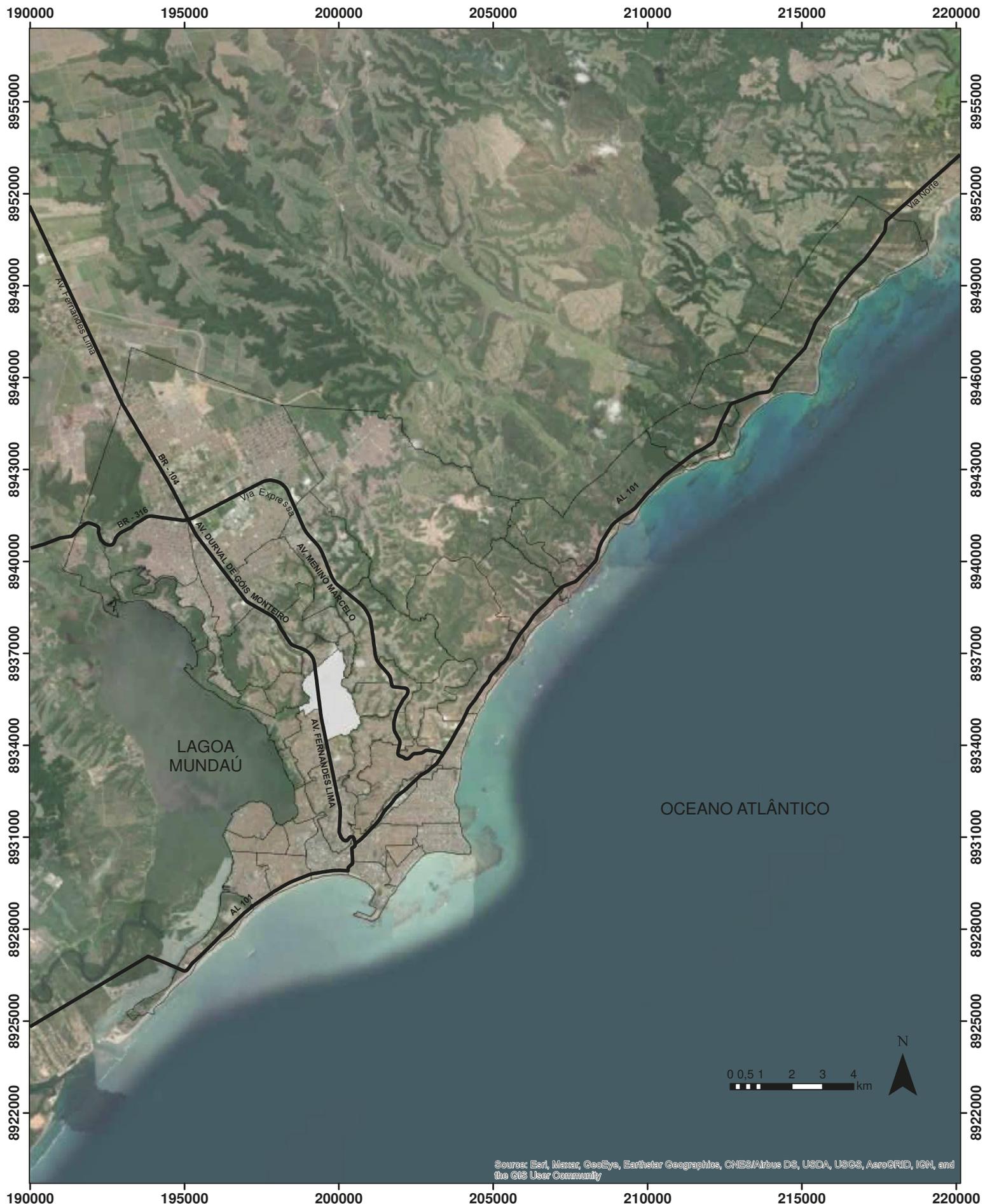


Figura 9: Mapa da sobreposição da mancha da ocupação urbana da cidade de Maceió em 1940 com os eixos de crescimento. Fonte: Intervenção sobre base cartográfica MAPLAN, 2000.

crescimento. Farol foi o bairro pioneiro, estimulado pela abertura da nova avenida, que passou a atrair a ocupação de áreas próximas, além disso direcionou o tipo de uso como local de habitação. Além do Farol, outros três bairros encontram-se nessa mesma região, que são Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes. Todos margeiam a Av. Fernandes Lima e com isso apresentam características urbanísticas semelhantes, assim como todos absorvem os problemas que ali podem ser encontrados. E graças ao parcelamento do solo esses bairros protagonizam a expansão urbana de Maceió.

Já na década de 1950, o tabuleiro se mostra como principal eixo de crescimento, em razão da Av. Fernandes Lima. Diferentemente de outras cidades litorâneas, como Recife, que teve sua ocupação inicial no litoral, Maceió só vem a expandir em direção ao litoral norte no ano de 1970. Isso ocorreu devido à valorização inicial da faixa de terra Sul, na área correspondente a Praia da Avenida, porém com a instalação da indústria Braskem, aquela área perde seu prestígio e o deslocamento da população para a área



| | | | |
|---|---|------------------|-----------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | BAIRROS DE MACEIÓ COM DESTAQUE PARA O BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES | Data: 29/07/2020 | Escala 1:10.000 |
| <p>Legenda</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Gruta de Lourdes </div> <div style="text-align: center;"> Eixos viários </div> </div> | | | |
| <p>Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados, IBGE, Google Earth e Google Street View.</p> | | | |

hoje correspondente a Ponta Verde e Jatiúca.

Durante esse período, novas vias surgem e conexões são estabelecidas, como é o caso da Ladeira da Catedral, a qual liga o Centro ao Tabuleiro. Nesse momento, a Av. Fernandes Lima ganha ainda mais relevância, pois o transporte de mercadorias para o Porto de Jaraguá que antes acontecia exclusivamente pela linha férrea, abre espaço para o automóvel. Essa avenida tem seus limites entre a Praça Centenário e o IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente) se conectando com a Av. Durval de Góis Monteiro a norte.

A Av. Fernandes Lima tem tamanha importância não somente por ser o principal eixo viário da cidade, mas também por surgir antes mesmo da expansão da cidade com as rotas terrestres que ali passavam. Dessa forma, a ocupação que acontece as suas margens e o seu traçado interno são reflexos de tal avenida. Em razão da relevância assumida pela avenida, as áreas cortadas por ela, que tinham predominância residencial, acabam por despertar o interesse de comerciantes ao ver seu potencial. Com a fixação de comércios ao longo da avenida e a falta de macroplanejamento, a via passa a ter uma série de problemas voltados ao tráfego, refletindo também nos bairros cortados.

2.2 OCUPAÇÃO DO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES

O bairro da Gruta de Lourdes teve seus primeiros indícios de urbanização a partir de 1950, acentuando-se a partir dos anos 1970, em razão dos primeiros loteamentos de terra dos residentes da região, visto que havia um aumento populacional no município, e consequente busca por habitação, além do interesse por parte das construtoras e do poder público na expansão territorial do município. (CARVALHO, 2007)

A família Brêda, uma das mais tradicionais da cidade de Maceió, destaca-se no processo de ocupação do bairro, ao construir sua mansão e ser responsável pelo loteamento de grandes glebas de terra, vendidas a preços modestos (CARVALHO, 2007). Inclusive o nome do bairro foi em homenagem à esposa de um dos Brêda, dona Lourdes, devota de N. S. de Lourdes, e por possuir no bairro uma gruta, característica do relevo da região, com a imagem da santa. Dessa forma, a família, que escolheu o local como moradia, foi responsável pela popularidade da área, que resultou na formação do bairro por meio do parcelamento solo.

A tipologia de grande parte das residências construídas no bairro durante o início da sua ocupação, revela que seus residentes possuíam classe social média-alta devido à proximidade com o bairro Farol, que se consolidava como um dos mais relevantes na época. Os generosos lotes permitiram a construção de casas com uma arquitetura moderna, separadas por muros, com jardins, garagem e quintal (CARVALHO, 2007) (ver figura 10).



Figura 10: Casas de padrão residencial alto do bairro da Gruta de Lourdes. Fonte: Intervenção sobre base cartográfica MAPLAN, 2000.

O uso do solo predominante do bairro é residencial, como será trazido no mapa do uso do solo mais adiante, e essa morfologia inicial do bairro foi um facilitador no crescente processo de verticalização, devido a vantagem de incorporar menos lotes para o levantamento da edificação. Atualmente, o bairro ainda reflete sua população inicial, quando se nota a carência de serviços públicos, oferecidos pelo governo, como escolas municipais e hospitais, os existentes são privados.

Segundo Marlise (2007), a partir da construção de uma via que liga o bairro a Serraria, diversas ruas da Gruta de Lourdes receberam pavimentação e com a abertura de um hipermercado, o bairro cresceu mais ainda e valorizou-se. O bairro é hoje um dos mais valorizados de Maceió, com população de 14.283 habitantes (Censo 2010), muitos deles vindos do interior. Interessante falar que as residências do bairro estão concentradas em seu interior, e sua configuração de ocupação das quadras apresenta contraste quando comparada àquela característica das margens da avenida, onde estão localizados os edifícios e galpões comerciais (ver figura 11).

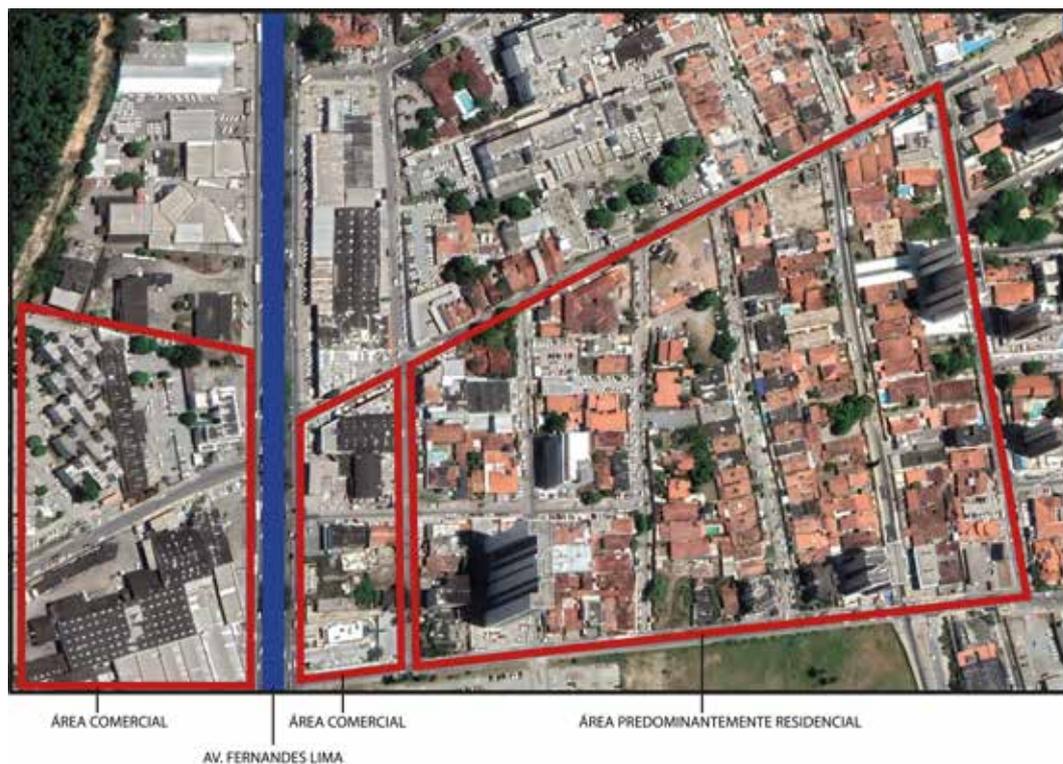


Figura 11: Comparação entre as a ocupação às margens da Av. Fernandes Lima e o interior do bairro da Gruta de Lourdes. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2000).

O bairro encontra-se em posição privilegiada, pois margeia o principal eixo viário da cidade, a avenida Fernandes Lima, recebe contínuos investimentos em pavimentação e construção de vias, como a Av. Rotary, datada de julho de 1955, que facilitou a conexão da parte alta com a parte baixa da cidade, além de possuir uma adequada rede de serviços (hipermercados, hospitais, terminal de ônibus). Tudo isso gerou valorização e atenção, principalmente, do mercado imobiliário voltados ao bairro.

Atualmente, o bairro passa por um processo acelerado de adensamento populacional, ocasionado pela verticalização. Esse processo é comum em cidades em expansão, pois o aumento da densidade demográfica de maneira compacta em uma determinada região da cidade é visto como positivo para alguns urbanistas, ao contrário do espraiamento urbano. A verticalização do bairro mostra-se acelerada desde o início do século XXI,

quando houve a implantação do primeiro Plano Diretor de Maceió datado de 2005, enquadrando o bairro estudado numa zona residencial (ZR7), cujos parâmetros estimulam a verticalização ao estabelecer o gabarito de até no máximo 20 pavimentos, coeficiente de aproveitamento do terreno 4 e 20% de taxa de ocupação, como mostra o quadro abaixo retirado do Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Maceió.

2.3 GEOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO EM MACEIÓ

Assim como a ocupação inicial em Maceió, sua verticalização acontece de forma tardia (TOLEDO, 2015), quando comparada aos grandes centros urbanos, como por exemplo São Paulo que teve seus primeiros exemplares no início do séc. XX. Já em Maceió os primeiros edifícios verticais com mais de quatro pavimentos tipo, com elevador, surgem apenas na década de 1950, principalmente, localizados na região do Centro, com uso voltado a serviços e instituições públicas. E eles surgem no anseio de acompanhar o ideário de modernidade que o Brasil almejava (CAVALCANTE, 2014).



Figura 12: Primeiros exemplares de edifícios verticais em Maceió. Fonte: Arquivo fotográfico do Instituto Histórico de Alagoas, disponível em: <http://gazetaweb.globo.com/Canais/Maceió>.

A arquitetura alagoana dessa época (1950 a 1980) tem grande influência da arquitetura pernambucana e carioca, visto que diversas obras desse período são assinadas por arquitetos formados por essas escolas de arquitetura. Interessante salientar que nesse período ainda não existia a Faculdade de Arquitetura de Alagoas, por isso a intervenção de arquitetos externos. Caracterizam-se como elementos dessas

escolas o uso de brises, combogós e colunas (CAVALCANTE, 2014).

Pode-se observar, enquanto estratégias adotadas nesses projetos, a setorização dos ambientes, bem aos moldes do funcionalismo; a estrutura independente; a adequação ao clima, muitas vezes incorporando especialmente brises e as aberturas que permitissem maior permeabilidade com a paisagem. Outro aspecto observado foi a tentativa de se implantar o edifício estrategicamente em destaque em relação ao entorno, em uma tentativa clara de se mostrar a “modernidade” que anunciavam. (CAVALCANTE, 2014, p.59)

O primeiro edifício vertical em altura de Maceió com mais de 6 pavimentos e elevador é o Edifício Brêda (1957) do desenhista alagoano Walter Cunha, localizado no Centro da cidade (ver figuras 13 e 14). Possui tipologia de comércio e serviços, e apresenta linguagem moderna do período.



Figuras 13 e 14: Edifício Brêda, primeiro edifício vertical em altura de Maceió. Fonte: Maceió Antiga.

Já os primeiros edifícios verticais em altura multifamiliar residencial são o Edifício São Carlos (1960) também assinado pelo desenhista Walter Cunha, localizado na orla do Centro de Maceió (ver figura 15); e o Edifício Lagoa Mar (1968), localizado no bairro do Farol, assinado pelo arquiteto Acácio Gil Borsoi, apresenta paisagismo de Burle Marx e possui painel de concreto da arquiteta pernambucana Janete Costa (ver figura 16). Ambos motivados pela abertura de construtoras na cidade e do desejo da classe média e alta em adotar hábitos de morar de outras cidades, haja vista que não havia escassez de terrenos na cidade (SANTOS, 2016).



Figura 15: Edifício São Carlos, primeiro edifício vertical em altura multifamiliar. Fonte: Maceió Antiga.



Figura 16: Edifício Lagoa Mar. Fonte: <https://www.123i.com.br/condominio-f93caaf57.html>

Como já foi abordado no capítulo do processo de ocupação de Maceió, o eixo de crescimento do litoral sul perde sua força ao ser instalada, durante o regime da Ditadura Militar (1970), a indústria na época chamada de Salgema, atual Braskem, em razão dos riscos a população. Com isso, esse eixo de crescimento da cidade passa a ser direcionado ao litoral norte, nos bairros da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. Esse processo é acompanhado de um boom no setor econômico voltado ao turismo e a concentração do capital das imobiliárias na orla marítima norte, que vai intensificar a verticalização (CARVALHO, 2014).

Segundo Alves (2012), em sua tese de mestrado sobre o início da verticalização em Maceió, entre 1960 e 1970 já existia um total de 35 edifícios verticais de uso multifamiliar, distribuídos entre os bairros: Centro, Farol, Gruta de Lourdes, Pajuçara, Ponta Verde, Jaraguá e Prado. Interessante destacar que do total 14 deles estão concentrados na Ponta Verde, reflexo do redirecionamento do eixo de crescimento.

No contexto da cidade de Maceió, a década de 80 assinalou, com o fim da ditadura militar, um momento profícuo para o mercado imobiliário, o que coincide com a projeção da mesma no mercado nacional/internacional, enquanto cidade turística (CAVALCANTE, 2014, p.62).

Durante a década de 1970 e 1980 irão surgir diversos edifícios verticais voltados ao setor hoteleiro, devido ao boom nesse setor e a maciça divulgação de Maceió como o “paraíso das águas” atraindo pessoas a visitar a cidade. É nesse período que surgem o Hotel Jatiúca, primeiro resort do estado, o famoso Hotel Luxor de Alagoas (ver imagem x), localizado no litoral sul, sendo um marco para a época em que chegavam inúmeros hotéis internacionais (CAVALCANTE, 2014, p.61). Na orla de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca em Maceió alguns dos seus primeiros edifícios residenciais verticais são: Edifício Jangada (1970), Edifício Barroca (1973) e Edifício Solar Graciliano Ramos (ALVES, 2012) (ver imagens 17, 18 e 19).



Figura 17: Edifício Jangada. Fonte: Street View, 2020.

Figura 18: Edifício Barroca. Fonte: Street View, 2020.

Figura 19: Edifício Solar Graciliano. Fonte: Street View, 2020.

No Tabuleiro, foi no bairro do Farol que surgiram os primeiros edifícios verticais. Santos (2016) fala que os edifícios transformaram a fisionomia do bairro desde a primeira implantação na década de 1950 até os dias atuais e que ainda no final do século passado já podia-se contabilizar dezenas de edifícios multifamiliares por todo o bairro. Alguns dos primeiros edifícios residenciais verticais no bairro do Farol são: Edifício Leonardo da Vince (1975), Edifício Benedito Bentes (1977) e o Edifício Mykonos (1977) (ver figuras 20, 21 e 22).



Figura 20: Edifício Leonardo da Vinci. Fonte: Street View, 2020.



Figura 21: Edifício Benedito. Fonte: Street View, 2020.



Figura 22: Edifício Mykonos. Fonte: Street View, 2020.

Segundo Toledo (2015), os primeiros edifícios verticais em altura no bairro da Gruta de Lourdes irão surgir na década de 1970 voltados para a moradia, sendo possível identificar nessa década a construção de três edifícios: Edifício Arthur Vital, Edifício Nina (ver imagens 23, 24 e 25). Os três edifícios possuem pilotis, dois apartamentos por andar com três quartos mais dependência de empregada.



Figura 23: Edifício Arthur Vital. Fonte: Street View, 2020.

Figura 24: Edifício Nina. Fonte: Street View, 2020.

Figura 25: Edifício Antônia Luiza. Fonte: Street View, 2020.

O processo de verticalização no bairro da Gruta de Lourdes só irá acontecer de forma mais intensa no século atual, após a implementação dos novos documentos urbanísticos, que irão incentivar a construção de novos edifícios verticais em altura.

2.4 ANÁLISE DA VERTICALIZAÇÃO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL NO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES, 2005-2020

De acordo com a leitura do Plano Diretor de Maceió (lei 5486/2005) o bairro da Gruta de Lourdes está localizado na área urbana da cidade de Maceió, que se subdivide em 5 macrozonas, estando o bairro em estudo inserido na Macrozona de Adensamento Controlado do Tabuleiro. Fazem parte também no tabuleiro dessa macrozona os bairros Pitangui-nha, Jardim Petrópolis e partes dos bairros do Farol e Pinheiro (ver imagem 26).

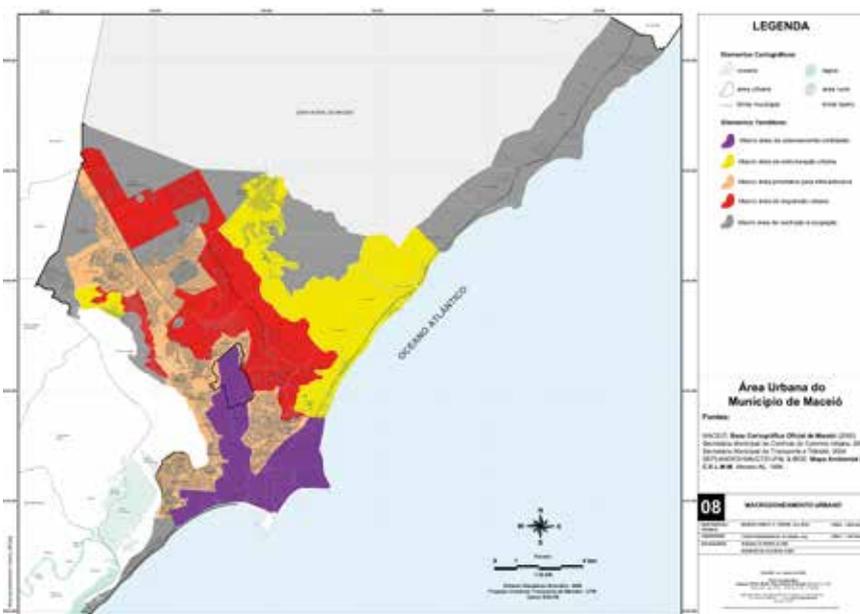


Figura 26: Mapa de Macrozoneamento Urbano de Maceió, destaque para o bairro da Gruta de Lourdes em preto no mapa. Fonte: Base cartográfica de Maceió, intervenção do autor, 2022.

Segundo o Plano Diretor de Maceió (lei 5486/2005), a Macrozona de Adensamento Controlado no Tabuleiro, a qual o bairro em estudo está inserido, é composta por áreas com ocupação populacional consolidada, possuem uma rede de infraestrutura e serviços insuficiente ou subdimensionada, mas com alto potencial para adensamento urbano condicionado a melhorias na acessibilidade, mobilidade e saneamento básico. São objetivos e diretrizes para ordenação e ocupação do solo da Macrozona de Adensamento Controlado no Tabu-

Quadro 1: Parâmetros urbanísticos referentes ao bairro da Gruta de Lourdes

| Plano Diretor de Maceió (lei 5486/2005) | Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (lei 5593/2007) |
|--|---|
| <p>Macrozona de adensamento controlado</p> <p>.Potencializar infraestrutura .Ocupação de vazios urbanos .Valorizar e ampliar áreas para ocupação .Aproveitamento das potencialidades</p> | <p>Zona Residencial 7</p> <p>.Verticalização alta .20 pavimentos .Coeficiente de aproveitamento - 4</p> |

Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Código de Urbanismo e Edificações. Ao estabelecer parâmetros que estimulam a implantação de políticas urbanas voltadas ao seu adensamento, condicionado a melhorias na infraestrutura.

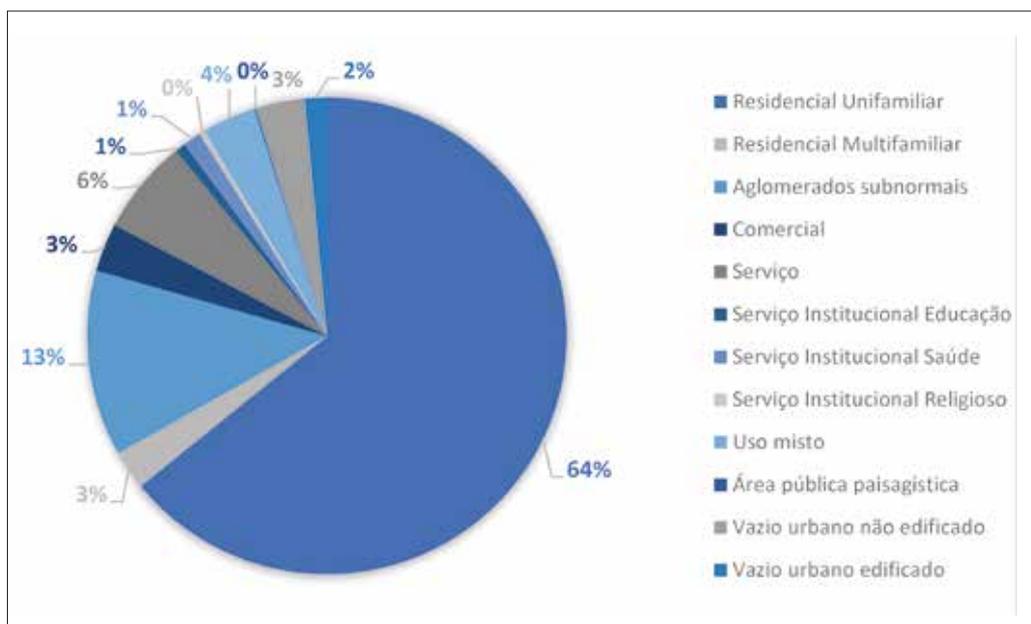
Como já foi abordado no referencial teórico, a verticalização tende a ocorrer em áreas dotadas de equipamentos urbanos e serviços, o que coincide com o que está sendo proposto no Plano Diretor. A exemplo disso, no capítulo III desse documento referente a mobilidade, propõe-se o estudo para implantação de binário entre os bairros Gruta de Lourdes e Serraria, o que resultou na implantação de um condomínio vertical em altura após sua abertura, identificado como um marco temporal, como será apresentado adiante. Esse tipo de ação e reação nos permite refletir como o Estado e os agente promotores da produção do espaço urbano andam lado a lado nesse processo.

O mapa de uso e ocupação do solo do bairro da Gruta de Lourdes apresenta grande mancha amarela, indicando o uso residencial como predominante em todo o bairro, com destaque para residências unifamiliar, corres-

-pondendo a 64%, ver gráfico 1 abaixo. As edificações de uso residencial multifamiliar representam 3% do total e encontram-se espelhadas ao longo de todo o bairro, havendo indícios de concentração dos mesmos na área central do bairro, onde pode-se notar diversidade de serviços. O uso serviço institucional saúde, que também corresponde a 3%, se destaca no bairro com a presença de três grandes hospitais (Veredas, Arthur Ramos e Hospital do Coração), além de diversas clínicas laboratoriais, caracterizando dessa forma o bairro como um centro médico.

Os comércios e serviços de médio e grande porte, somados totalizam 9%, encontram-se margeando os principais eixos viários que cortam o bairro (Av. Fernandes Lima e Av. Rotary), tendo em toda a extensão do bairro comércios e serviços de pequeno porte. Interessante destacar que as edificações de uso misto (4%), em sua maioria, caracterizam-se por se dividir em comércio e residência unifamiliar. O bairro possui vazios urbanos localizados em grandes glebas próximas a Av. Fernandes Lima e glebas menores dispersas pelo bairro. Nota-se deficiência em áreas livres de lazer, que se resumem presença de quatro praças em todo o bairro.

Gráfico 1: Número de edificações por uso no bairro da Gruta de Lourdes.



Fonte: Levantamento feito pelo autor a partir do Google Street View, 2020.

199200

200100

201000

8936800

8936800

8936100

8936100

8935400

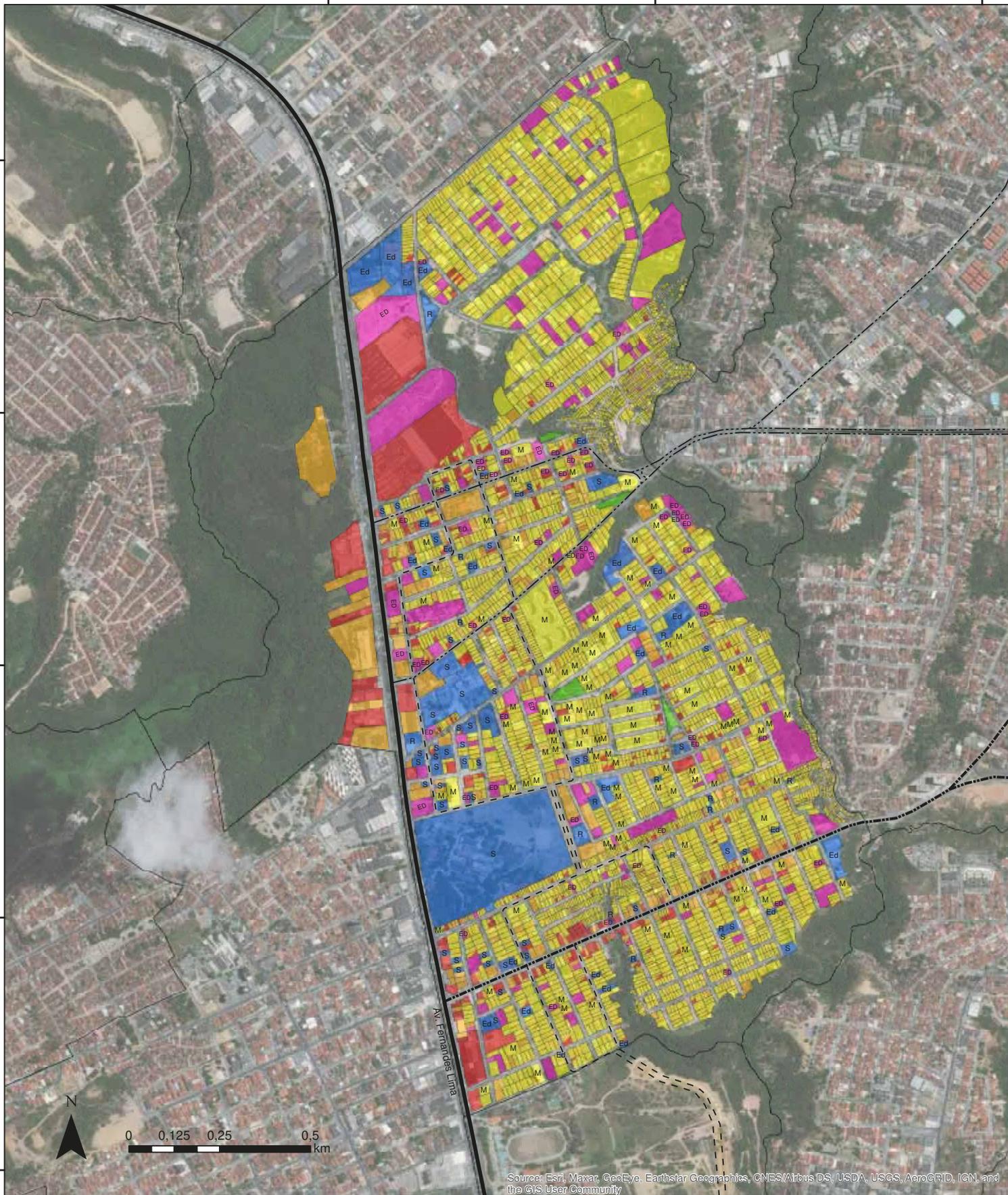
8935400

8934700

8934700

8934000

8934000



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

199200

200100

201000

Elaborado por: Francisco Barbosa Neto **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO BAIRRO GRUTA DE LOURDES, MACEIÓ-AL** Data: 29/07/2020 Escala 1:10.000

Legenda

- | | | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| uso residencial unifamiliar | uso comercial | R uso serviço institucional religioso | área pública paisagística | Av. Fernandes Lima e Via Expressa |
| M uso residencial multifamiliar | uso serviço | S uso serviço institucional saúde | uso vazio | Av. Rotary |
| aglomerados subnormais | uso misto | Ed uso serviço institucional educação | ED uso vazio edificado | Eixo Quartel |
| | | | | Binário Gruta/Serraria |

Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados, IBGE, Google Earth e Google Street View.

O bairro da Gruta de Lourdes se desenvolveu como consequência da abertura da atual Av. Fernandes Lima, que proporcionou a conexão da planície litorânea com o tabuleiro. O bairro é delimitado a Sul com o Quartel do Exército, a Norte com a faculdade FACIMA; interessante perceber que a Leste o bairro possui um limite natural constituído por uma área de gruta, com relevo acidentado e ocupada por habitações irregulares em determinados pontos; e por fim, a oeste com a Av. Fernandes Lima e o IBAMA, que está dentro da zona de interesse ambiental e paisagístico.

O perfil fundiário do bairro em estudo caracteriza-se por diversos parcelamentos do solo, variando entre desmembramentos e loteamentos, predominando o último. Somados totalizam cerca de 38, segundo dados disponibilizados pela prefeitura abaixo. Além disso, o bairro também apresenta conjuntos habitacionais, como mostra abaixo o Quadro 2 .

Quadro 2: Parcelamentos do solo no bairro da Gruta de Lourdes até 2020

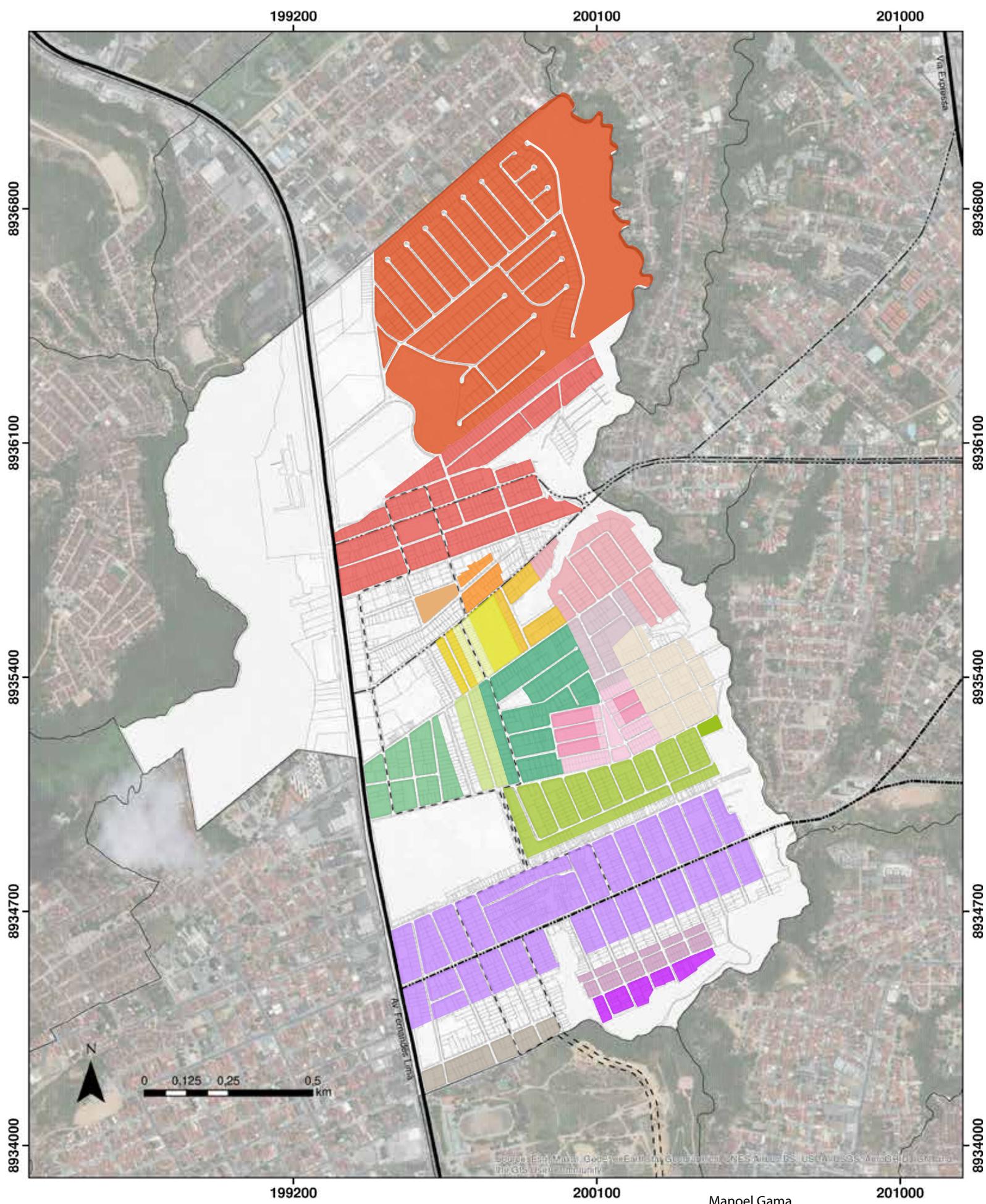
| Reg. | Part. Urb. | Denominação | Nº de Aprovação | Endereço |
|-------|----------------|-----------------------------|-----------------|--|
| 168 A | Desmembramento | Sesi | 23091 | R. Comendador Luís Jardim, 692 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-760 |
| 32 | Loteamento | Jacutinga | 20955 | R. Eng. Otávio Cabral, 243 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-483 |
| 50 | Loteamento | Belmira Miranda Ramalho | 20912 | Não localizado |
| 57 | Loteamento | Jarsen Cortez Costa | 20108 | Não localizado |
| 80 | Loteamento | Carlos Lobo M. Breda | 20787 | R. Dona Antônia, 87 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-483 |
| 86 | Loteamento | João Honorato de Paiva | 20878 | Não localizado |
| 92 | Loteamento | Lourival Oliveira Pantaleão | 20148 | R. Prof. Francisco Cândido, 145 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-483 |
| 99 | Loteamento | Canápoles | 21066 | R. Des. Ferreira Pinto, 335 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-840 |
| 101 | Loteamento | Manoel Gama Moraes | 17301 | R. Regina Cordeiro Lins - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-780 |

| | | | | |
|-----|----------------|-----------------------------|-------|--|
| 101 | Loteamento | Manoel Gama Moraes | 17301 | R. Regina Cordeiro Lins - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-780 |
| 112 | Loteamento | Vicente Bertoline | 21185 | Não localizado |
| 150 | Loteamento | José Teixeira Neto | 22170 | Não localizado |
| 212 | Desmembramento | Areais | 23291 | R. Eurico Acyole Wanderley, 177 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-895 |
| 245 | Loteamento | Abenair Gomes Lages | 25688 | Não localizado |
| 246 | Loteamento | Jardim Mauri- ceia | 20878 | R. Cel. Murilo Otávio, 163 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-401 |
| 249 | Desmembramento | Eunice Ferreira Rodrigues | 25881 | Não localizado |
| 254 | Conjunto | Jardim Tropical | 25944 | R. Telmo Lessa Lobo, 3 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-483 |
| 257 | Loteamento | Demócrito Sarmiento Barroca | 25947 | R. Dep. Siloé Tavares, 94 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-745 |
| 262 | Loteamento | Carlos C. P. Miranda | 26298 | R. Srg. Nelmont, 101 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-815 |
| 282 | Loteamento | Tirol | 26931 | R. João Correia de Araujo, 655 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-493 |
| 317 | Loteamento | Jouber Brandão Mascarenhas | 28054 | Não localizado |
| 336 | Loteamento | Betânia | 30091 | R. Ranildo Cavalcante - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-855 |
| 355 | Loteamento | Bosque do Planalto | 29201 | R. João Paulo I, 49 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-635 |
| 357 | Loteamento | Evandro P. Miranda | 29257 | R. Antônio Menezes de Araujo, 107 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-725 |
| 380 | Loteamento | Bosque do Sossego | 30214 | R. Germano Lopes Cordeiro, 30 - Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-615 |
| 383 | Desmembramenti | Cerqueira Junior | 22170 | Não localizado |
| 404 | Conjunto | Cerqueira Junior | 23291 | Não localizado |
| 426 | Loteamento | Jardim do Horto | 30656 | R. Cedro, 73 - Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-820 |
| 440 | Conjunto | Rotary II | 29963 | Não localizado |
| 445 | Conjunto | Construtora Visage | 28024 | R. Des. Ferreira Pinto, 254 - Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-840 |
| 510 | Conjunto | Construtora Lima Araujo | 33346 | R. Francisco Leão, 43 - Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-855 |

| | | | | |
|-------|----------------|-----------------|-------|--|
| 543 | Loteamento | Parque do Farol | 35367 | R. Cristiano Maia de Omena, 2 - Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-411 |
| 611 | Loteamento | Milano | 38034 | Não localizado |
| 647 | Condomínio | Arte Vida | 38631 | R. Ariosvaldo Pereira Cintra, 504- Gruta de Lourdes, Maceió -AL, 57052-411 |
| 032-a | Desmembramenti | Lilota | - | Não localizado |
| 032-a | Loteamento | Lilota | 20955 | Não localizado |

Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente. Intervenção do autor, 2020.

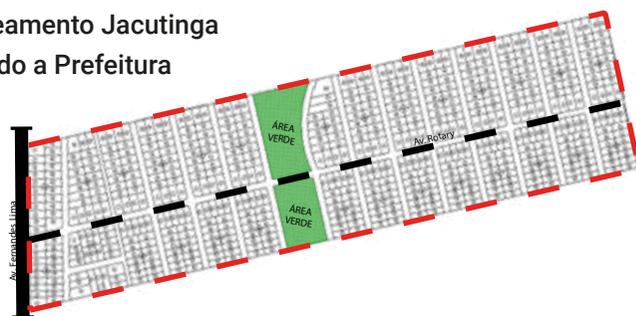
A SEDET (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente) disponibilizou em formato de tabela do Excel os loteamentos, desmembramentos e conjuntos presente no bairro (apresentados acima), e em formato dwg. os projetos de 21 desses parcelamentos do solo, dispostos no mapa a seguir.



| | | | | | |
|--|---------------------|--|-------------------|----------------------------------|---------------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | | Mapa do Perfil Fundiário e Loteamentos no bairro da Gruta de Lourdes | | Data: 29/07/2020 | Escala 1:10.000 |
| Legenda | | | | | |
| — Av. Fernandes Lima e Via Expressa | | - - - - - Av. Rotary | | - · - · - Binário Gruta/Serraria | |
| Jardim do Horto | Canápolis | Arte e Vida 1 | Bosque do Sossego | Constr. Lima Araújo | Lourival Pantaleão |
| Carlos Lobo Breda | Carlos C. Miranda | Evandro P. Miranda | Areais | Betânia | Parque do Farol |
| Constr. Visage | Demócrito Sarmiento | Bosque do Planalto | Sesi | Manoel Gama | Jacutinga |
| | | | | | Tirol |
| | | | | | Cj. Jardim Tropical |
| | | | | | Jardim Mauricéia |
| Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados, IBGE, Google Earth e Google Street View. | | | | | |

O que se pôde constatar na análise dos projetos dos loteamentos, quando comparados com a ocupação atual, diz respeito a uma discrepância do projeto com a realidade, como ilustrado abaixo. O loteamento Jacutinga apresenta em seu projeto uma parcela do loteamento destinada a área verde (em verde), dos dois lados da Av. Rotary. Essa área verde foi ocupada na parcela inferior e superior em parte no seu interior por habitações irregulares e margeando a Av. Rotary por comércios, restando apenas pequena área verde.

Projeto do loteamento Jacutinga
apresentado a Prefeitura



Ocupação atual do
loteamento Jacutinga



Figura 28: Ocupação irregular no interior do loteamento Jacutinga. Fonte: Google Street View, 2020.



Figura 29: Ocupação comercial as margens da Av. Rotary. Fonte: Google Street View, 2020.



Figura 30: Ocupação irregular no interior do loteamento Jacutinga. Fonte: Google Street View, 2020.

No loteamento Bosque do Planalto podemos visualizar no projeto áreas destinadas à equipamentos comunitários (em rosa), área de preservação (em verde) e área de lazer (em azul). A área destinada aos equipamentos comunitários e a área de lazer não existem, sendo a primeira ocupada atualmente por um colégio e o segundo é apenas uma área verde, sem algum mobiliário que caracterize a área como de lazer e também por ser cercada. Além disso, as casas que margeiam a área de preservação prolongam seus terrenos para dentro da área que não poderia ser ocupada.

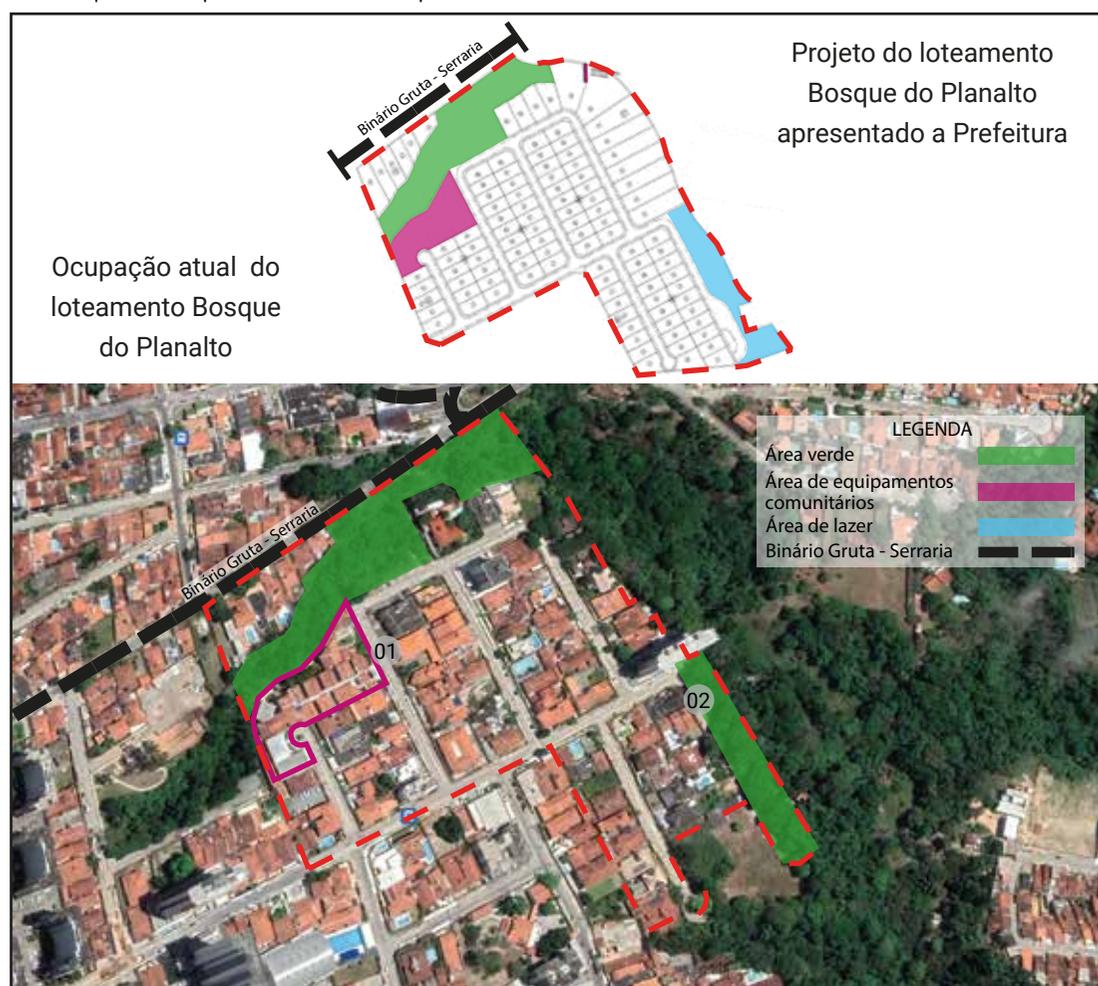


Figura 31: Colégio construído na área destinada à equipamentos comunitários do loteamento do Bosque do Planalto. Fonte: Google Street View, 2020.

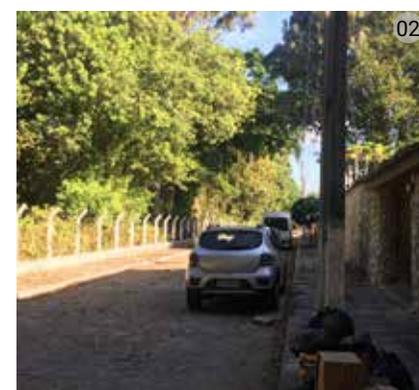


Figura 32: Área verde cercada do loteamento Bosque do Planalto, onde deveria ser uma área de lazer. Fonte: Acervo pessoal, 2020.

O condomínio Jardim do Horto é o caso mais intrigante, pois foi dado entrada na prefeitura como um loteamento e hoje se configura como um condomínio fechado de alto padrão, estando nele o m² mais caro do bairro. Dessa forma, os equipamentos comunitários e áreas verdes públicas do projeto apresentado a prefeitura, hoje se configura como áreas verdes e áreas de lazer destinado exclusivamente aos moradores do condomínio. Além disso, há no “loteamento” uma área de preservação ambiental, que atualmente serve como parque aquático do próprio condomínio, chamado de Bosque do Horto.

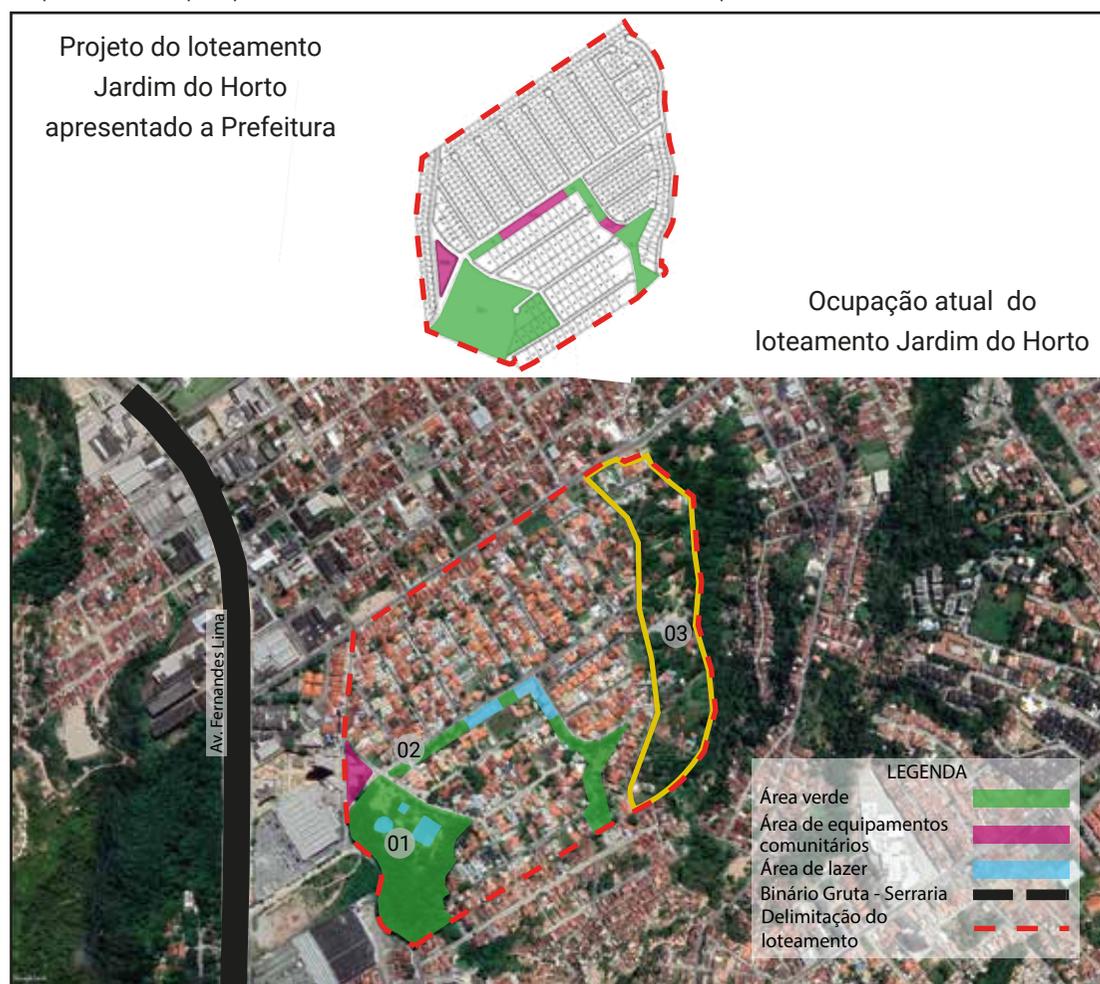


Figura 33: Bosque do Horto no condomínio Jardim do Horto, construído em área de preservação ambiental. Fonte: Google Street View, 2020.



Figura 34: Portaria do condomínio fechado Jardim do Horto. Fonte: Acervo pessoal, 2020.



Figura 35: Área de mansões que não foram incluídas no projeto apresentado à prefeitura. Fonte: Acervo pessoal, 2020.

O traçado do bairro da Gruta de Lourdes é ortogonal, com um padrão de crescimento paralelo a Av. Fernandes Lima e cortado perpendicularmente por outras duas avenidas de função coletora, a Av. Rotary e o Binário Gruta - Serraria. A articulação entre essas avenidas permitiu ao bairro conexões que ligam a parte baixa a parte alta da cidade (Av. Rotary – Av. Josefa de Melo), como também a ligação entre o bairro do Farol e Serraria (Binário Gruta – Serraria), gerando um fluxo de pessoas na região. E mais recente, em 2018, é inaugurado o Eixo Viário Deputado Oscar Fontes Lima (Eixo quartel), que também corta o bairro e surge como uma alternativa viária à Av. Fernandes Lima, em seus 10km de extensão, proporcionando maior fluidez do trânsito entre os bairros do Farol e Gruta de Lourdes.

O perfil fundiário do bairro da Gruta de Lourdes ao longo de um período de 10 anos, entre 2008 e 2018, passou diversas interferências urbanas, porém pouco notórias espacialmente. No mapa do perfil fundiário da Gruta de Lourdes de 2008 nota-se a ausência de importantes vias, como o Binário Gruta-Serraria e o Eixo Quartel, e no mapa de 2018 ilustrado foram pontuadas as principais interferências urbanas. Diferente do início de seu crescimento, o qual passou por diversos loteamentos e desmembramentos, agora o bairro da Gruta de Lourdes passa por um processo de remembramento e incorporação de edificações para a produção do espaço urbano verticalizado. Além disso, o bairro passa por melhorias na estrutura viária com a abertura de novas vias, como também nos equipamentos urbanos com reforma de praças, através de parcerias público-privada.

A partir de uma iniciativa público-privado, a prefeitura de Maceió sanciona a Lei Adote uma Área Pública (Lei 6.286), a qual praças, jardins públicos, canteiros de avenidas e outras áreas verdes da capital alagoana podem agora receber melhorias da iniciativa privada. Com isso, em 2014, a Praça José Barreto localizada na Gruta de Lourdes passou por revitalização que

199200

200100

201000

8936800

8936800

8936100

8936100

8935400

8935400

8934700

8934700

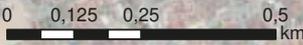
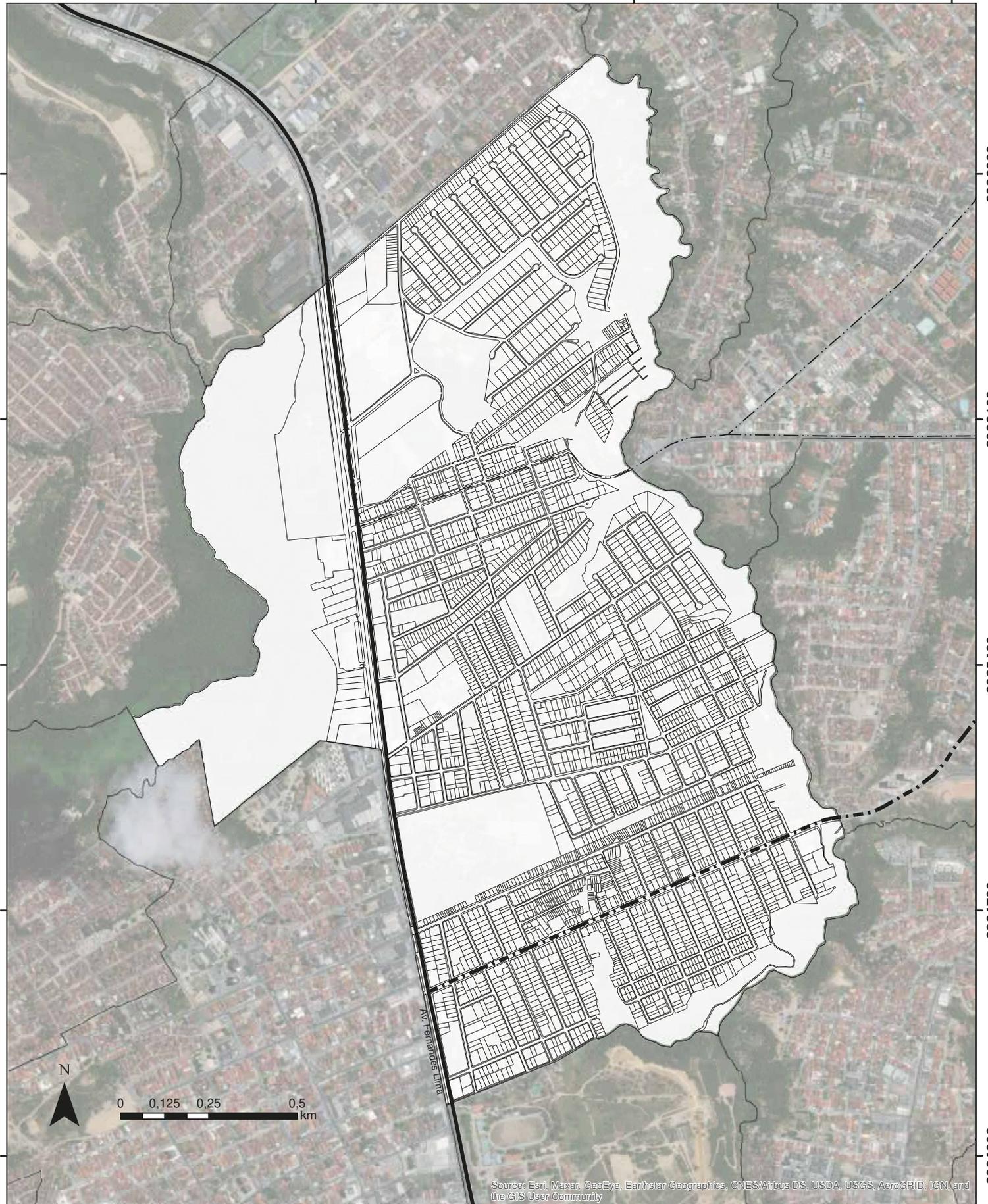
8934000

8934000

199200

200100

201000



Av. Fernandes Lima

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

| | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|-----------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | PERFIL FUNDIÁRIO DO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES NO ANO DE 2008 E SUAS PRINCIPAIS VIAS | Data: 29/07/2020 | Escala 1:10.000 |
|---------------------------------------|---|------------------|-----------------|

| | | |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Legenda | | |
| Av. Fernandes Lima e Via Expressa | Av. Rotary | Gruta/Serraria |

Fonte: Sistema de Coordenas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados, IBGE, Google Earth e Google Street View.

199200

200100

201000

8936800

8936800

8936100

8936100

8935400

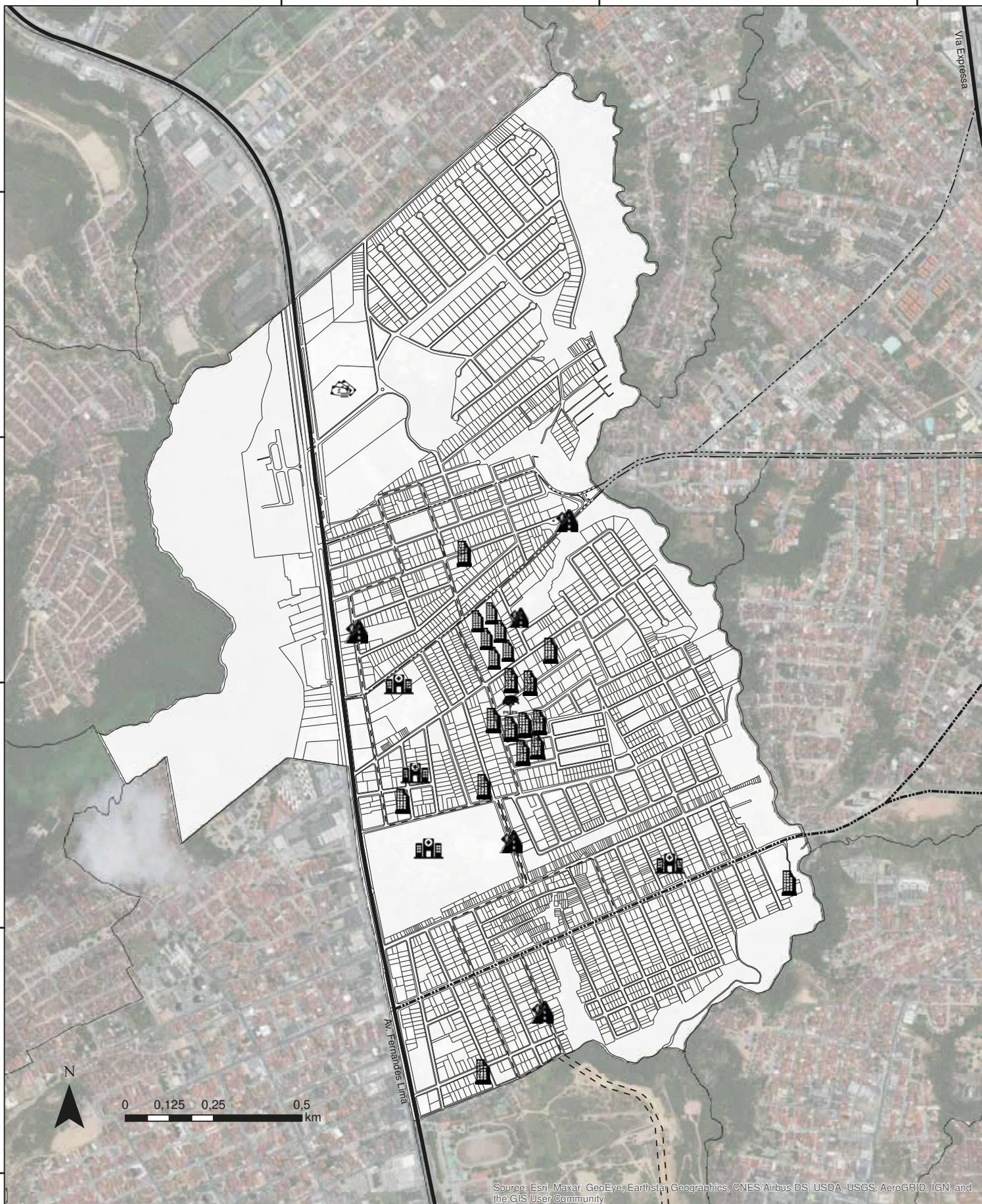
8935400

8934700

8934700

8934000

8934000



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

199200

200100

201000

| | | | | | |
|--|---|---|-------------------|--|-----------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | | PERFIL FUNDIÁRIO ILUSTRADO DO BAIRRO DA GRUTA DE LOURDES NO ANO DE 2018 COM PRINCIPAIS VIAS | | Data: 29/07/2020 | Escala 1:10.000 |
| Legenda | Produção do espaço urbano verticalizado | Melhorias viárias | Serviços de saúde | Revitalização de áreas públicas de lazer | Comércio |
| | Av. Fernandes Lima e Via Expressa | Av. Rotary | Eixo Quartel | Binário Gruta/Serraria | |
| Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados, IBGE, Google Earth e Google Street View. | | | | | |

garantiu melhorias em sua infraestrutura e, conseqüente, apropriação dos moradores locais, visto que antes era abandonada e degradada (ver figuras 36 e 37). Essa iniciativa partiu da Construtora RPontes¹ que hoje conta com três empreendimentos de sucesso de vendas margeando a praça, além de mais um em seu entorno, e trouxe como diferencial o slogan da praça como “extensão da área de lazer dos seus edifícios”. Ou seja, foi uma estratégia de localização, possibilitada pela disponibilidade de lotes, vendável, que maximizou os recursos disponíveis ao concentrar seus empreendimentos em um determinado ponto.

As intervenções a partir das intervenções públicas e privadas na cidade de Maceió (AL) revelam o modo como o espaço da cidade tem sido produzido, os impactos gerados na conformação urbana e as tendências geradas para a expansão ou consolidação da forma urbana. As ações do poder público têm, sobretudo, focalizado a mobilidade urbana com a abertura ou reforma de vias estruturantes na cidade, consolidando a hegemonia do transporte individual privado sobre o transporte público de massa. Por sua vez, as ações do capital privado dirigem suas atenções para os espaços livres e vazios da cidade que apresentam maior potencial de retorno financeiro, procurando, primeiro, incorporar novas áreas de expansão imobiliária com a abertura de novas vias e, depois, ofertar produtos destinados, em geral, à população de poder aquisitivo mais elevado. Uma terceira frente são as ações consorciadas entre agentes públicos e privados no âmbito de programas nacionais de habitação popular. Essas têm resultado na construção de grandes empreendimentos localizados na periferia urbana distante e

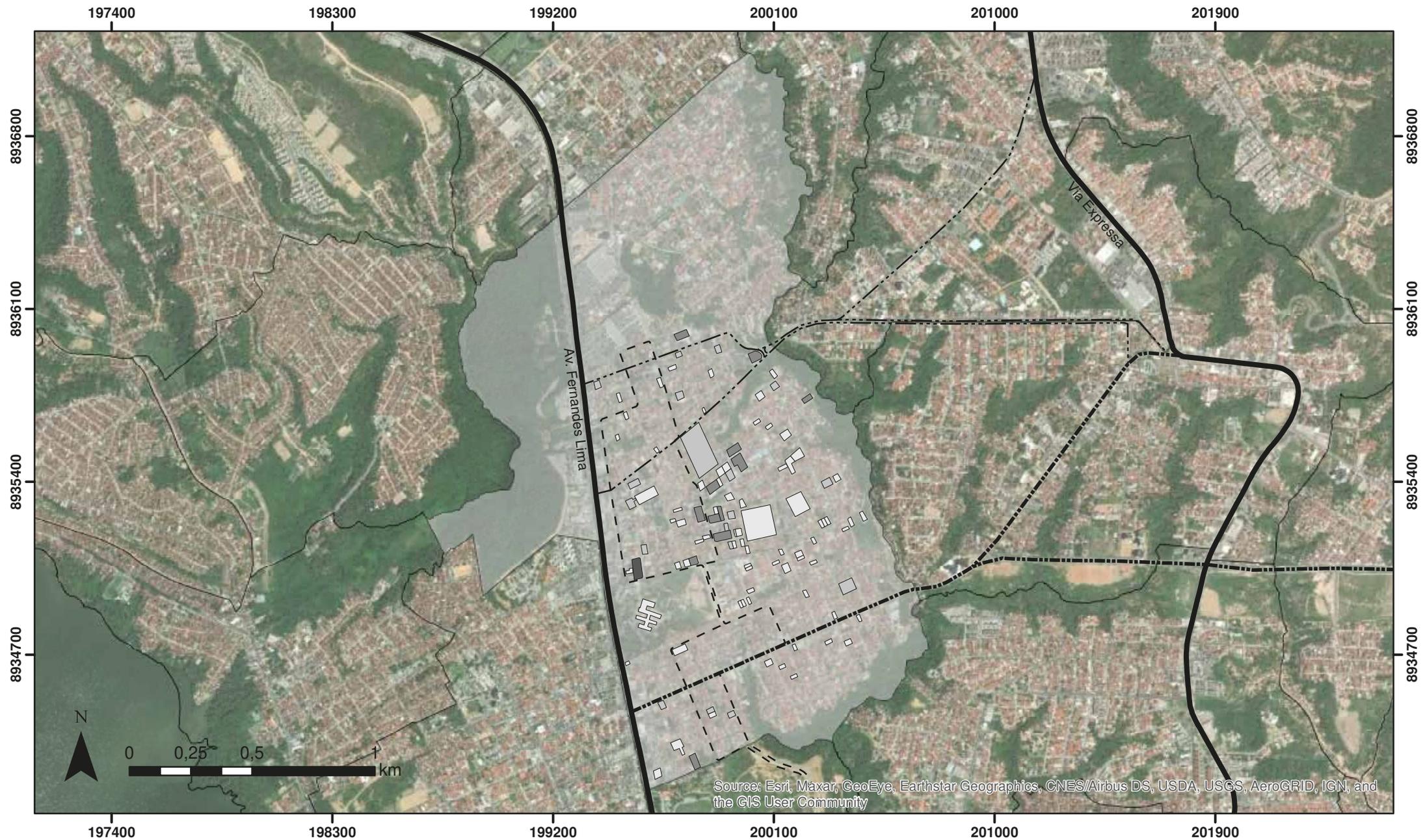
¹ A Construtora RPontes atua com esse tipo de intervenção urbana não somente no bairro da Gruta de Lourdes, outros bairros também passaram por melhorias urbanas, como é o caso da Jatiúca, onde a construtora revitalizou trechos da continuação do corredor Vera Arruda que levam à Igreja São José, o qual é cenário de seus empreendimentos.



Figura 36: Antes e depois da revitalização da Praça José Barreto, por meio de iniciativa público-privado. Fonte: Street View do Google Maps, 2020.



Figura 37: Prédios da Pontes Engenharia em marrom escuro voltados para a praça revitalizada ou próximo dela. Fonte: Google Earth, com intervenção do autor, 2020.



Elaborado por: Francisco Barbosa Neto

Verticalização multifamiliar residencial por pavimentos do bairro da Gruta de Lourdes

Data: 14/07/2020

Escala 1:20.000

Legenda

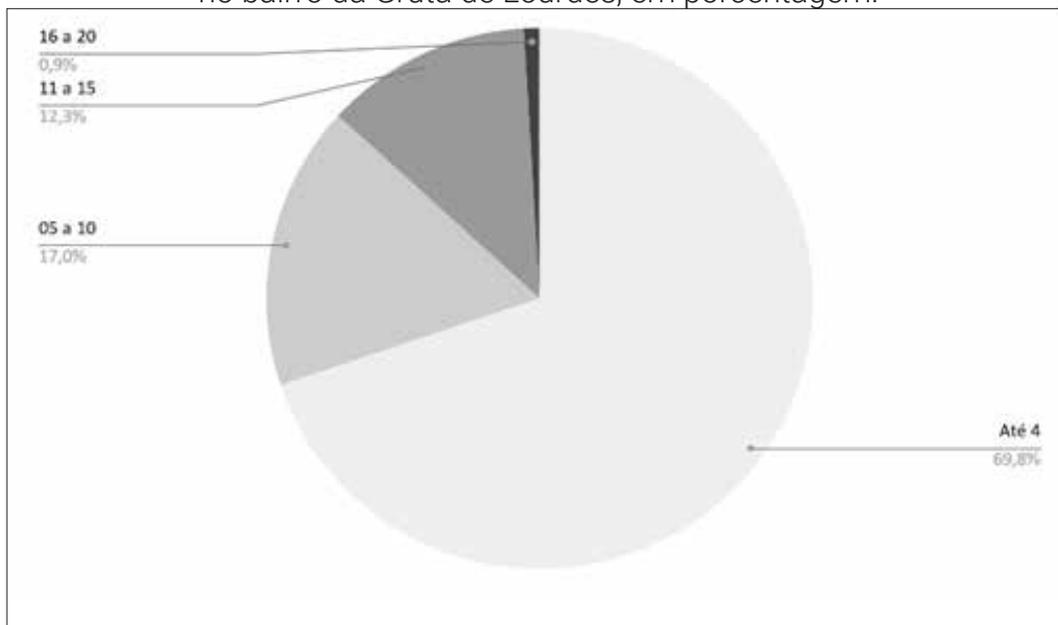
- | | | | |
|--|---|---|--|
|  Edifício vertical até 4 pav. |  Edifício vertical de 11 a 15 pav. |  Av. Fernandes Lima e Via Expressa |  Eixo Quartel |
|  Edifício vertical de 5 a 10 pav. |  Edifício vertical de 16 a 20 pav. |  Av. Rotary |  Binário Gruta/Serraria |

Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados e IBGE.

mesmo em terras ainda de uso rural, cabendo ao Estado o ônus da ampliação e qualificação de infraestrutura e serviços.

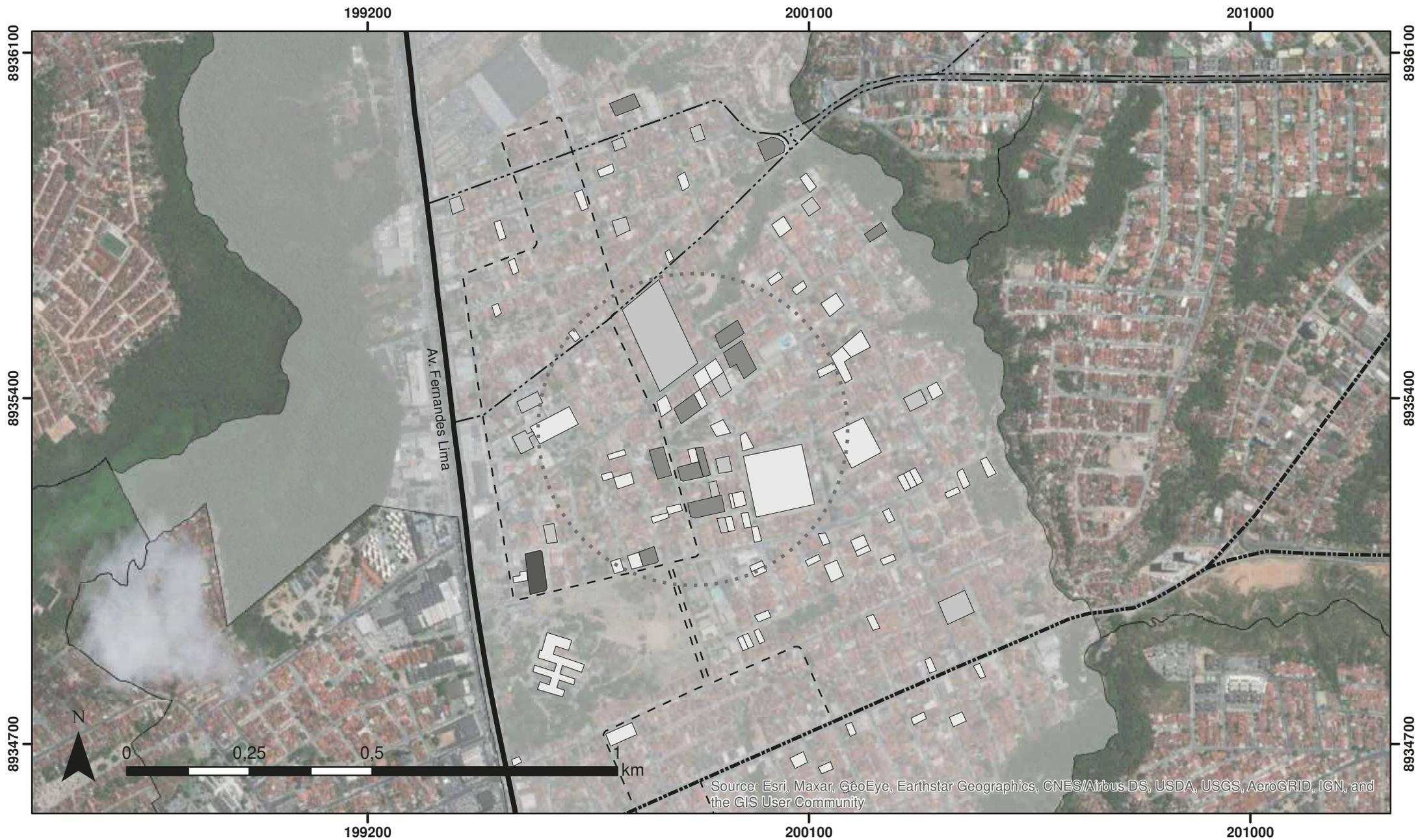
O mapa anterior da verticalização multifamiliar residencial apresenta os edifícios verticais do bairro da Gruta de Lourdes de acordo com o seu número de pavimentos (ver mapa anterior). Os edifícios verticais com a tipologia de até 4 pavimentos são predominantes, correspondendo a um total de quase 70% da amostra, e podemos encontra-los por todo o bairro. Em segundo lugar, totalizando 17%, corresponde aos edifícios de 5 a 10 pavimentos, seguido dos edifícios de 11 a 15 pavimentos (12,3%) e por último os edifícios de acima de 15 pavimentos, com menos de 1%.

Gráfico 2: Número de edificações multifamiliares verticais por pavimento no bairro da Gruta de Lourdes, em porcentagem.



Fonte: Dados da SEDET, gráfico elaborado pelo autor, 2020.

O que foi possível constatar ao analisar o mapa da verticalização por pavimentos é que os edifícios verticais no bairro da Gruta de Lourdes podem ser encontrados por quase toda extensão do bairro, porém há uma concentração de edifícios verticais na área circulada, como pode-se observar no mapa a seguir. O mapa da verticalização multifamiliar residencial por pavimentos aproximado reflete uma área mais intensa desse processo, não só em quantidade de edifícios, mas também suas tipologias. É nessa área que



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | Verticalização multifamiliar residencial por pavimentos em área de verticalização intensa no bairro da Gruta de Lourdes | Data: 14/07/2020 | Escala 1:20.000 | | | | |
| Legenda <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%; border: none;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical até 4 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 5 a 10 pav. </div> </td> <td style="width: 25%; border: none;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 11 a 15 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #606060; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 16 a 20 pav. </div> </td> <td style="width: 25%; border: none;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></div> Av. Fernandes Lima e Via Expressa </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></div> Eixo Quartel </div> </td> <td style="width: 25%; border: none;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dash-dot black; margin-right: 5px;"></div> Av. Rotary </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dotted black; margin-right: 5px;"></div> Binário Gruta/Serraria </div> </td> </tr> </table> | | | | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical até 4 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 5 a 10 pav. </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 11 a 15 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #606060; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 16 a 20 pav. </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></div> Av. Fernandes Lima e Via Expressa </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></div> Eixo Quartel </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dash-dot black; margin-right: 5px;"></div> Av. Rotary </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dotted black; margin-right: 5px;"></div> Binário Gruta/Serraria </div> |
| <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical até 4 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 5 a 10 pav. </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 11 a 15 pav. </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #606060; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Edifício vertical de 16 a 20 pav. </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></div> Av. Fernandes Lima e Via Expressa </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></div> Eixo Quartel </div> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dash-dot black; margin-right: 5px;"></div> Av. Rotary </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-bottom: 2px dotted black; margin-right: 5px;"></div> Binário Gruta/Serraria </div> | | | | |
| Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados e IBGE. | | | | | | | |

se localizam os edifícios com maior número de pavimentos e também os edifícios entregues mais recentes.

O que faz dessa área ser tão atrativa para se verticalizar? E mais uma vez o referencial teórico ajuda a entender, ao abordar a localização propícia ao mercado imobiliário aquela que seja dotada de equipamentos e infraestrutura urbana. Essa área coincide por estar no coração do bairro, onde passa o eixo viário do quartel (mobilidade), possui praça revitalizada (equipamentos), terminal de ônibus, serviços diversos, além dos grandes hospitais.

O estudo do perfil fundiário também nos ajudar a entender por que o bairro da Gruta de Lourdes mostra-se favorável a verticalização e tem relação com a fração ideal. São múltiplas as estratégias que o mercado imobiliário enfrenta para definir onde serão aplicados seus investimentos. A escolha do terreno envolve suas dimensões e a relação com o coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo código de obra, pois quanto maior esse for, mais alto poderá ser o edifício.

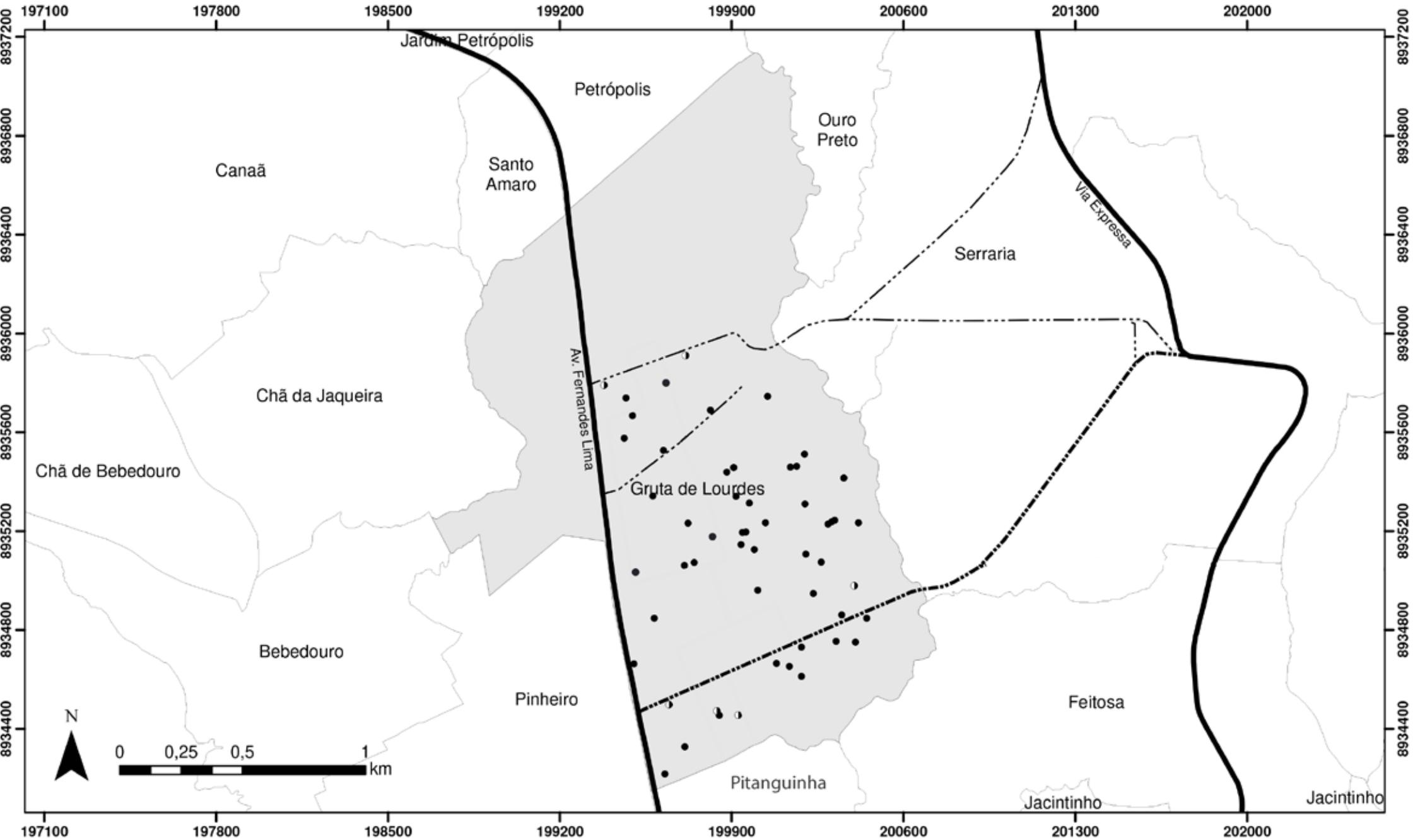
O mapa a seguir traz a área de verticalização intensificada com as dimensões dos lotes e as alturas (quanto mais escuro, mais alto), confirmando a hipótese de que o parcelamento do solo no bairro favoreceu o processo de verticalização. Percebe-se que as dimensões dos lotes possuem em média 30mx15m e as construtoras, assim, incorporam dois ou três terrenos para levantar o edifício.



Figura 38: Mapa da verticalização com dimensões dos lotes de edifícios verticais multifamiliares residenciais na área de verticalização intensa no bairro da Gruta de Lourdes. Fonte: Base cartográfica com intervenção do autor, 2020.

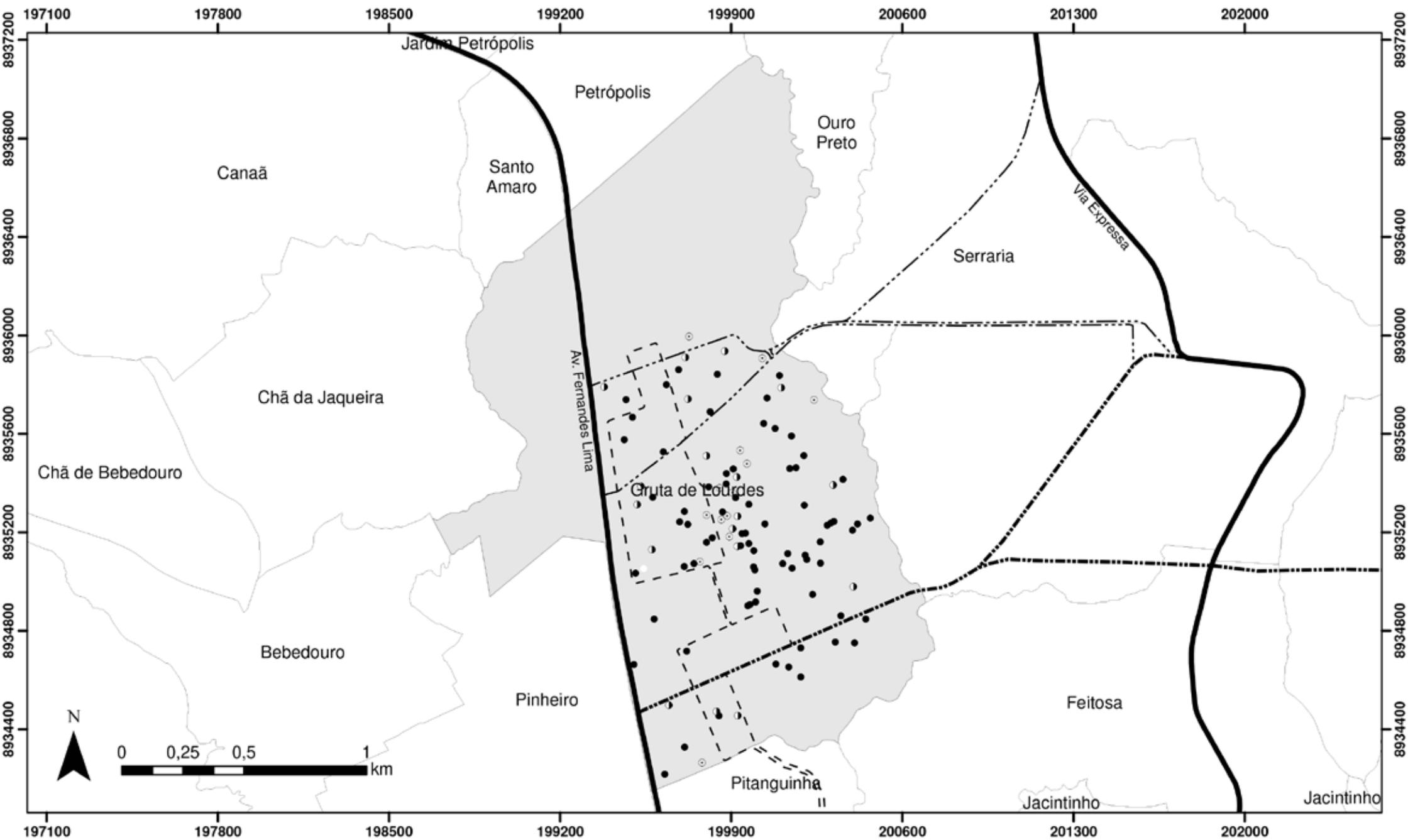
O mapa da verticalização anterior ao recorte temporal apresenta os edifícios verticais construídos anterior ao recorte temporal adotado para o estudo. Esse levantamento foi obtido através da ferramenta “Linha do tempo” do Google Earth, que possibilitou voltar para o ano de 2002 e visualizar quais exemplares já existiam, além de dados obtidos através da prefeitura de Maceió. Por meio da ferramenta “Street View” (Google Maps) foi possível caracterizar os edifícios quanto ao número de pavimentos. Nesse mapa, percebe-se que o padrão da verticalização é baixo, pois os edifícios verticais se restringem a no máximo 10 pavimentos, e, sua grande maioria, atingem no máximo 4 pavimentos.

Já o mapa da verticalização posterior a 2005 apresenta os edifícios verticais construídos após o recorte temporal adotado para o estudo. Nele pode-se notar uma intensificação da verticalização e uma mudança no



| | | | |
|---|---|------------------|-----------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | Verticalização por pavimentos no bairro da Gruta de Lourdes anterior a 2005 | Data: 14/07/2020 | Escala 1:20.000 |
| Legenda <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 25%;"> Edifício vertical até 4 pav. <li style="width: 25%;"> Edifício vertical de 11 a 15 pav. <li style="width: 25%;"> Av. Fernandes Lima e Via Expressa <li style="width: 25%;"> Vias precedentes ao Binário Gruta - Serraria <li style="width: 25%;"> Edifício vertical de 5 a 10 pav. <li style="width: 25%;"> Av. Rotary | | | |

Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados e IBGE.



| | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|-----------------|
| Elaborado por: Francisco Barbosa Neto | Verticalização por pavimentos no bairro da Gruta de Lourdes posterior a 2005 | Data: 14/07/2020 | Escala 1:20.000 |
|---------------------------------------|---|------------------|-----------------|

| | | | | |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Legenda | ● Edifício vertical até 4 pav. | ○ Edifício vertical de 11 a 15 pav. | — Av. Fernandes Lima e Via Expressa | - - - Eixo Quartel |
| | ◐ Edifício vertical de 5 a 10 pav. | ◑ Edifício vertical de 16 a 20 pav. | - · - · - Av. Rotary | - · - · - Binário Gruta/Serraria |

Fonte: Sistema de Coordenadas Projetadas, UTM, Sirgas 2000, 25. Base de dados Alagoas em Dados e IBGE.

padrão da mesma. Apesar de existir apenas um exemplar, o mapa já apresenta edifício vertical de até 20 pavimentos, limite máximo do gabarito previsto no código de urbanismo e edificações. Interessante perceber que ao passo que diminuem os lançamentos de edifícios de até 4 pavimentos, explode o número de lançamentos entre 11 a 15 pavimentos.

O processo de construção da análise da verticalização obteve obstáculos, primeiramente pela pandemia, que impossibilitou dialogar com a população, estar constantemente presente in loco e dificultar a obtenção de dados para a fomentação do trabalho. Entretanto, o material levantado possibilitou a percepção clara da existência de um processo de verticalização em andamento e as relações de contrapartida do poder público para esse processo. Esse processo se intensifica a partir de 2013, quando surge edifício de mais de 13, chegando a atingir 20 pavimentos, e a abertura de novas vias.

Marcos Temporais

Após a caracterização inicial do bairro em estudo, foi feita a análise de imagens de satélites disponibilizadas pela plataforma Google Earth, buscando identificar nelas “marcos temporais”, aqui entendidos como toda ação ou acontecimento que caracteriza um período, simbolizando um evento importante. Foram feitos levantamentos dessas imagens através da ferramenta “linha do tempo”, que traz imagens de satélite ao longo do tempo. A primeira imagem da área do bairro da Gruta de Lourdes obtida é de 1969, ainda com baixa qualidade e pouca visibilidade da área de estudo. Depois de um período de 33 anos sem alimentar o programa, em 2002 foi possível obter imagens com qualidade e relevância para o estudo, mesmo que anteceda o recorte temporal adotado. Foram levantadas 44 imagens de 2002 a 2020, ausentando imagens de apenas 5 anos (2003, 2004, 2006, 2011 e 2012).

A identificação dos marcos temporais se deu através da análise comparativa das imagens, buscando encontrar alterações na morfologia urbana ano após ano e com isso reconhecer os momentos que trouxeram mudanças consideráveis dentro do contexto urbano. Os tópicos escolhidos após a observação das imagens para conduzir a análise das mesmas foram: surgimento de edifícios verticais residenciais, vazios urbanos, abertura e pavimentação de vias. Ocorreu uma seleção das imagens para produção dos mapas que se deu pela qualidade das imagens, muitas delas tinham nuvens, o que impossibilitava a visibilidade do traçado urbano.

Portanto, foi possível constatar quatro marcos temporais:

| 1º MARCO | 2º MARCO | 3º MARCO | 4º MARCO |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2005 - 2008 | 2008 - 2013 | 2013 - 2017 | 2017 - 2020 |

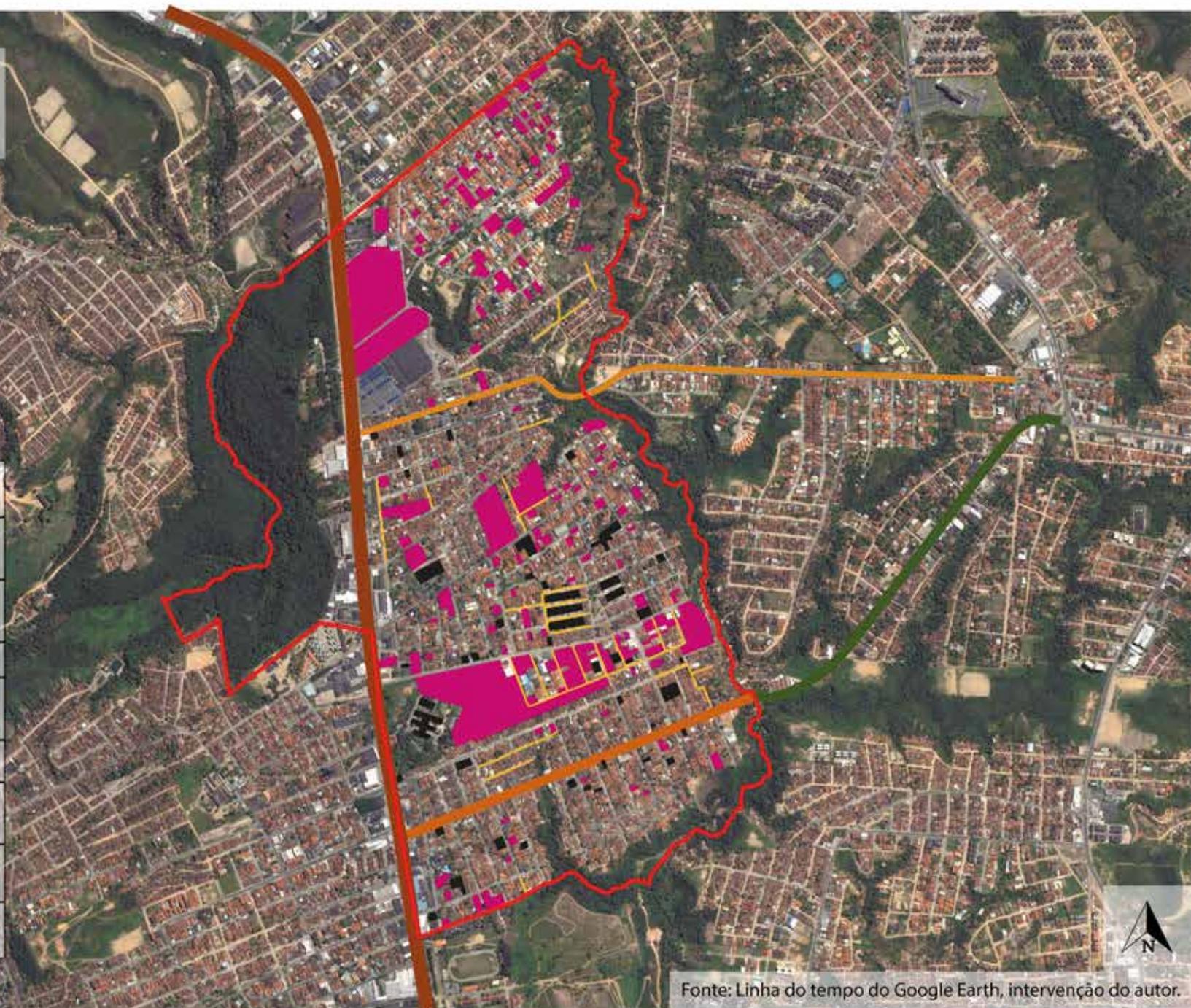
Figura 39: Linha do tempo dos marcos temporais do bairro da Gruta de Lourdes. Fonte: Elaborado pelo autor, 2020

A apresentação dos marcos temporais se dá através dos mapas desenvolvidos em cima das imagens de satélite do Google Earth, como também da observação tipológica de fachada dos edifícios de cada marco e sua relação morfológica. Foram selecionados três edifícios para ilustrar cada marco e o levantamento de todos os edifícios verticais do bairro da Gruta de Lourdes estão no apêndice – a ao final do trabalho.

Os critérios para a análise dos edifícios verticais seguiram o estudo de Alves (2012), o qual traz uma análise tipológica dos edifícios verticais residenciais multifamiliares em Maceió. Foi observada a relação do lote x malha urbana, constatando como se dá a ocupação do edifício no lote (recuos) e a ocupação do lote na malha urbana, se o lote é de esquina ou meio de quadra. Também foi observada a configuração externa do edifício, através da percepção da sua volumetria, os elementos compositivos de fachada e materiais utilizados.

1º Marco Temporal 2005 - 2008

| LEGENDA | |
|------------------------|---|
| Delimitação do bairro |  |
| Av. Fernandes Lima |  |
| Av. Rotary |  |
| Binário Gruta-Serraria |  |
| Av. Muniz Falcão |  |
| Ruas sem pavimentação |  |
| Vazios urbano |  |
| Edifícios verticais |  |



Fonte: Linha do tempo do Google Earth, intervenção do autor.

O mapa anterior representa o primeiro marco temporal identificado para o estudo. Nele podemos ver em vermelho a delimitação do bairro, em marrom a Av. Fernandes Lima, que corta ao mesmo tempo que margeia o bairro; em laranja a Av. Rotary, que se liga a Oeste com a Av. Fernandes Lima e a Leste com a Av. Muniz Falcão; e em mostarda a Rua Dr. Abelardo Pontes Lima, que liga o bairro da Serraria a Av. Fernandes Lima. Ainda sobre o aspecto da mobilidade no bairro, observa-se notável quantidade de vias sem pavimentação, localizadas, principalmente, próximas aos vazios urbanos.

No primeiro marco temporal, nota-se uma ocupação consolidada do bairro, mas ainda se percebe a presença de diversas glebas de vazios urbanos por todo o bairro, um pouco menos a sul e mais concentrado no centro e a norte do bairro. Quando se observa o mapa de loteamentos, vemos quase toda a área sul a Av. Rotary foi loteada, o que pode justificar os poucos vazios urbanos ainda existentes nessa área. Enquanto que no condomínio Jardim do Horto, localizado no extremo norte, ainda pode-se observar diversos lotes vazios.

É nesse período que se tem a construção do Hospital do Coração, mais especificamente em setembro de 2007, da MedRadius e também do Inmetro, além da ampliação do Hospital do Açúcar, atual Hospital Veredas. Em relação aos edifícios verticais, percebe-se uma presença discreta e de baixo porte, ou seja, de até 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos).

A amostra de edifícios verticais a ser analisada dentro do primeiro marco temporal contou com 4 edifícios verticais multifamiliares residenciais: Condomínio Pedras do Farol, Edifício Villa Toscana, Edifício Bugarvillia e Edifício Ancara, segundo análise das imagens do Google Maps. Nesse momento é relevante destacar que os edifícios verticais desse primeiro período tem aprovação na prefeitura anterior à implementação do Plano Diretor de Maceió de 2005, ou seja, os edifícios que irão refletir efetivamente o que

é resultado desse documento e da organização dos atores são os edifícios verticais do segundo marco temporal, que já irão possuir aprovação após a implementação do plano diretor.

A classificação em relação a ocupação do edifício no lote constatou que 3 deles são blocos isolados e apenas o Condomínio Pedras do Farol conta com um conjunto de dois blocos de edifícios. Já a ocupação do lote na malha urbana constatou que todos eles são lotes de meio quadra.

A volumetria das edificações varia, sendo 1 deles prisma retangular alongado, 1 prisma quadrado alongado e 2 prismas retangulares justapostos, a exemplo do último o próprio condomínio ilustrado acima. Já em relação aos elementos compositivos de fachada, notou-se diversidade dos elementos, observando mais de um elemento em um mesmo edifício. No Edifício Ancara foi possível visualizar entre os elementos verticais o saque compositivo para possível inserção de armário embutido no quarto e sua varanda exteriorizada, (ver figura 41).

Os materiais utilizados nos edifícios, metade deles fazem uso apenas de pinturas, normalmente bi cromática, ressaltando a verticalidade ou horizontalidade. No Edifício Villa Toscana é possível observar uma diversidade de materiais, variando da pastilha cerâmica a pintura, ver imagem x. Além disso, esse edifício possui elementos compositivos horizontais (varanda) e verticais (peitoril das janelas).

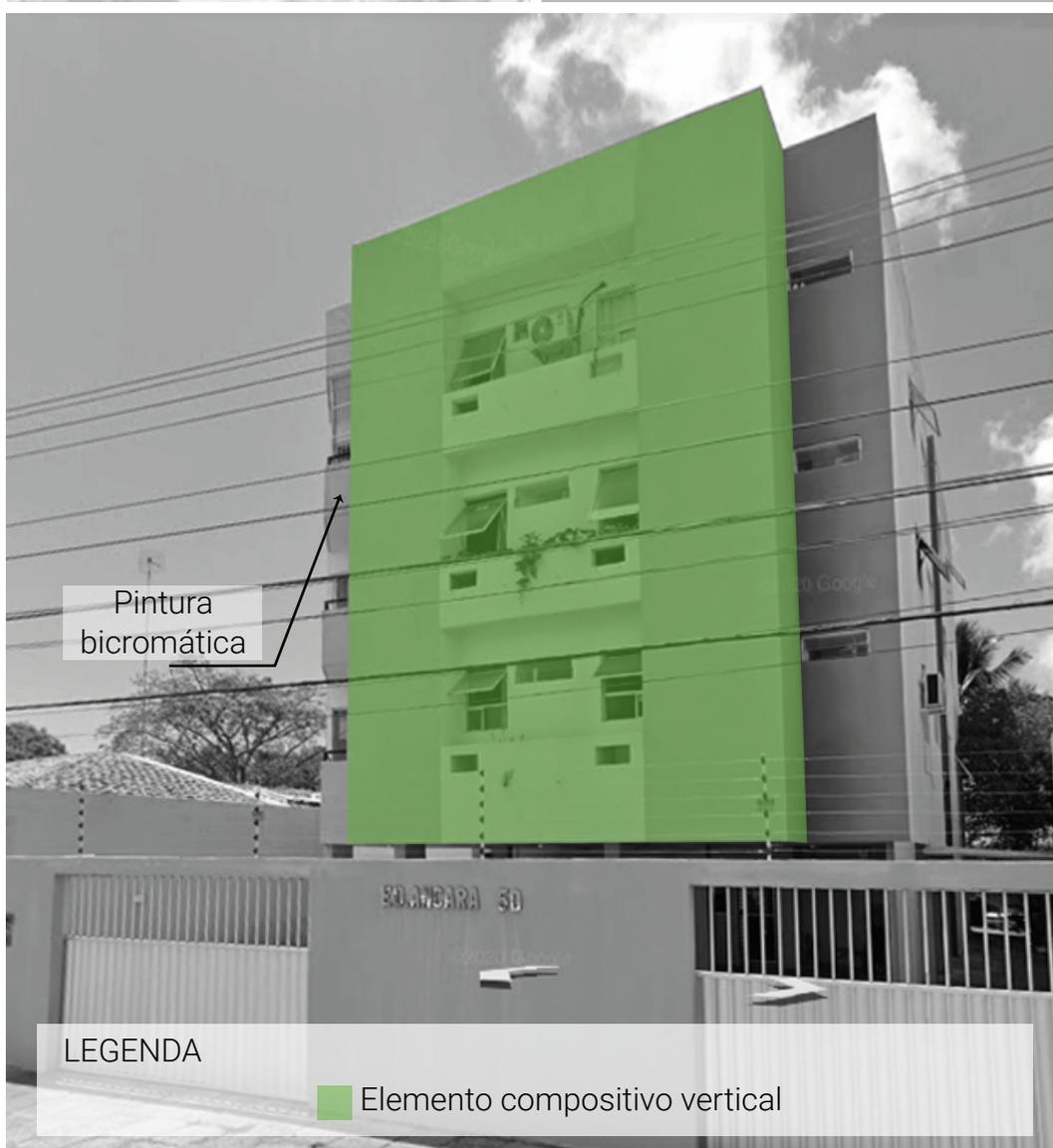
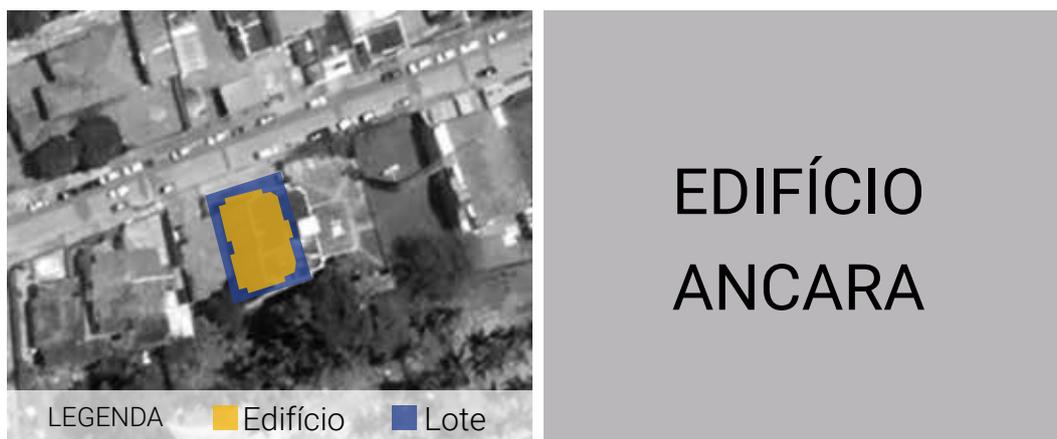


Figura 40: Relação do edifício Ancara no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 41: Elementos compositivos de fachada do edifício Ancara. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Ancara caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de meio de quadra
- .Tipologia 2 - prisma retangular quadrado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada

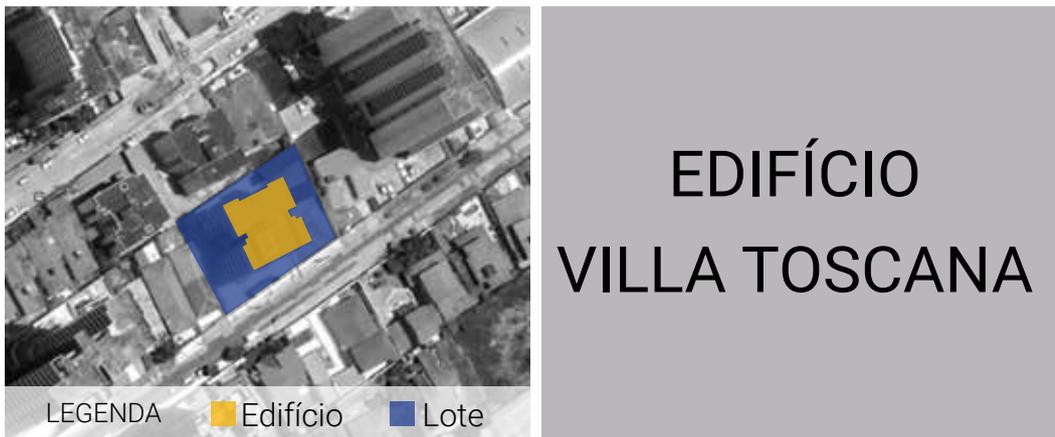


Figura 42: Relação do edifício Villa Toscana no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 43: Elementos compositivos de fachada do edifício Villa Toscana. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Villa Toscana caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de meio de quadra
- .Tipologia 3 - prismas retangulares justapostos com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada



O edifício Buganvillia caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de meio de quadra
- .Tipologia 1 - prismas retangular alongado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada

Figura 44: Relação do edifício Buganvillia no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 45: Elementos compositivos de fachada do edifício Buganvillia. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

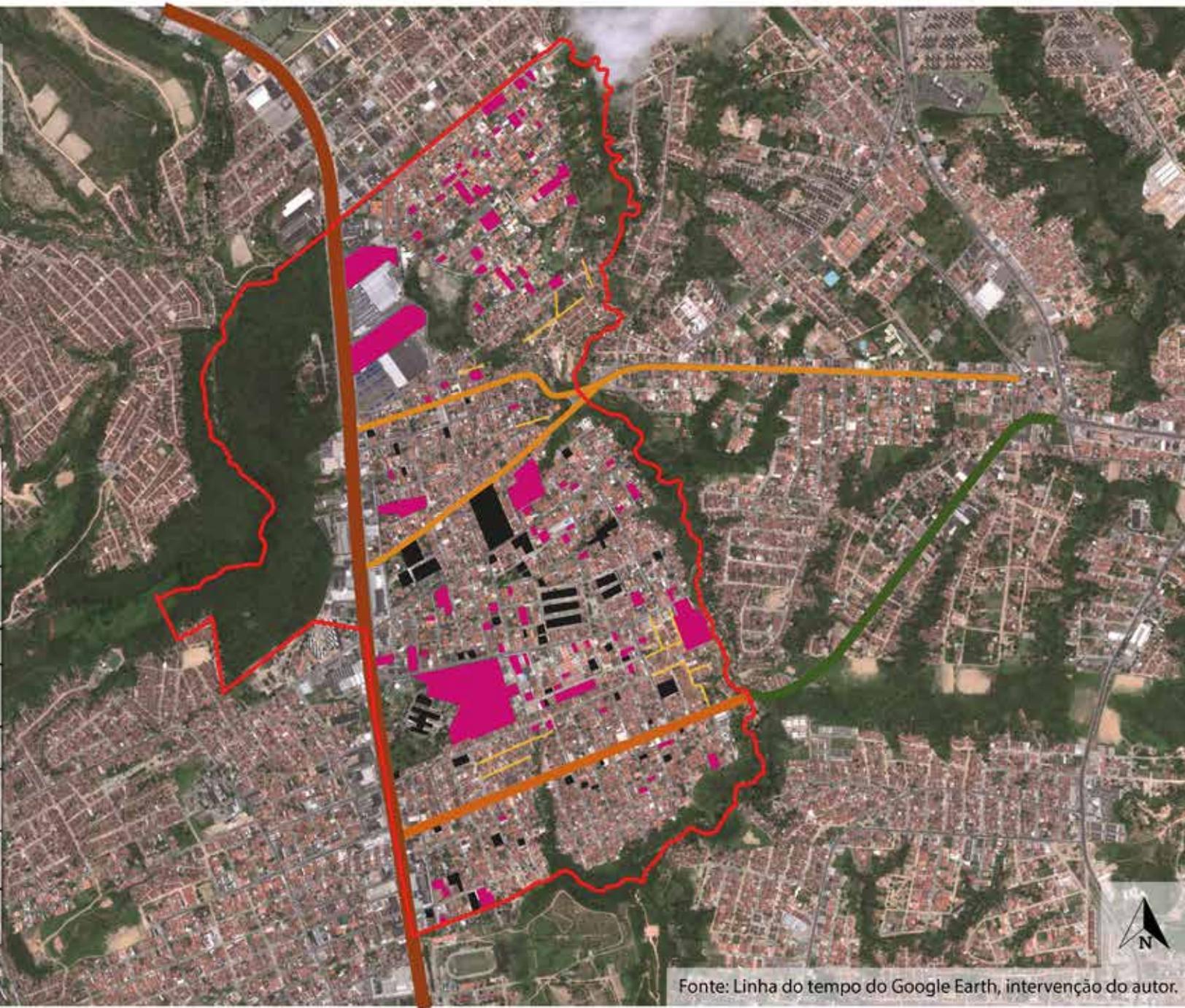
Quadro 03 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao primeiro marco temporal de 2005 a 2008.

| CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS – 1º MARCO TEMPORAL | | QUANTIDADE | |
|---|---|----------------|---|
| Ocupação do lote | Tipologia 1 - Lote com mais de um bloco de edifícios | 1 | |
| | Tipologia 2 - Lote com bloco isolado de edifício | 3 | |
| Lote na malha urbana | Lotes de meio de quadra | 4 | |
| | Lotes de esquina | - | |
| Volumetria | Tipologia 1 - Prisma retangular alongado com adições e/ou subtrações | 1 | |
| | Tipologia 2 - Prisma retangular quadrado com adições e/ou subtrações | 1 | |
| | Tipologia 3 - Prismas retangulares justapostos com adições e/ou subtrações | 2 | |
| Elementos compositivos de fechada | Elementos verticais (armários, banheiros, escadas, varandas e estrutura de sustentação) | 3 | |
| | Elementos horizontais (prolongamento de laje, janela em fita, varandas) | 2 | |
| | Varandas | Exteriorizadas | 4 |
| | | Confinadas | - |
| Materiais | Pastilhas cerâmicas | 2 | |
| | Granitos | - | |
| | Concreto natural | - | |
| | Tinta ou textura | 2 | |

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

2º Marco Temporal 2008 - 2013

| LEGENDA | |
|------------------------|---|
| Delimitação do bairro |  |
| Av. Fernandes Lima |  |
| Av. Rotary |  |
| Binário Gruta-Serraria |  |
| Av. Muniz Falcão |  |
| Ruas sem pavimentação |  |
| Vazios urbano |  |
| Edifícios verticais |  |



Fonte: Linha do tempo do Google Earth, intervenção do autor.



No segundo marco temporal o destaque fica com a implementação do Binário Gruta-Serraria (em mostarda), previsto no Plano Diretor de Maceió de 2005 quando se fala de mobilidade e infraestrutura do sistema viário urbano do município. O binário tem como objetivo desafogar o trânsito na área, já que com ele, os condutores de veículos passam a ter duas opções de mão única: uma de subida, no sentido Serraria/Gruta de Lourdes/Avenida Fernandes Lima, e outra descendo, em direção ao Ouro Preto/Murilópolis/Serraria e adjacências. Podemos perceber nesse período diminuição de vias não pavimentadas e também dos vazios urbanos, os existentes ainda concentrados na área norte e central do bairro.

Outro marco temporal desse período, juntamente com o binário e diretamente interligado a ele, é a entrega do condomínio vertical residencial Arte e Vida 1. Localizado na Rua Ariosvaldo Pereira Cintra, rua essa que corresponde a uma das vias do binário, o condomínio representa um marco ao ter os primeiros edifícios verticais com 10 pavimentos no bairro. Além disso, é interessante destacar que a construção do condomínio e a abertura do binário coincide, o que nos faz refletir como o mercado imobiliário é perspicaz na escolha da localização dos seus investimentos e a sua relação direta com o Estado.

É nesse período que temos a construção do Supermercado Extra, que se localiza as margens da Av. Fernandes Lima e apresenta-se como concorrente ao vizinho Supermercado BigBompreço. Esse supermercado vem a ocupar uma grande gleba de vazio urbano, contribuindo para a ocupação do bairro. Há também a ampliação do Hospital do Arthur Ramos, que inaugura novo prédio interligado ao prédio principal. Ressalte para a construção de edifícios verticais de médio porte.

A amostra de edifícios a ser analisada no segundo marco temporal contou com 8 edifícios verticais multifamiliares residenciais: Condomínio

Arte Vida 1, Edifício Nínive, Edifício Noélia Jucá, Edifício Quartzo, Edifício Alvorada, Edifício Maison du Granelle, Edifício Raquel e Edifício Saint Martin, todos com aprovação após a implementação do Plano Diretor de Maceió de 2005.

A classificação quanto a ocupação do edifício no lote mostrou que dos 8 edifícios verticais, 7 deles correspondem a tipologia 2 referente ao bloco isolado no lote e apenas o Condomínio Arte e Vida 1 corresponde a tipologia 1 referente a mais de um bloco no lote. Já em relação ao lote na malha urbana, metade da amostra são lotes de meio de quadra e a outra metade lotes de esquina, e percebe-se que os lotes são maiores frutos de remembramentos. Quanto a volumetria, os edifícios também se dividiram ao meio, entre a tipologia 1 e a tipologia 3. Interessante destacar que a volumetria ganha dinamicidade e movimento, com edifícios que passam a ousar em suas formas ao introduzir curvas e elementos estéticos.

Os elementos compositivos de fachada são bem variados, podendo ser encontrados elementos verticais e horizontais em quase todos eles. Tomando como exemplo o Edifício Alvorada, ele possui a extensão da laje como elemento compositivo horizontal e os pilares como elemento compositivo vertical, (ver figura 47). Com relação as varandas, predominam as confinadas, sendo apenas duas exteriorizadas.

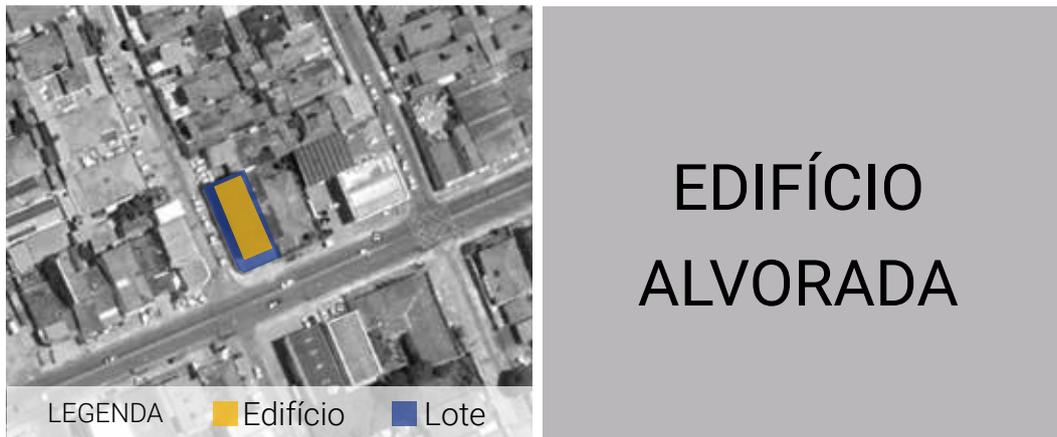


Figura 46: Relação do edifício Alvorada no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 47: Elementos compositivos de fachada do edifício Alvorada. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Alvorada caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de esquina
- .Tipologia 1 - prisma retangular alongado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada

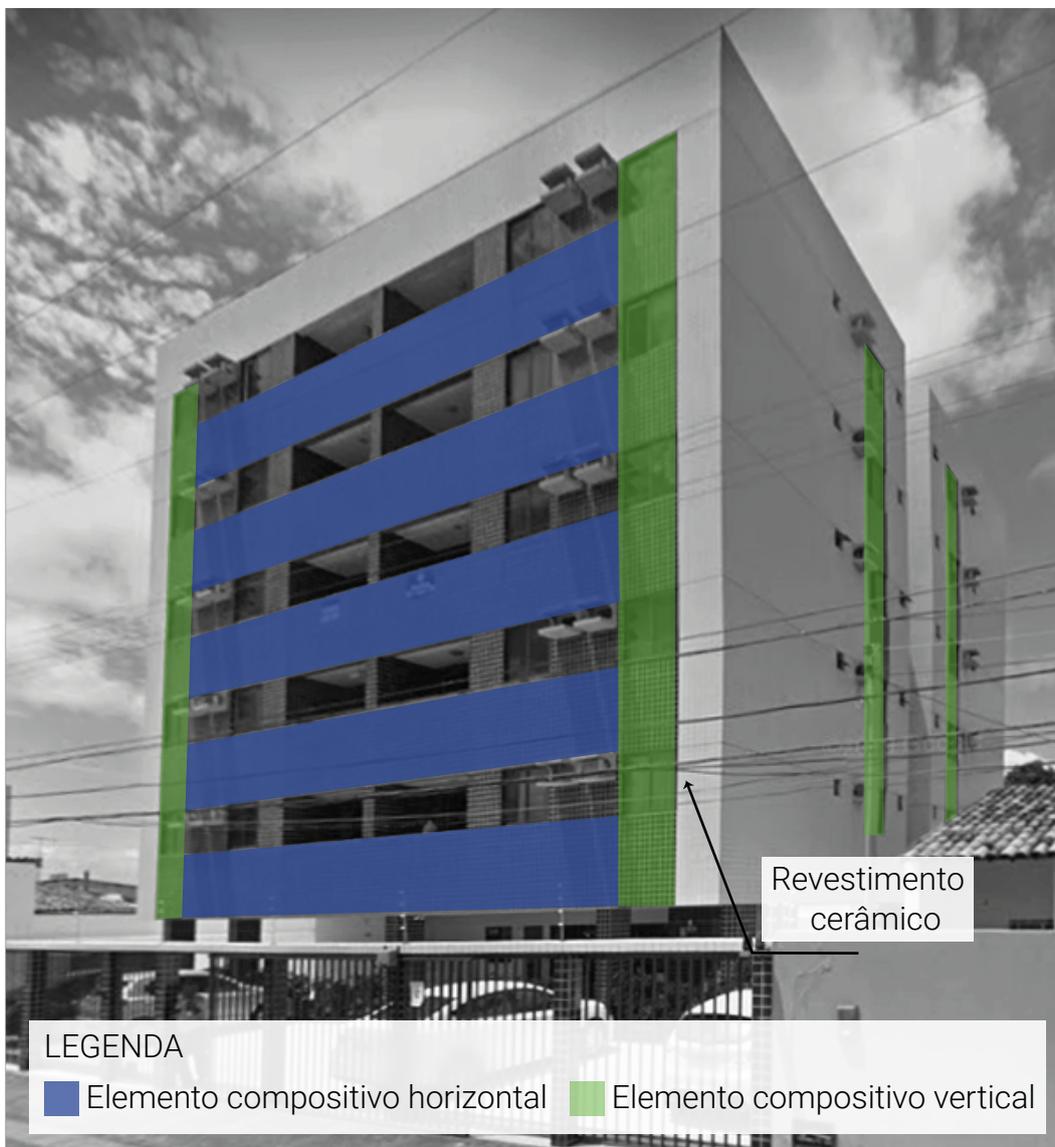
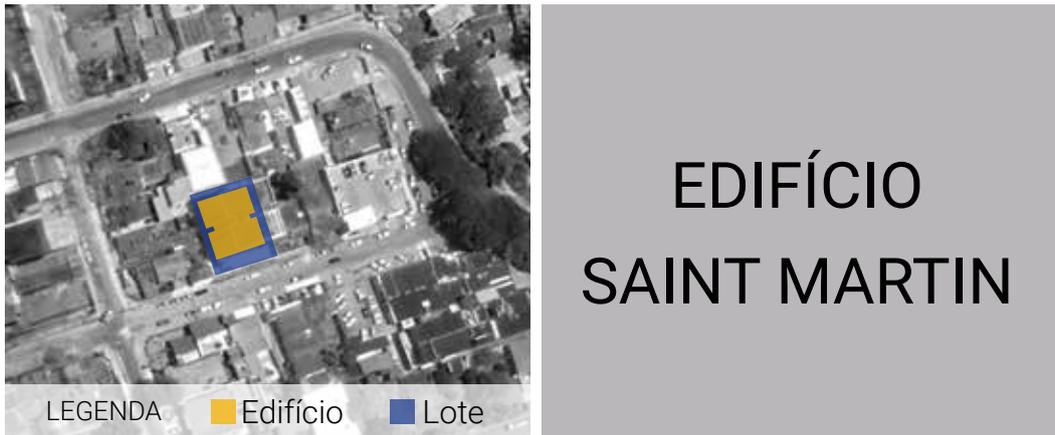


Figura 48: Relação do edifício Saint Martin no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022.

Figura 49: Elementos compositivos de fachada do edifício Saint Martin. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Saint Martin caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de meio de quadra
- .Tipologia 3 - prismas retangulares justapostos com adições e subtrações
- .Varanda confinada

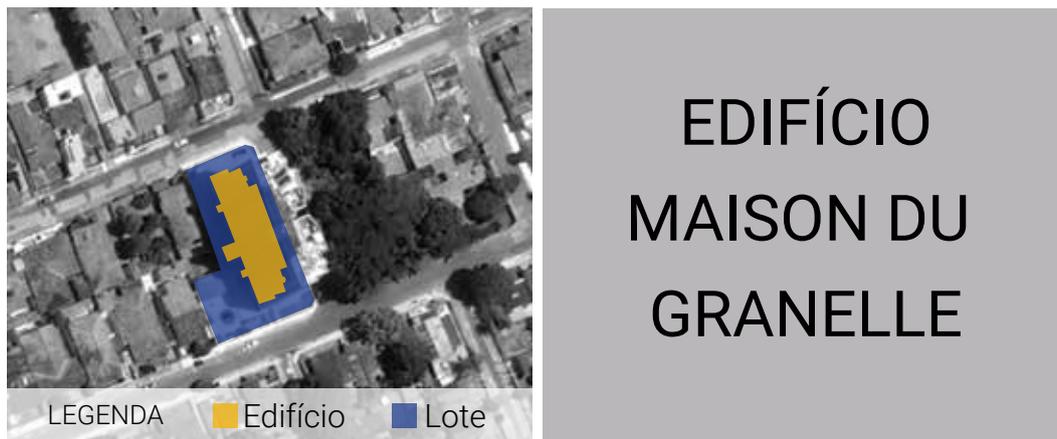


Figura 50: Relação do edifício Maison du Granelle no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 51: Elementos compositivos de fachada do edifício Maison du Granelle. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Maison du Granelle caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de esquina
- .Tipologia 1 - prisma retangular alongado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada

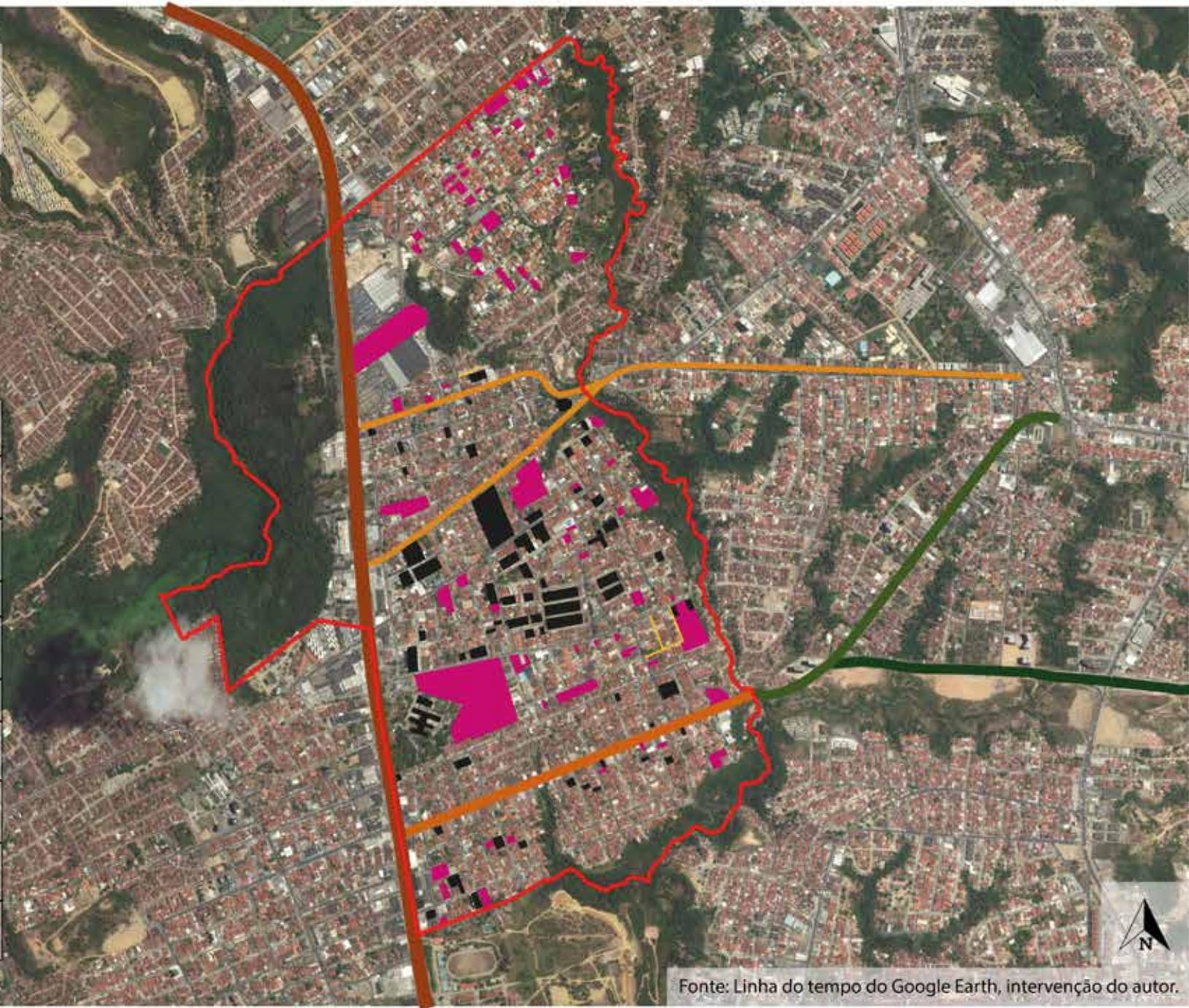
Quadro 04 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao segundo marco temporal de 2008 a 20013.

| CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS – 2º MARCO TEMPORAL | | QUANTIDADE | |
|---|---|----------------|---|
| Ocupação do lote | Tipologia 1 - Lote com mais de um bloco de edifícios | 1 | |
| | Tipologia 2 - Lote com bloco isolado de edifício | 7 | |
| Lote na malha urbana | Lotes de meio de quadra | 4 | |
| | Lotes de esquina | 4 | |
| Volumetria | Tipologia 1 - Prisma retangular alongado com adições e/ou subtrações | 4 | |
| | Tipologia 2 - Prisma retangular quadrado com adições e/ou subtrações | 0 | |
| | Tipologia 3 - Prismas retangulares justapostos com adições e/ou subtrações | 4 | |
| Elementos compositivos de fechada | Elementos verticais (armários, banheiros, escadas, varandas e estrutura de sustentação) | | 5 |
| | Elementos horizontais (prolongamento de laje, janela em fita, varandas) | | 4 |
| | Varandas | Exteriorizadas | 2 |
| | | Confinadas | 6 |
| Materiais | Pastilhas cerâmicas | | 3 |
| | Granitos | | 0 |
| | Concreto natural | | 0 |
| | Tinta ou textura | | 6 |

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

3º Marco Temporal 2013 - 2017

| LEGENDA | |
|------------------------|---|
| Delimitação do bairro |  |
| Av. Fernandes Lima |  |
| Av. Rotary |  |
| Binário Gruta-Serraria |  |
| Av. Muniz Falcão |  |
| Av. Josefa de Melo |  |
| Ruas sem pavimentação |  |
| Vazios urbano |  |
| Edifícios verticais |  |



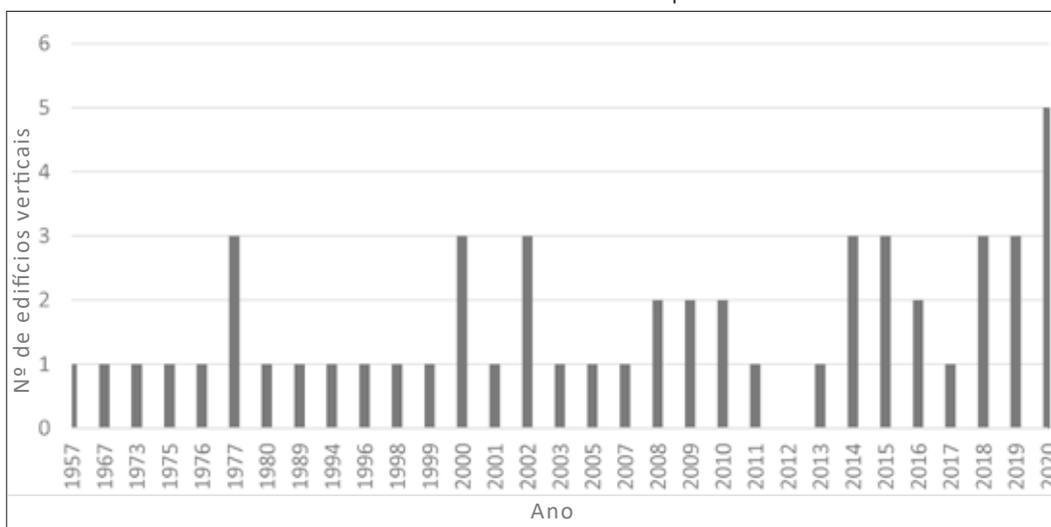
Fonte: Linha do tempo do Google Earth, intervenção do autor.



O mapa acima representa o terceiro marco temporal identificado para o estudo. Nesse terceiro momento, o destaque fica com a abertura da Av. Josefa de Melo em 2014, e apesar de não estar inserida dentro do limite do bairro, corresponde um importante elo de comunicação com a parte baixa da cidade. Essa avenida surge como uma alternativa à Av. Ladeira do Óleo, sendo previsto descongestioná-la em torno de 30 a 40% do tráfego.

Nesse período se nota uma retomada no processo de verticalização visto que no ano que antecede ao início desse marco não foi identificado a construção de nenhum edifício vertical, ver gráfico abaixo. O bairro da Gruta de Lourdes, durante esse marco temporal, passa a receber investimentos que visam a valorização do bairro, como a campanha “A Gruta ama você” da construtora Humberto Lôbo em 2014, visando lançar seu novo empreendimento. Essa campanha tinha como objetivo o resgate e valorização da história do bairro e dos seus moradores, e promoveu a construção de mobiliários urbanos e ações de marketing com depoimentos dos moradores. No mesmo ano ocorreu a reforma da Praça Genésio de Carvalho, como já mencionado, uma parceria público-privada, resultado da implementação do projeto de “Adote uma área pública”.

Gráfico 3: Edifícios verticais multifamiliares residenciais construídos no bairro da Gruta de Lourdes por ano.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

O padrão dos edifícios verticais entregues nesse período é de médio porte, ou seja, de 11 a 15 pavimentos. Nota-se a diminuição das glebas de vazios urbanos e as ruas sem pavimentação passam a ser praticamente inexistentes.

A amostra de edifícios a ser analisada no terceiro marco temporal contou com 9 edifícios verticais: Edifício Quartzo, Residencial Life, Edifício Maison des Arts, Residencial Varandas do Horto, Edifício Liverpool, Edifício Emanuelle, Edifício Portinari, Edifício Thiago Milones e Edifício Taciana Montenegro.

A classificação quanto a ocupação do edifício no lote revela que sua totalidade corresponde a um bloco de edifício isolado no terreno e a predominância por lotes de esquina, sendo apenas 3 edifícios de meio de quadra. A volumetria dos edifícios predominou a tipologia 1 - prisma retangular alongado, totalizando 5 edifícios, apenas 2 edifícios da tipologia 2 – prisma retangular quadrado e destaque para a tipologia 4 – prisma retangular escalonado que aparece unicamente nesse período com 1 edifício.

Os elementos compositivos de fachada continuam diversificados nesse período, apesar de possuir os Edifícios Liverpool e Emanuelle que apresentam fachada com composição simplista, sem estratégia de composição. Os demais refletem uma tendência contemporânea, apresentando septos verticais, marcação de peitoril e inovando na composição das fachadas, a exemplo do Edifício Maison des Arts, que traz um elemento compositivo horizontal sinuoso, gerando dinamismo e movimento. Interessante perceber que quase a totalidade dos edifícios desse período usam como materiais de revestimentos pastilhas cerâmicas pequenas, confirmando uma tendência dos edifícios do período.

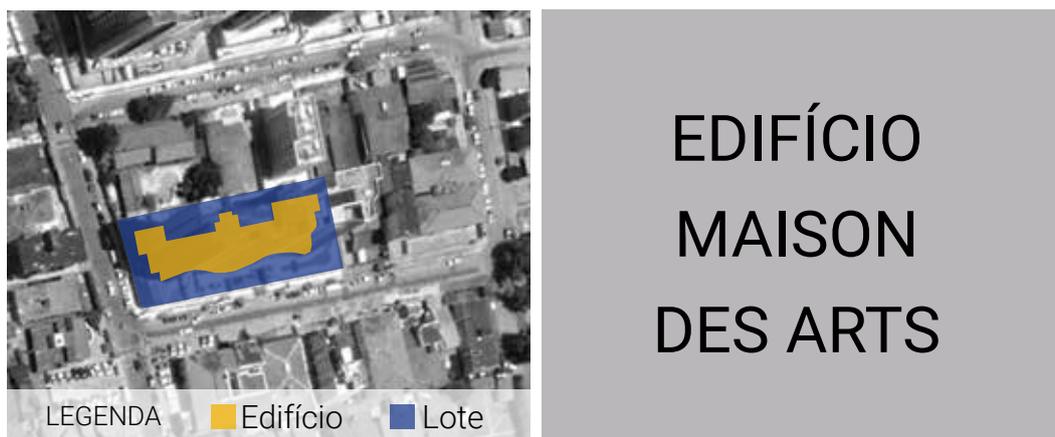


Figura 52: Relação do edifício Maison des Arts no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 53: Elementos compositivos de fachada do edifício Maison des Arts. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Maison des Arts caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de esquina
- .Tipologia 1 - prisma retangular alongado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada



Figura 54: Relação do edifício Taciana Montenegro no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 55: Elementos compositivos de fachada do edifício Taciana Montenegro. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Taciana Montenegro caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de meio de quadra
- .Tipologia 2 - prismas retangular quadrado com adições e subtrações
- .Varanda exteriorizada

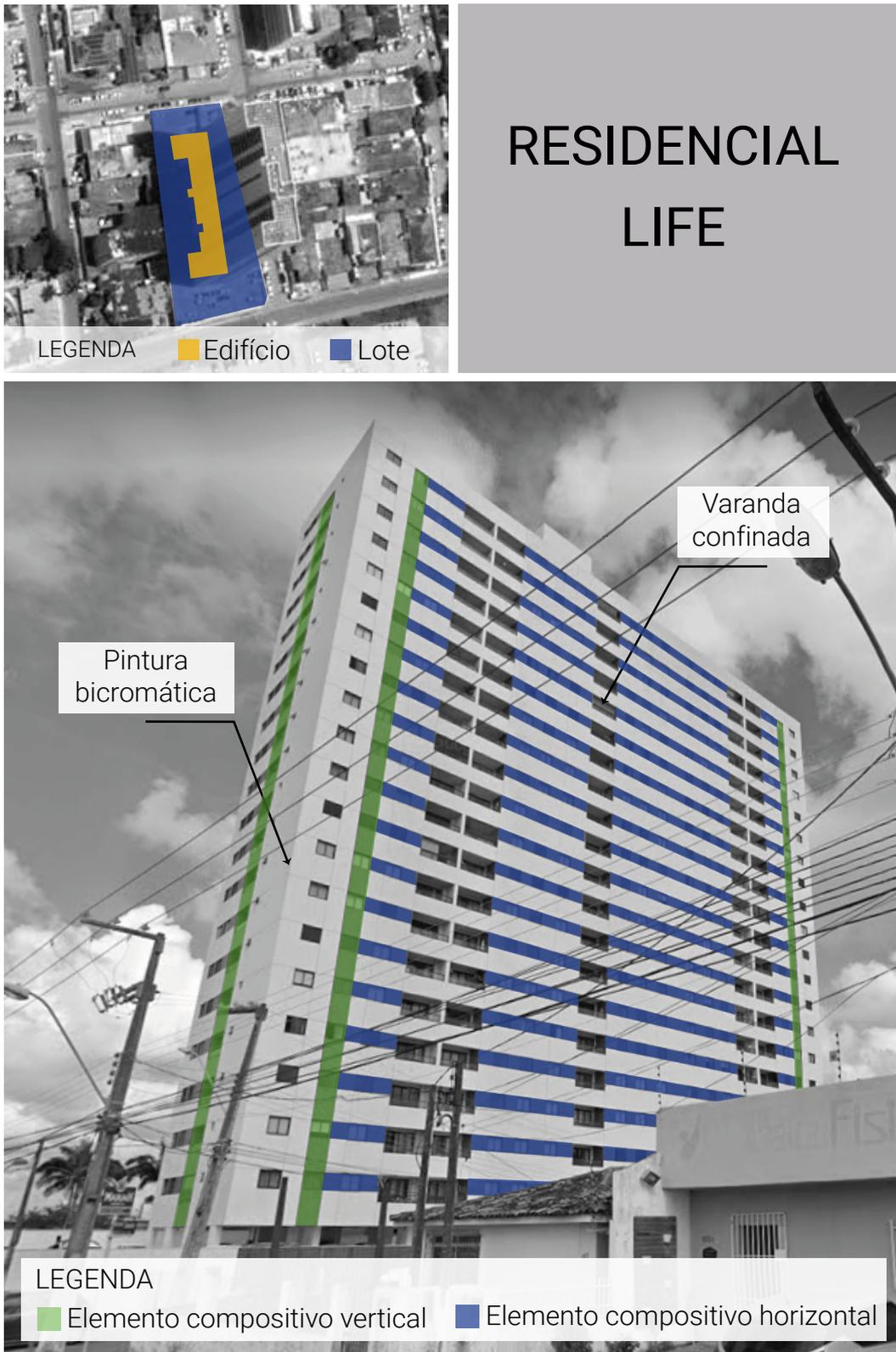


Figura 56: Relação do edifício Residencial Life no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 57: Elementos compositivos de fachada do edifício Residencial Life. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Residencial Life caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Lote de esquina
- .Tipologia 1 - prisma retangular alongado com adições e subtrações
- .Varanda confinada

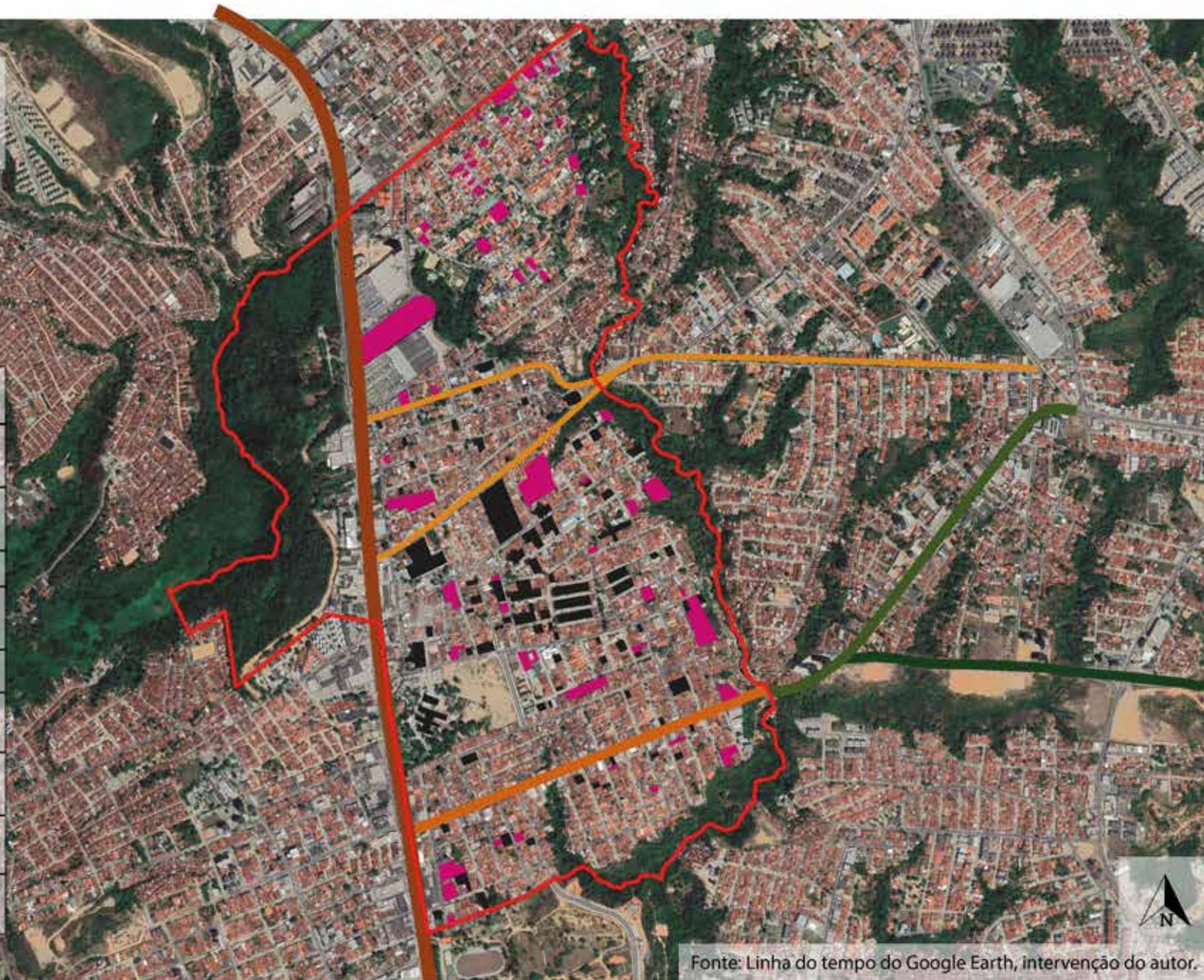
Quadro 05 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao terceiro marco temporal de 2013 a 2017.

| CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS – 3º MARCO TEMPORAL | | QUANTIDADE | |
|---|---|----------------|---|
| Ocupação do lote | Tipologia 1 - Lote com mais de um bloco de edifícios | 0 | |
| | Tipologia 2 - Lote com bloco isolado de edifício | 9 | |
| Lote na malha urbana | Lotes de meio de quadra | 3 | |
| | Lotes de esquina | 6 | |
| Volumetria | Tipologia 1 - Prisma retangular alongado com adições e/ou subtrações | 5 | |
| | Tipologia 2 - Prisma retangular quadrado com adições e/ou subtrações | 2 | |
| | Tipologia 3 - Prismas retangulares justapostos com adições e/ou subtrações | 1 | |
| | Tipologia 3 – Prisma retangular escalonado com adições e/ou subtrações | 1 | |
| Elementos compositivos de fechada | Elementos verticais (armários, banheiros, escadas, varandas e estrutura de sustentação) | 5 | |
| | Elementos horizontais (prolongamento de laje, janela em fita, varandas) | 3 | |
| | Varandas | Exteriorizadas | 4 |
| | | Confinadas | 4 |
| Materiais | Pastilhas cerâmicas | 7 | |
| | Granitos | 0 | |
| | Concreto natural | 0 | |
| | Tinta ou textura | 2 | |

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

4º Marco Temporal 2017 - 2020

| LEGENDA | |
|------------------------|---|
| Delimitação do bairro |  |
| Av. Fernandes Lima |  |
| Av. Rotary |  |
| Binário Gruta-Serraria |  |
| Av. Muniz Falcão |  |
| Av. Josefa de Melo |  |
| Ruas sem pavimentação |  |
| Vazios urbano |  |
| Edifícios verticais |  |



Fonte: Linha do tempo do Google Earth, intervenção do autor.



O mapa acima representa o quarto marco temporal identificado para o estudo. Nesse último momento, o destaque fica com a implementação do Eixo Viário Deputado Oscar Fontes Lima, inaugurado em 2018. O popularmente chamado, eixo quartel tem início no bairro da Gruta de Lourdes em sua extremidade sul, nos fundos do quartel do exército, segue cruzando a Av. Rotary, até chegar no seu limiar próximo ao Supermercado BigBompreço. Ele surge como uma alternativa viária à Av. Fernandes Lima, proporcionando maior fluidez do trânsito entre os bairros do Farol e Gruta de Lourdes. Podemos perceber que todas as vias do bairro são pavimentadas e também a notável redução dos vazios urbanos.

A verticalização nesse período desintensifica havendo uma queda no número de edifícios verticais nos anos de 2018 e 2019, apenas dois por ano, e uma leva alta em 2020, para três edifícios por ano, como mostra o gráfico 3. Justamente nesse período que acontecem os primeiros tremores de terra no bairro do Pinheiro relativo as ações da Braskem no bairro vizinho. Os tremores foram seguidos de aberturas de crateras nas vias e rachaduras em inúmeras edificações, o que resultou na desocupação de todo o bairro. Devido à proximidade da Gruta de Lourdes com o Pinheiro, acontece um recuo por parte do mercado imobiliário nas ações no bairro da Gruta de Lourdes, reflexo das ações no Pinheiro.

A amostra de edifícios a ser analisada no último marco temporal contou com 11 edifícios verticais: Edifício Avignon, Edifício Gruta Palace, Edifício Lune, Edifício Maison des Versailles, Edifício Grand Versailles, Edifício Jardins de Provence, Edifício Fernandes da Costa, Edifício Sorrento, Edifício Novitta, Edifício Atlantis e Edifício Horto Boulevard.

O padrão residencial do quarto marco temporal se assemelha ao anterior em quase todos os critérios de análise. A classificação quanto a ocupação do edifício no lote revela, assim como no marco temporal anterior,

que sua totalidade corresponde a um bloco de edifício isolado no terreno, porém nesse marco temporal se inverte a relação do lote na malha urbana, predominando os lotes de meio de quadra, sendo apenas 2 edifícios de esquina. A volumetria dos edifícios predominou a tipologia 1 - prisma retangular alongado, totalizando 7 edifícios, apenas 3 edifícios da tipologia 2 – prisma retangular quadrado e 1 edifício para a tipologia 3 – prismas retangulares justapostos.

Os elementos compositivos de fachada continuam diversificados nesse período, apesar de notar a construção de edifícios de padrão menor. Os demais refletem uma tendência contemporânea, apresentando septos verticais, marcação de peitoril e inovando na composição das fachadas, a exemplo do Edifício Horto Boulevard, que traz um elemento marcações verticais, que alongam o prédio, ver imagem x. Interessante perceber que quase a totalidade dos edifícios desse período usam como materiais de revestimentos pastilhas cerâmicas pequenas, confirmando uma tendência dos edifícios do período.



Figura 58: Relação do edifício Maison du Versailles no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022.

Figura 59: Elementos compositivos de fachada do edifício Maison du Versailles. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Jardins du Versailles caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote .Tipologia 1 - prisma retangular .Varanda
- .Lote de meio de quadra alongado com adições e subtrações exteriorizada

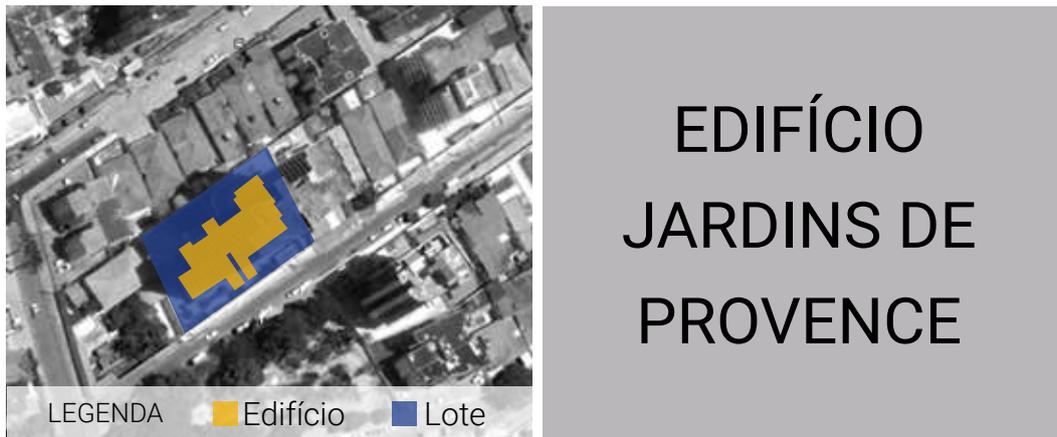


Figura 60: Relação do edifício Jardins de Provence no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022.

Figura 61: Elementos compositivos de fachada do edifício Jardins de Provence. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Jardins de Provence caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote .Tipologia 1 - prisma retangular .Varanda
- .Lote de meio de quadra alongado com adições e subtrações exteriorizada

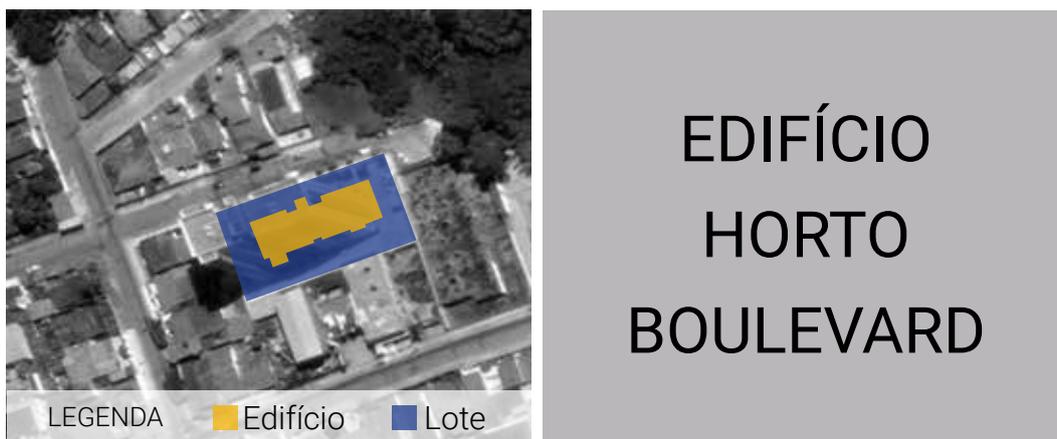


Figura 62: Relação do edifício Horto Boulevard no lote e do lote na malha urbana. Fonte: Google Maps, intervenção do autor, 2022

Figura 63: Elementos compositivos de fachada do edifício Horto Boulevard. Fonte: Google Earth, intervenção do autor, 2022.

O edifício Horto Boulevard caracteriza-se por:

- .Bloco isolado no lote
- .Tipologia 1 - prisma retangular
- .Varanda
- .Lote de meio de quadra alongado com adições e subtrações exteriorizada

Quadro 06 - Síntese da análise e classificação dos edifícios verticais multifamiliares residenciais no bairro da Gruta de Lourdes referente ao quarto marco temporal de 2017 a 2020.

| CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS – 4º MARCO TEMPORAL | | QUANTIDADE | |
|---|---|----------------|---|
| Ocupação do lote | Tipologia 1 - Lote com mais de um bloco de edifícios | 0 | |
| | Tipologia 2 - Lote com bloco isolado de edifício | 11 | |
| Lote na malha urbana | Lotes de meio de quadra | 9 | |
| | Lotes de esquina | 2 | |
| Volumetria | Tipologia 1 - Prisma retangular alongado com adições e/ou subtrações | 7 | |
| | Tipologia 2 - Prisma retangular quadrado com adições e/ou subtrações | 3 | |
| | Tipologia 3 - Prismas retangulares justapostos com adições e/ou subtrações | 1 | |
| | Tipologia 3 – Prisma retangular escalonado com adições e/ou subtrações | 0 | |
| Elementos compositivos de fechada | Elementos verticais (armários, banheiros, escadas, varandas e estrutura de sustentação) | 6 | |
| | Elementos horizontais (prolongamento de laje, janela em fita, varandas) | 1 | |
| | Varandas | Exteriorizadas | 3 |
| | | Confinadas | 8 |
| Materiais | Pastilhas cerâmicas | 8 | |
| | Granitos | 0 | |
| | Concreto natural | 0 | |
| | Tinta ou textura | 3 | |

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.



3. CONCLUSÕES

A produção do espaço urbano, ou seja, das cidades, se intensifica com o conseqüente crescimento da população e as relações sociais estabelecidas entre si. Este trabalho propôs o estudo da verticalização, enquanto elemento urbano no processo de desenvolvimento e crescimento da cidade. O edifício vertical surge como símbolo de progresso e modernidade no cenário mundial, mas também como uma nova solução de apropriação das cidades, uma nova forma de morar.

Buscou-se construir uma narrativa que apresentasse o edifício vertical desde o seu surgimento “como, quando, onde?” até os agentes fomentadores. É nesse contexto do surgimento do edifício vertical, que as cidades não são mais somente o centro das relações comerciais e espaço para morar, a terra assume valor e se estabelecem diversas relações urbanas, que serão mediadas pela ação do Estado. Os poderes público-privados acabam por ser os promotores do desenvolvimento urbano.

A inicial busca pela definição do conceito de edifício vertical gerou uma reflexão crítica em torno dos conceitos encontrados e levou a proposição de um novo conceito para o edifício vertical adotada para o estudo, a título de conceituação, todos aqueles que tenham mais de um pavimento (térreo + um pavimento), desde que, para uso residencial, sejam habitações privadas.

O cenário escolhido para o trabalho é o bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL, em razão de residir no local e vivenciar diariamente as constantes modificações da paisagem e recorte temporal adotado entre a promulgação do Plano Diretor de Maceió até 2020. O processo de verticalização em Maceió só veio ocorrer na década de 1950 e os primeiros exemplares do bairro da Gruta de Lourdes apenas em 1970.

Alguns questionamentos foram levantados no início do estudo como motivadores para buscar respostas e iniciar o processo investigativo: “Como

se dá o processo de verticalização?”, “Qual a lógica da verticalização no bairro?” e “Quais são os responsáveis por esse processo?”

A verticalização é uma resposta ao crescimento e aumento da população, como já falado diversas vezes. Esse processo se inicia em Maceió como um anseio das classes média-alta em acompanhar a modernidade que já acontecia no sudeste do país em São Paulo. Apesar do primeiro edifício vertical de Maceió ser de uso comercial e serviço, logo surgem edifícios verticais residenciais no Farol e na orla marítima, correspondendo a essa nova forma de morar.

O bairro da Gruta de Lourdes tem seu primeiro edifício vertical em altura em 1973 e até o final dessa década um total de 6 (todos eles listados no apêndice). O que contribuiu para o surgimento desses edifícios no bairro? O parcelamento do solo, por meio dos diversos loteamentos que compõem o bairro. A ocupação do bairro da Gruta de Lourdes se deu através de loteamentos, com lotes generosos o suficiente para permitir a construção de um edifício vertical.

Sua localização também foi fundamental no processo de ocupação e verticalização, por margear o principal eixo de deslocamento e vetor de expansão da cidade, a Av. Fernandes Lima. Além de possuir as vias: Av. Rotary, Binário Gruta – Serraria e, o mais recente, Eixo Viário do Quartel. Ou seja, o sistema viário coloca-se como determinante no processo de verticalização, como uma contrapartida do Estado, estabelecida nos instrumentos urbanísticos. Essa afirmação fica clara ao analisar a localização dos edifícios verticais e perceber que estão dispostos próximos a essas vias.

Portanto, é possível visualizar que as ações do poder público e privado revelam o modo como o espaço urbano vem sendo produzido. O Estado entra com ações de melhorias urbanas, principalmente, voltadas à infraestrutura viária, abrindo novas vias e pavimentando as já existentes, consoli-

-dando a hegemonia do transporte individual privado sobre o transporte público de massa. Por sua vez, as ações do capital privado se dirigem para os espaços livres e vazios da cidade que apresentam maior potencial de retorno financeiro, procurando incorporar novas áreas de expansão que receberam melhorias urbanas, e depois, ofertar produtos destinados, em geral, à população de poder aquisitivo mais elevado.

Por fim, este trabalho inspira a continuidade da investigação para outros bairros da cidade de Maceió – AL, possibilitando uma análise mais contundente sobre o tema de estudo, com comparações das semelhanças e divergências, assim como para investigações em outras realidades urbanas.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Maria Elisa Moreira. **O início da verticalização em Maceió - AL:** um estudo tipológico dos edifícios multifamiliares em altura. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – FAU, UFAL, Maceió, 2012.

CARVALHO, Marlise Lila. **A evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió entre 1950 e 1970:** uma análise dos bairros do Farol, Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes. 2007. 175 f. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) - Centro de Artes e Comunicação, UFPE, Recife, 2007.

CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **O projeto:** diálogos da forma na orla de Maceió, edifícios verticais 1980-2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

DEÁK, C. O mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. **Espaço & Debates**, São Paulo, v.28, p.18-31, 1989.

MACEDO, S.S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elemento do desenho urbano.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAU, USP, São Paulo, 1987.

MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia**, n.21(1) Maringá, p. 59-84, 24 mar., 2011.

SANTOS, Fabiane Jhoralina de Oliveira. **Análise tipológica dos edifícios multifamiliares verticais no bairro do Farol – Maceió/AL (2000 – 2010)**. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Maceió, 2016.

SOUZA, M.A.A. de. **A identidade da Metrópole: a verticalização da São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOMEKH, Nadia. **A Cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2.ed. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

TOLEDO, Alexandre; BARBOSA, Mariana; SILVA, Bruno. **Verticalização na cidade de Maceió: estudo de tipologias de edifícios multifamiliares (1986 a 1992)**. Trabalho apresentado no IV SBQP 2015. Universidade Federal de Viçosa.



APÊNDICE A - levantamento das edificações verticais residenciais multifamiliares do bairro da Gruta de Lourdes, Maceió - AL

01



Nome: Ed. N. S. de Lourdes
 Logradouro: Rua Artur Vital da
 Silva, 51, Gruta de Lourdes, Maceió
 - AL, 57052-790
 Nº de pavimentos: pilotis + 4
 Construtora: Imob Brêda S.A - Ibrel
 Ano: 1973

02



Nome: Ed. Artur Vital da Silva
 Logradouro: Rua Rita de Cássia, 29,
 Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
 57052-530
 Nº de pavimentos: pilotis + 4
 Construtora: -
 Ano: 1975

03



Nome: Ed. Aquarius
 Logradouro: Av. Rotary, 587, Gruta
 de Lourdes, Maceió – AL
 Nº de pavimentos: 3
 Construtora: Humberto R. Cansa-
 ção
 Ano: 1976



04

Nome: Ed. Nina

Logradouro: Rua Prof. Graça Leite,
90, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-520

Nº de pavimentos: pilotis + 7

Construtora: -

Ano: 1977



05

Nome: Ed. Jorge de Lima

Logradouro: Rua Prof. Jaír Gáspar de
Mendonça, 291, Gruta de Lourdes,
Maceió - AL, 57052-665

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: Construtora Vigasce

Ltda

Ano: 1977



06

Nome: Ed. Areais

Logradouro: R. Roberto Símonsens,
335 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-675

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: Construtora Vigasce

Ltda

Ano: 1977



Nome: Ed. Saint Moritz

Logradouro: Rua João Correia de
Araújo, 54, Gruta de Lourdes, Maceió,
57052-493

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



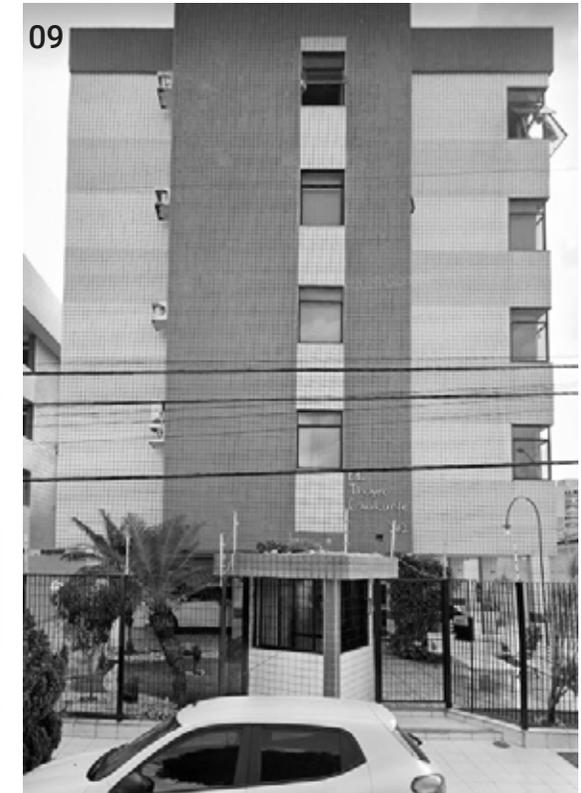
Nome: Ed. Esperança

Logradouro: R Djalma Mendonça,
233, Gruta de Lourdes - Maceió, AL -
57052-489

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: Empreiteira H. C. Almei-
da Ltda

Ano: 1980



Nome: Ed. Thayro Cavalcante

Logradouro: Rua Alvaro Correia de
Araújo, 242, Gruta de Lourdes,
Maceió - AL, 57052-487

Nº de pavimentos: 4 + pilotis

Construtora: REG. 106/1998

Ano: 1988



Nome: Ed. Rotary

Logradouro: Tv. Serafim Costa, 251,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-496

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Cristal

Logradouro: Tv. Serafim Costa, 216,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-496

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Las Vegas

Logradouro: Rua Alvaro Correia de
Araújo, 298, Gruta de Lourdes,
Maceió - AL, 57052-487

Nº de pavimentos: 3 + pilotis

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Francisco S. Camêlo
 Logradouro: Rua Djalma Mendonça,
 45, Gruta de Lourdes, Maceió – AL,
 57052-489

Nº de pavimentos: 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Antônio de Barros
 Logradouro: R. Roberto Símon-
 sen, 503, Gruta de Lourdes,
 Maceió - AL, 57052-675

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Bethania I
 Logradouro: Rua Maria Nuza Gomes
 Barreto, 81, Gruta de Lourdes
 Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Sant Martin

Logradouro: Rua F, 36, Gruta de
 Lourdes, Maceió – AL, 57052-411

Nº de pavimentos: pilotis + 2

Construtora: José Correia de Souza

Ano: -



Nome: Ed. Bethania II

Logradouro: Rua Maria Nuza
 Gomes Barreto, 66, Gruta de
 Lourdes, Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Cond. Residencial Buenos Aires

Logradouro: Rua João Correia de
 Araújo, 155, Gruta de Lourdes, Maceió -
 AL, 57052-493

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Natalia

Logradouro: Rua Aurélio Cavalcante,
296, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-488

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Construtora H. C. Almei-
da Ltda

Ano: 1989



Nome: Ed. Daniele

Logradouro: Rua Maria Nuza
Gomes Barreto, 81, Gruta de
Lourdes

Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Varanda

Logradouro: Avenida Rotary, 115, Gruta
de Lourdes, Maceió - AL, 57052-480

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



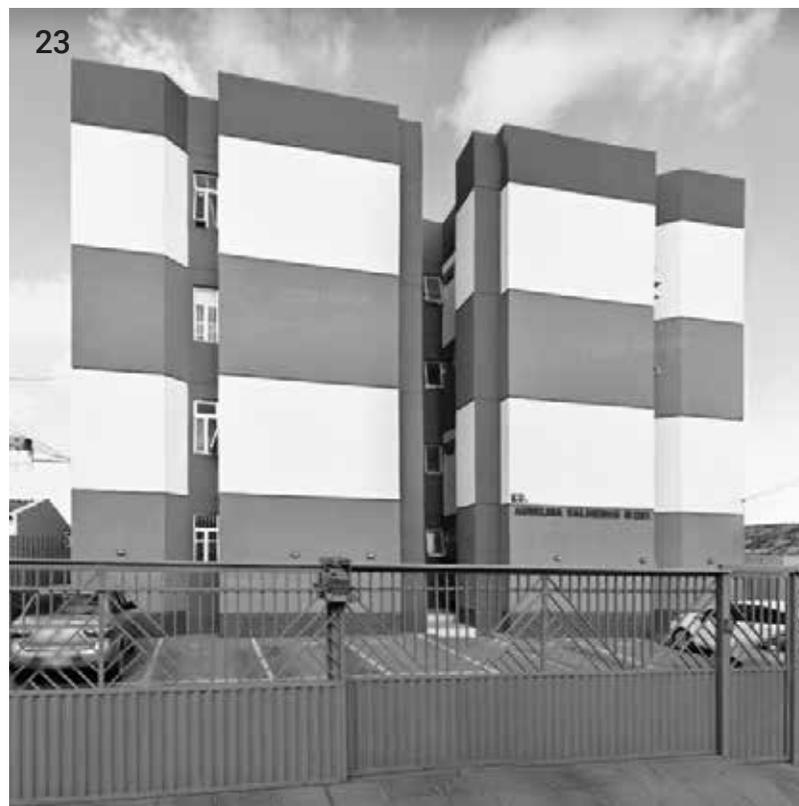
Nome: Ed. Victor

Logradouro: Rua Sebastião da Hora,
28, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-825

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Aurelina Calheiros

Logradouro: R. Dr. Vicente de
Paula Costa, 251, Gruta de Lourdes,
Maceió - AL, 57052-492

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Medina del Campo

Logradouro: Rua Ranildo Cavalcante,
97, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-610

Nº de pavimentos: pilotis + 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Nome não identificado
 Logradouro: Av. Jorn. José Batista
 dos Santos, 149, Gruta de Lourdes,
 Maceió - AL, 57052-645
 Nº de pavimentos: 4
 Construtora: -
 Ano: -



Nome: Ed. Maria Monteiro
 Logradouro: R. Hugo Corrêa Paes,
 534, Gruta de Lourdes, Maceió -
 AL, 57052-827
 Nº de pavimentos: 4
 Construtora: -
 Ano: -



Nome: Ed. Albuquerque
 Logradouro: R. Germano Lopes
 Cordeiro, 145, Gruta de Lourdes
 Maceió - AL, 57052-615
 Nº de pavimentos: 4
 Construtora: Cipriano Gomes da
 Silva
 Ano: 1994



Nome: Ed. Skala

Logradouro: R. Hugo Corrêa Paes,
568, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-827

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Avant

Logradouro: R. Ranildo Cavalcante,
247, Gruta de Lourdes, Maceió
- AL, 57052-610

Nº de pavimentos: pilotis + 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Cond. Ravena

Logradouro: Rua Tereza de Azevedo,
908, Gruta de Lourdes, Maceió -AL,
57031600

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Construtora Ferreira e

Lopes Ltda

Ano: 1996



Nome: Ed. Joanna de Angelis

Logradouro: Rua Ariosvaldo Pereira , 291,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-580

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Três Irmãos

Logradouro: Rua Ranildo Cavalcante, 97, Gruta
de Lourdes, Maceió - AL, 57052-610

Nº de pavimentos: 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Riaño

Logradouro: R. Des. Herman Soares , 160,
Gruta de Lourdes, Maceió – AL, 57052-402

Nº de pavimentos: pilotis + 5

Construtora: -

Ano: 1999



Nome: Ed. Joanna de Angelis
 Logradouro: Rua Ariosvaldo Pereira , 291,
 Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-580
 Nº de pavimentos: pilotis + 3
 Construtora: -
 Ano: -



Nome: Ed. Três Irmãos
 Logradouro: Rua Ranildo Cavalcante, 97, Gruta
 de Lourdes, Maceió - AL, 57052-610
 Nº de pavimentos: 3
 Construtora: -
 Ano: -



Nome: Ed. Riaño
 Logradouro: R. Des. Herman Soares , 160,
 Gruta de Lourdes, Maceió – AL, 57052-402
 Nº de pavimentos: pilotis + 5
 Construtora: -
 Ano: 1999



Nome: Ed. Portal da Gruta

Logradouro: R. Durval Gomes de Melo, 17,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-885

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. João Eulálio

Logradouro: Avenida Rotary, 1189,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL,

57052-480

Nº de pavimentos: pilotis + 8

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Francisco Fernandes

Logradouro: Rua Industrial Mário Leão, 785,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-750

Nº de pavimentos: pilotis + 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. João Marcelo

Logradouro: R. João Noberto de Lima,
155, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-120

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Jade

Logradouro: R. Eurico Acyole Wan-
derley, 319, Gruta de Lourdes,
Maceió - AL, 57052-895

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Gilson José Lins Calhei-
ros

Ano: 2001



Nome: Cond. Pedras do Farol

Logradouro: R. Nilo Peçanha Tôrres, 243,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57050-640

Nº de pavimentos: 5

Construtora: Construtora Lins Irmãos Ltda

Ano: 2002



Nome: Ed. Buganvilia

Logradouro: Rua Des. Barreto Cardoso,
150, Gruta de Lourdes
Maceió - AL, 57052-850

Nº de pavimentos: pilotis + 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Villa Toscana

Logradouro: Rua Professora Danúcia de
Meneses Brandão Ayres, 147, Gruta de
Lourdes, Maceió - AL, 57052-620

Nº de pavimentos: pilotis + mezanino + 5

Construtora: Metro Construções Ltda

Ano: 2002



Nome: Ed. Ancara

Logradouro: Tv. Sebastião da Hora, 50,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-
-835

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Hiran Pereira Monte Filho

Ano: 2003



Nome: Cond. Arte e Vida I

Logradouro: R. Ariosvaldo Pereira Cintra,
504 - Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-580

Nº de pavimentos: 10

Construtora: Norcon S/A

Ano: 2005



Nome: Ed. Nínive

Logradouro: Rua Prof. Jaír Gáspar
de Mendonça, 198, Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-665

Nº de pavimentos: 3

Construtora: João Osvaldo Soares
de Assis

Ano: 2008



Nome: Ed. Noélia Jucá

Logradouro: Rua Maria Nuza
Gomes Barreto, 56, Gruta de
Lourdes

Maceió - AL, 57046-512

Nº de pavimentos: pilotis + 4

Construtora: RM – Constru-
ções Ltda

Ano: 2008



Nome: Ed. Eri Freitas

Logradouro: Rua Maria Nuza Gomes

Barreto, 11, Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: 3

Construtora: Erivaldo Antônio de
Freitas

Ano: 2009



Nome: Ed. Saint Martin

Logradouro: Rua Artur Vital da

Silva, 573, Gruta de Lourdes,

Maceió - AL

Nº de pavimentos: pilotis + 5

Construtora: G4 Construções

Ano: 2009



Nome: Ed. Alvorada

Logradouro: Avenida Mendonça

Júnior, 370, Gruta de Lourdes,

Maceió - AL, 57052-480

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Engemat Engª de Mate-
riais Ltda; Teto Planej.; Incorp. Ltda

Ano: 2010



Nome: Ed. Eri Freitas

Logradouro: Rua Maria Nuza Gomes

Barreto, 11, Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: 3

Construtora: Erivaldo Antônio de
Freitas

Ano: 2009



Nome: Ed. Saint Martin

Logradouro: Rua Artur Vital da

Silva, 573, Gruta de Lourdes,

Maceió - AL

Nº de pavimentos: pilotis + 5

Construtora: G4 Construções

Ano: 2009



Nome: Ed. Alvorada

Logradouro: Avenida Mendonça

Júnior, 370, Gruta de Lourdes,

Maceió - AL, 57052-480

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Engemat Engª de Mate-
riais Ltda; Teto Planej.; Incorp. Ltda

Ano: 2010



Nome: Residencial Atlantica

Logradouro: Rua Orlando Pugliese,
78, Gruta de Lourdes, Maceió – AL,
57052614

Nº de pavimentos: 4

Construtora: -

Ano: -



Nome: Ed. Raquel

Logradouro: R. Roberto Símonsén,
1040 - Gruta de Lourdes
Maceió - AL, 57052-675

Nº de pavimentos: 4

Construtora: Gaibú Construções Ltda

Ano: 2010



Nome: Ed. Maison du Granelle

Logradouro: R. Engº. Otávio Cabral,
29, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,
57052-483

Nº de pavimentos: pilotis + 10

Construtora: RPontes

Ano: 2011



Nome: Ed. Quartzo

Logradouro: R. Des. José Faustino de

Miranda, 91, Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-875

Nº de pavimentos: 3

Construtora: EAF – Construções Ltda

Ano: 2013



Nome: Ed. Maison des Arts

Logradouro: Rua Maria Nuza

Gomes Barreto, 35, Gruta de

Lourdes

Maceió - AL, 57052-735

Nº de pavimentos: pilotis +

subsolo garagem + 13

Construtora: RPontes

Ano: 2014



Nome: Ed. Emanuelle

Logradouro: Av. Jorn. José Batista

dos Santos, 109, Gruta de Lourdes,

Maceió - AL, 57052-645

Nº de pavimentos: pilotis + 3

Construtora: Luciano Leite

Ano: 2015



61

Nome: Residencial Varandas do Horto
 Logradouro: R. Comendador Álvaro Peixoto, 23, Gruta de Lourdes
 Maceió - AL, 57052-740
 Nº de pavimentos: pilotis + subsolo garagem + 14
 Construtora: Telesil
 Ano: 2014



62

Nome: Ed. Portinari
 Logradouro: R. Comendador Antônio Ferreira, 9, Gruta de Lourdes,
 Maceió - AL, 57052-640
 Nº de pavimentos: pilotis + 6
 Construtora: Freitas Engenharia
 Ano: 2014



63

Nome: Ed. Liverpool
 Logradouro: Av. Jorn. José Batista dos Santos, s/n, Gruta de Lourdes,
 Maceió - AL, 57052-645
 Nº de pavimentos: 3
 Construtora: -
 Ano: -



Nome: Ed. Thiago Milones

Logradouro: Rua Des. Barreto Cardoso, 711 -
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-850

Nº de pavimentos: pilotis + 2 subsolo gara-
gem + 13

Construtora: Rita de Cassia Construtora

Ano: 2015



Nome: Residencial Life

Logradouro: R. Dr. Oséias Tenório, 41,
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-765

Nº de pavimentos: 20

Construtora: Moura Debeux Engenharia

Ano: 2016



Nome: Ed. Taciana Montenegro

Logradouro: Rua Des. Barreto Cardoso,
384, Gruta de Lourdes, Maceió - AL,

57052-850

Nº de pavimentos: pilotis + 6

Construtora: PMA Engenharia

Ano: 2016



Nome: Ed. Gruta Palace
 Logradouro: R. Comendador Álvaro
 Peixoto, 91, Gruta de Lourdes
 Maceió - AL, 57052-740
 Nº de pavimentos: pilotis + 6
 Construtora: Freitas Engenharia
 Ano: 2017



Nome: Ed. Horto Boulevard
 Logradouro: Rua Azarias de Carva-
 lho Gama, 310, Gruta de Lourdes,
 Maceió - AL, 57052-800
 Nº de pavimentos: pilotis + subso-
 lo garagem + 18
 Construtora: Precol Engenharia
 Ano: 2018



Nome: Ed. Sorrento
 Logradouro: R. Hugo Corrêa Paes,
 660, Gruta de Lourdes, Maceió -
 AL, 57052-827
 Nº de pavimentos: pilotis + sub-
 solo garagem + 18
 Construtora: Moura Debeux
 Engenharia
 Ano: 2018



Nome: Ed. Maison des Versalles

Logradouro: Rua Ranildo Cavalcante, 118, Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-782

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo garagem + 13

Construtora: RPontes

Ano: 2018



Nome: Ed. Jardins de Provence

Logradouro: Rua Prof. Danúcia de Meneses, 61, Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-620

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo garagem

+ 13

Construtora: RPontes

Ano: 2019



Nome: Ed. Fernandes da Costa

Logradouro: Rua Prof. Danúcia de Meneses, 104, Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-620

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo

garagem + 13

Construtora: Aljos

Ano: 2019



Nome: Ed. Novitta

Logradouro: R. Hugo Corrêa Paes, 659, Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-827

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo garagem + 18

Construtora: Aljos

Ano: 2019



Nome: Ed. Atlantis

Logradouro: Rua Eurico Acyole Wanderley, 986, Gruta de Lourdes, Maceió - AL - CEP 57052895

Nº de pavimentos: 6

Construtora: Freitas Engenharia

Ano: 2020



Nome: Ed. Grand Versailles

Logradouro: Av. Jorn. José Batista dos Santos, 62, Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-645

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo garagem + 13

Construtora: RPontes

Ano: 2020



Nome: Ed. Avignon

Logradouro: R. Roberto Símonsens, 350,

Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-675

Nº de pavimentos: pilotis + 10

Construtora: DLT Engenharia

Ano: 2020



Nome: Ed. Lune

Logradouro: R. Comendador
Álvaro Peixoto, 62, Gruta de Lourdes

Maceió - AL, 57052-740

Nº de pavimentos: pilotis + 5

Construtora: Aljos

Ano: 2020



Nome: Residencial Comendador Guttenberg Breda

Logradouro: R. Hugo Corrêa Paes, 2-44 -
Gruta de Lourdes, Maceió - AL, 57052-750

Nº de pavimentos: pilotis + subsolo gara-
gem + 18

Construtora: Telesil

Ano: 2020