

Universidade Federal de Alagoas
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado - DEHA

**ANÁLISE TIPOLÓGICA DOS EDIFÍCIOS
MULTIFAMILIARES NO
BAIRRO DO FAROL – MACEIÓ/AL
[2000 - 2010]**

Fabiane Jhoralina De Oliveira Santos

Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo

Orientador

MACEIÓ

2016

Farol - Maceió

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

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

ANÁLISE TIPOLOGICA DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES NO BAIRRO DO
FAROL – MACEIÓ/ AL (2000-2010)

Fabiane Jhoralina de Oliveira Santos

MACEIÓ

2016

Fabiane Jhoralina de oliveira Santos

ANÁLISE TIPOLOGICA DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES NO BAIRRO DO FAROL
– MACEIÓ/ AL (2000-2010)

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

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo

MACEIÓ

2016

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central

Bibliotecária Responsável: Janaina Xisto de Barros Lima

S237f Santos, Fabiane Jhoralina de Oliveira.
Análise tipológica dos edifícios multifamiliares no bairro do Farol – Maceió /AL
(2000-2010) / Fabiane Jhorauna de Oliveira Santos. – 2016.
218 f., il. color.

Orientador: Alexandre Márcio Toledo.
Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo : Dinâmicas do Espaço
Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo. Maceió, 2016.

Bibliografia: f. 147-154.
Apêndices: f. 155-213.
Anexos: f. 214-218.

1. Arquitetura – Edifícios residenciais. 2. Edifícios multifamiliares Maceió (AL).
3. Tipologia (Arquitetura). 4. Verticalização. I. Título.

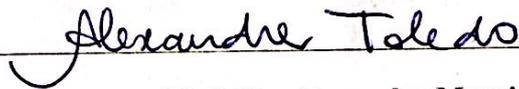
CDU: 728.1(813.5)

Folha de Aprovação

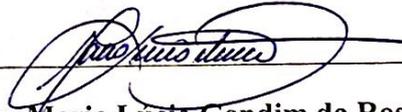
FABIANE JHORALINA DE OLIVEIRA SANTOS

EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES NO BAIRRO DO FAROL - MACEIÓ/AL (2000-2010).

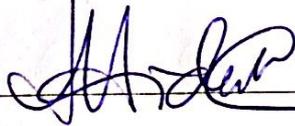
Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/UFAL, área de concentração em Dinâmicas do Espaço Habitado, como requisito final para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, e **aprovado** em 19/12/2016.



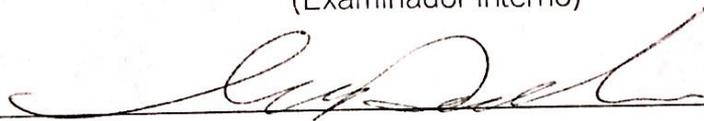
Prof. Dr. Alexandre Marcio Toledo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - UFAL
(Orientador)



Prof.ª Dra. Maria Lúcia Gondim da Rosa Oiticica
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
(Examinador interno)



Prof.ª Dra. Lúcia Tone Ferreira Hidaka
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
(Examinador interno)



Prof. Dr. Fernando Diniz Moreira
Universidade Federal de Pernambuco - UFPE
(Examinador externo)

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

Fabiane Jhoralina de Oliveira Santos

ANÁLISE TIPOLOGICA DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES NO BAIRRO DO
FAROL – MACEIÓ/ AL (2000-2010)

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

APROVADA em 19/12/ 2016.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Orientador

Prof.^a Dr.^a Maria Lúcia Gondim da Rosa Otíca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Examinadora Interna

Prof.^a Dr.^a Lúcia Tone Ferreira Hidaka
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Examinadora Interna

Prof. Dr. Fenando Diniz Moreira
Centro de Artes e Comunicação – UFPE
Examinador Externo

DEDICATÓRIA

À minha família e às minhas amigas, por terem permanecido ao meu lado, me incentivando a percorrer este caminho, por compartilhar angústias e dúvidas estendendo suas mãos amigas em momentos difíceis.

Dedico esta dissertação a todos interessados na qualidade do ambiente construído, que possam reconhecer neste trabalho uma contribuição às suas pesquisas acadêmicas, ou mesmo no exercício do projeto de edifícios multifamiliares na atualidade.

AGRADECIMENTOS

À **DEUS**, sempre toda gratidão desde o dom da vida até os pequenos feitos, que só conseguimos realizar segundo Sua vontade. A Ele agradeço por me conceder essa experiência e também a realização dessa etapa.

Aos meus pais, **João e Nadja**, minhas irmãs, **Fátima, Flávia e Franciane**, pelo estímulo em minha caminhada. E minhas sobrinhas, **Maria Eduarda e Maria Luísa**, cuja a existência e experiência de amor me tornam diariamente uma pessoa melhor, que busca um mundo melhor para as gerações seguintes.

Aos meus irmãos, **Joana e João**, que por me enxergarem mais inteligente do que me julgo, me incentivaram nessa jornada, para não decepcioná-los.

Às amigas **Joana Teixeira, Kamilla Mariah, Moana Bastos e Taciana Lima**, cujo apoio incondicional e auxílio direto me permitiram a conclusão dessa etapa.

À amiga **Ana Karla**, cujas orações e apoio espiritual se fez sempre presente mesmo a distância.

A meu orientador, **Alexandre Toledo**, pela orientação e paciência.

À **banca examinadora**, pela disponibilidade para a avaliação deste trabalho.

Aos colegas do **Gepa**, pelas experiências vivenciadas, em especial à **Maria Elisa**, pelo conteúdo compartilhado.

Aos professores do **DEHA**, pelo aprendizado.

Aos colegas de mestrado, pela companhia e aprendizado.

À minha coordenadora **Débora** e demais colegas da Unit, pela compreensão,

Agradeço a todos aqueles que de alguma forma contribuíram para a concretização deste trabalho.

“Talvez não tenha conseguido fazer o melhor, mas lutei para que o melhor fosse feito. Não sou o que deveria ser, mas Graças a Deus, não sou o que era antes”.

(Marthin Luther King)

RESUMO

No bairro do Farol em Maceió-AL, a construção de edifícios de apartamentos cresceu vertiginosamente nas últimas décadas. Essa modalidade de moradia apresenta similaridades e alterações programáticas significativas. Esta dissertação de mestrado teve o objetivo de identificar as tipologias arquitetônicas recorrentes nos apartamentos de edifícios multifamiliares registrados no bairro do Farol em Maceió-AL. A metodologia compreendeu um levantamento cadastral realizado na Secretaria de Controle e Convívio Urbano (SMCCU), onde foram encontrados 25 edifícios, distribuídos nas duas Zonas residenciais na quais se divide o bairro do Farol. Com esse acervo, uma análise baseada em parâmetros de organização espacial interna e externa foram realizadas com referência às variáveis propostas por Douglas Brandão. As análises subdividiram-se em duas etapas: (1) tipologia dos edifícios, em que se observaram: a relação do edifício com o lote, aspectos volumétricos e configuração interna; e (2) tipologia do arranjo espacial interno do apartamento, observando número de ambientes, dimensionamento e geometria; e arranjo espacial interno. Nestas tipologias observaram-se a ligação entre os setores e a conexão dos setores com o exterior. Os resultados apresentaram que os edifícios, com relação à volumetria, passam a apresentar variação do prisma retangular com operações de adição e subtração, mantendo a configuração de pilotis e afastamentos dos limites dos lotes. A utilização das áreas comuns para o lazer se consolida no universo da amostra, em virtude da demanda, pois essa atividade antes realizada nos espaços públicos da cidade, tende ao auto isolamento em virtude da falta de segurança pública. As análises dos apartamentos comprovam que a tipologia mais encontrada foi a de três dormitórios e três banheiros com dependência de empregada. Seguida da tipologia, quatro dormitórios e três banheiros. Verificou-se, como em pesquisas anteriores, a permanência de plantas rebatidas e de varandas; existência de hall na entrada das suítes; fim da separação entre cozinha e serviço e integração entre sala de estar e jantar; grande diferença nas áreas das salas, com menor variação nos dormitórios. A sistematização dos resultados registra as principais características tipológicas, identificando as tendências na configuração arquitetônica dos edifícios de apartamentos, com o intuito de contribuir para a melhoria da qualidade do habitat humano.

Palavras-chave: Edifícios multifamiliares. Projeto. Tipologias.

ABSTRACT

The construction of apartment buildings has skyrocketed in recent decades on Farol District in Maceió/AL. This type of housing has similarities and significant programmatic changes. This work aims to identify the recurring architectural typologies in building multifamily buildings recorded in Farol District in Maceió- AL. The methodology comprised a cadastral survey in the Department of Control and Urban Gathering (SMCCU), where they found 25 buildings, distributed in two residential areas in which it divides the Farol District. With this collection, an analysis based on internal and external spatial organization of parameters were performed with reference variables proposed by Brandão (2002). Analyses subdivided into two steps: (1) typology of buildings, where were observed: the building's relationship with the lot, volumetric aspects and internal configuration and (2) type of the internal spatial arrangement of the apartment, watching number of environments, sizing and geometry; and internal spatial arrangement, these types were observed the link between sectors and the connection of the sectors with the outside. The results showed that the buildings in relation to the volumetric start to present variation of the rectangular prism with addition and subtraction operations, maintains stilts configuration and offsets the limits of the lots. The use of the common areas for leisure is consolidated in the sample universe, because of the demand, because this activity before performed in public spaces of the city, tends to self isolation due to the lack of public safety. The analyzes of the apartments show that the most frequent type was that of three bedrooms and three bathrooms with maid. Then the typology four bedrooms and three bathrooms. It was found, as in previous surveys, the permanence bathing plants and balconies; existence hall at the entrance of the suites, etc. end of separation between kitchen and service and integration between the living and dining room; big difference in the areas of rooms, with less variation in the dorms. The systematization of the results recorded major typological features, identifying trends in the architectural configuration of apartment buildings, with the aim of contributing to the improvement of the human habitat.

Keywords: Multifamily buildings. Project. Typologies.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Edifício Frist Leiter, 1879 e Edifício da home Insurance Company, 1885	16
Figura 2 - Marshall Field Wholesale Store, Chicago, 1885-7	17
Figura 3 - Tacoma Building, 1889; Marquette Building, 1893-4	17
Figura 4 - Rookery Building, 1891; Reliance Building, 1890-5; Monadnock Building, 1884-91	17
Figura 5 -Lubetkin: Highpoint I, 1933; Well Coates: Palace Gate, 1939	18
Figura 6 – Edifício Bergpolder, 1934 e Edifício Plaaslan, 1938	19
Figura 7 - Unidade Habitacional de Marselha, 1947-53	20
Figura 8 - Promontory Apartments, 1949 e Lake Shore Drive Apartments, 1951; Commnwealth Promenade Apartments, 1957. (fotos da década de 1990)	21
Figura 9 - Planta e fotografia dos apartamentos em Bremen, Alemanha, 1958, Prefeitura da Filadélfia, 1952.	21
Figura 10 - Rogers & Peressuti: Torre Velasca, 1956-8.	22
Figura 11 - Stubbins: Sede Citicorp, 1978; American Telephone and Telegraph, 1979.	22
Figura 12 - Edifício Martinelli, São Paulo, 1924-9; Edifício A Noite, Rio de Janeiro, 1925.	24
Figura 13 - Edifício Lagoa Mar: Perspectiva no projeto, e Foto na década de 1980.	28
Figura 14 - Edifício Lagoa Mar – Foto atual.	28
Figura 15 - Formato: contorno, perímetro; e forma.	46
Figura 16 - Formato de planta – positivo e negativo – materializado e sobreposto verticalmente torna-se forma.	48
Figura 17 - Transformação por adição, subtração e dimensionamento.	48
Figura 18 - Transformação por composição.	49
Figura 19 - Plano de Maceió, 1932.Intervenção da autora: Avenida Fernandes Lima em vermelho	51
Figura 20 - Alto da Jacutinga, Farol. Início do séc.XX.	52
Figura 21 - Rua Osvaldo Sarmiento, Farol. Anos 1940 (pode-se ver o farol ao fundo).	52

Figura 22 - Mapa híbrido da porção central da cidade com os limites do bairro do Farol.	53
Figura 23 – Vista da fernandes Lima, anos 1990	54
Figura 24 – Bairros de Maceió, ano 2000	55
Figura 25 - Densidade populacional dos bairros de Maceió.	56
Figura 26 – Zoneamento de usos de Maceió	57
Figuras 27 – Terreno onde for a casa de Dr. Ib Gatto falcão.	58
Figuras 28 - Obra do edifício residencial Dr. Ib Gatto falcão, 2014	58
Figura 29 – Na rua onde ficava a residênia de Dr. Ib Gatto Falcão, vê-se o edifício Leonardo da Vince	58
Figura 30 - Vista da Av. Fernandes Lima, 2008	59
Figura 31 - Vista da Av. Fernandes Lima, 2000	59
Figura 32 - Edif. Bella Vista	63
Figura 33 – Edif. Caiana	63
Figura 34 – Edif. Carrios de Los Condes	63
Figura 35 – Edif. Dulce Tenório	64
Figura 36 - Edif. Portal do Farol	64
Figura 37 - Edif. Fiori	64
Figura 38 - Edif. Giardinno Di Mare	64
Figura 39 - Edif. João XXIII	64
Figura 40 - Edif. Pallazio Maggiore	64
Figura 41 - Edif. San Pietro	64
Figura 42 - Mapa do bairro, 2007	65
Figura 43 – Localização do edif. Palazzo Maggiore	77
Figura 44 - Localização do edif. Portal do Farol	77
Figura 45 - Croquis de localização dos edifícios em lotes de esquina com acesso por 02 vias	78
Figura 46 - Croquis de localização dos edifícios em lotes de esquina com acesso por 03 vias	78
Figura 47 - Edif. Mirantes do Farol	79
Figura 48 - Guarita do Edif. Mirantes do Farol	79
Figura 49 - Fachada do Edif. Terrazzos	79
Figura 50 - Guarita do edif. Terrazzos	79

Figura 51 - Fachada do Edif. Palazzo San Pietro	79
Figura 52 - Guarita do Edif. Palazzo San Pietro	79
Figura 53 - Croquis de localização dos edifícios em lotes com configuração peculiar	82
Figura 54 – área de lazer do edif. Salute	85
Figura 55 – área de lazer do edif. Mirante Club Estratégia	85
Figura 56 – Clube do Edif. Mirante Club Estratégia	86
Figura 57 – Área de lazer do edif. Giardino di Mare	86
Figura 58 – área de lazer do edif. Fiori	86
Figura 59 - Locação e Perspectiva dos edifícios (tipologia 3)	87
Figura 60 - Edif. Mirantes do Farol (Perspectiva da implantação)	88
Figura 61 - Edif. Grand Parc Farol (Perspectiva da implantação)	88
Figura 62 - Edif. Vinicius Cansanção (Perspectiva da implantação)	88
Figura 63 - Edif. Bella Vista	91
Figura 64 - Edif. Bosque do Farol	91
Figura 65 - Edif. Phoenix	91
Figura 66 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma de retângulo alongado	94
Figura 67 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma retangular	95
Figura 68 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma de quadrangular	97
Figura 69 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma trapezoidal	99
Figura 70 - Configuração do pavimento tipo – 1 unidade	100
Figura 71 - Configuração do pavimento tipo – 2 unidades	100
Figura 72 - Configuração do apartamento tipo – 3 unidades	101
Figura 73 - Configuração do pavimento tipo – 4 unidades	102
Figura 74 - Configuração do pavimento tipo – 4 unidades	103
Figura 75 - Configuração do pavimento tipo – 5 unidades	104
Figura 76 - Configuração do pavimento tipo – 6 unidades	104
Figura 77 - Configuração do pavimento tipo – 8 unidades	106
Figura 78 - Circulação centralizada exteriorizada	107

Figura 79 - Circulação centralizada confinada	109
Figura 80 - Circulação centralizada alongada	110
Figura 81 – Circulação exteriorizada com 2 pontos interligados	111
Figura 82 – Circulação confinada com 2 pontos interligados	112
Figura 83 - Circulação com 2 pontos isolados	112
Figura 84 - A tipologia de apartamento com 02 dormitórios.	117
Figura 85 - A tipologia de apartamento com 02 ou 03 dormitórios.	118
Figura 86 - A tipologia 03 dormitórios: 1 suíte + 02 dormitórios.	120
Figura 87 – Continuação- A tipologia 03 dormitórios: 1 suíte + 02 dormitórios.	121
Figura 88 - A tipologia 03 dormitórios: 2 suítes + 1 dormitório.	122
Figura 89 - A tipologia 03 dormitórios: 3 suítes.	123
Figura 90 - A tipologia 03 dormitórios: híbrido 1, 2 ou 3 suítes	124
Figura 91 - A tipologia de apartamento com 03 dormitórios em edifícios híbridos.	125
Figura 92 - A tipologia de apartamento com 04 dormitórios em edifícios híbridos.	126
Figura 93 –Tipologia de apartamento com 04 dormitórios – 3 suítes + 1 dormitório.	127
Figura 94 –Tipologia de apartamento com 04 dormitórios – 4 suítes	127

SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART - Anotação da Responsabilidade Técnica

CA - **Coeficiente de Aproveitamento**

CAM - Corredor de Atividade Múltipla

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

DOM - Diário Oficial do Município

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

PMM - Prefeitura Municipal de Maceió

RN - Referência de Nível

SCS - Setor de Comércio e Serviço

SMCCU - Secretaria Municipal de Controle Convívio Urbano

SMTT - Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito

TO - Taxa de Ocupação

UE - Uso Especial

UI - Uso Institucional

UM - Uso Misto

ZR - Zona Residencial

UR1 – Uso Residencial 1

UR1 – Uso Residencial 2

UR1 – Uso Residencial 3

UR1 – Uso Residencial 4

UR1 – Uso Residencial 5

ZRA - Zona Residencial Agrícola

ZIT – Zona de Interesse Turístico

ZE – Zona de Expansão

ZEP – Zona Especial de Preservação Cultural

ZIAP – Zona de Interesses Ambiental e Paisagístico

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZI – Zona Industrial

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Número de dormitórios.	70
Gráfico 2 - Número apartamentos por pavimento.	71
Gráfico 3 - Área do apartamento tipo	71
Gráfico 4 - Ocorrência de apartamento de cobertura	72
Gráfico 5 - Ocorrência de Cômodos no Setor Íntimo.	129
Gráfico 6 - Ocorrência de Cômodos no Setor Social.	132
Gráfico 7 - Ocorrência de Cômodos no Setor Serviço.	133

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Evolução populacional da cidade entre 1960 e 2010	54
Quadro 2: Agrupamento das variáveis	60
Quadro 3A – Edifícios em ordem cronológica (2000 – 2007)	68
Quadro 3B – Edifícios em ordem cronológica (2008 – 2010)	69
Quadro 4 – número de edifícios por tipologia de lote	76
Quadro 5 - Edifícios em lotes de esquina.	76
Quadro 6 - Edifícios em meio de quadra.	80
Quadro 7 - Edifícios em lote com configuração peculiar.	81
Quadro 8 - Classificação tipológica quanto à ocupação do edifício no lote	82
Quadro 9 - Edifícios com tipologia 1	83
Quadro 10 - Edifícios com tipologia 2.	85
Quadro 11 - Edifícios com tipologia 3	87
Quadro 12 - Grupos por tipologia da forma / volumetria	92
Quadro 13 - Tipologia com 02 dormitórios e 01 reversível.	117
Quadro 14 - Tipologia com 02 dormitórios.	117
Quadro 15 - Tipologia com 03 dormitórios.	119
Quadro 16 - Tipologia com 03 dormitórios em edifícios híbridos.	125
Quadro 17 - Tipologia com 04 dormitórios em edifícios.	126

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
1 HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL – ÁREA DE PESQUISA EM EXPANSÃO	10
1.1 ABORDAGENS SOBRE VERTICALIZAÇÃO	10
1.1.1 Pesquisas acadêmicas	11
1.1.2 Revisão de literatura	13
1.2 EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR VERTICAL	15
1.2.1 Origem do edifício vertical	16
1.2.2 Breve histórico do edifício multifamiliar no Brasil	23
1.2.3 O edifício multifamiliar em Maceió e no Bairro do Farol	26
1.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE PROJETO	29
1.3.1 Abordagens metodológicas em avaliações da habitação	29
1.4 TIPOLOGIA	32
1.4.1 Noções de tipologia na arquitetura	33
1.4.2 Tipo e Tipologia	33
1.4.3 A noção de tipologia no século XX	35
1.4.4 Tipologia em análise contemporânea	39
1.4.5 Tipologia nos edifícios multifamiliares	41
1.4.6 Variações tipológicas nos edifícios multifamiliares	42
1.5 ANÁLISE DA VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS	45
2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	50
2.1 O OBJETO DE ESTUDO	50
2.1.1 A origem do Bairro	51
2.1.2 O crescimento populacional	53
2.2 MÉTODO DE REFERÊNCIA	60
2.3 MÉTODO DE ANÁLISE	61
2.3.1 Universo da pesquisa	61
2.3.2 Recorte temporal	61
2.4 COLETA DOS DADOS	62
2.5 CARACTERIZAÇÃO DO UNIVERSO DE ESTUDO	66

2.6 ETAPAS DE ANÁLISE	72
2.6.1 Análise tipológica dos edifícios	73
3. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS	75
3.1 CONFIGURAÇÃO EXTERNA	75
3.1.1 Disposição do lote na malha urbana	75
3.1.1.1 Lote de esquina	76
3.1.1.2 Lote de meio de quadra	80
3.1.1.3 Lote com configuração peculiar	81
3.1.2 Implantação do edifício no lote	82
3.1.2.1 Lote com edifício único	82
3.1.2.2 Lote com edifício único com áreas de recuos maiores	84
3.1.2.3 Lotes com duas torres edificadas	87
3.1.3 Tipologia de acessos	89
3.1.4 Volumetria	92
3.1.4.1 Tipologia 1 - Prisma com base retangular alongada	93
3.1.4.2 Tipologia 2 - Prisma com base retangular	94
3.1.4.3 Tipologia 3 - Prisma com base quadrangular	96
3.1.4.4 Tipologia 4- Prisma com base	98
3.2 CONFIGURAÇÃO INTERNA	99
3.2.1 Número de apartamentos por pavimento	99
3.2.2. Circulação vertical	106
3.2.2.1 Escadas	107
3.2.2.2 Elevadores	113
3.2.3 Circulação horizontal	114
4. TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	116
4.1 TIPOLOGIA DA CONFIGURAÇÃO ESPACIAL	116
4.1.1 Tipologia com 02 dormitórios e 01 reversível	117
4.1.2 Tipologia híbridas com 02 e 03 dormitórios	117
4.1.3 Tipologia com 03 dormitórios	119
4.1.4 Tipologia híbridas com 03 e 04 dormitórios	124
4.1.5 Tipologia com 04 dormitórios	126

4.2 ASPECTOS FUNCIONAIS	128
4.2.1 Divisão por setores funcionais - Quantidade de ambientes	129
4.2.1.1 Setor íntimo	130
4.2.1.2 Setor social	132
4.2.1.3 Setor de serviço	134
CONSIDERAÇÕES FINAIS	137
REFERÊNCIAS	147
APÊNDICE A	155
ANEXOS	214

INTRODUÇÃO

A verticalização das cidades contemporâneas é um processo universal e relativamente antigo, e, segundo os especialistas, é uma consequência natural da urbanização. Ela está diretamente associada ao desenvolvimento dos elevadores, que, por sua vez, tem origem nas fábricas inglesas do século XIX, onde foram instalados para reduzir a perda de energia dos trabalhadores ao transportar produtos dentro dos estabelecimentos de trabalho.

O crescimento das cidades na passagem do século XIX para o século XX, impulsionado por essa revolução na indústria resultou em uma maior aglomeração populacional no solo urbano. No mundo inteiro, surgiram inúmeros problemas como a evolução irregular da malha urbana, a carência de habitação e a desigualdade social. Amparada pelo desenvolvimento tecnológico, a habitação multifamiliar tornou-se aos poucos um importante modelo de moradia da cidade contemporânea, principalmente nas grandes cidades (CHACON, 2004).

O processo de verticalização de edifícios de uso residencial no Brasil se deu em meio às grandes transformações econômicas, sociais e físicas ocorridas nas décadas iniciais do século XX, tendo início no Rio de Janeiro e São Paulo, as duas maiores cidades brasileiras. A habitação verticalizada coletiva foi gradativamente ocupando espaço no cenário urbano brasileiro. Na primeira metade do século XX, o mercado imobiliário se esforçou no sentido de modificar a imagem da habitação coletiva que se associava à impressão de degradação e promiscuidade dos cortiços, que se abarrotavam nos bairros das cidades de maior porte na virada dos séculos XIX e XX. Segundo Villa (2002), desde suas origens, verifica-se que o controle da produção dos edifícios de apartamentos tem se concentrado nas mãos de empreendedores imobiliários interessados, na grande maioria dos casos, na obtenção de lucros e não necessariamente na manutenção e na garantia da qualidade destas habitações.

Dois fatores, do ponto de vista técnico, tiveram destaque no desenvolvimento

de edifícios verticais: o concreto armado e o elevador. O cimento consumido no começo do século XX no Brasil era um insumo caro, importado, pois ainda não existiam fábricas do produto no país. Os edifícios verticais também eram construídos com estrutura metálica, provenientes dos Estados Unidos e Europa, que, além do material, forneciam os técnicos, que montavam a estrutura (CAMPOS ; GALESI, 2006 apud DUARTE, 2006).

Apenas em 1892, passou a ser difundida a energia elétrica, e, em 1900, foi introduzido no Brasil, pela empresa Light, o primeiro bonde elétrico, sendo, portanto, o uso do elevador também influenciado pela rede de distribuição elétrica (SOMEKH, 1997, p. 74). Os primeiros elevadores utilizados para o transporte de passageiros eram importados e foram montados no Brasil na década de 20.

Na segunda metade do século XX, ocorreu a consolidação desta modalidade habitacional, quer produzida para as classes mais baixas, quer destinada aos estratos altos da sociedade brasileira, chegando atualmente a representar índices igualitários, ou até superiores em muitas regiões, aos das habitações térreas. O total de apartamentos é de 25,05% para 73,46% de casas, números estes bastante ampliados nos grandes centros urbanos, tais como no Rio de Janeiro e em São Paulo, nos quais encontram-se bairros e setores amplamente adensados que chegam a apresentar cerca de 87% de edifícios de apartamentos, segundo dados do IBGE (2000).

A verticalização apresenta razões que ultrapassam a mera necessidade de atendimento às demandas habitacionais, indo ao encontro da falta de espaço nos aglomerados urbanos. Tida como uma realidade nas cidades de médio e grande porte, representa uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária, que confere diferentes graus de status a seus moradores, valorização e lucro para seus agentes promotores e uma nova dinâmica urbana para a cidade (VILLA, 2002).

As tipologias arquitetônicas se constituem de áreas úteis compatíveis com requisitos que perpassam desde a qualidade do ambiente construído à quantidade de unidades habitacionais por pavimento e por edifício.

Na linguagem utilizada no setor imobiliário, o apartamento é um produto de mercado, e portanto concebido com o intuito mercadológico no qual a rápida circulação da mercadoria, bem como a expansão constante dos mercados consumidores, são os pontos chave. Neste sentido, Simone Villa afirma ter o marketing um papel decisivo, ao buscar 'transformar desejos em necessidades'. Em

outras palavras: produzem-se apartamentos e vendem-se ‘status’ e ‘qualidade de vida’ (VILLA, 2002).

Durante as quase nove décadas de sua existência no Brasil, diversos foram os motivos que levaram à produção de apartamentos nas cidades brasileiras, segundo Hoesel e Somekh (2001), as hipóteses explicativas de seu surgimento passam, necessariamente, pelo campo da produção da habitação, que inserida no modo de produção capitalista, obedece às mesmas condições inerentes à produção de uma mercadoria qualquer, se tornando, a partir desta abordagem, o produto objeto do mercado imobiliário.

A modalidade habitacional apartamento, desenvolvida na cidade de São Paulo, é uma referência para a grande maioria das cidades de médio e grande porte brasileiras, exceto algumas características locais que não podem ser esquecidas. Não sendo diferente no caso de Maceió, onde as tipologias praticadas respondem a uma ideia mercadológica mais propriamente que ao hábito de moradia até então do maceioense. As tipologias ofertadas no mercado imobiliário servem de indutores da produção destas cidades, à medida que, praticamente, em qualquer cidade brasileira podem-se encontrar apartamentos com características tipológicas semelhantes, ou muito próximas das vistas em São Paulo.

Segundo Villa(2002), apesar do sucesso na comercialização, esta tipologia de habitação apresenta alguns problemas. Configurado como um produto imobiliário, o apartamento sujeita-se aos modismos e à efemeridade dos produtos de consumo, observa-se, então, que as reais necessidades dos usuários nem sempre são consideradas, e que, com estratégias de marketing, transformam desejos em necessidades. Desta forma, assiste-se à frequente transformação desta modalidade, posta em direção à diminuição dos ambientes e conseqüente redução da área total do imóvel.

Partindo desta lógica, frequentemente encarados como mercadoria, os edifícios de apartamentos produzidos no Brasil, chegaram ao final do século 20 apresentando a mesma tipologia de tempos atrás com áreas até 50% menores que nos anos 1950. Esta tipologia de habitação, sob a alegação de ser um resultado projetual economicamente viável e que atende às necessidades dos moradores, foi, nas últimas três décadas do século XX, comercializada em grande escala.

No caso do bairro do Farol, coube verificar se houve alterações ou

permanências na configuração espacial dos apartamentos. Uma das hipóteses para isto seria as dimensões dos lotes maiores, possibilitando, dentro das normas edilícias da cidade, um maior aproveitamento da área construída.

Os primeiros anos do novo milênio foram de retração para a economia, não sendo diferente para a construção civil, um dos setores que mais sentiram a crise econômica, que predominou nos dois primeiros anos do decênio. O fechamento de várias linhas de crédito oficial, financiadoras da casa própria, e a crise econômica pela qual passou o Brasil, com milhões de desempregados, produção industrial e movimentação comercial aquém do esperado, se comparados com taxas de crescimento econômico obtidas pelos nossos países circunvizinhos.

O quadro era desfavorável para a construção civil, o que reduziu o ritmo de lançamento de novos empreendimentos. As construtoras, em razão da diminuição dos aportes financeiros, passaram a trabalhar no regime condominial, no qual os futuros proprietários financiam a construção do imóvel, ou a realizar autofinanciamento direto com os clientes.

A desoneração do setor de construção civil por meio de medidas como: novos financiamentos, desconto em folha para pagamento de parcelas da casa própria, redução de IPI para alguns produtos básicos da construção civil como tubos de PVC e fios elétricos, por iniciativa do Governo Federal, possibilitou a retomada da produção de novas unidades habitacionais, e, no novo milênio, a opção pelo edifício multifamiliar vertical tornou-se natural.

Posteriormente programas como Minha Casa Minha Vida geraram uma movimentação na construção civil com uma produção de edifícios multifamiliares para atender à demanda. Essas indicações, apesar de limitadas, conseguiram tirar o setor da inércia, gerando trabalho e renda para o país.

Aspectos sociais também interagem nesse contexto, pois pode-se citar dentre os fatores que levam a escolha por apartamentos em detrimento de casas, possivelmente, o medo da violência, ou seja, o desejo de sentir-se seguro. Atualmente, o avanço da criminalidade faz com que, mais do que nunca, os habitantes das médias e grandes cidades desejem fortalecer a segurança do seu abrigo. Tal necessidade induz à proliferação de condomínios verticais.

A localização geográfica da moradia é outro aspecto que influencia na escolha da habitação, pois muitos não se propõem a morar muito distantes dos centros das cidades, áreas, geralmente, mais bem servidas de equipamentos

urbanos, infraestrutura, serviços como bancos, supermercados e escolas. A distância de tais serviços urbanos significa tempos maiores de deslocamento e maiores gastos com transporte, fator expoente no orçamento familiar em função do contínuo aumento dos preço do combustível.

A partir desse tipo de entendimento, torna-se evidente a tendência de se aproveitar ao máximo os atualmente poucos terrenos existentes nas áreas mais privilegiadas, ou a promoção da demolição de edifícios antigos para a construção de edifícios verticalizados nestas localidades, cuja infraestrutura já se encontra consolidada.

Neste período, implantações de moradia em edifícios multifamiliares, que vinham sendo registradas desde a década de 1980, são intensificadas. Pode-se citar a ocorrência de edifícios multifamiliares nos bairros da região Norte, recebendo conjuntos habitacionais voltados à baixa renda, enquanto nos bairros litorâneos como Jatiúca, Mangabeiras entre outros permaneciam recebendo empreendimentos de porte voltados à classe alta e média. Isso contribuiu para o aumento do prestígio das áreas cuja infraestrutura já consolidada suportava o adensamento populacional.

Dessa forma, o bairro do Farol mesmo com a migração de parte da população para a faixa litorânea manteve percentual considerável de seus moradores e recebeu novos moradores, provenientes de outros bairros. Tal êxodo fez com que se criassem novos espaços no bairro, gerando novas centralidades, ressurgimento de prédios comerciais de grande porte, permitindo a revalorização da área e consequente interesse por incorporação e empreendimentos residenciais de médio e alto padrão no bairro.

Diversos estudos e pesquisas desenvolvidas no meio acadêmico demonstram problemas relacionados aos aspectos de concepção espacial em apartamentos. As pesquisas de análises tipológicas que abordam a configuração dos espaços, podem auxiliar aos profissionais de arquitetura, fornecendo um leque de informações a respeito das possibilidades projetuais da habitação, possíveis formas de organização espacial, possibilidade de integração e segregação dos ambientes, possibilitando a esses profissionais buscarem solucionar futuros projetos.

Também se considera como essencial que a análise e aplicação do conhecimento de repertório ocorram na fase de projeto, posto que, diferentemente do 're-projeto', uma melhor solução de projeto na etapa de concepção pode evitar problemas, gerando economia e melhor desempenho do 'produto' imobiliário.

Nesta pesquisa, para chegar as tipologias de habitação multifamiliar da produção recente no bairro do Farol em Maceió, estudou-se a gênese das edificações multifamiliares na cidade, que se originaram a partir da década de 1960 com a construção do Edif. São Carlos na Avenida da Paz, e Lagoa Mar no Farol. (Alves, 2012); as alterações observadas em novos hábitos de morar, resultando em modificações do espaço residencial.

Observando as soluções desenvolvidas ao longo do período selecionado, a pesquisa se ateve, principalmente à identificação das tipologias e aos aspectos arquitetônicos dos projetos das edificações residenciais multifamiliares. Na verdade, todas essas questões se entrelaçam, sendo, ao mesmo tempo, causa e consequência dos aspectos estudados.

O presente trabalho trata, portanto, da configuração espacial dos edifícios multifamiliares, produzidos no bairro do Farol na cidade de Maceió/AL. Consiste em estudar o projeto da habitação local, abordando, particularmente, a tipologia dos edifícios multifamiliares e apartamentos construídos no bairro entre 2000 e 2010.

Os seguintes questionamentos instigaram a pesquisa: Qual a configuração da tipologia habitacional dos edifícios multifamiliares e apartamentos no período em estudo? Qual é o cenário desta tipologia de habitação no bairro do Farol? Quais variações tipológicas eles apresentam? Quais foram as mudanças de programa e de dimensionamento ocorridos? Em quais zonas do bairro foram construídos esses edifícios?

O interesse de análise da pesquisa, reside justamente em identificar as tipologias empregadas e suas referências; classificá-las de acordo com a solução tipológica (números de dormitórios, relação entre os ambientes, área, etc.); em cada uma destas configurações, sistematizar as alternativas de projetos utilizadas, no que se refere à planta da unidade, a articulação horizontal e vertical das unidades, e à proposta de implantação no lote.

Tendo como referências trabalhos desenvolvidos por Brandão (2002), Chacon (2004), pode-se situar o campo de pesquisa em arquitetura que se refere a conceitos extraídos das práticas consensuais, relacionadas para o assunto em questão à construção do espaço residencial e com base no exercício profissional recentemente focado na consultoria e em projetos de arquitetura de interiores de unidades em edificação multifamiliar.

Foi utilizada, como metodologia a análise do programa arquitetônico da edificação multifamiliar; a identificação teórica de tipos referenciais arquitetônicos recorrentes de edificação multifamiliares; a exemplificação dos mesmos em recorte espacial específico.

Existe uma série de fatores como a localização, vizinhança, status, dentre outros macro atributos que influenciam de forma efetiva na hora da escolha e decisão de compra do usuário. Porém, o apartamento em si é o bem de consumo que é comprado e vendido, portanto, o arranjo espacial da habitação, ou seja, a tipologia do imóvel representa sem dúvida uma linha de estudo relevante, uma vez que possui vínculo com comportamentos, hábitos, costumes, enfim, necessidades e preferências particulares.

A partir do quadro apresentado, observa-se a importância de compreender melhor a dinâmica das tipologias dos edifícios multifamiliares e configurações espaciais nos edifícios e apartamentos. Conhecer a habitação multifamiliar é fundamental para quem trabalha projetando e construindo essa tipologia de habitação. Mesmo com todas as implicações que este tipo de habitação pode ter para a cidade e para o cidadão, ela é pouco estudada.

A análise das características tipológicas dos arranjos espaciais dos edifícios multifamiliares no bairro, cujo o crescimento de empreendimentos é contínuo, poderá auxiliar a entender o período em estudo, além de poder relacionar a mudança dos aspectos projetuais com o contexto que possibilitou a sua ocorrência.

Em recentes pesquisas, o Grupo de Estudos em Projeto de Arquitetura – Gepa vem desenvolvendo levantamentos, e uma sistematização de dados vem sendo elaborada para o conhecimento e discussão da prática projetual dessa tipologia edilícia habitacional na cidade de Maceió.

As pesquisas concluídas até o presente momento são referentes a períodos anteriores ao desenvolvido por esse trabalho. Foram determinantes para escolha desse recorte os objetos atualmente desconhecidos da academia, os quais merecem ser salientados e compreendidos pelos futuros projetistas.

Os estudos já realizados foram sobre a consequência desse processo do ponto de vista ambiental e do ponto de vista da infraestrutura urbana, porém, pouco se estudou sobre os arranjos espaciais desta tipologia de habitação. A lacuna ainda não preenchida acerca desta temática se tornou um ponto relevante de interesse a ser estudado.

A partir da colaboração no Grupo de Estudos, teve-se acesso às informações que permitem um panorama do histórico da habitação verticalizada, podendo levantar alguns questionamentos, a partir do qual se inicia este trabalho que tem por objetivo geral identificar as tipologias arquitetônicas recorrentes nos edifícios multifamiliares e apartamentos registrados no bairro do farol em Maceió –AL durante a primeira década deste milênio, de 2000-2010, considerando aspectos formais e funcionais de sua configuração.

A partir do objetivo geral, apresentam-se como objetivos específicos:

- Sistematizar informações referentes aos edifícios multifamiliares registrados na década 2000-2010 no bairro do Farol;
- Observar a configuração dos edifícios, nos aspectos referentes à área, forma e programa;
- Analisar a configuração espacial dos apartamentos, com base nas variantes: área, forma, e setorização.

A presente dissertação estrutura-se em quatro capítulos, sendo que o primeiro capítulo trata da fundamentação teórica, das abordagens sobre os conceitos de análise tipológica e do contexto no qual estão inseridos os edifícios multifamiliares do bairro do Farol. Inicialmente apresenta-se definições e conceitos do edifício multifamiliar e em seguida uma abordagem histórica sobre a verticalização desse tipo de moradia no Brasil e sua origem na cidade de Maceió. Ainda neste capítulo, apresenta-se conceitos acerca das noções de tipologia na arquitetura e variações tipológicas nos edifícios multifamiliares.

O segundo capítulo é relativo à metodologia utilizada na pesquisa. Apresenta-se o objeto de estudo, as etapas de construção da pesquisa e o método adotado, expondo a descrição das etapas e o detalhamento das fases de análise tipológica para o edifício e o apartamento distintamente.

O terceiro capítulo contém as análises relativas aos edifícios, identificando-se a forma de ocupação dos edifícios no lote, o posicionamento dos lotes na malha urbana assim como a relação dos edifícios com o ambiente externo: a rua; analisa-se também a sua configuração externa e volumetria; por fim analisa-se os espaços de uso comum encontrados nos arranjos espaciais desses edifícios.

O quarto capítulo é composto pelas análises relativas aos apartamentos, destinando-se à identificação tipológica e análises funcionais e topológicas dos seus projetos arquitetônicos; classifica-se as tipologias dos edifícios; caracteriza-se a

quantidade de ambientes, a geometria dos setores e ambientes bem como seus respectivos dimensionamentos; por fim, analisa-se as formas de interconexões entre os ambientes assim como sua ligação com o exterior.

1

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

VERTICAL – ÁREA DE

PESQUISA EM EXPANSÃO

Esse capítulo trata da fundamentação teórica, iniciando pelas abordagens sobre verticalização, perpassando os conceitos de edifício multifamiliar vertical, tipologia e análise de volumetria; apresenta os métodos de avaliação de projeto, e o contexto no qual estão inseridos os edifícios multifamiliares do bairro do Farol. Inicialmente faz uma abordagem histórica sobre a verticalização desse tipo de moradia no Brasil e sua origem na cidade de Maceió, em seguida apresentam-se definições e conceitos do edifício multifamiliar, noções de tipologia e volumetria.

1.1. ABORDAGENS SOBRE VERTICALIZAÇÃO

A temática da verticalização do espaço urbano desperta grande interesse nas metrópoles e também em cidades de porte médio. São vários os estudiosos a trabalharem com a mesma, dos quais tem destaque por suas contribuições Souza (1994), Somekh (2014), Ramires (1998), Mendes e Machado (2003), dentre outros.

1.1.1 Pesquisas acadêmicas

No Brasil, os estudos acadêmicos sobre a verticalização das cidades surgem a partir da década de 80 do século passado, inicialmente restringindo-se ao campo da geografia. Esses estudos sobre a verticalização ganharam destaque, com as defesas das primeiras teses e dissertações, “tais como a pesquisa de Homem (1982) [...], a dissertação de Ferreira (1989) [...], e a tese de livre-docência de Souza (1989) [...], todas desenvolvidas na Universidade de São Paulo” (RAMIRES, 1998, p.99).

A primeira sessão temática sobre o assunto aconteceu no 5º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, em 1995, na cidade de Fortaleza, de acordo com Júlio Cesar de Lima Ramires, autor do artigo “O processo de verticalização das cidades brasileiras” (1998). Estudos relacionados ao processo de verticalização urbana, discutindo o tema na década de 1990 se aprofundam na pesquisa acerca da habitação em edifícios altos, dentre eles: *O Chão Arranha o Céu*, Sposito (1991), *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*, Töws (1992), *Edifícios Altos no Brasil*, Ficher (1994), *A identidade da Metrópole*, Souza (1994), *Form follows finance*, Willis (1995), e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, Somekh (1997).

Tem-se então como importante, se conceituar o que vem a ser o termo verticalização para entender-se os seus significados. Souza (1994, p.129) fala da verticalização como “o processo de construção de edifícios”, a qual apresenta clara ênfase na construção física, tendo em vista que em seu livro a “Identidade da metrópole”, a autora busca entender os agentes envolvidos na produção deste processo, e também a paisagem resultante deste na cidade de São Paulo.

O mesmo termo é usado por Somekh (2014, p. 28) como “a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”, no qual é possível apreender o destaque desta para a efetiva reprodução do solo urbano e a presença dos elevadores como fator condicionante para o desenvolvimento deste, além da inserção do concreto armado no mercado como alavanca do crescimento vertical. Ideias estas que a autora desenvolve em sua obra intitulada “A cidade vertical e o urbanismo modernizador”, que vem tratar a periodização da verticalização também na cidade de São Paulo.

Outro estudo de referência foi realizado por Mendes e Machado ao se debruçarem para estudar o processo de verticalização da cidade de Maringá. Os autores apresentam o outro conceito sobre o que na concepção deles vem a ser a verticalização, dentre os quais merece menção o entendimento de que a verticalização não é necessariamente um processo natural urbano que ocorre em todos os lugares de igual forma. A questão é que a verticalização se apresenta como fruto de uma somatória de fatores que podem culminar na produção deste processo espacial, que se entende ser pensado e executado por agentes sociais construtores do espaço urbano.

Ramires (1998), analisando diversos trabalhos acadêmicos – principalmente teses e dissertações –, constatou algumas características comuns nos estudos de verticalização das cidades brasileiras. O autor afirma que os principais temas abordados nos estudos da verticalização foram: verticalização e periodização; verticalização e construção civil, bem como técnicas construtivas do espaço urbano; verticalização e incorporação imobiliária (junto com a análise do principal agente produtor do espaço urbano verticalizado); e, por último, o papel exercido pela legislação urbanística, ampliando ou limitando a verticalização nas cidades brasileiras.

Apenas em 2006, realizou-se a primeira versão de evento específico sobre verticalização: “Verticalização - Oficina das Cidades Brasileiras”, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Mackenzie, em São Paulo, sob coordenação de Nadia Somekh. Outra edição do evento foi realizada no ano seguinte em Porto Alegre (RS). Assim, há uma grande diversidade de trabalhos sobre a temática nas diversas abordagens como: questão da modernidade; técnica, espaço e verticalização; impactos na estrutura interna da cidade; legislação urbana e verticalização; incorporação imobiliária e verticalização; etapas da verticalização.

Todos os enfoques abordados por Ramires naquele momento continuaram a ser objeto de investigação por parte dos arquitetos, geógrafos, planejadores, sociólogos e urbanistas; todavia, o foco nos trabalhos dos arquitetos e urbanistas, e alguns outros que contribuíram de maneira significativa para a análise do processo de verticalização na área da engenharia de produção e dos precursores da geografia trouxeram contribuições neste campo de pesquisa.

Os trabalhos com foco no edifício e no projeto arquitetônico se tornaram mais frequentes a partir do ano 2000. As dissertações e teses abordando o edifício vertical e suas especificidades, sendo aquelas que trouxeram contribuição direta para

a presente pesquisa: “Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos: uma análise do produto imobiliário brasileiro” de Douglas Brandão (2002), “Um Estudo Tipológico das Transformações das Edificações Multifamiliares no Rio de Janeiro, entre 1930 e 2000: O Caso do Bairro de Botafogo”, de Sonia Chacon (2004).

Outras pesquisas merecem menção por sua contribuição à este trabalho são elas: “Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação”, Villa (2008), “Indicações para o projeto arquitetônico de edifícios multifamiliares verticais, uma análise pós-ocupação em Natal/RN”, Duarte (2006), “Diretrizes para a melhoria da gestão do processo de projeto de edifícios multipavimentos”, Castro (2010).

1.1.2 Revisão da literatura

O estudo da habitação levará sempre a um resultado da sua natureza dinâmica, com significados que abrangem várias áreas de conhecimento. Isso ocorre porque a moradia deve atender a diferentes necessidades, diferentes famílias, diferentes estilos de vida, tornando-se possível e necessário a consideração de uma maior diversidade de arranjos espaciais (BRANDÃO, 2002).

Passos (1998) estudou os edifícios multifamiliares, construídos na cidade de Belo Horizonte, desde a década de 1930 até a década de 1970, considerando a forma e volumetria dos edifícios, e o posicionamento no terreno. O autor traça uma abordagem, sobretudo, histórica da evolução dos edifícios na cidade.

Paula (2007) observou que nos apartamentos de classe média da cidade do Rio de Janeiro do século XX, as plantas dos apartamentos apresentaram diversidade na composição, com diferentes possibilidades de arranjos dos espaços domésticos nos projetos. A autora agrupou as plantas dos apartamentos pela década de sua construção e as comparou com plantas de períodos anteriores e posteriores, para verificar se os ambientes específicos ganharam ou perderam relevância em períodos distintos, com base no posicionamento e tamanho, exclusão ou incorporação ao programa.

Saleiro Filho (2009) estudou a flexibilidade espacial nas unidades habitacionais dos lançamentos imobiliários de habitação multifamiliar na Cidade do Rio de Janeiro,

entre 1996 a 2008. Moreira e Freire (2011) estudaram os edifícios multifamiliares em altura construídos na cidade do Recife, nas décadas de 1950 a 1970, com destaque para os edifícios projetados pelo arquiteto Wandenkolk Tinoco, com base em quatro temas: a reinterpretação de arranjos espaciais tradicionais nos edifícios altos; o processo de confecção da fachada, com seus jogos de texturas e de luz e sombra e a releitura das formas vernáculas e clássicas; o atendimento aos condicionantes climáticos locais, por meio de elementos como varandas, peitoris ventilados e cobogós; e a relação entre edifício e cidade.

Alves (2012) analisou os edifícios multifamiliares em altura do período de 1960 a 1979, na cidade de Maceió, sob três diferentes aspectos: (i) relação do edifício com a cidade e o lote, considerando a localização na quadra, a proximidade de espaços públicos livres, os acessos externos, a implantação e a disposição dos edifícios no lote; (ii) a configuração externa dos edifícios, considerando os aspectos da volumetria, elementos sacados, horizontais e verticais, componentes climáticos, varandas, materiais de revestimento e uso da cor; (iii) a configuração interna dos edifícios, considerando os espaços de uso comum (guarita, estar de espera, playground, piscina, salão de festas, etc.), localização da circulação vertical e horizontal e o número de apartamentos por andar.

Griz (2012) analisou por meio da teoria da lógica social do espaço 105 projetos originais e 56 projetos reformados, na cidade de Recife/PE, descrevendo três características: (i) funcionais – atividades a serem desenvolvidas nos apartamentos; (ii) dimensionais – área dos setores e ambientes; (iii) configuracionais – organização espacial da planta. Concluiu que há: (a) a padronização dos projetos originais; (b) a diversidade das características dos projetos reformados é reflexo da pluralidade de tipos familiares e modos de habitar contemporâneos; (c) o poder da mídia, ainda que limitado, condiciona a elite recifense a tornar o luxo uma necessidade.

Brandão (2002), na classificação tipológica dos apartamentos, considera a forma geral, a circulação interna, a distribuição dos ambientes e a interconexão dos setores. A classificação final leva em conta o conteúdo programático, expresso, sobretudo pela quantidade de dormitórios e banheiros. O autor estratificou mais de 80 diferentes tipologias de apartamentos brasileiros.

Tramontano (1997) mostra que a nuclearização da tipologia de apartamentos, tão presente nos edifícios multifamiliares, foi concebida ainda no período moderno, no

qual o perfil doméstico era tradicionalmente composto pelo pai, mãe e filho (família nuclear), e que esse perfil vem sendo substituído ao longo das décadas. Ao contrário do que deveria ocorrer, mesmo observando as distintas necessidades de abrigar novas atividades e usos no espaço doméstico, a tipologia dos apartamentos pouco tem sido alterada, reproduzindo o mesmo modelo de habitação tripartido em zonas social, íntima e de serviço. Tramontano (2000) agrupou os apartamentos em apenas 6 categorias.

Schneider (1998) classificou as plantas dos apartamentos em 8 categorias distintas. A categoria de separação das áreas funcionais corresponde ao modelo de habitação tripartido apontado por Tramontano (1997).

Porém, quando se trata de edifícios multifamiliares, o que se verifica na tipologia habitacional destes apartamentos é uma racionalidade na sua forma de organização, a tripartição em setores social/íntimo/serviço. A partir dessa estrutura inicial, pouco se modifica, percebendo-se pequena variedade nas suas plantas, não constituindo, pois, uma variedade tipológica (TRAMONTANO, 1997).

1.2 EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR VERTICAL

Sônia Chacon (2004, p.15) define o edifício multifamiliar como um conjunto de unidades residenciais privadas, dotadas de compartimentos habitáveis (sala e/ou quarto), um compartimento destinado à cocção dos alimentos (cozinha) e um compartimento destinado à higiene pessoal (banheiro), interligados por uma circulação comum horizontal que caracteriza um pavimento. Os pavimentos se interligam por, obrigatoriamente, uma circulação vertical (escadas, certamente, e elevadores, possivelmente), podendo apresentar serviços coletivos nos pavimentos e nos acessos.

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

1.2.1 Origem do edifício vertical

No panorama internacional, precisamente, na cidade de Chicago no final do século XIX, o edifício alto surge como símbolo de um novo tempo. Inicialmente este tipo inovador aparece com funções comerciais e de serviços em um período de transformações significativas socioeconômicas e novas descobertas na engenharia, com a utilização de estruturas em ferro e aço que viabilizaram a construção em altura.

São inúmeros os fatores históricos que impulsionaram a construção de arranha-céus nos anos de 1880 nos Estados Unidos da América. Um dos mais reiterados pela historiografia é o fato de Chicago, após ser devastada pelo fogo, tornar-se o cenário perfeito, a tabula rasa conveniente para a construção da imagem de modernidade e progresso que o edifício alto representava.

Curtis (2008, p.39) afirma que edificações muito mais altas, como o arranha-céu, foram necessárias para o fim do século. Em meio a revolução industrial, as grandes corporações precisavam de novas sedes que, em altura, representassem seu poder sem perder a função; também era necessário multiplicar o solo urbano e fazê-lo lucrativo e rentável – como ocorre até os dias atuais.

O autor afirma que Le Baron Jenney, Richardson, Louis Sullivan e John Wellborn Root foram os precursores da construção em altura, lançando a pedra fundamental sobre a qual a Escola de Chicago se ergueria. William Le Baron Jenney, com o Edifício Frist Leiter, foi o primeiro a pensar e projetar a construção em altura, agregando a tradição americana das alvenarias escultóricas e uso de capitéis clássicos com a forma de pensar a trama estrutural como um esqueleto.

Figura 1 - William Le Baron Jenney: Frist Leiter, 1879; Home Insurance Company, 1885.



Fonte: Google Imagens

Figura 2 - Henry Richardson: Marshall Field Wholesale Store, Chicago, 1885-7.



Fonte: Google Imagens

No entanto, dentre os nomes citados, talvez Richardson tenha sido o primeiro a imprimir certa autenticidade em sua obra, estabelecendo relação com seu tempo e momento e alcançando uma difícil conciliação entre modernidade e tradição para a forma dos edifícios altos, um bom exemplo é a Marshall Field Wholestore, em Chicago.

Figura 3 - Holabird & Roche: Tacoma Building, 1889; Marquette Building, 1893-4.



Fonte: Google Imagens

Figura 4 - Rookery Building, 1891; Reliance Building, 1890-5; Monadnock Building, 1884-91



Fonte: Google Imagens

Louis Sullivan inspirou-se na obra de Richardson, entretanto, normatizou a forma do edifício alto, diferenciando em base, corpo e coroamento. Atenuando as

linhas verticais, este arquiteto reforçava a forma alta e a verticalidade do novo tipo através da utilização de ornamentos lineares.

Para Sullivan, o arranha céu era o produto inevitável de forças sociais e tecnológicas, realmente um novo tipo na busca por uma morfologia apropriada. [...] Ele descreveu os elementos do problema de forma pragmática – uma porção inferior para lojas e entradas, um mezanino, uma superposição de pavimentos para escritórios, uma casa de elevadores no topo, um núcleo de circulação vertical, uma trama para estrutura – e decidiu que este leiaute funcional levava “naturalmente” a uma divisão tripartida de base, meio e topo. Além da função havia a expressão, e Sullivan decidiu que o arranha-céu deveria ter uma ênfase vertical. (CURTIS, 2008, p.47)

Os problemas sobre a cidade industrial europeia, sobretudo os relacionados ao inchaço das cidades abriram a discussão para a questão da habitação coletiva em altura. Além dos projetos de Le Corbusier, como Plain Voisin (1930) e a Ville Contemporaine (1922), que fizeram a opção pela edifício alto, merece destaque a proposta de urbanística de Ludwig Karl Hilberseimer em 1924, na qual o edifício em altura convertia-se na célula fundamental da cidade contemporânea.

Nos CIAMs, Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna, fora debatidas ideias sobre habitação mínima, densidade e altura, enquanto na Alemanha surgiam os conjuntos habitacionais operários ou Siedlungs.

Nos anos de 1930 alguns exemplares pensados sob os princípios do movimento moderno influenciaram na difusão do edifício alto multifamiliar pelos países europeus. O Highpoint I (1933), de Lubetkin, em Londres na Inglaterra, foi uma das primeiras propostas de um edifício efetivamente novo para a moradia,; também neste país a obra de Well Coates, Palace Gate (1939), em Kensington é referência na arquitetura moderna multifamiliar.

Figura 5 - Lubetkin: Highpoint I, 1933; Well Coates: Palace Gate, 1939.



Fonte: Google Imagens

Em Rotterdam, na Holanda, um exemplo destinado às classes menos favorecidas é o Bergpolder (1934) de Brinkmann, Van der Vlug e Van Tijen; posteriormente o Plaslaan (1938), de Van Tijen e Maaskant, vai oferecer à classe média uma maior variedade nas dimensões da moradia e maior comodidade em um bairro mais nobre.

Figura 6 - Brinkmann, Van Der Vlug & Van Tijen: Bergpolder, 1934; Van Tijen & Maaskant: Plaslaan, 1938.



Fonte: Google imagens

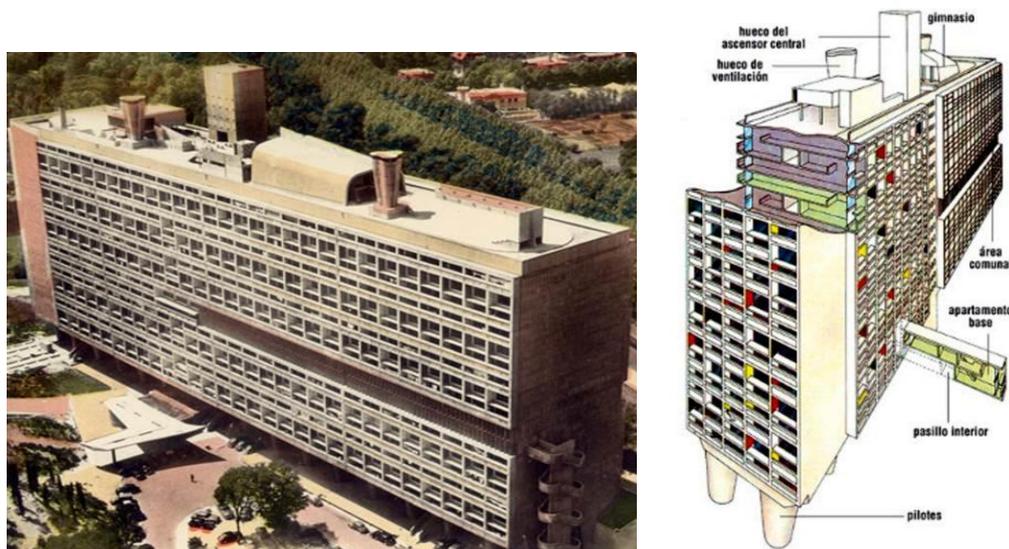
Estes primeiros ensaios funcionaram como experimentos para a moradia coletiva, o Highpoint I, para Curtis(2009), foi nestes anos “um ponto de reunião do movimento moderno britânico emergente e uma demonstração do que poderia ser feito quando uma análise funcional rigorosa, um lirismo formal e uma visão social fossem sintetizados”

É claro que a polêmica coletivista da habitação era um pouco incomoda para seu contexto de classe média alta, mas a retórica era clara; estes eram os princípios que poderiam ser aplicados em conjuntos habitacionais de maior escala, quando as transformações sociais necessárias tivessem ocorrido. (CURTIS, 2009, p.333)

Do ponto de vista estritamente formal, a Unidade de Habitação de Marseille consagra o prisma retangular como solução adequada para o edifício multifamiliar. Pese a complexidade com que Le Corbusier organiza os diferentes tipos de apartamentos no seu interior, eliminando a cada um pavimento a área comum de

circulação, sua simplificação - corredor central e apartamentos na lateral – foi reproduzida a exaustão.

Figura 7 - Le Corbusier: Unidade Habitacional de Marselha, 1947-53



Fonte: Google imagens

Enquanto a Europa lidava com as consequências da Segunda Guerra, os Estados Unidos continuaram a contribuir – por meio de mestres vindos da Europa, como é o caso de Mies Van Der Rohe –, na definição da forma prismática, retangular ou quadrangular para as torres envidraçadas de estrutura metálica tanto para os edifícios de escritórios quanto para as unidades habitacionais. São exemplos da obra de Mies para edifícios multifamiliares o Promontory Apartments (1949), o Lake Shore Drive Apartments (1951), e o Commonwealth Promenade Apartments (1957), todos em Chicago, o primeiro construído em estrutura de concreto e os dois últimos em estrutura metálica com fechamentos em vidro.

O conceito de edifício de muitos andares não como organismo fechado e acabado em termos de perspectiva, mas como organismo rítmico e aberto, formado pela repetição de muitos elementos iguais. [...] É aqui o ponto de encontro entre esse conceito americano e o europeu da unidade de habitação; em ambos os casos a composição de conjunto, baseada na repetição rítmica, permite por a salvo a escala humana, seja qual for o tamanho do edifício, e fazer uma casa de muitos andares, sem fazê-la perder o caráter de casa, nem transforma-la em monumento. (BENEVOLO, 2008, p.626)

Figura 8 - Mies Van Der Rohe: Promontory Apartments, 1949; Lake Shore Drive Apartments, 1951; Commonwealth Promenade Apartments, 1957. (fotos da década de 1990)



Fonte: Google imagens

Outros exemplos poderiam ser alinhados, ao menos no que se refere à experimentos que vão em direções opostas ao modelo disseminado por Mies e Corbusier: Como os apartamentos em Bremen, na Alemanha, projetados por Alvar Aalto entre 1958 e 1962, marcados pela formato de leque, tão característica das obras do arquiteto finlandês; ou os Laboratórios de Biotecnologia Richards, de Louis Kahn, inaugurados em 1965, edifício no qual o arquiteto inverte a lógica miesiana da espaços servidos e servidores; mas principalmente na prefeitura da Filadélfia (1952) projeto nunca construído, no qual Kahn experimenta radicalmente com a relação entre forma, espaço e estrutura, antecipando em alguns anos uma tendência arquitetônica importante nos anos 1960.

Figura 9 - Planta e fotografia dos apartamentos em Bremen, Alemanha, Alvar Aalto (1958); Prefeitura da Filadélfia, Louis Kahn (1952).



Fonte: Google imagens

No entanto, apesar da radicalidade dos exemplos anteriores será a Torre Velasca (1956-1958), de Rogers & Peressutti, em Milão, de uso misto, destinada a

escritórios e apartamentos, que assumirá o papel de negação do modelo prismático retangular e quadrangular moderno ao inverter o conceito de torre esta que se estreitava em altura (já deixado completamente para trás pelos arquitetos modernos) ao alargar os últimos pavimentos de uso residencial.

Figura 10 - Rogers & Peressuti: Torre Velasca, 1956-8.



Fonte: Google imagens

Curtis (2008) afirma que os projetos de arranha-céus, a partir da década de 1970, buscaram soluções variadas com base nas descobertas das décadas anteriores. O autor toma como exemplo para a tensão estilística do período duas torres de escritórios em Nova York: O Edifício Sede do Citicorp (1978), de Hugh Stubbins, em uma expressão high-tech, tem o coroamento evidenciado por uma pirâmide irregular, contrastante com a forma prismática contida; Já o Edifício da American Telephone and Telegraph (1979) revive a obra de Sullivan, ao estabelecer uma divisão tripartida de base, corpo e coroamento.

Figura 11 - Stubbins: Sede Citicorp, 1978; American Telephone and Telegraph, 1979.



Fonte: Google imagens

Castex (2011) em seu discurso sobre o histórico do arranha-céu, afirma que a passagem para o século XXI marca o nascimento da própria ideia de complexidade em arquitetura, a partir de noções amplamente difundidas desde a década de 1970 que se apoiavam em uma cultura construtiva local revista por admirável liberdade plástica, referindo-se aos tempos pós-modernos.

A lição sobre a invenção das formas deve ser entendida: nesta passagem, como pensava Quatremère de Quincy, de tudo precisa de um precedente. Não se deve nada à sorte, mas sim ao acoplamento da continuidade e da adaptação impulsionada avante, tanto quanto possível, que só a crítica histórica consegue justificar. (CASTEX, 2011, p.59)

O arranha-céu, seja ele uma torre de escritórios ou apartamentos – que mais se aproxima do interesse desta pesquisa –, continua a evoluir em formas e funções. Castex (2011) comenta que setenta anos transformaram radicalmente a concepção desta tipologia, e que a transformação dos anos 1970 permitiu com a afirmação dos temas da complexidade em torno da mudança milenar, permitiu associar dinâmicas construtivas em favor de formas audaciosas.

1.2.2 Breve histórico do edifício vertical no Brasil

No Brasil, foi em meio às grandes transformações econômicas e sociais ocorridas ao longo das primeiras décadas do século XX que se realizaram intervenções urbanas e teve início o processo de verticalização de uso residencial no país. A cidade passa a concentrar população e atividades, requerendo novas configurações espaciais. O desenvolvimento tecnológico decorre de novas necessidades: estruturas de concreto e a consequente provisão de cimento, além da disseminação dos elevadores. O capital imobiliário, em fase de constituição, exige a multiplicação do solo urbano (verticalização) (SOMEKH, 1997).

O adensamento vertical, no que se refere aos edifícios comerciais e residenciais, ao longo do século XX, não visou apenas à otimização dos investimentos imobiliários, mas também à representação simbólica da modernização urbana, por meio da imagem do “arranha-céu” enquanto marco do progresso da cidade e de sua inserção no contexto internacional (SOMEKH, 1997):

[...] ao longo do século XX intensificou-se o processo de disseminação internacional de modelos ideológicos, europeus e norte-americanos, que

transmitiam ideias de “progresso” e “modernidade” como forma de exportar seus padrões de consumo, por meio da divulgação de novos modos de vida nos países de economia periférica. Nas grandes cidades brasileiras, sempre houve uma grande receptividade a esse movimento: a ânsia de modernidade induzia a valorização dessas novidades. Imagens marcantes desse processo, de grande peso simbólico, envolviam também uma mudança radical nos padrões de urbanização: o arranha-céu e o automóvel, fenômenos tipicamente norte-americanos. (SOMEKH, 1997, p.36-66).

A verticalização no Brasil surge do desejo de novos ícones de progresso e desenvolvimento econômico, e apesar de não nascer do bojo das discussões do movimento moderno brasileiro, é através da nova linguagem arquitetônica que irá consolidar sua imagem enquanto tipo arquitetônico e reafirmar a condição de metrópole em formação dos grandes centros urbanos nacionais, como Rio de Janeiro e São Paulo. O aparecimento do edifício alto e o processo a este vinculado, no Brasil, relaciona-se a dois fatores interdependentes, o primeiro deles de ordem econômica – a possibilidade de multiplicação do solo urbano – e, o segundo, de ordem simbólica – a expressão de modernidade e progresso de uma grande metrópole.

Os primeiros edifícios altos no Brasil surgem na década de 1920: Edifício Martinelli (1924- 29), com 25 andares, no Centro de São Paulo; e o Edifício A Noite (1929), no Rio de Janeiro, com 24 pavimentos; ambos destinados ao comércio e serviços. Diferem da experiência americana por serem construídos em concreto armado, e apesar de contemporâneos apresentam linguagens distintas, sendo o primeiro de gosto eclético e o segundo alinhado à geometria do *Art Decó*.

Figura 12 - Edifício Martinelli, São Paulo, 1924-9; Edifício A Noite, Rio de Janeiro, 1925.



Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/noticias/noticias/primeiro-arranha-ceu-brasil-edificio-noite-tombado-pelo-iphan>

Atique (2005, p.39) afirma que o edifício de apartamentos nos grandes centros também na década de 1920, foi inicialmente rejeitado pela sociedade, pois era associada ao coletivismo e à moradia em cortiços verticais.

Reis Filho (1973), também afirma que a verticalização residencial foi aceita inicialmente com bastante relutância no Brasil, e só se multiplicaria nas décadas de 1930 e 1940, constituindo uma grande inovação no setor residencial com o surgimento dos edifícios multifamiliares em altura. Nestor Goulart (1997) reforça essa ideia na sua tese: “[...] é com a aceleração do processo de industrialização no país, que os edifícios multifamiliares começaram a se multiplicar no Brasil nas décadas de 1930 a 1940”.

A verticalização, tida como uma realidade nas cidades de grande e médio porte, apresenta razões que ultrapassam a simples necessidade de atendimento às demandas habitacionais, indo ao encontro da falta de espaço nos aglomerados urbanos. Representa também uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária, que confere diferentes graus de status aos seus moradores, valorização e lucro para seus agentes promotores e uma nova dinâmica urbana para a cidade (VILLA, 2008, p.25). Segundo a autora, em outras palavras: produzem-se apartamentos e vendem-se “status” e “qualidade de vida”.

Após as décadas de 20 e 30, o efeito verticalizador foi intensamente reproduzido nas cidades brasileiras, motivada e/ou influenciada por fatores como:

- a) A intensificação de compra e transporte dos produtos necessários construção como cimento, elevador e vidro;
- b) início da exaustão dos tecidos urbanos nas grandes cidades, ou seja, tendo em vista menos espaço para novas edificações, principalmente nas regiões centrais ou mais valorizadas, tendeu-se a adotar a multiplicação da capacidade construtiva das áreas existentes, verticalizando-as;
- c) a atuação dos agentes imobiliários que, diante do quadro descrito acima, viram na verticalização uma boa possibilidade de auferir lucros;
- d) fomento por parte dos poderes públicos que através Sistema Financeiro de Habitação - SFH e de seus agentes financiadores como Companhia de habitação - COHAB, Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais - INOCOOPs, Caixa Econômica Federal - CEF que agiram em épocas diferentes para públicos, muitas vezes, distintos, financiando a compra da casa própria;
- e) a criação de Planos diretores, que tinham a função precípua de ordenar o crescimento das grandes cidades, estruturando-as para suportarem demandas maiores de habitação, indústria e serviços;
- f) a criação dos códigos de obras, que, juntamente com os planos diretores,

- tiveram caráter disciplinador das novas construções;
- g) migração da população rural para as grandes cidades, provocando um aumento populacional considerável em muitas delas.

Assim foram os primórdios da arquitetura vertical no Brasil, que foi um avanço desencadeado pelo melhor acesso ao aço e ao cimento, pela expansão da rede elétrica e pela nacionalização do elevador. De acordo com fresca (2009), nas duas últimas décadas do século XX, ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente para o uso residencial, tanto em cidades onde estes já se faziam presentes como naquelas onde os edifícios eram inexistentes.

A partir da década de 1980, essa intensificação da construção de edifícios residenciais resultou na vertiginosa verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras. Esse processo acelerado de produção do espaço vertical em diversas cidades brasileiras, de modo geral, resulta em primeiro lugar da perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social, que teve como marcos a elevada taxa de inflação e inúmeros planos econômicos para contê-la, já que a recessão havia sido colocada como a grande responsável pela não retomada do desenvolvimento, devido a um contexto de profunda recessão.

Dessa forma, as condições recessivas, em que a inflação era apenas um mecanismo de defesa da economia, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira, sobretudo nesta década (FRESCA, 2009).

1.2.3 O edifício multifamiliar em Maceió e no Bairro do Farol

Durante o último século, a Cidade de Maceió/AL sofreu grandes transformações, tendo crescido de modo expressivo, alargando os seus limites geográficos, multiplicando seus bairros, assistindo o ininterrupto crescimento de sua população.

O processo de verticalização da cidade de Maceió ocorre mais tardio que em outras cidades do país. Apenas na década de 1950 surgem os primeiros edifícios verticais em altura na cidade, mais precisamente em 1958, quando se iniciou a construção dos primeiros exemplares de edifícios com mais de quatro pavimentos

tipo, com elevador, de uso comercial e de serviços, no Centro da cidade, tendo como pioneiro o edifício Brêda¹, localizado no bairro do Centro. O fim da sua construção e inauguração data do início da década de 1960.

Com o projeto de arquitetura do desenhista Walter Cunha² e construção realizada pela firma de Waldomiro Brêda (Walbreda), foi erguido o Edifício Brêda - exemplar da arquitetura alagoana. O edifício é associado às ideias de “progresso” que começavam a se instalar na capital alagoana (SILVA, 1991).

Apenas na década de 1960, surgem os primeiros edifícios residenciais multifamiliares na cidade, com a construção do edifício São Carlos, na orla do Centro, e do edifício Lagoa Mar, no bairro do Farol (ALVES; TOLEDO, 2012), motivados pela instalação das primeiras construtoras na cidade e do desejo da classe média e alta em adotar hábitos de morar de outras cidades brasileiras; haja vista que não havia escassez de terrenos na cidade.

Na década seguinte (1970), o processo de verticalização residencial se intensifica, consolidando-se na década de 1980. Somente em 1979, o novo Código de Edificações do Município de Maceió trataria dos edifícios verticais multifamiliares. Em 1985, o Plano Diretor do Município de Maceió estabeleceu o Código de Urbanismo e o Código de Edificações – atualizados pelos Complementos I (1989), II (1991) e III (1992), os quais alteraram dispositivos dos dois instrumentos.

Em janeiro de 2000, sanciona-se o novo abairramento da cidade³, ampliando de 25 para 50 bairros, distribuídos em 7 regiões administrativas. Isso ocorreu por ocasião do levantamento aerofotogramétrico da cidade, o que facilitou bastante a definição dos limites de cada bairro.

Desde o surgimento do primeiro edifício multifamiliar verticalizado no Farol, o

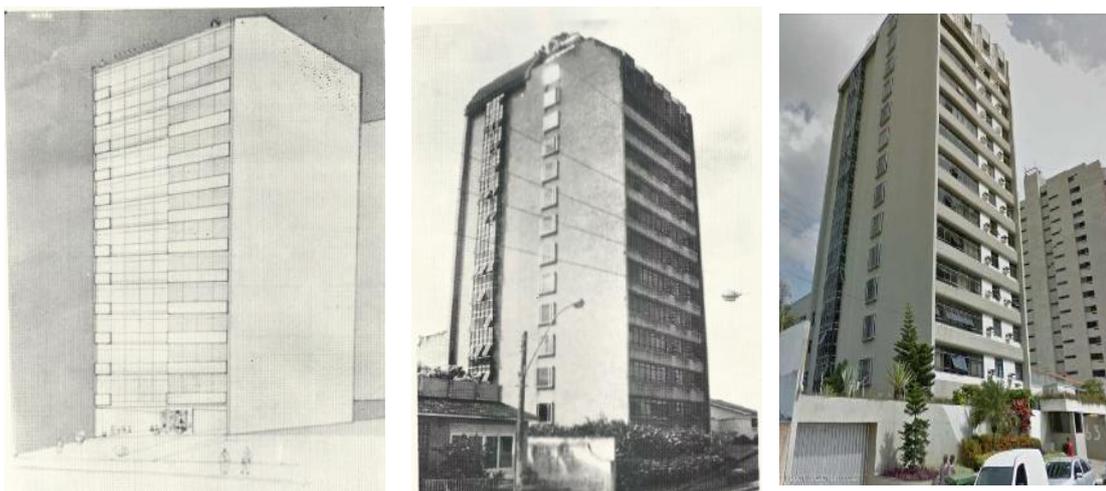
¹ Em relação ao edifício comercial Brêda, Silva (1991, p. 34) comenta: “até hoje é um marco visual da cidade”. Pode-se complementar que, na atualidade, permanece um marco arquitetônico do bairro do Centro.

² Em Maceió, até a década de 1960, havia poucos arquitetos atuando na produção, certamente em virtude de inexistência da graduação na Universidade Federal de Alagoas, havendo apenas profissionais de outros estados radicados em Alagoas, em sua maior parte advindo de Pernambuco. Portanto, até a década de 1970, era bastante frequente que os desenhistas e engenheiros que projetassem os edifícios da cidade. Walter Cunha era um desenhista radicado na época em Maceió com vasta produção edilícia na cidade.

³ Lei Municipal Nº 4952, de 06 de janeiro de 2000, no primeiro mandato da prefeita Kátia Born Ribeiro. Modificada parcialmente pela Lei Nº 5127, de 08 de maio de 2001.

Edifício Lagoa Mar, primeiro exemplar na área em estudo, até o fim do séc. XX - Momento em que a cidade passa por mudanças significativas geradas pelo início do crescimento imobiliário, que alteraram quase que por completo a fisionomia do bairro, a horizontalidade homogênea cedeu lugar a trechos verticalizados, gerando uma paisagem heterogênea e mais dinâmica.

Figura 13 e 14 - Três momentos do edifício Lagoa Mar: Perspectiva no projeto, Foto na década de 1980, Foto atual.



Fonte imagens 13 - SILVA (1991) Imagem 14 - Foto atual (Fonte : Disponível em: <<http://www.expoimovel.com>>. Acesso em: 22 set. 2015, 16:05h

Segundo Alves (2012), observa-se em Maceió a ocupação dos edifícios em altura concentrada, inicialmente entre os bairros do Centro e do Farol. Fato justificado, provavelmente, por serem esses bairros, à época, possuidores de infraestrutura completa de serviços públicos, escolas, comércio variado, lazer e entretenimento, praças, e, por este motivo, serem os preferidos pela população local.

Os edifícios multifamiliares em altura começam a se multiplicar na capital a partir da década de 1970, influenciados, sobretudo, pelo setor imobiliário e pela determinação política da classe burguesa, que via no edifício alto um símbolo de modernidade, progresso e status - concretização no espaço de seu poder - e uma busca da superação do “nosso atraso” com relação às grandes metrópoles brasileiras, que desde a década de 1920 vinham produzindo esta tipologia arquitetônica. Estes fatores influenciaram diretamente na concepção da produção arquitetônica local e na definição desta nova tipologia habitacional.

Sobre a verticalização em Maceió, pode-se dizer que, apesar de não contabilizado o número, pois há desde edifícios iniciados, mas não concluídos, até

edifícios que nunca saíram do projeto, mesmo constando dos registros da Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano - SMCCU, a verticalização nessa década apresenta números significativos em muitos bairros, mas, na parte 'alta' da cidade, o fenômeno tem uma intensificação nunca antes vista na cidade para bairros não litorâneos, havendo prédios residenciais e uma forte tendência a explorar o setor com construções verticais em áreas antes ocupadas maciçamente por condomínios horizontais, conjuntos habitacionais ou mesmo edifícios multifamiliares de pequeno porte com menos de 05 (cinco) pavimentos e sem uso de elevador. Em parte, essa tendência se explica pela comercialização de grande quantidade de lotes, localizados, em sua maioria, nas proximidades das vias de grande circulação na região norte do tabuleiro da cidade.

1.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE PROJETO

Os métodos de avaliação de projeto podem ser considerados fatores importantes para o sucesso do empreendimento e da organização, pois, por meio deles, torna-se possível medir o desempenho e identificar seus pontos críticos, além de garantir subsídios à tomada de decisões fundamentadas. Dessa maneira, a avaliação de projeto pode ser considerada uma das maneiras de conduzir as organizações a níveis mais elevados de competitividade, por meio da melhoria da eficiência do processo de desenvolvimento de projeto. As empresas, inclusive as de projeto de arquitetura, devem realizar avaliações e retroalimentações sistemáticas de seus projetos.

1.3.1. Abordagens metodológicas em avaliações da habitação

Os métodos que se propõem à análise de projetos verificam um grande leque de requisitos que indicam qualidade. Na busca por definição de um método objetivo de avaliação dos projetos pesquisou-se o método de avaliação desenvolvido por Alexander Klein, publicado em 1928, baseia-se em 3 (três) operações: a primeira consiste num exame preliminar mediante a aplicação de um questionário em que as informações dimensionais sobre habitação resultam em uma pontuação que permite estabelecer a primeira avaliação comparativa sobre a eficácia da habitação.

Os projetos com pontuações melhores passam para a segunda etapa e, assim,

são confrontadas as diversas soluções em planta como, por exemplo: pelo mesmo número de camas e pela distribuição homogênea dos parâmetros dimensionais da habitação. Nesta etapa, os projetos seriam examinados quanto às suas condições de higiene, economia e configuração espacial.

A terceira operação consiste na verificação de cada planta da unidade quanto à relação das circulações e a disposição das zonas de passagem, a concentração das superfícies livres de mobiliário, as analogias geométricas e as relações entre os elementos que compõem a planta pela utilização de um método gráfico. Klein (apud FOLZ,2008).

Segundo Klein (1980), os aspectos mais importantes da planta de habitações pequenas são:

1. As zonas de passagens e as circulações devem ser simples, visando um menor desgaste físico;
2. Após a distribuição do mobiliário, ter mais superfícies livres, já que estas são relacionadas com a comodidade, a amplitude e a possibilidade de acrescentar móveis;
3. A semelhança geométrica e as ligações entre os elementos que compõem a planta.

O método Klein de avaliação costuma ser utilizado nas análises de projetos de habitações pequenas. As observações de Klein são bastante específicas para as regiões do hemisfério norte, mas sua contribuição está na racionalização e no “cientificismo” da arquitetura para habitação.

Sua contribuição na análise de projeto nesta pesquisa, apesar de Klein ter o como foco em habitações pequenas, está na sua forma de observar a configuração espacial, consistindo na verificação de cada planta da unidade e suas relações com as circulações e a disposição das zonas de passagem, a concentração das superfícies livres, etc.

Desenvolvido pela *Association Qualitel* e introduzido na França em 1974 (COSTA, 1995), o método Qualitel permite a avaliação das qualidades construtivas, facilitando a tomada de decisão na compra de uma habitação pelo consumidor. E para os projetistas, facilita na avaliação das soluções de projeto.

O método Qualitel faz o acompanhamento do projeto desde o início da

concepção, sendo possível realizar uma análise prévia e, assim, o aconselhamento dos projetistas, avaliando as implicações de cada solução alternativa (COSTA et al.,2006).O método Qualitel não se constituiu como escolha viável para a análise nesta pesquisa por requerer etapas anteriores à implantação do projeto e acompanhamento do desenvolvimento dos mesmos, não contemplando o objetivo que se apresenta.

O método aplicado por Douglas Brandão em 2002 busca determinar o potencial de flexibilização espacial de um projeto. A amostra utilizada foi de apartamentos de um a quatro dormitórios, totalizando 2037 casos (BRANDÃO, 2002).

Para o estudo de Brandão foram selecionadas variáveis:

1. Relacionadas à quantidade de cômodos (número de dormitórios, de leitos, de peças do setor social e outras);
2. que indicam a existência de cômodos específicos (existências de lavabos, sacada, closet e outros);
3. relacionadas ao tamanho do apartamento (área total, área do setor íntimo e outras);
4. de relação entre área e perímetro (índice de compacidade);
5. relativas à exteriorização (perímetro confinado, confinamento, índice de exteriorização);
6. relativas às áreas dos setores (área do setor de serviços, área do setor íntimo em relação à área total);
7. relativas ao conforto espacial (relação entre área e número de peças, relação entre área íntima e número de leitos e outras);
8. relativas à estrutura topológica (acesso ao apartamento, ligação entre setores social e íntimo, ligação entre setores social e de serviço e ligação entre setores íntimo e de serviço);
9. relativas à forma geométrica (forma geométrica do setor íntimo, forma da cozinha, espaço para mesa de refeições na cozinha);
10. relativas aos banheiros do setor íntimo.

Com os dados das variáveis, o autor classificou as plantas através da identificação, primeiramente, do número de banheiros, que segundo o autor “é o atributo que melhor explica o tamanho ou porte do apartamento” (BRANDÃO, 2002, p. 224), em seguida número de dormitórios, indicação do número de suítes, existência ou não de dependência de empregada.

Nesse método, a verificação objetiva das tipologias possibilita a identificação e sistematização das informações gerais acerca dos edifícios multifamiliares, fornecendo um panorama real da configuração espacial interna das unidades construídas. Como resultados, a pesquisa, que incluiu em seu banco de análise edifícios multifamiliares da Cidade de Maceió, apresentou como resultado tipologias que serão expostas ao longo dessa pesquisa.

Passando-se a um nível maior de especificidade e tomando-se apenas o caso dos edifícios multifamiliares, foi considerado nas suas análises de tipologia a forma geral do apartamento, circulação interna, além de critérios de distribuição e interconexão. Além desses aspectos, segundo o autor, é possível analisar a tipologia de um apartamento observando na planta o seu conteúdo programático (cômodos existentes, número de dormitórios e banheiros, dentre outros).

Douglas Brandão (2002) considera dentro dos seus parâmetros de análise⁴, já descritos acima, a oferta de tipologias de apartamentos no Brasil bastante diversa - onde classificou mais de 80 tipologias de apartamentos distintas.

Por meio de análise estatística, foram estabelecidas as relações entre a área do apartamento e as variáveis levantadas. O método surge como modelo viável para análise neste trabalho, feitas algumas adequações, dadas às proporções da área em estudo serem inferiores em dimensão e variedade em relação à estudada por Brandão.

1.4 TIPOLOGIA

Em Arquitetura, o termo tipologia é utilizado de forma frequente para designar a forma-base dos edifícios, isto é, a estrutura interna da forma, o princípio que implica em si a possibilidade de infinitas variantes formais, aquilo que diferentes projetos têm em comum, a ideia ou referencial que serve de regra ao modelo final (MARTÍNEZ, 2000).

Segundo este autor, a tipologia, como um conhecimento arquitetônico, articula-se em planos diversificados, desde os gerais, transmitidos pela História e Teoria da Arquitetura, até os mais locais, resultantes de investigação direta e permanente sobre o patrimônio arquitetônico de cada lugar e sobre sua evolução.

⁴ As planilhas de classificação e categorização da pesquisa de Brandão, 2002 expõe as variantes a serem analisadas.

1.4.1 Noções de tipologia na arquitetura

Rossetto (2002, p. 101) afirma que uma das formas de estruturar o conhecimento e aprofundar-se no estudo dos elementos de uma determinada disciplina é “definir e classificar segundo conceitos. Os estudos de arquitetura tendem a basear suas classificações nos elementos formais e espaciais do objeto, introduzindo-se, assim, em geral, os conceitos de tipo e tipologia”.

Inicialmente cabe tentar diferenciar tipo de tipologia, nesse sentido um apanhado histórico seria contributo, contudo estudos recentes acerca do tema indicam não existir uma única definição de tipologia construtiva demonstrada na história da pesquisa sobre arquitetura, ao contrário, sempre definida e redefinida em função das investigações que se pretende realizar. O conceito deve, portanto, ser visto como um instrumento e não uma categoria.

Trata-se de começar a criar e formar categorias do existente. Criar distinções entre grupos de coisas existentes, de modo a sustentar a afinidade das coisas que se dispõem dentro de uma mesma categoria, pelas suas afinidades, pelas características que são comuns a todos os fenômenos desta categoria. Assim, coloca-se de uma forma ainda embrionária o problema da tipologia.

Quando se divide o existente em categorias, se estabelece uma primeira tipologia. Divide-se os tipos que têm características estruturais semelhantes, análogas, e que admitem variantes dentro de certos limites, que admitem, por sua vez, um certo leque de variantes.

1.4.2 Tipo e Tipologia

No terceiro volume da *Encyclopédie Methodique - Architecture* (o teórico francês *Quatremère de Quincy* define formalmente tipo, e introduz o conceito ao campo disciplinar da Arquitetura. Entretanto, a consolidação desse conceito remete ao século XVIII, pois a ideia de tipo inscreve-se no conceito das preceptivas então em voga, e nele se relaciona com as noções de caráter, imitação, decoro e origem da Arquitetura.

Quatremère de Quincy estabelece, então, a distinção entre tipo e modelo, que

responde a suas preferências pela etimologia grega frente à latina, pela linguagem especulativa frente aos termos demasiados práticos. Tipo, do grego ‘*typos*’, significa matriz, impressão, molde, figura em relevo ou em baixo-relevo e distingue-se de modelo, do latim ‘*modellum*’, trasladado às artes através do italiano ‘*modello*’, que implica em uma cópia literal e possui conotações empíricas, físicas e miméticas. O tipo é a ideia por trás da aparência individual do edifício, uma forma ideal, geradora de infinitas possibilidades, da qual muitos edifícios dissimilares⁵ podem derivar. Distingue-se do modelo, objeto específico que pode ser copiado identicamente.

Quatremère é muito preciso sobre este ponto, é a dedução que fazemos de caracteres comuns entre os objetos de mesmas categorias. Por exemplo, se queremos saber o que é o tipo do templo circular, devemos pegar todos os templos circulares que conhecemos, fazer uma comparação entre eles e isolar as características que salientamos em todos os exemplos tomados. Evidentemente, não se deduz um templo circular de uma certa quantidade de templos circulares, mas pode-se deduzir constantes, tais como proporções, constantes no número de colunas, constantes nas relações entre as colunas e as outras partes da arquitetura; é uma análise que estendemos a todos os objetos.

Mas o que é esta análise? Esta análise destrói a característica específica de cada objeto para isolar uma função, uma tipologia que está sempre em relação com uma função. É sempre a ideia de uma função relacionada a um espaço, e que não tem uma determinação formal em si.

Argan (2000, p.66) diz que a palavra tipo não representa tanto a imagem de uma coisa a ser copiada ou imitada perfeitamente como a ideia de um elemento que deve ele mesmo servir de regra ao modelo. O tipo é um elemento importante da dimensão conceitual da Arquitetura, abarca a essência da arte em particular, mas também resulta no que poderia ser um desdobramento prático da teoria ao guiar a concepção do arquiteto e o julgamento do público.

Para *Quatremère*, a relação entre arquitetura antiga e moderna não era outra coisa senão a modificação do tipo, uma transformação conceitual requerida cada vez que um edifício é projetado. O tipo arquitetônico é o princípio que regula as

⁵ *adjetivo de dois gêneros* que pertence a diferente tipo, gênero, espécie etc.; diferente, heterogêneo.

modificações e a chave para a legibilidade do público, pois é por ele que se imprime o caráter distintivo aos edifícios. *Quatremère* estabelece uma relação entre as etimologias dos termos tipo e caráter. Tipo deriva do termo grego *typos*, no sentido de gravar ou imprimir. Caráter, do grego *characteer*, traz o significado de marca e de traço distintivo: um verdadeiro tipo possui caráter próprio, e este permanece impresso em sua forma.

1.4.3 A noção de tipologia no século XX

No século XX, as noções de tipo e tipologia como ponto de partida para o projeto arquitetônico são rechaçadas pela vertente do Movimento Moderno dita funcionalista. Tal crítica tinha por base a defesa da individualidade do objeto arquitetônico, a rejeição da teoria acadêmica da arquitetura estabelecida durante o século XIX e a valorização conferida à metodologia do projeto no processo criativo. O funcionalismo, entendido como a relação de causa e efeito entre função e forma arquitetônica, parecia oferecer naquele momento um método que eliminava totalmente o recurso à tipologia, enquanto instrumento legitimado pela história e premissa para o projeto.

A produção em série da arquitetura, centrada, sobretudo nos programas de habitação assume papel relevante para o Movimento Moderno. A habitação estandardizada, capaz de abrigar as pretensas necessidades fundamentais e passível de repetição em vários contextos, seria a resposta programática às transformações pelas quais a sociedade urbana e industrial passava. O tipo deixa de ser um conceito abstrato para se tornar uma realidade concreta nos processos industriais, e, ao viabilizar a reprodução exata do modelo, o tipo é convertido em protótipo.

“O tipo é princípio estrutural da arquitetura, não podendo ser confundido com uma forma *possível* de descrição detalhada. Todo edifício pode ser conceitualmente reduzido a um tipo, ou seja, é possível abstrair-se a composição de uma edificação até o ponto em que se vê apenas as relações existentes entre as partes, deixando-se de lado as partes propriamente ditas (MAHFUZ, 1995, p. 77).

No século XX, a configuração da moradia passa a ser estruturada de forma endógena, a partir das necessidades lógicas da unidade residencial individual. No

alojamento funcional, a forma urbana é o resultado do arranjo de células-base segundo parâmetros quantitativos tais como insolação e ventilação, que substituem a relação dos edifícios com outros elementos da forma urbana, como ruas, praças e quarteirões. Arquitetos e urbanistas promovem intervenções em parcelas das cidades, sobretudo nos novos bairros periféricos, que não estabelecem um acordo com estruturas urbanas anteriores. A relação entre tipologia habitacional e morfologia urbana passa a ser, então, unilateral: a tipologia determina a morfologia, pois as demandas do espaço urbano deixam de ser consideradas como aspectos relevantes.

Rossi (1995), afirma que toda arquitetura pode ser enquadrada em uma análise tipológica, sendo o tipo a própria ideia de arquitetura e a tipologia é o seu modelo analítico. Assim como a cidade, quando nesta se identificam determinados elementos constitutivos definidos por ele como fatos urbanos.

Sendo assim, as formações tipológicas são o resultado das transformações ocorridas na história, tanto dos fatos socioeconômicos, como, principalmente, da sociedade e da cultura. Deste modo, verifica-se que a tipologia arquitetônica é o resultado da evolução das circunstâncias e dos paradigmas de uma época.

Segundo o pensamento de Colquhoun (2006, p.102), “o tipo revela a norma e os valores estéticos acumulados, resultantes de fatores culturais que condicionaram a formação da norma estética e que, também, regem a sua permanente transformação”.

Conforme Argan (2000, p. 268) para se “estabelecer o tipo, devemos estabelecer antes os níveis de tipologia, de acordo com a maneira de viver e conceber o espaço – neste caso, o tipo é um esquema de distribuição espacial – e com a função do espaço.” O tipo, então, é determinado pela comparação de uma série de edifícios, e resulta de um processo de seleção em que são separadas as características que se repetem. O mesmo autor afirma que a definição mais interessante ainda é do teórico francês Quatremère de Quincy (1755-1849), que diferenciou Tipo e Modelo. “Enquanto o tipo é a ideia geral, que permite variações, o modelo se copia e se imita”.

A abordagem tipológica da arquitetura foi disseminada no Sec. XX, a partir da década de 60, especialmente por Aldo Rossi e Giulio Carlo Argan. Bastante explorada nas décadas de 70 a 90 por Alan Colquhoun, Alfonso Martinez, Carlos Martín Arís, Giafrancesco Caniggia, Rafael Moneo, Micha Bandini, Leandro Madrazo, até hoje continua sendo objeto de estudos teóricos, pesquisas acadêmicas e novas edições de importantes publicações (YOUNES, 2000; PEREIRA, 2008; MONEO, 2004).

Aldo Rossi e Giulio Carlo Argan, que retomam a definição de tipo de *Quatremère* de *Quincy*. Argan, interpretam a definição de *Quatremère* com tal pragmatismo que parecem desconsiderar o neoplatonismo implícito na definição do conceito no século XVIII. Para Argan (2006), o tipo supõe uma certa abstração inerente à forma e à função dos edifícios.

O tipo se configura como um esquema, deduzido através de um processo de redução de um conjunto de variantes formais a uma forma base comum, entendida como estrutura interna da forma ou como princípio, que implica a possibilidade de infinitas variantes formais e, até, da ulterior modificação estrutural do tipo mesmo.

O tipo deduzido de uma série de obras é, portanto, resultado de uma operação feita a posteriori, o que faz com que Argan divirja de *Quatremère*, para quem o tipo se aproxima do absoluto platônico, da ideia a priori.

Contudo, a definição de tipo de *Quatremère*, como algo vago e indefinido, permite a Argan estabelecer dois momentos no processo de criação de uma nova obra de arquitetura: o momento da tipologia e o momento da definição formal. O momento da tipologia é, para Argan, o momento não problemático em que o arquiteto estabelece os laços com o passado e a sociedade ao se referir a um repertório de tipos conhecidos. Já o segundo momento do processo ideativo é aquele da invenção, que representa a resposta do arquiteto à situação histórica hodierna, através da crítica e da superação das soluções passadas sedimentadas e sintetizadas na esquematicidade do tipo.

Ao analisar a tipologia dos edifícios e sua relação com a cidade, Aldo Rossi (1995) também recupera a definição de tipo formulada por *Quatremère* de *Quincy*. Convergingo com o teórico do século XVIII, Rossi afirma que o tipo se constitui de acordo com as necessidades e com as aspirações de beleza das diferentes sociedades, ligado à forma e ao modo de vida.

Por conseguinte, o conceito de tipo se constitui em fundamento da arquitetura, e retorna tanto na prática quanto nos tratados. O tipo é, pois, constante e se apresenta com características de necessidade; mas mesmo determinadas, elas reagem com a técnica, com as funções, com o estilo, com o caráter coletivo e o momento individual do fato arquitetônico.

A obra de Rossi, *A Arquitetura da Cidade* (1966), constitui um libelo contra a corrente funcionalista da arquitetura moderna. Condicionada à função, a forma arquitetônica é destituída de suas razões mais complexas. Por um lado, o tipo se reduz

a um mero esquema distributivo, um diagrama de fluxos; por outro, a arquitetura perde sua autonomia.

Ao estudar a cidade a partir de sua arquitetura, Rossi aponta questões como a individualidade, o *locus*, a memória, o desenho, mas não se refere à função, para justificar sua posição, faz menção a fatos urbanos preeminentes cujas funções mudaram ao longo do tempo, ou mesmo que não existe função específica. Pode estar apontada aqui a chave para uma das questões essenciais da cidade contemporânea: a possibilidade de readequação, a partir das qualidades da sua arquitetura e de sua forma urbana, de partes inteiras da cidade cujos usos tornaram-se obsoletos.

Se para *Quatremère de Quincy*, o tipo explica o problema original da arquitetura, sempre latente no curso da história, resta a pergunta: faz sentido hoje recorrer ainda ao conceito de tipo? A resposta pode ser positiva quando se considera que uma obra de arquitetura não se constitui como um fato único e isolado, pois está condicionada por uma determinada realidade e por sua história, e, portanto, se propaga em outras tantas obras. A validade de uma interpretação tipológica se coloca, pois, toda vez que se reconhece o caráter unitário e ao mesmo tempo relacional da arquitetura e da cidade.

A relação entre a ciência que maneja conceitos abstratos e leis universais e o campo da arquitetura, que organiza e analisa a materialização de elementos físicos caracterizados por sua particularidade e singularidade, traz uma questão epistemológica central: como organizar ideias subjacentes a esses elementos e com isso permitir o desenvolvimento sistemático da concepção arquitetônica?

A iniciativa em retomar o contexto de abordagens sobre o tipo objetiva chamar atenção para o processo de concepção arquitetônica através da essência da arquitetura e não apenas de sua aparência, uma vez que o tipo é a própria ideia de arquitetura, aquilo que está mais próximo de sua essência.

O conceito de tipo possibilita o uso da história como fonte de pesquisa e inspiração quando resgata princípios, e não formas literais, de antecedentes arquitetônicos. Mesmo a arquitetura moderna, que defendia um discurso de ruptura com a história, manifesta herança clássica do ponto de vista tipológico.

O retorno à tipologia defendida pelos neorracionalistas faz parte de uma crítica pós-moderna mais geral, que enfatiza a continuidade histórica representada pela existência de 'tipos', a priori, associada a formas ideais de significados que repercutem na memória coletiva. A retomada do conceito de tipo evidenciou um

momento no qual questões conceituais e práticas da profissão do arquiteto buscavam revisão, em decorrência da crise do pensamento moderno e da tentativa de recuperar o respeito ao lugar nos projetos de arquitetura.

O momento foi propício a uma maior disseminação do uso do tipo pela abordagem espacial da arquitetura. O conceito de ‘espaço’ alcançou maior abrangência epistemológica na teoria da arquitetura face à consistente abordagem advinda das ciências humanas pelas várias vertentes reflexivas polarizadas entre “espaço vivido” e “espaço físico”. A essência do espaço arquitetônico encontra-se na espacialidade inerente ao ser humano e na dimensão espacial, fazendo parte da própria experiência do homem no mundo, já que todas as ações humanas ocorrem no espaço.

Argan (2006) reconhece a importância da problemática de uma tipologia, sobretudo hoje. A partir do começo do século passado, as tipologias, isto é, as formas de respostas às exigências, multiplicaram-se de um modo extraordinário, e passamos, então, a ter tipos. Depois, também a diferenciação das atividades produziu as tipologias.

Em um primeiro momento, o que é bastante interessante, procurou-se tomar as tipologias existentes, e estas foram mudadas rapidamente. Por exemplo, a tipologia do cemitério é uma tipologia do começo do século XIX, quando a sepultura nas igrejas foi proibida. Os hospícios são uma tipologia neoclássica, uma tipologia que nasceu no começo do século XIX, quando se começou a admitir que as doenças mentais eram doenças e não maldições ou pecados.

1.4.4 Tipologia em análise contemporânea

Acerca do entendimento de tipologia encerramos com a compreensão de Martinez (2000) segundo este autor, a tipologia, como um conhecimento arquitetônico, articula-se em planos diversificados, desde os gerais, transmitidos pela História e Teoria da Arquitetura, até os mais locais, resultantes de investigação direta e permanente sobre o patrimônio arquitetônico de cada lugar e sobre sua evolução.

Martínez explica a ambiguidade dos termos tipo e tipologia no que diz respeito ao seu nível de generalidade ou de abstração. Admite-se uma estratificação do que o

autor denomina de mundo tipológico, que vai de um nível de máxima determinação, próximo ao próprio modelo (projeto final), ascendendo até um grau de máxima abstração, no qual haveria somente esquemas sem atribuição funcional ou dimensional, localizado um pouco abaixo das figuras geométricas puras. Atualmente se faz uso tanto superficial quanto específico para o termo tipologia.

Em um extremo assimila-se tipo a uma figura geométrica ou referência geral, tornando o sentido extremamente vago. Em outro, chega-se a falar de diferentes tipologias de apartamentos para aludir a uma pequena variedade de plantas, as quais só diferem entre si no número de dormitórios, sem alteração nas normas de distribuição. (MARTÍNEZ, 2000, p. 116).

Assim, dado o exposto, as tipologias se definem em níveis diferentes. Num nível bem menos detalhado estão as tipologias de edificações de forma mais geral. Uma classificação bem organizada é apresentada na Revista Projeto, de janeiro de 2001, ao se estabelecer um balanço da arquitetura brasileira nos anos 1990 (SERAPIÃO, 2001). Nesta, aparecem as seguintes categorias de edifícios: 1. Residências unifamiliares; 2. Residenciais multifamiliares, ou habitação coletiva; 3. Institucionais; 4. Comerciais; 5. Administrativos; 6. Industriais; 7. Religiosos; 8. Hospitalares; 9. Antigos de valor histórico; 10. Para eventos, esportes e lazer; 11. Culturais; 12. Escolas; 13. Hotéis; 14. Restaurantes; e, 15. Terminais de transporte. Passando-se a um nível de maior especificidade e tomando-se apenas o caso das tipologias de habitação coletiva ou multifamiliar, já são consideradas as formas e a volumetria dos prédios bem como seu posicionamento no terreno, isto é, os tipos de implantação.

Chacon (2004, p.120) apresenta a explicação de Luiz Mauro Passos sobre o fenômeno da seguinte forma:

As formações tipológicas são características de determinados períodos, bem como são encontrados frequentemente em certas áreas urbanas. Essas formações tipológicas são em geral reproduzidas em um grande número de edifícios, mas também transformadas ao longo do tempo, seja por variações de aspectos particulares, seja por mudanças radicais dos paradigmas projetuais.

Sendo assim, as formações tipológicas são o resultado das transformações ocorridas na história, tanto dos fatos socioeconômicos, como, principalmente, da sociedade e da cultura. Deste modo, verifica-se que a tipologia arquitetônica é o resultado da evolução das circunstâncias e dos paradigmas de uma época.

1.4.5 Tipologia nos edifícios multifamiliares

As tipologias de edifícios de apartamentos são elencadas por Tramontano (2000) de uma forma simplificada, baseada no número de dormitórios (de 1 a 4), incluindo a análise dos flats como uma quinta tipologia. A estas somam-se os apartamentos do tipo duplex e os lofts como sendo tipologias adicionais.

Na análise deste autor, as plantas oferecidas pelos empreendedores imobiliários, em sua quase totalidade, não chegam a constituir uma riqueza ou variedade tipológica. Considera que os folhetos e as páginas de propaganda pouco têm de diferente sem seus layouts. São muito semelhantes na forma de apresentação e no desenho de suas plantas e, invariavelmente, seguem o modelo tripartido em zonas íntima, social e de serviços.

Tramontano (2000) comenta ainda que, ao se comparar projetos diferentes, é possível notar a existência de plantas-tipo, modelos seguidos por todas as construtoras, representadas de maneiras muito parecidas, utilizando-se largamente de bibliotecas de programas computacionais de representação arquitetônica. Chama também a atenção deste autor a própria ausência de plantas na grande maioria das peças publicitárias do mercado paulistano de apartamentos, subentendo que a planta “todos sabem como é”.

Esta repetição de tipologias certamente é resultado de vários fatores, mas ocorre, sobretudo, por razões de tradição e costume, o que leva a uma não distinção entre oferta e procura no que diz respeito à organização espacial. Ou seja, de modo geral, procura-se o que justamente é oferecido.

Esta adaptação, ou redução, a formas mais repetidas de conceber e utilizar os espaços, acaba por ocorrer de forma similar às reflexões feitas por Martínez (2000) sobre a evolução das tipologias. Conforme este autor coloca, os arquitetos produzem por si variações que são conseguidas por “impulso projetual”; o grupo social, onde estão incluídos os demais arquitetos, outorga durabilidade a algumas dessas variações, ou seja, repete-as, tornando-as mais ou menos estáveis. Martínez complementa este seu raciocínio estabelecendo uma analogia com o pensamento de Darwin: “as mutações que sobrevivem são aquelas que se mostraram adaptadas ao entorno” (...). É constatado, portanto, o quão diverso é o conceito de tipologia dentro da Arquitetura. (MARTÍNEZ, 2000, p.27).

Verifica-se, ainda, que este conceito dependerá dos níveis de detalhamento do produto, interessando para o presente trabalho não apenas a tipificação da unidade de moradia, mas também o edifício como um todo. Observa-se também que, mesmo tratando-se apenas das plantas dos apartamentos, há várias formas ou critérios de tipificação, resultando em uma maior ou menor diversidade de tipos.

Tratando-se de análise tipológica de habitações coletivas ou multifamiliares, Brandão e Heineck (2004, p. 2776) afirmam que se consideram nas análises, “a forma geral do apartamento, circulação interna, além de critérios de distribuição e interconexão”. Além desses aspectos, é possível, segundo os autores, analisar a tipologia de um apartamento observando na planta o seu conteúdo programático (cômodos existentes, número de dormitórios e banheiros, dentre outros).

Nos estudos sobre a evolução das habitações contemporâneas desenvolvidos por Tramontano (2000), agruparam-se os apartamentos na cidade de São Paulo em seis tipologias. No agrupamento da primeira até a quarta tipologia, os apartamentos são classificados de forma simplificada com base no número de dormitórios (variável de 01 a 04 dormitórios); a quinta tipologia se refere aos flats; os duplex e lofts entram como uma sexta tipologia. O autor citado identificou que as habitações contemporâneas não constituem uma variedade de tipologias. Muitos projetos só apresentam ínfimas diferenças nos leiautes, e acabam por seguir um modelo tripartido em zonas social, íntima e de serviço.

Tramontano (1995), atenta ainda que muitos profissionais de arquitetura, ao projetarem habitações, se mantêm arraigados à tradicionais moldes vigentes, seja a tripartição burguesa social-íntimo-serviço, seja o padrão “moderno de habitação” com a centralização da cozinha e a bipartição dia-noite. “Ambos os modelos foram originalmente concebidos para a família nuclear, no momento em que esta tipologia familiar surgia como absolutamente dominante” (TRAMONTANO, 1995, p. 1).

1.4.6 Variações tipológicas nos edifícios multifamiliares

Schneider (1998), apresenta a classificação para a edificação residencial multifamiliar prevê nove formas distintas encontradas em diversos países:

1. Os blocos delimitadores de quadras ou quarteirões;
2. edificações em vazios urbanos irregulares;

3. edifícios de esquina;
4. edifícios apoiados em muros corta-fogo;
5. vilas urbanas;
6. blocos lineares isolados;
7. torres residenciais;
8. casas com terraços, conhecidas também como edifícios-colina;
9. blocos isolados com volumetria livre.

Em muitos trabalhos encontrados na literatura, a análise das tipologias enfatiza este nível de determinação. Pode-se citar o estudo de Gobbo e Rossi (2002), que trata das características da tipologia dos edifícios de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro no período de 1990 a 2001. Em nível de empreendimento, estes autores mostram quatro tendências tipológicas:

1. Os condomínios fechados;
2. os edifícios residenciais altos;
3. os edifícios em bloco;
4. os empreendimentos do tipo Flat Service ou Residence Club.

O terceiro nível de detalhamento enfoca exclusivamente a planta do apartamento, a unidade habitacional, alvo maior do presente trabalho de pesquisa. Baseado no fato do conceito de tipologia admitir variações em seus níveis de detalhamento, além do simples conteúdo programático (cômodos existentes, número de dormitórios e banheiros, dentre outros), outras características ou atributos podem ser considerados em uma classificação tipológica, tais como a forma geral do apartamento, circulação interna, além de critérios de distribuição e interconexão.

Neste sentido, não poderia deixar de ser mencionada a classificação apresentada por F. Schneider (1998)⁶, que, tendo trabalhado exclusivamente com edifícios residenciais, organiza as plantas segundo nove concepções:

1. **Planta tipo corredor:** Se organiza segundo um eixo ao longo do qual se dispõe a moradia a um ou a ambos os lados deste eixo;
2. **Planta tipo caixa inserida ou com core central:** A moradia é interpretada visualmente como um amplo espaço aberto, com um cubo (ou com paredes) inserido em seu interior. Como o sentido espacial do observador apreende mais facilmente o

⁶ Imagens disponíveis no anexo.

espaço maior do que as caixas individuais, as moradias com este arranjo tendem a parecer mais amplas, mais abertas do que suas dimensões sugerem. Este tipo de planta corresponde às plantas com core central já exemplificadas.

3. Planta com sala de estar central: O desenho da moradia se desenvolve em torno da sala de estar, que também funciona como distribuidora, ou seja, quase todas as circulações passam por ela. Dá-se ênfase à área da sala em detrimento às áreas das demais peças, que, em certos projetos, são chamados de cabines. É um desenho que favorece extraordinariamente a comunicação, embora haja prejuízo da intimidade

4. Planta com separação das áreas funcionais: Neste tipo, as diferentes áreas funcionais da moradia são claramente separadas. Como exposto por SCHNEIDER (1998), neste tipo de planta existe a zona diurna, com sala de estar, jantar ou copa, e cozinha, e a zona noturna, formada pelos dormitórios. Ambientes de trabalhos manuais ou de estudo podem, segundo o autor, formar uma terceira zona. O objetivo deste tipo de planta é permitir um desenvolvimento fluido e sem interferências das funções individuais; cada membro da família goza de maior liberdade e intimidade possível. Normalmente cada zona possui seu próprio corredor.

5. Planta orgânica: O layout da residência se baseia no estudo das circulações dos usuários durante suas diversas atividades. As paredes se localizam no contorno das zonas onde se concentram os deslocamentos e os espaços se desenvolvem em concordância com estas. Nesta planta, o ângulo reto é só mais um entre todos os possíveis, e os corredores se reduzem a espaço mínimo. SCHNEIDER (1998) explica que, como os tipos de movimentação que determinam as vidas das pessoas estão em contínua mudança, estas plantas “envelhecem” rapidamente; são tão “perfeitas” e especiais que acabam por ser inflexíveis.

6. Planta fluida: Pode ser considerada uma variante da planta orgânica. Não se caracteriza por nenhuma posição particular das paredes, mas sim por sua omissão. As peças raramente estão separadas da zona de circulação e apresentam somente uma ligeira separação entre elas: fluem uma na outra, oferecem referências visuais e convidam o visitante a avançar. As moradias deste tipo parecem maiores e mais abertas e as peças individuais estão sempre relacionadas com o conjunto ;

7. Planta circuito: A ênfase neste tipo de arranjo está nas circulações através da casa, com a criação de um maior número possível de relações funcionais e espaciais entre

os vários cômodos. A diferença deste formato para o anterior é que, neste, as conexões só se estabelecem entre cada ambiente e o seguinte. A principal característica desta concepção espacial está em que o acesso aos cômodos pode ser realizado por mais de um caminho.

8. **Planta flexível:** Compreende as várias possibilidades já apresentadas e amplamente discutidas no Capítulo 3 deste trabalho. Apresenta-se, como exemplo a situação conhecida de apartamento cujo arranjo físico prevê um núcleo fixo de instalações, liberando os demais espaços para divisões e utilizações variadas.

9. **Planta de espaços de uso neutro.** Schneider (1998) explica que, diferente dos tipos flexíveis, esta concepção não modifica o apartamento, mas sim o uso em si dos espaços, devido ao fato de os espaços não determinarem pelo seu tamanho, forma ou inter-relação, de que maneira devem ser utilizados.

1.5 ANÁLISE DE VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS

De acordo com Rudolf Arnheim, todas as vezes que percebe-se uma configuração, tomou-se para representar algo, e, desse modo, ser a forma de um conteúdo. A configuração serve, antes de tudo, para nos informar sobre a natureza das coisas através de sua aparência externa. (ARNHEIM, 1980, p.89). Para exemplificar, o autor se utiliza de uma espécie animal – o coelho – e afirma que o que pode ser visto da configuração, sua cor, textura e comportamento externo deste animal diz muito sobre sua natureza, e o classifica dentro da espécie, porém, há variações na forma de um coelho, o que não o exclui do grupo no qual está inserido no reino animal.

Trazendo esse exemplo à arquitetura, o edifício multifamiliar vertical é tomado como um objeto genérico, reconhecível por uma de suas possíveis configurações base por onde estão os acessos e garagens; torre de pavimentos-tipo, gerada com a multiplicação sobreposta das unidades de habitação; coroamento, uma cobertura que finaliza a torre verticalizada; e um núcleo de circulação vertical, composto de escadas e elevadores, que conectam verticalmente os pavimentos-tipo.

As variações na forma do edifício alto são dadas com as infinitas possibilidades

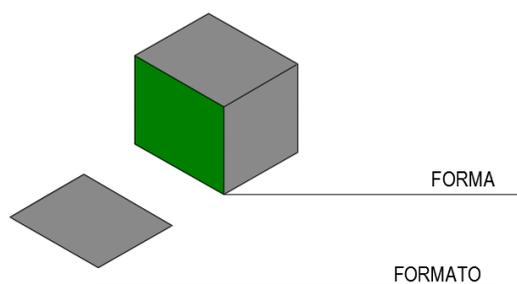
de alteração dos elementos de sua configuração, sem que se percam estas características intrínsecas do objeto, sem que ele deixe de aparentar o que seu conteúdo representa, um edifício multifamiliar vertical, configurado como tal.

Os escritos de Wucius Wong (Princípios de Forma e Desenho, 1993), assim como no caso de Arnheim (1980), conceituam a forma juntamente com as noções de desenho bidimensional e tridimensional nas artes visuais. O autor retoma os elementos visuais do desenho – formato, tamanho, cor, textura – para enunciar a forma como a integração de todos esses elementos visuais. Wong admite que a forma é a preocupação principal em se tratando de linguagens visuais.

Em um sentido amplo, tudo que é visível tem forma. Forma é tudo aquilo que pode ser visto – tudo o que tem cor, formato, textura, que ocupe espaço, marque posição e indique direção. Uma forma pode ser criada para transmitir significado ou mensagem, ou pode ser apenas decorativa. Pode ser simples ou complexa, harmoniosa ou discordante.

Em um sentido mais restrito, formas são formatos positivos, autossuficientes, que ocupam espaço e são distinguíveis de um fundo (WONG, 1993, p. 138). Wong (1993), em seus “Princípios da forma e do desenho” faz considerações válidas sobre a distinção dos termos forma e formato. O autor esclarece que formato é uma figura bidimensional facilmente definida por um contorno, e que “um formato ao qual se dê volume e espessura, e que possa ser visto de diferentes ângulos torna-se uma forma” (op. cit., 1993, p.139).

Figura 15: Formato: contorno, perímetro; e forma.



Fonte: Elaborado pela autora.

Edson Mahfuz (1995) definiu a forma na arquitetura como a inter-relação ordenada de partes para a formação de um todo compositivo. Neste olhar sobre o objeto arquitetônico, seriam apreciadas três partes que em conjunto compõem a edificação: o elemento-espaco, definido pela planta-baixa e o jogo de figuras positivas

e negativas; o elemento-massa, caracterizado pelo volume do edifício; e o elemento-superfície como os atributos da forma: cor e textura. Verificamos que as representações formais indicadas anteriormente no plano de solo materializam-se a partir das próximas exposições e que a forma final é derivada de uma íntima relação conjunta entre as decisões espaciais e volumétricas.

Simon Unwin (1997), ao falar sobre a geometria em arquitetura, nos sugere que a planta muito tem a dizer no tocante à temática, é possível identificar neste elemento gráfico dos projetos de arquitetura figuras que remetem à geometria ideal, louvada por tantos arquitetos clássicos. Sabendo que o formato é definido por Wong (1993) e Ching (1998) como perímetro ou contorno, estabelecida sua analogia à planta-baixa, este último autor afirma sua íntima relação com a forma final do objeto arquitetônico através da elevação da silhueta da planta.

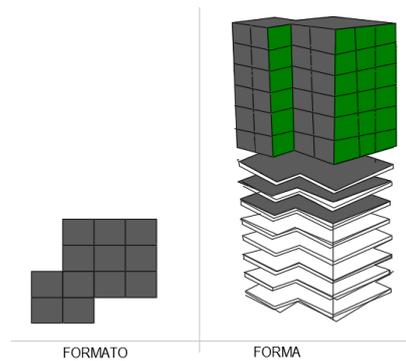
Para esta etapa de análise tomou-se o formato de planta como principal gerador da forma vertical, dada com a sobreposição de pavimentos-tipo. Para tanto, investigamos o elemento-espço defendido por Mahfuz (2002), o formato de planta a partir de sua inserção no lote, definida por prescrições urbanísticas; observamos a setorização do programa disposto na planta, seu comportamento geométrico, bem como a forma que estes elementos se organizam espacialmente, estruturando um formato para o pavimento-tipo.

Em um sentido amplo, tudo que é visível tem forma. Forma é tudo aquilo que pode ser visto – tudo o que tem cor, formato, textura, que ocupe espaço, marque posição e indique direção. [...]uma forma pode ser criada para transmitir significado ou mensagem, ou pode ser apenas decorativa. Pode ser simples ou complexa, harmoniosa ou discordante. Em um sentido mais restrito, formas são formatos positivos, autossuficientes, que ocupam espaço e são distinguíveis de um fundo (WONG, 1993, p. 138).

Entendidos o conceito de forma e a capacidade mental de entendê-la quando se trata de um objeto arquitetônico, Ching nos sugere que este é derivado de um processo de transformação a partir de um sólido primário, e introduz três possibilidades de compreensão deste processo: transformação dimensional, transformação aditiva e transformação subtrativa. Segundo o autor:

Por serem facilmente reconhecíveis, as formas geométricas simples, como sólidos primários, adaptam-se prontamente ao tratamento subtrativo. [...] Enquanto esta resulta da remoção de uma parte de seu volume original, uma forma aditiva é produzida ao se relacionar ou acrescentar fisicamente uma ou mais formas subordinadas ao seu volume (CHING, 1998, p. 52- 56).

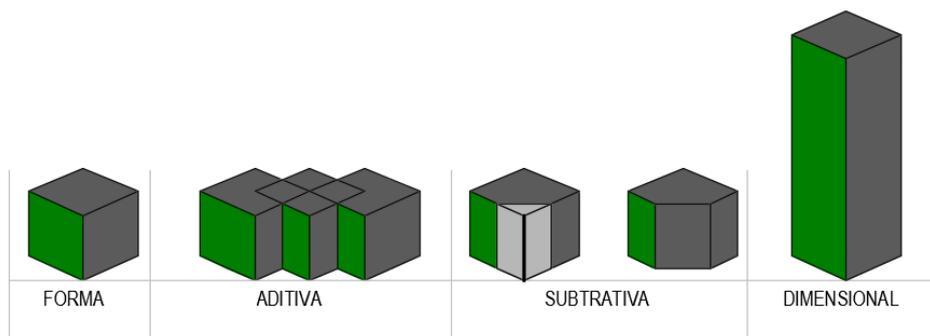
Figura 16 - Formato de planta – positivo e negativo – materializado e sobreposto verticalmente torna-se forma



Fonte: Elaborado pela autora.

Ching prossegue considerando as possíveis “estruturas profundas” do objeto em transformação, da manipulação formal de um sólido original através de extrusões, subtrações e adições. Finaliza suas considerações sobre a forma do objeto arquitetônico especificando os modos de articulação da forma com o trabalho das arestas e cantos e articulando a identidade das superfícies através de cores e texturas. A cor, a textura e o padrão das superfícies articulam a existência dos planos e influenciam o peso visual de uma forma. (CHING, 1998, p.87).

Figura 17 - Transformação por adição, subtração e dimensionamento



Fonte: Elaborado pela autora.

Ching (1998), em outro capítulo de seu livro “Arquitetura: Forma, Espaço e Ordem”, referente à forma e espaço, este faz considerações importantes sobre a forma do objeto arquitetônico, reafirmando a necessidade de observar o edifício em planta para entender a volumetria final. Ao tratar da percepção humana sobre elementos positivos e negativos em uma imagem, a unidade de opostos se apresenta como arquitetura para o autor que defende a forma arquitetônica como a junção entre massa e espaço.

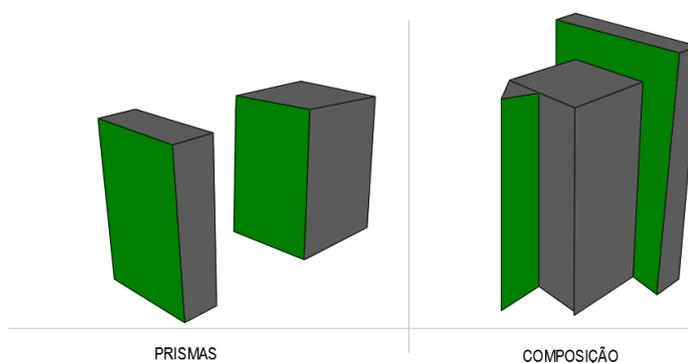
Percebendo os elementos positivos e negativos na leitura de uma planta-baixa, o autor justifica com a afirmação supracitada, a observação da forma do objeto

arquitetônico iniciada no plano espacial – em planta, pois é a partir da elevação deste que se dará a volumetria do edifício.

Em primeira análise, constata-se indícios de que o caráter prismático regular mais frequente nas décadas iniciais da verticalização no bairro vem sendo modificado em direção à composição do objeto arquitetônico dado pela justaposição, adições e subtrações de sólidos geométricos diversos em uma única entidade formal, gerando, desta maneira, um edifício de forma irregular.

Nas décadas anteriores a 2000, a forma edificada mais frequente era simplificada através do poliedro regular ou de um prisma retangular ou quadrangular. No período da mostra, entende-se que se dá a partir do conjunto de prismas, que terá sua forma simplificada e definida apenas com uma análise da composição e relações entre as partes e o todo arquitetônico.

Figura 18 - Transformação por composição.



Fonte: Elaborado pela autora.

A volumetria se estabelece a partir do formato estabelecido no partido arquitetônico e ao longo do projeto para o objeto representado, que tem como resultado a produção de um conjunto de especificações e representações que variam de acordo com o tempo e sua cultura, até o resultado final. Logo volumetria pode ser vista como suas representações gráficas mostram as propriedades do objeto imaginado enfatizando suas formas, dimensões, movimentos, plasticidade e materiais, fundamentos estes que dominam todas as etapas do desenhar. Como se percebe, aceitamos que o processo de idealização avança do geral para o particular, desde a definição de ideias esquemáticas sobre a forma.

2

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este capítulo é relativo à metodologia utilizada na pesquisa. Apresentamos o bairro do Farol e os edifícios, as etapas de construção da pesquisa e o método adotado, expondo a descrição das etapas e o detalhamento das fases de análise tipológica para o edifício e o apartamento distintamente.

2.1. OBJETO DE ESTUDO

O bairro do farol surgiu à princípio com a ocupação das bordas do tabuleiro então denominado Jacutinga no final do século XIX. Já no início do século XX, as habitações construídas no Alto da Jacutinga seguiam características de implantação e de estilo eclético em voga no Brasil.

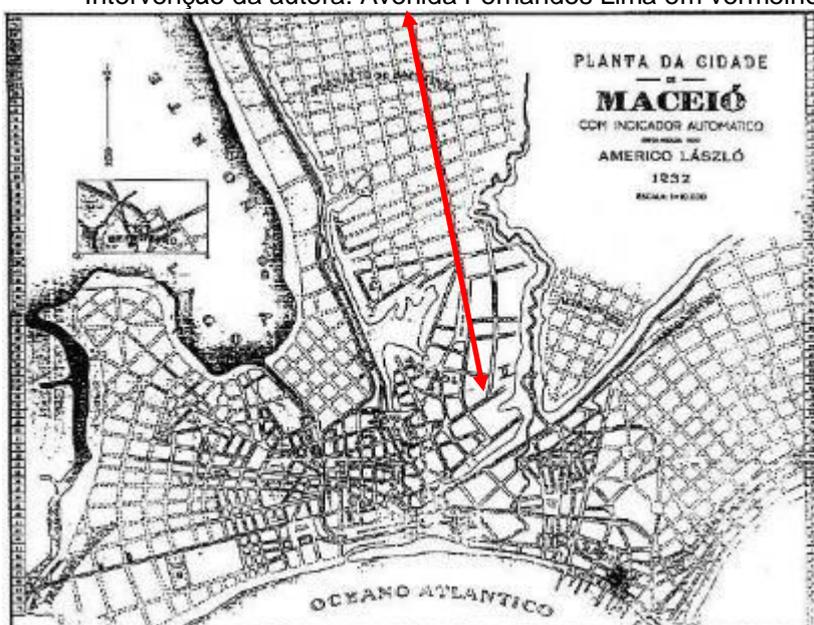
Cynthia Fortes (2011, p. 86) acredita que esse padrão, cuja inspiração advém da burguesia europeia, está diretamente associado às condições socioeconômicas dos habitantes do Jacutinga, uma população abastada, cuja opção pela região pouco povoada possibilitava a implantação das edificações com recuos laterais, definição dos lotes com grandes testadas e construção de vias mais largas e extensas. Deste modo, o bairro que se criou a partir dali teve uma ocupação residencial diferenciada e permitiu a verticalização a partir de meados do século XX.

2.1.1 A Origem do Bairro

A gênese do Bairro do Farol está intrinsecamente ligada à história da construção do farol do Alto da Jacutinga e à importância que a navegação e o porto de Jaraguá tinham para Maceió nos seus primeiros séculos de existência. No início do século XIX, com o crescimento da vila de Maceió e a expansão das atividades econômicas da província, surgiu a necessidade de melhorar o atracamento das embarcações e a sinalização por farol.

Os bairros que compõem a parte alta de Maceió passaram a se formar às margens da Avenida Fernandes Lima, aberta no ano de 1917, que nos anos de 1950 já representava o principal eixo-viário da cidade – Figura 19.

Figura 19 - Plano de Maceió, 1932.
Intervenção da autora: Avenida Fernandes Lima em vermelho



Fonte: CAVALCANTI, 1998.

Entre 1931 e 1934, a zona residencial do Farol desenvolve-se e surgem novas edificações. É no Farol, no fim da década de 30, que a expansão da cidade torna-se mais significativa, tornando-se uma das áreas residenciais mais elegantes da cidade. A Figura 20 mostra o chamado Planalto da Jacutinga, mais tarde bairro do Farol, nos primeiros anos do século XX, quando sua ocupação ainda era restrita.

Figura 20- Alto da Jacutinga, Farol. Início do séc.XX.



Fonte: Acervo digital do Instituto Histórico de Alagoas. Disponível em: <
<http://gazetaweb.globo.com/Canais/Maceio>>. Acesso em: 2015

Em abril de 1955, o centenário farol do Alto do Jacutinga foi demolido, e Maceió perdeu uma das suas referências arquitetônica e histórica (Figura 21). Hoje, no lugar onde estava o farol foi construída uma casa que é a sede do Crea-Alagoas.

Figura 21 - Rua Osvaldo Sarmiento, Farol. Anos 1940 (pode-se ver o farol ao fundo).



Fonte: Acervo digital do Instituto Histórico de Alagoas. Disponível em: <
<http://gazetaweb.globo.com/Canais/Maceio>>. Acesso em: 2015

O tabuleiro, em cuja base a cidade surgiu, foi sendo povoado mais tarde, na direção Norte, sobre a área do Planalto da Jacutinga, onde hoje está localizado o bairro do Farol. A ocupação efetiva desta área se deu, sobretudo na segunda metade do século XX, quando a população atingiria um crescimento relevante e a

Avenida Fernandes Lima consolidaria ainda mais seu caráter de ligação entre importantes pontos da cidade e passaria a nortear a expansão urbana sobre o tabuleiro.

Além do Farol, outros bairros conheceram de perto as características dessa expansão: Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes. Estes bairros, que até recentemente não possuíam seus limites oficialmente estabelecidos, apresentam configurações semelhantes entre si e estão diretamente ligados à Fernandes Lima, absorvendo, assim, grande parte das características que podem ser encontrados ali, destacando-se atualmente o bairro do Farol em virtude da retomada da verticalização ocorrida nos seus limites(Figura 22).

Figura 22 - Mapa híbrido da porção central da cidade com os limites do bairro do Farol.



Fonte: Disponível em:

<http://www.bairrosdemaceio.net/site/index.php?Canal=Mapa%20dos%20Bairros>. Acesso em: 2015

2.1.2 O crescimento populacional

Da década de 1980 até 2010, houve um crescimento da população em Maceió, capital do estado de Alagoas, ocasionado pelo fluxo migratório campo-cidade decorrente da crise agroindustrial canavieira. Segundo dados do Censo 2010 do IBGE, a cidade contava com 932.748 habitantes. Comparando com os dados de 1960, década do surgimento dos edifícios multifamiliares na cidade, quando a capital

possuía um total de 170.134 habitantes, verifica-se ter havido um crescimento populacional 5,55 vezes, nesta ocasião, 99,75% vivem na área urbana da cidade.

Quadro 1 - Evolução populacional da cidade entre 1960 e 2010

Ano	1960	1970	1980	1991	2000	2010
População	170.134	269.415	409.191	628.241	796.842	932.748
Cresc. (%)	41%	58%	51,5%	53,6%	26,8%	17%

Fonte: Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=6&uf=00>. Acesso em: 2015

As áreas urbanas da cidade em sua grande parte ocupam os denominados tabuleiros costeiros de Maceió, descendo até a planície litorânea. São estas encostas acidentadas, muitas vezes utilizadas na construção civil de moradias irregulares e sem infraestrutura adequada.

O Bairro do Farol se localiza na parte alta da Cidade de Maceió (Figura 23), possui uma grande rede de comércio e serviços, galerias comerciais, escolas, drogarias, supermercados, praças, igrejas, pontos de lazer, bancos, hospitais e restaurantes. Sua principal avenida, a Fernandes Lima (Figura 23), na verdade é uma extensão da rodovia BR-104, que foi municipalizada na década 1990, principal via de acesso a Maceió, liga o extremo norte da cidade ao Porto de Jaraguá, funciona como via de ligação entre o centro da cidade e os bairros localizados ao norte, fazendo limite com outros bairros residenciais da região meridional da cidade.

Figura 23 – Vista da fernandes Lima, anos 1990.



Fonte: Disponível em: <http://www.bairrosdemaceio.net/site/index.php?Canal=Bairros&Id=19>. Acesso em: 2015.

A partir do adensamento populacional daquela área, o comércio cresceu e casas antigas foram derrubadas ou descaracterizadas, dando lugar a lojas dos mais variados ramos, consultórios médicos, supermercados, agências bancárias e outros estabelecimentos comerciais.

No bairro do Farol, a construção de edifícios de apartamentos cresceu vertiginosamente na década em estudo. Segundo dados da Secretaria de Planejamento e do Desenvolvimento – SEMPLA, a densidade demográfica no bairro do Farol fica no terceiro índice da cidade, tendo entre 50 a 100 habitantes por hectare (Figura 25), confirmando a retomada da verticalização da habitação no bairro.

O bairro contabilizava 16.859 habitantes no censo de 2010¹. Essa modalidade de moradia apresenta similaridades e alterações programáticas significativas. As tipologias arquitetônicas constituem-se de áreas úteis compatíveis com requisitos que perpassam desde a qualidade do ambiente construído à quantidade de unidades habitacionais por pavimento e por edifício definidas a partir de interesses dos investidores.

Figura 25 - Densidade populacional dos bairros de Maceió.



Fonte: SEMPLA.

Com referência ao exposto, utilizamos a classificação das Zonas Residenciais - ZR, definidas pelo Código de Urbanismo e Edificações da Cidade de Maceió (2007), cuja finalidade é a aplicação de normas de uso, ocupação e parcelamento do solo, dividindo-se em 9 (nove) tipos de Zonas Residenciais. Todas

¹ http://populacao.net.br/os-maiores-bairros-maceio_al.html

as amostras de projetos de edifícios multifamiliares fornecidas pela Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano – SMCCU são registradas sob o número do processo e catalogados dentro das suas Zonas Residenciais nas quais estão inseridos² (Figura 26).

Figura 26 - Zoneamento de usos de Maceió



Fonte: SEMPLA.

Sobre o bairro do Farol, pode-se destacar que historicamente a região configurava-se como local de moradia. Na década de 1990, o jornalista e historiador Jair Barbosa descreve o Farol da seguinte maneira:

[...]A Avenida Fernandes Lima até as proximidades do Quartel do Exército, era toda tomada por mansões onde residiam usineiros, grandes industriais, comerciantes, magistrados e políticos. Hoje, é tudo comércio. As casas

² **Art. 32.** As Zonas Residenciais do tipo 7 (ZR-7) são as áreas na cidade destinadas à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I – verticalização alta, limitada a 20 (vinte) pavimentos, compatibilizado ao saneamento básico;

II – possibilidade de instalação de atividades comerciais, de serviços e industriais até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

III – nas áreas do tabuleiro, é obrigatório o atendimento à taxa de permeabilização do terreno, prevista no **Quadro 1 do ANEXO III** desta Lei;

Art. 33. A Zona Residencial do tipo 8 (ZR-8) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I – verticalização alta, limitada a 8 (oito) pavimentos;

II – permissão para implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

antigas, ou foram derrubadas ou descaracterizada, dando lugar a lojas dos mais variados ramos, consultórios médicos, supermercado, agências bancárias e outros estabelecimentos comerciais. Restam algumas mansões em suas transversais.” (BARBOSA, 1994)

Barbosa(1994) apresenta ainda a antiga rua do Seminário, atual Avenida Dom Antônio Brandão, que, segundo o historiador, era outra preferida pela burguesia maceioense. O jornalista aponta ali, nos meados da década de 1990, a tendência de substituição das moradias unifamiliares por edifícios multifamiliares no bairro, “algumas dessas casas foram derrubadas para dar lugar a edifícios de apartamentos (figuras 27, 28 e 29), outras, continuam intactas como a do médico intelectual, Ib Gatto Falcão³.”

Figuras 27 e 28 - Obra do edifício residencial Dr. Ib Gatto falcão, 2014



Fonte: Disponível em: <<http://www.soaresnobre.com>>. Acesso em: 2016

Figura 29 – Na rua onde ficava a residência de Dr. Ib Gatto Falcão, vê-se o edifício Leonardo da Vince



Fonte: Gazeta de Alagoas, 2008.

³ Vinte anos depois, essa constatação não mais permanece. A casa de Dr. Ib Gatto também sucumbiu ao adensamento vertical do Farol, e hoje o terreno dá lugar a duas obras verticalizadas, um edifício residencial e um prédio comercial.

Edifícios transformaram a fisionomia do bairro desde a primeira implantação na década de 1960 até os dias atuais. A fisionomia do Farol alterou-se bastante, ainda na década final do século passado, já se podia contabilizar dezenas de edifícios multifamiliares ao longo do bairro (figura 30).

Figura 30 - Vista da Av. Fernandes Lima, 2008



Fonte:Disponível em: <<http://fotosdealagoas.blogspot.com.br/2010>>. Acesso em: 2016

Figura 31 - Vista da Av. Fernandes Lima, 2000



Fonte: Disponível em: <<http://fotosdealagoas.blogspot.com.br>>. Acesso em: 2016

Dessa forma, que mais uma vez se utilizar das palavras ‘proseadas’ do jornalista Jair Barbosa para inventariar essas edificações:

Edifícios como o Michelangelo, o Lagoa-Mar, o Porchat, Erick Fron, Pallais de Versailles, Morada do Farol e Leonardo Da Vince, possuem apartamentos de alto padrão de luxo e garantem aos seus moradores, a mais bonita vista da cidade e das orlas marítima e lagunar. O Michelangelo, que fica no Mirante de São Gonçalo, possui parque aquático, quadra de tênis e uma belíssima vista. Mas o bairro tem ainda os edifícios de classe média como o Junco, Porto Ferrário, Alexandre II ,Eugênio I, Panorama, Morada do Vale, Dom Avelar, Farol do Itapuã, Helckel Tavares, Itaparica, Le Baron e outros. Pela proximidade com o Centro e por sediar os colégios mais tradicionais da cidade, muitas famílias preferem mesmo o Farol.(BARBOSA, 1994)

2.2 MÉTODO DE REFERÊNCIA

Utilizando amostra de um banco de dados a partir de 3000 plantas, coletadas em mais de 50 cidades brasileiras, incluindo a maioria das capitais, envolvendo empreendimentos lançados entre 1995 e 2000 com apartamentos de um a quatro quartos, o Método Brandão busca determinar o potencial de flexibilização espacial de um projeto. (BRANDÃO, 2002).

Com os dados das variáveis, o autor tipificou as plantas através da identificação primeiramente do número banheiros, que, segundo o autor, “é o atributo que melhor explica o tamanho ou porte do apartamento” (BRANDÃO, 2002, p. 224), em seguida número de quartos, indicação do número de suítes, existência ou não de dependência de empregada. Para nosso estudo, foram selecionadas variáveis, agrupadas da seguinte forma:

Quadro 2: Agrupamento das variáveis

01	QUANTIDADE DE CÔMODOS: juntamente com a área do apartamento essas variáveis caracterizam o porte da unidade da amostra:		
- Número de quartos;	- Número de banheiros;	- Número de peças do setor social;	
- Número de quartos máximo;	- Número de banheiros e lavabos;	- Número de peças do setor íntimo;	
- Número de leitos;	- Número de peças total;	- Número de peças da suíte principal;	
- Número de suítes;	- Número de peças do setor de serviço;	- Número de peças líquido.	
02	A EXISTÊNCIA DE CÔMODOS ESPECÍFICOS:		
- Existência de lavabo;	- Existência de sacada ou varanda;	- Existência de sacada na suíte principal;	
- Existência de banheiro de serviço;	- Existência de cozinha americana;	- Existência de closet na suíte principal	
- Existência de dependência completa de empregada;			
03	TAMANHO DO APARTAMENTO:		
- Perímetro total;	- Área do setor de serviço;	- Área do setor íntimo;	
- Área total;	- Área do setor social;	- Área total das peças que compõem a suíte principal.	
04	DE RELAÇÃO ENTRE ÁREA E PERÍMETRO:		
- Índice de compactidade.			
05	RELATIVAS A EXTERIORIZAÇÃO:		
- Perímetro confinado;	- Confinamento;	- Índice de exteriorização.	
06	ÁREAS DOS SETORES:		
- Área do setor de serviços em relação à área total;	- Área do setor social em relação à área total;	- Área da suíte principal em relação à área total do apartamento	
- Área do setor íntimo em relação à área total;	- Área da suíte principal em relação à área do setor íntimo;		
07	CONFORTO ESPACIAL:		
- Relação entre área e número de peças;	- Relação entre a área total e o número de leitos;	- Relação entre número de banheiros e área.	
- Relação entre número de leitos e número de quartos máximo;	- Relação entre a área íntima e o número de leitos;		

08 ESTRUTURA TOPOLOGICA:		
- Acessos ao apartamento;	- Ligação entre os setores social e de serviço;	- Ligação entre os setores íntimo e de serviço
09 FORMA GEOMÉTRICA: neste grupo estão relacionadas sete variáveis referentes à forma do apartamento. A primeira trata da forma geométrica da habitação tendo como base a relação entre os setores íntimo, social e de serviço.		
- Forma geométrica com base nas interfaces entre os três setores;	- Existência de porta de acesso ao corredor íntimo;	- Forma da cozinha;
- Forma do setor íntimo;	- Forma básica da suíte principal;	- Espaço para mesa de refeições na cozinha
- Proporção entre o comprimento e a largura do corredor íntimo;		
10 RELATIVAS AOS BANHEIROS DO SETOR ÍNTIMO:		
- Relação de banheiros e prumadas;	Exteriorização/Confinamento de banheiros;	- Configuração dos banheiros em relação aos quartos.

Fonte: BRANDÃO, 2002

2.3 MÉTODO DE ANÁLISE

Neste trabalho é utilizada um meio específico para identificar as tipologias a partir de variantes básicas de constituição dos apartamentos, considerando a combinação de quatro atributos comumente utilizados no mercado de imóveis no Brasil: número de quartos, suítes e banheiros, além da existência ou não de dependência de empregada, avaliando o comportamento destas variáveis.

2.3.1 Universo da pesquisa

A pesquisa tem como universo os edifícios multifamiliares no bairro do Farol em Maceió, registrados na Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano - SMCCU no período de 2000 a 2010. Consideram-se, neste trabalho, edifícios multifamiliares em altura aqueles que possuem acima de cinco pavimentos e que utilizam o elevador como meio de circulação vertical.

2.3.2 Recorte temporal

A opção pela produção arquitetônica da década de 2000 a 2010 se deve a três motivos principais:

I. A década foi o período de intensificação da construção de edifícios multifamiliares em altura no bairro, segundo aponta a Associação das Empresas do Mercado

Imobiliário de Alagoas - Ademi/AL. Nessa década, os projetos dos edifícios passam a ser idealizados quase que em sua totalidade por profissionais formados pela Faculdade de Arquitetura de Alagoas, uma vez que até mesmo construtoras e empreendedoras de outros estados que se instalaram na cidade passam a terceirizar projetos com escritórios de arquitetura locais comandados por arquitetos projetistas egressos da Universidade Federal de Alagoas-UFAL;

II. Durante as décadas finais do século XX, a cidade de Maceió passou por mudanças significativas na sua paisagem, referentes aos edifícios multifamiliares verticalizados - que aconteceu mais intensamente na região litorânea da cidade. No início do novo milênio, no entanto, ocorre uma intensificação, visto que essa tipologia no bairro desde sua primeira unidade na década de 1960, permaneceu moderadamente em uma média de cinco edifícios erguidos a cada década, existe uma lacuna ainda não preenchida acerca desta produção arquitetônica recente, tornando-se um ponto de interesse a ser estudado;

III. No início da década, registra-se o Estatuto das Cidades (2000), que prevê a obrigatoriedade de formulação do novo Plano Diretor, o que no caso de Maceió só se concretiza no meio da década, em 2005, o anterior datava de 1985, alterando as deliberações do código de edificações e, conseqüentemente, as possibilidades construtivas dos edifícios multifamiliares. Inclusive, uma restrição de gabarito foi registrada no bairro em estudo no período.

Esses são portanto os principais fatores que delimitam um espaço temporal apreensível para a pesquisa. Evidentemente poderia se estender a coleta e análise para os anos anteriores e subsequentes, contudo, para efeito prático, manteve-se o recorte entre 2000-2010.

2.4. COLETA DOS DADOS

Esta etapa se refere ao levantamento cadastral de todas as plantas, fotos e informações referentes aos projetos de 25 edifícios multifamiliares datados da década. Os dados referentes ao universo da pesquisa foram coletados, primeiramente, no CIC (Coordenação de Informação de Cartografia) da Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU) da cidade de Maceió. A coleta

de dados consistiu em obter as informações gráficas de cada edifício (planta baixa) e uma catalogação das características gerais do mesmo, organizando-as em tabelas. Vale ressaltar que, boa parte dos projetos, dois terços da amostra foram criados com auxílio de *softwares* de desenho, cujos arquivos foram gentilmente cedidos pelos arquitetos, sendo possível ter acesso a uma coleta de dados mais completa e de melhor compreensão.

Desta forma, esta etapa do levantamento cadastral referente aos períodos anteriores realizou-se junto ao Grupo de Estudos em Projetos de Arquitetura - gEPA da Universidade Federal de Alagoas, com projeto de pesquisa PIBIC intitulado: *Avaliação do desempenho ambiental e funcional de unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares em Maceió – AL.*

Durante a coleta de dados, as plantas baixas do pavimento tipo de cada edifício de apartamento foi fotografada, assim como a sua implantação no lote. No caso dos edifícios do início do período, para uma melhor precisão de detalhes para a análise dos dados, foram digitalizadas as imagens (fotografias) do pavimento tipo de cada edifício com o auxílio do programa AutoCAD, visto que as mesmas não foram fornecidas por seus projetistas.

Para obtenção da imagem das suas fachadas, dado que complementa o levantamento de dados de cada edifício, realizaram-se visitas *in-loco* aos edifícios em estudo, e em alguns casos optou-se pelas imagens fornecidas pelas construtoras e/ou escritório que conceberam os projetos (Figuras 32 a 41). Nos casos das unidades mais antigas (até 2003), os arquivos encontrados na SMCCU apresentavam inconsistências, e, nesses casos, essa visita possibilita o acesso a alguns edifícios que possuem plantas incompletas. Foi necessário ir às construtoras em busca das plantas.

Figura 32 - Edif. Bellavista



Fonte: Meta engenharia

Figura 33 - Edif. Caiana



Fonte: Acervo da Autora

Figura 34 - Edif. Carrion De Los Condes



Fonte: Acervo da Autora

Figura 35 – Edif. Dulce Tenório



Fonte: Gusmão&Passos

Figura 36 - Edif. Portal do Farol



Fonte: Sólida Engenharia

Figura 37 - Edif. Fiori



Fonte: Gusmão&Passos

Figura 38 - Edif. Giardino Di Mare



Fonte: Acervo da Autora.

Figura 39 - Edif. João XXIII



Fonte: Acervo da Autora.

Figura 40 - Edif. Pallazio Maggiori



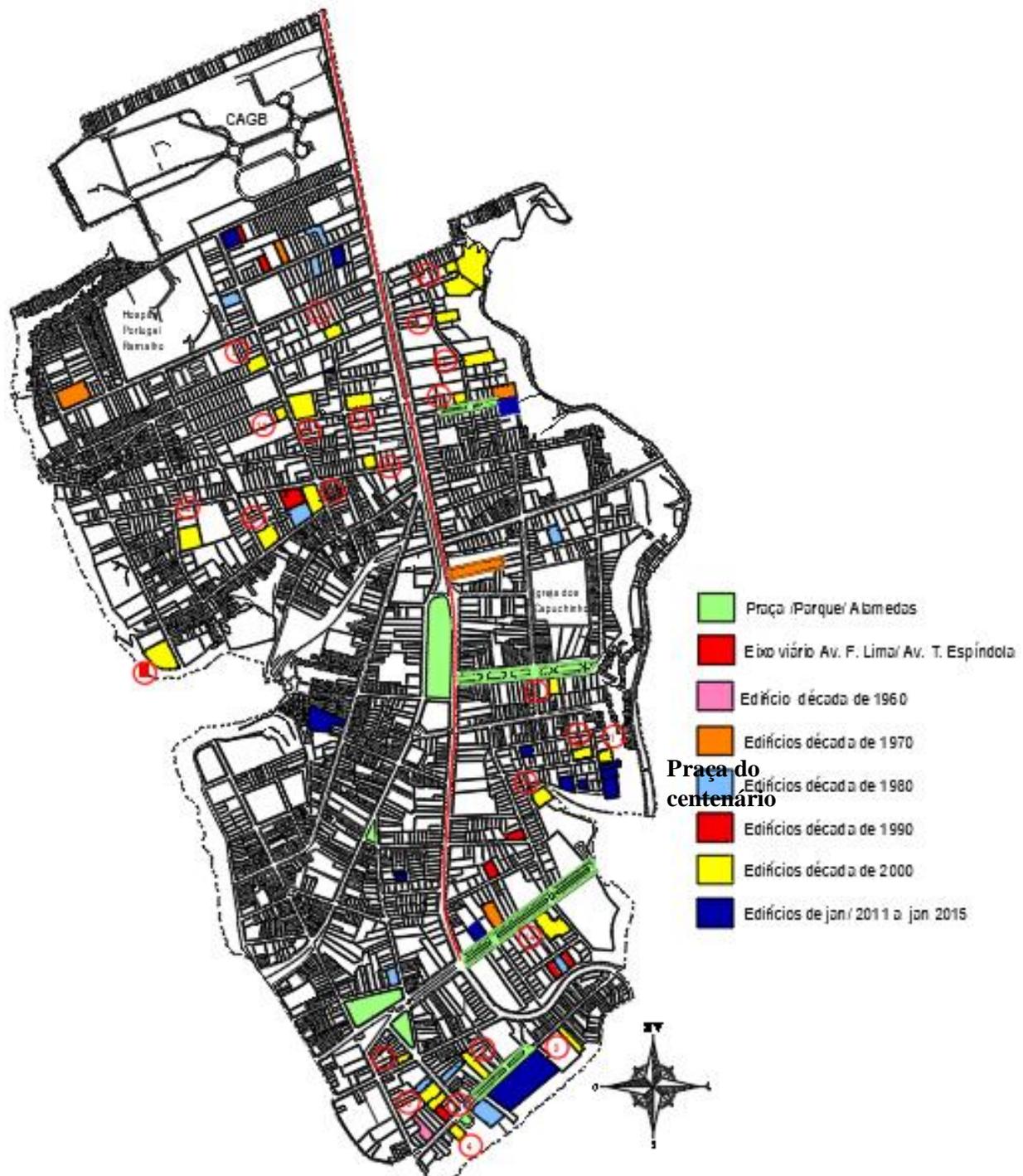
Fonte: Acervo da Autora.

Figura 41 - Edif. San Pietro



Fonte: Teto Planejamento

Quanto à localização dos edifícios, de acordo com as informações contidas nos registros da CIC/SMCCU, foi formulada no mapa parametrizado fornecido pela SEMPLA a exata localização de cada uma das unidades (Figura 42).

Figura 42 - Mapa do bairro, 2007⁴

Fonte: SEMPLA. Inserção dos edifícios e pontos referenciais, Fabiane Santos, 2014

1.João XXII 2.Pizza Bella Vista 3.Carrion de los Condes 4. Palazzo Maggiore 5.Alto do Mar 6.Caiana 7.Phoenix 8.Bosque do Farol 9.Giardino di Mare 10.Mirantes do Farol 11.Portal do Mar 12.Montese 13.Palazzo San Pietro 14.Grand Parc Farol 15.Vinicius Cansação 16.Brisas do Farol 17.Terrazzos 18.Maison de la Concorde 19.Portal do Farol 20.Dulce Tenório 21.Salute 22.Dilma Paiva 23.Mansão Antônio Soares 24.Fiori 25. Mirante Club Estratégia.

⁴ Para melhor legibilidade disponibilizou-se o presente mapa em formato A3 nos anexos, possibilitando uma leitura mais precisa.

Para análise da tipologia arquitetônica, os vinte e cinco edifícios multifamiliares dentre as unidades registradas, no período de 2000 a 2010, foram selecionados de modo a contemplar as duas Zonas Residenciais compreendidas na área de estudo. Estes parâmetros são fundamentais para demonstrar as principais características arquitetônicas de cada edifício de apartamentos e, posteriormente, identificar as tendências tipológicas observadas no bairro.

Os parâmetros de organização espacial foram classificados em organização interna e quanto ao tipo de planta. A organização interna é a configuração das características que formam o ambiente e as plantas baixas de um projeto, sendo formadas pelos acessos, zoneamento ou setorização, fluxos, circulação, etc. Estas organizações dispostas de várias maneiras configuram os tipos de plantas, que podem ser do Tipo Corredor, Tipo com elementos divisórios, Tipo Sala de Estar Central, Tipo separação das áreas funcionais/zoneamento, Planta Orgânica, Planta Fluída, Planta Circuito e Planta Flexível.

As variáveis analisadas na amostra contribuem para identificação das tipologias arquitetônicas resultantes no bairro dentro do período de estudo. Satisfatoriamente representadas no recorte de 02(dois) exemplares em cada uma das duas Zonas Residenciais demarcadas pela prefeitura no bairro, a análise detalhada das variáveis segundo o método proposto por Brandão (2002).

Os parâmetros da legislação foram baseados na legislação urbanística e edilícia que vigoram na cidade de Maceió para uma análise da influência nas edificações. Os índices urbanísticos que controlam a elaboração do projeto, a execução real, são a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, a área total construída, o gabarito das edificações, o número de prédios na implantação, o número de apartamento por pavimento e os afastamentos. O tamanho mínimo de cada compartimento é determinado no Código de Obras da cidade e influencia na concepção dos ambientes, pois a área mínima permitida, muitas vezes, é menor que a condizente com as necessidades dos moradores.

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO UNIVERSO DE ESTUDO

A produção arquitetônica registrada no período constitui-se e é representada pelos edifícios multifamiliares datados da década de 2000 a 2010, totalizando de 33 exemplares, dos quais excluiu-se aqueles cuja localização real está em bairros

circuvizinhos ou quaisquer outras razões que os desqualificaram como objeto dessa pesquisa, resultado da seleção:

- I. 25 projetos de edifícios que possuem cadastro de aprovação junto à Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano da Cidade de Maceió (SMCCU) e se enquadraram no objetivo de pesquisa;
- II. Dois edifícios que foram identificados nos registros da SMCCU, mas não foram edificados, um por motivo desconhecido e não consta registro, outro deveria ser erguido no terreno vizinho à sede do CREA, mas foi embargado em virtude da interferência que causaria na paisagem urbana, especificamente na vista da Catedral metropolitana;
- III. Seis edifícios que foram registrados na SMCCU com endereço do bairro do Farol, mas, quando verificado *in loco*, e devidamente localizados no mapa da cidade fornecido pela SEMPLA, se averiguou que os mesmos se situavam em bairros vizinhos, tais como, Gruta de Lourdes, Pinheiro e Pitanguinha.

Os dados da caracterização geral dos edifícios analisados foram organizados em um quadro com relação a sua abrangência temporal e tipológica - que estão relacionados em sequência cronológica - segundo a datação documentada (quadro 3). Também são descritas algumas características gerais dos apartamentos, que se acredita contribuir como base ou referência para as análises tipológicas que serão realizadas neste trabalho.

Quadro 3A – Edifícios em ordem cronológica (2000 – 2007)

Nº	Nº Reg.	Ano	Edifício	Nº de PVT	APT/ PVT	Nº DO	D.E.	Área m²	VAR.
1	280	2000	João XXIII	PL / 6 PVT	03	4DO (1SM + 2SU)	SIM	212,18 / 213,81 219,20	SIM
2	227	2001	Piazza Bella Vista	SS + PL + 6 PVT+CO	04 PVT 0 2 CB	4DO(1SM)	SIM	149,78 / 156,03 234,00 / 50,29	SIM
3	160	2002	Carrion de Los Condes	SS + PL + 8 PVT	04 PVT	3DO(1SU/1SM)	SIM	94,99/ 95,48	SIM
4	132	2003	Palazzo Maggiore	SS +2 PL + 12 PVT +CD	2 PVT 2 CB	4DO(SU) - PVT 5DO(4 SU/1SM)	BS	245,75 / 245,80 470,40	SIM
5	189		Alto do Mar	PL+ 6 PVT +CB	4	3DO(1SM /1DR)	BS	94,99 / 95,48	SIM
6	132	2004	Caiana	PL + MZ + 6PVT	2	3DO(SM/SU)	SIM	202,82	NÃO
7	175		Phoenix	PL+ 8 PVT + CB	3 PVT 2 CB	3DO(1SU)	SIM	115,40 / 115,96 138,02 / 144,22	SIM
8	297	2005	Bosque do Farol	PL +6 PVT	4	2DO + 1 RV	NÃO	89,00	SIM
9	016	2006	Giardino Di Mare	SS + PL+17 PVT+ CD	2	4DO (3SU/ 1SM)	SIM	175,74 / 177,66 292,82	SIM
10	226		Mirantes do Farol	PL+ 22 PVT 2 TR	TR 1 – 3 TR 2 – 4	TR 1 4 DO(4SU) TR 2 3 DO(1SU)	SIM	141,16 / 144,74 116,88 / 117,02	SIM
11	037	2007	Portal do Mar	SS+ PL+ 9 PVT+CO	3 2 CB	3DO (1SM)	SIM	131,42 / 133,67 185,83 /187,33	SIM
12	131		Montese	SS +PL + 9 PVT	5	3DO(1SU/1 DR)	BS	79,00	SIM
13	403		Palazzo San Pietro	SS + PL+ 12 PVT+ CD	4	3DO(3 SU)	SIM	118,16 /120,21 187,67 / 199,02	SIM
14	068		Grand Parc Farol	PL+20 PVT 2 TR	TR 1 – 6 TR 2 – 4	3DO(SU)	NÃO	68,38 / 72,70	SIM

Legenda:

APT = Apartamento / BS = banheiro de serviço / CB = cobertura / CD = cobertura duplex / CO = cobertura de área comum / DE = Dependência de empregada - quarto e banheiro / DO = Dormitório / DR = dormitório reversível / ME + Mezanino / PL = Pilotis / PVT = Pavimento tipo / SS = Subsolo / SU = Suíte / SM = Suíte máster (suíte diferenciada) / T = terminação (referente ao modelo da unidade) / TR = Torre.

Quadro 3B – Edifícios em ordem cronológica (2008 – 2010)

15	159	2008	Vinicius Cansanção	SS+ PL + 11 PVT+ CB.	TR 1 – 4 TR 2 – 4	4 DO (3 SU)	SIM	91,13 / 91,27 178,5 / 179,5	SIM
16	291		Brisas do Farol	SS + PL+ 15 PVT+ CB	6	3DO(1 SU)	BS	88,00	SIM
17	299		Terrazzos	SS + PL+15 PVT	6	3DO1SU0	SIM	86,94	SIM
18	373		Maison De La Concorde	SS + PL +9 PVT+CB	4	3DO (1 SM)	SIM	92,28/ 98,28/ 97,49	SIM
19	168	2009	Portal do Farol	SS+ PL + 9 PVT.	4	3DO(1SM/DR)	SIM	92,28 / 98,28 97,49	SIM
20	245		Dulce Tenório	SS + PL+12 PVT+ CB	5 3 CB	2DO (1SU) 3DO (2SU) 3DO (1SU)	SIM	51,61 76,10 / 76,72 128,77	SIM
21	256		Salute	SS + PL+18 PVT + CD	4 2 CB	4DO(4SU) 4DO(4SU+1SM)	SIM	133,00 / 135,00 270,00	SIM
22	254	2010	Dilma Paiva	SS+PL +20P	8	3DO(2SU) 2DO HÍBRIDO	BS	61,95 / 61,76 50,40 / 50,83	NÃO
23	268		Mansão Antônio Soares	SS + PL + 9 PVT.	6 4 CB	3SU 4SU	SIM	119,07 / 125,02 124,68 / 143,29	SIM
24	395		Fiori	SS +PL+ 20PVT+ 2CB	4 2 CB	3 DO (1SM)	SIM	137,40 140,00	SIM
25	411		Mirante Club Estratégia	SS + PL+19 PVT+CB	8 4 - CB	3 SU ou 3 DO (1SU)	SIM	99,96 / 77,03 156,00 / 200,00	T 1-4 SIM

Nº	Nº Reg.	Ano	Edifício	Nº de PVT	APT/ PVT	Nº DO	D.E.	Área m²	VAR.
----	---------	-----	----------	-----------	-------------	-------	------	------------	------

Legenda:

APT = Apartamento / BS = banheiro de serviço / CB = cobertura / CD = cobertura duplex / CO = cobertura de área comum / DE = Dependência de empregada - quarto e banheiro / DO = Dormitório / DR = dormitório reversível / ME + Mezanino / PL = Pilotis / PVT = Pavimento tipo / SS = Subsolo / SU = Suíte / SM = Suíte máster (suíte diferenciada) / T = terminação (referente ao modelo da unidade) / TR = Torre.

Referente ao número de dormitórios, dos 25 edifícios que foram analisados, 2 possuem apartamentos com apenas 1 opção de planta; 9 possuem apartamentos com 2 opções de plantas com mesmo número de dormitórios; 3 possuem 2 opções de plantas com números de dormitórios diferentes; e 11 possuem 3 ou mais opções de plantas com número de dormitórios iguais (gráfico 1).

Gráfico 1 - Número de dormitórios.



Fonte: Elaborado pela autora

Totalizando 54 opções de plantas, ou seja, tipologias distintas no que se refere a esta variante funcional, que são assim distribuídas: os apartamentos com 3 dormitórios são os que mais predominam, representando 60% do universo; 28% é a participação das tipologias de 4 dormitórios. 8% representada pela tipologia variável entre 3 e 4 dormitórios; apartamentos com número variável entre 2 e 3 dormitórios, obteve-se apenas 1 exemplar (4%). A tipologia de um único dormitório, o apartamento 'flat' não foi registrada no período.

Quanto à organização espacial do pavimento tipo no que se refere ao número de apartamentos por andar, o gráfico 2, demonstra esta caracterização. A configuração espacial que predomina é a com 4 unidades de apartamentos por andar, 11 edifícios (44%). Os Demais se dividem quase que igualmente: 3 edifícios tem seu pavimento tipo organizado com 3 unidades de apartamentos (13%); a tipologia com 2 apartamentos por andar, representada por 3 edifícios (13%); com a mesma proporção se observa em 3 edifícios que possuem 6 apartamentos por andar, representando uma amostra também de 13,%; a tipologia com 8 unidades por pavimento ocorre em 2 edifícios, formando o percentual de 8, e, por fim, foram registrados dois edifícios com 5 apartamentos por pavimento, 9% da amostra. Não foi registrado pavimento tipo com apartamento único, essa especificidade registrou-se apenas nas coberturas.

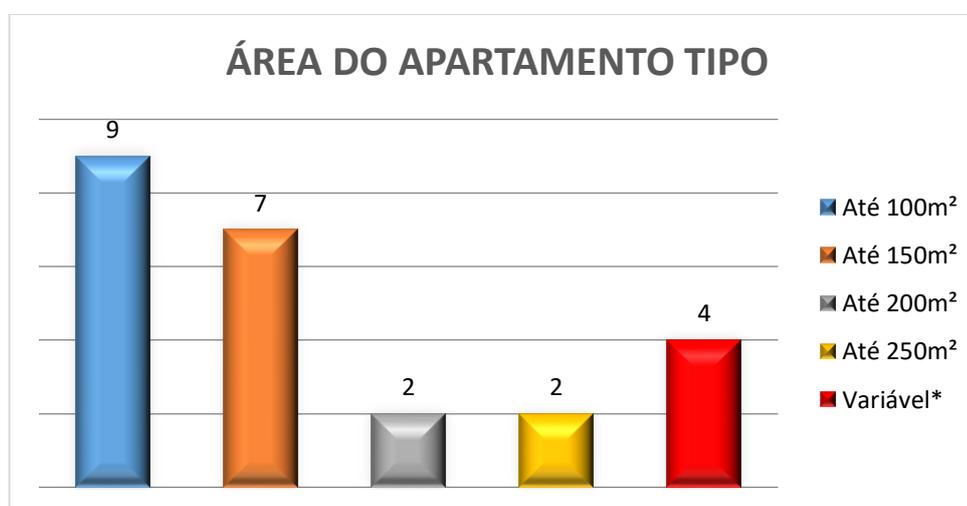
Gráfico 2 - Número apartamentos por pavimento.



Fonte: Elaborado pela autora

A diversidade de área construída encontrada no universo da amostra é um indicativo da diversidade tipológica que ocorre na área em estudo, visto que os edifícios levantados segundo cadastro da SMCCU enquadram-se entre os padrões 'médio' e alto', inexistindo padrão popular, desde o levantamento preliminar fez-se o agrupamento por tamanho do imóvel (gráfico 3). As áreas apresentadas nesse gráfico referem-se aos apartamentos tipo, ou seja, não englobam as tipologias diferenciadas das coberturas.

Gráfico 3 - Área do apartamento tipo.

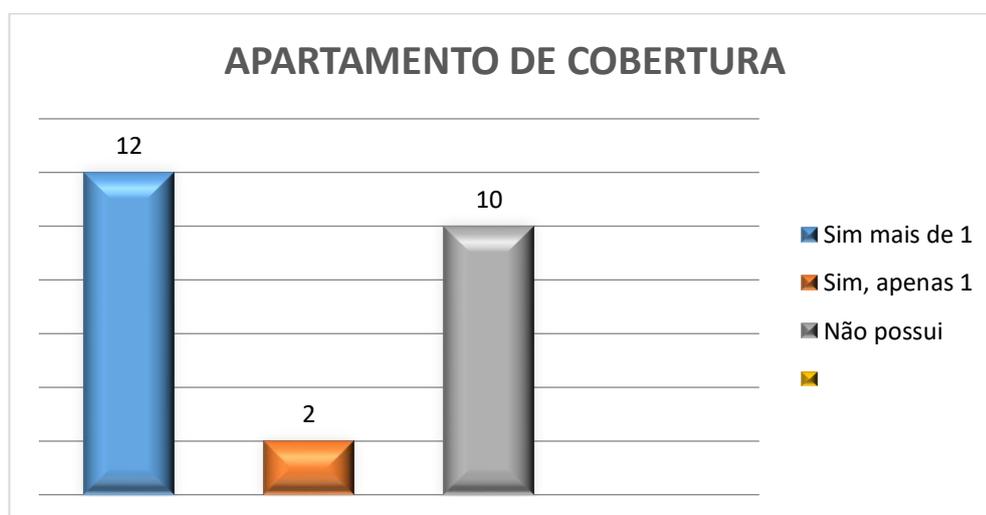


Fonte: elaborado pela autora

.As tipologias vão variar dentre as metragens de área. O maior número de apartamentos tem até 100m² com 38% dos registros, seguidos das unidades com até

150m², que contam com 29% dos registros, 17% dos apartamentos tipo tem área variável, considerou-se área variável apartamentos cujas unidades variam em mais de 10% entre si. E, igualmente com 8% cada, encontram-se apartamentos com até 200m² e 250m². Não foi elaborado quadro referente às áreas de apartamento de cobertura, mas cabe registrar o menor apartamento de cobertura encontrado com área de 128,77m² (o apartamento tipo dessa unidade tem 76,72m²) e o maior apresentou área de 470,40m² (apartamento tipo tem 245,89m²). A variação de áreas dentre as unidades de um mesmo edifício é um padrão recorrente no mercado imobiliário na atualidade segundo dados apresentados na Revista Indústria & mercado Imobiliário – NE, 2014.

Gráfico 4 - Ocorrência de apartamento de cobertura.



Fonte: elaborado pela autora

Quanto à ocorrência de apartamento diferenciado de cobertura o registro na amostra foi bastante expressivo: ocorre em 58% dos edifícios, dividindo-se em 8% com apartamentos de cobertura única no pavimento e as demais espelhando o número de apartamentos do pavimento tipo, e/ou múltiplos, por exemplo: se o pavimento tipo é dividido em 4 apartamentos a cobertura divide-se em 2 apartamentos, gerando, assim, unidades com áreas e padrões mais elevados.

2.6 ETAPAS DE ANÁLISE

A pesquisa que fundamenta esse trabalho, organiza-se em duas etapas básicas de desenvolvimento: (1) análise da tipologia dos edifícios, identificação da forma de ocupação dos edifícios no lote e sua configuração interna e a ocorrência de

espaços de uso comum. Identifica-se a configuração externa do edifício, descrevendo-se os elementos compositivos de fachada. Observando os seguintes aspectos: relação edifício x lote, aspectos volumétricos e configuração interna; (2) análise da tipologia dos apartamentos, a identificar a configuração espacial dos apartamentos, com base nas variações de área, forma, setorização, quantidade de cômodos e outros determinantes da tipologia. Observando os seguintes aspectos: número de ambientes, dimensionamento e geometria; e análise da configuração espacial interna, observando a ligação entre os setores e a conexão desses setores com o exterior.

As análises desenvolvidas compreendem aspectos tipológicos, fundamentados nos estudos desenvolvidos por Schneider (1998) e Brandão (2002), perpassando pelas adaptações a esses métodos realizadas por Alves (2012).

2.6.1 Análise tipológica dos edifícios

O procedimento adotado nesta etapa é o de classificar as tipologias dos edifícios no período em estudo com relação à ocupação edifício x lote, agrupando os edifícios quanto a sua configuração externa e, por fim, quanto à sua configuração interna. Portanto, o procedimento divide-se em três etapas principais:

- I - Quanto à relação edifício x lote, observando os seguintes parâmetros: Ocupação do edifício no lote: número de blocos que compõe o conjunto; posicionamento dos blocos no lote- estratégia de implantação; posicionamento da garagem; utilização no pavimento térreo, com ou sem pilotis; existência ou não de jardins no pavimento térreo;
- II - Quanto à configuração externa do edifício, observando os seguintes aspectos: (i) Volumetria: partido arquitetônico; formato do edifício; (ii) Elementos compositivos de fachada: elementos verticais; elementos horizontais; componentes climáticos; partes do edifício; (iii) Materiais utilizados na fachada: tipos de revestimentos e cores;
- III - Quanto à configuração interna do edifício, observando os aspectos relacionados aos: (i) Números de apartamentos por andar: plantas rebatidas ou não; (ii) Espaços de uso comum: circulação vertical das escadas e elevadores;

circulação horizontal; configuração da área de lazer, piscina, salão de festas, estar de espera/recepção.

2.6.2 Análise tipológica dos apartamentos

O procedimento adotado é o de classificar as tipologias de apartamentos oferecidas no período em estudo e agrupar os dados quanto ao seu programa arquitetônico:

- I- Classificação das tipologias dos apartamentos: para a classificação das tipologias encontradas, será utilizada a classificação já estabelecida por Scheneider (1998), que classifica as plantas em nove categorias distintas (ver referências – p. 26 a 30);
- II – Quanto ao programa arquitetônico (BRANDÃO, 2002), analisaram-se os apartamentos com relação a:
 - (i) Quantidade de ambientes: setor íntimo: dormitórios sociais, suítes, banheiros, existência ou não de corredor, existência ou não de quartos reversíveis, outros ambientes; setor social: salas de estar/jantar, existência de varanda, existência de lavabo, outros cômodos; setor serviço: cozinha, serviço, dependência completa de empregada, despensa, copa, outros cômodos;
 - (ii) Perfil das áreas: área por setores; área por cômodos;
 - (iii) - Geometria: formato por setores; formato por ambientes;
- III – Quanto à topologia, analisaram-se os seguintes aspectos:
 - (i) Número de acessos: um único acesso ao apartamento; dois acessos ao apartamento;
 - (ii) Ligação entre os setores: Social e íntimo; social e serviço; íntimo e serviço;
 - (iii) Conexão com o exterior.

3

TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS

Neste capítulo apresenta-se as análises tipológicas relativas aos edifícios: disposição dos lotes na malha urbana, implantação dos edifícios no lote, a configuração externa, considerando fachada, muros, acessos e volumetria; a configuração interna, com base na área e número de apartamentos do pavimento, na circulação vertical -escadas e elevadores; circulação horizontal; acessos sociais e de serviço das unidades.

3.1 CONFIGURAÇÃO EXTERNA

A configuração externa do edifício refere-se à fachada, localização e implantação no tecido urbano. A fachada é o elemento que expõe a arquitetura do modo mais explícito e a sua forma de inserção na malha urbana demonstra a interação com o entorno imediato. Categorizar as tipologias dos elementos da configuração externa dos edifícios na pesquisa contribui para melhor compreensão deles separadamente. A diferenciação entre as tipologias desses elementos permite uma visualização da configuração externa do edifício como um todo.

3.1.1 Disposição do lote na malha urbana

Observam-se três tipologias da disposição do lote na malha urbana: a) os lotes de esquina; b) os lotes de meio de quadra; e c) os lotes com configuração peculiar. Os lotes de esquina apresentaram variações, podendo ocorrer lotes alongados abrangendo duas esquinas, e, por conseqüente, o lote tem três vias de acesso. Os

lotes de meio de quadra são treze, representam mais da metade da mostra de 25 edifícios estudados (Quadro 4).

Os lotes de meio de quadra vão apresentar uma sutil variação devido à localização de algum em quadras de encosta, o que resulta em terrenos geralmente com maiores dimensões longitudinais em virtude do prolongamento destes em direção à encosta. Os lotes com configuração peculiar são terrenos que não têm posicionamento de esquina ou meio de quadra, um lote situado em cul-de-sac, por exemplo.

Quadro 4 – número de edifícios por tipologia de lote

CLASSIFICAÇÃO	QUANTIDADE
a) Lote de esquina	09
b) Lote de meio de quadra	13
c) Lote com configuração peculiar	03

Fonte: Elaborado pela autora

3.1.1.1 Lote de esquina

Os lotes de esquina têm uma configuração urbana específica, que contempla o encontro de vias públicas, proporcionando grande visibilidade aos edifícios neles situados, podendo ser, algumas vezes, um marco visual e referencial de localização para os transeuntes. São nove edifícios situados em lotes com essa configuração. Os lotes de esquina apresentam duas variações: os lotes voltados para duas vias – esquina regular, e aqueles voltados para três vias, resultante de terrenos alongados que compreendem duas esquinas. A ocorrência de nove edifícios em lotes de esquina (Quadro 5) é uma quantidade significativa por se tratar de 1/3 do total também representa o dobro de unidades implantadas nos bairros nas décadas anteriores, pois, até 2000, apenas quatro edifícios multifamiliares haviam sido erguidos em lotes com essa configuração.

Quadro 5: Edifícios em lotes de esquina.

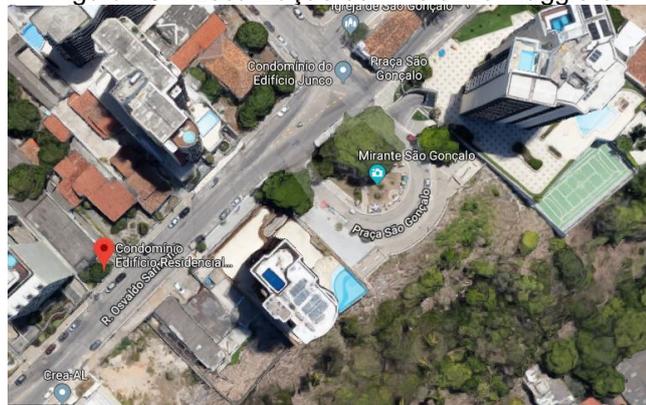
NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Palazzo Maggiore	2003	Edif. Brisas do Farol	2008
Edif. Caiana	2004	Edif. Terrazzos	2008
Edif. Phoenix	2004	Edif. Portal do Farol	2009
Edif. Mirantes do Farol	2006	Edif. Fiori	2010
Edif. Palazzo San Pietro	2007		

Fonte: Elaborado pela autora

Seis edifícios de esquina voltam-se para duas vias: observou-se que, sem exceção, os acessos ao edifício posicionam-se em apenas uma das ruas, uma hipótese é que no projeto de implantação não se tenha tirado proveito dessa possibilidade de acesso aos condomínios, pelo fator de segurança, tão valorizado no mundo contemporâneo, o que justificaria a restrição da circulação de pessoas e veículos à uma única entrada que pode facilitar o monitoramento (figuras 43, 44 e 45).

Os edifícios em lotes de esquina voltados para duas vias são: Caiana, Phoenix, Brisas do Farol, Portal do Farol, Fiori e Palazzo Maggiori (Quadro 5). Este último tem uma implantação diferenciada, a divisa direita do lote está na esquina da rua Osvaldo Sarmiento e a Praça São Gonçalo, a divisa oposta coincide com a borda do tabuleiro, ficando na encosta essa lateral permite uma vista de uma paisagem da parte baixa da cidade, visualiza-se a orla marítima.

Figura 43 – Localização edif. Palazzo Maggiori



Fonte: <http://www.google.com.br/maps/place/Condomínio+Edifício+Residencial+Palazzo+Maggiori>

Figura 44 – Localização edif. Portal do Farol



Fonte:

<https://www.google.com.br/maps/place/Edifício+Portal+do+Farol>

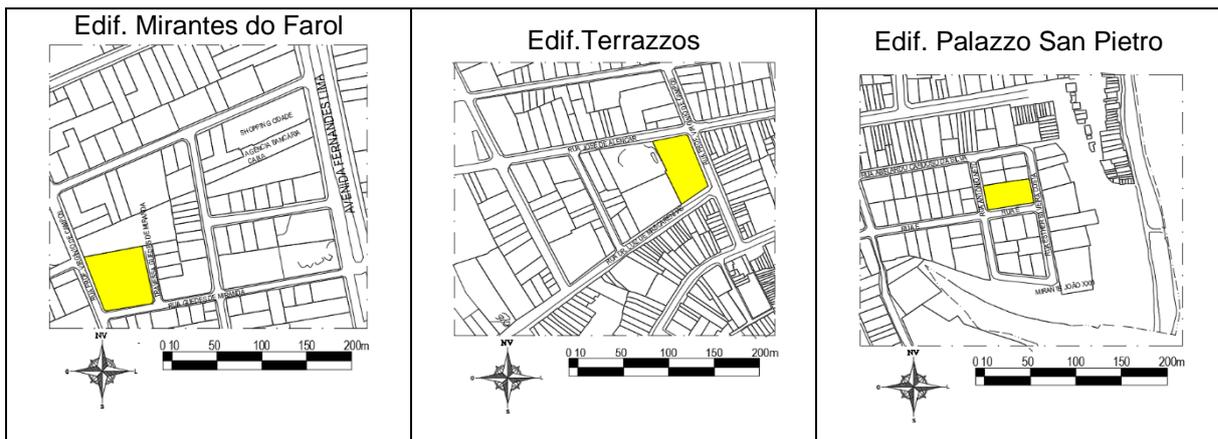
Figura 45: Croquis de localização dos edifícios em lotes de esquina com acesso por 02 vias



Fonte: Elaborado pela autora

Os três edifícios restantes implantados em lotes de esquina são Mirantes do Farol, Terrazzos e Palazzo San Pietro estão voltados para três vias, lotes com duas esquinas. Apenas no edifício Terrazzos, encontrou-se a existência no projeto de acessos em duas das vias, contudo, as entradas de acesso ao condomínio foram executadas todas (3 acessos de veículos e 1 de pedestre) na Rua Luiz de Mascarenhas (Figuras 46 a 52).

Figura 46: Croquis de localização dos edifícios em lotes de esquina com acesso por 03 vias



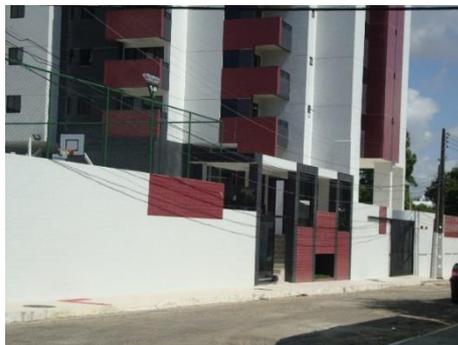
Fonte: Elaborado pela autora

Figura 47 - Edif. Mirantes do Farol



Fonte: Acervo da autora

Figura 48 - Guarita do Edif. Mirantes do Farol



Fonte: Acervo da autora

Figura 49 - Fachada do Edif. Terrazzos



Fonte: Acervo da autora

Figura 50 - Guarita do edif. Terrazzos



Fonte: Acervo da autora

Figura 51 - Fachada do Edif. Palazzo San Pietro



Fonte: Acervo da autora

Figura 52 - Guarita do Edif. Palazzo San Pietro



Fonte: Acervo da autora

3.1.1.2 Lote de meio de quadra

A implantação dos edifícios em lotes de meio de quadra são efetivamente a maior ocorrência dentro da amostra, com 13 unidades (Quadro 6). De um modo geral, essa disposição de lote ao longo da quadra é a mais usual para tipologia multifamiliar no bairro. No período anterior, ou seja, entre 1964 e 1999, os edifícios implantados no bairro foram predominantemente em lotes de meio de quadra, e apenas quatro unidades em lotes de esquina, visto que os lotes de esquina não se apresentavam vantajosos devido às restrições do Código de Urbanismo que exige recuos maiores nos limites do lote com a via pública.

Deste modo, o lote posicionado entre outros dois lotes é mais viável para se erguer edifícios verticais. Isso se torna mais atrativo para o empreendedor por requerer apenas um recuo frontal, tem-se um maior aproveitamento da área do terreno.

Quadro 6 - Edifícios em meio de quadra.

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. João XXIII	2000	Edif. Montese	2007
Edif. Piazza Bella Vista	2001	Edif. Vinicius Cansanção	2008
Edif. Carrion de Los Condes	2003	Edif. Maison de La Concorde	2008
Edif. Alto do Mar	2003	Edif. Dulce Tenório	2009
Edif. Bosque do Farol	2005	Edif. Dilma Paiva	2010
Edif. Giardino di Mare	2006	Edif. Mansão A. Soares	2010
Edif. Portal do Mar	2007		

Fonte: Elaborado pela autora

Observa-se que a disposição do lote de meio de quadra pode apresentar configurações distintas de acordo com seu formato, com sua proporção entre testada e profundidade e a regularidade de suas divisas, por exemplo. O potencial construtivo dos lotes dispostos ao longo da quadra tende a apresentar maiores possibilidades edilícias, principalmente nos casos em que o terreno está na borda da encosta, permitindo um aproveitamento da porção posterior do lote. Os edifícios com esta forma de implantação foram: Bosque do Farol, Vinicius Cansanção e Giardino di Mare.

3.1.1.3 Lote com configuração peculiar

Três edifícios foram implantados em lotes de configuração diferenciada das já descritas, são os lotes que têm características peculiares, que não se enquadram nas duas formas de implantação já expostas. Por esta razão, são apresentados separadamente nesta seção. Estão situados em lotes dessa natureza os edifícios, Grand Parc Farol, Salute e Mirante Club Estratégia (quadro 7).

Quadro 7 - Edifícios em lote com configuração peculiar.

NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Grand Parc Farol	2007
Edif. Salute	2008
Edif. Mirante Club Estratégia	2010

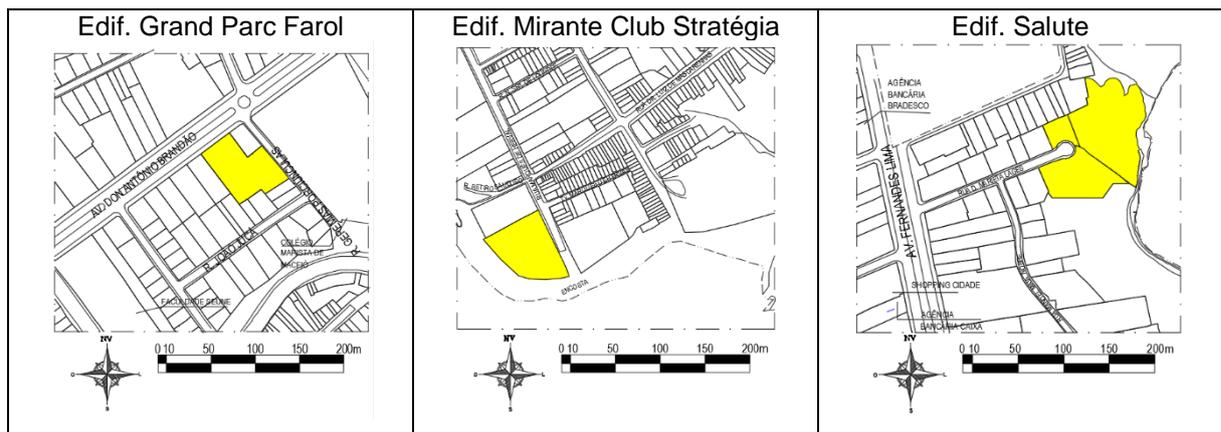
Fonte: Elaborado pela autora

O edifício Salute está implantado em um vasto terreno decorrente do remembramento de lotes posicionados dentro do arco do *cul de sac* da rua sem saída, deste modo não se adota a definição de meio de quadra e nem de esquina, visto que não tem acesso a mais de uma via ou quaisquer outro tipo de logradouro público (Figura 53).

As dimensões generosas do lote resultante do remembramento e a possibilidade de um maior aproveitamento das áreas posteriores do lote assim como a disponibilidade da área de um lote exclusivamente para construção da área de uso comum, de lazer. Além dos equipamentos de lazer instalados, o terreno abriga ainda, uma pista de corrida na área verde que se alastra pela encosta até o campo de futebol, que fica em nível bem abaixo ao da rua.

O Mirante Club Estratégia localiza-se em um lote no final da rua, onde não há configuração de quadra claramente definida (Figura 53). Por tratar-se de uma rua sem saída, não há terreno fazendo divisa no limite lateral direito, bem como não há no limite posterior, visto que o fundo do lote se situa na encosta. Esse lote é bastante vasto o que permitiu a implantação de uma estrutura completa de lazer e esportes. Devido ao declive do terreno, a área comum instalada no condomínio fica abaixo do nível da rua tornando-a mais reservada e não visível aos transeuntes.

Figura 53 - Croquis de localização dos edifícios em lotes com configuração peculiar



Fonte: Elaborado pela autora

3.1.2. Implantação do edifício no lote

Com relação à adoção do partido de implantação do edifício no lote, foram identificadas três tipologias distintas: (Quadro 8). Descrevendo a tipologia 1 – lote com edifício único, tipologia 2 – lotes maiores com único edifício, e, por último, tipologia 3 – lotes com duas torres.

Quadro 8 - Classificação tipológica quanto à ocupação do edifício no lote

CLASSIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
TIPOLOGIA 1 Lote com edifício único.	Edifícios que ocupam lotes com afastamentos lateral, frontal e posterior, sobre pilotis, que funciona como garagem e/ou lazer, possuindo torre única de edifício.	14
TIPOLOGIA 2 Lote com edifício único e áreas de recuos maiores.	Edifícios que ocupam lotes com afastamentos lateral, frontal e posterior, sobre pilotis. Possui bloco único de edifício. E diferencia-se da tipologia 1 por apresentar terrenos maiores, com recuos mais generosos, possibilitando uma implantação mais livre do edifício no lote, em geral com maiores áreas verdes e área de lazer 'independente' do edifício vertical.	8
TIPOLOGIA 3 Lotes com duas torres edificadas.	Edifícios que ocupam lotes com afastamentos lateral, frontal e posterior, sobre pilotis, que funciona como garagem. Com área livre para uso coletivo no pavimento térreo. Possuindo duas torres de edifício.	3

Fonte: Elaborado pela autora

3.1.2.1 Lote com edifício único

Na tipologia 1, enquadram-se 14 edifícios (Quadro 9), que possuem pavimento de subsolo destinado à garagem e utilizam os pilotis e/ou térreo como garagem.

Nessa tipologia, devido à proximidade com os limites do lote, as áreas de lazer e de uso comum, como salão de festas, por exemplo, estão localizadas sob as lâminas do pavimento tipo, em alguns exemplares sob a forma de mezanino, como no caso do edif. Caiana, em boa parte no pilotis, como observado nos edifícios Piazza Bella Vista, Alto do Mar, Phoenix, Bosque do Farol e Portal do Farol; e, no pavimento de cobertura, verificou-se que os edifícios registrados mais no início do período apresentam recuos menores, com implantações mais próximas dos limites do lote.

Quadro 9 - Edifícios com tipologia 1

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. João XXIII	2000	Edif. Bosque do Farol	2005
Edif. Piazza Bella Vista	2001	Edif. Montese	2007
Edif. Carrion de Los Condes	2003	Edif. Brisas do Farol	2008
Edif. Pallazzo Maggiore	2003	Edif. Terrazzos	2008
Edif. Alto do Mar	2003	Edif. Portal do Farol	2009
Edif. Caiana	2003	Edif. Dulce Tenório	2009
Edif. Phoenix	2004	Edif. Mansão A. Soares	2010

Fonte: Elaborado pela autora

Observa-se uma subcategoria nessa tipologia referente a um distanciamento dos limites do lote nos exemplares registrados a partir de 2008, claro que considera-se a situação do terreno e a própria área do mesmo, mas, contudo, por esses exemplares serem posteriores ao código de obras de 2007, percebe-se a influência de suas restrições nessas implantações, possibilitando maiores áreas verdes, áreas comuns menos confinadas sob os pilotis, mesmo permanecendo a ocorrência da instalação de salões de festas, salões de jogos etc. no pavimento térreo.

A demanda por áreas de uso comum para atividades de lazer foi crescente na década, acredita-se que em virtude da crescente violência urbana, que tem gerado um certo 'auto isolamento', o que também seria indicativo da tendência apresentada após o meio da década em busca de lotes com mais espaços para os empreendimentos residenciais.

Nos condomínios do início da década, observou-se que o edifício foi implantado com o recuo frontal mínimo estabelecido pelo Código de Urbanismo do período, sendo essa característica mais marcante naqueles onde o terreno não permitia um aproveitamento mais vantajoso deste recuo. Nos exemplares João XXIII, Piazza

Bella Vista, Carrion de Los Condes, Phoenix, Bosque do Farol, Montese, observou-se a fachada frontal próxima do alinhamento do limite de testada do terreno independente se nos demais limites haverá ou não recuos mais generosos.

Somando-se aos anteriormente citados, Dulce Tenório e Portal do Mar, também inseridos em lotes de menores proporções, há vagas de garagem que se localizam na área dos pilotis, ocupando parcialmente o pavimento. No caso do edif. Bosque do Farol, restringindo o uso da área para implantação de áreas coletivas.

3.1.2.2 Lote com edifício único com áreas de recuos maiores

Na tipologia 2, foram registrados 8 edifícios, todos na segunda metade do período em estudo (Quadro 10) Essa tipologia de edifício ocorre em função de lotes maiores, que possibilitam uma inserção mais 'livre' do edifício. Alguns desses lotes têm maiores dimensões por se tratarem de terrenos de antigas mansões, agora incorporados para construção residencial multifamiliar, como no caso do Mirante Club Estratégia (Figuras 55 e 56), antiga mansão onde durante duas décadas funcionou uma já tradicional 'casa de festas' da cidade.

Há também os casos de remembramentos de lotes como nos exemplares dos Edif. Giardino Di Mare (Fig. 57), Edif. Fiori (Fig. 58) e Edif. Salute (Fig. 54), estes últimos executados por uma mesma construtora e incorporadora que prospectou no bairro, lotes com dimensões amplas e com a premissa de unificação com lotes vizinhos. Nessa tipologia, visualiza-se uma melhor disposição das áreas voltadas às atividades de lazer, visto que podem ser distribuídas ao longo de todo o lote.

Quadro 10 - Edifícios com tipologia 2.

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Giardino di Mare	2006	Edif. Salute	2008
Edif. Portal do Mar	2007	Edif. Fiori	2010
Edif. Palazzo San Pietro	2007	Edif. Dilma Paiva	2010
Edif. Maison de La Concorde	2008	Mirante Club Estratégia	2010

Fonte: Elaborado pela autora

A existência de recuos maiores, a presença de itens como quadras esportivas, presentes nos oito condomínios dessa tipologia de implantação e outros equipamentos que não se fazem possíveis na tipologia 1 ou quando existem são bastante limitados. Nos oito edifícios enquadrados nesta tipologia, observou-se que

o agenciamento do projeto se beneficia da fluidez permitida pelas maiores dimensões.

As áreas de uso coletivo nessas implantações conferem ao projeto como um todo uma caracterização da moradia tradicional do bairro, onde as casas térreas frequentemente possuíam área de lazer com piscina, churrasqueira, e em percentual menor quadras esportivas ou campos de futebol.

Após cinco décadas de verticalização no Farol, e, atualmente, o bairro é considerado pelo setor imobiliário uma região consolidada nesse nicho de mercado, ainda assim, a vista aérea do bairro do farol demonstra a predominância do uso residencial com tipologia de edifício unifamiliar, cujo padrão vai se homogeneizando, porém bem evidente se observadas as características de cada área, ora padrões socioeconômicos, o entorno possui ou não um conjunto edilício com alto padrão construtivo.

As áreas próximas das encostas que no passado eram preteridas, surgem como áreas promissoras e se apresentam bastante valorizadas. A alteração que se percebe na transferência do uso unifamiliar para o multifamiliar no edifício vertical em primeira instância é esse uso da área externa ao edifício e interna ao lote.

Para se obter essas dimensões, em alguns casos, foram lembrados mais de dois lotes, como pode-se ver no Edif. Fiori, cuja localização no mapa da SEMPLA indica a reunião de quatro lotes para a configuração atual apresentada pelo lote.

Figura 54 – área de lazer Edif. Salute



Fonte: Material divulgação Marroquim Engenharia, 2009.

Figura 55 – área de lazer Edif. Mirante Club Estratégia



Fonte: www.mcz.maisimoveis.com

Figura 56 – Clube do Edif. Mirante Club Stratégia



Fonte: www.mcz.maisimoveis.com

Figura 57 – Área de lazer Edif. Giardino di Mare



Fonte: Material divulgação Marroquim Engenharia

Figura 58 – área de lazer do edif. Fiori



Fonte: Material divulgação Marroquim Engenharia

Outras hipóteses podem ainda ser investigadas acerca das dimensões dos lotes onde foram implantados esses edifícios, porém, nesta pesquisa, priorizou-se o uso de dados oficiais e de acordo com o mapa de Geoprocessamento fornecido pela SEMPLA.

No mapa estudado, identificou-se casos de remembramentos e de lotes realmente com grandes dimensões. Não houve ainda, com base no mapa, implantação de edifício em lotes antes ocupados por outros usos, ou mesmo chácaras dentro do perímetro que tenham cedido espaço a construção de edifícios multifamiliares verticalizados.

3.1.2.3 Lotes com duas torres edificadas

Na tipologia 3 (Figura 59), enquadram-se três edifícios: Mirantes do Farol, Grand Parc Farol e Vinicius Cansanção. Essa tipologia não apresentou variação com relação ao número de blocos: condomínio constituído por dois blocos de edifícios de apartamentos, compartilhando acessos e áreas comuns.

Os condomínios são compostos por edifícios que se encontram soltos no lote e elevados do chão - através do uso dos pilotis – que funciona como abrigo para garagem e como área livre para uso coletivo no pavimento térreo. Cada edifício possui seu acesso interno independente, não existindo interligação direta entre os mesmos (Quadro 11). O condomínio Grand Parc Farol dispõe de área de lazer significativa e um elevado número de unidade de apartamentos.

Quadro 11 - Edifícios com tipologia 3.

NOME DO EDIFÍCIO	ANO REGISTRO
Mirantes do Farol	2006
Grand Parc Farol	2007
Vinicius Cansanção	2008

Fonte: Elaborado pela autora

Figura 59 - Localização e Perspectiva dos edifícios (tipologia 3)



Fonte: Elaborado pela autora

Os três edifícios: Mirantes do Farol (Figura 60), Grand Parc Farol (Figura 61) e Vinicius Cansanção (Figura 62). Apresentam áreas comuns bastante elaboradas com quadras esportivas, piscinas, salão de festas em geral comuns às duas torres do condomínio.

Figura 60 - Edif. Mirantes do Farol (Perspectiva da implantação)



Fonte:
www.mcz.maisimoveis.com

Figura 61 - Edif. Grand Parc Farol (Perspectiva da implantação)



Fonte:
www.mcz.maisimoveis.com

Figura 62 - Edif. Vinicius Cansanção (Perspectiva da implantação)



Fonte:
www.mcz.maisimoveis.com

As configurações de áreas verdes mais significativas registradas em condomínios em décadas anteriores tais como Armando Lobo (1978) e Benedito Bentes (1977) foram observadas nos edifícios Vinicius Cansanção e Mirantes do Farol. Neste último as duas torres de edifícios se encontram posicionadas em um nível mais elevado que o da rua, possuindo acesso aos edifícios com escadarias e jardinagem, que criam um percurso de entrada, onde se consegue ter uma visão da edificação e uma inserção agradável com relação à paisagem urbana, com presença de vegetação que remete aos jardins das casas térreas tipologia tradicional do bairro.

No Vinicius Cansanção, a implantação ocupando com caminhos ajardinados as laterais do terreno conduzindo ao fundo do lote, onde se encontra a maior parte da estrutura da área de lazer de uso comum, retoma a atmosfera dos quintais das casas do bairro aproveitando os desníveis do terreno. O condomínio Grand Parc Farol, dentre os três dessa tipologia de implantação, foi o único a não apresentar grandes massas de vegetação, ficando sua área verde restrita às jardineiras que contornam as áreas de uso comum.

Em relação ao posicionamento das torres no lote e a relação entre elas, pode-se observar que se deu de acordo com a área e formato do lote: o Mirantes do Farol (figuras 59 e 60) encontra-se em lote com grande área, em formato de quadrilátero (irregular, tendendo a forma trapezoidal), que possibilitou o posicionamento das torres voltadas para área de lazer, mantendo as exigências da relação dos edifícios com os limites externos do terreno.

Mesmo tendo acesso por três vias distintas, a implantação do Mirantes do Farol usa apenas a Travessa Guedes de Miranda, acesso principal ao condomínio, voltando toda implantação para orientação nascente, a rua de menor fluxo, por se tratar de uma rua sem saída, o que também se justifica na premissa de que, nesta década, os empreendimentos no bairro visavam moradias mais seguras e reservadas.

O Grand Parc Farol (figuras 59 e 61) insere-se em um remembramento de lotes que se alinham por parte de seus limites laterais, um lote não anexado ao conjunto cria um obstáculo à ocupação do empreendimento, uma vez que a porção pertencente ao lote de esquina impede uma fluidez na implantação e impõe maiores restrições.

Diante da peculiaridade do formato do lote, percebe-se que a opção utilizada para melhor aproveitamento da área do terreno foi a implantação de cada torre dentro da porção de solo dos lotes originários, no trecho onde os lotes foram religados ocorre a conexão, as torres não formam entre si um alinhamento regular, é um arranjo espacial que permite a coexistência em condomínio, mas também indica que poderiam ser desmembrados.

O edifício Vinícius Cansanção (figuras 59 e 62) tem a forma de implantação mais semelhante às tradicionais para condomínio com duas torres, ao menos, em primeira análise, por posicionar uma torre paralela à outra, ambas paralelas à testada do lote. O lote onde foi implantado é um retângulo irregular bastante alongado cuja testada está na Rua Manoel Maia Nobre e o fundo do lote em nível bem abaixo no Vale do Reginaldo.

Essa topografia com declive acentuado permitiu que a implantação do edifício Vinicius Cansanção aproveite a dimensão longitudinal do terreno. A porção do lote que se encontra mais aproximada do nível da rua recebeu as torres de apartamentos. Já nos trechos com declive, foram implantados os equipamentos da área de lazer, áreas de uso comum.

3.1.3 Tipologia de acessos

A maioria dos edifícios em análise não possui fluidez entre os espaços internos do lote e a rua que proporcione comunicação visual e acessibilidade direta entre

esses dois elementos, salvo raras exceções. Todos os edifícios foram projetados sobre pilotis, pavimento que, em geral, é de uso comum, onde há liberdade de ir e vir dentro desse espaço.

A guarita de segurança onde ficam os porteiros, que limitam o acesso as áreas internas dos edifícios, está presente em todos e se posiciona no nível do pilotis. Observou-se três variações de posicionamento das guaritas externas: as centrais, as de canto e as de esquina, a maior parte dos condomínios vai apresentar a guarita central, que possibilita uma maior visualização do condomínio.

Com o avanço da criminalidade, mais do que nunca, as pessoas fortalecem a segurança das suas moradias. Essa necessidade de sentir-se seguro levou à proliferação de condomínios verticais murados, monitorados com câmeras de segurança, por vezes, com cercas elétricas, enfim, são fortificados e configuram um auto isolamento por parte dos moradores de edifícios verticais. Se passa a não desejar mais a fluidez entre os edifícios e a rua, não se busca mais promover a ligação entre o espaço privado e o público; antes, sim, restringir o quanto possível o acesso apenas aos moradores, funcionários e convidados.

Observa-se que até mesmo os gradis, que permitiam o contato visual entre o interior e o exterior do edifício, no nível da rua, têm ocorrência bem menor que em décadas anteriores à medida que os muros se tornaram exigências nos edifícios desse período, são previstos desde a etapa de concepção. Uma estratégia apresentada para implantação nos projetos, que se consolidou no período, foi a elevação do edifício não somente pelo uso de pilotis, o próprio pavimento de pilotis passou a ser construído um nível acima da rua.

Com essa intervenção, os espaços coletivos dos pilotis e as áreas livres dos lotes dos edifícios passam ficar ocultos por trás dos muros, configurando barreiras físicas que alteram a paisagem urbana. Devido a questões de segurança, em alguns trechos do bairro, mesmo os condomínios mais antigos, em que não estavam previstos muros no seu período de concepção e construção, tiveram muros adicionados posteriormente.

Os edifícios Piazza Bella Vista (Fig. 63), Bosque do Farol (Fig.64) e Phoenix(Fig.65), cujos fechamentos frontais apresentam gradis por mais da metade da extensão da fachada de acesso, apresentam-se como exceções aos muros fortificados como padrão usual no bairro. Essa configuração só ocorreu no início do período estudado.

Figura 63 - Edif. Bella Vista



Fonte: Acervo da autora

Figura 64 - Edif. Bosque do Farol



Fonte: Acervo da autora

Figura 65 - Edif. Phoenix



Fonte: Acervo da autora

A maioria dos muros se enquadram na composição estética da fisionomia do condomínio, muitos deles, devido à diferença de nível da rua, calçada e muro, encontram-se em nível bem abaixo do pavimento de acesso, e em apenas quatro edifícios foi registrado o uso de plataforma elevatória para acesso de cadeirantes; os demais foram aprovados antes do enrijecimento das leis que garantem acessibilidade e não desenvolveram espontaneamente entradas acessíveis a todos.

Esse partido arquitetônico adotado majoritariamente nos condomínios registrados do meio para o final da década em estudo promove uma elevação do edifício em relação ao nível da rua. Desta forma, reforça a barreira entre o exterior e a área interna do edifício. Nos edifícios Giardino de Mari, Mirantes do Farol, Palazzo San Pietro, Vinicius Cansanção, Plaza De La Concorde, Portal do Farol, Dulce Tenório, Dilma Paiva, Mansão Antônio Soares e Fiori essa elevação é mais significativa.

Nas entradas de pedestres, um elemento que aparece com frequência nos prédios da mostra é o portão com clausura, sistema com duas grades, que é um tipo de gaiola para impedir o acesso direto à área interna do condomínio. Dentre os edifícios estudados, apenas em três não se registrou esse tipo de portão de acesso, foram eles Edif. Caiana, Edif. Portal do Mar e Edif. Terrazzos. As entradas de veículos se dão por meio de portões elétricos com sistema de abertura por acionamento remoto. O uso de entradas distintas para acesso à garagem de subsolo e garagem de pilotis é a configuração mais comum.

Nos edifícios Caiana, Salute e Dilma Paiva, registram-se apenas um portão de acesso às garagens, mesmo havendo nos dois últimos condomínios garagens no

pavimento de pilotis e pavimentos subsolo. No Salute, percebeu-se que a abertura de um outro portão de acesso não se faria possível porque implicaria em perda de área útil no pavimento de pilotis. Já no caso do Edif. Dilma Paiva, certamente em virtude do formato do lote, cuja maior porção do terreno fica no interior da quadra, restando apenas uma testada mais estreita, não viabilizou entradas distintas.

3.1.4 Volumetria

Os edifícios estudados nesse período apresentam, no geral, uma volumetria despojada de ornamentação, mais voltada para a simplificação racional, cujos volumes resultam da disposição interior do apartamento, além das condições técnicas, prevalecendo composições simétricas e repetição de elementos simples.

Nestes termos, de acordo com a análise da forma dos edifícios do período 2000-2010 com relação à volumetria adotada, observou-se que as estratégias de composição partem sempre de um prisma, cujas tipologias formais distintas dividem-se em três grupos:

Quadro 12 - Grupos por tipologia da forma / volumetria

CLASSIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE ¹
Grupo 1 Prisma com base retangular alongada	Edifícios cuja base primária do prisma é retangular com maiores extensões gerando uma forma alongada com adições e/ou subtrações.	08
Prisma com base retangular	Edifícios cuja base primária do prisma é retangular com adições e/ou subtrações.	06
Prisma com base quadrangular	Edifícios cuja base primária do prisma é quadrangular com adições e/ou subtrações.	11 ²
Prisma com base trapezoidal	Edifício cuja base primária do prisma é irregular, trata-se de um formato trapezoidal com adições e/ou subtrações	3

Fonte: Elaborado pela autora

¹ Neste item têm-se 28 plantas para análise: 22 plantas referentes aos edifícios em torre única, somadas as 6 plantas dos condomínios com duas torres.

² Na figura apresenta-se 10 plantas, mas, se contabiliza 11 em virtude da duplicidade das torres do Vinicius Cansanção, só foi apresentada uma vez por se tratarem de plantas absolutamente idênticas.

3.1.4.1 Tipologia 1 - Prisma com base retangular alongada

Volume com prisma de base retangular alongada - corresponde normalmente aos edifícios compostos por pavimentos que possuem organização interna com um ou com dois, quatro, seis e até oito apartamentos por andar rebatidos, desde que essa disposição esteja em ordem linear, gerando assim o formato mais alongado da base (Figura 66).

Os edifícios Piazza Bella Vista (2001), Phoenix(2004), Portal do Mar, Piazza San Pietro e Grand Parc Farol/torre 1 (2007), Terrazzos (2008), Salute(2009), Dilma Paiva são exemplos, com um apartamento por andar, que se enquadram nesta tipologia volumétrica; parte possui na fachada frontal à varanda como elemento de adição, outros sofreram subtração na fachada para esculpir varandas, no caso do Palazzo Maggiori, e, no Portal do Mar, essa subtração se deu com recorte sinuoso, sugerindo em parte uma adição, mas, se observado atentamente, percebe-se que estas estão dentro do limite da forma primária.

Os edifícios Piazza Bella Vista, Terrazzos e Salute apresentaram adições e subtrações mais sutis, compostas por um leve saque na volumetria do prisma. Além disso, as áreas de serviço dos dois edifícios apresentam também recuos do formato primário para permitir uma melhor distribuição de aberturas o que não se faria possível na superfície plana.

No edifício Phoenix, o revestimento de fachada usou de cromatismo contrastante entre uma lâmina e outra, fazendo-se notar uma forma que não é esculpida na superfície, ou seja, nesse volume praticamente de paralelepípedo regular, percebe-se uma forma mais dinâmica em virtude do uso da cor.

Na forma dos edifícios Dilma Paiva, e Grand Parc Farol/torre1, há subtrações muito discretas, dando à volumetria um aspecto próximo ao prisma regular, cujo destaque maior ao recorte se dá pelo cromatismo empregado no revestimento da fachada. Registrou-se ainda uma subtração no volume prismático na face posterior dos edifícios Grand Parc Farol/torre 1, Terrazzos e Salute, que resulta em um volume em formato de “C”, considerado estratégico no sentido em que se forma um grande vão aberto, localizado no perímetro externo, permitindo que a maioria dos

seus ambientes se posicione no perímetro do edifício e possa assim ter abertura com o exterior.

Figura 66 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma de retângulo alongado



Fonte: Elaborado pela autora

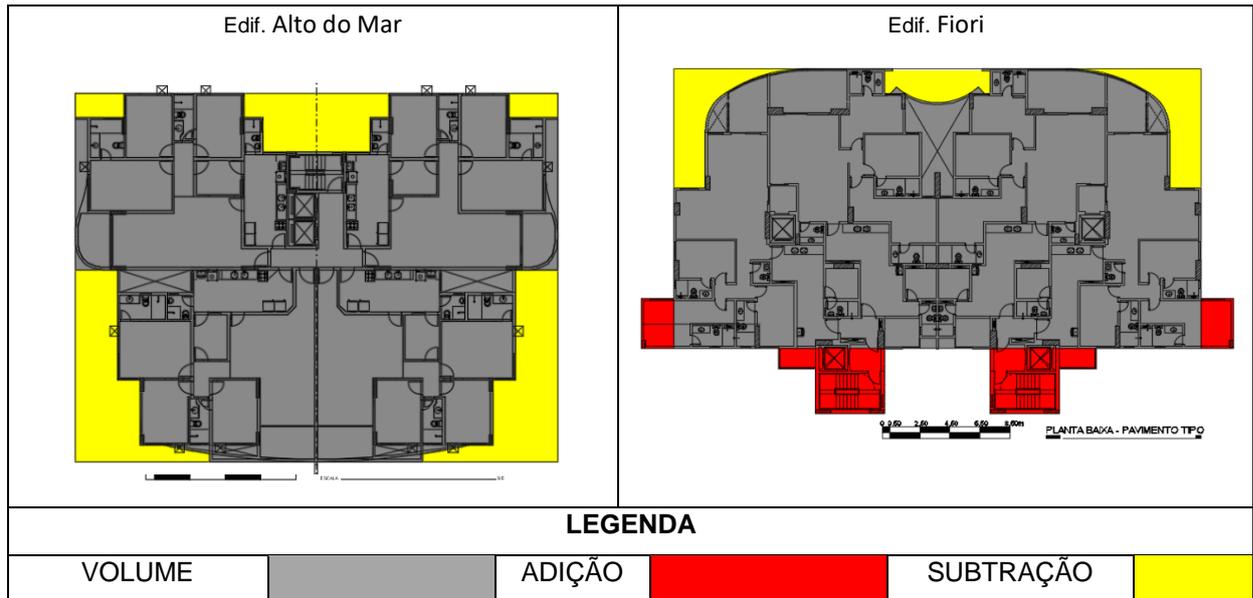
3.1.4.2 Tipologia 2 - Prisma com base retangular

O volume com prisma de base retangular - corresponde aos edifícios que contêm pavimentos regulares com organização interna com quatro a seis apartamentos por andar rebatidos, desde que essa disposição esteja em ordem linear, gerando, assim, o formato de retângulo regular na sua base (Figura 67).

Os edifícios Montese (2001), Dulce Tenório (2003), Alto do Mar (2004), Brisas do Farol (2008), Mansão Antônio Soares (2010) e Fiori (2010) são 6 exemplos dessa tipologia dois deles abrigam 5 apartamentos por pavimento, dois são edifícios com 6 apartamentos por lâmina e os dois restantes têm 4 unidades por andar pode-se perceber que o formato regular favorece a disposição mais compacta.

Figura 67 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma retangular





Fonte: Elaborado pela autora

3.1.4.3 Tipologia - Prisma com base quadrangular

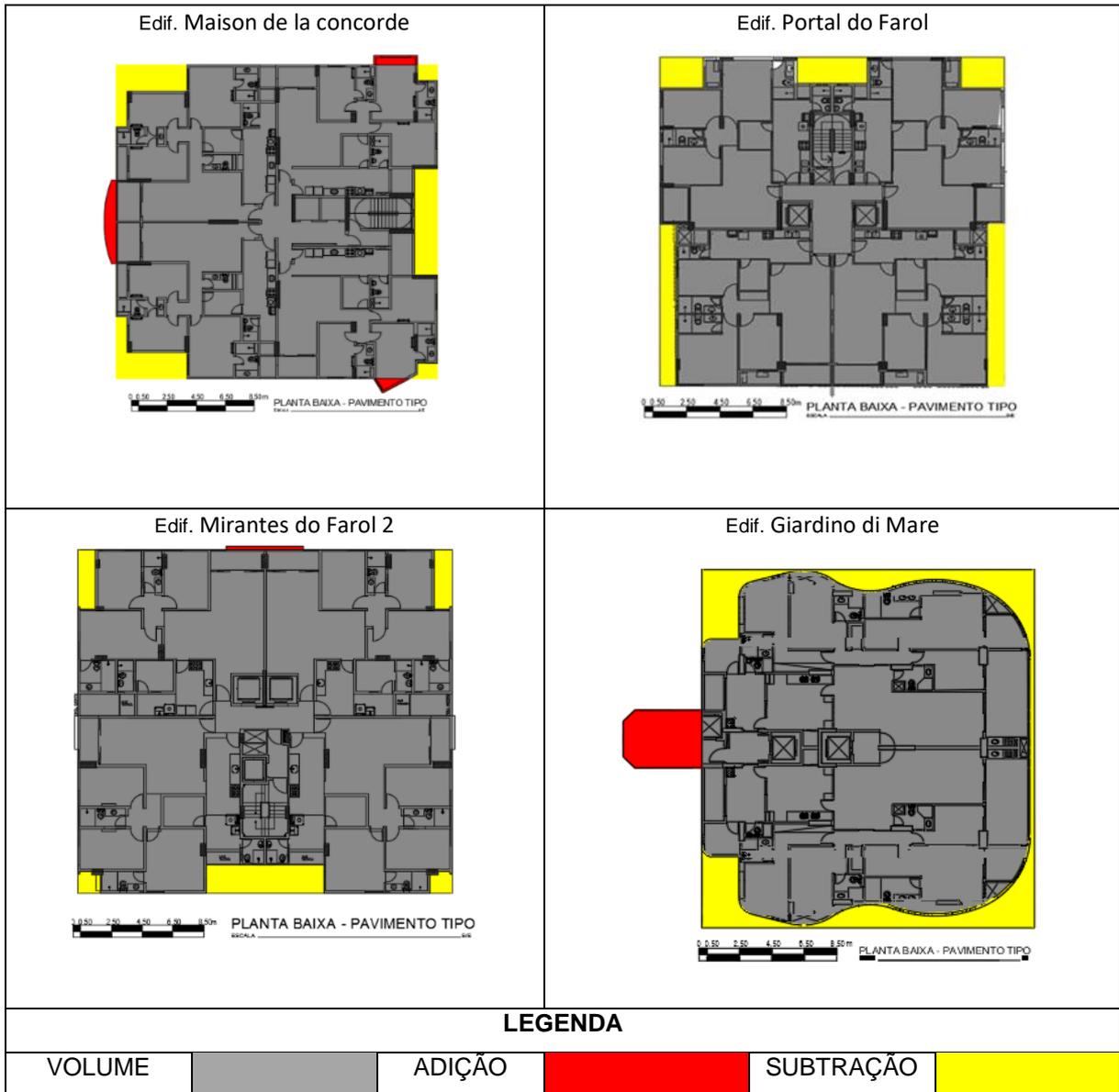
Volume com prisma retangular quadrado - que corresponde aos edifícios compostos por dois e quatro apartamentos por andar rebatidos no mesmo pavimento tipo em disposição cruzada (Figura 68), pode ser exemplificada pelos edifícios Alto do Mar (2003), Bosque do Farol (2005), Giardino di Mare e Mirante do Farol/torre 2 (2006), Montese e Grand Parc Farol/torre 2 (2007), Vinícius Cansanção (torres 1 e 2), e Maison de La Concorde (2008), Portal do Farol (2009).

Os elementos de adição mais frequentes nesses edifícios são as varandas, na fachada frontal ou lateral do edifício, contudo, essas adições ocorrem de modo discreto em superfície, sendo mais destacadas pelo cromatismo empregado no revestimento de fachada.

Nos edifícios Carrion de Los Condes, Maison de La Concorde e alto do Mar observou-se uma subtração no volume prismático quadrado e leves avanços aditivos nos dois primeiros em formato de semicírculo nas varandas, no último o formato curvilíneo mais sinuoso. No exemplar Giardino di Mare, o formato da base se aproxima de um quadrado, mas advém da composição de adição de formas geométricas regulares justapostas e a subtração de trechos sinuosos, resultando em uma base irregular e, conseqüentemente, em uma forma de poliedro mais arrojado.

Figura 68 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma de quadrangular



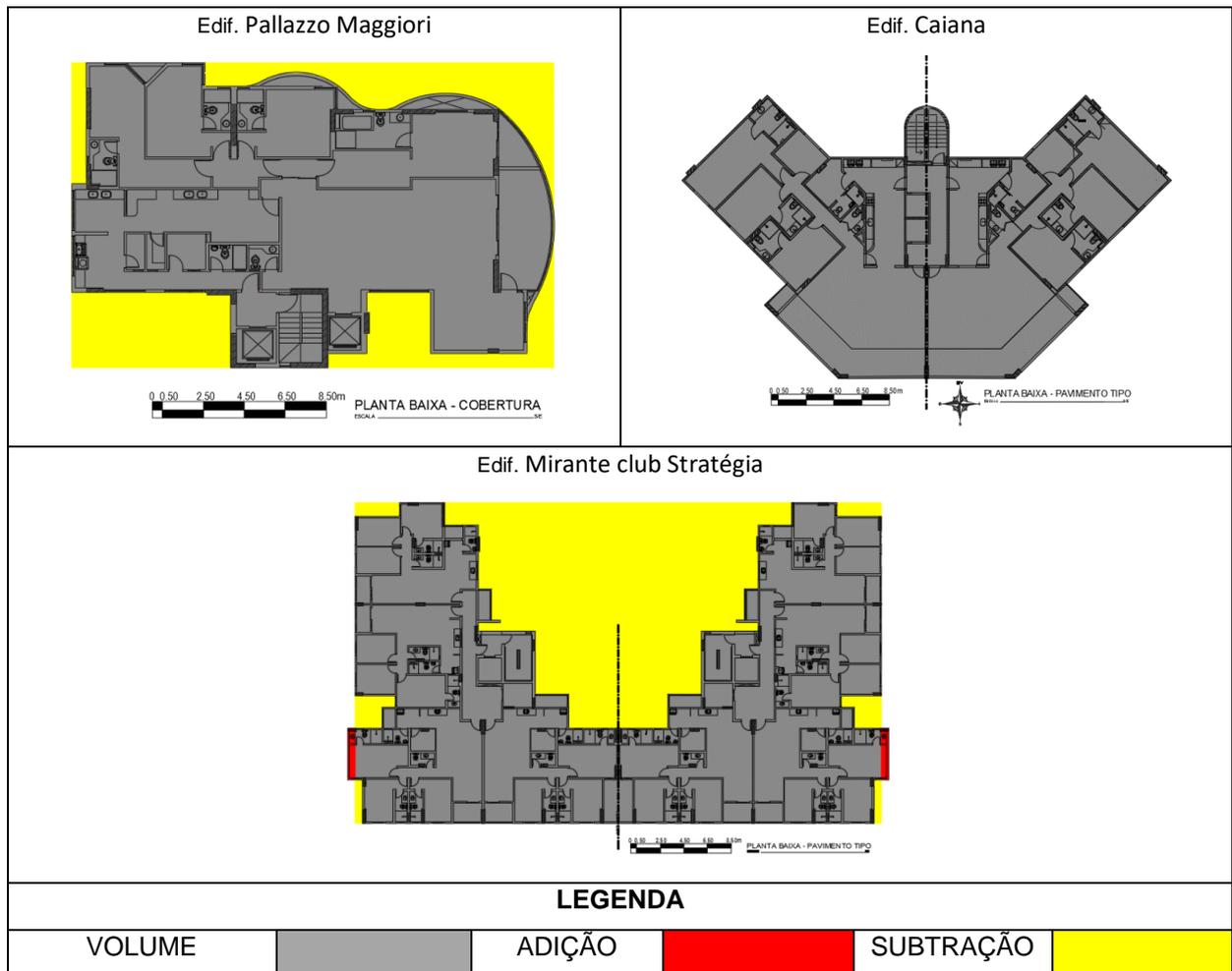


Fonte: Elaborado pela autora

3.1.4.4 Tipologia 3 - Prisma com base irregular

Volume com prisma de base irregular, corresponde aos edifícios cuja lâmina base, que deu origem ao volume, se formou a partir da junção de mais de uma forma geométrica ou mesmo a partir de formas geométricas menos regulares como trapézios como no exemplo do edifício Caiana (2004), formas circulares como no Palazzo Maggiori (2003), ou ainda formas geométricas justapostas em direções distintas, criando uma base com grande vazio ao centro, caso do Mirante Club Estratégia (Figura 69).

Figura 69 - Especificação dos edifícios de tipologia com prisma trapezoidal



Fonte: Elaborado pela autora

3.2 CONFIGURAÇÃO INTERNA

A configuração espacial destes edifícios, sua estrutura interna e o modo com que as diferentes partes que o compõe se relacionam pode ser entendida desta forma, por anatomia dos edifícios, o modo como estão distribuídos os ambientes; quantos são e se apresentação especificidades.

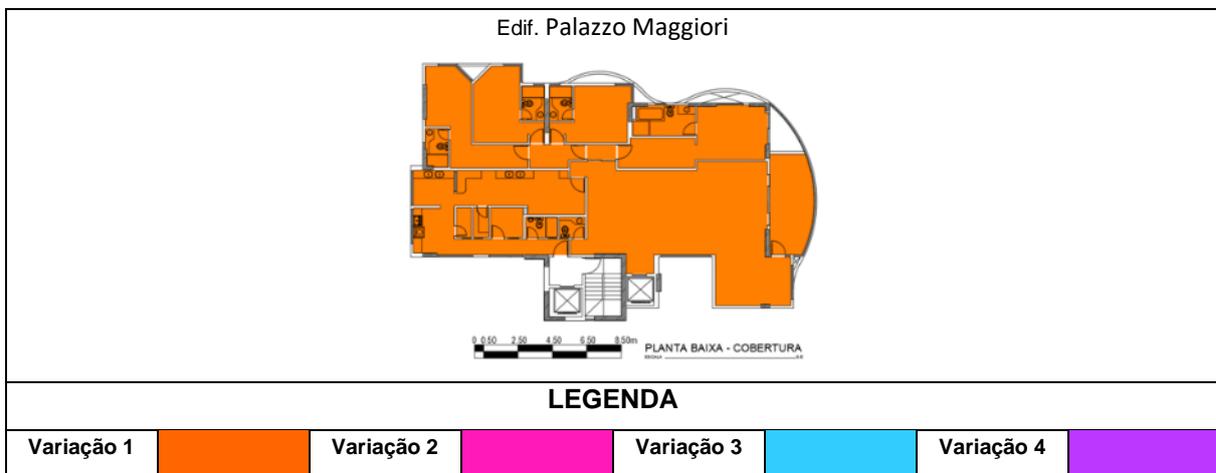
Para observar a estrutura interna, deve se entender a(s) planta(s) arquitetônicas. É recomendável colorir as diferentes zonas e/ou setores. Deve ser feito um esforço por reconhecer setores vinculados funcionalmente. Outras vezes, dependendo do caso, as seções são outra importante fonte para entender a organização.

3.2.1 Número de apartamentos por pavimento

No que diz respeito à configuração interna dos edifícios, quanto à quantidade de apartamentos por andar, identificaram-se quatro tipologias distintas (Figuras 70 a 77). A forma de distribuição das unidades por andar apresentaram distinções de acordo com as possibilidades da lâmina.

A tipologia mais recorrente é a que apresenta de dois a quatro apartamentos por andar, sendo esta significativamente superior às demais. Observou-se que, em sua maioria, os edifícios possuem plantas de pavimentos rebatidas nos edifícios com número par de apartamentos por andar.

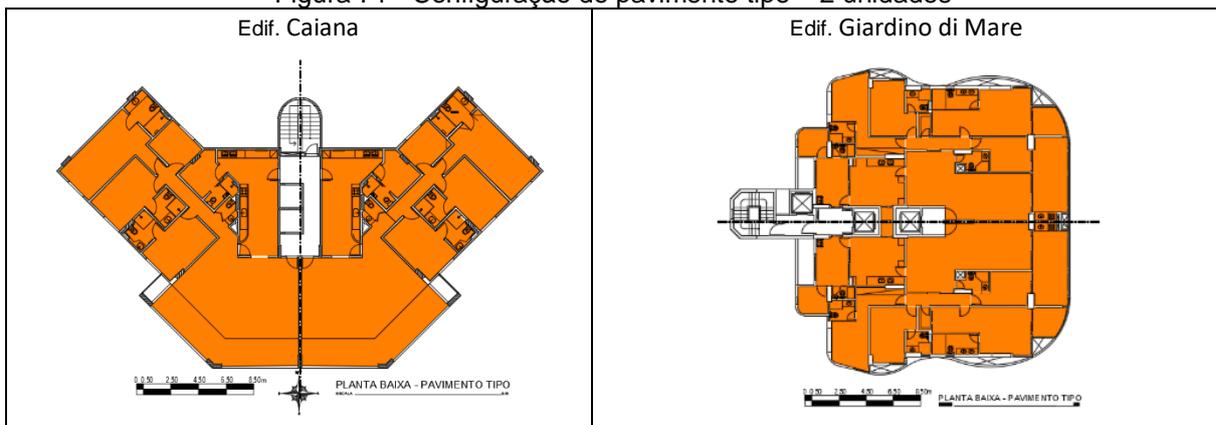
Figura 70 - Configuração do pavimento tipo – 1 unidade



Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia de dois apartamentos (Figura 71) por pavimento apresentou apenas dois edifícios, esses por sua vez têm a disposição das unidades de modo espelhado, tendo as duas unidades formato e áreas iguais.

Figura 71 - Configuração do pavimento tipo – 2 unidades



Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia com três apartamentos por pavimento apresentou quatro edifícios (Figura 72), cuja disposição das unidades em dois deles se dá de modo linear, suas unidades formatos e áreas distintas. No edifício João XXIII e Mirantes do Farol – Torre 1 a disposição dos três apartamentos se faz com o rebatimento de duas plantas iguais e uma terceira planta diferente em formato e área.

Figura 72 - Configuração do apartamento tipo – 3 unidades

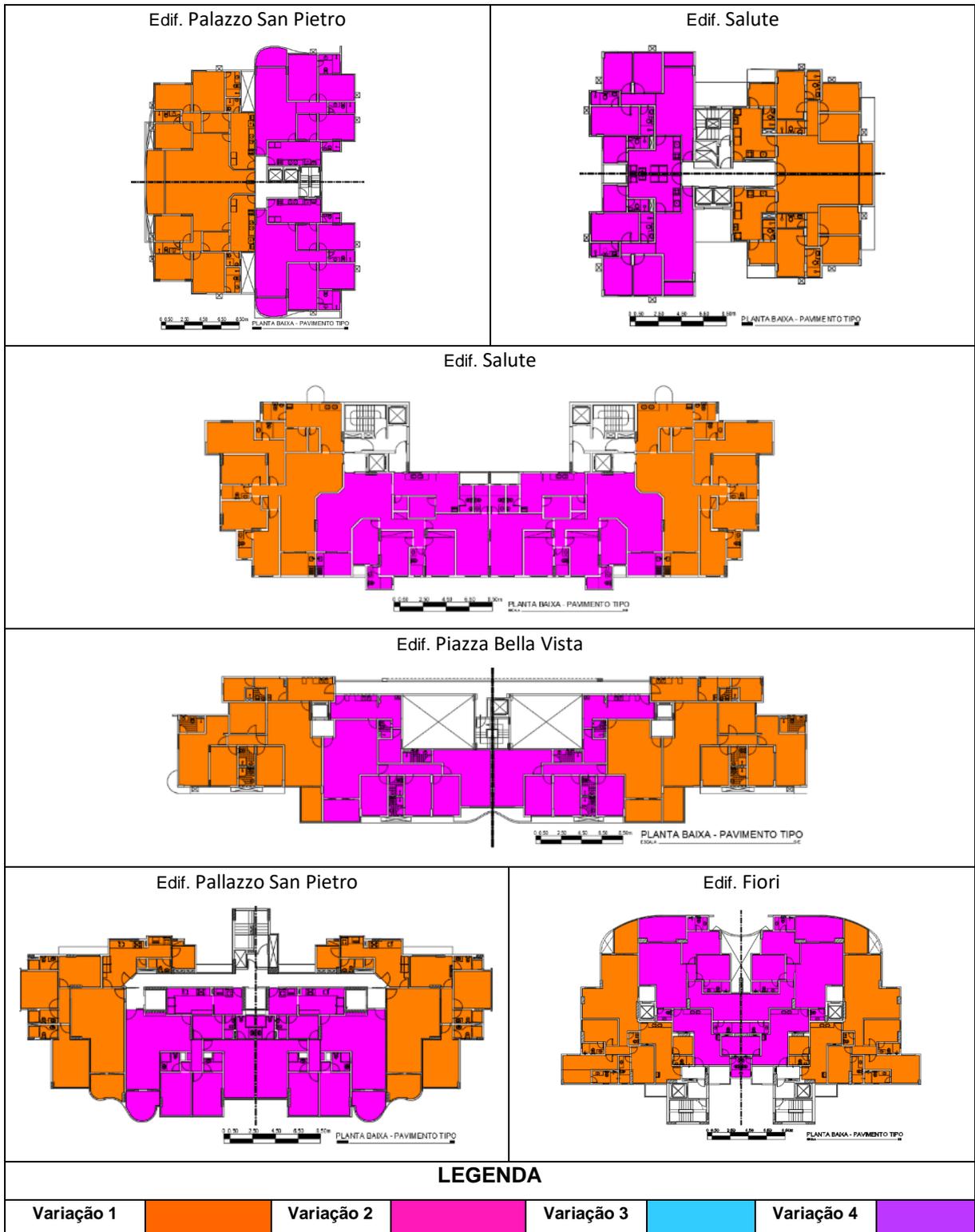


Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia com quatro apartamentos por pavimento apresentou doze edifícios (Figura 73 e 74), disposição das unidades de apartamento em geral são rebatidas, tendo duas unidades formato e áreas iguais, sendo assim dois pares de planta por lâmina. No edifício Portal do farol os quatro apartamentos são idênticos, ou seja, um

modelo de planta foi rebatido na horizontal e depois espalhado na vertical, gerando uma forma quadrangular na lâmina.

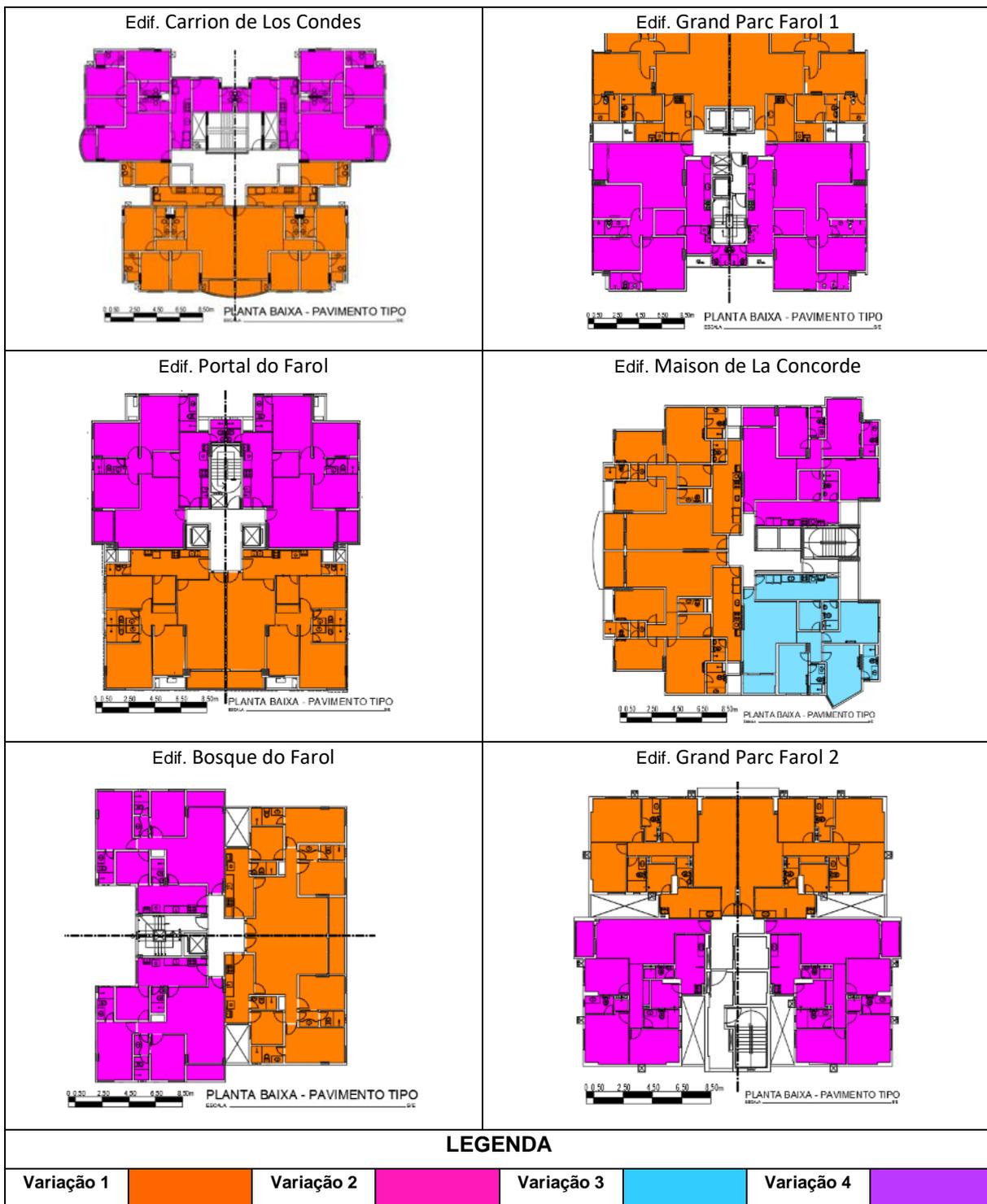
Figura 73 - Configuração do pavimento tipo – 4 unidades



Fonte: Fabiane Santos, 2014

As plantas de pavimento tipo não rebatidas permitem uma alteração na disposição dos arranjos internos das plantas, propondo variações de tipologias nas unidades de apartamentos de um mesmo edifício, como, por exemplo, o edifício Maison de la Concorde que usa um chanfro para se favorecer da vista na varanda.

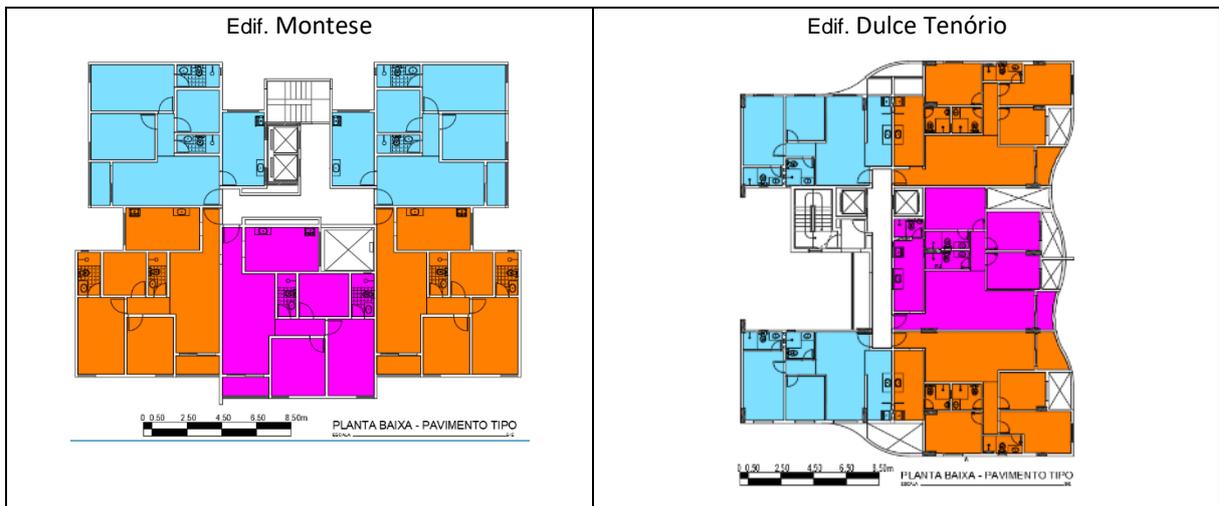
Figura 74 - Configuração do pavimento tipo – 4 unidades



Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia com cinco apartamentos por pavimento apresentou apenas dois edifícios (Figura 75), a disposição das unidades neles se dá de modo semelhante, três apartamentos alinhados à fachada frontal e os dois restantes contínuos aos apartamentos das extremidades da fachada frontal, no Dulce Tenório as unidades são formatos e áreas distintas, já no Montese os cinco apartamentos tem o mesmo formato e áreas iguais.

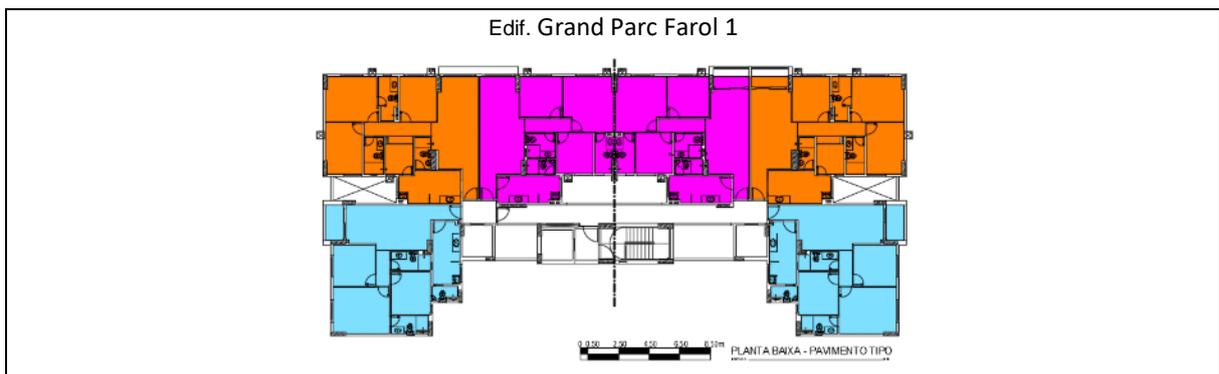
Figura 75 - Configuração do pavimento tipo – 5 unidades

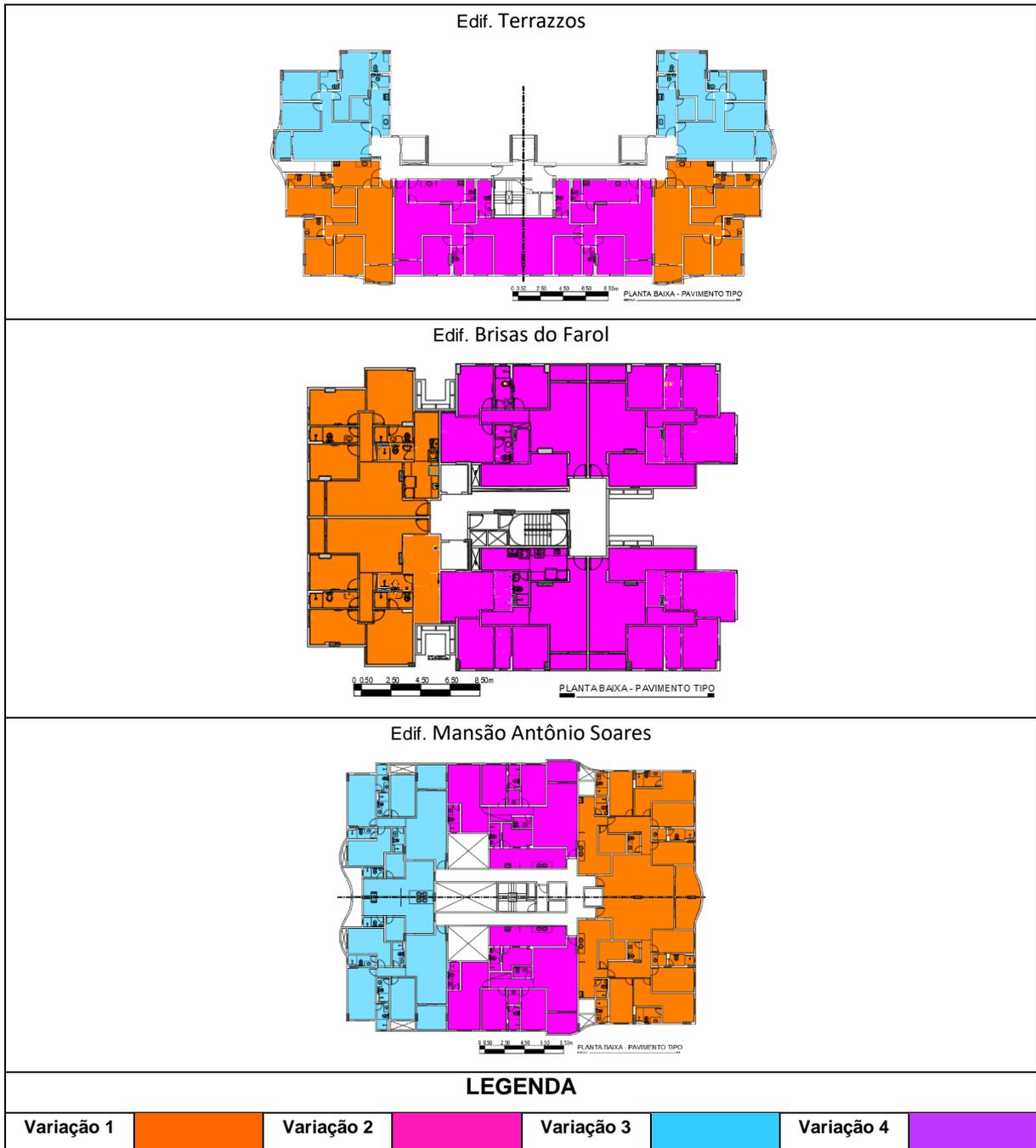


Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia com seis apartamentos por pavimento apresentou quatro edifícios (Figura 76), semelhante aos edifícios com 4 apartamentos por andar a disposição dos apartamentos também são rebatidas, tendo duas unidades formato e áreas iguais, formando três pares de planta por lâmina. Deste modo as duas plantas situadas no centro da fachada frontal são iguais, e a partir delas se dá o espelhamento das demais unidades. No edifício Brisas do Farol são duas plantas de apartamento, os dois apartamentos frontais são no mesmo formato e área e os quatro restantes têm um segundo formato e área distinta.

Figura 76 - Configuração do pavimento tipo – 6 unidades



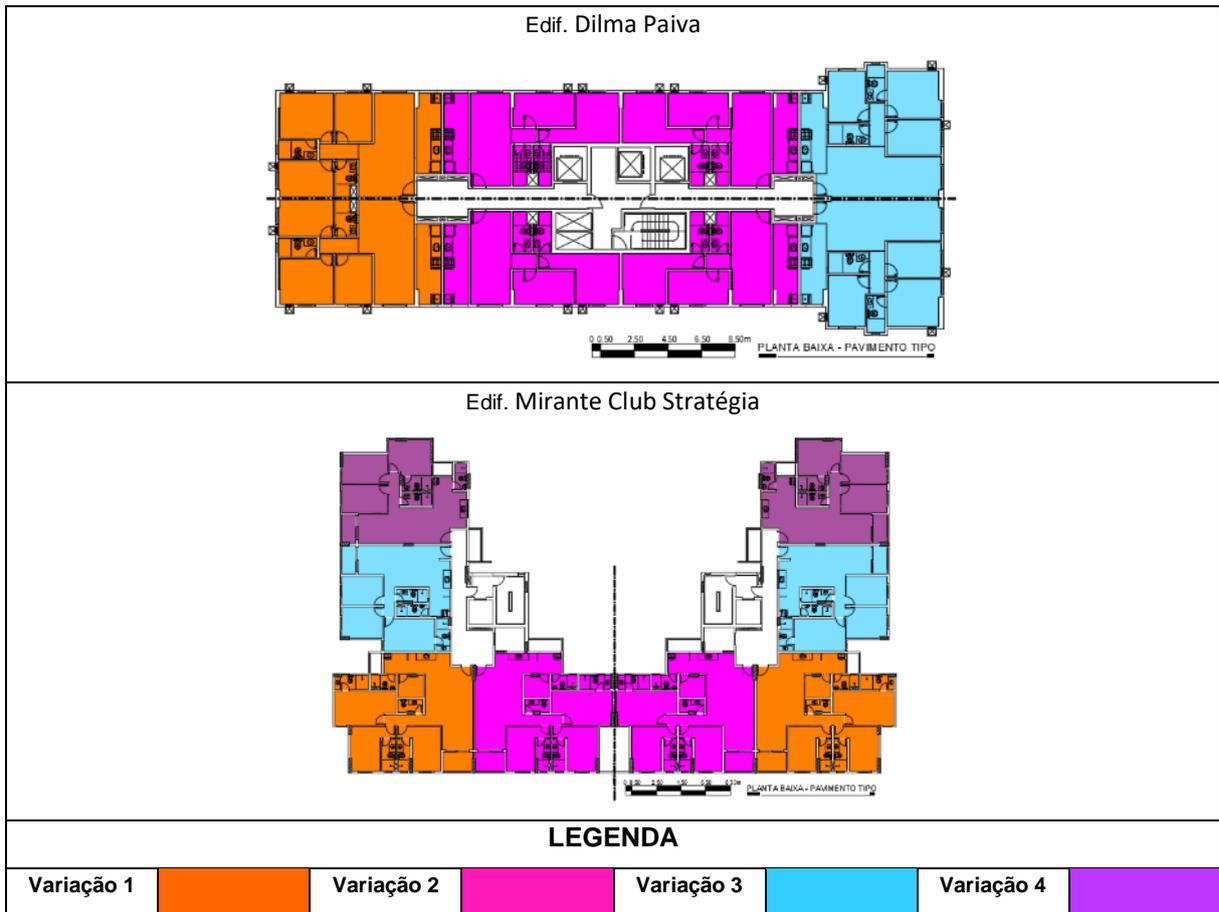


Fonte: Elaborado pela autora

A última tipologia aquela com oito apartamentos por pavimento também apresentou apenas dois edifícios (Figura 77), a disposição das unidades nestes dois exemplares se dá de modos distintos, no edifício Dilma Paiva há três plantas, uma planta corresponde às duas da fachada frontal, uma segunda planta com quatro unidades no centro da lâmina e os dois apartamentos de fundo são uma terceira planta. No edifício Mirante Club Estratégia quatro apartamentos estão alinhados à fachada frontal e os restantes contínuos aos apartamentos das

extremidades da fachada frontal.

Figura 77 - Configuração do pavimento tipo – 8 unidades



Fonte: Elaborado pela autora

3.2.2. Circulação vertical

Com a verticalização da construção – construção de pavimentos superpostos – estes pavimentos devem ser servidos por uma circulação vertical, além da horizontal.

A circulação vertical tem função de vencer os desníveis em geral e/ou entre pavimentos consecutivos, possibilitando o livre acesso e circulação entre estes. Faz-se por meio de escadas, rampas elevadores e etc. Já a circulação horizontal é feita a partir de corredores, halls e etc. seu dimensionamento deve seguir a NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edificações) e a NBR 9050/2004 (Norma de Acessibilidade).

3.2.2.1 Escada

A circulação vertical da escada subdivide-se em duas tipologias: exteriorizada ou confinada. Com relação às escadas exteriorizadas, observou-se duas variações: as centrais e as de canto (Figura 78). São doze edifícios nessa tipologia, pode-se Fiori e Palazzo San Pietro como exemplos de edifícios que apresentam as escadas exteriorizadas centrais, recorrentes em edifícios com dois apartamentos por andar que possuem planta rebatida.

Figura 78 - Circulação centralizada exteriorizada





Fonte: Elaborado pela autora

Nas escadas confinadas, observou-se também duas variações: as interiorizadas e as periféricas. As escadas confinadas interiorizadas trazem a vantagem de possibilitar o máximo aproveitamento das superfícies das fachadas para abertura de compartimentos principais para o exterior, recurso utilizado em alguns edifícios como Dilma Paiva e Mansão Antônio Oliveira, entre outros (Figura

79). Observou-se as escadas confinadas periféricas com frequência nos edifícios com pavimento com rebatimento de apartamentos - posicionadas no centro do pavimento - pode ser considerada (juntamente com os elevadores e hall) o eixo ordenador principal que divide o arranjo espacial simetricamente. Essa variação da escada é observada com frequência significativa.

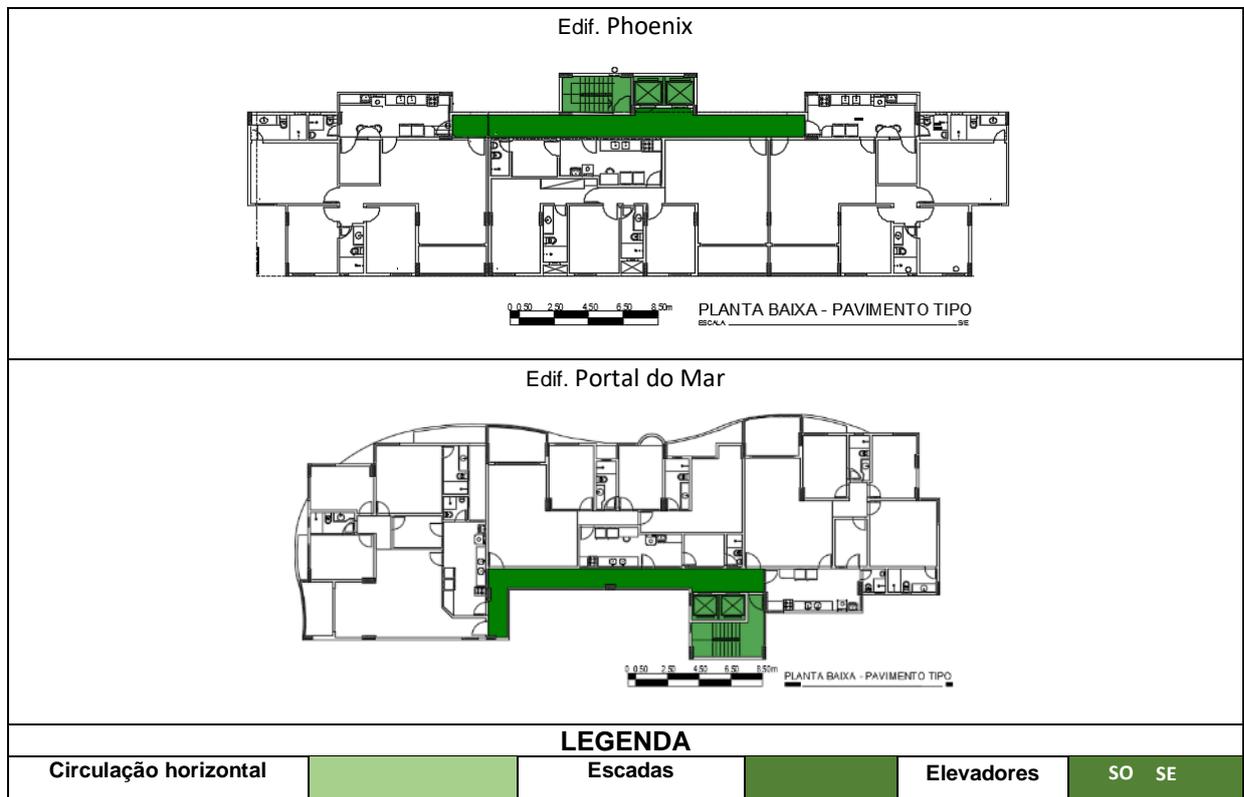
Figura 79 - Circulação centralizada confinada



Fonte: Elaborado pela autora

Identificou-se as escadas centralizadas alongadas nos edifícios com lâmina do pavimento com maiores extensões longitudinais, havendo ou não rebatimento de apartamentos na Figura 80 vê-se no edifício Phoenix (2004) com um extenso corredor de circulação horizontal com a caixa de circulação vertical centralizada na extensão da mesma, enquanto a circulação centralizada e alongada do Edif. Portal do Mar (2007) se entende fazendo conexão entre as três unidades do pavimento sem que estas sejam em plano rebatido. Diferentemente da categoria anterior não pode ser considerada o eixo ordenador principal que divide o arranjo espacial simetricamente. Essa variação da escada é observada com menos frequência estando presente naqueles edifícios de lotes mais estreitos.

Figura 80 - Circulação centralizada alongada

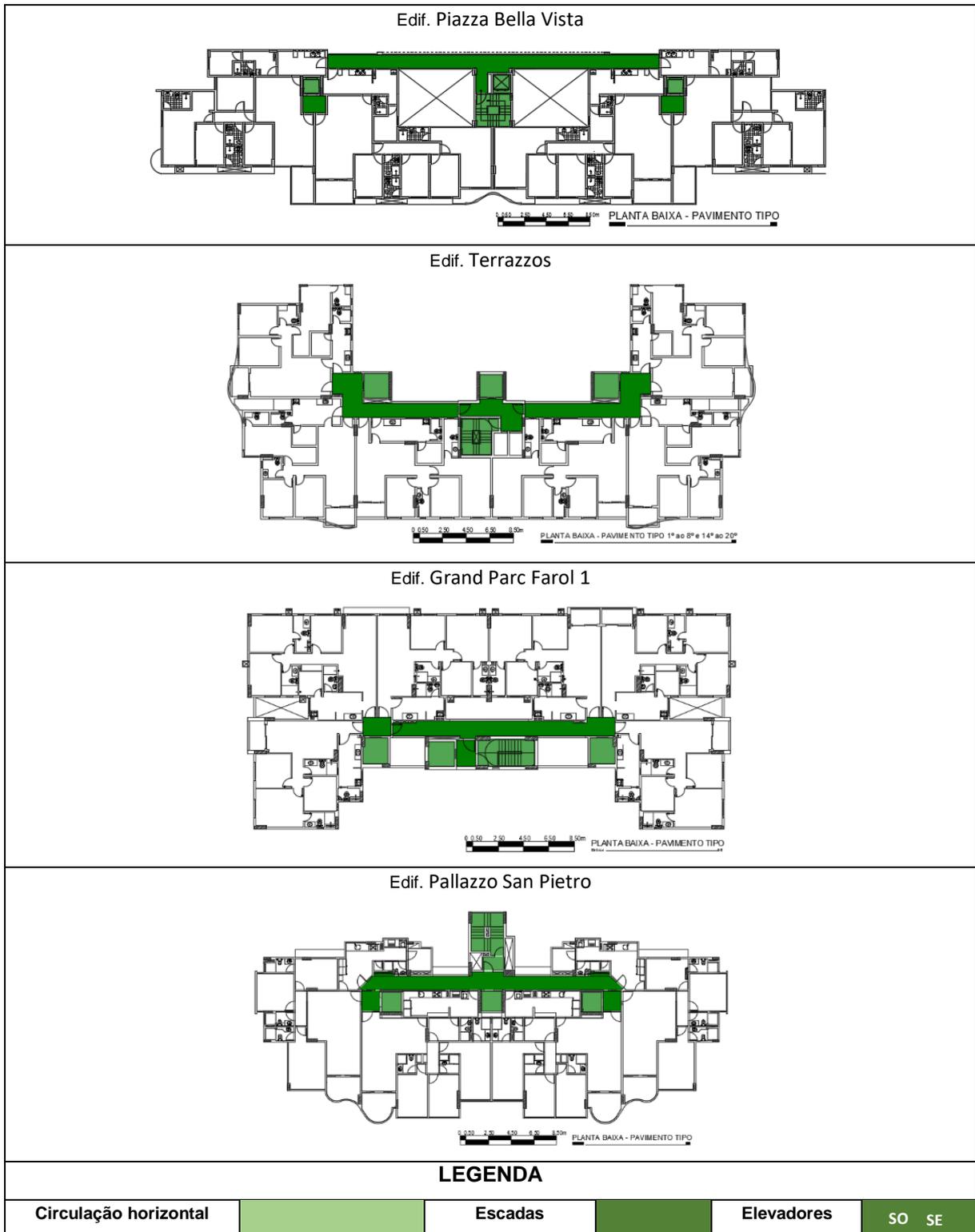


Fonte: Elaborado pela autora

A circulação vertical com dois pontos interligada por uma circulação horizontal alongada é uma outra forma de solucionar o fluxo de acesso as unidades privativas no pavimento tipo. Apresenta variações Circulação horizontal com ligação com exterior, como vê-se nos Edifícios Piazza Bella Vista,2001; Grand Parc Farol (torre 1),2007 e Terrazzos,2008. (Figura 81). Uma outra forma de disposição encontrada nas tipologias de circulação se deu no edifício Palazzo San Pietro, 2007, cuja

circulação vertical e os dois eixos de circulação vertical encontram-se parte exteriorizados, parte confinados. (Figura 81).

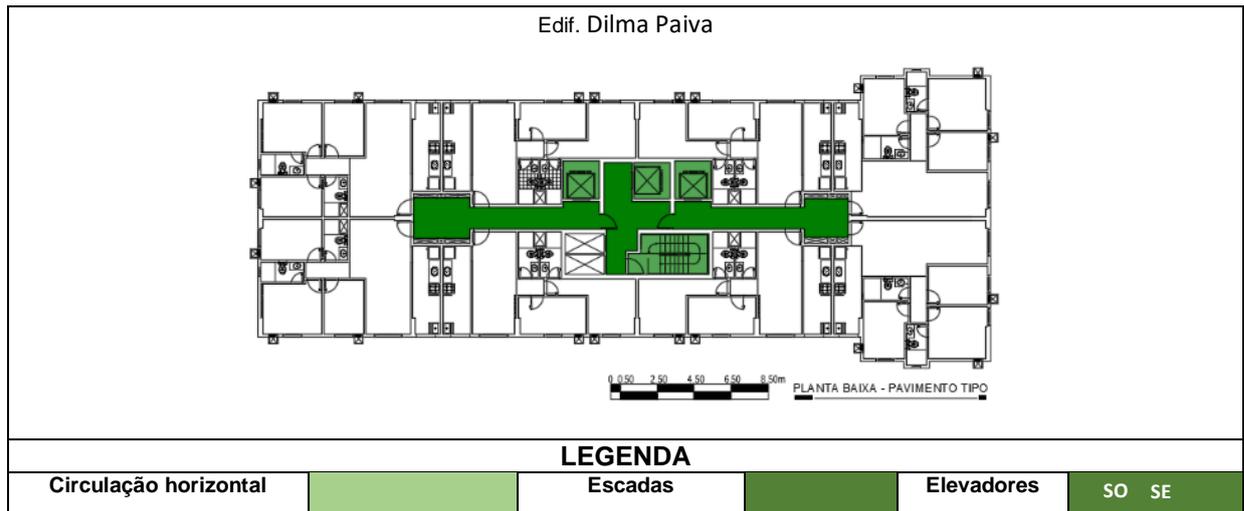
Figura 81 – Circulação exteriorizada com 2 pontos interligados



Fonte: Elaborado pela autora

No edifício Dilma Paiva, 2010, tem-se a configuração confinada de circulação horizontal alongada com dois eixos de circulação vertical (Figura 82).

Figura 82 – Circulação confinada com 2 pontos interligados



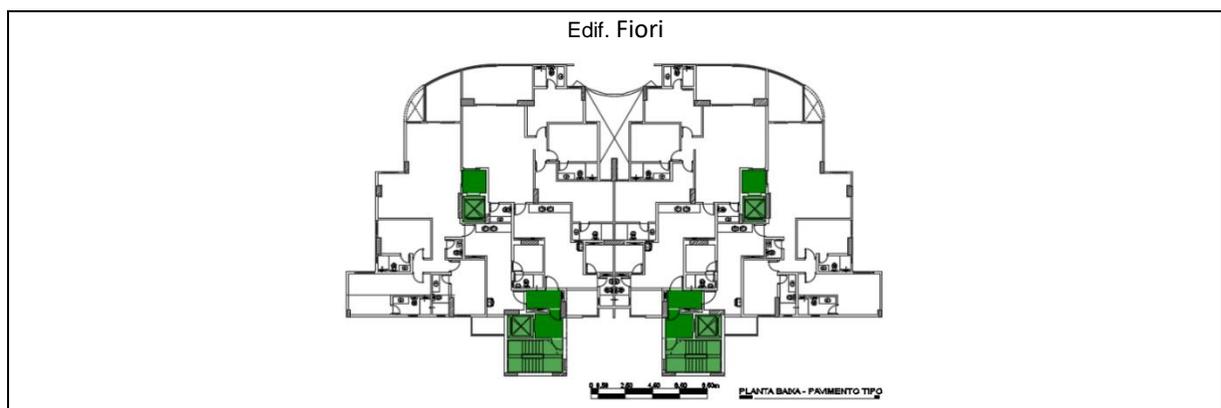
Fonte: Elaborado pela autora

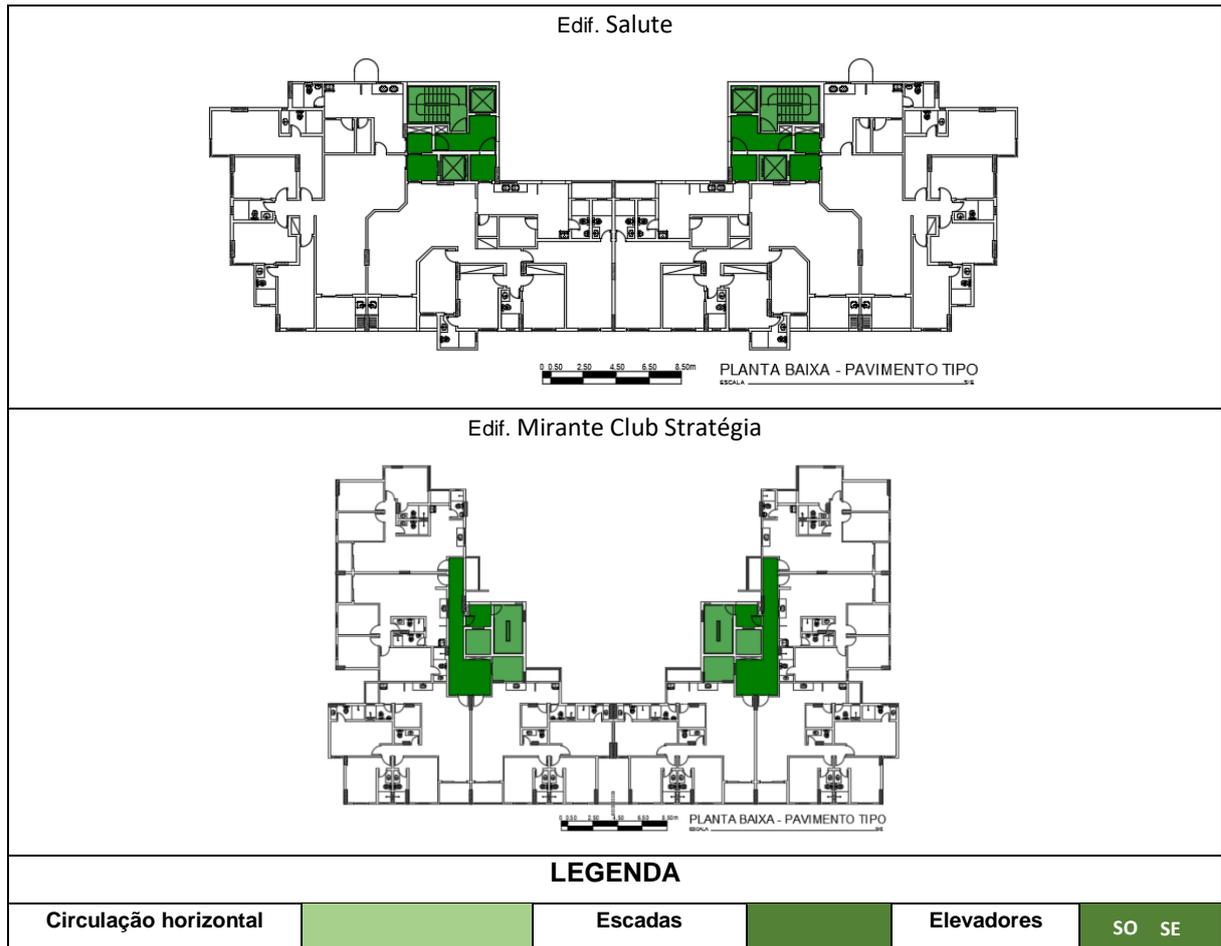
Nos edifícios Fiori (2010), Salute (2008) e Mirante Club Estratégia (2010), tem-se a configuração de dois pontos isolados de circulação vertical (Figura 83), no edif. Fiori parte da circulação do elevador está confinada e há dois eixos de circulação vertical.

No edif. Salute os eixos de circulação vertical estão isolados por darem acesso distintos à torre, a configuração desse edifício de assemelha à duas torres unidas, deste modo um eixo dá acesso às terminações 1 e 2 e o outro às terminações 3 e 4, havendo circulação horizontal entre 1-2 e 3-4 apenas no nível do pilotis.

Por fim tem-se a configuração em dois pontos do edifício Mirante club Estratégia que se assemelha à disposição anterior, igualmente ao edif. Salute neste há uma distribuição dos apartamentos separados em duas alas, ficando quatro unidades sendo servida por um eixo vertical de circulação e não estabelece ligação por circulação horizontal com as demais unidades.

Figura 83 - Circulação com 2 pontos isolados





Fonte: Elaborado pela autora

3.2.2.2 Elevadores

Com relação aos elevadores, observou-se que em todos os edifícios esse elemento posiciona-se confinado no interior do pavimento tipo, voltado diretamente para espaço de circulação horizontal (hall) de cada pavimento. Sendo necessário, portanto, analisá-los em conjunto.

Diferente de outras épocas, foram identificadas duas variações distintas com relação à interligação desses espaços: (1) áreas em comum (hall) e elevadores demarcados em domínios social e de serviço, com elevadores e áreas em comum distintas; (2) dois elevadores (social e serviço) posicionam-se voltados para um mesmo hall, comum aos domínios social e de serviço.

A nítida separação entre os espaços social e de serviço, observado na variação (1), foi percebida em especial nos primeiros edifícios construídos em padrões econômicos mais elevados. Como nos edifícios Fiori e Salute entre outros. Nos

pavimentos tipo com dois apartamentos por andar e plantas rebatidas, observou-se que uma distribuição comum entre esses elementos é aquela em que o hall social se encontra confinado entre os acessos das duas salas sociais dos apartamentos e o hall de serviço posiciona-se também confinado intermediando a escada e o elevador de serviço.

3.2.3 Circulação horizontal

Os edifícios Portal do Mar, Maison de La Concorde exemplificam a variação (2), onde os dois elevadores posicionam-se voltados para um mesmo hall (figuras 78 e 80) não existindo mais a rígida separação entre os domínios sociais e de serviço.

Diante das análises desenvolvidas nesse capítulo, constatou-se que, sem exceção, todos edifícios posicionam-se soltos no lote (com recuo frontal, laterais e superior) e soltos do chão, com o uso dos pilotis. O pilotis funciona como abrigo para garagem, ou como área livre para uso coletivo no pavimento térreo. Com relação à ocupação dos edifícios no lote, verificou-se duas variações de tipologias: os lotes com mais de um bloco de edifícios e os lotes com edifícios isolados, sendo a segunda a que mais predomina, observada em 25 edifícios.

No que se refere ao posicionamento do lote na malha urbana, observou-se duas variações: os lotes de meio de quadra e os lotes de esquina. Os lotes de meio de quadra podem ser subdivididos em lotes voltados para uma rua ou aqueles voltados para duas ruas, o que possibilita o acesso ao edifício por ruas distintas. Já os lotes de esquina, voltam-se para duas ou três ruas. Com relação aos acessos, observou-se que os principais tendem a voltar-se para a rua ou vista mais privilegiada da cidade, geralmente com algum elemento paisagístico agradável.

As volumetrias adotadas na concepção arquitetônica dos edifícios seguem estratégias de composição que partem de um prisma, resultando em quatro variações formais: prisma retangular alongado; prisma retangular quadrado, prismas retangulares justapostos e prismas retangulares escalonados.

No que se refere à configuração interna dos edifícios, identificou-se quatro tipologias distintas: um, dois, três, quatro, cinco, seis e oito apartamentos por andar. A tipologia de quatro apartamentos por andar é a que predomina, sendo

significativamente superior às demais, observada em 12 edifícios. Também se verificou que, excluindo-se os edifícios que apresentam apenas um apartamento por andar (1 exemplar), os que apresentam planta do tipo rebatida é bastante expressivo (20 exemplares dentre os 25).

A circulação vertical da escada subdivide-se em duas classificações: exteriorizada ou confinada. Com relação às escadas exteriorizadas, observou-se duas variações: as centrais e as de canto. As escadas confinadas apresentam também duas variações: as interiorizadas e as periféricas. Em todos os edifícios, a circulação vertical dos elevadores posiciona-se confinado no interior do pavimento tipo, voltado para o espaço de circulação horizontal do hall.

Observou-se que os espaços voltados para o lazer se tornaram elemento obrigatório nos condomínios. Em 22 dos 25 edifícios as áreas comuns mais elaboradas contendo área de lazer (parque aquático, salão de jogos, lounge, etc.), quadras esportivas, salão de festas entre outros itens. Tudo indica que essa exigência, justifica-se pelo fato do crescimento da violência e insegurança nos espaços livres na cidade, espaços públicos como praças, ruas e parques, que anteriormente supriam o lazer da população local segundo Alves (2012).

Por fim, verificou-se que a maioria dos edifícios construídos no período possuem uma nítida separação entre os domínios de circulação social e serviço, enquanto os edifícios com menor área passam a não apresentar mais a rígida separação entre esses domínios, possuindo um hall de circulação comum.

4

TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS

Este capítulo é composto pelas análises relativas aos apartamentos, destinando-se à identificação e análises funcionais dos seus projetos arquitetônicos. Classificou-se as tipologias dos apartamentos: caracteriza-se a quantidade de ambientes (1), bem como seus respectivos dimensionamentos (2).

4.1 TIPOLOGIA DA CONFIGURAÇÃO ESPACIAL

Nas tipologias, predomina a configuração espacial interna de apartamentos com as zonas funcionais claramente separadas, permitindo um desenvolvimento interno fluido e sem interferência das funções individuais.

Os três setores funcionam como uma divisão física no arranjo espacial do apartamento: os setores são traduzidos como três blocos distintos. No caso dos apartamentos em análise, que possuem áreas amplas, esta distinção costuma se tornar ainda mais nítida.

O registro da tripartição funcional das áreas (íntimo, social e serviço) é frequente desde a década de 1970, segundo pesquisa de Elisa Alves (2012), e também predominante nos apartamentos até os dias atuais. Nesse tipo de planta, existe a zona diurna, com sala de estar, jantar ou copa, e cozinha, e a zona noturna, formada pelos dormitórios. Atualmente não há divisão entre zona diurna e noturna, sendo a maioria dos ambientes versáteis para o desenvolvimento das mais diversas atividades de uma residência. Nesta etapa, foram analisados os apartamentos do

pavimento tipo separadamente dos apartamentos de cobertura:

4.1.1 Tipologia com 02 dormitórios e 01 reversível

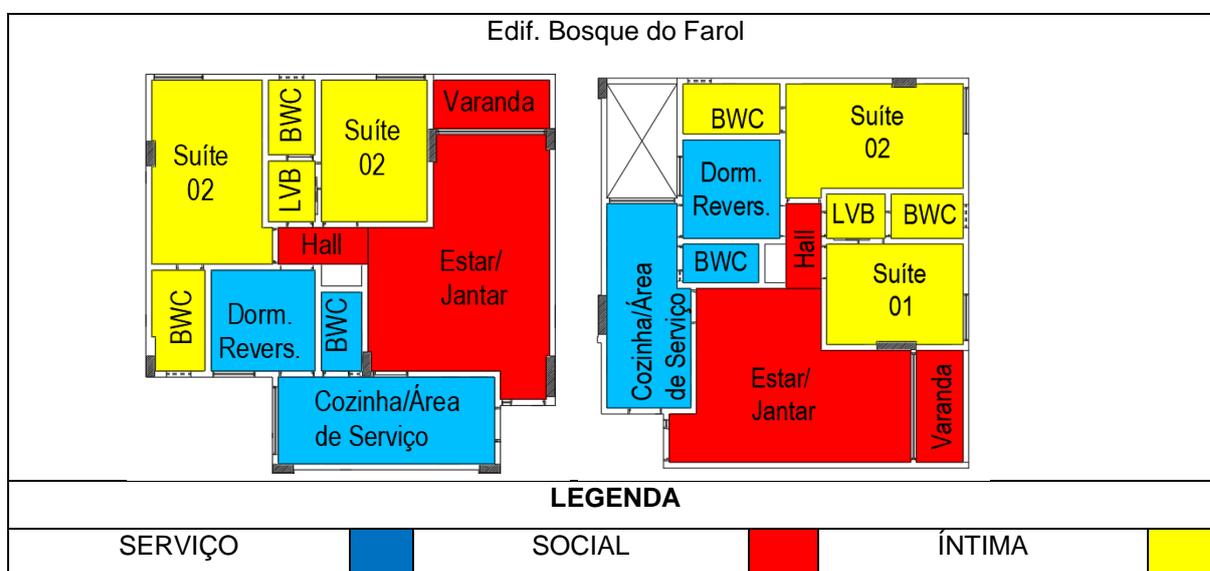
Na tipologia com 02 dormitórios foi identificada apenas em 01 edifício (Quadro 13). No Edif. Bosque do Farol, todas as unidades são de dois dormitórios, apresentando duas opções de planta. Essa tipologia coincide com os apartamentos de menores áreas privadas (Figura 84).

Quadro 13 - Tipologia com 02 dormitórios e reversível.

NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Bosque do Farol	2003

Fonte: Elaborado pela autora

Figura 84 - A tipologia de apartamento com 02 dormitórios.



Fonte: Elaborado pela autora

4.1.2 Tipologias híbridas com 02 e 03 dormitórios

Foram encontradas tipologias híbridas de 02 ou 03 dormitórios em 02 edifícios: Dulce Tenório e Dilma Paiva (Quadro 14). No primeiro, 02 das 05 unidades do piso são da tipologia de 02 dormitórios e no segundo são 04 com 02 dormitórios e 04 com 03 dormitórios.

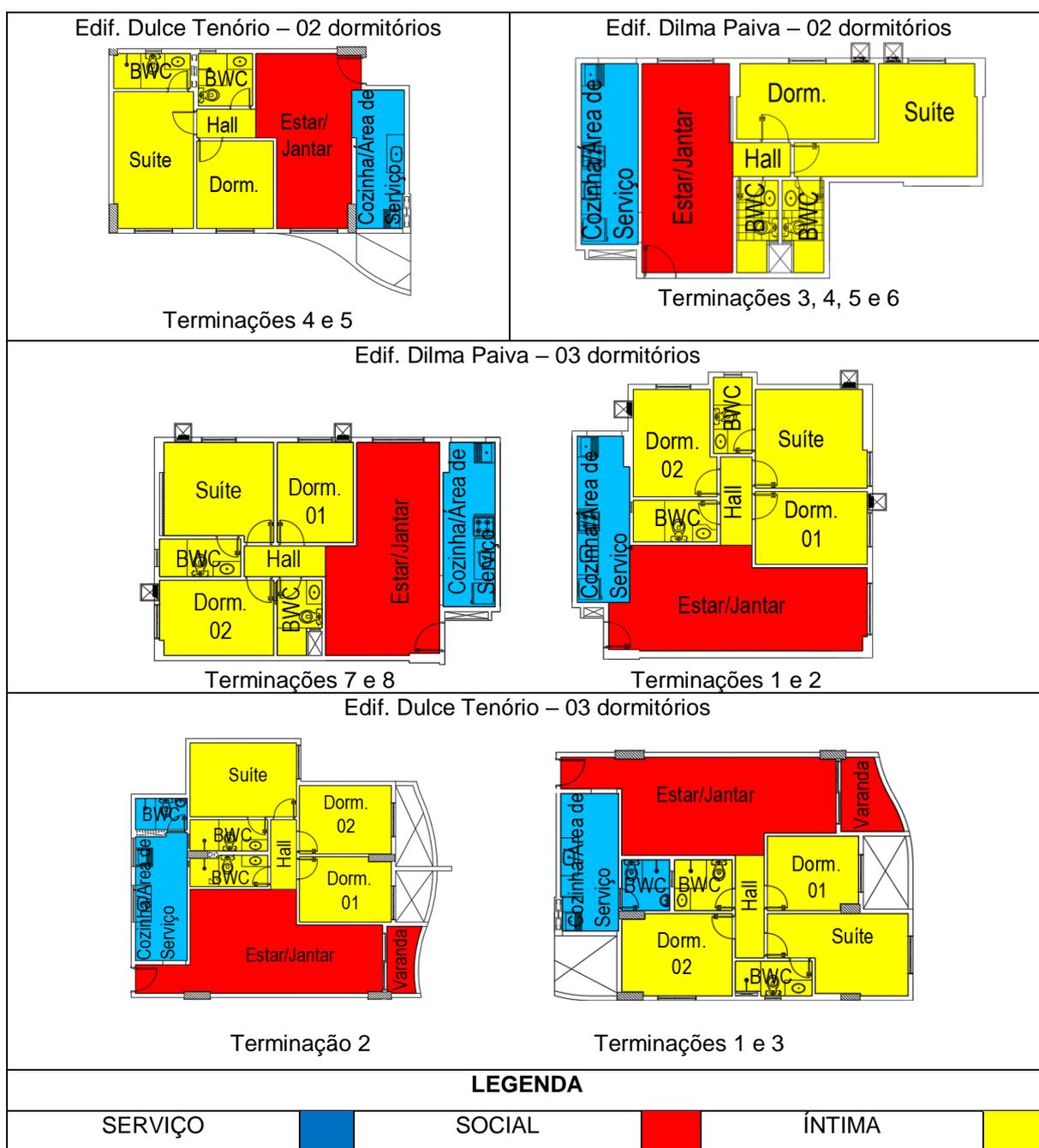
Quadro 14 - Tipologia com 02 dormitórios.

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Dilma Paiva	2004	Edif. Dulce Tenório	2008

Fonte: Elaborado pela autora

No Edif. Dilma Paiva, quatro das oito unidades possuem plantas com 02 dormitórios e as demais são de 03 dormitórios. Nos edifícios com configuração híbrida, a tipologia de 02 dormitórios apresentou duas possibilidades de planta com áreas totais semelhantes. No Edif. Dilma Paiva nos apartamentos com 02 dormitórios, devido à disposição do banheiro social não é possível compor mais uma suíte. Já nas unidades com 03 dormitórios a composição de mais uma suíte se faz possível para o dormitório 02. Assim como nas 01 e 03 do Edif. Duce Tenório (figura 85).

Figura 85 - A tipologia de apartamento com 02 ou 03 dormitórios.



Fonte: Elaborado pela autora

4.1.3 Tipologia com 03 dormitórios

O maior número de edifícios se enquadrou na tipologia com 03 dormitórios, 14 edifícios, apresentando-se tipologias distintas em um mesmo pavimento tipo, ou não nas figuras 86, 87, 88, 89 e 90 apresentamos a divisão das tipologias de 03 dormitórios pelo número de suítes. Essa tipologia ocorre em grande volume desde as décadas iniciais da implantação dos edifícios multifamiliares no Bairro do Farol.

A tipologia de 03 dormitórios apresentou variações de padrão construtivo quanto a área e forma de interligação do setor social e de serviço. Nos apartamentos com menores áreas construídas a divisão dos setores é menos nítida.

Quadro 15 - Tipologia com 03 dormitórios.

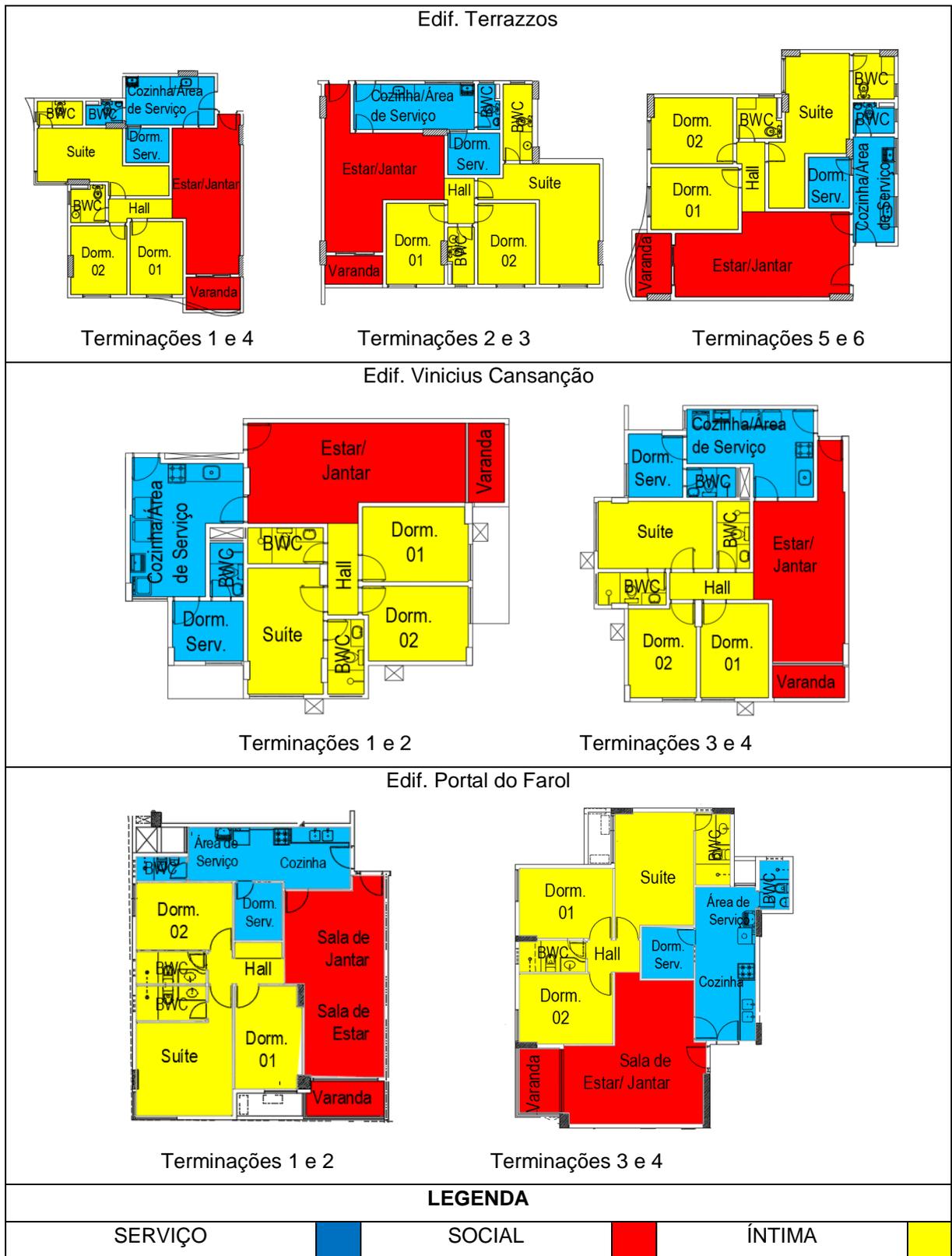
NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Carrion de Los Condes	2002	Edif. Maison de la Concorde	2008
Edif. Alto do Mar	2003	Edif. Terrazzos	2008
Edif. Phoenix	2004	Edif. Vinicius Cansanção	2008
Edif. Portal do Mar	2007	Edif. Brisas do Farol	2008
Edif. Pallazzo San Pietro	2007	Edif. Portal do Farol	2009
Edif. Montese	2007	Edif. Fiori	2010
Edif. Grand Parc Farol	2007	Edif. Mirante Club Estratégia	2010

Fonte: Elaborado pela autora

A primeira subtipologia apresenta apenas uma suíte e os dois dormitórios restantes compartilham um banheiro mas sem ligação direta com o mesmo. No edifício Terrazzos são três variações de planta com essa configuração, nelas a localização do banheiro permite uma flexibilização para compor mais uma suíte abrindo uma porta do dormitório 02 para o banheiro social, nas terminações 02 e 03 a configuração de suíte seria possível para os dois dormitórios.

Nos apartamentos do Portal do Farol, a configuração das duas opções de planta permitem flexibilizar. Nas unidades das terminações 01 e 02 um dos dormitórios não faz divisa com o banheiro impossibilitando flexibilidade para esse cômodo. Os dormitórios de serviço de todas as opções apresentaram possibilidade de interligação com o setor íntimo, demonstrando-se reversível na sua funcionalidade.

Figura 86 - A tipologia 03 dormitórios: 1 suíte + 02 dormitórios.



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 87 – Continuação- A tipologia 03 dormitórios: 1 suíte + 02 dormitórios.

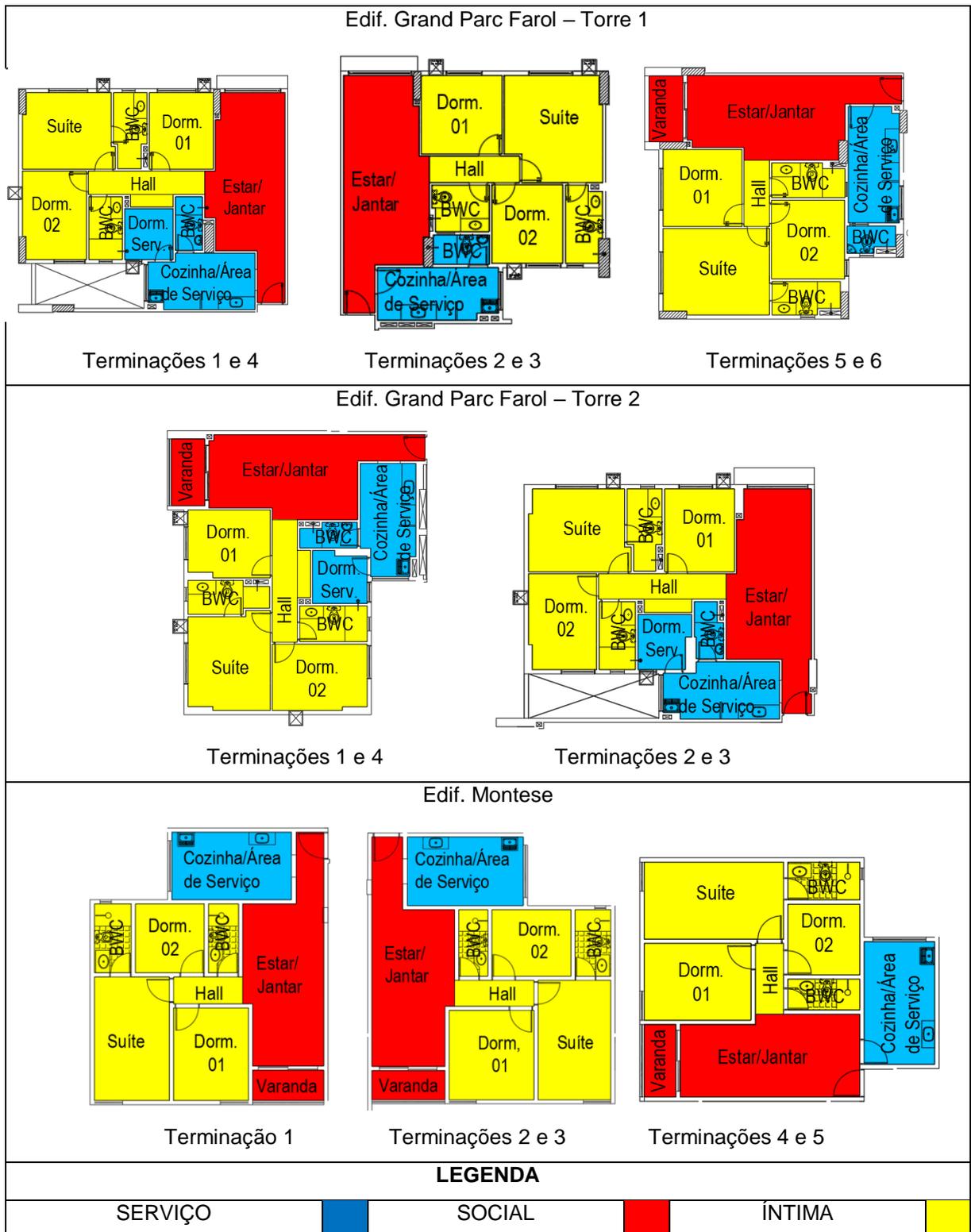


Figura 88 - A tipologia 03 dormitórios: 2 suítes + 1 dormitório.

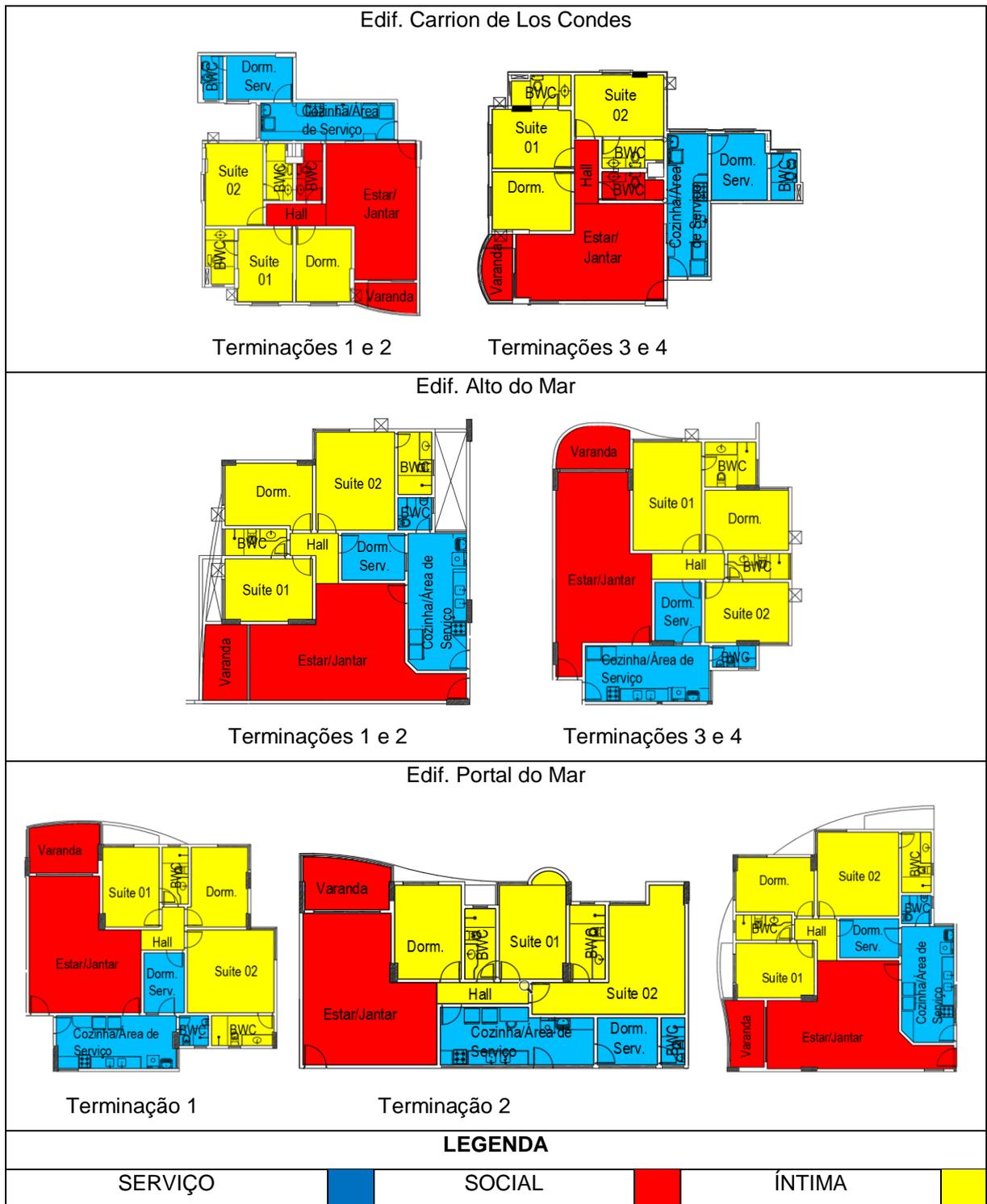
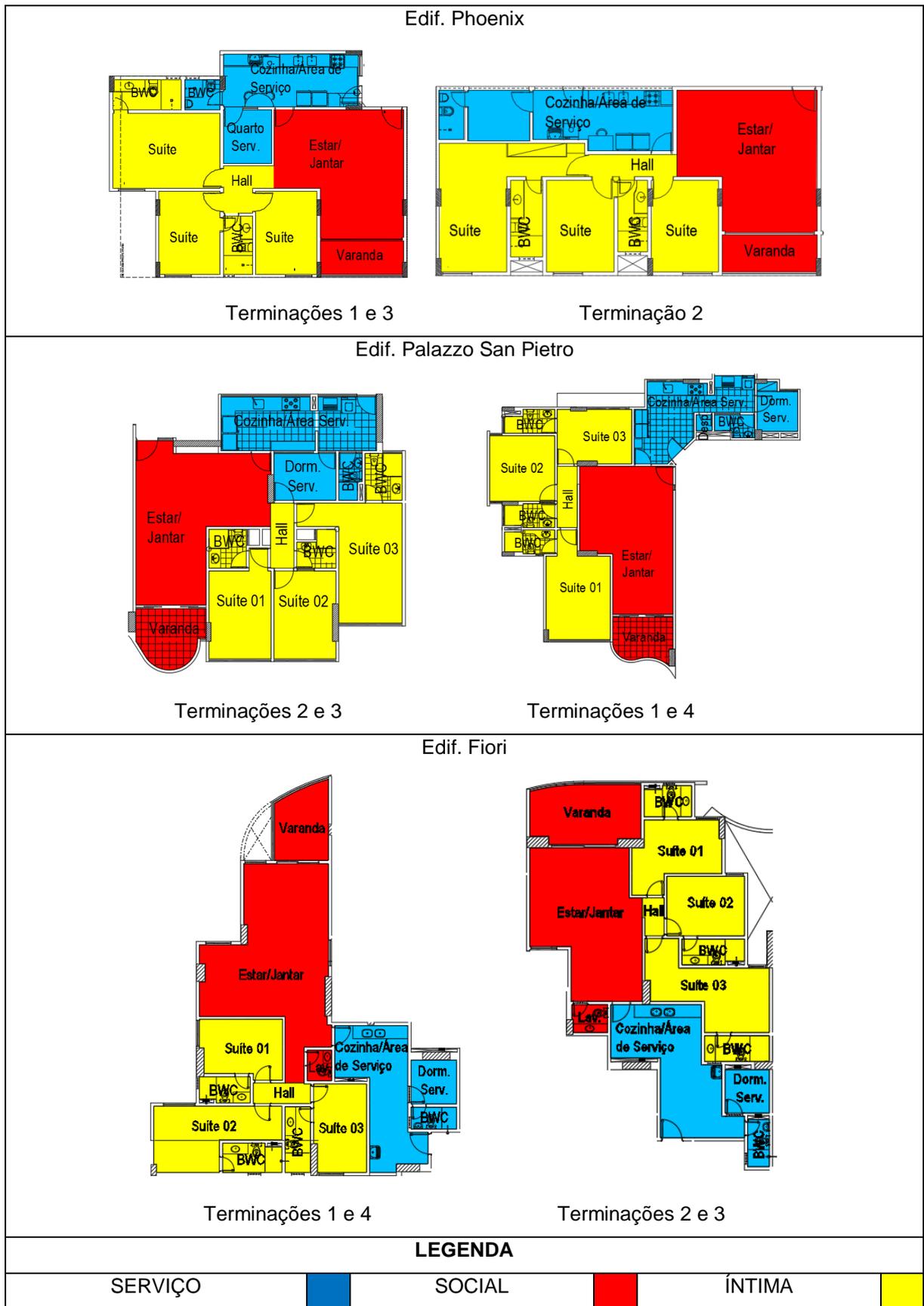
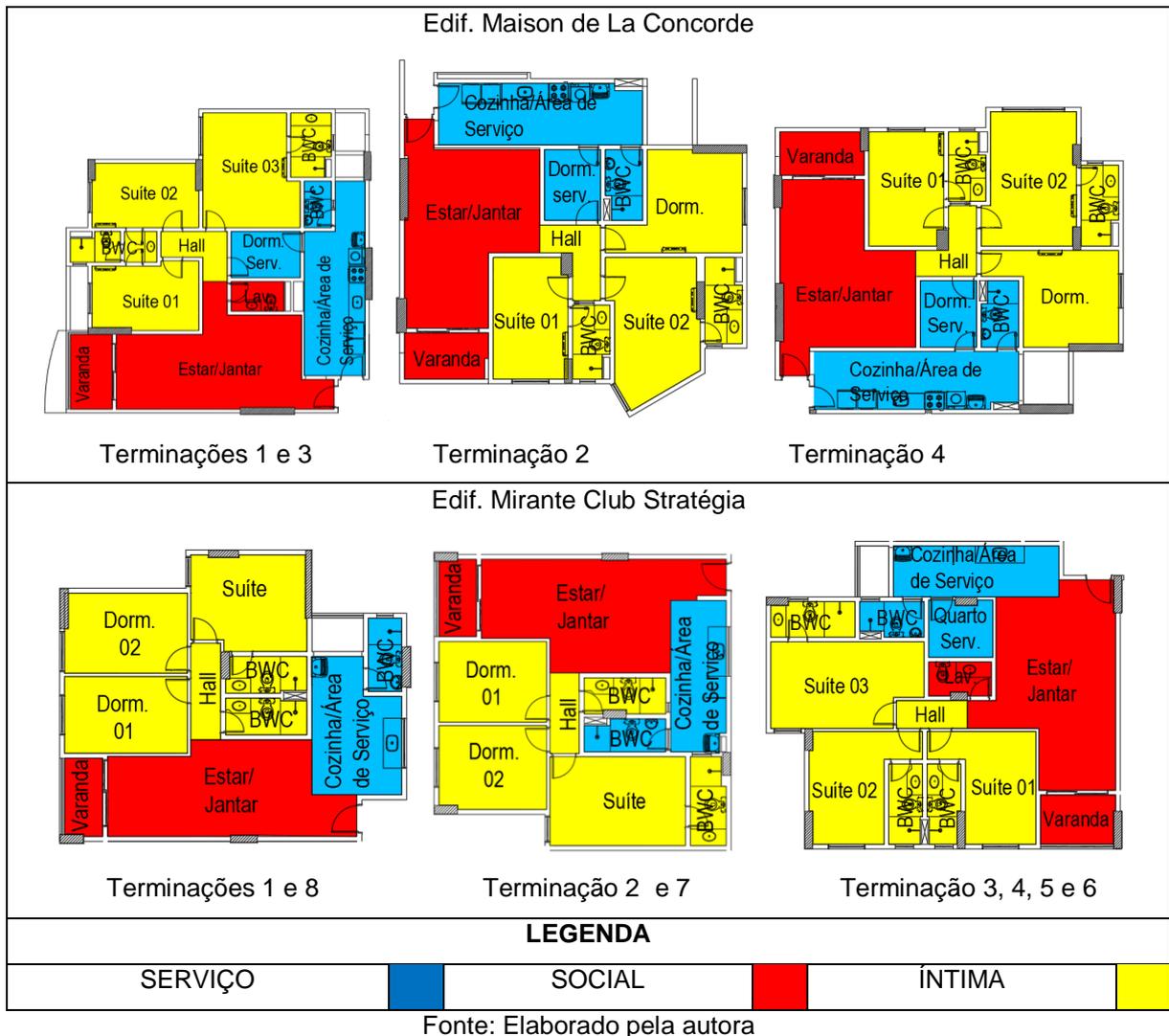


Figura 89 - A tipologia 03 dormitórios: 3 suítes.



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 90 - A tipologia 03 dormitórios: híbrido 1, 2 ou 3 suítes.



As unidades com 03 dormitórios foram frequentes em edifícios híbridos cujos apartamentos tinham em alguns casos opções com 02 dormitórios e outras com unidades de 04 dormitórios. No período em estudo visualizou-se uma semelhança de área nos ambientes dentro de uma mesma tipologia.

4.1.4 Tipologia híbridos com 03 e 04 dormitórios

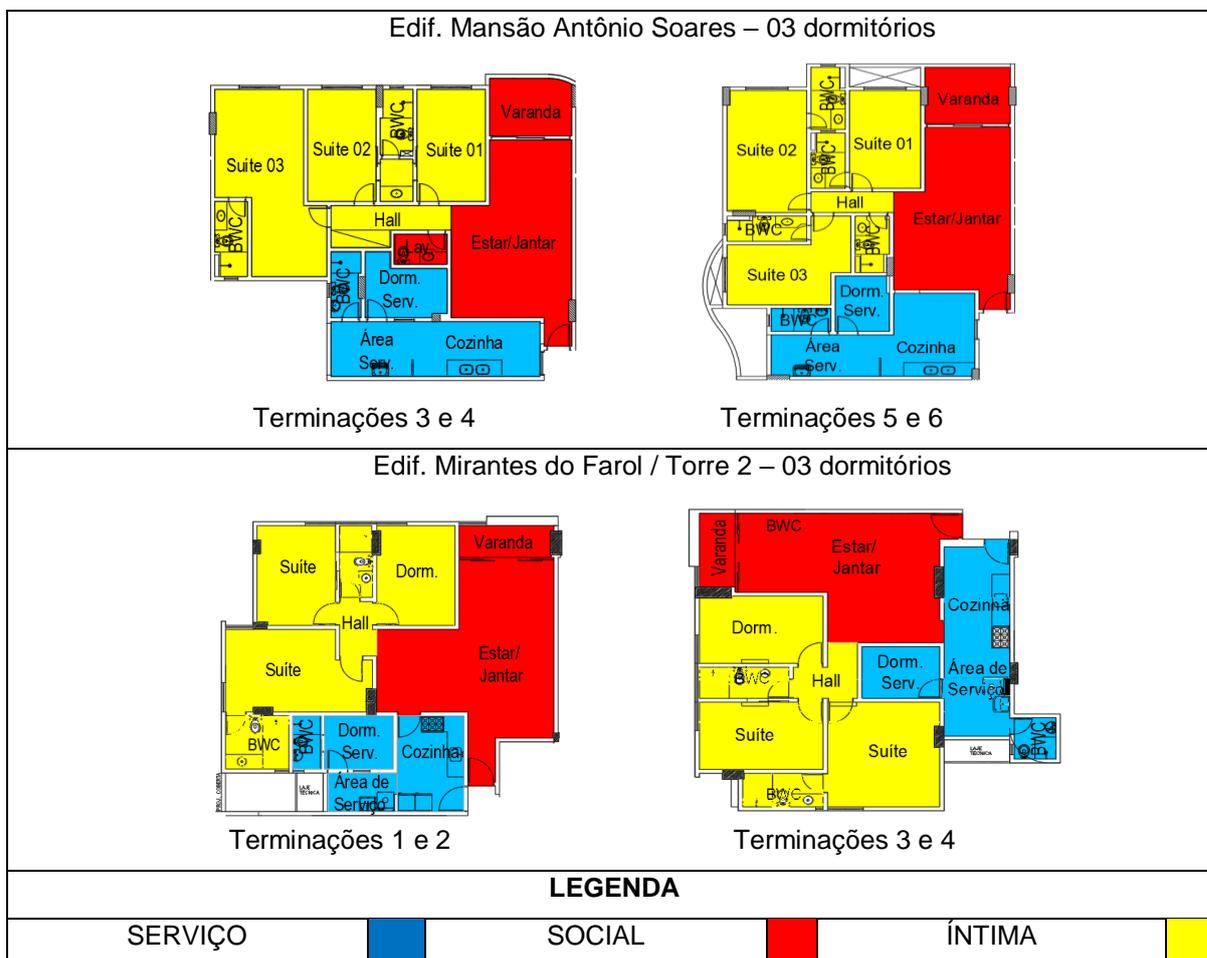
A tipologia de edifícios com 03 dormitórios presente em dois edifícios híbridos com apartamentos de 04 dormitórios. No edifício Mansão Antônio Soares (figura 90) as duas tipologias são distribuídas no mesmo pavimento tipo, no edifício Mirantes do Farol (figura 91) as tipologias estão em torres distintas, na torre 1, as unidades são de 04 dormitórios e na torre 2, tem 03 dormitórios.

Quadro 16 - Tipologia com 03 dormitórios em edifícios híbridos.

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. Mirantes do Farol	2006	Edif. Mansão Antônio Soares	2010

Fonte: Elaborado pela autora

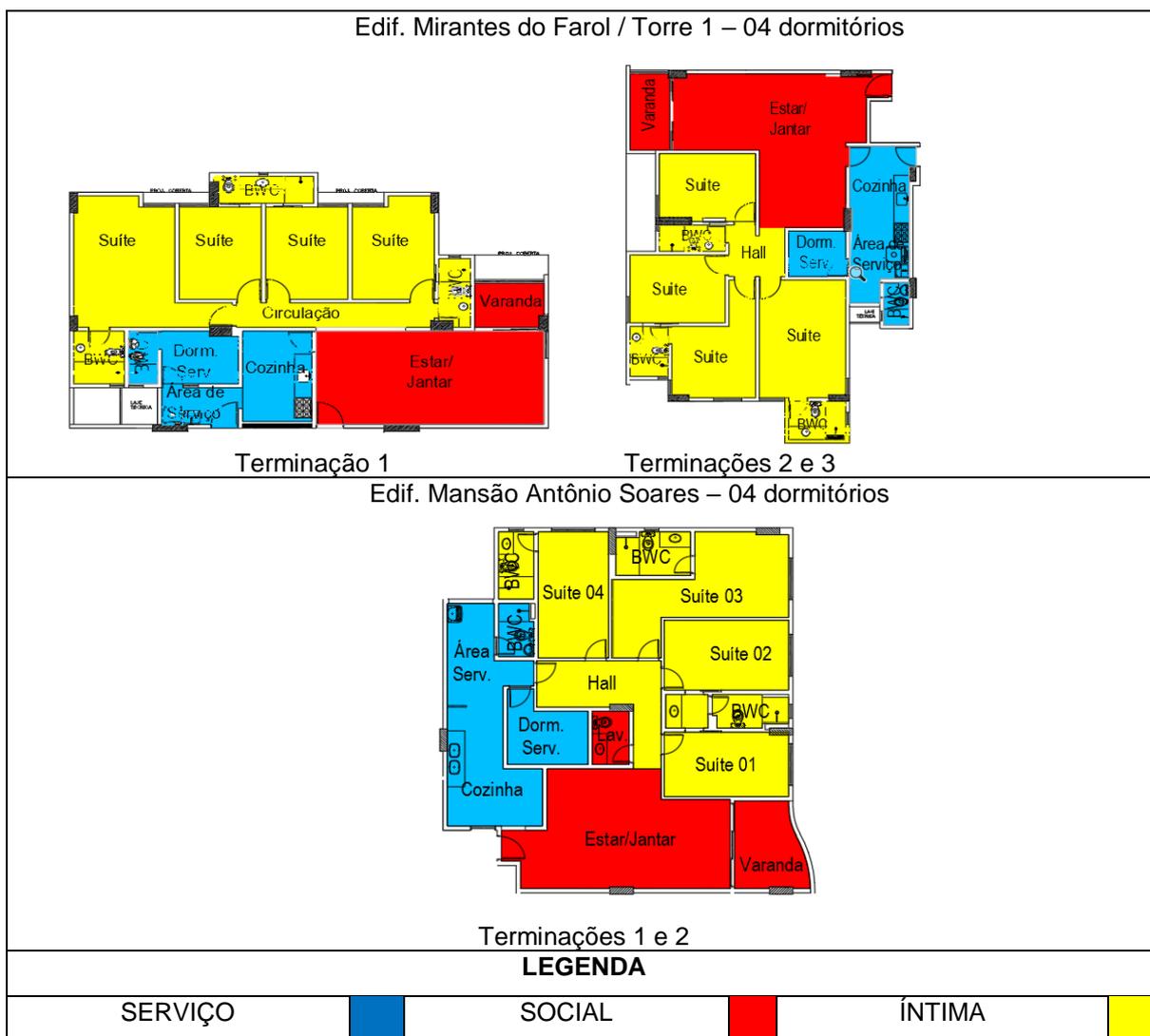
Figura 91 - A tipologia de apartamento com 03 dormitórios em edifícios híbridos.



Fonte: Elaborado pela autora

A tipologia de apartamentos com 04 dormitórios apresentou uma grande variedade de áreas entre as unidades. Nos edifícios Mirantes do Farol e Mansão Antônio Soares (figura 92) as plantas com 04 dormitórios são as de maiores áreas visto que as demais unidades são da tipologia de 03 dormitórios.

Figura 92 - A tipologia de apartamento com 04 dormitórios em edifícios híbridos.



Fonte: Elaborado pela autora

4.1.5 Tipologia de 04 dormitórios

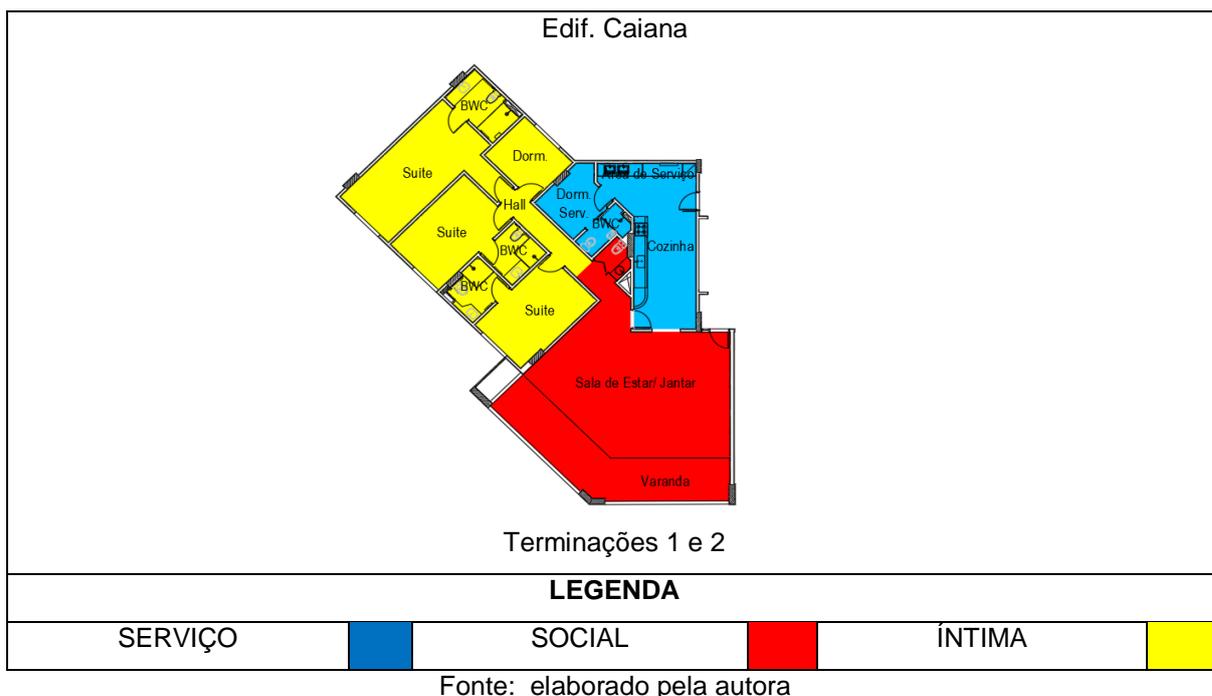
Dentre os edifícios com quatro dormitórios identificamos um grupo de seis (Quadro 17) não híbridos, tendo todas unidades de apartamento com quatro dormitórios e apenas no edifício Caiana (Figura 93) temos a composição três suítes mais um dormitório avulso, sendo este ambiente reversível.

Quadro 17 - Tipologia com 04 dormitórios em edifícios.

NOME EDIFÍCIO	ANO	NOME EDIFÍCIO	ANO
Edif. João XXIII	2000	Edif. Caiana	2004
Edif. Piazza Bella Vista	2001	Edif. Giardino Di Mare	2006
Edif. Palazzo Maggiore	2003	Edif. Salute	2009

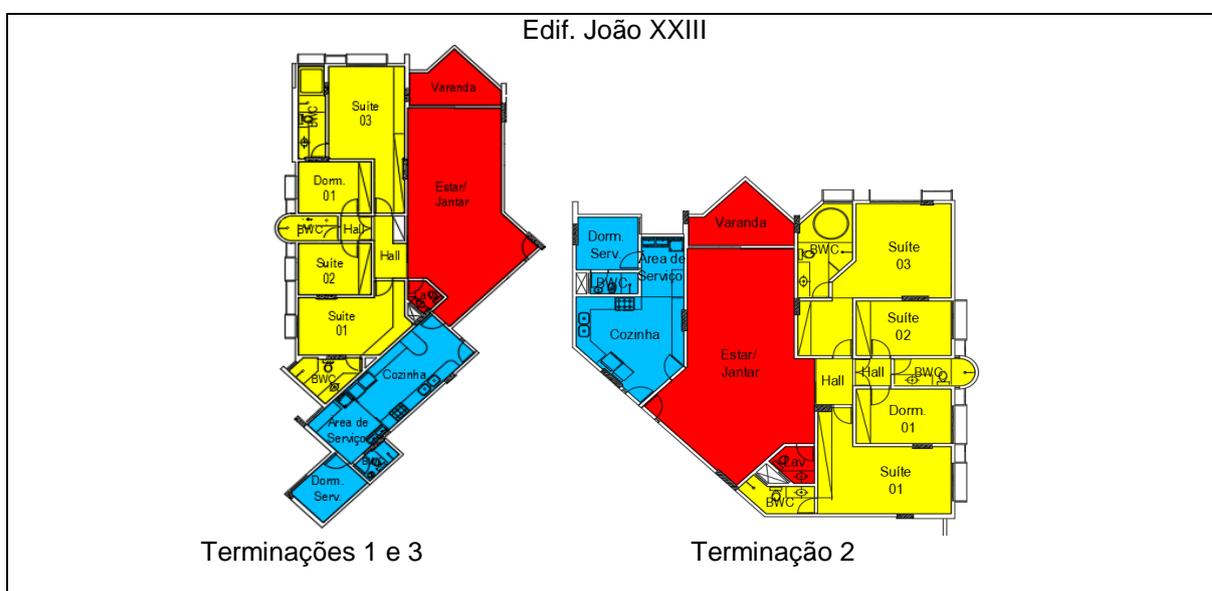
Fonte: Elaborado pela autora

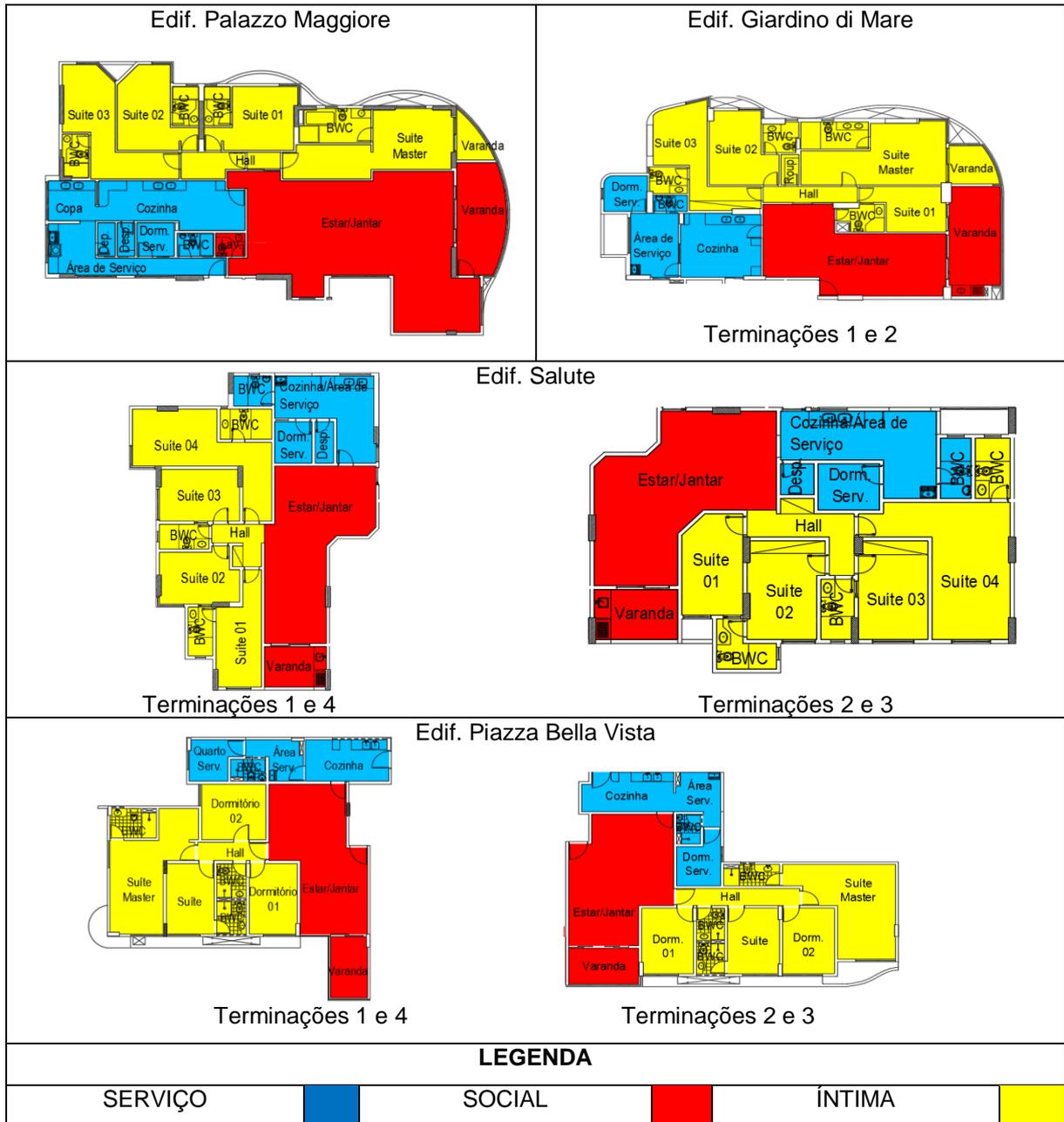
Figura 93 –Tipologia de apartamento com 04 dormitórios – 3 suítes + 1 dormitório.



Desde o início da década em estudo foram registradas unidades com 04 dormitórios sendo na sua totalidade suítes. Ao longo da década a tipologia de quatro suítes foi implantada, as suítes conjugadas, dois dormitórios servidos pelo mesmo banheiro, essa variação da tipologia foi registrada nos edifícios João XXIII, Piazza Bella Vista e Salute. Pallazzo Maggiore e Giardino de Mare têm um banheiro para cada suíte (figura 94).

Figura 94 –Tipologia de apartamento com 04 dormitórios – 4 suítes.





Fonte: elaborado pela autora

4.2 ASPECTOS FUNCIONAIS

Os aspectos funcionais são fator importante para compreensão do objeto arquitetônico, determinante para adoção do partido arquitetônico. A respeito dos aspectos funcionais verifica-se uma relação fundamental existente entre o uso dos ambientes e seus formato e dimensionamento.

4.2.1 Divisão por setores funcionais - Quantidade de ambientes

A divisão da habitação em cômodos vem desde a Idade Média. Hoje, a grande maioria das residências tem três setores: social, íntimo e de serviços (tripartição). O setor “social”, reunindo os recintos de prestígio e de recepção, pressupõe áreas para passar o tempo livre, ver televisão, receber visitas e estudar; o setor “íntimo” implica espaços para o isolamento da família, ou seja, espaços de repouso, para higiene pessoal, para as necessidades fisiológicas e para a vida sexual; e o setor de “serviços” é destinado ao trabalho doméstico, lavagem, limpeza e cuidados de utensílios e de roupas, a áreas para estocagem de alimentos e outros produtos, ao trabalho culinário, a refeições (cabe ressaltar que, atualmente, essa área também pode localizar-se no setor social), além da dependência de empregadas.

Por outro lado, novos arranjos arquitetônicos propõem planta livre e espaços mínimos (bipartição dia-noite). À luz do exposto por Brandão (2003), o termo tipologia admite variações nos níveis de detalhamento, e elenca três níveis diferentes: o primeiro, bem menos abrangente, no qual estão inseridas as edificações de forma geral; o segundo, mais abrangente, considerando apenas as tipologias de edifícios multifamiliares, no que diz respeito aos formatos e volumetrias dos edifícios e posicionamento do terreno (tipo de implantação), como já discutido no capítulo anterior; e o terceiro, em um nível bem mais específico, a divisão interna da unidade habitacional (apartamento). Aqui, neste nível, o termo “tipologia” é utilizado na arquitetura para “designar a forma-base dos edifícios, a estrutura interna da forma” (MARTINEZ, 2000).

As edificações atuais possuem: varanda, salas, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiros. A partir de 2000, a varanda aumentou de área, recebeu mobiliário, resultando nas varandas gourmet. Na Idade Média, o que era sala de dia, virava dormitório à noite. Surgiu o dormitório de vestir (closet) e o pitáio anexo ao dormitório, resultando na suíte. O banheiro ganhou espaço. A cozinha vem sofrendo mudanças de layout, eliminando-se áreas ociosas, e optando-se pelo formato retangular. É pertinente ressaltar que cada cômodo que se faz presente nos apartamentos contemporâneos — varanda, sala, dormitório, suíte, banheiro, cozinha e área de serviço, entre outros — tem sua história e características próprias. Nesta seção, fez-se a análise com enfoque na quantidade de cômodos nos setores e suas variações. As fichas descritivas dos apartamentos se encontram no apêndice.

4.2.1.1 Setor íntimo

Este setor é composto por dormitórios, closets, banheiros e em alguns casos salas íntimas, de uso privativo dos moradores da residência em geral não costuma receber grande fluxo de visitas. A definição de privacidade por consequente de intimidade se dar por fatores culturais. O programa de necessidades estabelece o número de cômodos que esse setor deve conter e em se tratando de edifícios multifamiliares esse programa é elaborado a partir de um perfil determinado pelo mercado, na pesquisa foi encontrado setores compostos de dois a cinco dormitórios.

Gráfico 5 - Ocorrência de Cômodos no Setor Íntimo.



Fonte: Fabiane Santos, 2014.

No setor íntimo estão distribuídos os dormitórios, os banheiros e um corredor central que interliga o setor íntimo ao setor social. Pode-se categorizá-los em 5 padrões de variação, sendo a maioria dos apartamentos constituídos por 06 cômodos (figura 90, pp139): 3 dormitórios (sendo um deles suíte: dormitório/banheiro), 1 banheiro social e 1 corredor de distribuição (Apêndice A - fichas 5, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16-20, 22-25). É recorrente também encontrar o setor íntimo distribuído espacialmente em 7 variações de ambientes, nas quais aos 5 ambientes citados acima são adicionados a varanda, ou outro dormitório (Apêndice A - fichas 3, 7, 13, 23). As variações de número de cômodos no setor íntimo dos partamentos da mostra indicaram em igual proporção quantitativos de 8 cômodos e 10 ou mais cômodos (Apêndice A - fichas 4, 9, 13, 21), e, para cada uma dessas variações, registrou-se a ocorrência em 6 apartamentos; naqueles com 8 cômodos (Apêndice A - fichas 1, 2, 6, 10, 15, 21), foi frequente 4 dormitórios (dentre eles 2 ou mais suítes), 3 ou 4 banheiros e 1 corredor de distribuição. Os setores íntimos com 10 ou mais cômodos foram registrados nos 6 apartamentos de elevado padrão. Somente em um uma tipologia de

apartamento do edifício Dulce Tenório (figura 85, pp134) registrou-se setor íntimo que se constitui apenas de 5 ambientes: 2 dormitórios, 2 banheiros e um corredor (Apêndice A - ficha 20), neste condomínio há duas variações de planta.

Percebemos que o número de dormitórios é uma variável que está ligada diretamente à área dos apartamentos, retratando o seu porte. Nestes casos, os apartamentos com maior disposição de área são aqueles que possuem 4 suítes. O formato de dormitório mais frequente na mostra é retangular com média de 10m² (figuras acima e abaixo), em se tratando do dormitório da suíte principal há uma grande incidência do formato em 'L' com área média em torno de 13m² (figura 88, pp 138), os banheiros apresentam quase que na totalidade o formato de retângulo estreito com área variável entre 2,45 e 5,57m², sendo as maiores áreas nas suítes masters do apartamentos de alto padrão, que, por sua vez, apresentam este formato para possibilitar uma ambientação de mobiliário em que se cria um closet.

Os banheiros e dormitórios em formato quadrangular nos apartamentos Dulce Tenório e Alto do Mar (figura 85, pp 134 e figura 87, pp 137) ocorrem com menor frequência; os primeiros têm área entre 2,50 e 3,00m² aproximadamente; e os dormitórios, áreas inferiores a 10m². Os dormitórios e banheiros com formatos irregulares ocorrem em menor quantidade no período.

Até fins de 1990, segundo Queiroz (2008), era o número de dormitórios que definia o padrão do imóvel, sendo apenas um ou dois deles munidos de banheiros privativos. Contudo, de alguns anos para cá, a existência de suítes se tornou mais acessível, contemplando apartamentos de menor valor. O banheiro, que anteriormente se encontrava inserido na zona de exclusão das residências, juntamente com as cozinhas, atualmente ganhou mais espaço na moradia, tanto em termos de quantidade, para atender à rotina mais movimentada dos moradores, como no tocante ao espaço interno, equipado até com banheira (CAMARGO, 2003). O banheiro reversível é um cômodo que está sendo inserido no programa de necessidades dos apartamentos mais atuais. Trata-se de um banheiro comum a duas semi-suítes ou um banheiro que ora se comporta como banheiro social — quando seu acesso se dá pelo setor social — ora se comporta como banheiro de semi-suíte, quando seu acesso se dá por esse ambiente. O lavabo também é um cômodo muito presente nos apartamentos modernos, quase que exclusivamente em apartamentos de alto padrão, nos quais todos os dormitórios apresentam banheiros privativos (suítes), reservando a esse a função de substituir o banheiro social.

Devido à diversidade de tipologia de apartamentos em um mesmo edifício, contando com 25 exemplares, a amostra resultou em 33 unidades dentre as categorias elencadas de 5, 6, 7, 8 e 10 ou mais cômodos no setor íntimo. Há uma configuração híbrida das tipologias de apartamento até mesmo em um mesmopavimento tipo, registrando-se em um mesmo edifício setores íntimos com diferente número de cômodos e cômodos com formatos distintos.

No edifício Mansão Antônio Soares, as três tipologias de plantas ofertadas apresentam arranjos distintos na espacialização dos cômodos da área íntima, apresentando a maior variação quantitativa dentre os setores, com ocorrência de apartamento com apenas 5 cômodos íntimos até um exemplar com 17 cômodos nesse setor. Claro que esta discrepância se deu entre a unidade de menor padrão econômico e o apartamento de cobertura do mais alto padrão na mostra, contudo, não deixa de evidenciar que mesmo se estabelecendo uma configuração típica de 6 ambientes, a quantidade de ambientes da zona íntima da mostra apresenta programas bem diferenciados, o que nos induz à hipótese de atendimento a nichos de mercado diferenciados no bairro.

O setor íntimo destina-se a privacidade e higiene pessoal dos moradores, sendo projeto em função do relaxamento e conforto de seus usuários, esse setor em geral tinha um menor fluxo de pessoas, atualmente com a redução de área na unidade o setor íntimo passou a receber outras funções antes do setor social, como por exemplo receber visitas. Observamos não haver necessariamente barreiras ao acesso nesta zona.

4.2.1.2 Setor social

O setor social abriga as áreas onde recebe-se visitas, onde ocorre o convívio e integração da família. Geralmente os ambientes deste setor são projetados de modo a promover uma maior interação e por isso seu fluxograma é mais interligado. Compõe-se de salas funcionais; sala de jantar, sala de estar, sala de TV, 'hometheater'; hall de entrada, varanda, etc.

Gráfico 6 - Ocorrência de Cômodos no Setor Social.



Fonte: elaborado pela autora.

Com relação ao número de ambientes do setor social, observamos que em sua maioria, 17 ocorrências, o mais comum é esse setor se subdividir em 3 ambientes: sala de estar/ jantar e varanda (Apêndice A - fichas 2, 3, 5 – 15, 19-21).

Com o aumento do porte dos apartamentos, começam a aparecer algumas adições programáticas, as principais são: adição de hall de entrada, lavabo, gabinete, home theater, e a transformação da varanda em varanda gourmet.

As varandas no setor íntimo, que se restringem aos apartamentos de maior porte, enquanto no setor social, verificou-se que estas não se restringem a um perfil de apartamento, elas são comuns em todos os tamanhos, podendo ser considerada uma tendência. A presença da varanda é uma constante, sendo observada em 24 dos 25 edifícios. A única exceção encontra-se no edifício Dilma Paiva, cuja unidade área privativa apresenta uma das menores da mostra e também não apresentou dependência de empregada nem banheiro de serviço, levando a crer se tratar da unidade mais singela dentre os construídos no bairro do Farol na década em estudo.

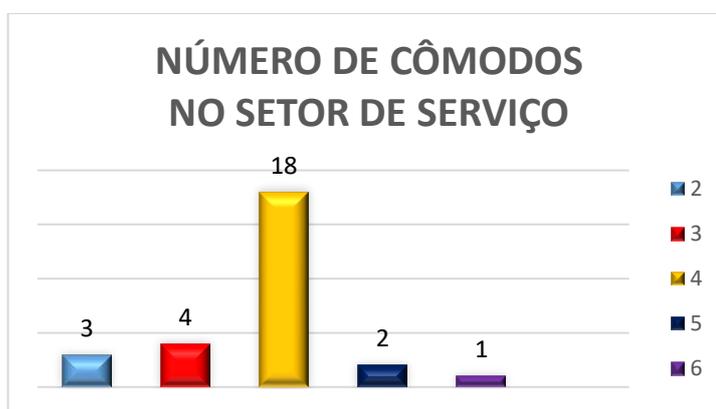
Ainda com relação à varanda, a partir da década em estudo, se apresenta uma configuração distinta, onde a varanda segue a forma da sala à qual está logada, e permite uma ampliação da mesma. Também se constatou um aumento de suas áreas confirmando a varanda ganhou dimensões e ênfase ao longo do tempo, tornou-se a continuação da sala, o espaço para cozinhar ao ar livre e para relaxamento (MAURO FILHO et al., 2009).

Constatou-se uma variação significativa do número de ambientes do setor social, como já foi citado, a maioria dos apartamentos tem 3 cômodos no setor, mas há registro de setor com apenas 2 cômodos, e apartamentos com a quantidade de 11 ambientes na zona social. Ou seja, uma variação entre 2 e 11.

4.2.1.3 Setor de serviço

Este setor destina-se a dar suporte às atividades de manutenção diária da residência, seus ambientes são projetados para serem funcionais e práticos. Neste setor o fluxo de pessoas é constante durante os trabalhos domésticos e em virtude de sua própria função é um ambiente mais diurno. Habitualmente compõe o setor de serviços : cozinha, copa, lavanderia, dispensa, rouparia e depósito. Os dormitórios e banheiros destinados ao uso dos empregados também se situam neste setor, contudo diferem em função dos demais ambientes da área.

Gráfico 7 - Ocorrência de Cômodos no Setor Serviço.



Fonte: Fabiane Santos, 2014.

No setor de serviço, observamos que, em sua maioria, os apartamentos são constituídos por 4 ambientes: cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada (dormitório e banheiro), 18 apartamentos tem essa constituição.

Os apartamentos de médio e grande porte (Apêndice A - fichas 4 e 21) podem apresentar a variação de alguns ambientes, onde nos 4 apresentados acima foram observados a adição de: copa, depósito, despensa, lavanderia (figura 100).

Observamos que é comum a divisão entre os ambientes deste setor, com a presença de paredes ou algum elemento de divisão entre os ambientes da cozinha e da área de serviço, contribuindo para a privacidade da área destinada à limpeza x cocção, e alguns apartamentos menores possuem normalmente esses dois cômodos interligados.

Foi entre os anos 1980 e 1990 que ficou convencionada a entrada de serviço

pela cozinha, e também a preocupação em se eliminar áreas ociosas, através da permuta do formato quadrado pelo retangular, onde todo o mobiliário é distribuído pelas laterais, em dois níveis, deixando livre a circulação central (CAMARGO, 2003). Já no século XXI, a cozinha tradicional, que está se tornando cada vez mais retangular, cedeu lugar a outros tipos de cozinhas, que passaram a fazer parte da configuração dos apartamentos contemporâneos, quais sejam: a copa/cozinha; a cozinha integrada à sala de jantar, mais conhecida como cozinha americana; a cozinha integrada à área de serviço, que acaba por dispor de um espaço ainda menor; a cozinha auxiliar, que se constitui num ambiente de apoio para a cozinha; a cozinha gourmet, cujo conceito se intensificou nos anos 2000. Na mostra, apenas 3 apartamentos registraram de modo explícito essa configuração (figuras 85 e 90), contudo, no discurso do mercado imobiliário, ela surge bem mais evidente, tornando-se inclusive fator de decisão na escolha de um imóvel.

Destacou-se entre os apartamentos analisados que cerca de 80% apresentou dependência completa de empregada, ou seja, dormitório e banheiro, demonstrando a importância desses cômodos, registrados com intensidade nas décadas de 1960 e 1970, até os dias atuais. Segundo Alves (2012), um percentual de 97.67% foi registrando nas referidas décadas, e, mesmo apresentando queda, ainda indica uma porcentagem significativa se comparado a outros bairros da cidade. Apenas um apartamento dentre todos os estudados não apresentou cômodos específicos para empregados, o edifício Dilma Paiva. Nos demais que não possuem dormitório + banheiro específicos para o setor de serviço, há o registro ao menos de um banheiro pra esse fim.

Segundo o mercado imobiliário¹, atualmente existem seis características a considerar para determinação do padrão do imóvel de edifícios multifamiliares verticais:

- a) Localização – Imóvel só é de luxo se estiver cercado por outros como ele. Um dos primeiros pontos que diferencia um apartamento ou casa de altíssimo padrão é o bairro em que ele está, que deve ser reconhecidamente nobre;
- b) Área de lazer – No caso dos prédios, piscinas adulto e infantil não são mais o suficiente. Hoje existem regalias como spas, piscina com raia aquecida, academia e cinema;

¹ Categorização disponível no site da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas – Disponível em: <<http://www.ademi-al.org.br/>>. Acesso em: 29 maio 2016.

- c) Serviços – Não basta ter a estrutura de spa. Hoje alguns edifícios já oferecem o serviço propriamente dito, com massagens especiais, por exemplo. Outro serviço que já está presente nos edifícios de altíssimo padrão é o de concierge, um funcionário que trabalha como um assistente para facilitar a rotina dos moradores;
- d) Acabamento – O material utilizado para pisos e paredes, por exemplo, também é levado em consideração na hora de tornar um imóvel especial. Os materiais preferidos dos clientes classe A são o mármore importado e madeiras nobres;
- e) Arquitetura de grife – Hoje, alguns arquitetos se destacam no mercado imobiliário de alto padrão, e ter um deles assinando a obra pode acrescentar alguns bons números ao preço de um imóvel;
- f) Automação – Hoje já há aplicativos para smartphones, que, conectados ao sistema da casa, permitem que o morador ligue a banheira e coloque a água para aquecer antes de pisar em seu lar doce lar. Outras modernidades como o controle de luzes e segurança pelo telefone também já é possível.

No caso do Farol, de acordo com o trecho do bairro onde está implantado o edifício, isso vai apresentar diferenças de padrão. O trecho mais nobre se situa na porção inicial do bairro, no sentido Centro – Tabuleiro, está localizada na ZR8 do Mapa de zoneamento urbano de Maceió, e apresenta atualmente os condomínios de maiores áreas das unidades privativa da mostra.

Contudo, a categorização cujo número de dormitórios que definia o padrão do imóvel, sendo eles munidos de banheiros privativos, definida por Queiroz (2008), também se confirmou dentro do universo da mostra; os aspectos indicados pelo mercado nesse sentido vem de encontro às constatações das pesquisas acadêmicas na área.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No Brasil, os estudos acadêmicos sobre a verticalização das cidades surgiram na década de 1980, inicialmente restringindo-se ao campo da geografia. Esses estudos sobre a verticalização do edifício residencial ganharam destaque a partir dos anos de 1990. Nesse campo, a presente dissertação de mestrado buscou compreender as tipologias arquitetônicas recorrentes dos edifícios multifamiliares que surgiram no bairro do Farol, na cidade de Maceió, na primeira década desse milênio, 2000 a 2010.

Desde o surgimento do primeiro edifício multifamiliar verticalizado no Farol, o Edifício Lagoa Mar, primeiro exemplar na área em estudo, até o fim do séc. XX - momento em que a cidade passa por mudanças significativas geradas pelo início do crescimento urbano e desenvolvimento do mercado imobiliário.

A investigação da tipologia vertical multifamiliar do bairro do Farol – Maceió/AL levou em consideração aspectos formais e funcionais dos edifícios e apartamentos constituídos no período. Para além destes aspectos, buscou-se também entender alguns pontos específicos, tais como: as configurações que ocorreram na tipologia dos edifícios e apartamentos; aspectos da configuração externa e interna dos edifícios; assim como os aspectos de dimensionamento, forma e programa dos apartamentos. Analisou-se a forma dos além do conceito meramente funcional, buscando-se compreender a volumetria a partir de sua composição decorrente de seu formato.

Na revisão de literatura, se seguiu uma trajetória da contextualização dos edifícios multifamiliares no cenário nacional, buscando entender como estes fatos influenciaram as posturas arquitetônicas adotadas nos edifícios multifamiliares da cidade de Maceió, AL. Para tanto, foi imprescindível conhecer o processo de produção desenvolvido em outras capitais. Além disso, procurou-se entender algumas transformações ocorridas nos arranjos espaciais dos apartamentos e sua relação com as mudanças no próprio bairro. Posteriormente, adentrou-se nas temáticas que deram suporte às análises desenvolvidas: a noção de tipo e de tipologia e suas variantes formais.

A pesquisa envolveu 25 edifícios multifamiliares localizados no bairro . Os

projetos aprovados entre 2000 e 2010, e situados nas duas zonas residenciais nas quais o bairro se divide, ZR7 e ZR8. O levantamento cadastral desses edifícios deu-se primeiramente na CIC (Coordenação de Informação de Cartografia) da Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU) da cidade de Maceió-AL, onde foram obtidas as informações gráficas de cada edifício (planta baixa) e uma catalogação das características gerais dos mesmos.

Após o levantamento na CIC contactou-se os escritórios de arquitetura para coleta dos arquivos digitais dos projetos dos edifícios. Posteriormente, realizaram-se visitas *in-loco* nos edifícios para obtenção da imagem das suas fachadas.

É importante ressaltar, de antemão, que a definição das tipologias arquitetônicas depende intrinsecamente dos critérios de análise enfocados na pesquisa. Com certeza, outros critérios de análise gerariam outras tipologias e novas conclusões. Nesta pesquisa, buscaram-se categorias relacionadas principalmente aos aspectos formais e funcionais dos edifícios multifamiliares. Portanto, as sínteses complementares e conclusivas apresentadas a seguir referem-se às categorias de análise adotadas: relação do lote e cidade; configuração externa dos edifícios; configuração interna dos edifícios e arranjos espaciais dos apartamentos. A pesquisa dividiu-se em duas etapas de análise, a primeira destinada à análise da tipologia dos edifícios, e a segunda destinada à tipologia dos apartamentos.

Sobre a verticalização no bairro, pode-se dizer que, apesar de não contabilizado o número, pois há desde edifícios iniciados, mas não concluídos, até edifícios que nunca saíram do projeto, mesmo constando dos registros da SMCCU.

A verticalização nessa década apresenta números significativos em muitos bairros, mas na parte 'alta' da cidade o fenômeno tem uma intensificação nunca antes vista na cidade para bairros não litorâneos, havendo prédios residenciais e uma forte tendência a explorar o setor com construções verticais em áreas antes ocupadas maciçamente por condomínios horizontais, conjuntos habitacionais ou mesmo edifícios multifamiliares de pequeno porte, com menos de 05 (cinco) pavimentos e sem uso de elevador.

Em parte, essa tendência se explica pela comercialização de grande quantidade de lotes, localizados, em sua maioria, nas proximidades das vias de grande circulação na região norte do Tabuleiro da cidade.

No bairro do Farol, a construção de edifícios de apartamentos cresceu vertiginosamente na década em estudo. Segundo dados da Secretaria de

Planejamento e do Desenvolvimento – SEMPLA, a densidade demográfica no bairro do Farol ocupa o terceiro índice da cidade, tendo entre 50 a 100 habitantes por hectare confirmando a retomada da verticalização da habitação no bairro.

A análise dos edifícios iniciou-se pela identificação da ocupação do edifício no lote. Nesse ponto, verificaram-se três tipologias distintas: os lotes mais amplos com uma torre de edifício, os lotes com edifícios únicos e lotes com duas torres. A tipologia com condomínios constituído por duas torres de edifícios apresentou apenas três exemplos. A tipologia de torre única no lote subdivide-se em duas subcategorias: edifícios que possuem pavimento de subsolo destinado à garagem e aqueles que utilizam o pilotis e/ou térreo como garagem. A tipologia com lotes mais amplos apresentam um programa mais complexo.

No entanto, observaram-se algumas características em comum desses edifícios, como o uso do pilotis; a presença de áreas verdes; e a presença dos recuos frontal, lateral e posterior em todos eles.

O uso do pilotis nesses edifícios permite a diversificação dos espaços de transição entre o domínio público e o privado, ou seja, do espaço público da rua acessa-se o espaço semiprivado do edifício, caracterizado como pilotis, com utilização variável para garagem, hall, recreação infantil, portaria, etc.

Neste caso, as edificações apresentam espaços coletivos no pavimento térreo, o que proporciona um maior distanciamento entre os transeuntes e as unidades de apartamentos, localizadas a partir do primeiro pavimento e mais protegidas e isoladas das ruas. Além disso, sem exceções, observou-se a presença dos recuos frontal, laterais e posterior em todos os edifícios, permitindo uma melhor leitura da volumetria, pois as fachadas podem ser melhor vistas pelos transeuntes, devido ao maior alcance visual, além de permitirem uma maior ventilação dentro do lote e das unidades de apartamentos.

Com relação ao posicionamento do edifício na malha urbana, observou-se três variações distintas de tipologias: os edifícios em lotes de meio de quadra; os edifícios em lotes de esquina e os lotes peculiares.

Os edifícios em lotes de meio de quadra podem ser subdivididos em lotes de maior e menor porte; os que se limitam ao fundo com as encostas das bordas do tabuleiro apresentam maiores possibilidades de implantação, visto que sofreram menos com as restrições de recuo de fundo.

Já os edifícios em lotes de esquina voltam-se para duas ou três ruas. Com

relação aos acessos, observou-se sempre uma hierarquia entre os mesmos, cujo acesso principal e de pedestre volta-se sempre para a rua ou vista mais privilegiada do edifício, normalmente com algum elemento paisagístico agradável como praça, canteiro urbanizado e nenhum deles usou duas vias para acesso.

Observa-se que atualmente os edifícios não possuem mais a fluidez entre os espaços internos do lote e a rua, como era observado em décadas anteriores, uma vez que os muros, guaritas e cercas elétricas são previstos desde a concepção como forma de ‘fortificação’¹, exigências atuais que foram registrados em todos eles, devido a questões de segurança.

Os edifícios apresentam volumetrias recorrentes, com raras excessões de maior impacto visual. Com relação a este item, observou-se, que no geral, prevalecem composições simétricas e repetição de elementos simples. Quase todos os edifícios partem de uma mesma figura geométrica, pode-se dividir em quatro grupos: o prisma com base primária retangular alongada (1); o prisma com base retangular (2); o prisma com base quadrangular (3) e o prisma com base irregular (4). A tipologia 3 é a que prevalece, sendo observada em 11 edifícios, seguido da tipologia 1 com 08 edifícios, a tipologia 2 com 6 edifícios, e tipologia 4 com apenas 3 edifícios.

Embora os projetos tenham sido concebidos a partir de uma mesma figura geométrica, observou-se que na composição de suas fachadas, os volumes prismáticos costumam tirar partido de elementos verticais e horizontais, adicionados ou subtraídos, que possibilitam a criação de saques e reentrâncias, proporcionando aos projetos diferentes elementos compositivos de fachada.

Quanto à configuração interna dos edifícios, identificou-se tipologias distintas: um, dois, três, quatro, cinco, seis e até oito apartamentos em cada lâmina construída. A tipologia de quatro apartamentos por andar é a predominante, sendo significativamente superior às demais, observada em 12 edifícios. Além disso, percebeu-se que, excluindo o edifício que apresenta apenas um apartamento por andar, Palazzo Maggiori, os demais que apresentam planta do tipo rebatida é bastante expressivo, 20 edifícios.

No que se refere aos espaços internos em comum, constatou-se que a circulação vertical da escada subdivide-se em duas variações: as escadas

¹ Fortificados aparece como uma metáfora ao auto isolamento que se promove, vive-se numa sociedade que constrói seus espaços de vivencia cada vez mais em locais fechados – espaço edificado sob a égide do medo não promove integração com espaço público, ao contrário restringe esse contato.

exteriorizadas e as escadas confinadas. A primeira, subdivide-se ainda em escadas exteriorizadas centrais, que são recorrentes em edifícios que possuem dois apartamentos por andar e planta rebatida; e as escadas exteriorizadas de canto, observada em apenas um dos edifícios, o que possui um apartamento por andar.

Nas escadas confinadas, observou-se também duas variações: as interiorizadas e as periféricas. As primeiras permitem a possibilidade do máximo aproveitamento das superfícies das fachadas para aberturas de compartimentos do apartamento para o exterior; enquanto a segunda foi observada com frequência nos edifícios com pavimento de 4 apartamentos por andar - posicionadas no centro do pavimento - podendo ser considerada o eixo ordenador que divide o arranjo espacial simetricamente.

Em todos os edifícios, a circulação vertical dos elevadores posiciona-se confinada no interior do pavimento tipo, voltada para o espaço de circulação horizontal do hall. Porém, observou-se três variações com relação à interligação desses espaços: áreas em comum (hall) e elevadores demarcados em domínios social e de serviço, com elevadores e áreas em comum distintas; dois elevadores (social e serviço) posicionam-se voltados para um mesmo hall, comum aos domínios social e de serviço; apenas um elevador, voltado para um mesmo hall, comum aos domínios de serviço e social.

Em relação à análise dos apartamentos, iniciou-se pela identificação da tipologia dos arranjos espaciais. Nesse ponto, verificou-se que a planta com setores funcionais, que se caracteriza por possuir zonas funcionais distintas, predominando o tradicional modo tripartido de habitação (setor social, íntimo e serviço), é observada em todos os apartamentos.

Constatou-se que o número de dormitórios, a presença de suíte e o número de banheiros são variáveis que estão ligadas diretamente ao porte do apartamento. A tipologia predominante foi a de apartamentos de três dormitórios e dois banheiros com dependência completa de empregada, observada em 22 dos 25 dos edifícios. Verificou-se que a maioria dos projetos apresentam uma suíte e dois dormitórios com um banheiro compartilhado, o qual, muitas vezes, também é utilizado como banheiro social, pois a maioria não apresenta lavabo.

Com relação às suítes, observou-se algumas variações nesse ambiente: aquelas que apresentam apenas o banheiro e as que possuem além do banheiro a adição de um hall, e/ou closet, e/ou varanda.

A suíte representa, sem dúvida, uma maior hierarquia no que diz respeito aos dormitórios, sendo observada em todos apartamentos da mostra mesmo nos apartamentos considerados de pequeno porte, constituídos por 2 dormitórios, que possuem suítes, porém possuem diferenças de área e geometria, permitindo a hierarquização de um deles. Com relação aos dormitórios, observou-se ainda uma tendência do formato retangular..

Constatou-se que, em sua maioria, o mais comum é o setor social subdividir-se em 3 ambientes: sala de estar/ jantar e varanda; porém, com o aumento do porte dos apartamentos, consolidam-se algumas adições programáticas, como: adição de um hall de entrada, e/ou adição de lavabo, e/ou adição de uma sala de tv (hometheater) ou gabinete. Verificou-se que as varandas não se restringem a uma tipologia de apartamento, elas são comuns em todos os tamanhos, podendo ser considerada uma tendência, presente nos 24 edifícios apartamentos.

Com relação ao hall de entrada, observou-se que este espaço é recorrente, demonstrando uma preocupação em se proteger o interior do apartamento dos visitantes, através desses halls, que encobriam a sala. Com relação ao setor de serviço, observou-se que, em sua maioria, os apartamentos são constituídos por 4 ambientes: cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada (dormitório e banheiro), podendo apresentar a variação de alguns ambientes, como: copa, despensa e lavanderia.

Poucos dos projetos analisados não apresentaram dependência completa de empregada, demonstrando que a importância desse ambiente, registrado desde as décadas de 1960 e 1970, permanece item do programa arquitetônico padrão no bairro. Observou-se também que a possibilidade de reversibilidade desse cômodo é recorrente. Além disso, na maior parte dos apartamentos, verificou-se a nítida separação entre os ambientes da cozinha e área de serviço, por meio de paredes ou algum elemento de divisão, contudo, ao contrario das décadas anteriores, surgem integrações desses ambientes não apenas nas unidades de padrão mais simples.

Quanto ao dimensionamento dos ambientes, verificou-se diferenças significativas nas salas, com variação de quase três vezes nas áreas das mesmas, e menores variações nas áreas dos dormitórios e suítes, mesmo assim, próximas ao dobro da área, sabendo-se que essas variações decorrem possivelmente das diferenças de padrão dos edifícios.

Percebeu-se que as alternativas de desenho dos setores e ambientes estão

sempre associadas a formas geométricas, primárias ou justaposição destas. O setor ítimo ocupa entre 40 e 55% da área total do imóvel, o setor social é o segundo em área ocupada, e com menores áreas estão os setores de serviço.

Com relação à ligação entre os setores social e ítimo, à exceção de um apartamento, em todos os demais é comum o uso de um corredor de distribuição entre a sala e os dormitórios. Na ligação entre os setores social e de serviço, três variações são recorrentes: acesso realizado de forma direta; através de um hall de ligação; através de uma copa ou jantar ítimo. Quanto à ligação entre os setores ítimos e de serviço, foram observadas duas variações: não existe nenhuma forma de interconexão direta entre os dormitórios e a cozinha; ou através de um corredor comum de ligação.

Com relação à conexão dos ambientes com o exterior, observou-se que os dormitórios estão em sua maioria conectados diretamente com o exterior, hipoteticamente em virtude da obrigatoriedade, prevista na legislação municipal, de de aberturas nesses ambientes. Enquanto a sala de estar/jantar está conectada com exterior de forma indireta através de uma varanda, e a cozinha posiciona-se normalmente inserida no interior do apartamento, voltada para o exterior por intermédio da área de serviço, não possuindo janelas próprias para ventilação e iluminação.

Por fim, observou-se que o setor social é normalmente posicionado à frente do apartamento, o setor ítimo em espaços mais reservados e o setor de serviços também isolado ou aos fundos.

Neste momento, após as deliberações, confirmou-se a hipótese sobre o bairro do Farol de que há alterações e permanências na configuração espacial dos apartamentos. Na década em estudo, não foi constatado uma significativa ocorrência de redução de área útil dos apartamentos. Uma das hipóteses para isto seria as dimensões dos lotes maiores, possibilitando, dentro das normas edilícias da cidade, um maior aproveitamento da área construída.

Percebeu-se a coerência desta hipótese a partir das análises feitas individual e comparativamente de todos os objetos selecionados, acreditando que estes exemplares observados representam, de alguma maneira, os edifícios multifamiliar construídos no recorte espacial e temporal estabelecido.

Diante da confirmação desta hipótese, pode-se também responder à questão central do trabalho, afirmando que, sim, foi possível identificar características formais

dominantes do objeto de estudo no período em questão a partir da análise proposta para os edifícios multifamiliares, deste modo, atingindo o objetivo ao identificar para estes edifícios um eventual padrão característico e aspectos recorrentes.

A análise aqui proposta buscou essencialmente identificar as tipologias e classificá-las, mantendo o foco e livrando-se do que não era necessário para atingir os objetivos; não procurou-se entender os porquês, mas somente descrever o objeto a fim de purificar a análise e identificar as características formais dominantes.

O presente trabalho, no entanto, é muito maior do que este objetivo alcançado, a confirmação de uma hipótese ou a resposta encontrada para uma questão central. Com o desenvolvimento deste, em suas várias etapas metodológicas, surgiram novas questões que atravessam os limites estabelecidos para o tema. Percebeu-se, então, que há muito mais que a forma, a configuração interna, a extratificação de quantitativos em si. Existem variáveis que, conforme o olhar e as pretensões do observador, podem atingir diagnóstico mais completo do objeto – essa análise é apenas uma delas, limitada, restrita e não absoluta, apenas parte de um todo.

Neste trabalho, a arquitetura dos edifícios multifamiliares foi analisada a partir do projeto arquitetônico, que traz em si o conjunto das intenções projetuais, apresentando-se como um instrumento de transmissão de valores, ideologias e perfil do usuário, sendo possível compreender o projeto arquitetônico desta tipologia de habitação através das volumetrias e arranjos espaciais percebidos.

Como dito, os resultados obtidos comprovam que os edifícios multifamiliares em verticais surgido no Farol na década de 1960 se intensificaram a partir do ano 2000. A retomada dessa tipologia representa alterações no modo de viver dos habitantes da cidade, tanto na alteração da paisagem urbana, como no que se refere aos arranjos espaciais dessas moradias.

Com relação à volumetria dos edifícios, concluiu-se que, embora os projetos tenham sido concebidos a partir de figuras geométricas regulares, os edifícios possuem resultados volumétricos bem distintos, devido às transformações possíveis no prisma resultante.

Observou-se algumas características em comum na configuração externa: a presença de pilotis, o uso de pano de vidro como recurso visual na fachada, edifícios soltos no lote, linhas horizontais, distinguindo os pavimentos tipo e linhas verticais que enfatizam alguns elementos existentes nos arranjos espaciais dos apartamentos.

Concluiu-se que a tendência da área livre para lazer tornou-se item obrigatório

de programa no universo de edifícios estudados. Não por falta de espaço nos lotes e, sim, por inexistência de demanda por esse programa, pois locais para esta destinação ainda existiam na cidade.

No que se refere aos apartamentos, verificou-se que todos eles possuem nítida separação das suas áreas funcionais, ou seja, uma racionalidade na sua forma de organização, expressa pela tripartição em setores social-íntimo-serviço. Percebeu-se, portanto, que os primeiros edifícios multifamiliares da cidade de Maceió, não muito diferente dos prédios atuais, apresentam a tripartição burguesa como forma base de suas plantas.

Os apartamentos analisados atendem às necessidades em termos de dinâmica dos espaços, possuindo em sua maioria espaços bem dimensionados. Verificou-se que a tipologia predominante é a de três dormitórios e dois banheiros com dependência completa de empregada, mesmo assim, também se verificaram outras tipologias: com 2, 4 e 5 dormitórios, a grande maioria com dependência de empregada e varanda.

Não foi registrado um único edifício multifamiliar em altura com apartamentos de apenas um dormitório, o que representa uma mudança significativa nas necessidades e perfis dos seus usuários em outras áreas da cidade, pois no bairro o programa prevalescente ainda atende à família.

Constatou-se ainda a predominância de plantas rebatidas, nos casos de dois apartamentos por andar; existência de hall na entrada das suítes ou das áreas íntimas (dormitórios), o que representa uma manifestação formal de que a separação dessas zonas na época era realizada com a criação de ambientes intermediários que dividiam os diferentes setores no apartamento, proporcionando maior privacidade aos setores, cômodos e apartamento; cozinhas ligadas aos corredores do setor íntimo; nítida separação entre cozinha e serviço e integração entre sala de estar e jantar.

Concluiu-se mostrando a importância de se conhecer melhor as tipologias arquitetônicas praticadas no início deste milênio, sendo um contributo inicial para o conhecimento mais a fundo desta modalidade de habitação no bairro do Farol em Maceió-AL, visando traçar uma trajetória dessa tipologia, comparando com as tipologias praticadas nas décadas anteriores e nos dias atuais.

Ainda, vieram à tona, ao longo da pesquisa, uma série de indagações as quais não foi possível responder, por não se tratarem de objetivos deste trabalho ou pela magnitude e complexidade que as envolve, tornando-as investigações mais

avançadas, e deste modo além do nível que se propõe no âmbito de dissertação de mestrado. Contudo, não resta dúvida que estas constituem uma pauta fascinante para futuras pesquisas:

- Pesquisas que se aprofundem nos parâmetros da legislação urbanística em vigor na cidade no período em estudo e a sua relação com as propostas dos arranjos espaciais adotados;
- Pesquisas cujas análises desenvolvidas nesta dissertação possam ser aplicadas em outro recorte temporal da ocorrência do edifícios multifamiliares no bairro, intentando traçar a trajetória desta tipologia ao longo dos 50 anos de sua incidência no Farol;
- Investigações voltadas ao exame do recurso da flexibilidade proposta no universo da amostra, pesquisas que, baseadas em procedimentos de Avaliação Pós- ocupação (APO) sobre a opinião dos usuários, com relação aos edifícios multifamiliares, poderão gerar diretrizes para construção dessa tipologia;
- Uma análise dos edifícios sob a ótica dos projetistas, construtores e mercado imobiliário. Suas inter-relações e impacto no produto final da arquitetura do edifício multifamiliar.

Enfim, acredita-se que o tema é abundante em possibilidades para as mais diversas áreas do conhecimento, podendo ser objeto de estudo para geógrafos, economistas, profissionais de marketing entre outros. Cabe ressaltar que a pesquisa abre caminho à continuidade da investigação acerca dos edifícios multifamiliares no bairro.

Podem ser desenvolvidas pesquisas interdisciplinares, afinal os arranjos espaciais dos apartamentos, juntamente com as necessidades e configurações familiares estão em constante processo de transformação, e seus aspectos podem ser investigados para além da sua materialização construtiva, uma vez que o hábito do morar e a forma de apropriação do espaço permeiam todas as relações desenvolvidas na cidade.

REFERÊNCIAS

ALVES, Maria Elisa Moreira. **Arranjos espaciais dos edifícios habitacionais em altura**: análise e diagnóstico dos modelos de organização geométrico e topológico. 2007. 140 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007.

ALVES, Maria Elisa Moreira. O início da verticalização em Maceió - AL: **estudo tipológico dos edifícios multifamiliares em altura**. 2012. 172 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2012

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

ATIQUE, Fernando. Ensinando a morar: O edifício Esther e os embates pela habitação vertical em São Paulo. (1930 – 1962). **Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, São Carlos: EESC/USP, n.2 segundo semestre de 2005. Disponível em: < http://www.arquitetura.eesc.usp.br/revista_risco/#> Acesso em: 20 set. 2015.

ARGAN, Giulio Carlo. **Projeto e destino**. São Paulo: Ática, 2000. 334.

ARGAN, Giulio Carlo. Tipologia e transformação: Sobre a tipologia em arquitetura. In: NESBITT, Kate (Org.). **Uma nova agenda para a arquitetura**: Antologia teórica 1965-1995. São Paulo: Cosac Naif, 2006. Cap. 5. p. 267-272. Tradução de Vera Pereira.

ARNHEIM, Ruldolf. **Arte e percepção visual**: Uma psicologia da visão criadora. São Paulo: Livraria Pioneira Ed. Usp, 1980.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo, Perspectiva, 2009.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos**: uma análise do produto imobiliário no Brasil. 2002. 429 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia de Produção, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

BRANDÃO, Douglas Queiroz; HEINECK, Luiz Fernando Mählmann. Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de

uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais. **Ambiente Construído: Edição Especial sobre Habitação e Interesse Social**, Porto Alegre, v. 3, n. 4, p.35-48, dez. 2003. Disponível em: <<http://www.repositorio.ufc.br/handle/riufc/6932>>. Acesso em: 17 maio 2014.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. Tipificação e aspectos morfológicos de arranjos espaciais de apartamentos no âmbito da análise do produto imobiliário brasileiro. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 3, n. 1, p.35-53, mar. 2003. Disponível em: <www.seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/download/3441/1855>. Acesso em: 17 maio 2014.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. O porquê das modificações promovidas pelo usuário em sua moradia: classificação e discussão de razões, com base no significado multidimensional e dinâmico da habitação. In: SEMINÁRIO MATO-GROSSENSE DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 1., 2005, Cuiabá. **Anais...**. Cuiabá: CEFETMT, Edufimt, 2005. p. 249 - 264. CD-ROM.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. **Habitação Social evolutiva**: aspectos construtivos, diretrizes para projetos e proposição de arranjos espaciais flexíveis. Cuiabá: CEFETMT, 2006.

BRASIL. IBGE. **Censo Demográfico**, 2000. Disponível em: < www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17 out. 2014.

CAMARGO, Érica Negreiros de. **Desempenho e uso do espaço habitável do apartamento metropolitano na virada do século 21**: um olhar sobre o tipo “dois dormitórios” na cidade de São Paulo. 2003. 220 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003. Disponível em: <www.mioruro.com/libros/libros_arq/Departamentos_Erica-negreiros.pdf>. Acesso em: 20 set. 2015.

CARVALHO, Marlise Lila Silva. **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. 174 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (mdu), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

CASTELLS, Eduardo; HEINECK, Luiz Fernando Mählmann. A aplicação dos conceitos de qualidade de projeto no processo de concepção arquitetônica: uma revisão crítica. In: CONGRESSO GESTÃO DA QUALIDADE, 1., 2001, São Carlos. **Anais...**. São Carlos: Edufscar, 2001. p. 56 - 67. CD-ROM.

CASTEX, Jean. 1879 – 2010: Breve histórico do arranha-céu em cinco atos. in PEIXOTO; BRONSTEIN; Et al. (Org.). **Leituras em Teoria da Arquitetura**: Objetos. Rio de Janeiro: Rio Books, 2011.

CASTRO, Moema Patrícia Barros de. **Diretrizes para a melhoria da gestão do processo de projeto de edifícios multipavimentos**. 2010. 131 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Mestrado em Geotecnia e Construção Civil, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2010. Disponível em: <<https://repositorio.bc.ufg.br/tede/handle/tede/1331>>. Acesso em: 13 maio 2015.

CHACON, Sonia Maria Cherullo. **Um estudo tipológico das transformações das edificações multifamiliares no Rio de Janeiro, entre 1930 e 2000**: O Caso do Bairro de Botafogo. 2004. 275 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da UFRJ, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004. Disponível em: <<http://www.proarq.fau.ufrj.br/novo/trabalhos-de-conclusao/dissertacoes/461>>. Acesso em: 09 jun. 2014.

CHING, Francis D. k. **Arquitetura: Forma, Espaço e Ordem**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

COELHO, António Baptista. **Novas formas de habitar (II)**: Unidades residenciais. 2008. Disponível em: <<http://infohabitar.blogspot.com.br/2008/06/novas-formas-de-habitar-ii-unidades.html>>. Acesso em: 09 jun. 2014.

COELHO, António Baptista. **Adequação, diversidade e inovação nas soluções de habitar, da casa à cidade**: parte II. 2007. Disponível em: <http://infohabitar.blogspot.com.br/2007/11/adequao-diversidade-e-inovao-no-habitar_22.html>. Acesso em: 09 jun. 2014.

COLQUHOUN, Alan. Tipologia e transformação: Tipologia e metodologia de projeto. In: NESBITT, Kate. **Uma nova agenda para a arquitetura**: Antologia teórica 1965-1995. São Paulo: Cosac Naif, 2006. Cap. 5. p. 273-283.

COSTA, Jorge Moreira da. **Métodos de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação**. 1995. 338 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia Civil, Universidade do Porto, Porto, 1995. Disponível em: <https://www.fep.up.pt/disciplinas/PGI914/Ref_topico2/MAQP_JMC.pdf>. Acesso em: 09 jun. 2014.

COSTA, J. M., SOUSA, H., CUNHA, A.M., MAGALHÃES, P.M., GUIMARÃES, N. A. **Qualificação de Edifícios**: Experiências e Metodologias. QIC2006, LNEC, 2006.

CROMLEY, E. Apartments and collective life in nineteenth-century New York. In: FRANCK, K., AHRENTZEN, S. (Ed.), **New households, new housing**. New York: Van Nostrand Reinhold, 1991.

CURTIS, William J. R. **Arquitetura Moderna desde 1900**. Porto Alegre: Bookman, 2008.

DINIZ, Yane Almeida. A forma do edifício alto: **análise de edifícios residenciais em João Pessoa-PB (1979-1990)**. 2013. 183 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

DUARTE, Matheus Jaques de Castro Ribeiro. **Indicações para o projeto arquitetônico de edifícios multifamiliares verticais, uma análise pós ocupação em Natal/RN**. 2006. 161 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

FEATHERSTONE, M. **Cultura de consumo e pós-modernismo**. São Paulo: Nobel, 1995.

FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**. São Paulo, nº 37, 1994.

FOLZ, Rosana Rita. **Mobiliário na Habitação Popular**: discussões de alternativas para melhoria da habitabilidade. São Carlos: Rima, 2003.

FOLZ, Rosana Rita. **Projeto Tecnológico para produção de habitação mínima e seu mobiliário**. 2008. 364 f. Tese (Doutorado) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos. 2008.

FORTES, Cynthia Nunes da Rocha. **Para além do guia dos navegantes**: o farol de Maceió (1827-1951). 2011. 141f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2011.

FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009.

GOBBO, Fabiana Guimarães Resende. **Tipologia arquitetônica do edifício de apartamentos: análise de evolução, tendências e perspectivas na cidade do Rio de Janeiro no período de 1990 a 2001**. 2001. 204 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.

GOBBO, Fabiana Guimarães Resende; ROSSI, Angela Maria Gabriella. Edifício de apartamentos: principais tendências e perspectivas da tipologia arquitetônica na cidade do Rio de Janeiro. In: ENCONTRO NACIONAL DA TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 9., 2002, Foz do Iguaçu. **Anais...** . Porto Alegre: Antac, 2002. p. 1481 - 1490. Disponível em: <http://www.infohab.org.br/entac2014/2002/Artigos/ENTAC2002_1481_1490.pdf>. Acesso em: 09 jun. 2014.

GRIZ, Cristiana Maria Sobral. **Quando o luxo é necessário**: Sobre projetos de apartamento no Recife. 2012. 369 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (mdu), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012. Disponível em: <<http://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11394>>. Acesso em: 25 out. 2014.

GUERRA, J. W. N., SIMÕES, R. S. **Equipamentos, usos e costumes da casa brasileira**. São Paulo: Museu da Casa Brasileira, 2001.

GUERRAND, R.H. Espaços privados. In: VVAA. **História da vida privada**: Da Revolução Francesa à Primeira Guerra, organizado por Perrot, M. vol.4. São Paulo: Companhia das Letras, 1992. p.325-411.

IBGE. Ministério de Planejamento, orçamento e Gestão. Censo demográfico 2000. Disponível em: www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/educacao/9663-censo-demografico-2000.html?edicao=9771 Acesso em: 21 Out. 2015.

IBGE. Censo 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/calendario.shtm>> . Acesso em: 30 Jan. 2016.

JORGE, Liziane de Oliveira. **Estratégias de flexibilidade na arquitetura residencial multifamiliar**. 2012. 511 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-15062012-162419/pt-br.php>>. Acesso em: 25 out. 2014.

KLEIN, A. Ensayo de un método gráfico para la valoración de plantas de pequenas viviendas. In: KLEIN, A. **Vivienda Mínima**: 1906-1957. Tradução de Reinald Bernet, Jacint Conil e Miguel Usandizaga. Barcelona: Gustavo Gili, 1980. cap. 7, p. 125-130.

MACEIÓ (Município). Lei Municipal nº 5486, de 13 de junho de 2005. Plano Diretor do Município de Maceió

MACEIÓ (Município). Lei Municipal nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007. Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió.

MACHADO, José Roberto; MENDES, César Miranda. O processo de verticalização do centro de Maringá - PR. **Investigaciones Geográficas - Bol. Inst. de Geografía**, Cidade do México, v. 1, n. 52, p.53-71, out. 2003. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/26473185_O_processo_de_verticalizacao_do_centro_de_Maringa-PR_Brasil>. Acesso em: 25 out. 2014.

MAHFUZ, Edson Cunha. **Ensaio sobre a razão compositiva**; uma investigação sobre a natureza das relações entre as partes e o todo na composição arquitetônica – Viçosa: UFV, Impr. Univ.; Belo Horizonte: AP Cultural, 1995.

MARTÍNEZ, Alfonso Corona. **Ensaio sobre o projeto**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2000. 198 p.

MAURO FILHO, Renato; FREITAS, Elisabete Maria de; FERREIRA, Fernanda Maria. Estudo da evolução da ênfase da oferta comercial em anúncios de marketing imobiliário. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DE LARES: REAL STATES E OS EFEITOS DA CRISE FINANCEIRA, 9., 2009, São Paulo. **Proceedings...** . São Paulo: Edusp, 2009. p. 1 - 16. Disponível em: <<http://www.lares.org.br/2009/images/182-348-1-RV.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2015.

MOREIRA, Fernando Diniz; FREIRE, Ana Carolina de Mello. O Edifício-quintal de Wandenkolk Tinoco reflexões sobre a moradia em altura nos anos 1970. **Vitruvius, Arqtextos**, 129.04, ano 11, fev 2011.

PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. **Edifícios de apartamentos**: Belo Horizonte, 1939-1976: formações e transformações tipológicas na arquitetura da cidade. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.

PAULA, Viviane da Cunha. **Espaço e sociedade**: apartamentos no Rio de Janeiro do século XX. Rio de Janeiro, 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura) -, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamentos modelo – arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo**. 2008. 140p. Dissertação (Mestrado) - Escola de Engenharia de São Carlos da USP, 2008. Disponível em:

<<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-06032009161821/pt-br.php>>. Acesso em: 21 abr. 2015.

ROSSETTO, Rossella. Arquitetura Moderna e tipologias de mercado: Uma primeira classificação. In: SAMPAIO, M^a Ruth Amaral. **A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna, 1930 – 1964**. São Paulo: Rima Editora, 2002.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

SALEIRO FILHO, Mário de Oliveira. **A arquitetura na anarquia**: os conceitos de flexibilidades espaciais na produção imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

SERAPIÃO, Fernando. Arquitetura brasileira anos 90. Bastante construção, muita arquitetura e nenhum milagre. **Projeto: Arquitetura, Design & Interiores**, n.251, p.60-133, jan. 2001.

SCHNEIDER, Friederike. **Atlas de Plantas: viviendas**. 2. ed. Barcelona: Gustavo Gili, 1998.

SILVA, Elvan. **Geometria funcional dos espaços da habitação**: contribuição ao estudo da problemática da habitação de interesse social. Porto Alegre: UFRGS, 1982.

SILVA, Maria Angélica. **Arquitetura moderna: a atitude alagoana**. Maceió: SERGASA, 1991.

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

SOUZA, Maria José C. N. Cavaco e. **Aplicação do método SEL a projectos de edifícios de habitação elaborados em Portugal: Habitabilidade da habitação**. 1994. 208 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Porto, 1994. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10216/12196>>. Acesso em: 21 out. 2015.

SOUZA, Nilberto Gomes. **A forma no edifício residencial vertical em Natal. 1969 a 2000**. 2005. 197 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. 524 f. Tese (Doutorado) - Curso de Filosofia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

TOLEDO, Alexandre Márcio, CARDOSO, Yasmim Santos. Análise funcional de edifícios de apartamentos construídos em Maceió – AL na década de 1970. In: II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2012, Natal/RN. **Anais do II ENANPARQ**. Rio de Janeiro: ANPARQ, 2012. p.1 – 18.

TODELO, Alexandre Márcio; BARBOSA, Mariana Santos; SILVA, Bruno de Jesus. Verticalização na cidade de Maceió: estudo de tipologias de edifícios multifamiliares de 1986 a 1992. In: SBQP - SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 4., 2015, Viçosa/mg. **Anais...** . Viçosa/mg: Universidade Federal de Viçosa, 2015. p. 1 - 11.

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda. Estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia: Enfoques e perspectivas metodológicas. In: SIMPÓSIO DE ESTUDOS URBANOS, 1., 2011, Campo Mourão. **Anais...** . Campo Mourão: Fecilcam, 2011. v. 1, p. 1 - 23. Disponível em: <http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/trabalhos_producao.html>. Acesso em: 25 out. 2014.

TRAMONTANO, Marcelo. Habitações, metrópoles e modos de vida. Por uma reflexão sobre o espaço doméstico contemporâneo. 3o. Prêmio Jovens Arquitetos, categoria "Ensaio Crítico". São Paulo: **Instituto dos Arquitetos do Brasil / Museu da Casa Brasileira**, 1997. 210mm x 297mm. 10 p. Ilustr. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>. Acesso em: 21 out. 2015.

TRAMONTANO, Marcelo Cláudio. **Novos Modos de Vida, Novos espaços de Morar**: uma reflexão sobre a habitação contemporânea. 1998. 489 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998. Disponível em: <<http://www.bv.fapesp.br/pt/pesquisador/2060/marcelo-claudio-tramontano/>>. Acesso em: 21 out. 2014

TRAMONTANO, M. **Evolução recente da habitação contemporânea na cidade de São Paulo**. São Carlos: USP/NOMADS, 2000. 54 p. Relatório Técnico do Programa CNPq/PIBIC.

TRAMONTANO, Marcelo. **O espaço da habitação social no Brasil**: possíveis critérios de um necessário redesenho. São Carlos: EESC/USP, FAU/USP, 1995. 4 p.

TRAMONTANO, Marcelo Cláudio; BENEVENTE, Varlete. Comportamentos & espaços de morar: leituras preliminares das e-pesquisas Nomads. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10., 2004, São Paulo. **Anais...** Porto Alegre: Antac, 2004. p. 66 - 84. Disponível em: <http://www.infohab.org.br/entac/entac2004_artigos.html>. Acesso em: 21 out. 2015.

TRAMONTANO, Marcelo Cláudio. Apartamentos em São Paulo: brevíssimo exame de uma história controversa. **Revista** Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 13, n. 145, p.68-71, abr. 2006. Mensal. Editora PINI.

UNWIN, S. **A análise da arquitetura**. Tradução Alexandre Salvaterra, 3ªed. Porto Alegre: Bookman, 2013.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em Apartamentos**: a produção dos espaços privados e semiprivados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI - São Paulo e Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação. 2008. 588 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em:

<<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16132/tde-19112010-112443/pt-br.php>>. Acesso em: 21 out. 2014

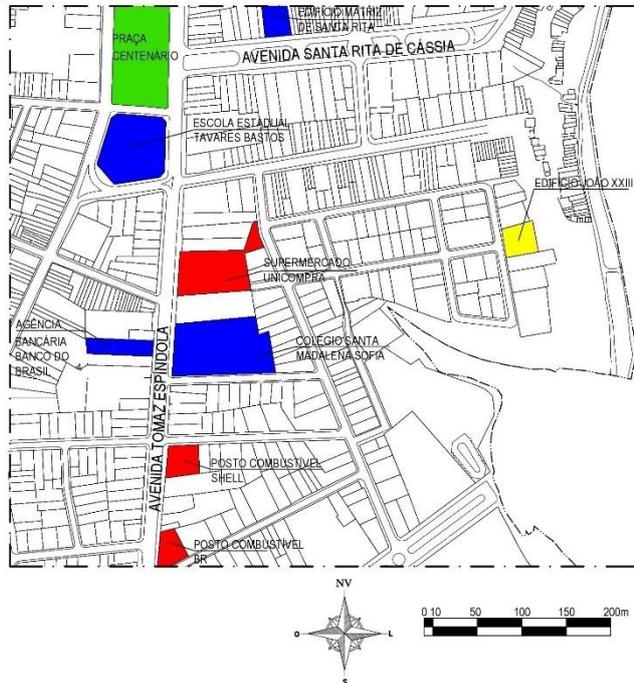
VILLA, Simone Barbosa. Apartamento metropolitano: **habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. 2002. 222 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002. Disponível em: <[http://www.eesc.usp.br/portaleesc/index.php?searchword=Apartamento metropol&ordering=oldest&searchphrase;](http://www.eesc.usp.br/portaleesc/index.php?searchword=Apartamento%20metropol&ordering=oldest&searchphrase;)>. Acesso em: 21 out. 2014.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

WONG, Wucius. **Princípios de forma e desenho**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

APÊNDICES

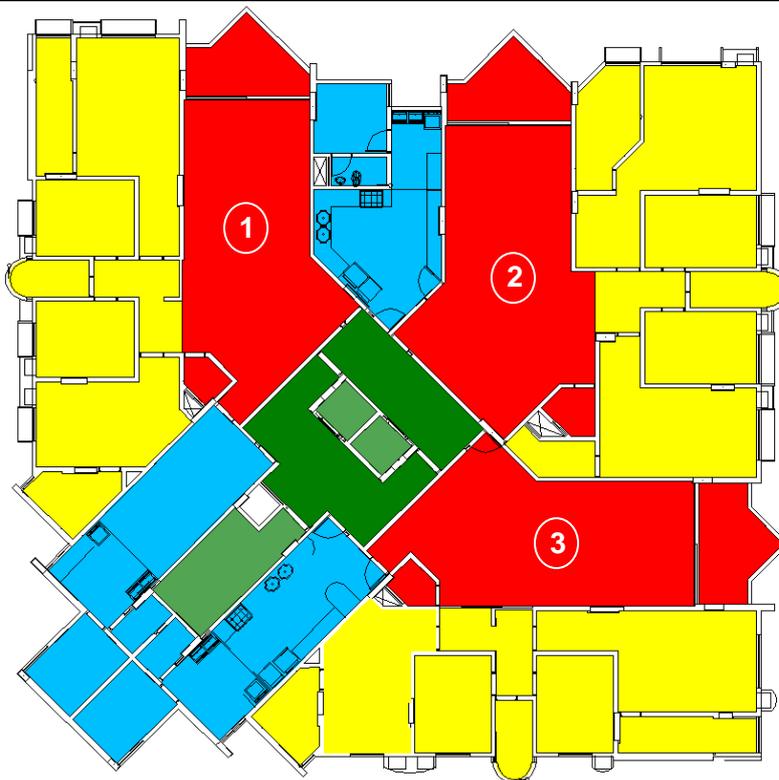
REGISTRO: nº280	ANO: 2000	EDIFÍCIO: João XXIII	FICHA 01
Localização: Rua Tertuliano de Barros Lima , nº 96. (Referência: Por trás do Unicompra Farol)			
Autor: Arqt ^{os} . Patrícia Melro e Cláudia Melro		Construção: Conceber empreendimentos Imobiliários	
Nº de pavimentos: 03		Engº: Cláudio Bentes	
Nº de apto/andar: Pilotis + 6pvtºs tipo		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Alto		Área do apartamento: 212,18/ 213,81/ 219,20m ²	
Nº de dormitórios: 4 (1 master, 2 conjugadas)		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício João XXIII
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

Fotografia do Edifício João XXIII
Fonte: Fabiane Santos

PLANTA DO PAVIMENTO TIPO

0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS				
Apartamentos 01 e 03	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	48,90m ²		Social
	Lavabo	1,93m ²		59,65m ²
	Varanda	8,82m ²		
	Dormitório 01	9,62m ²		
	BWC	3,57m ²		Íntima
	Suíte 02	9,62m ²		
	Suíte 01	16,37m ²		
	BWC	5,23m ²		
	Suíte 03	22,26m ²		
	BWC	6,23m ²		
	Hall	7,06m ²		
	Cozinha	17,55m ²		Serviço
Área de Serviço	7,62m ²			
Dormitório de Serviço	6,79m ²			
BWC	2,18m ²			
Total	173,75m²			
Apartamentos 02	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	52,77m ²		Social
	Lavabo	2,56m ²		64,25m ²
	Varanda	8,92m ²		
	Dormitório 01	10,40m ²		
	BWC	4,22m ²		Íntima
	Suíte 02	10,40m ²		
	Suíte 01	20,48m ²		
	BWC	3,79m ²		
	Suíte 03	25,25m ²		
	BWC	8,42m ²		
	Hall	10,84m ²		
	Cozinha	17,55m ²		Serviço
Área de Serviço	5,07m ²			
Dormitório de Serviço	6,39m ²			
BWC	2,00m ²			
Total	189,06m²			

REGISTRO: nº227	ANO: 2001	EDIFÍCIO: Piazza Bella Vista	FICHA 0 2
Localização: Av. Aristeu de Andrade, nº 271 (Referência - Rua da TV Gazeta)			
Autor: Arqt ^{os} . Patrícia Melro e Cláudia Melro		Construção: Meta Empreendimentos imobiliários	
Nº de pavimentos: 04 / 2 coberturas		Eng^o: Moacyr Brêda	
Nº de apto/andar: Subsolo+ Pilotis+ 6Pav ^o tipo+ cobertura		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Alto		Área do apartamento: 149,78m ² -156,03m ² / 234m ² -250,29m ²	
Nº de dormitórios: 4 (1master) tipo/ cobertura diferente		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO	FACHADA
<p>Croqui de Localização do Edifício Piazza Bella Vista Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Fotografia do Edifício Piazza Bella Vista Fonte: Fabiane Santos</p>

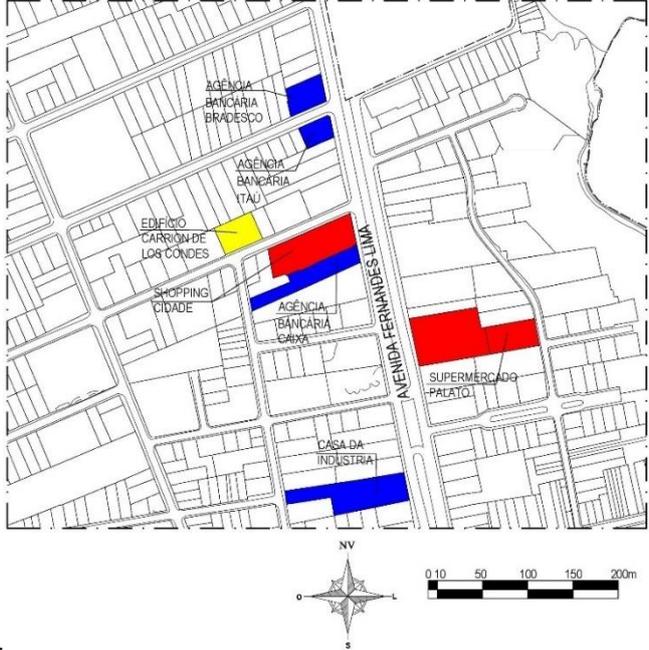
PLANTA BAIXA DO PAVIMENTO TIPO														
<p>0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m ESCALA</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA														
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO													
	Área Íntima													
	Área Serviço													
	Área Social													
	Circulação Horizontal													
	Circulação Vertical													

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

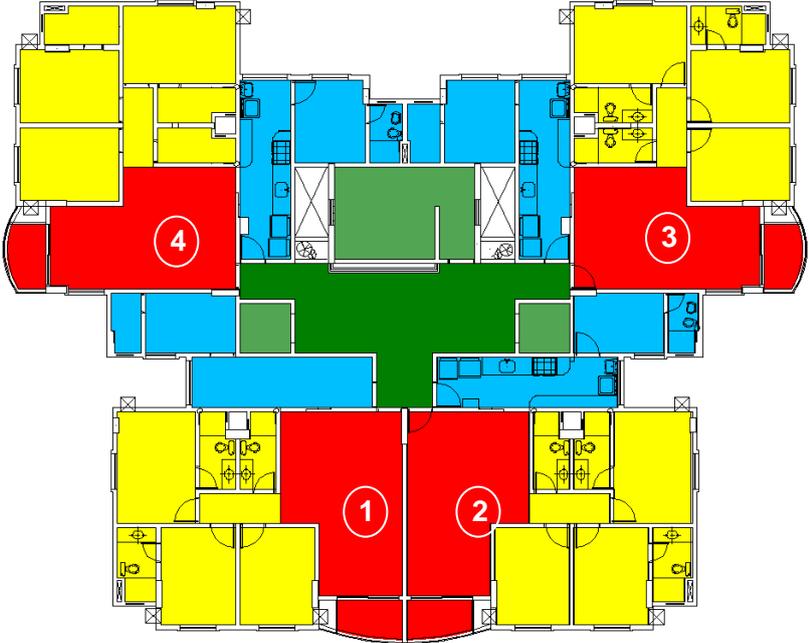
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	33,13m ²	Social
Varanda	6,65m ²	39,78m ²
Dormitório 01	9,96m ²	Íntima 64,21m ²
BWC	3,00m ²	
Dormitório 02	10,67m ²	
Suíte	9,95m ²	
BWC	2,84m ²	
Suíte Master	20,32m ²	
BWC	3,77m ²	
Hall	3,70m ²	Serviço 22,73m ²
Cozinha	10,08m ²	
Área de Serviço	5,15m ²	
BWC	2,10m ²	
Dormitório de Serviço	5,40m ²	
Total		128,59m²

Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	34,30m ²	Social
Varanda	7,35m ²	41,65m ²
Dormitório 01	9,95m ²	Íntima 65,94m ²
BWC	2,62m ²	
Dormitório 02	10,01m ²	
Suíte	9,92m ²	
BWC	2,48m ²	
Suíte Master	21,50m ²	
BWC	3,30m ²	
Hall	6,16m ²	Serviço 23,91m ²
Cozinha	10,23m ²	
Área de Serviço	5,86m ²	
BWC	1,92m ²	
Dormitório de Serviço	5,91m ²	
Total		129,64m²

REGISTRO: nº160	ANO: 2002	EDIFÍCIO: Carrion de Los Condes	FICHA 03
Localização: Rua ind. Luiz Calheiros antiga rua N. Srª de Fátima, nº126 (Referência: Rua das Lojas Americanas Farol)			
Autor: Arqt ^{as} . Patrícia Melro e Cláudia Melro		Construção: Conceber Emp. Imobiliários	
Nº de pavimentos: Subsolo+Pilotis+8Pav ^o tipo		Eng^o: Cláudio G. Bentes	
Nº de apto/andar: 4/ total 32		Dependência de empregada:	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 94,99m ² e 95,48m ²	
Nº de dormitórios: 3 (1suíte+1Dorm.+ 1S. master)		Varanda:	

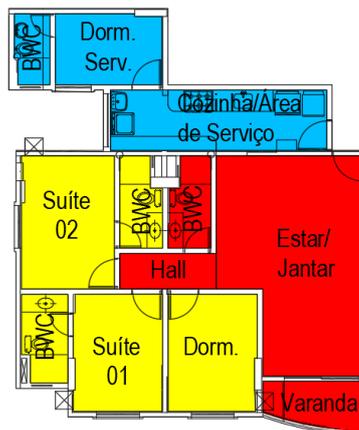
LOCALIZAÇÃO	FACHADA
	
<p>Croqui de Localização do Carrion de Los Condes Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Fotografia do Edifício Carrion de Los Condes Fonte: Fabiane Santos</p>

PLANTA BAIXA DO PAVIMENTO TIPO

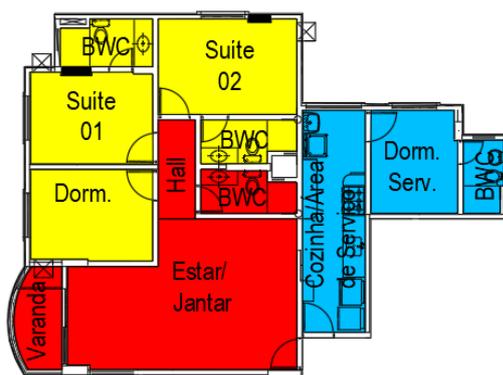
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA																
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO															
	Área Íntima															
	Área Serviço															
	Área Social															
	Circulação Horizontal															
	Circulação Vertical															
<p>0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m</p> <p>PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO ESCALA 1:50</p>																

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

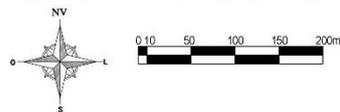
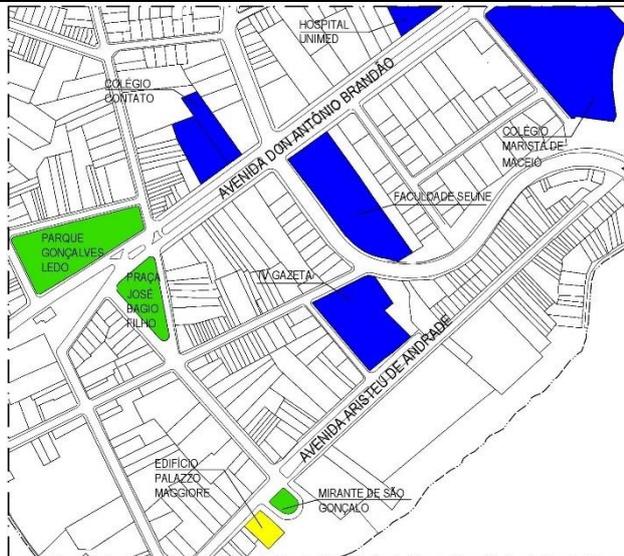
Apartamentos 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	22,19m ²	Social
Varanda	2,73m ²	24,92m ²
Dormitório 01	8,15m ²	Íntima 37,42m ²
BWC	2,80m ²	
Suíte 01	8,20m ²	
BWC	3,05m ²	
Suíte 02	9,72m ²	
BWC	2,80m ²	
Hall	2,70m ²	Serviço 18,14m ²
Cozinha	10,28m ²	
Dormitório de Serviço	5,94m ²	
BWC	1,92m ²	
Total		80,48m²



Apartamentos 03 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	22,17m ²	Social
Varanda	2,65m ²	24,82m ²
Dormitório 01	8,17m ²	Íntima 37,21m ²
BWC	2,83m ²	
Suíte 01	8,14m ²	
BWC	3,05m ²	
Suíte 02	9,69m ²	
BWC	2,63m ²	
Hall	2,70m ²	Serviço 18,75m ²
Cozinha	10,11m ²	
Dormitório de Serviço	6,52m ²	
BWC	2,12m ²	
Total		80,78m²



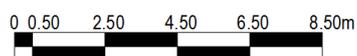
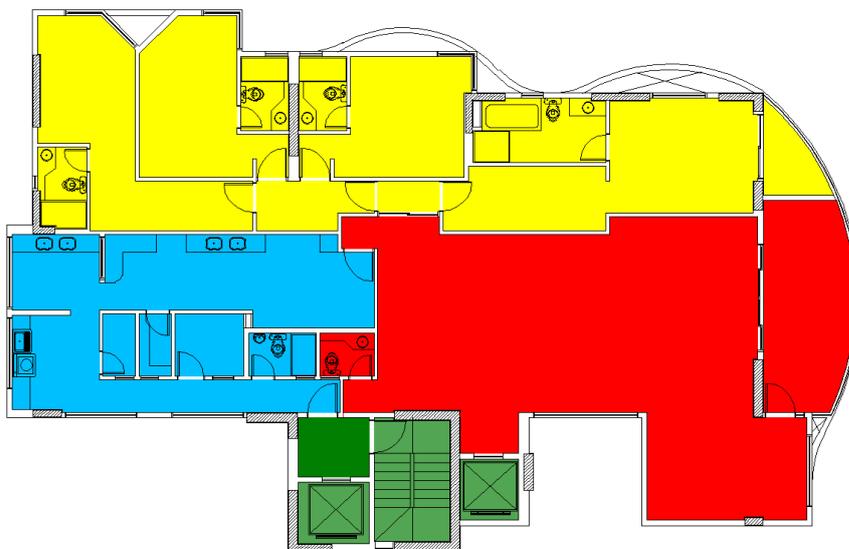
REGISTRO: nº 132	ANO: 2003	EDIFÍCIO: Palazzo Maggiore	FICHA 04
Localização: Rua Osvaldo Sarmento, nº110 (Referência: Mirante de São Gonçalo)			
Autor: Arqt ^{os} . James Passos & Paulo Gusmão		Construção: Marroquim Engenharia	
Nº de pavimentos: Semienterrado+2Pilotis+12tipo+13ºduplex		Engº: Mário Marroquim	
Nº de apto/andar: 02		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Alto		Área do apartamento: 245,75² a 245,89m² / Cob. 470,40m²	
Nº de dormitórios: 4 suítes(1master)tipo/ cobertura		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Palazzo Maggiore
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

Fotografia do Edifício Palazzo Maggiore
Fonte: Fabiane Santos

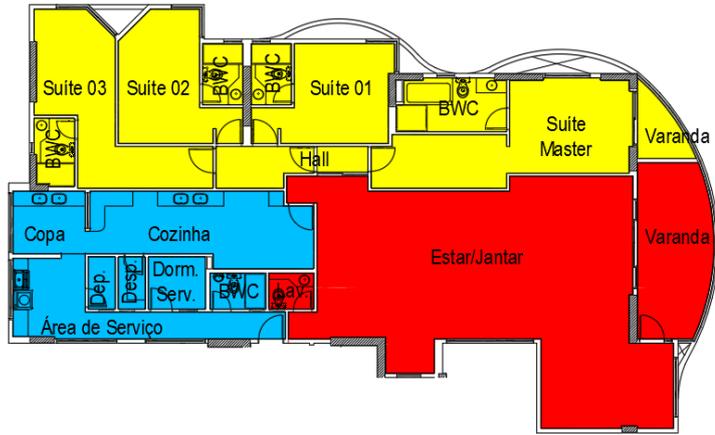
PLANTA BAIXA**PAVIMENTO TIPO 1º A 12º**

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO
ESCALA 1:500

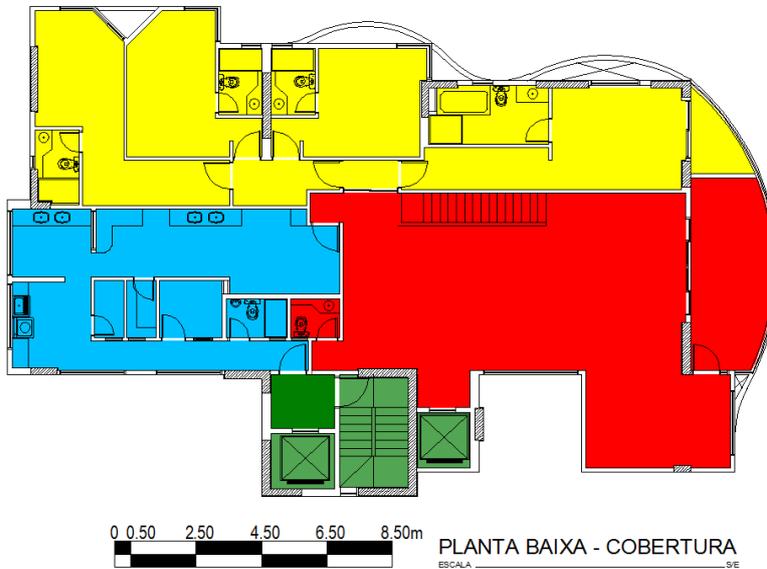
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

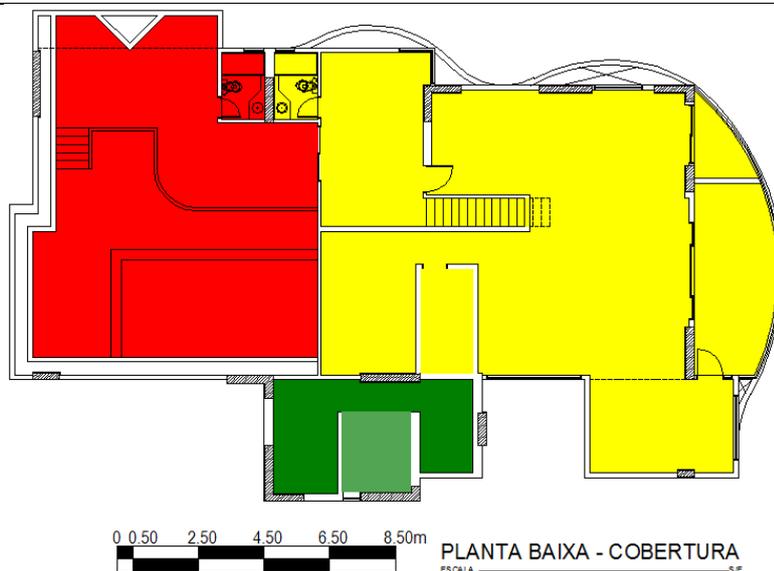
Apartamento 01 e 12	Área útil	
	Ambiente	Setor
Varanda	71,14m ²	Social 86,76m ²
Estar/Jantar	13,82m ²	
Lavabo	1,80m ²	
Suíte Master	20,68m ²	Íntima 86,24m ²
Varanda	3,08m ²	
BWC	6,29m ²	
Suíte 01	12,34m ²	
BWC	2,73m ²	
Suíte 02	13,24m ²	
BWC	2,73m ²	
Suíte 03	16,57m ²	
BWC	2,98m ²	
Hall	5,60m ²	
Cozinha	21,97m ²	Serviço 43,12m ²
Área de Serviço	12,47m ²	
BWC	2,22m ²	
Dormitório de Serviço	3,32m ²	
Depósito	1,57m ²	
Despensa	1,57m ²	
Total	216,12m²	



COBERTURA



LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical



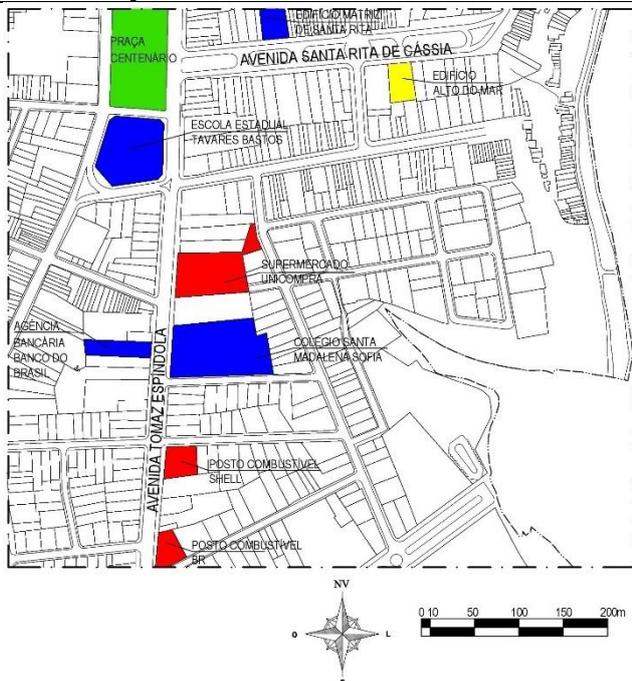
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DA COBERTURA DUPLEX

Cobertura	Área útil	
	Ambiente	Setor
Varanda	71,14m ²	Social 89,11m ²
Estar/Jantar	73,49m ²	
Lavabo	1,80m ²	
Suíte Master	18,28m ²	Íntima 83,84m ²
Varanda	3,08m ²	
BWC	6,29m ²	
Suíte 01	12,34m ²	
BWC	2,73m ²	
Suíte 02	13,24m ²	
BWC	2,73m ²	
Suíte 03	16,57m ²	
BWC	2,98m ²	
Hall	5,60m ²	
Cozinha	21,97m ²	Serviço 43,12m ²
Área de Serviço	12,47m ²	
BWC	2,22m ²	
Dormitório de Serviço	3,32m ²	
Depósito	1,57m ²	
Despensa	1,57m ²	
Total		216,07m²

Cobertura	Área útil	
	Ambiente	Setor
Sala de TV	20,38m ²	Social 25,84m ²
BWC	2,73m ²	
Área descoberta	75,49m ²	
BWC	2,73m ²	Íntima 164,95m ²
Suíte Master	85,61m ²	
Varanda	71,14m ²	
Varanda	3,08m ²	
BWC	5,12m ²	
Total		190,79m²

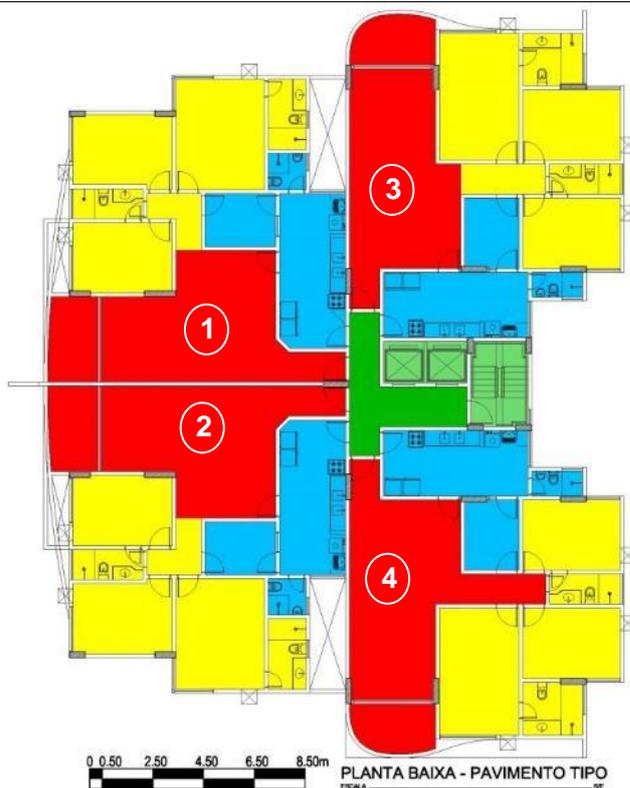
REGISTRO: nº 189	ANO: 2003	EDIFÍCIO: Alto do Mar	FICHA 05
Localização: Avenida Santa Rita de Cássia, nº232			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo		Construção: Decisão Engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Pilotis+6Pavºtipo+cobertura		Engº: Gustavo Henrique C. da Silva	
Nº de apto/andar: 04		Dependência de empregada:	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 94,99m² e 95,48m²	
Nº de dormitórios: 3 (1s.reversível.+ 1S. master)		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Alto do Mar
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

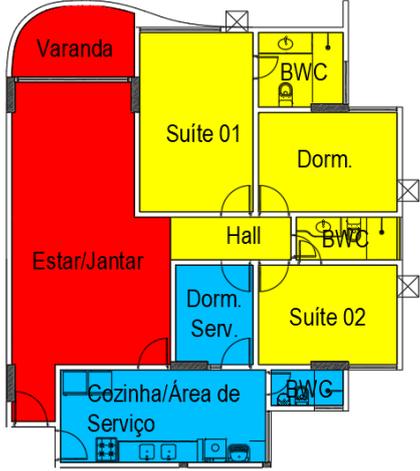
Fotografia do Edifício Alto do Mar
Fonte: Fabiane Santos

PLANTA BAIXA

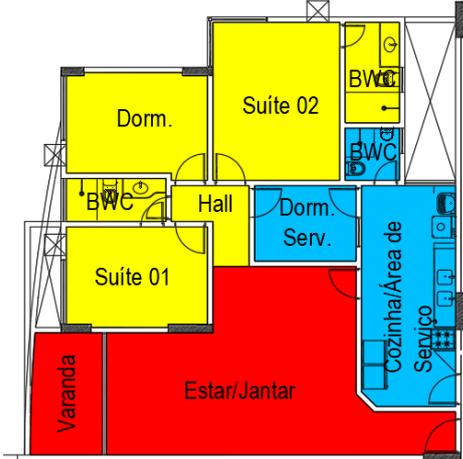
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

Apartamentos 03 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	32,85m ²	Social
Varanda	6,17m ²	39,02m ²
Suíte 01	15,90m ²	Íntima 49,59m ²
BWC	4,85m ²	
Suíte 02	10,68m ²	
BWC Reversível	3,36m ²	
Dormtório	10,78m ²	
Hall	4,02m ²	Serviço 22,75m ²
Cozinha/ Área de Serviço	14,82m ²	
BWC	2,00m ²	
Dormtório de Serviço Reversível	5,93m ²	
Total	111,36m²	



Apartamentos 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	34,11m ²	Social
Varanda	6,64m ²	40,75m ²
Suíte 01	10,75m ²	Íntima 48,06m ²
BWC Reversível	3,30m ²	
Suíte 02	15,40m ²	
BWC	4,20m ²	
Dormtório	11,01m ²	
Hall	3,40m ²	Serviço 23,95m ²
Cozinha/ Área de Serviço	15,90m ²	
BWC	2,17m ²	
Dormtório de Serviço Reversível	5,88m ²	
Total	112,76m²	



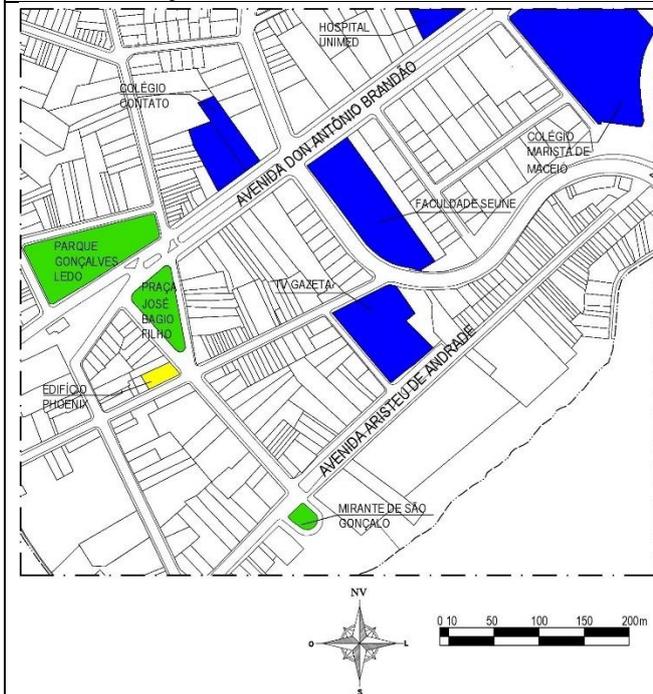
REGISTRO: nº 132A	ANO: 2004	EDIFÍCIO: Caiana	FICHA 06
Localização: Rua Ind. Luiz Calheiros Júnior, nº352, esquina com a rua Virgínio de Campos			
Autor: Arqta. Lucila de Godoy Ortega		Construção:	
Nº de pavimentos: Pilotis+mezanino+6 pav. tipo		Engº: Lenita Gama Wanderley	
Nº de apto/andar: 04		Dependência de empregada: Não Possui	
Padrão: Alto		Área do apartamento: 202,82m²	
Nº de dormitórios: 3(1suíte,1 master)+dependência		Varanda: Não	

LOCALIZAÇÃO	FACHADA
<p>Croqui de Localização do Edifício Caiana Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Fotografia do Edifício Caiana Fonte: Fabiane Santos</p>

PLANTA BAIXA														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA														
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO													
	Área Íntima													
	Área Serviço													
	Área Social													
	Circulação Horizontal													
	Circulação Vertical													

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS		
Apartamentos 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	47,60m ²	Social 75,09m ²
Varanda	23,40m ²	
Hall	2,04m ²	
Lavabo	2,05m ²	
Suíte 01	13,61m ²	Íntima 75,00m ²
BWC	4,59m ²	
Suíte 02	13,86m ²	
BWC	4,25m ²	
Suíte Master	21,30m ²	
BWC	5,42m ²	
Domitório	7,51m ²	
Hall	4,46m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	24,19m ²	
BWC	2,82m ²	
Dormitório de Serviço Reversível	6,41m ²	
Total	184,37m²	

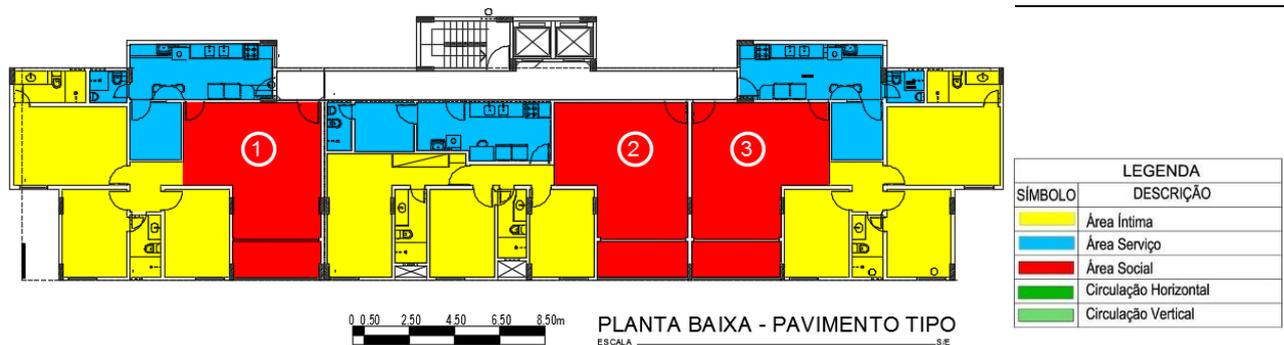
REGISTRO: nº 175	ANO: 2004	EDIFÍCIO: Phoenix	FICHA 07
Localização: Rua Saldanha da Gama, nº151 (Referência: Próximo ao Parque Gonçalves Lêdo)			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo		Construção: Construtora Humberto Lôbo	
Nº de pavimentos: Pilotis+8Pavº tipo+ 9ºcobertura		Engº: José Humberto Rocha Lôbo	
Nº de apto/andar: 3 tipo/ cobertura c/2 aptos		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 115,40m²-115,96m²/COB. 138,02m²-144,22m²	
Nº de dormitórios: 1suíte+2Dorm.		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

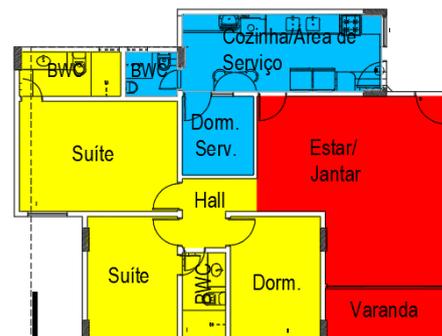
Croqui de Localização do Edifício Phoenix
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

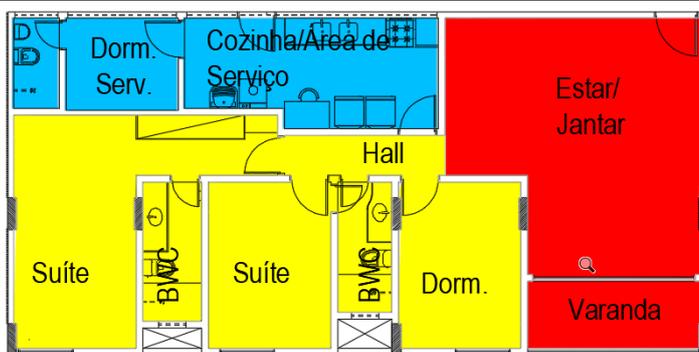
Fotografia do Edifício Phoenix
Fonte: Fabiane Santos

PLANTA BAIXA**QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS**

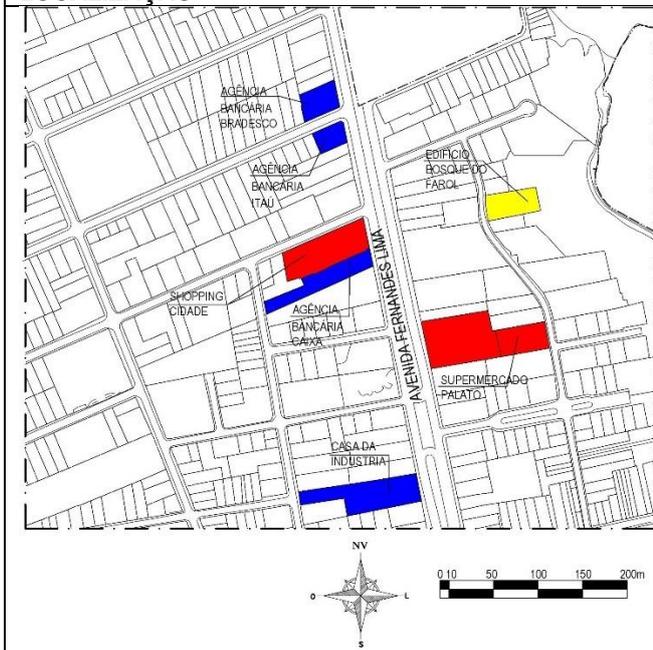
Apartamentos 01 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	31,82²	Social
Varanda	6,04m²	37,86m²
Suíte 01	17,61²	Íntima 52,13m²
BWC	4,60m²	
Suíte 02	11,08m²	
BWC Reversível	3,72m²	
Suíte 03	11,10m²	
Hall	4,02m²	
Cozinha/ Área de Serviço	15,48m²	Serviço 23,79m²
BWC	2,30m²	
Dormitório de Serviço Reversível	6,01m²	



Total		113,78m ²	
Apartamentos 02			
	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	31,34m ²	Social	37,61m ²
Varanda	6,27m ²		
Suíte 01	20,13m ²	Íntima	54,66m ²
BWC	4,43m ²		
Suíte 02	11,08m ²		
BWC Reversível	4,43m ²		
Suíte	11,10m ²		
Hall	3,49m ²	Serviço	22,33m ²
Cozinha/ Área de Serviço	14,18m ²		
BWC	2,28m ²		
Dormitório de Serviço Reversível	5,90m ²		
Total	114,60m²		



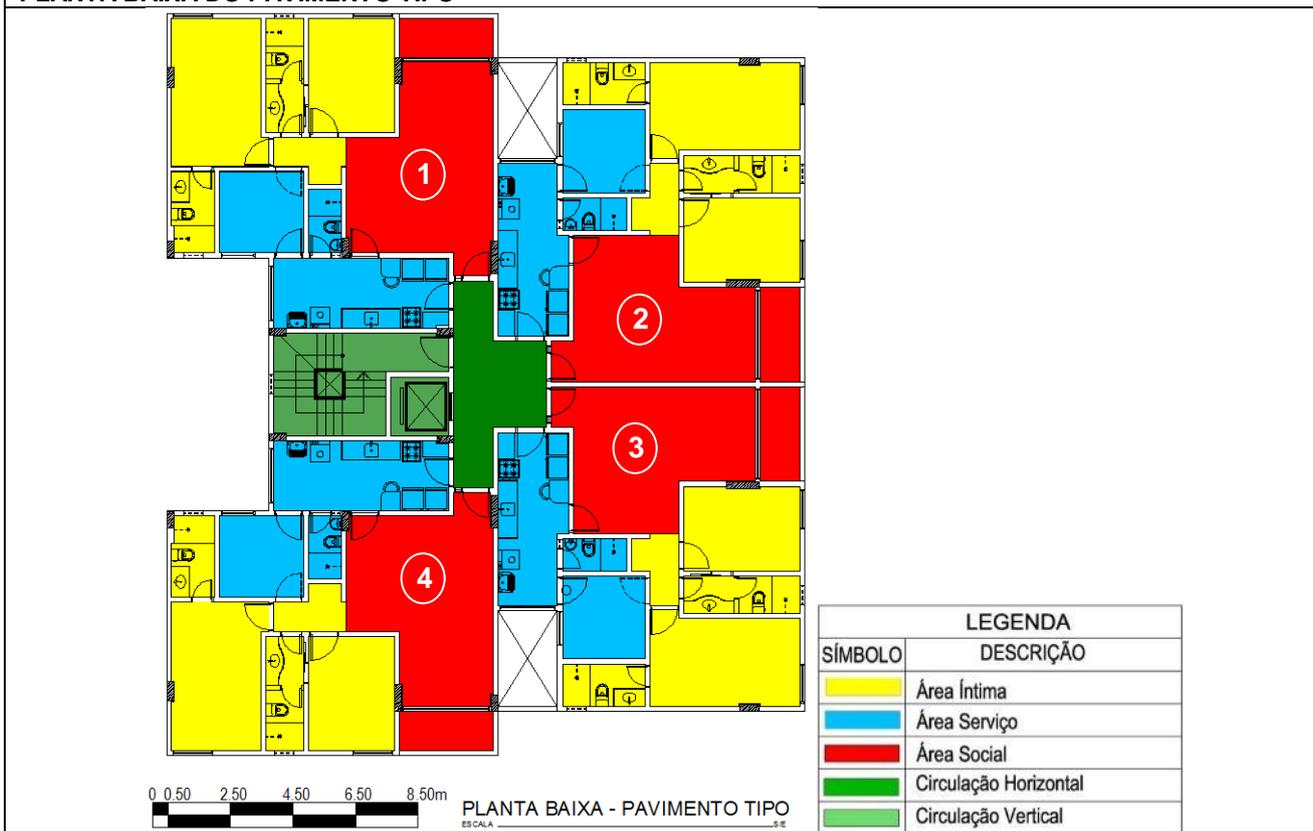
REGISTRO: nº 297	ANO: 2004	EDIFÍCIO: Bosque do Farol	FICHA 08
Localização: Rua Manuel Maia Nobre, nº 558			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo		Construção: Sólida engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Pilotis+6pav.		Engº: Marcelo Rapôso Saldanha	
Nº de apto/andar: 6pav.c/4		Dependência de empregada: Não	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 89,00m ²	
Nº de dormitórios: 2 suítes + 1 Dormitório reversível		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

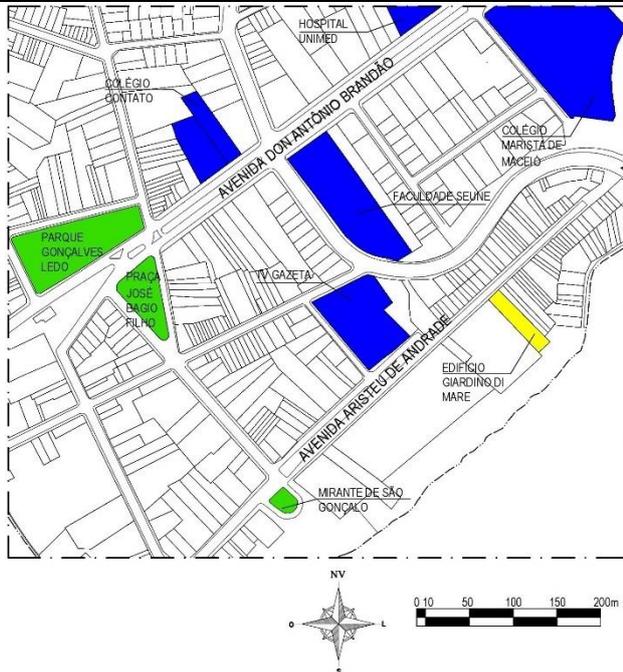
Croqui de Localização do Edifício Bosque do Farol
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

Fotografia do Edifício Bosque do Farol
Fonte: Fabiane Santos

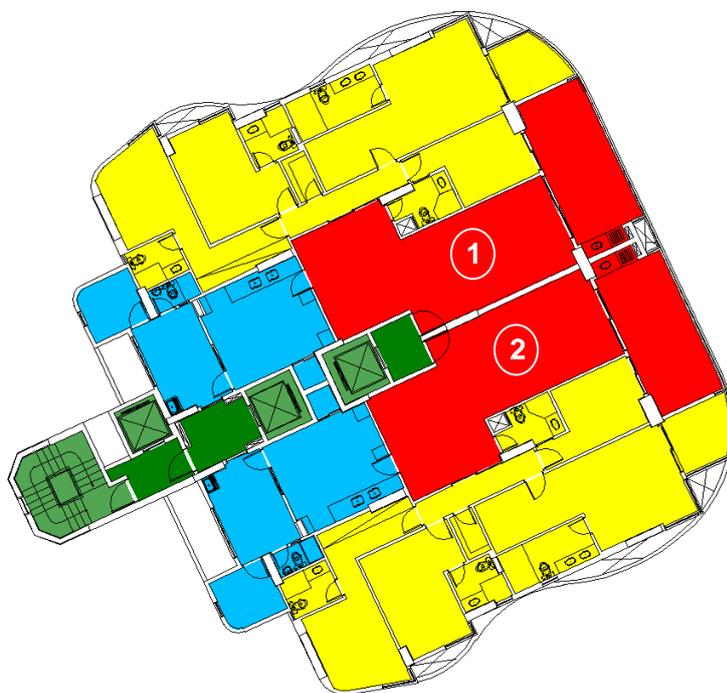
PLANTA BAIXA DO PAVIMENTO TIPO

REGISTRO: nº 16	ANO: 2006	EDIFÍCIO: Giardino Di Mare	FICHA 09
Localização: Av. Aristeu de Andrade, Nº 492 (Referência: Rua da TV Gazeta)			
Autor: Arqt ^{os} . Paulo Gusmão & James Passos		Construção: Marroquim Engenharia	
Nº de pavimentos: Subsolo+Pilotis+17tipo+ 18ºduplex		Engº: Mário Marroquim	
Nº de apto/andar: 02		Dependência de empregada: Completa	
Padrão:		Área do apartamento: 175,74m ² a 177,66,89m ² / Cob. 292,82m ²	
Nº de dormitórios: 4 suítes(1master)tipo/ duplex diferente		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO**FACHADA**

Croqui de Localização do Edifício Giardino Di Mare
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

Fotografia do Edifício Giardino Di Mare Fonte: Fabiane Santos

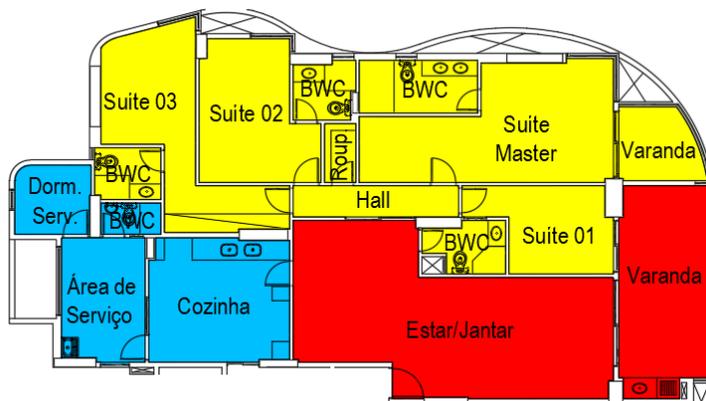
PLANTA BAIXA

0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m

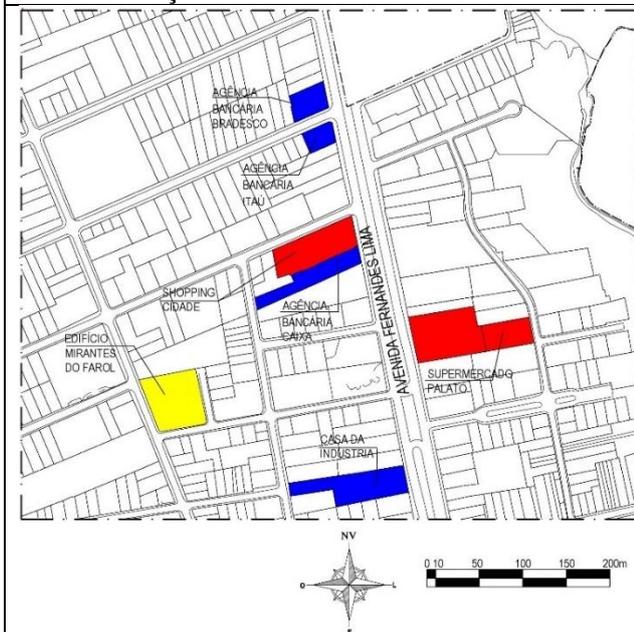
PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO
ESCALA 1:50

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
■	Área Íntima
■	Área Serviço
■	Área Social
■	Circulação Horizontal
■	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS			
Apartamentos 01 e 02	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	34,98m ²	Social	
Varanda	15,29m ²	50,27m ²	
Suíte 01	8,63m ²	Íntima 79,90m ²	
BWC	3,03m ²		
Suíte 02	12,18m ²		
BWC	2,83m ²		
Suíte 03	14,81m ²		
BWC	2,82m ²		
Suíte Master	19,91m ²		
BWC	5,20m ²		
Varanda	4,69m ²		
Rouparia	1,53m ²		
Hall	4,27m ²		
Cozinha	14,26m ²		Serviço 28,60m ²
Área de Serviço	4,30m ²		
BWC	1,54m ²		
Dormitório de Serviço	4,30m ²		
Total		158,77m²	



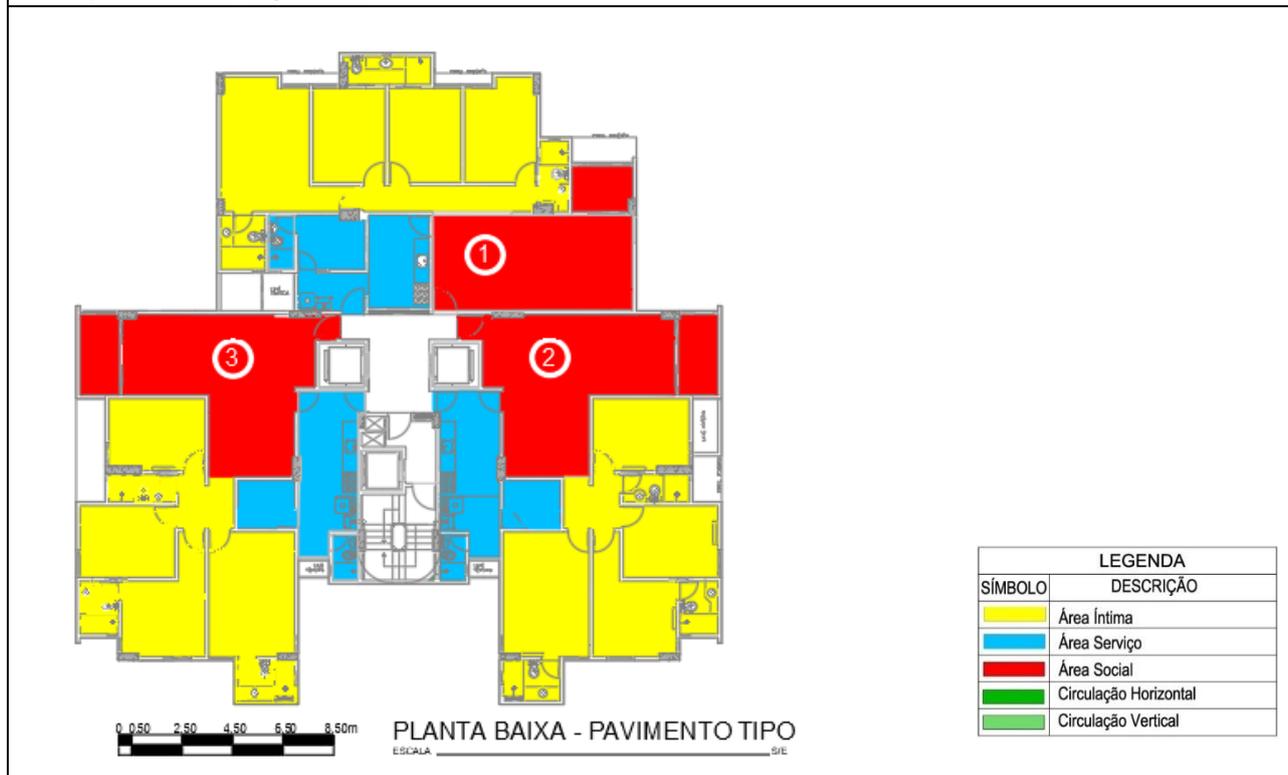
REGISTRO: nº 226	ANO: 2006	EDIFÍCIO: Mirantes do Farol	FICHA 10
Localização: Rua Prof. Guedes de Miranda nº340			
Autor: Arqtº. Mário Aloísio Melo		Construção: W.R. Engenharia	
Nº de pavimentos: Pilotis+18Pavºtipo/ 2 blocos		Engº: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: B 1 – 3aptos/ B 2 – 4 (total 126)		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: 141,16/144,74m²(B1) 116,88/117,02m²(B2)	
Nº de dormitórios: 1suíte+2Dormitórios		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Mirantes do Farol
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

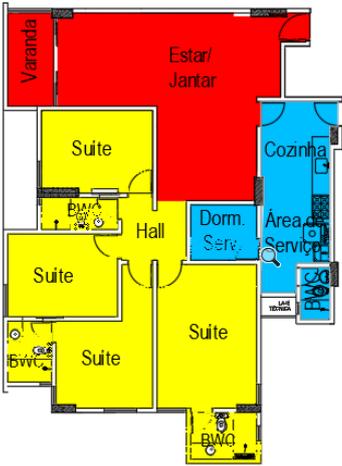
FACHADA

Fotografia do Edifício Mirantes do Farol
Fonte: Traço Arquitetura

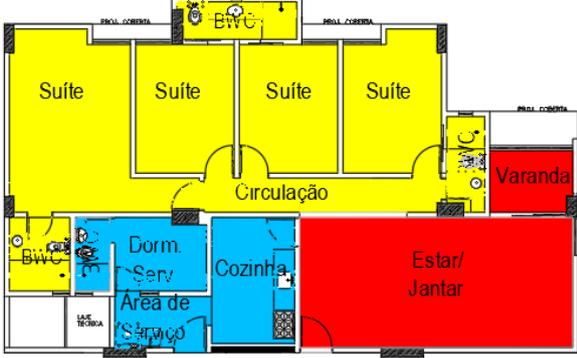
PLANTA BAIXA- TORRE 1

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

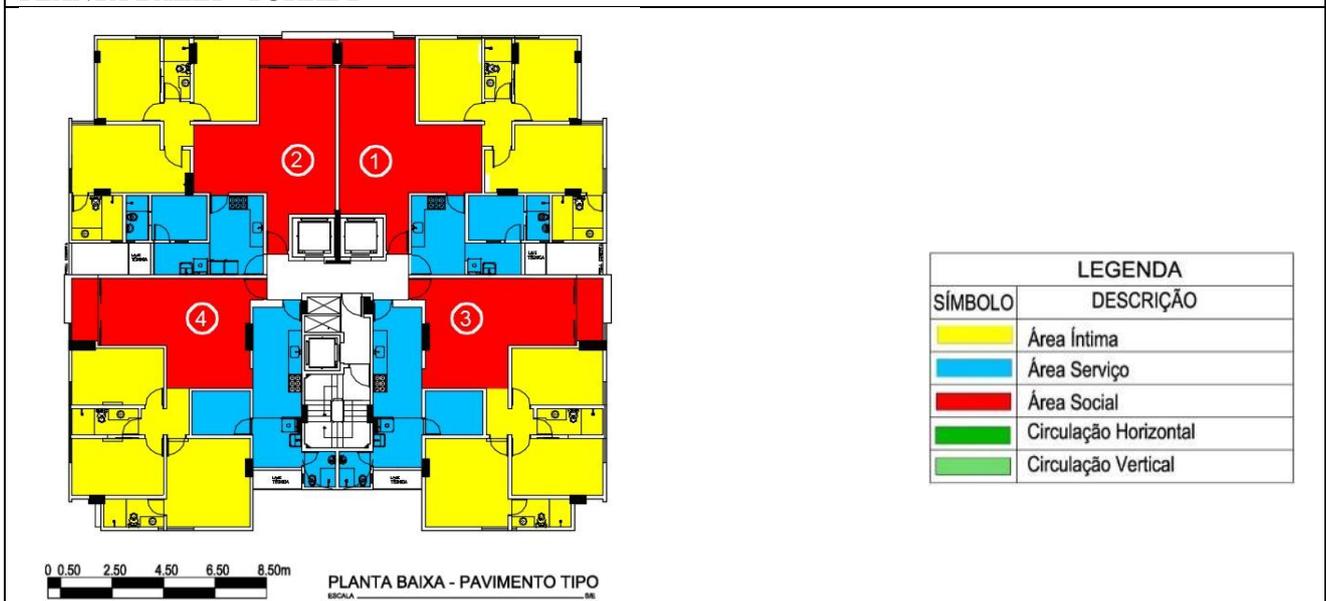
Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	35,66m ²	Social
Varanda	5,00m ²	40,66m ²
Suíte	10,83m ²	Íntima 61,92m ²
BWC	2,86m ²	
Suíte	10,69m ²	
Suíte	11,86m ²	
BWC	3,24m ²	
Suíte	16,84m ²	
BWC	3,51m ²	
Hall	2,12m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	14,44m ²	Serviço 20,63m ²
Dormitório de Serviço	4,39m ²	
BWC	1,80m ²	
Total	123,21m²	



Apartamentos 01	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	30,02m ²	Social
Varanda	4,38m ²	34,40m ²
Suíte	11,35m ²	Íntima 66,25m ²
BWC	3,08m ²	
Suíte	10,69m ²	
Suíte	10,69m ²	
BWC	3,82m ²	
Suíte	18,00m ²	
BWC	4,60m ²	
Hall	4,02m ²	
Cozinha	8,83m ²	Serviço 19,95m ²
Área de Serviço	3,97m ²	
BWC	2,15m ²	
Dormitório de Serviço	5,00m ²	
Total	120,60m²	



PLANTA BAIXA- TORRE 2

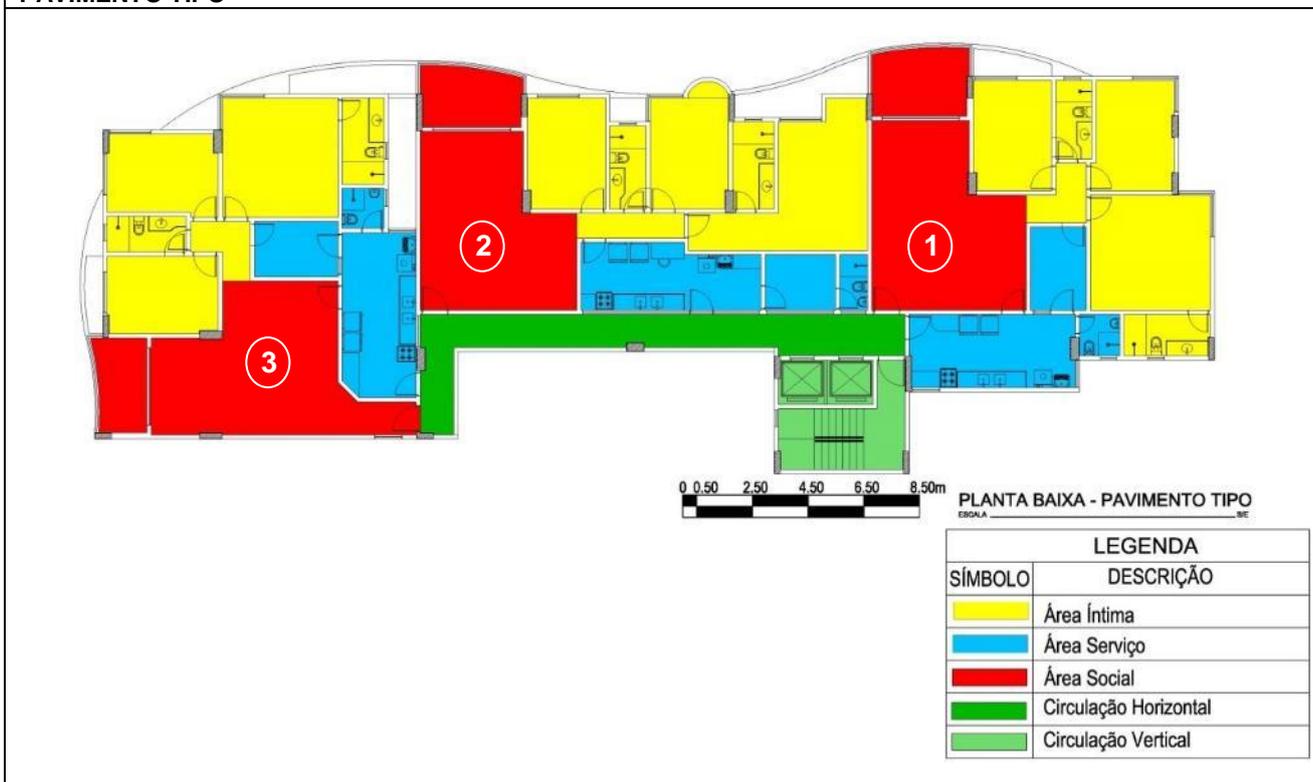


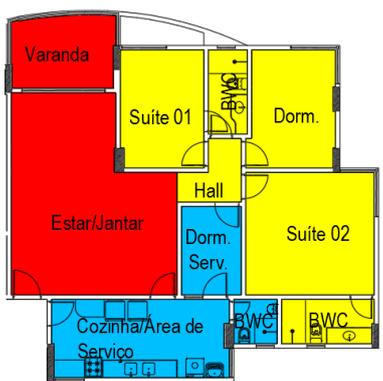
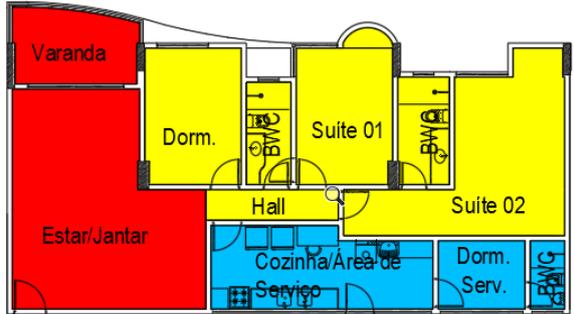
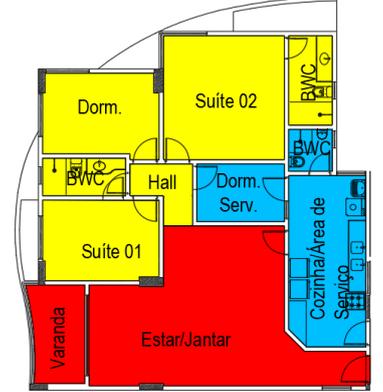
QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS				
Apartamentos 01 e 02	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	28,75m ²		Social
	Varanda	3,41m ²		32,16m ²
	Domitório	10,79m ²		Íntima 48,40m ²
	BWC	3,60m ²		
	Suíte	10,79m ²		
	Suíte	15,19m ²		
	BWC	3,50m ²		
	Hall	4,53m ²		Serviço 23,52m ²
	Cozinha/ Área de Serviço	16,08m ²		
BWC	2,24m ²			
Domitório de Serviço	5,20m ²			
Total	104,08m²			
Apartamentos 03 e 04	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	33,40m ²		Social
	Varanda	4,03m ²		37,40m ²
	Domitório	10,69m ²		Íntima 46,99m ²
	BWC	3,24m ²		
	Suíte	10,69m ²		
	Suíte	15,03m ²		
	BWC	4,60m ²		
	Hall	2,74m ²		Serviço 19,51m ²
	Cozinha	8,71m ²		
Área de Serviço	3,65			
BWC	2,15m ²			
Domitório de Serviço	5,00m ²			
Total	103,90m²			

REGISTRO: nº 37	ANO: 2007	EDIFÍCIO: Portal do Mar	FICHA 11
Localização: Rua Comendador Palmeira, nº 49			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo		Construção: Decisão engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Subsolo+ Pilotis+9pav.tipo+ 10ºpav		Engº: Gustavo H. C. Silva	
Nº de apto/andar: 3/ 10º 2		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Alto		Área do apartamento: 131,42 a 133,67m²/ 185,83 a 187,33m²	
Nº de dormitórios: 3 (1 suíte máster/ 1 opcional)		Varanda: Possui	

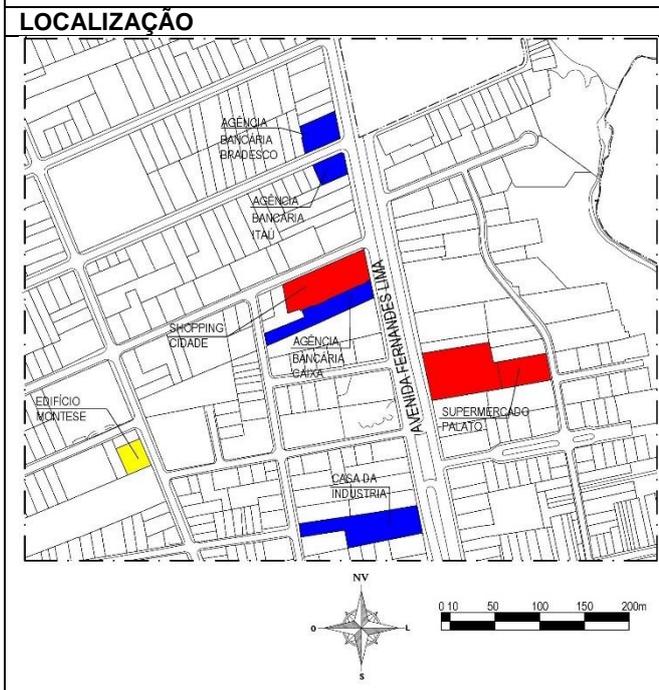
LOCALIZAÇÃO	FACHADA
<p>Croqui de Localização do Edifício Portal do Mar Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Fotografia do Edifício Portal do Mar Fonte: Fabiane Santos</p>

PLANTAS BAIXAS
PAVIMENTO TIPO



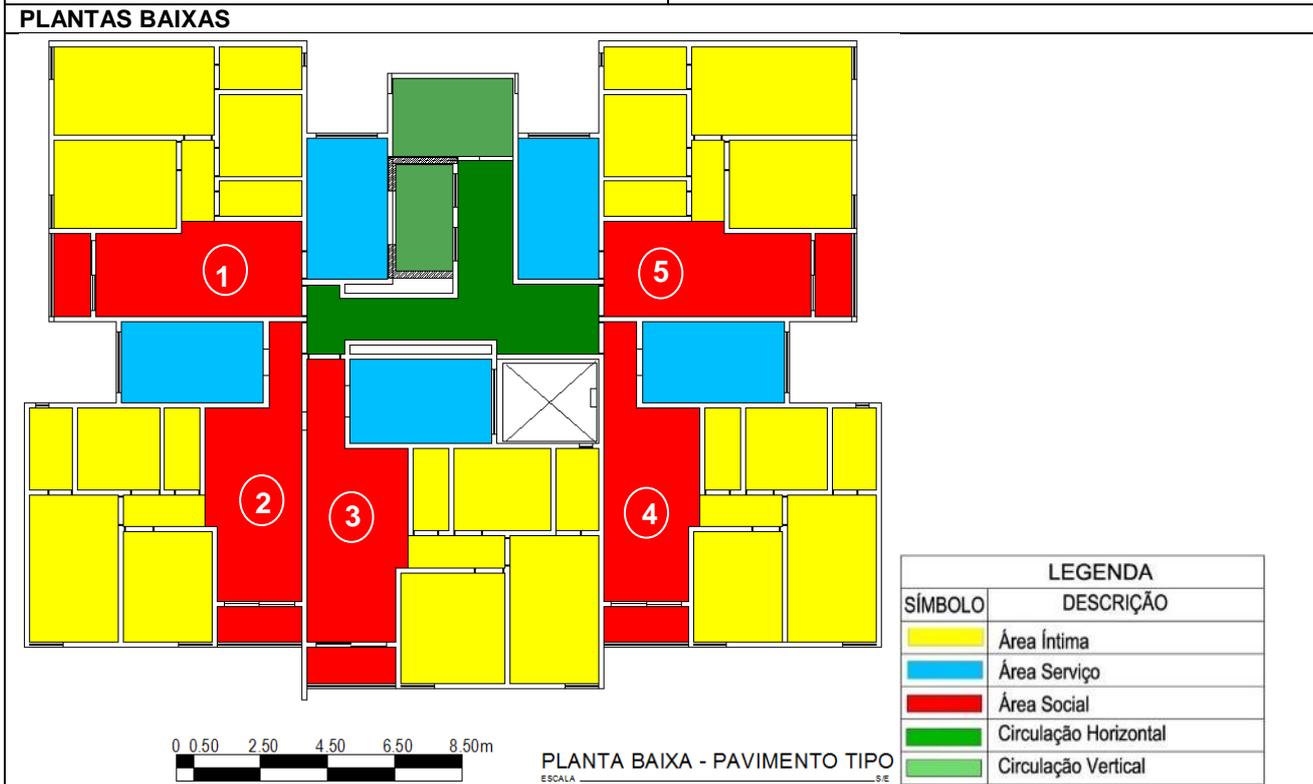
QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS		
Apartamento 01	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	32,44m ²	Social
Varanda	8,33m ²	40,77m ²
Suíte 01	11,11m ²	Íntima 51,92m ²
BWC	3,70m ²	
Suíte 02	17,84m ²	
BWC	4,59m ²	
Dormitório	11,27m ²	
Hall	3,41m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	15,52m ²	Serviço 23,69m ²
BWC	6,00m ²	
Dormitório de Serviço	2,17m ²	
Total		116,38m²
		
Apartamento 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	30,56m ²	Social
Varanda	7,60m ²	38,16m ²
Dormitório	11,11m ²	Íntima 58,12m ²
Suíte 01	11,11m ²	
BWC Reversível	3,90m ²	
Suíte 02	23,85m ²	
BWC	4,69m ²	
Hall	3,46m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	14,56m ²	Serviço 21,61m ²
BWC	2,00m ²	
Dormitório de Serviço	5,05m ²	
Total		117,89m²
		
Apartamento 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	35,45m ²	Social
Varanda	6,16m ²	41,61m ²
Dormitório	11,22m ²	Íntima 51,44m ²
Suíte 01	11,01m ²	
BWC Reversível	3,70m ²	
Suíte 02	17,45m ²	
BWC	4,65m ²	
Hall	3,41m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	5,58m ²	Serviço 23,75m ²
BWC	2,17m ²	
Dormitório de Serviço	6,00m ²	
Total		116,80m²
		

REGISTRO: nº 168	ANO: 2007	EDIFÍCIO: Montese	FICHA 12
Localização: Rua Virgínio de Campos, Nº 333			
Autor: Arqtº. Heitor Maia		Construção: Produção engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: subsolo+Pilotis+9pav.		Engº:	
Nº de apto/andar: 03		Dependência de empregada:	
Padrão: Médio		Área do apartamento:	
Nº de dormitórios: 3 suítes (1 supite máster)+ 1 Dormitório reversível		Varanda: Possui	



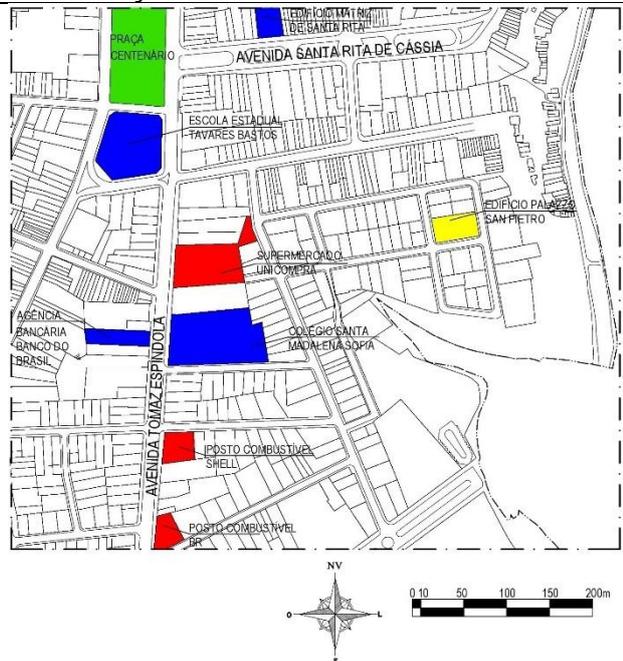
Croqui de Localização do Edifício Montese
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

Fotografia do Edifício Montese
Fonte: Fabiane Santos

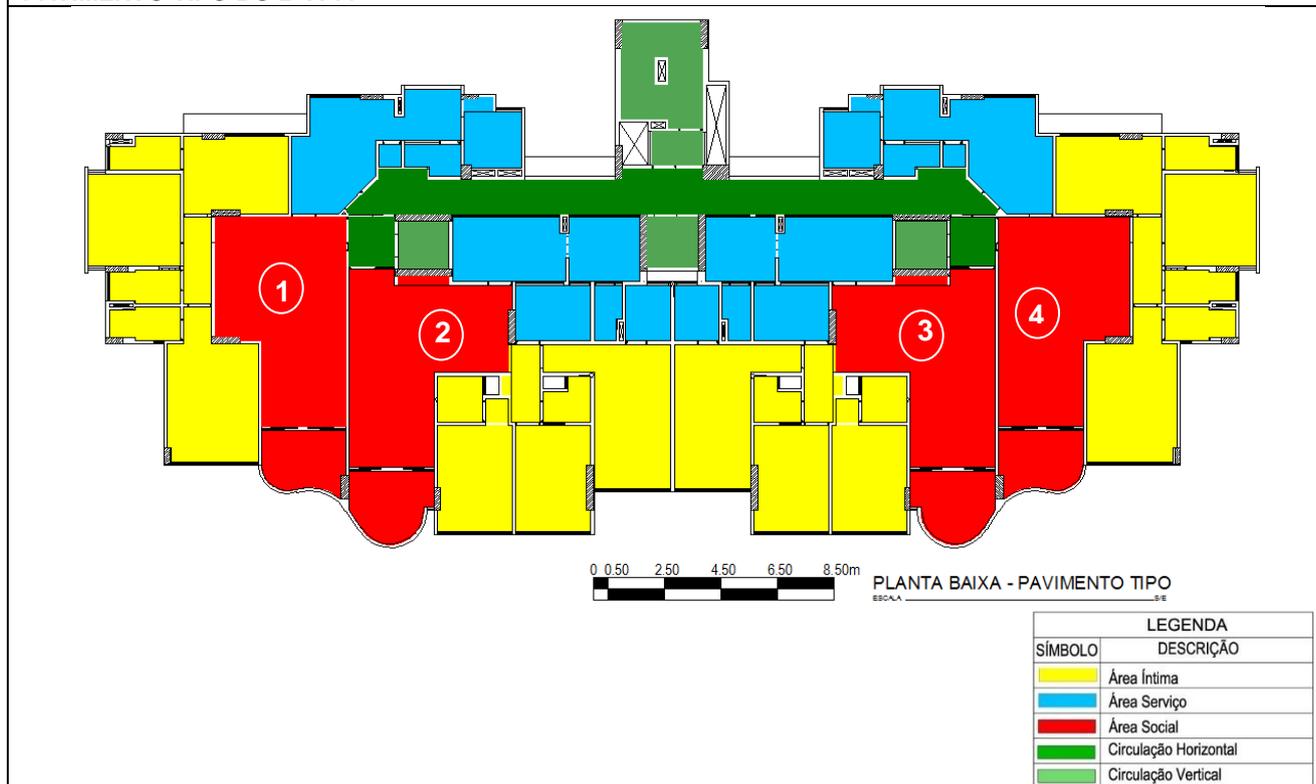


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS				
Apartamentos 01 e 05	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	16,66m ²		Social
	Varanda	2,17m ²		18,83m ²
	Dormitório 01	9,72m ²		Íntima 37,18m ²
	BWC	2,62m ²		
	Dormitório 02	6,01m ²		
	Suíte	12,67m ²		
	BWC	3,20m ²		
	Hall	2,36m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	10,23m ²	Serviço 10,23m ²		
Total		66,24m²		
Apartamentos 02 e 04	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	18,39m ²		Social
	Varanda	2,73m ²		21,12m ²
	Dormitório 01	8,79m ²		Íntima 34,71m ²
	BWC	2,62m ²		
	Dormitório 02	6,01m ²		
	Suíte	11,74m ²		
	BWC	3,20m ²		
	Hall	2,35m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	10,23m ²	Serviço 10,23m ²		
Total		66,06m²		
Apartamento 03	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	19,78m ²		Social
	Varanda	2,90m ²		22,68m ²
	Dormitório 01	10,27m ²		Íntima 37,78m ²
	BWC	2,62m ²		
	Dormitório 02	7,11m ²		
	Suíte	11,79m ²		
	BWC	3,20m ²		
	Hall	2,79m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	10,76m ²	Serviço 10,76m ²		
Total		71,22m²		

REGISTRO: nº 403	ANO: 2007	EDIFÍCIO: Palazzo San Pietro	FICHA 13
Localização: Rua Dr. Adauto Pereira, nº 207.		Construção: Teto Planejamento e Incorporação Ltda.	
Autor: Arqtº. Jorge Marcelo Cruz		Engº: Priscilla Mª. G. C. da Costa	
Nº de pavimentos: subsolo+Pilotis+12pav.		Dependência de empregada:	
Nº de apto/andar: 04		Área do apartamento: 118,16 a 120,21m²/ 187,67 a 199,02m²	
Padrão: Médio		Varanda: Possui	
Nº de dormitórios: 3 suítes 1 reversível			

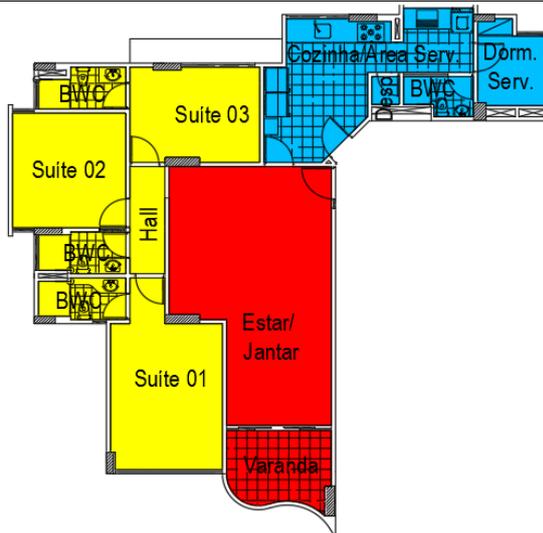
LOCALIZAÇÃO	FACHADA
	
Croqui de Localização do Edifício Palazzo San Pietro Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió	Perspectiva do Edifício Palazzo San Pietro Fonte: Conlar

PLANTAS BAIXAS
PAVIMENTO TIPO DO 2º A 11º

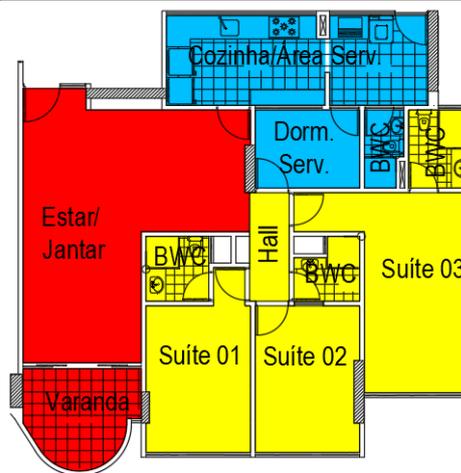


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

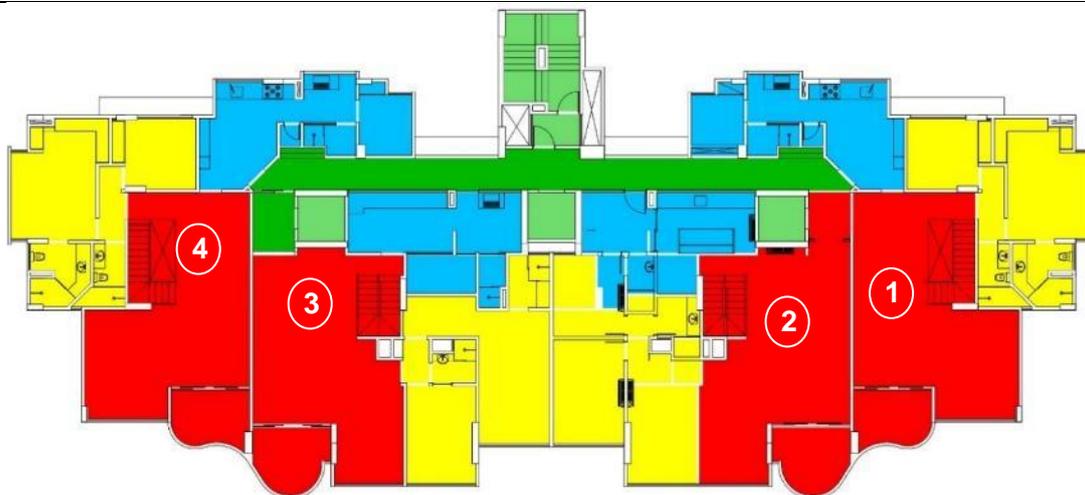
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	29,46m ²	Social
Varanda	6,11m ²	35,57m ²
Suíte 01	14,72m ²	Íntima 46,79m ²
BWC	2,82m ²	
Suíte 02	10,69m ²	
BWC	2,83m ²	
Suíte 03	9,98m ²	
BWC	2,67m ²	
Hall	3,08m ²	Serviço 22,58m ²
Cozinha/ Área de Serviço	15,47m ²	
BWC	2,00m ²	
Despensa	0,63m ²	
Dormitório de Serviço	4,48m ²	
Total		104,94m²



Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	28,76m ²	Social
Varanda	6,51m ²	34,91m ²
Suíte 01	10,68m ²	Íntima 46,75m ²
BWC	2,64m ²	
Suíte 02	9,73m ²	
BWC	2,30m ²	
Suíte 03	15,46m ²	
BWC	3,16m ²	
Hall	2,78m ²	Serviço 22,09m ²
Cozinha/ Área de Serviço	14,95m ²	
BWC	1,84m ²	
Dormitório de Serviço	5,30m ²	
Total		103,75m²



PAVIMENTO 12º



PLANTA BAIXA - 12º PAVIMENTO

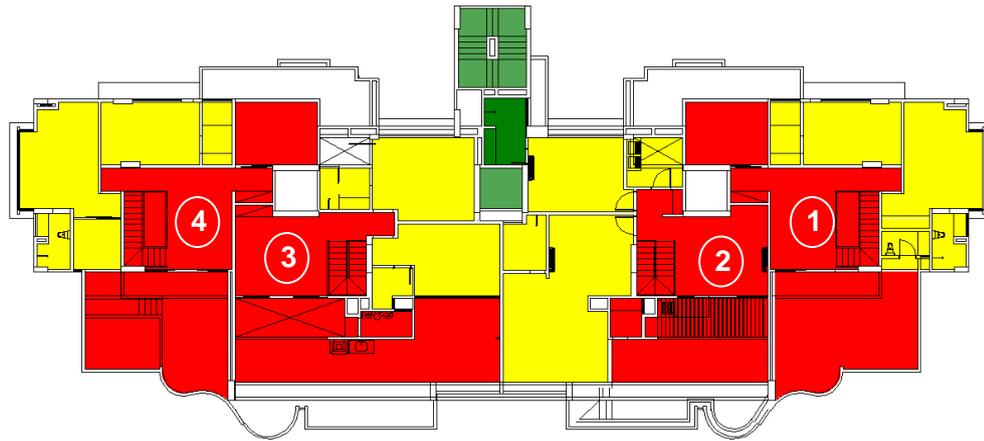
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	43,40m ²	Social
Varanda	6,11m ²	49,51m ²
Dormitório	9,01m ²	Íntima
BWC	3,29m ²	
Suíte	14,64m ²	
BWC	4,85m ²	
Hall	1,84m ²	Serviço
Cozinha/ Área de Serviço	14,46m ²	
BWC	2,00m ²	
Despensa	0,63m ²	
Dormitório de Serviço	5,05m ²	23,14m ²
Total		106,08m²

Apartamento 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	54,65m ²	Social
Varanda	6,51m ²	61,16m ²
Dormitório	10,80m ²	Íntima
BWC	3,19m ²	
Hall	1,61m ²	
Cozinha	13,02m ²	Serviço
Área de Serviço	6,14m ²	
BWC	2,15m ²	
Dormitório de Serviço	8,42m ²	
Total		106,49m²

Apartamento 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	42,69m ²	Social
Varanda	6,51m ²	49,20m ²
Dormitório	9,73m ²	Íntima
BWC	2,30m ²	
Suíte	18,21m ²	
BWC	3,16m ²	
Hall	1,66m ²	Serviço
Cozinha/ Área de Serviço	14,95m ²	
BWC	1,84m ²	
Dormitório de Serviço	3,84m ²	20,63m ²
Total		104,89m²

COBERTURA

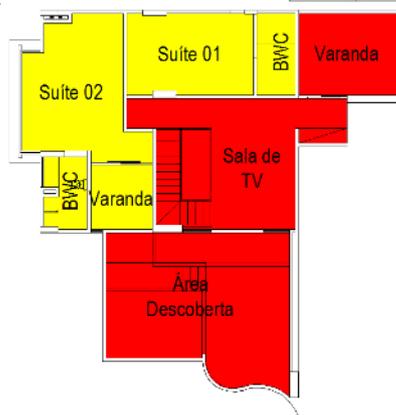


0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m

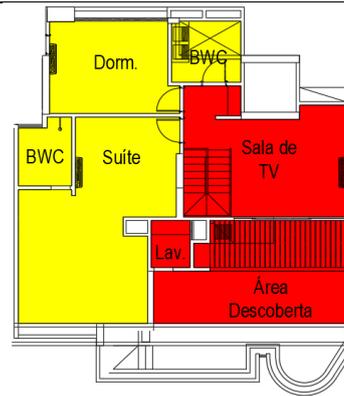
PLANTA BAIXA - COBERTURA

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

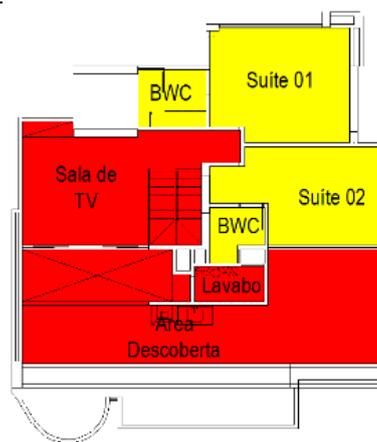
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Sala de TV	23,83m ²	Social
Varanda	9,64m ²	61,84m ²
Área Descoberta	28,37m ²	
Suíte 01	13,37m ²	Íntima 40,38m ²
BWC	3,53m ²	
Suíte 02	15,78m ²	
BWC	3,30m ²	
Varanda	4,40m ²	
Total	102,22m²	



Apartamento 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	22,25m ²	Social
Lavabo	2,22m ²	45,33m ²
Varanda	21,06m ²	
Dormitório	13,63m ²	Íntima 53,27m ²
BWC	5,11m ²	
Suíte	30,46m ²	
BWC	4,07m ²	
Total	98,80m²	



Apartamento 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Sala de TV	21,66m ²	Social
Lavabo	2,44m ²	60,14m ²
Área Descoberta	36,04m ²	
Suíte 01	15,30m ²	Íntima 35,64m ²
BWC	3,83m ²	
Suíte 02	13,95m ²	
BWC	2,56m ²	
Total	95,78m²	

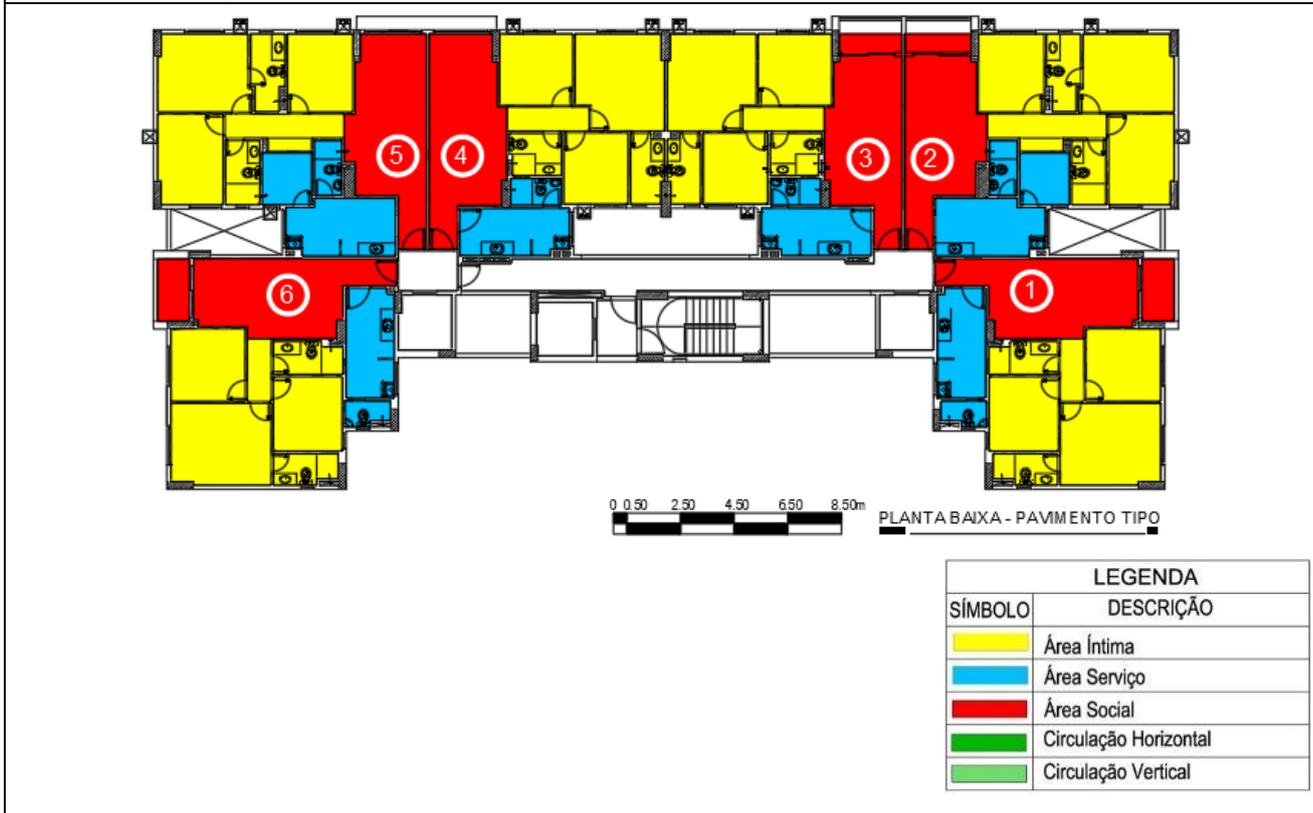


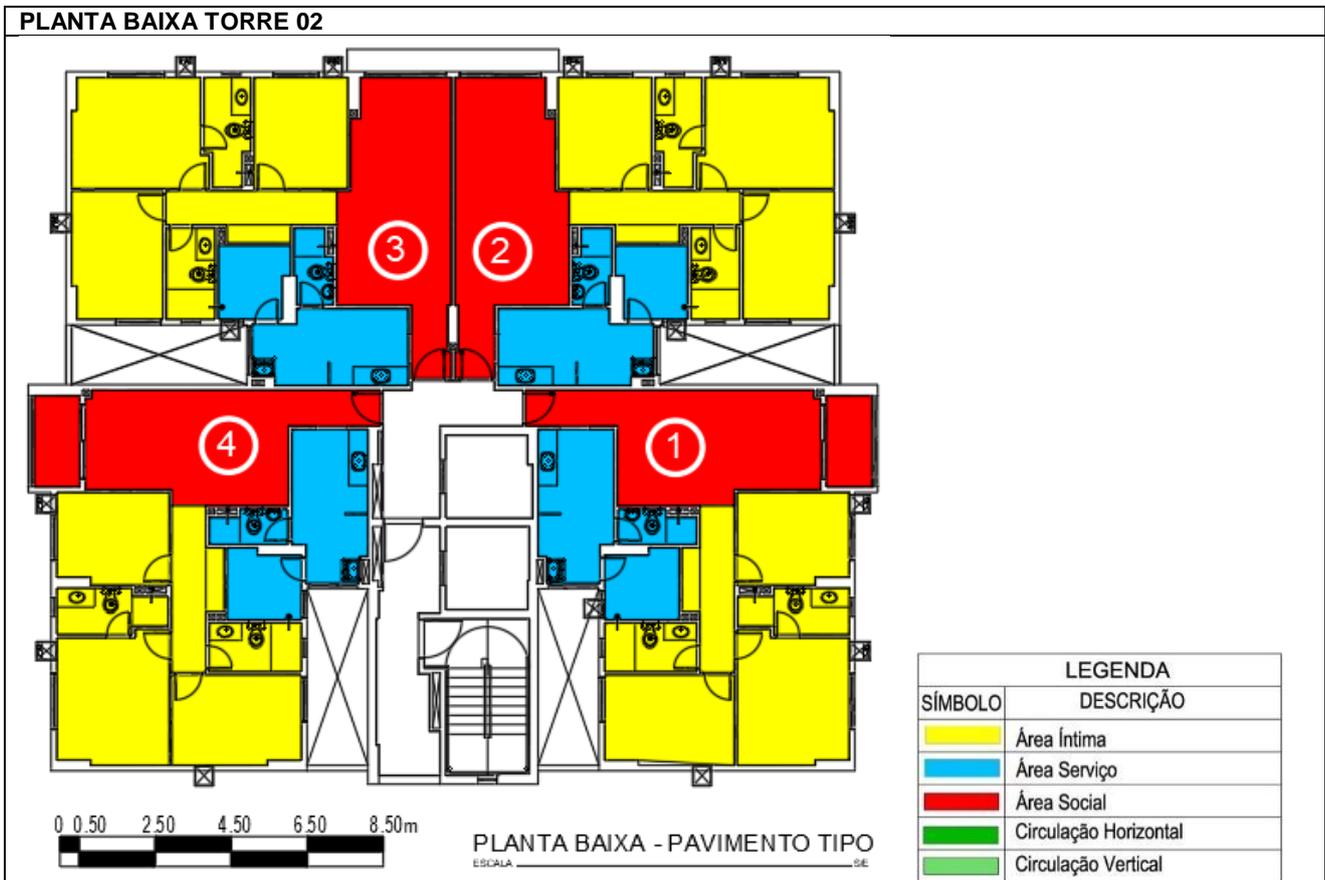
REGISTRO: nº68	ANO: 2008	EDIFÍCIO: Grand Parc Farol	FICHA 14
Localização: Av. Dr. Antônio Brandão, s/nº			
Autor: Arqt ^{os} . Paulo Gusmão e James Passos		Construção: Norcon	
Nº de pavimentos: Pilotis+20Pav ^o tipo/ 2 blocos		Eng^o:	
Nº de apto/andar: B 1 – 6aptos/ B 2 – 4(total200)		Dependência de empregada:	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 68,38 a 72,70m ²	
Nº de dormitórios: 3 (1suíte+2Dormitórios)		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO	FACHADA
<p>Croqui de Localização do Edifício Grand Parc Farol Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Fotografia do Edifício Grand Parc Farol Fonte: Fabiane Santos</p>

PLANTAS BAIXAS

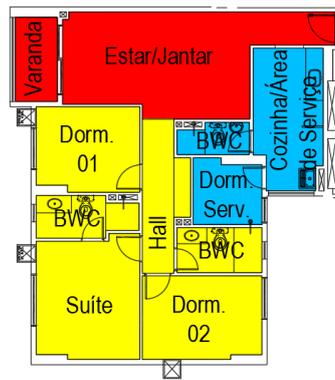
PLANTA BAIXA TORRE 01



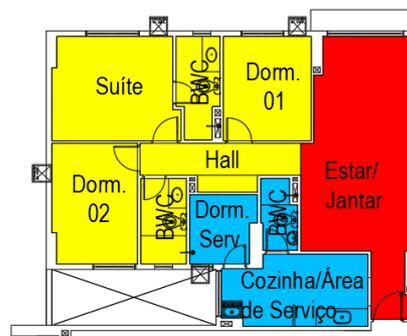


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

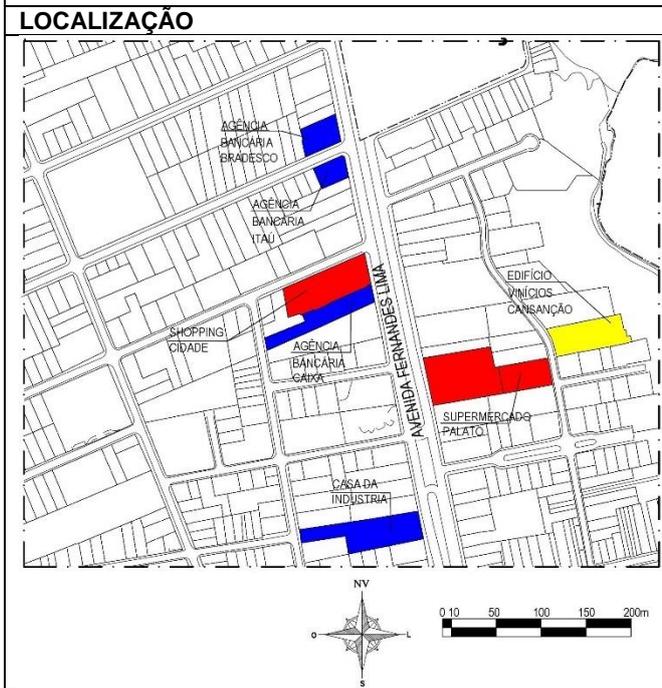
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	17,70m ²	Social
Varanda	2,90m ²	20,60m ²
Dormitório 01	7,07m ²	Íntima
BWC	3,12m ²	
Dormitório 02	8,06m ²	
Suíte	10,07m ²	
BWC	3,16m ²	
Hall	4,80m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	7,63m ²	Serviço
BWC	1,74m ²	12,89m ²
Dormitório de Serviço	3,52m ²	
Total		69,77m²



Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	18,74m ²	Social
		18,74m ²
Dormitório 01	7,27m ²	Íntima
BWC	3,09m ²	
Dormitório 02	8,06m ²	
Suíte	10,07m ²	
BWC	3,17m ²	
Hall	4,85m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	7,74m ²	Serviço
BWC	1,87m ²	13,07m ²
Dormitório de Serviço	3,46m ²	
Total		68,32m²



REGISTRO: nº159	ANO: 2008	EDIFÍCIO: Vinicius Cansação	FICHA 15
Localização: Rua Manuel Maia Nobre , Nº 446			
Autor: Arqtª. Ana Karina Cansação		Construção: Contrato engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Pilotis+6pav.		Engº: Guilherme Melro	
Nº de apto/andar: 02		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 91,13 a 91,27m²/178,5 a 179,5m²	
Nº de dormitórios: 3 suítes / 4 Dormitórios		Varanda: Possui	

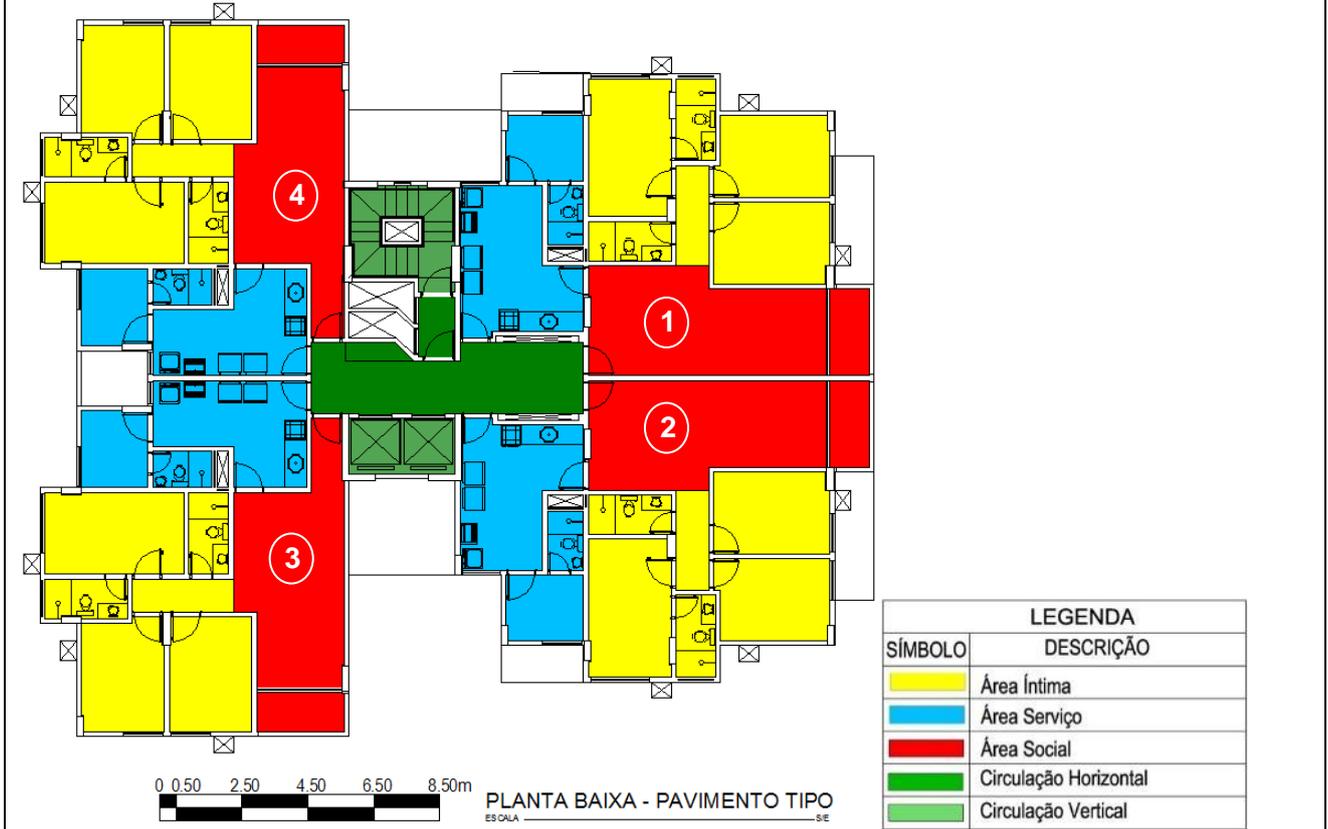


Croqui de Localização do Edifício Vinicius Cansação
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

Perspectiva do Edifício Vinicius Cansação
Fonte: Contrato Engenharia

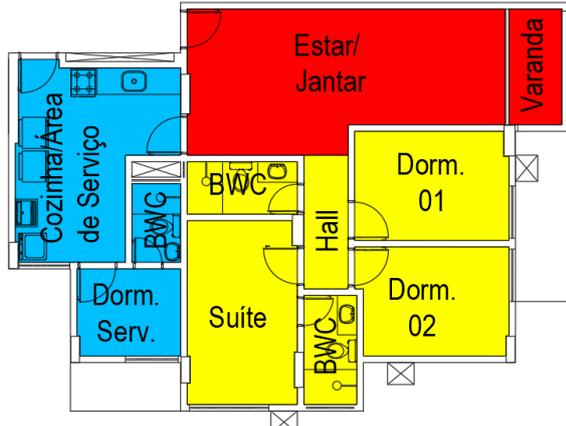
PLANTAS BAIXAS

PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO

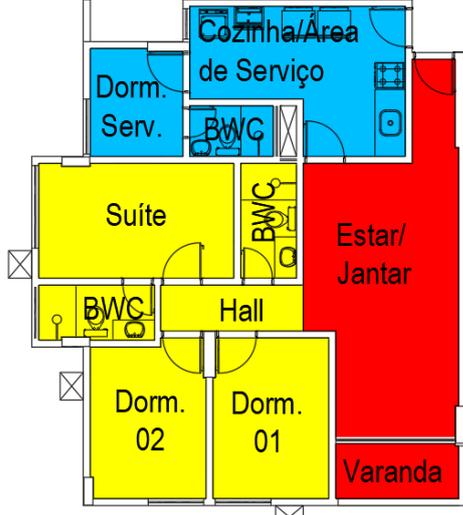


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

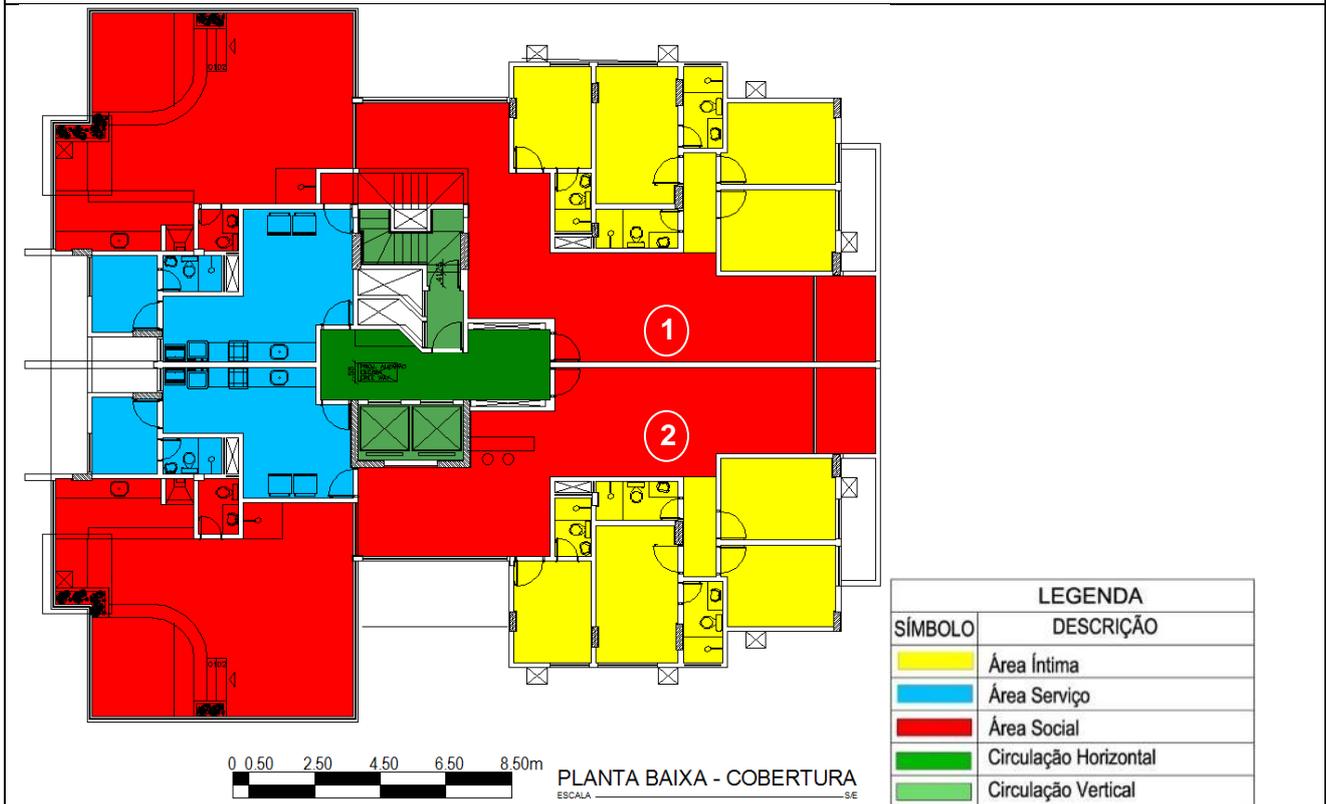
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	21,60m ²	Social
Varanda	3,18m ²	24,78m ²
Dormitório 01	8,68m ²	Íntima
Dormitório 02	8,40m ²	
BWC	3,00m ²	
Suíte	10,35m ²	
BWC	3,00m ²	
Hall	3,06m ²	Serviço
Cozinha/ Área de Serviço	13,65m ²	
Dormitório de Serviço	4,66m ²	
BWC	1,98m ²	
Total		81,56m²



Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	20,55m ²	Social
Varanda	3,17m ²	23,72m ²
Dormitório 01	8,69m ²	Íntima
Dormitório 02	8,36m ²	
BWC	2,95m ²	
Suíte	10,48m ²	
BWC	3,00m ²	
Hall	3,08m ²	Serviço
Cozinha/ Área de Serviço	12,12m ²	
BWC	4,64m ²	
Dormitório de Serviço	1,98m ²	18,74m ²
Total		79,02m²

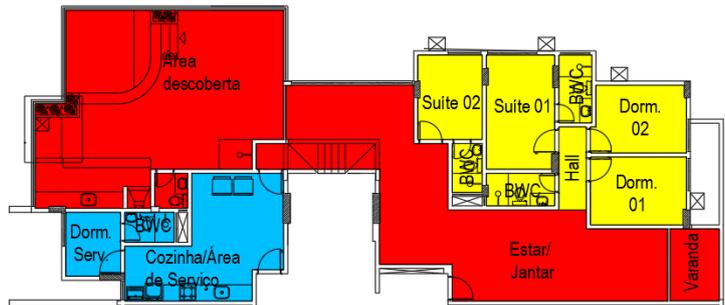


PLANTA BAIXA COBERTURA

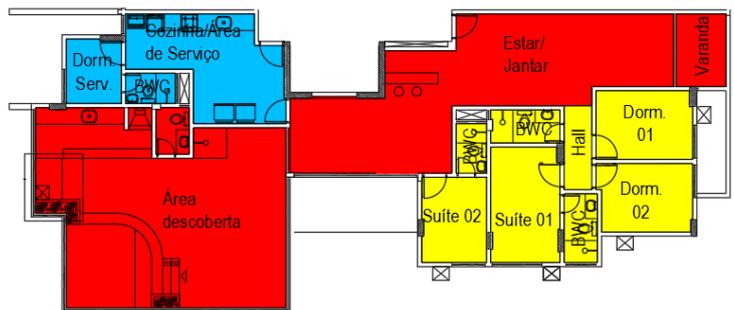


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS COBERTURA

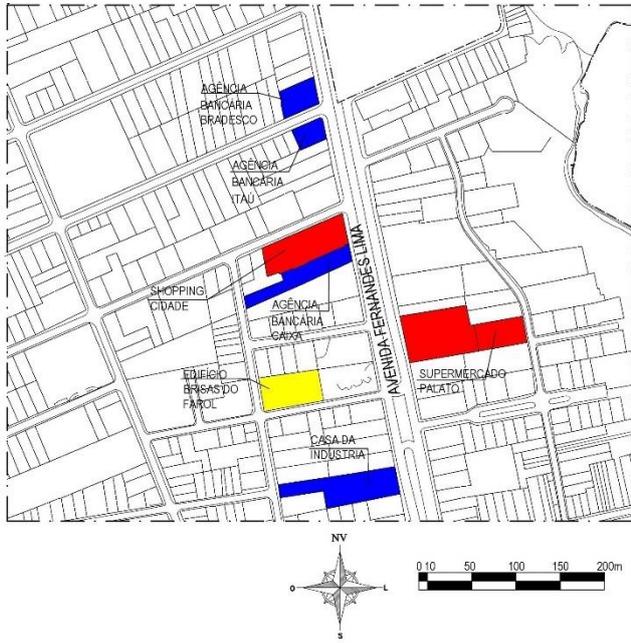
Cobertura 01	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	50,00m ²	Social 110,31m ²
Varanda	4,76m ²	
Área descoberta	54,02m ²	
Lavabo	1,53m ²	Íntima 45,70m ²
Dormitório 01	8,68m ²	
Dormitório 02	8,40m ²	
BWC	2,97m ²	
Suíte 01	10,35m ²	
BWC	3,00m ²	
Suíte 02	7,26m ²	
BWC	1,98m ²	
Hall	3,06m ²	Serviço 25,95m ²
Cozinha/ Área de Serviço	19,33m ²	
Dormitório de Serviço	4,64m ²	
BWC	1,98m ²	
Total		181,96m²

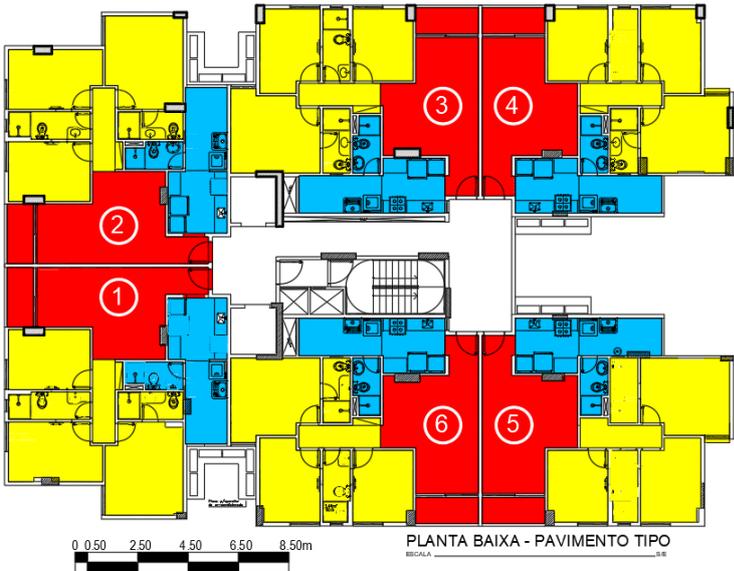


Cobertura 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	44,69m ²	Social 108,45m ²
Varanda	4,76m ²	
Área descoberta	56,97m ²	
Lavabo	2,03m ²	Íntima 45,70m ²
Dormitório 01	8,68m ²	
Dormitório 02	8,40m ²	
BWC	2,97m ²	
Suíte 01	10,35m ²	
BWC	3,00m ²	
Suíte 02	7,26m ²	
BWC	1,98m ²	
Hall	3,06m ²	Serviço 23,50m ²
Cozinha/ Área de Serviço	16,88m ²	
BWC	4,64m ²	
Dormitório Serviço Reversível	1,98m ²	
Total		177,65m²



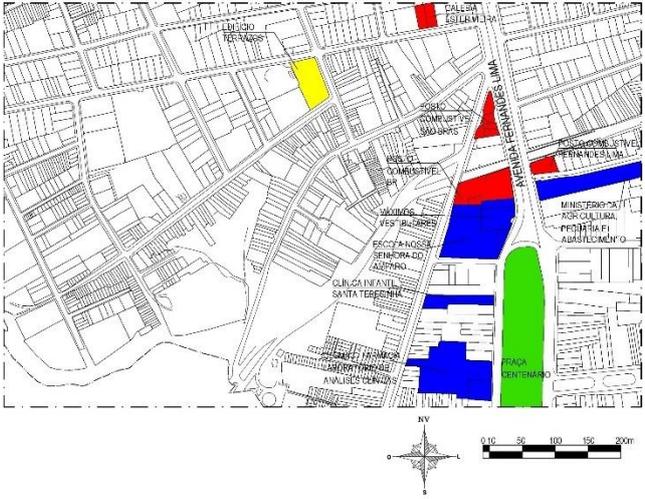
REGISTRO: nº299	ANO: 2008	EDIFÍCIO: Brisas do Farol	FICHA 16
Localização: Travessa Professor Guedes de Miranda, nº12.			
Autor: Arqtº. Luís Fernando		Construção: W.R. Engenharia	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+15Pavºtipo+ Cobertura		Engº: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: 15 pav. c/6		Dependência de empregada: Não Possui	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: 88,00m²	
Nº de dormitórios: 1suíte+2Dormitório		Varanda: Possui	

<p>LOCALIZAÇÃO</p>  <p>Croqui de Localização do Edifício Brisas do Farol Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>FACHADA</p>  <p>Perspectiva do Edifício Brisas do Farol Fonte: W.R. Engenharia</p>
---	---

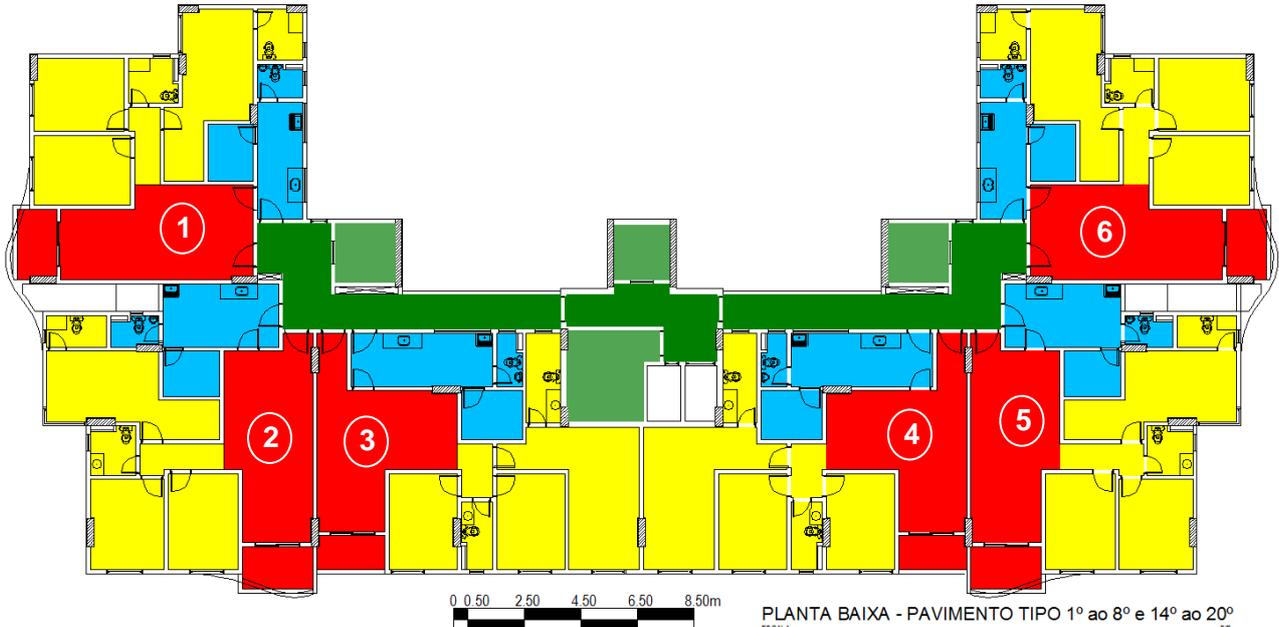
<p>PLANTAS BAIXAS</p>  <p>0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m</p> <p>PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow; width: 20px;"></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; width: 20px;"></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td style="background-color: red; width: 20px;"></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td style="background-color: green; width: 20px;"></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; width: 20px;"></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA																
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO															
	Área Íntima															
	Área Serviço															
	Área Social															
	Circulação Horizontal															
	Circulação Vertical															

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS		
Apartamentos 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	17,80m ²	Social
Varanda	2,50m ²	20,30m ²
Dormitório	7,80m ²	Íntima 36,80m ²
Suíte	8,50m ²	
BWC	3,40m ²	
Suíte	11,15m ²	
BWC	2,85m ²	
Hall	3,10m ²	Serviço 13,80m ²
Área de Serviço	5,50m ²	
Cozinha	6,00m ²	
BWC	2,30m ²	
Total	80,10m²	
Apartamentos 03, 04, 05 e 06	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	17,85m ²	Social
Varanda	3,86m ²	28,25m ²
Dormitório	6,90m ²	Íntima 34,78m ²
Suíte	7,65m ²	
BWC	3,40m ²	
Suíte	10,55m ²	
BWC	2,33m ²	
Hall	3,10m ²	Serviço 21,06m ²
Área de Serviço	4,95m ²	
Cozinha	5,50m ²	
BWC	2,33m ²	
Total	76,00²	

REGISTRO: nº 291	ANO: 2008	EDIFÍCIO: Terrazzos	FICHA 17
Localização: Encontro da R.Prof. Virgínio de Campos com R.Dr. Luiz Mascarenhas e R. José de Alencar			
Autor: Arqt ^{os} . Paulo Gusmão & James Passos		Construção: Moura Dubeaux	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+15Pav ^o tipo		Eng^o: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: 15 pav. c/6		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: 86,94m ²	
Nº de dormitórios: 1suíte+2\Dormitórios		Varanda: Possui	

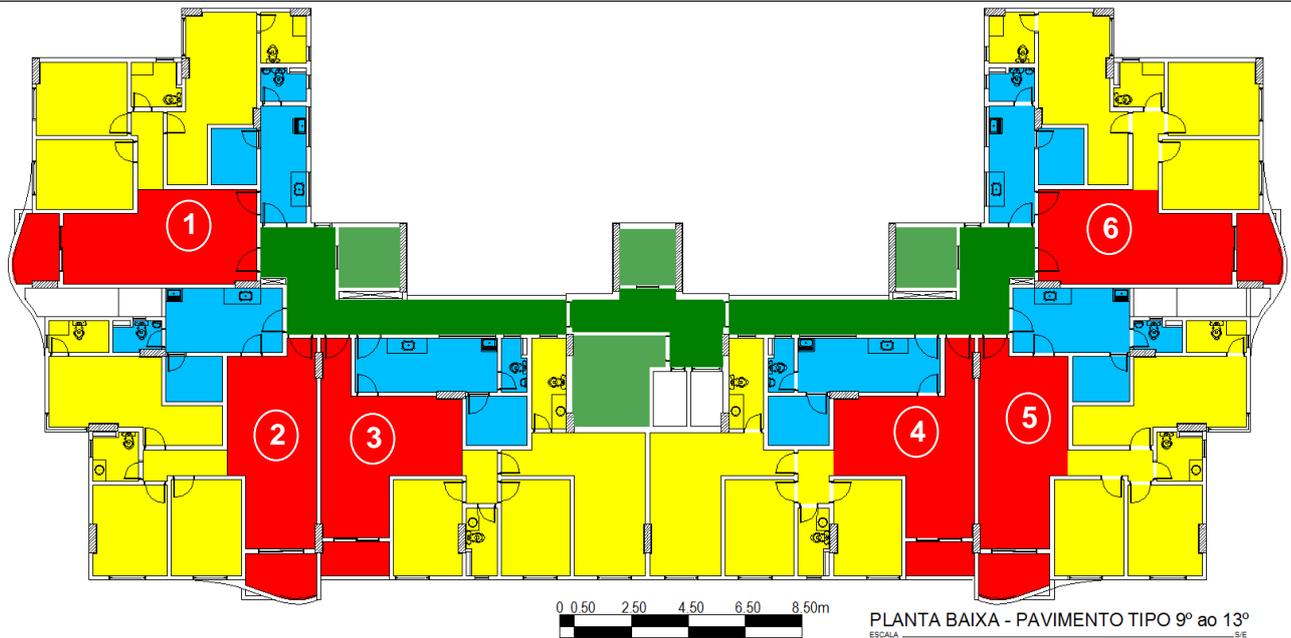
LOCALIZAÇÃO	FACHADA
 <p>Croqui de Localização do Edifício Terrazzos Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	 <p>Perspectiva do Edifício Terrazzos Fonte: Moura Dubeaux</p>

PLANTAS BAIXAS

PLANTA DO PAVIMENTO TIPO 1º ao 8º e 14º ao 20º
 <p>PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO 1º ao 8º e 14º ao 20º ESCALA</p>

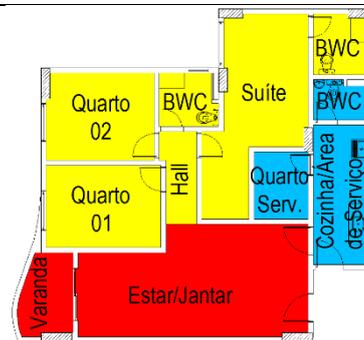
QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS				
Apartamentos 01 e 06	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	20,56m ²		Social
	Varanda	3,37m ²		23,93m ²
	Dormitório 01	8,33m ²		Íntima
	BWC	2,62m ²		
	Dormitório 02	8,21m ²		
	Suíte	12,93m ²		
	BWC	2,80m ²		
	Hall	2,64m ²		
	Cozinha/Área de Serviço	6,64m ²		Serviço
	BWC	1,78m ²		
	Dormitório de Serviço	3,20m ²		
Total		73,08m²		
Apartamento 02	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	20,29m ²		Social
	Varanda	3,75m ²		24,04m ²
	Dormitório 01	8,33m ²		Íntima
	BWC	2,62m ²		
	Dormitório 02	8,18m ²		
	Suíte	13,15m ²		
	BWC	2,31m ²		
	Hall	2,82m ²		
	Cozinha/Área de Serviço	9,22m ²		Serviço
	BWC	1,64m ²		
	Dormitório de Serviço	3,20m ²		
Total		75,51m²		
Apartamentos 03 e 04	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	21,10m ²		Social
	Varanda	2,85m ²		23,95m ²
	Dormitório 01	8,01m ²		Íntima
	BWC	2,45m ²		
	Dormitório 02	8,16m ²		
	Suíte	15,73m ²		
	BWC	3,84m ²		
	Hall	2,22m ²		
	Cozinha/Área de Serviço	9,48m ²		Serviço
	BWC	1,57m ²		
	Dormitório de Serviço	3,76m ²		
Total		79,17m²		

PLANTA DO PAVIMENTO TIPO 9º ao 13º

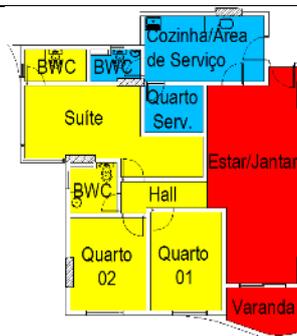


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

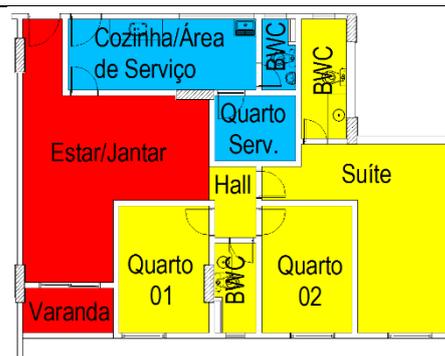
Apartamentos 01 e 06	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	20,56m ²	Social
Varanda	3,57m ²	24,13m ²
Dormitório 01	8,33m ²	Íntima
BWC	2,62m ²	
Dormitório 02	8,21m ²	
Suíte	12,93m ²	
BWC	2,80m ²	
Hall	2,64m ²	Serviço
Cozinha/Área de Serviço	6,64m ²	
BWC	1,78m ²	
Dormitório de Serviço	3,20m ²	11,62m ²
Total		73,28m²



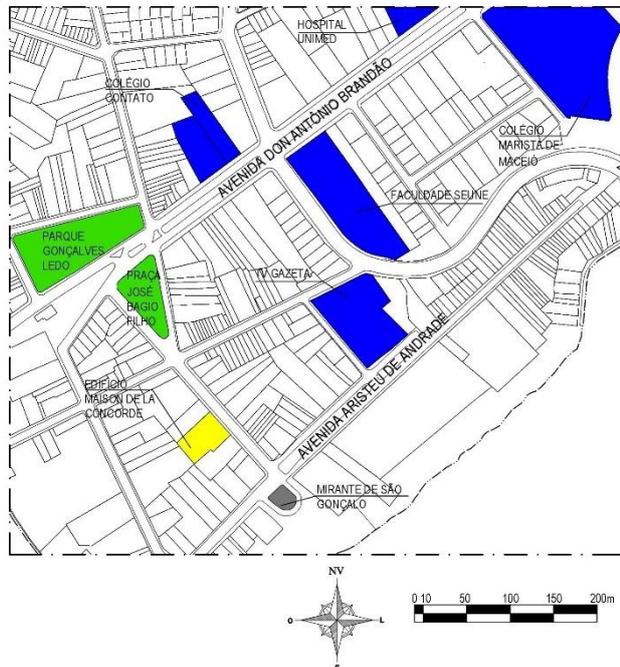
Apartamento 02	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	20,29m ²	Social
Varanda	3,69m ²	23,98m ²
Dormitório 01	8,33m ²	Íntima
BWC	2,62m ²	
Dormitório 02	8,18m ²	
Suíte	13,15m ²	
BWC	2,31m ²	
Hall	2,82m ²	Serviço
Cozinha/Área de Serviço	9,22m ²	
BWC	1,64m ²	
Dormitório de Serviço	3,20m ²	14,06m ²
Total		75,45m²



Apartamentos 03 e 04	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	21,10m ²	Social
Varanda	2,85m ²	23,95m ²
Dormitório 01	8,01m ²	Íntima
BWC	2,45m ²	
Dormitório 02	8,16m ²	
Suíte	15,73m ²	
BWC	3,84m ²	
Hall	2,22m ²	Serviço
Cozinha/Área de Serviço	9,48m ²	
BWC	1,57m ²	
Dormitório de Serviço	3,76m ²	14,81m ²
Total		79,17m²



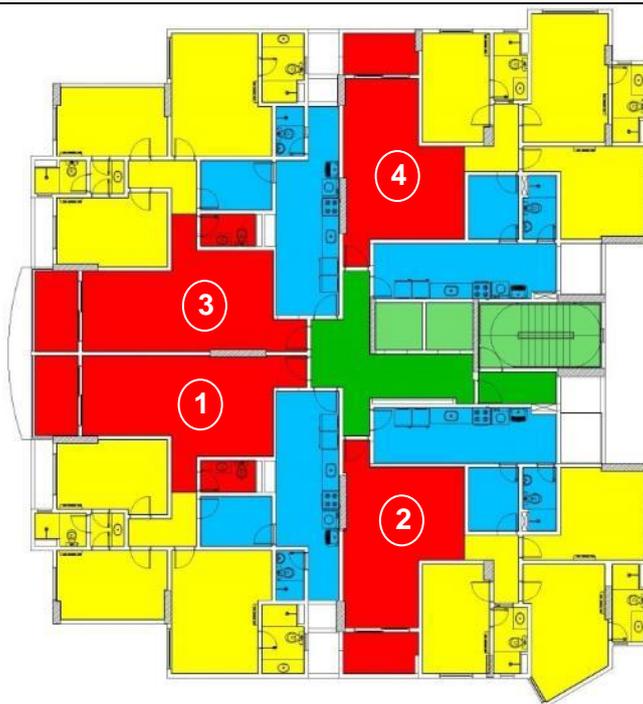
REGISTRO: nº168	ANO: 2009	EDIFÍCIO: Maison De La Concorde	FICHA 18
Localização: Rua Comendador Palmeira (Referência: Próximo ao Mirante de São Gonçalo)			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo	Construção: Sólida engenharia Ltda.		
Nº de pavimentos: Subsolo+ Pilotis+9pav.	Engº:		
Nº de apto/andar: 9pav.c/4	Dependência de empregada: Completa		
Padrão: Médio	Área do apartamento: 92,28m²/98,28m²/97,49m²		
Nº de dormitórios: 3(1 suíte máster/ 1 opcional)	Varanda: Possui		

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Maison De La Concorde
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

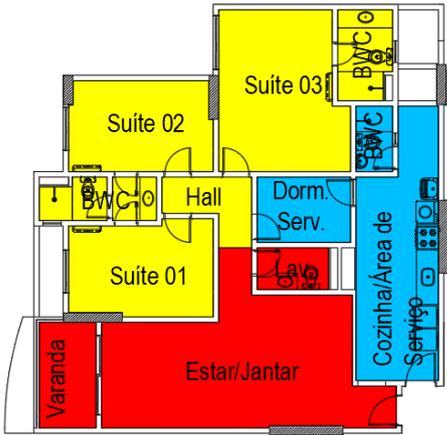
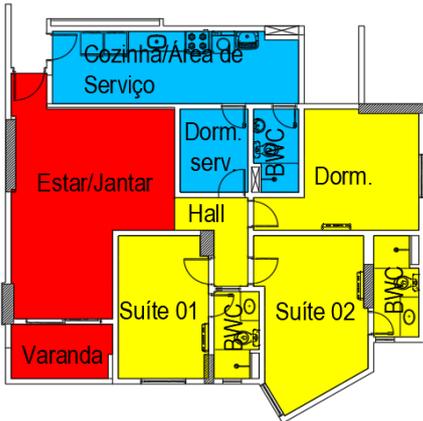
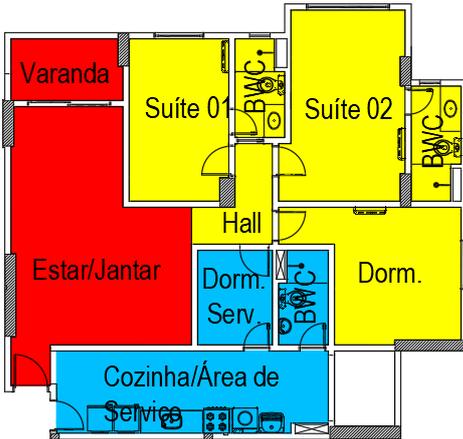
FACHADA

Perspectiva do Edifício Maison De La Concorde
Fonte: Sólida engenharia Ltda.

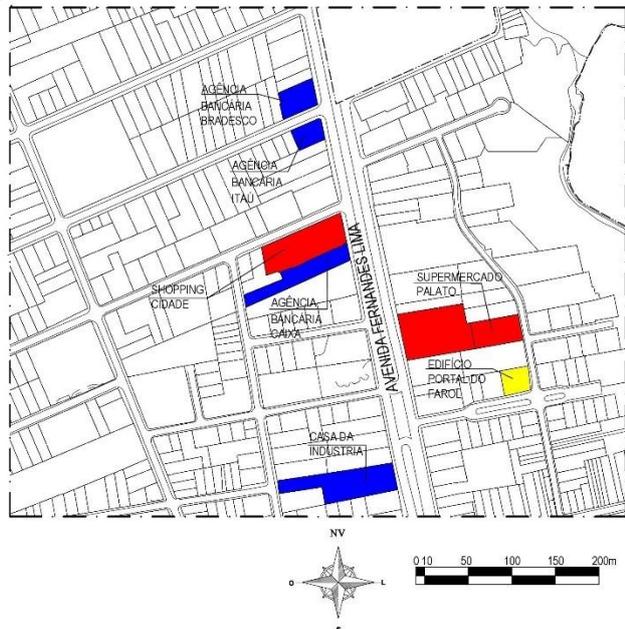
PLANTA BAIXA

0 0.50 2.50 4.50 6.50 8.50m
PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO
FICHA 18

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS				
Apartamento 01 e 03	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	25,02m ²		Social
	Lavabo	4,49m ²		31,75m ²
	Varanda	2,24m ²		
	Suíte 01	9,98m ²		Íntima
	BWC	3,42m ²		
	Suíte 02	9,66m ²		
	Suíte 03	14,69m ²		
	BWC	3,55m ²		
	Hall	3,30m ²		44,87m ²
	Cozinha/ Área de Serviço	14,74m ²		Serviço
BWC	1,80m ²			
Dormitório de Serviço	4,59m ²			
Total	97,75m²			
Apartamento 02	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	21,81m ²		Social
	Varanda	3,97m ²		25,78m ²
	Suíte 01	9,35m ²		Íntima
	BWC	2,60m ²		
	Suíte 02	12,17m ²		
	BWC	3,13m ²		
	Dormitório	11,23m ²		
	Hall	3,15m ²		41,63m ²
	Cozinha/ Área de Serviço	12,88m ²		Serviço
	BWC	2,60m ²		
Dormitório de Serviço	4,41m ²			
Total	87,03m²			
Apartamento 04	Área útil			
	Ambiente	Setor		
	Estar/Jantar	21,81m ²		Social
	Varanda	3,97m ²		25,78m ²
	Suíte 01	9,35m ²		Íntima
	BWC	2,60m ²		
	Suíte 02	13,04m ²		
	BWC	3,13m ²		
	Dormitório	11,23m ²		
	Hall	3,15m ²		42,50m ²
	Cozinha/ Área de Serviço	12,88m ²		Serviço
	BWC	2,60m ²		
Dormitório de Serviço	4,41m ²			
Total	87,90m²			

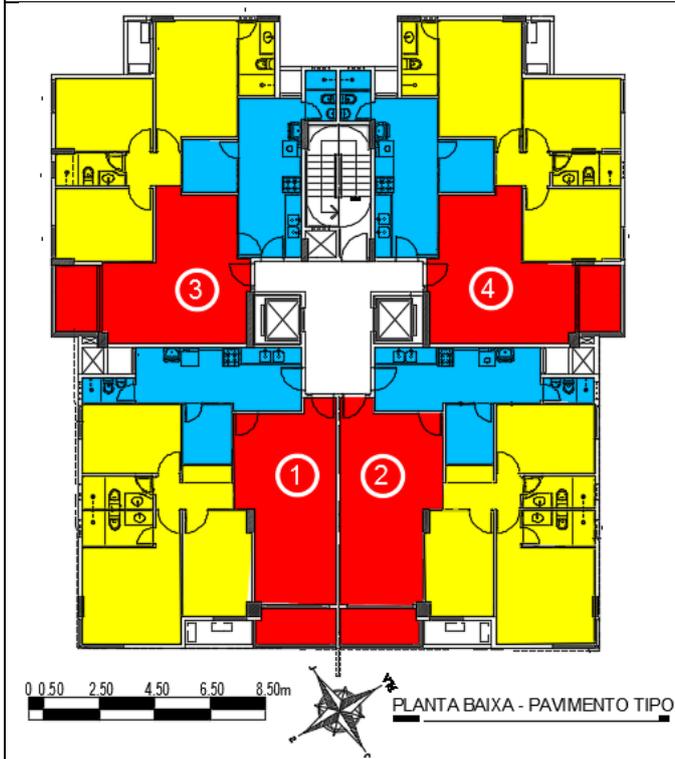
REGISTRO: nº168	ANO: 2009	EDIFÍCIO: Portal do Farol	FICHA 19
Localização: Rua Manuel Maia Nobre, nº111			
Autor: Arqtº. Edalmo da Costa Lôbo		Construção: Sólida engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Subsolo+ Pilotis+9pav.		Engº:	
Nº de apto/andar: 9pav.c/4		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio		Área do apartamento: 92,28m²/98,28m²/97,49m²	
Nº de dormitórios: 3(1 suíte máster/ 1 opcional)		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Portal do Farol
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

Perspectiva do Edifício Portal do Farol
Fonte: Sólida engenharia Ltda.

PLANTAS BAIXAS

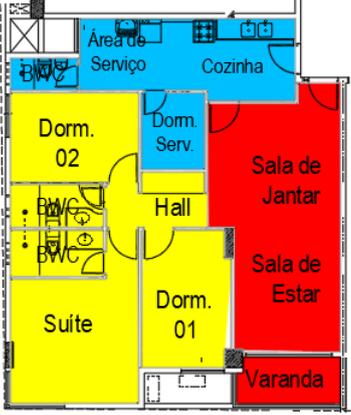
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

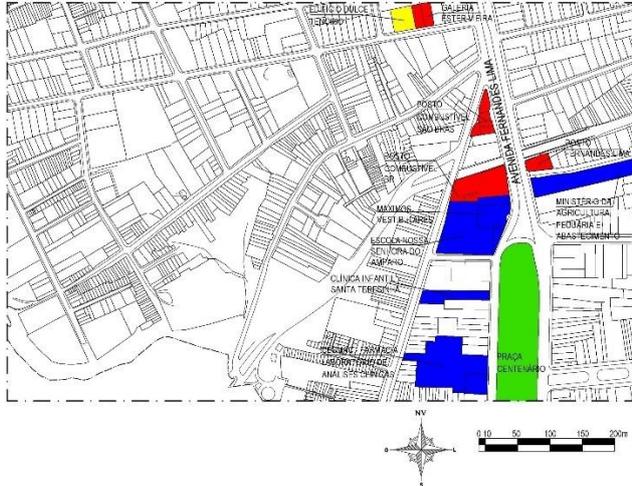
Apartamento 01 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	23,05m ²	Social
Varanda	3,63m ²	26,68m ²
Suíte	12,95m ²	Íntima 40,10m ²
BWC	3,48m ²	
Dormitório 01	9,09m ²	
Dormitório 02	9,25m ²	
BWC	2,98m ²	
Hall	2,35m ²	Serviço 18,88m ²
Cozinha/ Área de Serviço	13,06m ²	
BWC	2,02m ²	
Dormitório de Serviço	3,80m ²	
Total		85,66m²



Apartamento 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	23,59m ²	Social
Varanda	3,61m ²	27,20m ²
Suíte	13,49m ²	Íntima 42,03m ²
BWC	3,35m ²	
Dormitório 02	8,89m ²	
BWC	3,09m ²	
Dormitório 01	9,31m ²	
Hall	3,90m ²	Serviço 17,94m ²
Cozinha/ Área de Serviço	12,52m ²	
BWC	1,67m ²	
Dormitório de Serviço	3,75m ²	
Total		86,99m²



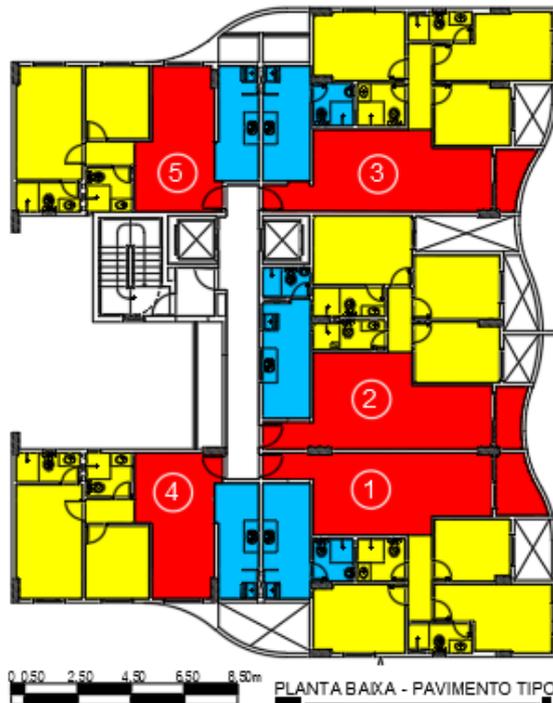
REGISTRO: nº245	ANO: 2009	EDIFÍCIO: Dulce Tenório	FICHA 20
Localização:			
Autor: Arqtº. James Passos & Paulo Gusmão		Construção: W.R. Engenharia	
Nº de pavimentos: Subsolo+ Pilotis+12Pavtºtipo+ Cobertura		Engº: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: 12 pav. c/5 + 01 pav. Cob c/3		Dependência de empregada: Completa	
Padrão:		Área do apartamento: (1,5)51,61m²,(2,4) 76,10m², (3)76,72m², (cob 1,3) 128,77m², (cob.2)76,72m²	
Nº de dormitórios: 1suíte+1Dorm. ou 2suítes+Dorm. ou 1suíte+2Dorm.		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Dulce Tenório
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

Perspectiva do Edifício Dulce Tenório
Fonte: W.R. Engenharia

PLANTA BAIXA

0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

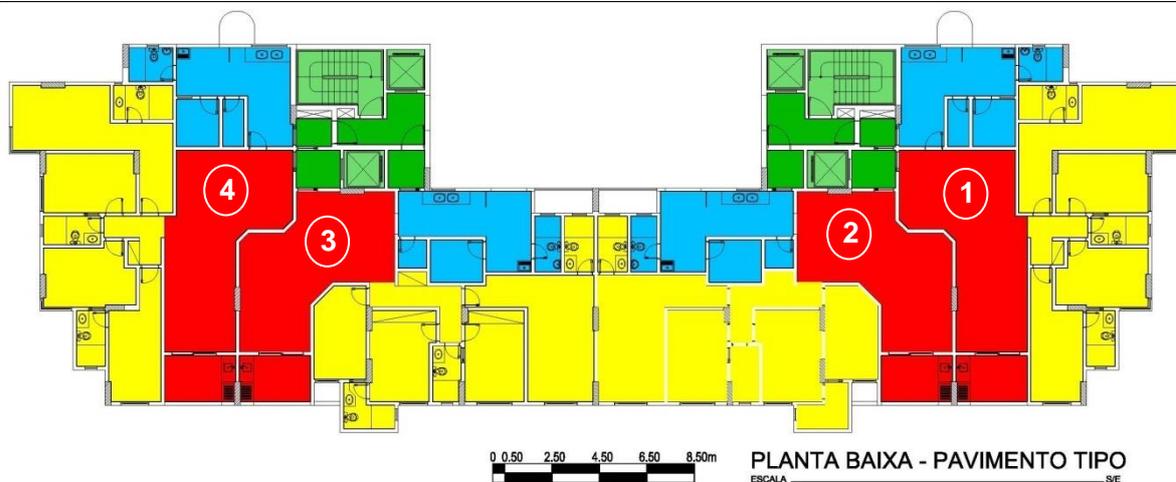
Área útil			Diagrama
Apartamentos 04 e 05	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	14,84m ²	Social 14,84m ²	
dormitório	6,60m ²	Íntima 24,33m ²	
BWC	2,80m ²		
Suíte	10,64m ²		
BWC	2,63m ²		
Hall	1,66m ²		
Cozinha/Área de Serviço	6,70m ²	Serviço 6,70m ²	
Total		45,87m²	

Área útil			Diagrama
Apartamento 02	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	22,51m ²	Social 24,88m ²	
Varanda	2,37m ²		
Dormitório 01	7,21m ²	Íntima 32,50m ²	
BWC	2,85m ²		
Dormitório 02	7,68m ²		
Suíte	9,62m ²		
BWC	2,94m ²		
Hall	2,20m ²		
Cozinha/Área de Serviço	7,94m ²	Serviço 9,92m ²	
BWC	1,98m ²		
Total		67,30m²	

Área útil			Diagrama
Apartamentos 01 e 03	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	21,00m ²	Social 24,49m ²	
Varanda	3,49m ²		
Dormitório 01	6,57m ²	Íntima 33,16m ²	
BWC	2,88m ²		
Dormitório 02	8,75m ²		
Suíte	9,52m ²		
BWC	2,52m ²		
Hall	2,92m ²		
Cozinha/Área de Serviço	7,77m ²	Serviço 10,17m ²	
BWC	2,40m ²		
Total		67,82m²	

REGISTRO: nº291	ANO: 2009	EDIFÍCIO: Salute	FICHA 21
Localização: Rua Marieta lages, nº150			
Autor: Arqt ^{os} : James Passos & Paulo Gusmão		Construção: Marroquim Engenharia	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+15Pav ^o tipo		Eng^o: Mário Marroquim Neto	
Nº de apto/andar: 15 pav. c/4 + 01 pav. Cob c/2		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: (1,5)51,61m ² , (2,4) 76,10m ² , (3)76,72m ² , (cob 1,3) 128,77m ² , (cob.2)76,72m ²	
Nº de dormitórios: 04 suítes		Varanda: Possui	

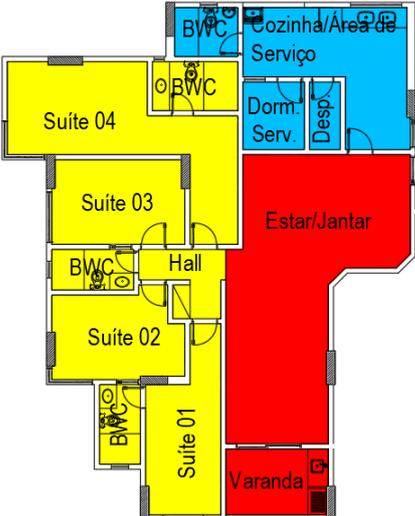
LOCALIZAÇÃO	FACHADA
<p>Croqui de Localização do Edifício Salute Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Perspectiva do Edifício Salute Fonte: Marroquim Engenharia</p>

PLANTAS BAIXAS**PLANTAS BAIXAS PAVIMENTO TIPO**

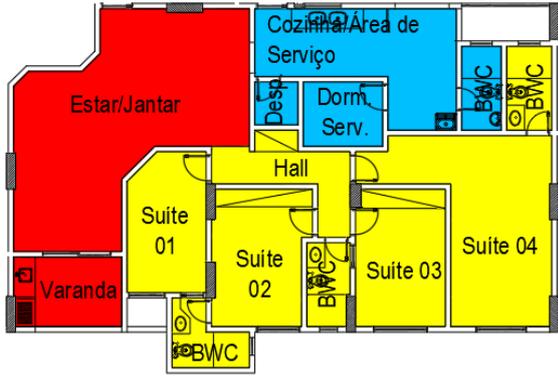
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

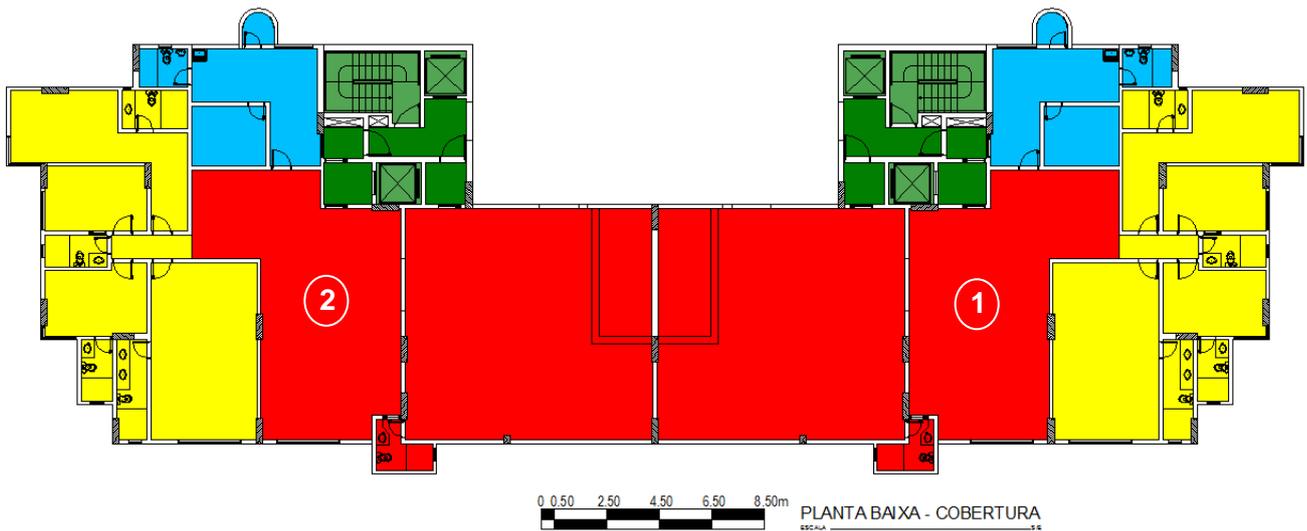
Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	32,80m ²	Social
Varanda	5,80m ²	38,60m ²
Suíte 01	10,05m ²	Íntima 60,06m ²
BWC	2,82m ²	
Suíte 02	9,35m ²	
BWC Reversível	2,88m ²	
Suíte 03	9,58m ²	
Suíte 04	17,93m ²	
BWC	3,62m ²	
Hall	3,83m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	13,80m ²	Serviço 21,88m ²
BWC	2,68m ²	
Dormitório de Serviço	3,60m ²	
Despensa	1,80m ²	
Total		120,54m²



Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	30,18m ²	Social
Varanda	5,80m ²	35,98m ²
Suíte 01	8,34m ²	Íntima 60,46m ²
BWC	3,05m ²	
Suíte 02	9,84m ²	
BWC Reversível	2,73m ²	
Suíte 03	9,55m ²	
Suíte 04	18,06m ²	
BWC	2,93m ²	
Hall	5,96m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	13,49m ²	Serviço 21,47m ²
BWC	2,58m ²	
Dormitório de Serviço	3,96m ²	
Despensa	1,44m ²	
Total		117,91m²

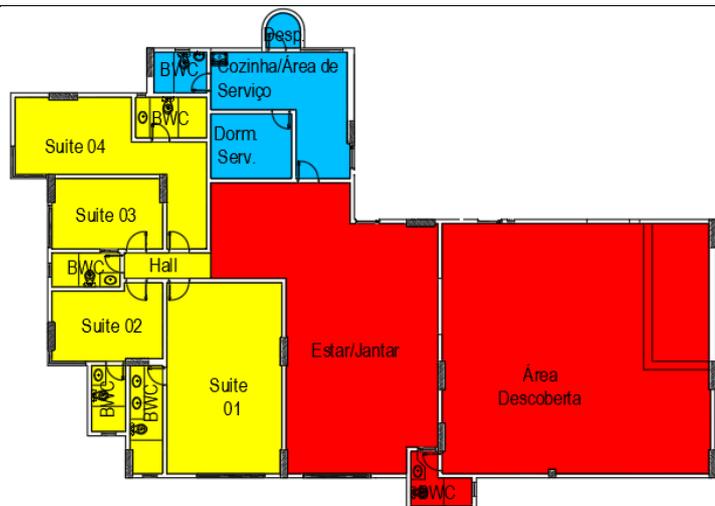


PLANTA BAIXA DA COBERTURA

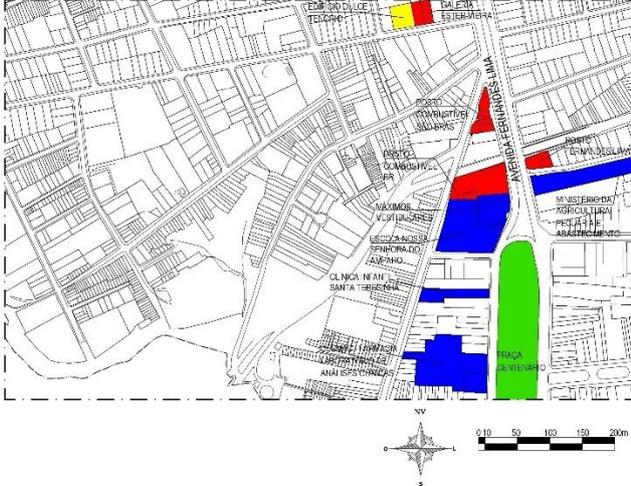


QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

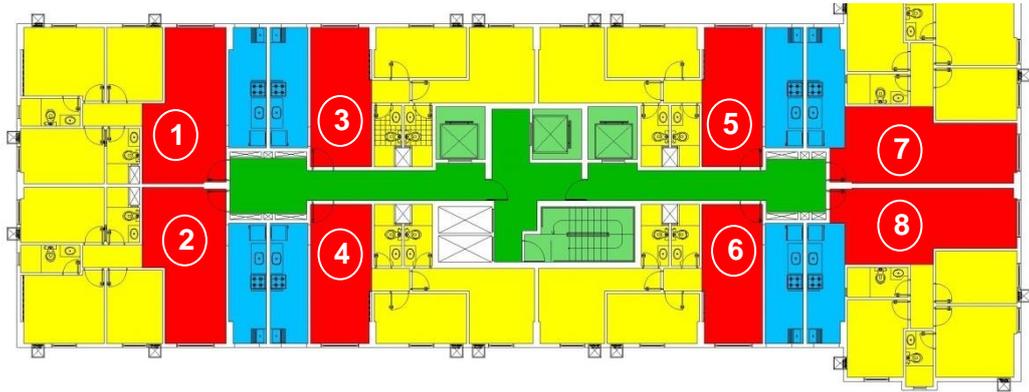
Coberturas 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	58,65m ²	Social 145,22m ²
Área Descoberta	83,52m ²	
BWC	3,05m ²	Íntima 81,57m ²
Suíte 01	27,74m ²	
BWC	4,34m ²	
Suíte 02	9,92m ²	
BWC	2,82m ²	
Suíte 03	9,58m ²	
BWC Reversível	2,88m ²	
Suíte 04	17,93m ²	
BWC	3,62m ²	
Hall	2,74m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	14,37m ²	Serviço 24,94m ²
BWC	2,68m ²	
Dormitório de Serviço	6,55m ²	
Despensa	1,34m ²	
Total		251,73m²



REGISTRO: nº254	ANO: 2010	EDIFÍCIO: Dilma Paiva	FICHA 22
Localização: Rua Porto Alegre, nº222			
Autor: Arqtº. James Passos & Paulo Guzmão		Construção: W.R. Engenharia	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+20Pavtºtipo		Engº: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: 20 pav. c/8		Dependência de empregada: Não Possui	
Padrão: Médio		Área do apartamento: (1-2)61,95m², (3)50,40m², (4,5,6) 50,83m², (7,8)61,76m²	
Nº de dormitórios: 2suítes+1Dorm. ou 1suíte+1Dorm.		Varanda: Não Possui	

<p>LOCALIZAÇÃO</p> 	<p>FACHADA</p> 
<p>Croqui de Localização do Edifício Dilma Paiva Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Perspectiva do Edifício Dilma Paiva Fonte: W.R. Engenharia</p>

PLANTA BAIXA



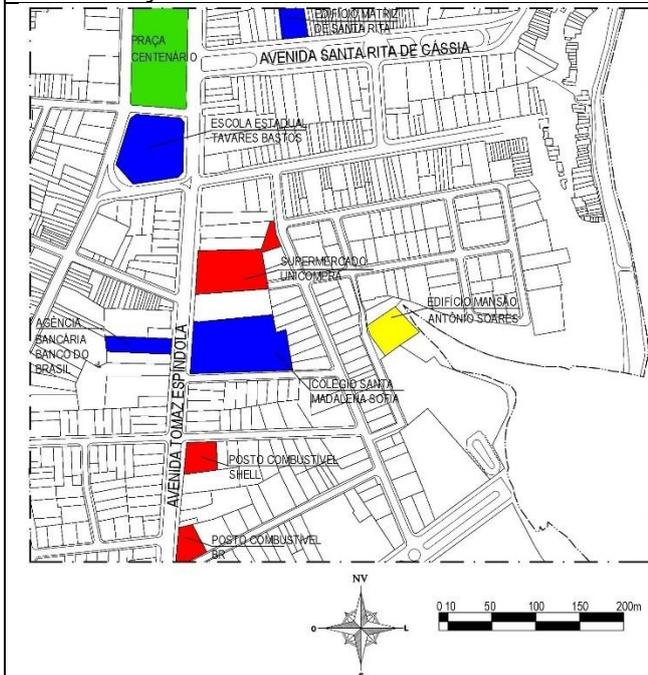
0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m
ESCALA

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO

LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS			
Apartamentos 01 e 02	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	17,76m ²	Social 17,76m ²	
Dormitório 01	6,43m ²	Íntima 58,93m ²	
BWC	2,50m ²		
Dormitório 02	7,20m ²		
Suíte	8,80m ²		
BWC	2,58m ²		
Hall	2,11m ²		
Cozinha/Área de Serviço	7,04m ²	Serviço 7,04m ²	
Total	54,42m²		
Apartamentos 03,04,05 e 06	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	13,13m ²	Social 13,13m ²	
Dormitório	7,22m ²	Íntima 29,62m ²	
BWC	2,44m ²		
Suíte	9,75m ²		
BWC	2,44m ²		
Hall	1,36m ²		
Cozinha/Área de Serviço	7,20m ²	Serviço 7,20m ²	
Total	43,54m²		
Apartamentos 07 e 08	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	19,34m ²	Social 19,34m ²	
Dormitório 01	6,72m ²	Íntima 23,21m ²	
BWC	2,88m ²		
Dormitório 02	7,05m ²		
Suíte	8,89m ²		
BWC	2,42m ²		
Hall	2,29m ²		
Cozinha/Área de Serviço	7,04m ²	Serviço 7,04m ²	
Total	56,63m²		

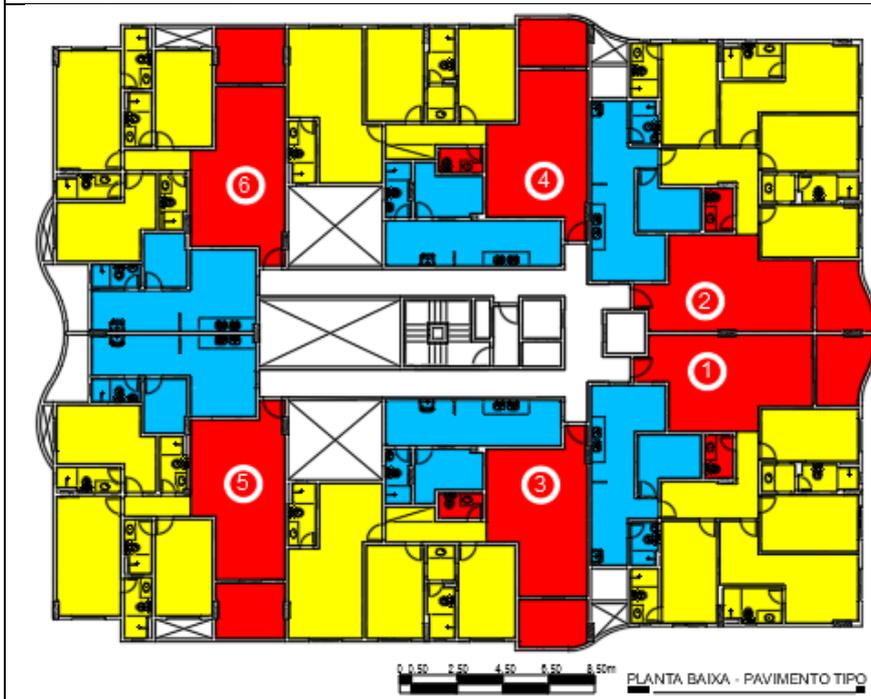
REGISTRO: nº268	ANO: 2010	EDIFÍCIO: Mansão Antônio Soares	FICHA 23
Localização: Rua Maria Helena Saldanha			
Autor: Arqt ^{os} . Paulo Gusmão e James Passos		Construção: CRC engenharia Ltda.	
Nº de pavimentos: Subsolo+ Pilotis+9pav.		Engº:	
Nº de apto/andar: 8 pav. c/6 + 1pv. Cob. c/ 4		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: (1)125,02m ² , (2-5)119,07m ² , (3-4)143,29m ² , (6) 124,68m ²	
Nº de dormitórios: 3 e 4 suítes		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO

Croqui de Localização do Edifício Mansão Antônio Soares
Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió

FACHADA

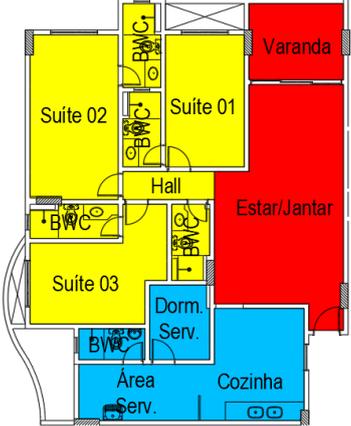
Perspectiva do Edifício Mansão Antônio Soares
Fonte: CRC engenharia Ltda.

PLANTAS BAIXAS

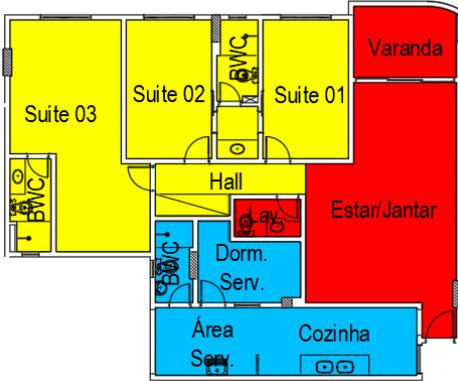
LEGENDA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
	Área Íntima
	Área Serviço
	Área Social
	Circulação Horizontal
	Circulação Vertical

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

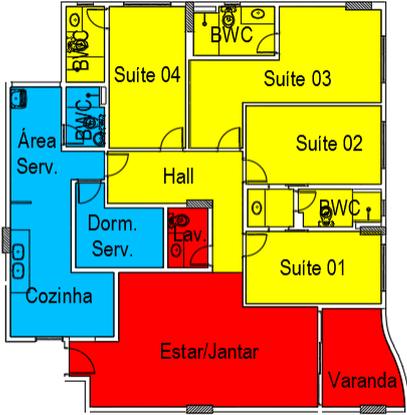
Apartamento 05 e 06	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	26,68m ²	Social
Varanda	7,23m ²	33,91m ²
Suíte 01	10,62m ²	Íntima
BWC	2,71m ²	
Suíte 02	14,72m ²	
BWC	3,04m ²	
Suíte 03	12,08m ²	
BWC	2,89m ²	
Hall	2,61m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	17,93m ²	Serviço
BWC	2,10m ²	
Dormitório de Serviço	4,48m ²	
Total		109,84m²



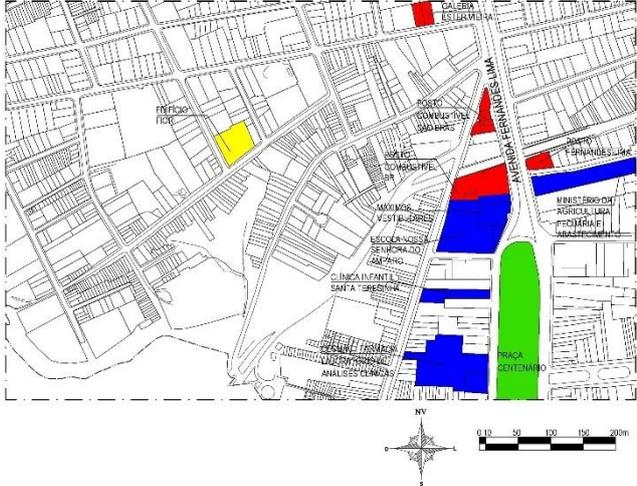
Apartamento 03 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	26,20m ²	Social
Lavabo	2,14m ²	34,58m ²
Varanda	6,24m ²	
Suíte 01	10,25m ²	Íntima
BWC	4,56m ²	
Suíte 02	10,25m ²	
Suíte 03	20,51m ²	
BWC	3,12m ²	
Hall	5,35m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	15,30m ²	Serviço
BWC	2,54m ²	
Dormitório de Serviço	5,85m ²	
Total		112,31m²

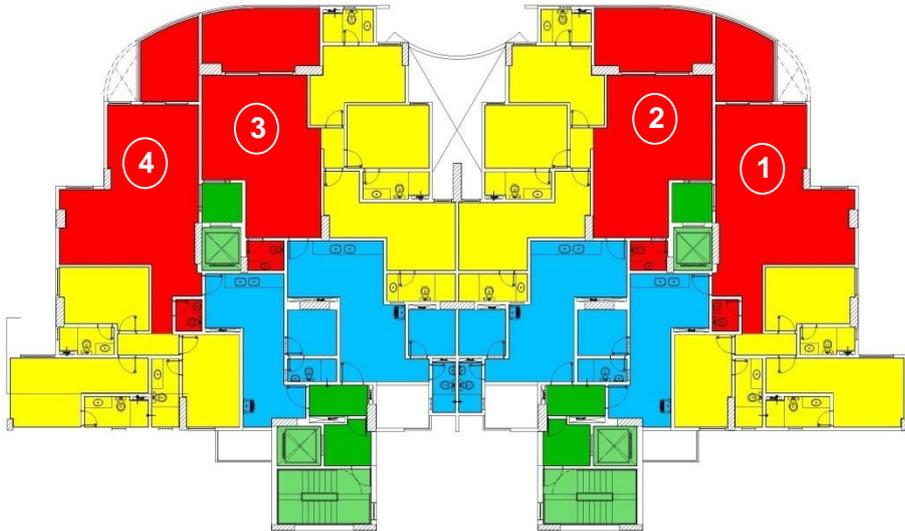


Apartamento 01 e 02	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	26,67m ²	Social
Lavabo	2,37m ²	35,96m ²
Varanda	6,92m ²	
Suíte 01	9,77m ²	Íntima
BWC	4,56m ²	
Suíte 02	10,62m ²	
Suíte 03	15,96m ²	
BWC	3,79m ²	
Suíte 04	10,80m ²	
BWC	2,88m ²	
Hall	9,02m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	18,20m ²	Serviço
BWC	2,18m ²	
Dormitório de Serviço	5,94m ²	
Total		129,68m²



REGISTRO: nº395	ANO: 2010	EDIFÍCIO: Fiori	FICHA 24
Localização: Rua Dr. Luiz de Mascarenhas			
Autor: Arqtºs: James Passos & Paulo Gusmão		Construção: Marroquim Engenharia	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+20Pavtºtipo+ 2Coberturas		Engº: Mário Marroquim Neto	
Nº de apto/andar: 20 pav. c/4+1pav. Cob. c/2		Dependência de empregada: Completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: (1-4)137,40m², (2-3)140,00m²	
Nº de dormitórios: 3 (1 suíte máster)		Varanda: Possui	

LOCALIZAÇÃO	FACHADA
	
<p>Croqui de Localização do Edifício Fiori Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió</p>	<p>Perspectiva do Edifício Fiori Fonte: Marroquim Engenharia</p>

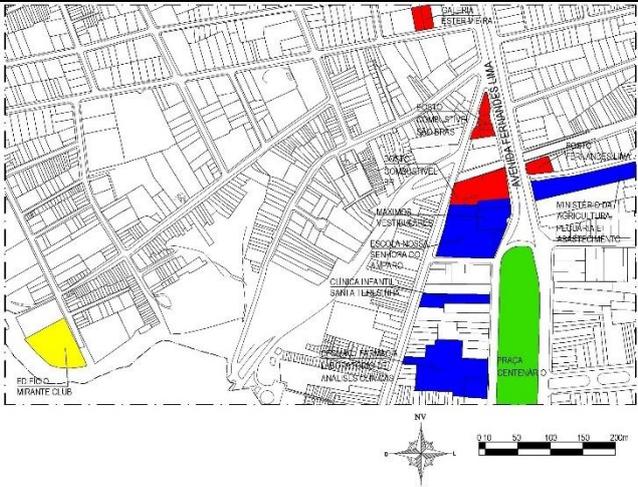
PLANTA BAIXA															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA															
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO														
	Área Íntima														
	Área Serviço														
	Área Social														
	Circulação Horizontal														
	Circulação Vertical														
<p>0 0,50 2,50 4,50 6,50 8,50m</p> <p>PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO ESCALA</p>															

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS

Apartamentos 01 e 04	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	38,83m ²	Social 48,73m ²
Lavabo	1,61m ²	
Varanda	8,29m ²	
Suíte 01	9,98m ²	Íntima 46,42m ²
BWC	2,73m ²	
Suíte 02	13,98m ²	
BWC	3,63m ²	
Suíte 03	9,93m ²	
BWC	3,62m ²	
Hall	2,55m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	17,23m ²	Serviço 23,72m ²
BWC	2,15m ²	
Dormitório de Serviço	4,34m ²	
Total		118,87m²

Apartamentos 02 e 03	Área útil	
	Ambiente	Setor
Estar/Jantar	30,97m ²	Social 46,59m ²
Lavabo	2,10m ²	
Varanda	13,52m ²	
Suíte 01	11,07m ²	Íntima 47,91m ²
BWC	3,03m ²	
Suíte 02	10,00m ²	
BWC	3,31m ²	
Suíte 03	15,20m ²	
BWC	3,60m ²	
Hall	1,70m ²	
Cozinha/ Área de Serviço	21,77m ²	Serviço 28,11m ²
BWC	2,20m ²	
Dormitório de Serviço	4,14m ²	
Total		122,61m²

REGISTRO: nº411	ANO: 2010	EDIFÍCIO: Mirante Club Estratégia	FICHA 25
Localização: Rua José de Alencar			
Autor: Arqt ^{os} . James Passos & Paulo Gusmão		Construção: W.R. Engenharia	
Nº de pavimentos: subsolo+ Pilotis+19Pavt ^o tipo+ 4 Coberturas		Eng^o: Ricardo Sá B. Cavalcante	
Nº de apto/andar: 19 pav. c/8+1pav. Cob. c/4		Dependência de empregada: (1-4) completa	
Padrão: Médio/alto		Área do apartamento: (1-4)99,96 m ² ,(5-8) 77,03 m ² , (2cob.)200,00m ² ,(2cob.)156,00m ²	
Nº de dormitórios: 4 apt. 3 suítes,4 apt. 1suíte+2Dorm.		Varanda: (1-4) Possui	

LOCALIZAÇÃO	FACHADA
	
Croqui de Localização do Edifício Mirante Club Estratégia Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió	Perspectiva do Edifício Mirante Club Estratégia Fonte: W.R. Engenharia

PLANTA BAIXA															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LEGENDA</th> </tr> <tr> <th>SÍMBOLO</th> <th>DESCRIÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Área Íntima</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Serviço</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Horizontal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Circulação Vertical</td> </tr> </tbody> </table>	LEGENDA		SÍMBOLO	DESCRIÇÃO		Área Íntima		Área Serviço		Área Social		Circulação Horizontal		Circulação Vertical
LEGENDA															
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO														
	Área Íntima														
	Área Serviço														
	Área Social														
	Circulação Horizontal														
	Circulação Vertical														

QUADROS DE ÁREAS DOS APARTAMENTOS			
Apartamentos 01 e 08	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	18,17m ²	Social	
Varanda	2,66m ²	20,83m ²	
Dormitório 01	8,51m ²	Íntima	
BWC	2,63m ²		
Dormitório 02	8,75m ²		
Suíte	9,63m ²		
BWC	2,54m ²		
Hall	2,61m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	9,82m ²	Serviço	
BWC	2,20m ²	12,02m ²	
Total		67,52m²	
Apartamentos 02 e 07	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	19,76m ²	Social	
Varanda	2,66m ²	22,42m ²	
Dormitório 01	8,08m ²	Íntima	
BWC	2,65m ²		
Dormitório 02	8,33m ²		
Suíte	11,20m ²		
BWC	2,83m ²		
Hall	2,20m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	7,7m ²	Serviço	
BWC Reversível	2,34m ²	10,04m ²	
Total		67,75m²	
Apartamentos 03,04,05 e 06	Área útil		
	Ambiente	Setor	
Estar/Jantar	23,36m ²	Social	
Varanda	3,84m ²	29,37m ²	
Lavabo	2,17m ²	Íntima	
Suíte 01	9,52m ²		
BWC	2,65m ²		
Suíte 02	9,84m ²		
BWC	2,79m ²		
Suíte 03	13,00m ²		
BWC	3,08m ²		
Hall	2,08m ²		
Cozinha/ Área de Serviço	8,91m ²	Serviço	
BWC	2,25m ²	14,89m ²	
Dormitório de Serviço	3,73m ²		
Total		87,22m²	

ANEXOS

*1 Basileia, Suíça, 1980-1985. *2 Verten, Suíça, 1960-1965.
Classificação tipológica e formas de organização



Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 34

* 1 Viena, Áustria, s/data. *4 Colônia, Alemanha, 1962.
Classificação tipológica e formas de organização



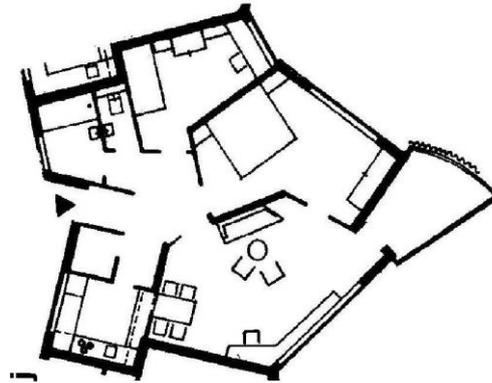
Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 34

* 1 Berlim, Alemanha, 1984. *2 Viena, Áustria, 1989.
Classificação tipológica e formas de organização



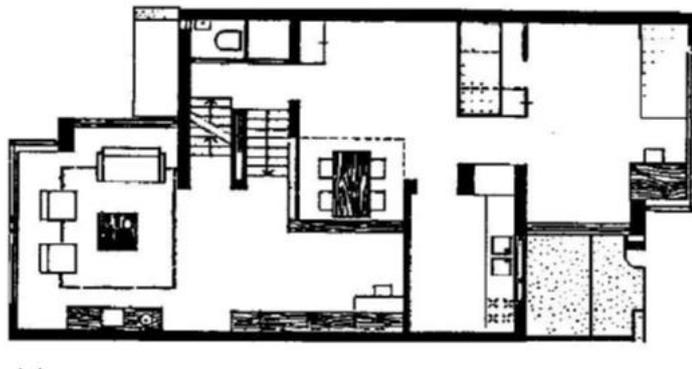
Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 34

* Stuttgart, Alemanha, 1954. Classificação tipológica e formas de organização



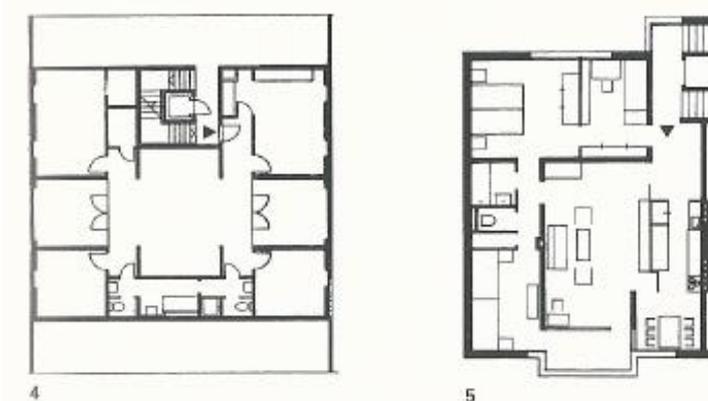
Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 36

* Delft, Holanda 1976. Classificação tipológica e formas de organização



Fonte: SHNEIDER, 1998, p. 36

*4. Basileia, Suíça, 1978-1981. *5 Colônia, Alemanha, 1957.
Classificação tipológica e formas de organização



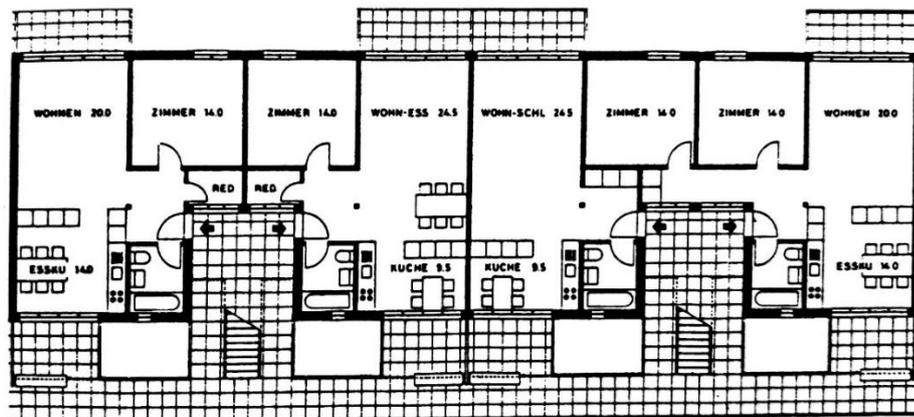
Fonte: CHNEIDER, 1998, p. 39

*2b e 2d. Suécia, 1935, 1978-1981.
Classificação tipológica e formas de organização



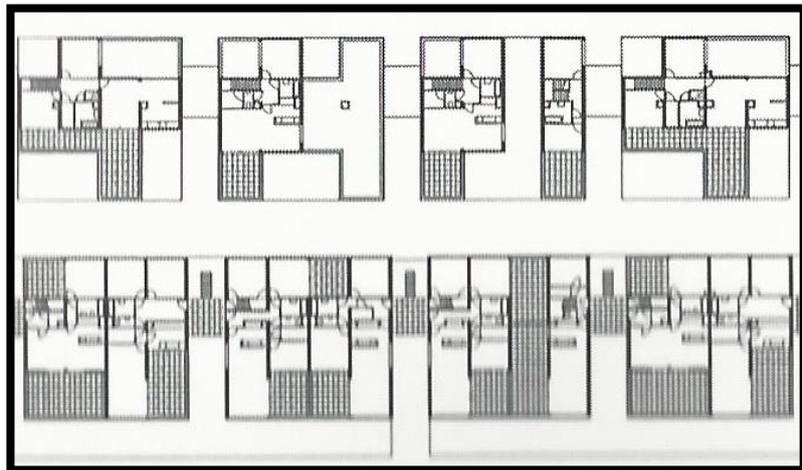
Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 39

*4. Auchtweid, Alemanha, 1976.
Classificação tipológica e formas de organização

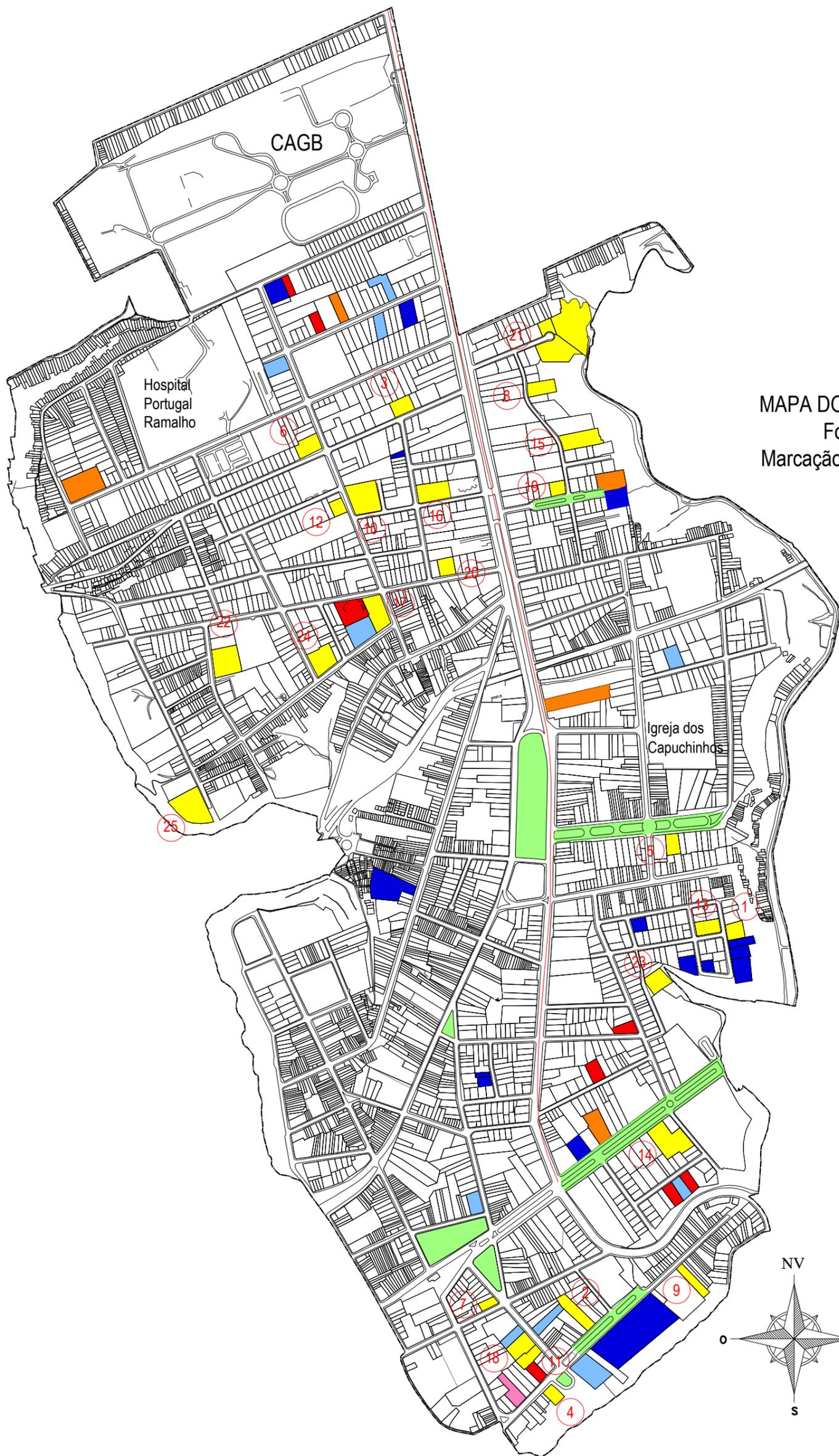


Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 39

Figura 14 - Zurique, Suíça.1999 Classificação tipológica e formas de organização



Fonte: SCHNEIDER, 1998, p. 39.



MAPA DO BAIRRO DO FAROL
 Fonte: SEMPLA
 Marcação dos edifícios - autora

- Praça /Parque/ Alamedas
- Eixo viário Av. F. Lima/ Av. T. Espíndola
- Edifício década de 1960
- Edifícios década de 1970
- Edifícios década de 1980
- Edifícios década de 1990
- Edifícios década de 2000
- Edifícios de jan/ 2011 a jan 2015

