

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

LUCIANA GAVAZZA DOS SANTOS

**ÁREAS DE TRANSIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS DE USO MISTO:  
ESPAÇOS PÚBLICOS OU PRIVADOS?**

Maceió  
2017

LUCIANA GAVAZZA DOS SANTOS

**ÁREAS DE TRANSIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS DE USO MISTO:  
ESPAÇOS PÚBLICOS OU PRIVADOS?**

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

Linha de Pesquisa: II. Concepção, construção e adequação do espaço habitado.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo

Maceió  
2017

**Catálogo na fonte**  
**Universidade Federal de Alagoas**  
**Biblioteca Central**

Bibliotecária Responsável: Janaína Xisto de Barros Lima

S237a Santos, Luciana Gavazza dos.  
Áreas de transição dos condomínios verticais de uso misto e espaços públicos  
ou privados / Luciana Gavazza dos Santos. – 2018.  
129 f.: il.

Orientador: Alexandre Marcio Toledo.  
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço  
Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Maceió,  
2017.

Bibliografia: f. 125-129.

1. Arquitetura - Edifícios altos – Maceió (AL). 2. Edifícios de uso múltiplo.  
I. Título.

CDU: 725.22 (813.5)

Folha de Aprovação

LUCIANA GAVAZZA DOS SANTOS

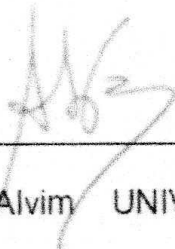
ÁREAS DE TRANSIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS DE USO MISTO:  
ESPAÇOS PÚBLICOS OU PRIVADOS?

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração Dinâmicas do Espaço Habitado, da Universidade Federal de Alagoas, e aprovada em 19 de dezembro de 2017.



Prof. Dr. Alexandre Márcio Toledo FAU – UFAL (Orientador)

Banca Examinadora:



Prof. Dra. Angélica A. T. B. Alvim UNIVERSIDADE MACKENZIE (Examinador externo)



Prof. Dra. Morgana Maria Pitta Duarte Cavalcante FAU – UFAL (Examinador interno)



Prof. Dra. Lúcia Tone Ferreira Hidaka FAU – UFAL (Examinador interno)

## AGRADECIMENTOS

Durante essa aventura chamada mestrado, percebi que uma dissertação é um trabalho feito a tantas mãos, que chego e me recuso a dizê-la “minha”. Nesse momento da escrita, meu coração se enche de imensa gratidão e emoção ao lembrar-me de alguns “capítulos” dessa intensa jornada.

Gratidão a todos os professores e colegas de minha turma e de outras turmas, pelas preciosas aulas, indicações de leituras e maravilhosas discussões em sala. Que como diz minha querida amiga Ivvy, me fez virar para o lado avesso e acho que ainda não me desvirei por completo e na verdade nem sei se quero.

Gratidão pelos momentos de ócio nos corredores da FAU, pelos abraços, palavras carinhosas de todos que por ali circulam colegas, professores, mas especialmente aos funcionários e colaboradores: Sr. Antônio, sempre com um sorriso no rosto na hora do bom dia; Ediane, a “Ed.” da Xerox, das águas e dos montes de chocolates consumidos, nem sempre pagos no dia, seu jeito leve e carinhoso com todos tem uma grande influência na harmonia do lugar; Dilma, pelo carinho com minha filha, pelas conversas sobre a vida, mas principalmente pelos sorrisos quando me via e me chamava Luuuuuu; à Luciane da secretaria pela boa vontade em ajudar com as burocracias, matrículas etc. Enfim, a todos que cruzaram meu caminho por esses corredores da UFAL durante esse tempo.

Gratidão à família. Minha mãe Nadja Gavazza, que já não está mais nesse plano, por sua bondade e sua crença de que todos somos iguais e merecemos felicidade e respeito independente de conta bancária, cor, sexualidade, o que fosse. Sua frase preferida era: “Um favor se faz até a um cachorro”. Esse legado me proporcionou a sensibilidade necessária para a escrita desse trabalho. Meu pai, Luiz Alves, pelo apoio material nesse momento, que optei em só estudar, talvez não conseguisse se tivesse também trabalhando. Meu marido Josué Machado, pela compreensão e preciosa ajuda com papai e nossa filha. Mariah, minha filhinha, que com tão pouca idade nesse tempo (no início do mestrado tinha 6 anos e agora com 8) foi tão compreensiva com minhas ausências nas nossas brincadeiras noturnas e de finais de semana para estudar, o mestrado foi crescimento também para ela. A Adriana, fiel escudeira, amiga, psicóloga, pelos cuidados com todos e pelo amor por minha filha. A minhas irmãs, Virginia, Clarice e Sávia pela amizade e palavras de incentivo. As prima Raquel Gavazza e Paulinha Gavazza, fotógrafa de primeira, pela ajuda com as fotos.

Gratidão ao meu orientador, Professor Alexandre Toledo, que me apresentou o tema o qual me apaixonei, pelo exemplo do pesquisador, pela liberdade na escolha dos caminhos da pesquisa, pela amizade que cresceu entre nós, pelo carinho e pelas broncas na hora certa.

Gratidão à banca, composta pelas professoras Lucia Hidaka, Morgana Pitta e Angélica Alvin, pela imensa contribuição na ocasião da qualificação.

Gratidão à Marta Cavalcante, que sabe exercer em sua plenitude o sentido da palavra amizade. Pela efetiva ajuda no texto do trabalho, por ouvir as reclamações em silêncio muitas vezes sem concordar, por falar sempre o que pensa, mesmo não sendo o que eu gostaria de ouvir, pelas palavras de incentivo, que fizeram crescer minha fé em mim mesma, pelos papos leves e comidas pesadas, que nos fizeram engordar durante esse tempo.

Gratidão aos queridos Ivvy e Eduardo Quintela, pelas trocas, pelas dicas preciosas, pelo carinho e especialmente à professora Ivvy Quintela pelo exemplo de profissional dedicada e apaixonada, o que me faz querer e amar a ideia de um dia ser professora. Se Eu for 10% da professora que ela é já estará de bom tamanho.

Gratidão aos colegas de turma: Maiarinha, Mari Delfino, Synara, Serginho e todos os outros pela amizade e palavras de incentivo.

Gratidão à querida amiga Gleide Stella por acreditar tanto em mim, até mais que eu mesma, pelos abraços e todo carinho.

Gratidão à centelha divina dentro de mim que me segurou nos momentos difíceis e não me deixou desistir.

A todos os citados acima pelo **AMOR**.

Atrocaducapacaustiduplielastifeliferofugahisto  
riloqualubrimendimultipliorganiperiodiplastipub  
lirapareciprorustisagasimplitenaveloveravivau  
nivora

Cidade

Augusto de Campos

[...] Deve ter alamedas verdes

A cidade dos meus amores

E quem dera os moradores

E prefeito e os varredores

E os pintores e os vendedores

As senhoras e os senhores

E os guardas e os inspetores

Fossem somente crianças!

A cidade ideal, Chico Buarque.

## RESUMO

O edifício de uso misto tem grande importância para o urbanismo contemporâneo, ele é um elemento chave na cidade compacta, que tem entre os seus princípios a multifuncionalidade. O edifício de uso misto tem como função revitalizar os espaços urbanos e proporcionar melhoria da mobilidade urbana, com isso promover uma maior qualidade de vida aos moradores das grandes e médias cidades. A hipótese é que esses espaços privados de acesso público possuem características tanto físicas quanto funcionais que os tornam muito mais espaços privados e inacessíveis a determinados grupos de visitantes que não se adequem a seus códigos invisíveis de comportamento. O objetivo geral desta dissertação de mestrado em arquitetura e urbanismo é investigar a percepção e a forma de apropriação de diferentes usuários, quanto ao caráter público / privado das áreas de transição dos edifícios de uso misto em Maceió. Para isso realizou-se um levantamento dos 10 edifícios de uso misto construídos em Maceió, anteriores a 2004 e uma apreciação técnica com relação a acessos, situação com relação à calçada, se elevados ou no mesmo nível, e a percentagem da área privada de acesso público, aqui chamada, área de transição. Nesta apreciação as tipologias de esquina e meio de quadra (Rua a rua) se destacaram como trazendo mais comunicação do edifício com a rua. Outra característica identificada como positiva foi quando o térreo apresentou mais de um acesso, criando uma circulação no seu interior, pois a mesma pode ser utilizada não apenas para consumo nas lojas, mas também como passagem. Além do levantamento dos 10 edifícios foi feito também um estudo de dois edifícios de uso misto mais recentemente construídos em Maceió. Jatiúca Trade Residence (JTR) e Maceió Facilities (MF), nos quais foram investigados aspectos referentes à segurança, relação público x privado, projeto arquitetônico, e a percepção de diferentes usuários quanto a esses espaços de transição. A tipologia do pavimento térreo do MF, tipo galeria, com maior contato com a rua, dá uma maior sensação de segurança aos usuários, diferente do JTR (os moradores tem uma sensação de insegurança) onde o bulevar, apesar de extenso, tem seus acessos restritos. Quanto à característica público x privada desses espaços, percebeu-se que a percepção sobre ela entre os usuários ainda precisa ser mais amadurecida, para que o local se torne de fato acessível a todos. Quanto ao projeto arquitetônico o térreo no mesmo nível da calçada, terrenos de esquina, mais de um acesso e maior área de transição, foram as decisões projetuais mais acertadas na visão da pesquisadora. Os recentes edifícios de uso misto em Maceió, não possuem as plenas características para se tornarem de fato edifícios sustentáveis e incluídos no conceito atual de cidade compacta.

**PALAVRAS CHAVE:** Edifícios de uso misto, Cidade compacta, Multifuncionalidade.



## ABSTRACT

The mixed use building has great importance for contemporary urbanism, it is a key element in the compact city, which has among its principles multifunctionality. The mixed use building has the function of revitalizing urban spaces and improving urban mobility, thereby promoting a better quality of life for residents of large and medium-sized cities. The hypothesis is that these private, publicly accessible spaces have both physical and functional characteristics that make them much more private and inaccessible to particular groups of visitors who do not adhere to their invisible codes of behavior. The general objective of this master's thesis in architecture and urbanism is to investigate the perception and the way of appropriation of different users, as to the public / private character of the transition areas of mixed-use buildings in Maceió. For this purpose, a survey was carried out of the 10 mixed-use buildings constructed in Maceió, prior to 2004, and a technical assessment regarding accesses, situation with regard to the sidewalk, whether elevated or at the same level, and the percentage of the private access area public, here called the transition area. In this appreciation the typologies of corner and middle of block (Street to street) stood out as bringing more communication of the building as the street. Another characteristic identified as positive was when the ground floor presented more than one access, creating a circulation inside it, since it can be used not only for consumption in stores, but also as a passage. In addition to the survey of the 10 buildings, a study was also made of two most commonly used mixed-use buildings in Maceió. Jatiúca Trade Residence (JTR) and Maceió Facilities (MF), in which aspects related to security, public vs. private relation, architectural design, and the perception of different users regarding these transitional spaces were investigated. The typology of the ground floor of the MF, gallery type, with greater contact with the street, gives a greater sense of security to the users, different from the JTR (the residents have a feeling of insecurity) where the boulevard, although extensive, has its accesses restricted. As for the public x private characteristic of these spaces, it was perceived that the perception about it among users still needs to be more mature, so that the place becomes in fact accessible to all. As for the architectural project, the ground floor on the same level of the sidewalk, corner lands, more of an access and greater area of transition, were the most accurate design decisions in the researcher's view. The recent mixed-use buildings in Maceió do not have the full features to become in fact sustainable buildings and included in the current compact city concept.

**KEY WORDS:** mixed-use buildings, compact city, multifunctionality

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa do abairramento de Maceió.....	15
Figura 2 - Casas remanescentes dos anos 70 e 80, nos bairros da Ponta Verde e Jatiúca .	16
Figura 3 - Rua Industrial Climério Sarmento, rua projetada para loteamento de casas, atualmente ocupada com prédios .....	16
Figura 4 - Condomínio Transatlântico, n. 2579 na Av. Silvio Viana, Ponta Verde .....	17
Figura 5 - Ed. Amadeus, pavimento térreo elevado, esquina da rua Desp. Humberto Guimarães com Rua Pompeu Sarmento na Ponta Verde.....	17
Figura 6 - Muros dos edifícios nos bairros de Ponta Verde e Jatiúca.....	18
Figura 7 - Jatiúca Trade Residence (JTR).....	20
Figura 8 - Maceió Facilities (MF).....	20
Figura 9 - Ed. TIME .....	20
Figura 10 - Record Offices e Suítes.....	20
Figura 11 - Rua em Londres nos anos 1900 .....	25
Figura 12 - Trânsito na Av. 23 de maio em São Paulo.....	25
Figura 13 - Projetos em Barcelona de reabilitação de espaços públicos tradicionais.....	27
Figura 14 - Augustinerplatz, ponto de encontro popular em Freiburg.....	28
Figura 15-Ópera do Arame.....	29
Figura 16 - Por dentro de uma estação tudo em Curitiba .....	29
Figura 17 - Ônibus expresso biarticulado de Curitiba .....	29
Figura 18 - Insula prédio com comercio no térreo e habitação em cima .....	34
Figura 19 - Pilotis do Ed. do Min. da Educação e Saúde do Rio de Janeiro .....	34
Figura 20- Térreo do ed. do Min. da educação e saúde do Rio de Janeiro.....	34
Figura 21 - Vista da galeria do Ed. Copan.....	35
Figura 22 - Edifício Copan.....	35
Figura 23 - Localização de lojas na galeria do Ed. Copan .....	36
Figura 24 - Conjunto Nacional .....	36
Figura 25 - BrascanCentury Plaza / ângulo 1 .....	37
Figura 26 - BrascanCentury Plaza / ângulo 2.....	37
Figura 27 - BrascanCentury Plaza / ângulo 3.....	37
Figura 28 - Vista aérea do BrascanCentury Plaza .....	37
Figura 29 - Moradias HaarlemmerHouttuinen .....	40
Figura 30 - Moradias HaaelemmerHouttuinenFonte: HERTZBERGER, 1999 P 34.....	40

Figura 31 - Ilustração do incentivo ao uso misto em São Paulo .....	43
Figura 32 - Exemplificação de edificações de uso misto.....	44
Figura 33-Projeto de cidade compacta para Maceió .....	45
Figura 34 - Quadro de uma das zonas residenciais de Maceió, acrescida da ZRM .....	47
Figura 35 – Plano estruturante Cruz das Almas .....	47
Figura 36 - Plano estruturante da Cruz das Almas .....	48
Figura 37 - Localização dos 10 edifícios de uso misto em Maceió, anteriores a 2004 .....	54
Figura 38 - Localização de dois edifícios de uso misto em Maceió, posteriores a 2004.....	55
Figura 39 - Modelo fichas catalográficas .....	56
Figura 40 - Localização dos 10 Edifícios de uso misto anteriores a 2004.....	60
Figura 41 - Acesso pela praia galeriaArt Center Pajuçara .....	62
Figura 42 - Acesso pela Rua Jangadeiros Alagoanos da galeria Art Center Pajuçara .....	62
Figura 43 - Acesso residencial Ed. Ana Maria.....	63
Figura 44 - Acesso ao TropicalisSlim Hotel .....	63
Figura 45 - Imagens internas da galeria Art Center Pajuçara .....	63
Figura 46 - Ed seis irmãos, perspectiva frontal, fachada praia .....	65
Figura 47 - Ed. Seis Irmãos, acesso rua lateral.....	65
Figura 48 - Côte D'Azur, angulo frontal.....	67
Figura 49 - Côte D'Azur - Angulo lateral .....	67
Figura 50 - CalçadaCôte D'Azur .....	67
Figura 51 - Estacionamentos do Côte D'Azur.....	67
Figura 52 - Acesso comercial, Av.Julio Marques Luz, comercial.....	69
Figura 53 - Acesso Residencial Rua Lourenço Moreira da Silva.....	69
Figura 54 - Perspectiva Ed. Daniela .....	69
Figura 55 - Edifício Mariner / ângulo 1 .....	71
Figura 56 - Edifício Mariner / ângulo 2.....	71
Figura 57 - Ed Sea Tower, vista frontal .....	73
Figura 58 - Ed. Sea Tower, accesos laterais.....	73
Figura 59 - Esquina Ed.Fiordes .....	75
Figura 60 - Antigo acesso atualmente isolado Ed.Fiordes.....	76
Figura 61 - Pátio do Ed.FiordesAngulo1 .....	76
Figura 62 - Pátio do Ed.FiordesAngulo2.....	76
Figura 63 - Pátio do Ed. Fiordes Angulo 3.....	76
Figura 64 - Acesso residencial e comercial do Ed. Fiordes .....	76
Figura 65 - Edifício Tenerife / ângulo lateral.....	78
Figura 66 - Edifício Tenerife / ângulo frontal.....	78
Figura 67 - ed NEO 2.0 acesso praia .....	80

Figura 68 - Ed. NEO 2.0 acesso Rua Jangadeiros Alagoanos .....	80
Figura 69 - Lanchonete ed NEO 2.0, acesso praia .....	80
Figura 70– Ed. NEO -Vista da sorveteria ang 1 .....	82
Figura 71– Ed. NEO -Vista da sorveteria Ang 2 .....	82
Figura 72 - Ed. Neo - acesso às garagens .....	82
Figura 73 - Ed. Neo - Vista da sorveteria Ang 3 .....	82
Figura 74 - Localização do JTR .....	89
Figura 75- Vista aérea do bulevar do JTR .....	90
Figura 76 - Vista do acesso a praia JTR .....	90
Figura 77 - Bulevar JTR .....	90
Figura 78 - Área de lazer do JTR .....	91
Figura 79 - Área de lazer do JTR .....	91
Figura 80 - Mapa de uso do solo, Raio de 400m do JTR .....	92
Figura 81 - Fotos de estabelecimentos comerciais num raio de 400m a partir do JTR .....	93
Figura 82– Localização Maceió Facilities .....	95
Figura 83 – Portaria comum as duas torres .....	96
Figura 84 – Acesso a torre GREEN .....	96
Figura 85 – Acesso à torre BLUE .....	96
Figura 86 – Perspectiva do MF .....	97
Figura 87 – Galeria do MF .....	97
Figura 88 – Praça MF .....	97
Figura 89 - Implantação do Maceió Facilities .....	98
Figura 90 - Uso do Solo, raio de 400m do Maceió Facilities (MF) .....	99
Figura 91 - Fotos de estabelecimentos comerciais num raio de 400m a partir do MF .....	100
Figura 92 – Acesso pela Jose pontes de Magalhães ao JTR .....	106
Figura 93 – Desnível de 50 cm em relação à calçada no acesso rua José Pontes de Magalhães .....	106
Figura 94 - Bulevar JTR .....	106
Figura 95 - Área residencial do JTR .....	106
Figura 96 - salão de festas fechado no térreo do JTR .....	107
Figura 97 - Bulevar JTR área mais residencial .....	107
Figura 98–Saida para a praia JTR .....	107
Figura 99– Localização do trafego próximo ao JTR .....	108
Figura 100 - Lojas durante o percurso dos pedestres (Ed. Maceió Facilities) .....	109
Figura 101–Praça do MF .....	109
Figura 102 - Guarita (Ed. Maceió Facilities) .....	110
Figura 103–Jardineiras suspensas MF .....	110

Figura 104 – Espelhos d’água MF .....	110
Figura 105–Galeria do MF .....	111
Figura 106–Loja de vinhos a noite MF .....	111

### LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Localização .....	83
Gráfico 2 - Nível do térreo em relação à calçada .....	84
Gráfico 3 – Acessos .....	85
Gráfico 4 - Relação área de transição/térreo.....	85
Gráfico 5 - Pontos positivos JTR.....	101
Gráfico 6 - Pontos negativos JTR .....	101
Gráfico 7 - Pontos positivos (MF).....	102
Gráfico 8 - Serviço ou loja mais utilizado (JTR).....	103
Gráfico 9 - Serviço ou loja mais utilizado (MF) .....	103
Gráfico 10 - Estabelecimentos mais esperados (JTR) .....	104
Gráfico 11 - Estabelecimentos mais esperados (MF) .....	104

### LISTA DE QUADROS

Quadro 1–Lista dos grupos dos usos comerciais .....	49
Quadro 2 - Edifícios de uso misto anteriores a 2004 .....	54
Quadro 3- Edifícios de uso misto posteriores a 2004.....	55
Quadro 4 - Perfil dos entrevistados do JTR.....	58
Quadro 5 - Perfil dos Entrevistados MF .....	58
Quadro 6 - Resumo das categorias, 10 edifícios anteriores a 2004 e dos dois edifícios posteriores a 2004.....	86

## SUMÁRIO

RESUMO .....	6
INTRODUÇÃO.....	14
CAPÍTULO 1:O USO MISTO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA .....	24
<b>1.1 URBANISMO CONTEMPORÂNEO E CIDADE COMPACTA .....</b>	<b>24</b>
<b>1.2 HERANÇAS DO MODERNISMO .....</b>	<b>30</b>
<b>1.3 EDIFÍCIOS DE USOS MISTOS E SUA INSERÇÃO NA CIDADE .....</b>	<b>33</b>
<b>1.4 QUESTÕES ACERCA DOS ESPAÇOS PRIVADOS COM ACESSO PÚBLICO.....</b>	<b>38</b>
<b>1.5 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E A ADOÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA CIDADE COMPACTA EM     CIDADES BRASILEIRAS .....</b>	<b>42</b>
<b>1.6 LEGISLAÇÕES DE USOS MISTOS NOS CÓDIGOS DE MACEIÓ .....</b>	<b>48</b>
<b>1.7 CONSIDERAÇÕES DO CAPITULO 1.....</b>	<b>51</b>
CAPÍTULO 2: METODOLOGIA .....	53
<b>2.1 OBJETOS DE ESTUDO .....</b>	<b>53</b>
<b>2.2 ANÁLISES DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO ANTERIORES A 2004: .....</b>	<b>56</b>
<b>2.3ANÁLISES DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO POSTERIORES A 2004.....</b>	<b>57</b>
CAPÍTULO 3:EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ ANTERIORES A 2004 .....	60
<b>3.1 EdifíciosAna Maria / TropicalisSlim Hotel .....</b>	<b>61</b>
<b>3.2 Edifício Seis Irmãos.....</b>	<b>63</b>
<b>3.3 Edifício Côte D'Ázur .....</b>	<b>65</b>
<b>3.4 Edifício Daniela.....</b>	<b>68</b>
<b>3.5 Edifício Mariner.....</b>	<b>70</b>
<b>3.6 Edifício Sea Tower .....</b>	<b>72</b>
<b>3.7 Edifício Fiordes .....</b>	<b>74</b>
<b>3.8 EdifícioTeneriffe .....</b>	<b>77</b>
<b>3.9 Edifício Neo 2.0 .....</b>	<b>79</b>
<b>3.10EdifícioNeo.....</b>	<b>81</b>

<b>3.11 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO 3</b> .....	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO 4: EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ POSTERIORES A 2004</b> .....	<b>87</b>
<b>4.1 CARACTERIZAÇÕES DOS OBJETOS DE ESTUDO POSTERIORES A 2004</b> .....	<b>87</b>
4.1.1 Jatiúca Trade Residence (JTR) .....	88
4.1.2 Maceió Facilities (MF) .....	94
<b>4.2 ENTREVISTAS QUALITATIVAS</b> .....	<b>101</b>
<b>4.3 OBSERVAÇÕES PARTICIPANTES</b> .....	<b>105</b>
4.3.1 Jatiúca Trade Residence (JTR) .....	105
4.3.2 Maceió Facilities (MF) .....	108
<b>4.4 CONVERSAS INFORMAIS</b> .....	<b>111</b>
<b>4.5 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO 4</b> .....	<b>115</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>116</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>122</b>

## INTRODUÇÃO

Já nas primeiras décadas do século XX tem-se o início do processo de verticalização residencial no Brasil, multiplicando-se nas décadas de 1930 e 1940 e se configurando como inovação no setor residencial. A industrialização da construção civil e o crescimento da população impulsionaram esse crescimento.

Em Maceió, a verticalização residencial inicia-se com certo atraso em relação às demais cidades brasileiras, apenas na década de 1960. Os primeiros exemplares são construídos nos bairros Centro e Farol, “isso se deve possivelmente ao fato desses bairros possuírem na época infraestrutura completa de serviços públicos, escolas, comércio variado, lazer e entretenimento” (ALVES, 2012, p. 21).

Porém, foi na planície litorânea de Maceió que os edifícios de apartamentos começam a se multiplicar de maneira expressiva a partir dos anos de 1980. “O processo de verticalização, associado à ideia do que o edifício significava enquanto modernidade seria então impulso para expansão de outro vetor de crescimento da cidade na época, a orla, especialmente com maior força na década de 80” (CAVALCANTE, 2015, p. 31).

Os edifícios de uso misto que incluem residência surgiram em Maceió por volta do final dos anos 1970 início de 1980, localizados também na planície litorânea.

A partir daí foi crescente o processo de verticalização, impulsionado não só pelo mercado imobiliário, mas também pela vontade da classe média de habitar num dos símbolos de modernidade e status. Contribuiu também a inserção de Alagoas no cenário turístico brasileiro, que além de impulsionar o turismo trouxe novos moradores para a cidade.

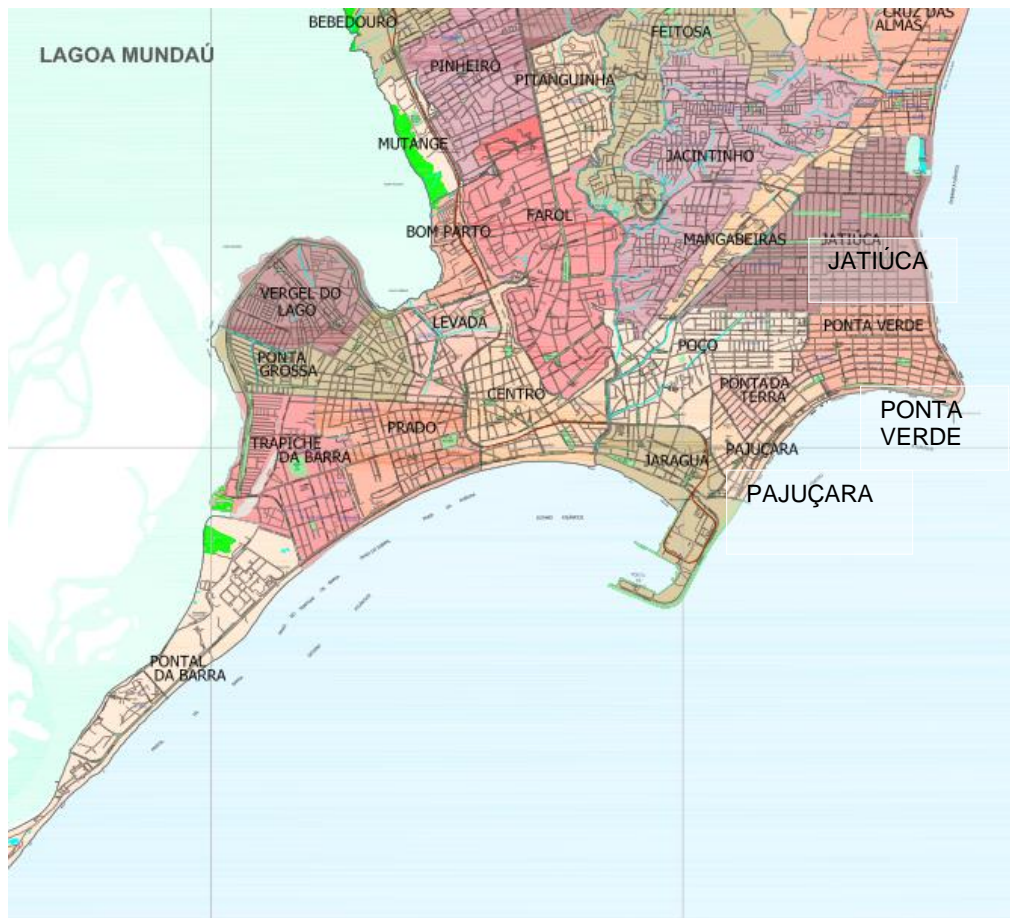
A moradia em apartamentos também se configurava nos anos de 1980 em símbolo de status para as classes mais abastadas, “representação simbólica da modernização urbana, por meio do “arranha-céu” enquanto marco do progresso da cidade e de sua inserção no contexto internacional” (SOMECK, 1997, p. 116).

Ainda com relação à orla de Maceió, nela a expansão tendia para os bairros mais a sudoeste da capital, como Centro, Prado e Trapiche, com a implantação da indústria Salgema (atual Braskem) em 1977, houve uma mudança no eixo do crescimento, indo em



direção aos bairros a sudeste e leste, mais precisamente para a Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. (CAVALCANTE, 2015) (Figura 1).

Estes bairros não possuíam terrenos com dimensões viáveis para a construção de edifícios, em sua maioria encontravam-se ocupados por loteamentos de casas. Para viabilizar a verticalização, foi preciso haver vários processos de incorporação de casas e remembramento de terrenos. O que ainda hoje acontece.



**Figura 1 - Mapa do abairramento de Maceió**

Fonte: [Sempla.maceio.al.gov.br](http://Sempla.maceio.al.gov.br)

Atualmente existem ainda casas remanescentes dos anos 70 e 80 que permanecem com uso residencial (Figura 2), coexistindo com os edifícios. São famílias tradicionais que ainda preferem morar em casas. Muitas casas se converteram em comércio, diversificando os bairros com relação a seus usos.



Rua Desp. Humberto Guimarães, Ponta Verde.



Rua Durval Guimarães, Ponta Verde.



Rua Desp. Humberto Guimarães, Ponta Verde.



Rua Dr. José Sampaio Luz, Ponta Verde.



Rua Antônio Guedes Moreira, Jatiúca.



Rua Dr. José Sampaio Luz, Ponta Verde.



Rua Bancario Rady Gusmão do Nascimento, Jatiúca.



Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, Jatiúca.



Esquina da Rua Hamilton de Barros Soltinho e Tv. Maciel de Oliveira, Jatiúca.

**Figura 2 - Casas remanescentes dos anos 70 e 80, nos bairros da Ponta Verde e Jatiúca**

Fonte: Google Maps, 2016. Adaptado pela autora

Alguns loteamentos de casas, na época novos, não possuíam infraestrutura de rua para receber a quantidade de pessoas e carros que hoje ocupam os edifícios, isso é perceptível nas ruas da Jatiúca que desembocam no Corredor Vera Arruda (Figura 3).



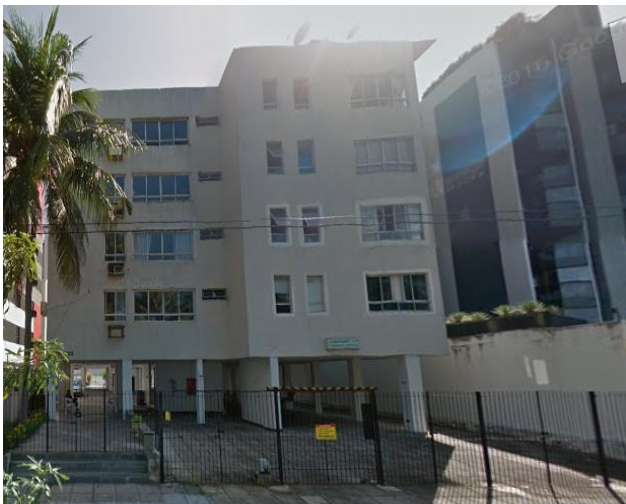
**Figura 3 - Rua Industrial Climério Sarmento, rua projetada para loteamento de casas, atualmente ocupada com prédios**

Fonte: Google Maps, 2016

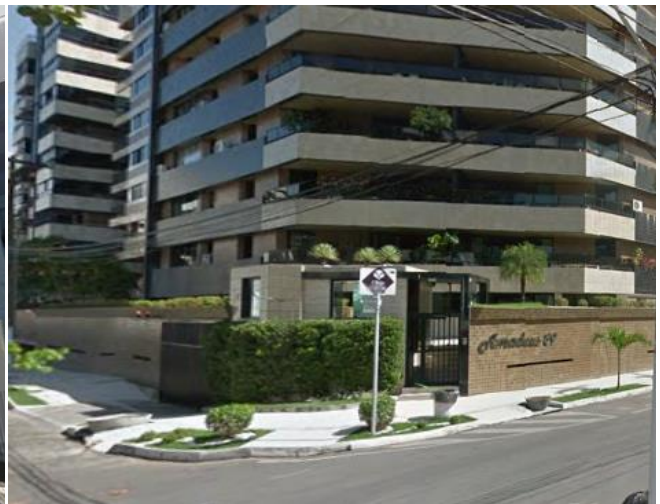
O processo de verticalização nos bairros da orla de Maceió, infelizmente pareceu não se preocupar com o planejamento urbano dessas áreas, a legislação se restringiu a recuos, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. Parâmetros que regulamentam o edifício em relação ao próprio terreno e nada dizia sobre a ligação do edifício com seu entorno.

Os primeiros edifícios do bairro Ponta Verde, nos anos 70, eram baixos, com quatro a seis pavimentos, foram construídos sobre pilotis e na época não eram fechados por muros ou grades (atualmente são fechados por grades), as vagas de estacionamento ficavam no pavimento térreo, no nível da rua. Criou-se um adensamento de pessoas em um mesmo terreno e com esse modelo não houve prejuízo com relação à comunicação do edifício com a rua, era possível até mesmo passar de uma rua para a outra usando a área privativa do prédio, Como é o caso do Edifício Transatlântico na Ponta Verde (Figura 4).

A partir dos anos 1980, as garagens começaram a ser construídas no subsolo, o que provocou a subida do pavimento térreo 1,80 metros acima da calçada, como é o caso do edifício Amadeus na esquina da Rua Desportista Humberto Guimarães com Rua Dr. Pompeu Sarmiento na Ponta Verde, um dos primeiros com garagem enterrada e pavimento térreo elevado (Figura 5).



**Figura 4 - Condomínio Transatlântico, n. 2579 na Av. Silvio Viana, Ponta Verde**  
Fonte: Google Maps, 2016



**Figura 5 - Ed. Amadeus, pavimento térreo elevado, esquina da rua Desp. Humberto Guimarães com Rua Pompeu Sarmiento na Ponta Verde**  
Fonte: Google Maps, 2016

A partir daí, os edifícios passaram a ter todo seu perímetro fechado por muros, criando uma barreira entre o espaço público e o espaço privado (Figura 6).



**Figura 6 - Muros dos edifícios nos bairros de Ponta Verde e Jatiúca.**

Fonte: Google Maps, 2016. Adaptado pela autora

Ao longo dos anos, em função da tipologia de implantação dos edifícios, as ruas começaram a ficar escassas de pessoas, o desenho do bairro já não oferecia atrativo nem segurança para os percursos possíveis de serem feitos a pé e nem para a brincadeira das crianças nas ruas.

Para começar, boa parte da diversão era no meio da rua. Ruas de barro, claro, como a Vital Barbosa (Ponta Verde), onde nasci. Ainda que a velocidade dos automóveis não fosse a principal ameaça, havia sempre outros perigos. Um deles, por exemplo, era ser mordido por um cão brabo – Havia também o risco diário de quebrar braços e pernas via brincadeiras precursoras de esportes radicais como o Parkour (realizadas de forma amadora) como pular de muros altos na vizinhança ou de bicicletas em meio a um salto sobre uma rampa improvisada de madeira em ruas de outros bairros(CAVALCANTE, 2016, p. 36).

Uma fala de Frank Van Beek, incorporador holandês responsável pela construção e requalificação de edifícios com objetivo de melhoria do contexto urbano, mostra que essa foi uma situação que se repetiu em todo o mundo moderno:

A prefeitura muitas vezes exige *plinths* (edifícios com fachada ativa) em novos empreendimentos, em reação aos quarteirões dos anos de 1980, com muros cegos no nível térreo para armazenamento. De fato essas foram situações indesejáveis próximas à esfera pública (KARSSENBERG, 2015, p.132).

O atual conceito de fachada ativa aparece como contraponto a essa fragmentação entre rua e edifício, nele o pavimento térreo é localizado no mesmo nível da calçada, contando com usos não residenciais aproveitando o fluxo de pessoas, dinamizando os passeios públicos e deixando mais fluida a percepção de espaço público e espaço privado.

Estudos fornecem dados sobre muitos aspectos diferentes das ruas urbanas. As fachadas do andar térreo claramente impactam a vida pública. Em frente às fachadas ativas, os pedestres andam mais devagar, mais pessoas param, e mais atividades acontecem nos segmentos das ruas mais simpáticas, mais povoadas. Quando somamos tudo, vemos que o número de paradas e outras atividades é sete vezes maior em frente de fachadas ativas (KARSSENBERG, 2015, p.33).

Sobre essa relação entre público e privado, Hertzberger (1999, p. 27) fala que:

Devemos considerar a qualidade do espaço das ruas e dos edifícios relacionando-os uns aos outros. Um mosaico de inter-relações – como imaginamos que a vida urbana seja – requer uma organização espacial na qual a forma construída e o espaço exterior (que chamamos de rua) não apenas sejam complementares no sentido espacial e, portanto, guardem uma relação de reciprocidade, mais ainda, e de modo especial – pois é com isso que estamos preocupados -, na qual a forma construída e o espaço exterior ofereçam o máximo de acesso para que um possa penetrar no outro de tal modo que não só as fronteiras entre o exterior e o interior se tornem menos explícitas, como também se atenua a rígida divisão entre o domínio privado e o público.

Os edifícios de uso misto, que integram diferentes usos no mesmo projeto, a depender de sua implantação, são equipamentos que configuram uma importante estratégia de integração entre o espaço público e o espaço privado, a fim de combater o esvaziamento das ruas e conseqüentemente a insegurança pública e também promover a sustentabilidade e economia de energia, pois a diversidade de usos nos bairros, por exemplo, faz com que não haja necessidade de mobilidade por meio de automóveis.

Além de abrigar as funções internas, os edifícios multifuncionais podem gerar uma influência mútua com a dinâmica urbana, de acordo com a sua configuração e permeabilidade espacial, ou seja, a relação entre o espaço público na escala do pedestre (praças, ruas, calçadas) e o espaço semi-público, caracterizado,

geralmente, pela presença do comércio no térreo desses edifícios. Dessa forma, edifícios multifuncionais que contemplam a permeabilidade entre o espaço público-privado, podem desempenhar papel importante na regeneração urbana das cidades. (RODRIGUES, 2016, p.56)

Até a segunda metade de 2000 foram poucos os exemplares de edifícios de uso misto construídos na cidade de Maceió, todos localizados também na planície litorânea. Porém, nos últimos anos foram lançados em Maceió alguns empreendimentos com características e tipologias com potencial para serem um local onde o privado se apresenta como uma “gentileza” ao espaço urbano caótico que se apresenta na cidade, entre eles: Jatiúca Trade Residence (JTR) e Maceió Facilities (MF) (Figuras 7 e 8), já em funcionamento e Ed. Time (Figura9) e Record Offices e Suites (Figura 10), ainda em construção. Como característica comum a todos eles, a presença de comércio e serviços em seus pavimentos térreos.



**Figura 7 - Jatiúca Trade Residence (JTR).**  
Fonte: [www.gafisa.com.br](http://www.gafisa.com.br). Acesso em: ago. 2016



**Figura 8 - Maceió Facilities (MF).**  
Fonte: [www.recordinc.com.br](http://www.recordinc.com.br). Acesso em: ago. 2016



**Figura 9 - Ed. TIME**  
Fonte: [www.colil.com.br](http://www.colil.com.br). Acesso em: ago. 2016



**Figura 10 - Record Offices e Suites**  
Fonte: [www.investadiferente.com.br](http://www.investadiferente.com.br). Acesso em: ago. 2016

Essa pesquisa de mestrado em arquitetura e urbanismo teve como ponto de partida o artigo “Condomínios verticais de uso misto na cidade de Maceió/AL: respostas do mercado imobiliário às novas demandas habitacionais?” (TOLEDO; CASADO, 2014). Que teve por objetivo entender o surgimento desses novos edifícios de uso misto na cidade de Maceió/AL, caracterizando as novas tipologias propostas para os apartamentos.

A definição do conceito do público e do privado nas áreas de transição em edifícios de uso misto é sujeita a interpretações diferentes entre os seus usuários.

O problema de pesquisa deste trabalho de mestrado, consiste na falta de informação sistematizada de como os usuários percebem os espaços coletivos nos condomínios verticais de uso misto. Esses espaços compostos de lojas comerciais geralmente são acompanhados de praças contendo bancos, sombras de árvores, espelhos d’água, espaços de não consumo agradáveis à permanência, externos às lojas e teoricamente “acessíveis” a todos. A compreensão acerca desses espaços pelos usuários dá margem a dúvidas quanto ao seu caráter, se são públicos ou privados.

Atualmente as cidades estão carentes de espaços públicos agradáveis e convidativos, nos quais o cidadão que se desloca a pé possa permanecer com segurança.

Um dos termômetros dessa falta de segurança e motivação para se fazerem trajetos a pé, nos bairros da planície litorânea de Maceió, é o fato de os edifícios que são construídos atualmente basearem suas estratégias de vendas nas suas áreas de lazer e não na unidade habitacional em si.

Um ponto comum que se observa nos edifícios construídos nos últimos anos e nos que ainda são lançamento, independente do bairro em que se localizem, é a valorização da sua área coletiva destinada ao lazer. Nos folders de propaganda de lançamento de vários edifícios, as áreas destinadas ao lazer sobressaem em relação à visualização da volumetria do edifício e as divisões internas das unidades habitacionais, como se o interesse do usuário ao adquirir um apartamento em um edifício vertical, estivesse voltado para a quantidade e qualidade de equipamentos de lazer que este oferece (COUTINHO, 2016, p.115).

O planejamento urbano adotado atualmente na maioria das cidades é baseado ainda em preceitos do urbanismo moderno. Esse mesmo que não foi sensível para perceber que suas estratégias, entre outras coisas, não propicia lugares de encontro entre as pessoas nas ruas, nas calçadas, no comércio próximo de casa. Porém, o convívio cotidiano, os encontros públicos e fortuitos nas ruas, praças, padarias, banca de revista é aí que se fazem contatos importantes e proveitosos para a manutenção da vitalidade nas cidades. Isso acontece

quando existe a possibilidade de exercer essas atividades a pé, em locais próximos às residências (JACOBS, 2000).

O mercado imobiliário não demonstrapreocupação em como seus produtos (edifícios) se relacionam com a cidade. Porém atualmente alguns empreendimentos tem sido lançados baseando suas estratégias de vendas na sustentabilidade, segurança e melhoria da mobilidade urbana. É o caso dos edificios de uso misto, que de fato possuem potencial para causar um impacto positivo com relação ao planejamento urbano no local em que estão inseridos. Trazendo em seus pavimentos térreos comércio e praças abertas, que aparentemente são espaços democráticos acessíveis ao público em geral.

Neste trabalho assume-se a hipótese de que esses espaços público-privados, possuem características tanto físicas quanto funcionais que os tornam muito mais espaços privados e inacessíveis a determinado grupo de visitantes que não se adéquem a seus códigos invisíveis de comportamento.

O objetivo geral do trabalho foi investigar a percepção e a forma de apropriação de diferentes usuários, quanto ao caráter público-privado das áreas privadas de acesso público dos edificios de uso misto que incluem residência em Maceió.

Os objetivos específicos foram:

- 1- Analisar edificios de uso misto, que incluem uso residencial anteriores à 2004 visando entender as tipologias praticadas.
- 2- Observar a forma de apropriação dos espaços privados de acesso público dos edificios verticais de uso misto, posteriores a 2004, que incluem uso residencial, quanto à questão do público e do privado pelos condôminos e usuários externos.

O trabalho organiza-se em quatro capítulos:

O capítulo 1 contém a revisão bibliográfica, que envolve: conceitos e exemplos de como o urbanismo contemporâneo se utiliza dos princípios da cidade compacta para melhorar a qualidade de vida nas cidades atualmente; reflexões acerca de problemas existentes atualmente nas cidades herdadas da época do modernismo, a exemplo da monofuncionalidade como causa dos grandes deslocamentos que todos precisamos fazer diariamente; exemplos de edificios de uso misto e qual sua função na promoção de uma qualidade de vida urbana; questões acerca dos espaços privados de acesso público; como as legislações se utilizam dos conceitos de cidade compacta como guias para confecção de



seus códigos e leis de uso do solo; e o que dizem as legislações de Maceió a respeito dos edifícios de uso misto.

No capítulo 2, descreve-se a metodologia adotada. A pesquisa desenvolvida objetiva apreender a relação de usuários com espaços que possuem características arquitetônicas e dinâmicas de uso, relativamente novas no contexto urbano da cidade. A investigação desse fenômeno (relação usuário x ambiente) levou a necessidade de uma pesquisa de abordagem qualitativa, pois pretende apreender a compreensão desse grupo de pessoas sobre o uso do espaço e assim captar valores e significados acerca dessa realidade. Quanto aos objetivos, caracteriza-se como pesquisa exploratória, pela falta de informação sobre o problema e pela necessidade de criar uma familiaridade para com o mesmo.

No capítulo 3 se apresenta uma breve análise dos 10 edifícios de uso misto em Maceió, nas suas áreas de transição entre o espaço público, o espaço semi-público e o espaço privado, desde o primeiro edifício vertical que surge com esta tipologia até 2004.

O capítulo 4 apresenta a caracterização dos dois últimos objetos de estudo; os resultados das entrevistas qualitativas; das observações participantes; e das conversas informais feitas nos dois edifícios, são eles: o complexo residencial e comercial Jatiúca Trade Residence (JTR) e o edifício Maceió Facilities (MF).

## **CAPÍTULO 1: O USO MISTO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA**

Este capítulo contém a revisão bibliográfica, que envolve: conceitos e exemplos de como o urbanismo contemporâneo se utiliza dos princípios da cidade compacta para melhorar a qualidade de vida nas cidades atualmente; reflexões acerca de problemas existentes atualmente nas cidades herdadas da época do modernismo, a exemplo da monofuncionalidade como causa dos grandes deslocamentos que todos precisamos fazer diariamente; exemplos de edifícios de uso misto e qual sua função na promoção de uma qualidade de vida urbana; questões acerca dos espaços privados de acesso público; como as legislações se utilizam dos conceitos de cidade compacta como guias para confecção de seus códigos e leis de uso do solo; e o que dizem as legislações de Maceió a respeito dos edifícios de uso misto.

### **1.1 URBANISMO CONTEMPORÂNEO E CIDADE COMPACTA**

Guardadas as devidas proporções, as cidades atualmente enfrentam problemas semelhantes aos que Howard pretendia combater com a sua “Cidade Jardim”<sup>1</sup>, a exemplo da superlotação de pessoas e atualmente de veículos, da má qualidade das moradias, da desigualdade social, marginalidade, violência urbana, falta de rede para coleta de esgoto, descarte irregular de lixo, entre outros (Figuras 11 e 12).

As cidades industriais do século dezenove eram verdadeiros infernos, sofriam com superpopulação, pobreza e problemas de saúde em grande parte da população. Canalizações de esgoto a céu aberto espalham cólera e febre tifóide, detritos e resíduos tóxicos ficavam ao lado de moradias (ROGERS, 2001, p.89).

Contrariamente ao que pretendia Howard, que era levar as pessoas de volta para a vida no campo, no urbanismo atual a ideia é concentrar a população nas cidades, porém de maneira sustentável, primando pela qualidade urbana e aproveitando áreas que já possuem

---

<sup>1</sup>Plano idealizado por Ebenezer Howard, para conter o crescimento das cidades no final do séc. XIX. A “Cidade Jardim” pretendia ser um caminho do meio entre o campo e a cidade, trazendo o que havia de melhor em cada um. Seriam pequenas cidades de tamanho limitado (32 mil habitantes), separadas por uma área rural, com um sistema sócio econômico próprio, onde as pessoas poderiam viver mais em contato com a natureza, sem deixar de ter as oportunidades das cidades maiores.

infraestrutura, assim, por meio de ações, fazer com que a cidade ao invés de ser o problema se transforme ela mesma na solução. Essas são características da chamada “Cidade Compacta”. Conceito difundido atualmente em todo o mundo, que se preocupa com a qualidade da vida nas cidades, mas também é utilizado como marketing para embasar uma “competição entre as cidades” existentes em função da globalização (HALL, 2007).



**Figura 11 - Rua em Londres nos anos 1900**  
Fonte: HALL, 2007, p.28



**Figura 12 - Trânsito na Av. 23 de maio em São Paulo**  
Fonte: [www.g1.com.br](http://www.g1.com.br). Acesso em 2016

Uma cidade compacta e multifuncional como prega o urbanismo atualmente parece dar respostas aos desafios ambientais que hoje se enfrentam, oferecendo melhores condições de as cidades se desenvolverem de forma mais sustentável e justa.

Segundo Rogers (2001), os princípios da cidade compacta são: cidade densa, diversidade social, usos mistos tanto na escala urbana quanto na escala do edifício. E cita ainda como benefícios: aumento da eficiência energética, menor consumo dos recursos naturais, menor nível de poluição.

As questões ambientais não são diferentes das questões sociais. As políticas de meio ambiente podem também melhorar a vida social dos cidadãos. As soluções ecológicas e sociais se reforçam mutuamente e garantem cidades mais saudáveis, cheias de vida e multifuncionais. Acima de tudo, uma cidade Autossustentável é sinônimo de qualidade de vida para as próximas gerações (ROGERS, 2001, p.116).

O conceito de cidade compacta é uma das bases do “Novo Urbanismo” ou “Urbanismo Sustentável”. Movimento que tem ocupado as discussões sobre planejamento, desenho urbano e arquitetura. Em 1996 realizou-se em Charlestown, South Carolina, o quarto congresso do Novo Urbanismo IVCNU, no qual 276 participantes assinaram a Carta do Novo Urbanismo, com a intenção de:

Organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores em setores bem delimitados do território, evitando a ocupação dispersa; valorizar a acessibilidade por transportes coletivos; favorecer a

superposição de uso do solo como forma de reduzir percursos e criar comunidades compactas; estimular o processo de participação comunitária, e retomar os tipos do urbanismo tradicional relativos ao arranjo das quadras e da arquitetura (MACEDO, 2007, p. 15).

Os projetistas do Novo urbanismo ou urbanismo sustentável estão a favor de:

Comunidades menores e mais densas que os subúrbios tradicionais, com limites definidos e onde exista uma adequada mescla de funções que incorporem espaços de recreação, comerciais, institucionais e de serviço, em estreita vinculação com residências de vários tipos. Estas habitações estariam acessíveis a diversos grupos socioeconômicos, e seriam apropriadas de maneira em que propiciem a diversidade também em termos de idade, sexo, raça, etc. As viagens para fora da vizinhança são minimizadas, reduzindo a dependência do carro e a contaminação e o consumo de energia que esta gera. As distâncias de um lugar a outro poderiam ser percorridas a pé, e se podia chegar caminhando até as estações de transporte público (ônibus, trens, metrô e outros, segundo o caso), que conectem com outras comunidades similares. Todas estas características propiciariam o caráter único do lugar e a sensação de pertencimento à comunidade do grupo de habitantes que ali convivem (IRAZABAL, 2001, p.11).

Lucchese (2010) apud Romanini (2013) destaca 10 princípios do novo urbanismo, comumente utilizados nos projetos de renovação urbana atualmente, são eles:

Facilidade para pedestres: simplificar caminhos, criar vias rápidas de pedestres para que estes não precisem estar dependentes de outros tipos de transportes.

Conectividade: interação das cidades/bairros com o restante da cidade, com transporte público e/ou outras alternativas.

Uso misto e diversidade: para um melhor aproveitamento de espaços, nada é isolado, morar, trabalhar, consumir e recrear divide uma mesma zona, o que facilita o primeiro princípio de atender a necessidades dos usuários sem a necessidade de grandes deslocamentos.

Diversificação de moradias: diversificar as moradias facilita a interação no dia a dia de pessoas de diferentes classes sociais, idades e raças, permitindo a criação de vínculos pessoais, fundamentais para o crescimento do bairro.

Qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico: projetos bem desenvolvidos, que prevejam se a estrutura estará compatível com a região após alguns anos.

Estrutura de bairro tradicional: Na concepção de Lynch (1960), bairros são “parte razoavelmente grandes da cidade” na qual o observador “entra”, e que são percebidas como possuindo alguma característica comum, identificadora, ou seja, criar um espaço homogêneo dentro da cidade com características comuns que o diferencie do restante do tecido urbano que está inserido, possuindo uma identidade própria, sendo isto possível através da estruturação dos bairros com quadras

tradicionais, projetos de vizinhança para pedestres, com diferentes tipos de funções desde a habitação ao trabalho, desenvolvidos de forma equilibrada para ser autônomo.

Aumento da densidade: mais pessoa sem um espaço com menor projeção, visto a grande demanda por habitações e espaço escasso nos dias atuais.

Transporte público ambientalmente adequado: que não interfira diretamente no trânsito, não prejudicando o fluxo deste.

Sustentabilidade: princípios sustentáveis, como reutilização de águas pluviais, de resíduos, iluminação solar, etc.

Qualidade de vida: visar sempre o bem estar social dos usuários.

Com a decadência do setor industrial e conseqüente degradação urbana nas cidades dos Estados Unidos e Europa, por volta dos anos 1980, houve a necessidade de reconstrução de áreas das cidades, norteadas pelos princípios do novo urbanismo, as autoridades pretendiam revitalizar a imagem dessas cidades que agora tinham uma estrutura de empregos dominada pelos serviços.

Tratava-se de uma abordagem que via a cidade, sobretudo em termos de projeto, e concordava plenamente, com outro tema das décadas de 1980 e 1990: o destaque da competição entre as cidades, na propaganda feita sobre elas como se fossem carros ou cozinhas, que era essencial à globalização, numa era em que as antigas vantagens de localização tinham ido pelos ares (HALL, 2007, p.548).

Assim, várias cidades ao redor do mundo viveram momentos de renovação urbana, cada uma com suas características e limitações, a exemplo de Barcelona que durante os anos de 1980, foi palco de aproximadamente de 150 operações de construção ou recuperação de espaços públicos (Figura 13), atraindo atenção internacional e prêmios. Além de enfrentar com criatividade problemas urbanos mediante projetos específicos que integram planejamento urbano e arquitetura, por meio de parcerias público-privadas (HALL, 2007).



**Figura 13 - Projetos em Barcelona de reabilitação de espaços públicos tradicionais**  
Fonte: BALULA, 2011, p.105

Outro exemplo onde a parceria público-privado aparece dessa vez ainda mais forte é numa cidade na Alemanha chamada Freiburg (Figura 14). A cidade se tornou ponto de referência para planejadores da Europa, principalmente da Inglaterra, pois “representava em algum tipo de bitola, alguma medida universalmente aplicável, daquilo que uma comunidade sustentável do século XXI devia ser” (HALL, 2007, p56). Freiburg é uma pequena cidade universitária de 200 mil habitantes, localizada a sudoeste da Alemanha. É um lugar onde literalmente as pessoas fazem a diferença. Os 32 mil estudantes têm uma importante voz na cidade e em sua política. E um pequeno grupo de moradores em 1970 combateu uma proposta de uma usina nuclear.

No início dos anos 1980, a cidade nomeou um planejador que ficou no cargo continuamente por 26 anos, que com uma visão de longo prazo traçou um “Plano estratégico que visa manter a cidade compacta por meio de reconstrução em área disponível dentro da zona urbana em vez de invadir campos verdes” (HALL, 2007). Principalmente é um lugar onde a política é feita de forma livre da influência do mercado, onde os políticos realmente representam a população.

A parceria público-privada se dá por meio de contrapartidas aos empreendedores urbanos privados que mediante acordos, constroem centro de lazer,

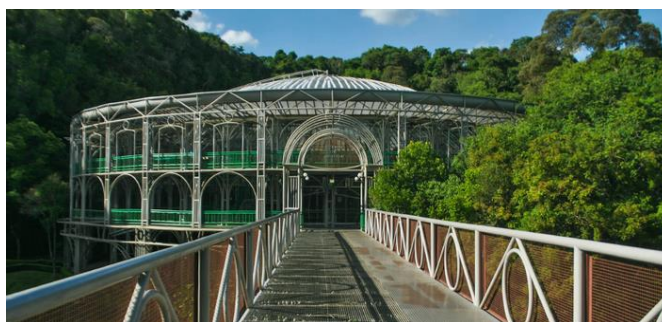
Que beneficiam a todos, mas também aumentam a categoria geral de projeto injetando espaço aberto de alta qualidade: em qualquer lugar que se vá nesses distritos, a impressão é o quão verde literalmente eles são. Rieselfeld, por exemplo, é limitado em sua borda exterior por um enorme parque municipal que se estende em direção às colinas, formando um maravilhoso espaço recreativo, bem como um ativo educacional (HALL, 2007, p.575)



**Figura 14 - Augustinerplatz, ponto de encontro popular em Freiburg**  
Fonte: [www.couchsurfing.com](http://www.couchsurfing.com). Acesso em ago. 2016

O arquiteto e político Jaime Lerner foi prefeito de Curitiba por três vezes e governador por mais duas, em suas gestões se cercou de uma equipe altamente competente que desenvolveu um conjunto de soluções extremamente efetivas em vários aspectos como: zoneamento do solo, adensamento ao longo dos eixos principais, estímulo a novos supermercados e outros serviços ao longo das paradas de ônibus.

E outras com relação à destinação do lixo, construção de moradias dignas para os mais pobres, construção de parques municipais em antigas pedreiras que seriam aterradas. Em um deles funciona a Universidade Livre do Meio Ambiente, “à qual milhares de crianças da cidade vêm a cada semana para serem ensinadas sobre o meio ambiente e seu papel em protegê-lo” (HALL, 2007, p.568), além de construir edifícios culturais que apoiam festivais de arte, entre os quais o mais expressivo é a "Ópera do Arame" (Figuras 15).



**Figura 15–Ópera do Arame**

Fonte: <http://www.matraqueando.com.br>. Acesso em 2016

Mas, talvez o aspecto mais expressivo dessa transformação feita pelo arquiteto e sua equipe tenha sido a questão da mobilidade, mudando o sistema viário das principais avenidas, criando ônibus bi articulados, que carregam uma quantidade maior de pessoas, aumentou a velocidade nas paradas, com os famosos abrigos em forma de tubo de vidro, onde se tem acesso por uma catraca liberada por um passe que pode ser comprado em bancas de jornal. Por ser próspera a cidade tem uma grande quantidade de carros, porém em função do sistema de transporte público ser beneficiado ante o carro particular, um quarto desses proprietários usa os ônibus (Figuras 16 e 17).



**Figura 16 - Por dentro de uma estação tudo em Curitiba**

Fonte: <http://outracidade.uol.com.br/esse-dia-chegou-curitiba-precisa-mudar-seu-transporte>. Acesso em 2016



**Figura 17 - Ônibus expresso biarticulado de Curitiba**

Fonte: <http://outracidade.uol.com.br/esse-dia-chegou-curitiba-precisa-mudar-seu-transporte>. Acesso em 2016

A mobilidade urbana, aliás, é um dos maiores problemas criados pela modernidade que atinge a maioria das cidades atualmente, a grande quantidade de carros e a insuficiência e ineficiência do sistema de mobilidade atinge principalmente quem depende do serviço público de transporte. Porém, esse é só um dos problemas que a cidade herdou do movimento moderno.

## 1.2 HERANÇAS DO MODERNISMO

Na grande maioria dos países, alguns mais cedo outros de forma mais tardia, a revolução industrial, com sua necessidade de mão-de-obra nas indústrias e a falta de incentivo à permanência do homem no campo, fez com que as cidades tivessem um crescimento populacional absurdo. Em pouco tempo, as vagas de emprego nas indústrias não foram suficientes para alocar a grande quantidade de pessoas que vinham do campo à procura de melhores condições de vida e muitas vezes encontravam uma realidade ainda pior. E problemas de todas as ordens surgiram. Entre eles a degradação do meio ambiente, problemas de trânsito e pobreza generalizada.

Ao mesmo tempo, crescia o capitalismo e o movimento da Arquitetura e Urbanismo Modernos, que tiveram sua divulgação pela Cidade Jardim Vertical de Le Corbusier e da Carta de Atenas<sup>2</sup>, os quais deram as diretrizes do urbanismo que se espalhou por todo o mundo, cada um com suas particularidades, e que permanecem vigentes até hoje.

Jane Jacobs, em seu declarado ataque aos atuais fundamentos do planejamento urbano, no livro “Morte e vida de grandes cidades”, fala que na tentativa de solucionar a situação precária dos primeiros aglomerados urbanos, o planejamento urbano criou para a contemporaneidade:

Conjuntos habitacionais de baixa renda que se tornaram núcleos de delinquência, vandalismo e desesperança social generalizada, piores do que os cortiços que pretendiam substituir; conjuntos habitacionais de renda média que são verdadeiros monumentos à monotonia e a padronização, fechados a qualquer tipo de exuberância ou vivacidade da vida urbana; conjuntos habitacionais de luxo que atenuam a sua vacuidade, ou tentam atenuá-la, com uma vulgaridade insípida; centros culturais incapazes de comportar uma boa livreria; centros cívicos evitados

---

<sup>2</sup>A Carta de Atenas foi o documento resultante do IV CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), no ano de 1933, cujo tema foi “A cidade funcional”. Nesses congressos arquitetos europeus defensores da arquitetura moderna se reuniam para trocar experiências e encontrar soluções para problemas comuns. Sob a liderança de Le Corbusier a Carta de Atenas com seu urbanismo racionalista (ou funcionalista) institucionalizava que a cidade deveria ser dividida em funções: moradia, trabalho, lazer e circulação. O documento dava respostas para o rápido crescimento das cidades causado pela crescente industrialização e mudanças no transporte e também para o pós-guerra que pedia uma reconstrução rápida e eficiente das cidades destruídas. A Carta de Atenas tinha recomendações universais que, que influenciaram o urbanismo em todo o mundo.



por todos, exceto desocupados, que tem menos opções de lazer do que as outras pessoas. Centros comerciais que são fracas imitações das lojas de rede suburbana padronizadas; passeios públicos que vão do nada a lugar nenhum e nos quais não há gente passeando; vias expressas que evisceram as grandes cidades. Isso não é urbanizar as cidades, é saqueá-las (JACOBS, 2000, p. 2).

Segundo Bauman (2009), a cidade socialdemocrata que se afirma no período pós-guerras, concentrou as funções do capitalismo, que se consolidou em todo o mundo. Com o passar dos anos, a ação da dinâmica do capitalismo submete o tecido social a pressões que:

Produzem uma verticalização crescente: os ricos tendem a se tornar ainda mais ricos, desfrutando as oportunidades disponibilizadas pela ampliação dos mercados, enquanto os mais pobres afundam na miséria, destituídos de sistemas de proteção social (BAUMAN, 2009, p.8).

Os bairros mais valorizados nas cidades tornaram-se objetos de grandes investimentos urbanísticos, enquanto áreas já corroídas pela degradação tornaram-se cada vez piores. Somado a isso há um processo que ocorre já desde o início do “urbanismo moderno” hoje conhecido por “gentrificação”. No qual, áreas abandonadas ou que abrigam populações de baixa renda, sofrem uma mudança de uso, com a inserção de novos pontos comerciais ou construção de novos edifícios. Com a melhora na estrutura dessas áreas, o que poderia ser um benefício para aquela população, torna-se um pesadelo, pois o custo de vida também aumenta, impossibilitando sua permanência ali e trazendo pessoas de maior poder aquisitivo para morar em seu lugar. Esta é uma das faces mais duras do urbanismo moderno.

Essa miséria social, e outras características da sociedade moderna, como a substituição da solidariedade pela competição, faz com que os indivíduos sintam-se abandonados e entregues à própria sorte.

Por intermédio do dinheiro, os valores foram racionalizados e os sentimentos substituídos por interesses. A organização resultante, composta de indivíduos competitivos e de grupos de indivíduos competitivos, mostrou que cidades e, em particular, as grandes cidades estão em equilíbrio instável. O resultado é que vastas agregações ocasionais e móveis, que constituem nossas populações urbanas, estão em estado de perpétua agitação, varridas por todos os novos doutrinários, sujeitas a alarmes constantes; e em consequência a comunidade vive em uma crônica condição de crise (HALL, 2007, p.38).

A fragilidade social promoveu o medo e a insegurança nas cidades, Bauman (2009) chama de “novas classes perigosas”, os indivíduos incapacitados para o trabalho, excluídos. Essa exclusão atualmente já não é percebida como momentânea e sim definitiva.

Hoje apenas uma linha sutil separa os desempregados, especialmente os crônicos, do precipício do buraco negro da *underclass* (subclasse). Não menos sutil é a linha que separa os “supérfluos” dos criminosos; *underclasses* criminosos são duas subcategorias de “elementos antissociais” que diferem uma da outra mais pela classificação oficial e pelo tratamento que recebem que por suas atitudes e comportamentos (BAUMAN, 2009, p. 24).

A Carta de Atenas não segrega só os usos, mas também as pessoas criando guetos e subúrbios que condenam os menos abastados a uma vida sem perspectivas e condena os que têm melhor situação financeira a viverem encarcerados em condomínios ou prédios, para Montaner e Muxi (2014, p.67), esses condomínios são:

Pretensos oásis de calma e segurança, a eles não podem ter acesso os membros de outras culturas e aqueles com menos recursos econômicos. Uma vida adoçada e falsa em um lugar onde todos pretendem ser iguais. Esse fenômeno se estende por todo o planeta, desde os Estados Unidos, México e Chile até a Índia e os Emirados Árabes.

Com relação à circulação no urbanismo moderno, as rodovias são elementos essenciais, a indústria do automóvel tem papel importante, senão principal, na configuração do desenho das cidades. “Henry Ford – inventor da linha de montagem e da produção em série de milhares de carros iguais – promovia, ao mesmo tempo, a construção de bairros residenciais, fora das cidades, acessíveis apenas por meio dos veículos privados que ele mesmo fabricava” (MONTANER; MUXI, 2014, p.47).

Foi o automóvel o principal responsável pela deterioração da coesa estrutura social da cidade. Atualmente, os cerca de 500 milhões de carros em todo o mundo destruíram a qualidade dos espaços públicos e estimularam a expansão urbana para bairros distantes. Da mesma forma que o elevador tornou possível a existência do arranha céu, o automóvel possibilitou que os cidadãos vivessem longe dos centros urbanos. Ele viabilizou a compartimentação das atividades cotidianas, segregando escritórios, lojas e casas (ROGERS, 2001, p. 35)

A consequência foi o afastamento das pessoas das ruas, Los Angeles nos Estados Unidos é um exemplo do “fracasso” do urbanismo moderno, segundo Montaner e Muxi (2014). Para Theodor W. Adorno e Max Horkheimer, “Los Angeles constituía o símbolo da crise do projeto moderno iniciado pelo iluminismo, que eliminava a inter-relação entre cidade e pessoas para substituí-la pela de cidade e automóvel” (MONTANER; MUXI, 2014, p. 115).

Um dos motivos para a degradação das cidades modernas é sua monofuncionalidade (premissa do movimento moderno) e consequente aumento do trânsito de veículos motorizados, o esvaziamento de pessoas nas ruas traz medo e insegurança, gerando lugares como condomínios fechados e áreas de lazer privadas dos edifícios, que promovem a quebra da coesão social urbana. Existe uma negligência quanto aos espaços

públicos provocando o enfraquecimento do bem estar social. Para Hertzberger (1999, p. 49), a desvalorização desse conceito de rua pode ser atribuído aos seguintes fatores:

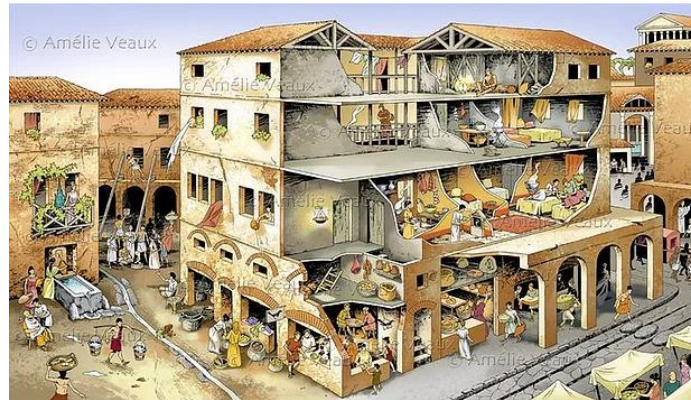
- o aumento do tráfego motorizado e a prioridade que recebe;
- a organização sem critérios de áreas de acesso às moradias, em particular as portas da frente, por causa de vias indiretas e impessoais de acesso, tais como galerias, elevadores, passagens cobertas (os inevitáveis subprodutos de construções muito altas) que diminuem o contato com o nível da rua;
- a anulação da rua como espaço comunitário por causa do assentamento dos blocos;
- densidades reduzidas de moradias, enquanto o número de moradores por unidade também diminui acentuadamente. Assim, a queda da densidade habitacional vem acompanhada por um acréscimo no espaço de habitações por moradores e na largura das ruas. A consequência inevitável é que as ruas de hoje estão bem mais vazias do que as do passado; além disso, a melhoria no tamanho e na qualidade das moradias significa que as pessoas passam mais tempo dentro de casa e menos na rua;
- quanto às condições econômicas das pessoas, menos elas necessitam do vizinho, e tendem a fazer menos coisas juntas.

Atualmente, existe uma demanda para que as cidades floresçam e ofereçam melhor qualidade de vida para seus moradores. Os projetos de desenho urbano e arquitetura deveriam contemplar essas expectativas.

### 1.3 EDIFÍCIOS DE USOS MISTOS E SUA INSERÇÃO NA CIDADE

Atualmente o planejamento urbano tem fomentado o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como comércio e serviços, de modo a proporcionar a racionalidade da utilização dos serviços urbanos, especialmente o transporte público coletivo de passageiros. Tal proposta comunga com outros parâmetros urbanísticos propostos, como a fachada ativa e a fruição pública, que visam potencializar a vida urbana nos espaços e passeios públicos.

A ideia de edificações de uso misto não é nova. Desce a antiguidade as cidades-estados se organizavam dentro de muralhas, e a localização de espaços de habitação, trabalho e comércio próximos ou sobrepostos, facilitava o deslocamento a pé. Essa situação promovia pouca ou nenhuma distinção entre sala ou funções, e consequentemente, alta densidade (MUSIATOWICZ, 2008 apud VECCHIATT, 2011) (Figura 18).



**Figura 18 - Insula prédio com comercio no térreo e habitação em cima**  
 Fonte: <https://onedio.com/haber>. Acesso em 2016

Características do modernismo como pilotis e planta livre, geraram projetos públicos que iniciaram a tendência moderna aos edifícios onde havia um espaço de transição entre o público e o privado. Essas características podem ser notadas no edifício do Ministério da Educação no Rio de Janeiro (Figuras 19 e 20).



**Figura 19 - Pilotis do Ed. do Min. da Educação e Saúde do Rio de Janeiro**  
 Fonte: [deborabonetto.wordpress.com](http://deborabonetto.wordpress.com). Acesso em 2016



**Figura 20- Térreo do ed. do Min. da educação e saúde do Rio de Janeiro.**  
 Fonte: [deboranetto.wordpress.com](http://deboranetto.wordpress.com). Acesso em 2016

O governo de Getúlio Vargas desejava deixar sua marca nas formas da capital federal e decide então construir palácios para abrigar os ministérios e órgãos públicos. Essa decisão foi de extrema importância, pois na época, as empresas e elites só adotavam um estilo depois que ele tivesse sido testado em obras públicas.

Em seu conceito, Le Corbusier não se adaptou à ordem da quadra tradicional de edifícios, tal como estabelecida pelo plano urbano. Em vez de uma massa sólida com fachadas majestosas cercando o lugar por todos os lados, Le Corbusier projetou seu edifício de forma livre, uma construção elevada sustentada por colunas. A formulação mais importante de Le Corbusier nesse contexto é que um espaço amplo, que, dentro da ordem natural das coisas, seria inacessível, já que

faz parte do domínio privado, é, graças à possibilidade de acesso, uma contribuição à cidade como um todo (HERTZBERGER, 1999, p.134).

Com relação aos edifícios de uso misto que incluem o uso residencial, com esse espaço de transição entre o público e o privado, da época do modernismo, um dos maiores exemplos é o edifício Copan (Figuras 21, 22 e 23). “Projetado durante o *boom* imobiliário da década de 50 por Oscar Niemeyer, o edifício surgiu como um dos monumentos aos novos paradigmas da capital paulistana: gigantismo, verticalização, adensamento populacional, dentre outros” (GALVÃO, 2007, p.17). Em seu pavimento térreo, o Copan possui uma galeria que ocupa 6.000m<sup>2</sup> do terreno. Entre as lojas:

Em levantamento feito no dia 07/03/2005 constatou-se que existem oito cabeleireiros, uma pizzaria/restaurante, dois restaurantes, um restaurante *self-service*, quatorze butiques, duas vídeo locadoras, duas lanchonetes, uma sapataria feminina, um despachante, uma alfaiataria, um dentista (com imobiliária no piso superior), uma perfumaria, uma loja de relógios, duas lojas de presentes e variedades, um *pet shop*, duas lavanderias, uma padaria, um supermercado, uma ótica e uma cafeteria. Finalmente duas lojas servem de apoio a um dos restaurantes e quinze lojas estão desocupadas. As cinco entradas da galeria ficam abertas de 06h30 às 22h. Após as 22h o acesso se dá apenas pela entrada dois. (GALVÃO, 2007, p. 23).



**Figura 21 - Vista da galeria do Ed. Copan**

Fonte: [www.cidadedesao Paulo.com](http://www.cidadedesao Paulo.com). Acesso em 2016



**Figura 22 - Edifício Copan**  
Fonte: GALVÃO, 2007, p. 12



**Figura 23 - Localização de lojas na galeria do Ed. Copan**  
 Fonte: Galvão, 2007, p.13.

Da mesma época do Copan, outro bom exemplo de complexo multiuso na cidade de São Paulo é o Conjunto Nacional, datado do final dos anos 50, o projeto se destaca pela atenção aos benefícios urbanísticos (Figura 24).

O Conjunto Nacional ocupa toda uma quadra da Avenida Paulista, em São Paulo. Foi projetado por David Libeskind quando tinha apenas 26 anos, no final de 1954. O partido do projeto, uma lâmina horizontal como grande galeria e outra vertical com apartamentos e escritórios, tornou-se um modelo de cidade. O edifício adquiriu dimensão urbana, por sua escala e qualidades, e nos faz pensar sobre a legislação urbanística que impediu outras experiências como essa. Foi proposta a continuidade do passeio público coberto por todo o conjunto, gerando espaços de uso coletivo. Sobrepõem usos que garantem animação, além de estabelecer várias cotas como desdobramentos destas atividades. Assim interliga o subsolo a jardins no quinto piso (VIEGAS, 2013, p 54).



**Figura 24 - Conjunto Nacional**

Fonte: <http://ebbilustracoes.blogspot.com.br/2009/12/conjunto-nacional.html>. Acesso em 2016

Em meados de 2003, os conjuntos de uso misto voltam à cena da construção civil, com o objetivo de substituir a tipologia dos shopping centers que entravam em decadência. Esses edifícios eram vendidos passando-se a imagem de empreendimentos verdes, aproveitando-se da tendência de sustentabilidade. Nessa época diversos shoppings foram convertidos em complexos multiuso e outros novos foram construídos já com essa tipologia, como é o caso do Brascan Century Plaza (Figuras 25 a 28), situado no bairro do Itaim Bibi, zona sul de São Paulo.

O empreendimento Brascan Century Plaza, localizado no Itaim Bibi, em São Paulo, é um dos poucos modelos contemporâneos de empreendimentos que possui espaço de usufruto público no térreo. Neste existem cinemas, lojas, uma praça de alimentação em meio à área verde que permeia toda a praça com bancos, espelho d'água e playground para as crianças, além de dois edifícios corporativos e flat hoteleiro. É possível cruzar por dentro desta praça e sair em duas ruas, já que o empreendimento é circundado por três ruas (RODRIGUES, 2006).



**Figura 25 - BrascanCentury Plaza / ângulo 1**  
Fonte:www.vitruvius.com.br. Acesso em 2016



**Figura 26 - BrascanCentury Plaza / ângulo 2**  
Fonte:www.vitruvius.com.br acesso em 2016



**Figura 27 - BrascanCentury Plaza / ângulo 3**  
Fonte:www.vitruvius.com.br. Acesso em 2016



**Figura 28 - Vista aérea do BrascanCentury Plaza**  
Fonte:www.vitruvius.com.br Acesso em 2016

Como visto nos exemplos acima, nos edifícios de uso misto cria-se um espaço privado, com características de espaço público, pela tipologia (Praças e circulações) e pelo uso (comércio ou serviços), voltados para toda a população. Esses espaços público-privados geram confusões e dividem opiniões quanto ao seu caráter, se mais público ou mais privado, em que ponto ele deixa de ser público para se tornar privado.

#### 1.4 QUESTÕES ACERCA DOS ESPAÇOS PRIVADOS COM ACESSO PÚBLICO

Os conceitos de público e privado serão definidos pelo advogado Emilio Puime (2013), veremos como Hertzberger apresenta essa relação (público x privado) e Jan Gehl (1987), caracteriza as atividades humanas ao ar livre.

Os espaços públicos podem ser totalmente livres para acesso como nas ruas e praças, porém alguns locais mesmo considerados públicos tem restrição de acesso, como é o caso de prédios como prefeituras e escolas. Segundo Puime<sup>3</sup>(2013, p. 02):

O **espaço público** é aquele de uso comum e posse de todos. Nestes locais desenvolvemos atividades coletivas, como o convívio de diversos grupos que chamamos de sociedade urbana. Existem (pelo menos) dois tipos de espaços públicos: Os **espaços públicos livres** (em que é pleno o direito de ir e vir) definidos de circulação (ruas e avenidas) espaços de lazer e conservação (praças, praias e parques). Ainda, existem os **espaços públicos com restrição** ao acesso e à circulação, nestes a presença é controlada e restrita a determinadas pessoas, como edifícios públicos (Prefeituras, Fóruns, residências oficiais de governantes), instituições de ensino, hospitais, entre outros. A manutenção dos espaços públicos é de responsabilidade do município, estado ou união.

Já na esfera dos espaços privados, alguns possuem características que o tornam semi-públicos, como é o caso dos pavimentos térreos dos edifícios de uso misto, onde existe uma “permissão” de acesso, em função de seu caráter comercial. Sobre esses espaços, Puime (2013, p. 02) define:

Os **espaços privados** são de propriedade privada (pessoas ou empresas), ou seja, casas, lojas comerciais, escolas particulares, Shopping Centers. Os responsáveis pela manutenção e preservação locais são os proprietários.

Os **locais acessíveis ao público** (que são locais privados), ou seja, em que é facultado às pessoas, o acesso mediante o preenchimento de certas condições, tais como, pagamento de ingresso e/ou despesas pela utilização do local e/ou serviços.

---

<sup>3</sup>Emílio Puime é advogado atuante nas áreas de Direito Civil, Consumidor, Contratual, Trabalhista e Previdenciário.



Assim, não se confunde *lugar público com espaço acessível ao público* (ou aberto ao público). Exemplificando, os Shoppings Centers e bancos são estabelecimentos comerciais privados, acessíveis ao público em determinado horário.

Portanto, *os locais acessíveis ao público não ferem o direito de ir e vir*, ao impedir o acesso fora dos horários determinados, quando proíbem crianças e animais em seus espaços. Tampouco, fere o direito de ir e vir, impedindo o acesso de pessoas que estão **provocando tumulto ou pânico, portando-se de modo inconveniente ou desrespeitoso e perturbando o trabalho e o sossego alheio**.

De forma resumida, o advogado define conceitos que atualmente parecem gerar certa confusão, especialmente no caso dos espaços privados de acesso público quando de propriedade dos condomínios verticais mistos. Neles, como se verá mais a seguir, a visão sobre esses espaços do público externo e dos moradores dos residenciais é bem diferente.

Essa relação “público x privado” é apresentada por Hertzberger sob o ponto de vista do grau de acesso aos espaços. Para ele, “pública é uma área acessível a todos a qualquer momento” e “privada é uma área cujo acesso é determinado por um pequeno grupo ou por uma pessoa”, porém:

Os conceitos de “público” e “privado” podem ser vistos e compreendidos em termos relativos como uma série de qualidades espaciais que, diferindo gradualmente, referem-se ao acesso, à responsabilidade, à relação entre a propriedade privada e a supervisão de unidades especiais específicas (HERTZBERGER, 1999, p. 13).

Em um de seus projetos, fica evidente o cuidado com essa transição, em “Moradias Haarlemmer Houttuinen (100-109)” Localizado em Amsterdã, na Holanda, existe uma:

...rua de convivência acessível apenas para os carros dos próprios moradores e para veículos de entregas; o fato de estar fechada ao tráfego motorizado e também sua largura de sete metros – um perfil inusitadamente estreito para os padrões modernos – criaram uma situação capaz de evocar a cidade antiga (HERTZBERGER, 1999, p. 50) (Figuras 29 e 30).

Os pavimentos térreos dos edifícios de uso misto funcionam como um prolongamento do espaço público. Geralmente possuem um comércio que vive essencialmente do contato com as pessoas que passam na rua e produzem um grande número de relações humanas entre o exterior e o interior dos edifícios. Essas atividades que ocorrem nos "espaços privados acessíveis ao público" são muito ricas do ponto de vista da vitalidade do espaço urbano e por isso é o foco de interesse dessa pesquisa.



**Figura 29 - Moradias HaarlemmerHouttuinen**  
Fonte: HERTZBERGER, 1999 P. 33



**Figura 30 - Moradias HaaelemmerHouttuinen**  
Fonte: HERTZBERGER, 1999 P. 34

Jan Gehl (1987) diz que o ambiente físico, construído, é um fator que influencia as atividades em graus variados e de muitas maneiras diferentes. Ele classifica as atividades ao ar livre em três categorias: As *atividades necessárias* (obrigatórias) como: "ir à escola ou ao trabalho, fazer compras, esperar por um ônibus ou uma pessoa, resolver tarefas, entregar a correspondência"; As *atividades opcionais* (opcionais, só participa se houver desejo de fazê-las) como: "fazer uma caminhada pra respirar um pouco de ar fresco, ficar por aí aproveitando a vida, sentar-se para tomar um banho de sol"; As *atividades sociais* (que dependem da presença de outras pessoas no espaço público, resultante das duas primeiras). Numa interpretação bem livre, uma atividade social ocorre toda vez que duas pessoas estão juntas no mesmo espaço. Ver e ouvir uns aos outros, encontrar-se, é em si uma forma de contato, uma atividade social. (GEHL, 1987).

Para ele, é preciso priorizar "a vida entre os edifícios" por meio de um planejamento sensato de cidade e de áreas habitacionais, utilizando desenhos que possibilitem esse encontro entre as pessoas, as brincadeiras de crianças, o ver e ser visto. Com relação aos edifícios, os de uso misto, que contém uma diversidade de funções em suas áreas de caráter público privado, geralmente comércio, praças, bares etc., onde está sempre acontecendo alguma coisa, são fundamentais (na cidade de hoje) para garantir a presença das atividades opcionais e sociais (GEHL, 1987).

Apesar de reconhecer esse potencial das áreas de uso misto, é necessário falar que nem todos esses espaços são realmente de livre acesso, por ficarem condicionados ao consumo de algum tipo de produto ou serviço. Para Vargas:

Nem todos os edifícios considerados públicos, porém, são de fato interiores públicos. Muitas vezes não oferecem a possibilidade do anonimato e do não compromisso. Outros, embora com acesso livre, não são para todos, pois os códigos de comportamento são esperados, mesmo que não explicitamente solicitados. Um bom exemplo de existência de códigos são os shopping centers, mas mesmo os jardins públicos, no passado, como o próprio jardim da Luz, em São Paulo, possuíam regras de conduta a ser observadas (VARGAS, 2011, p. 99).

Em complemento a esse raciocínio, e mais precisamente com relação aos pavimentos térreos com acesso ao público, Rodrigues (2016, p.26), dá como hipótese para questão da segregação:

Que o espaço de usufruto público nos térreos dos empreendimentos privados promove integração entre os iguais e segregação entre os diferentes. Estabelecendo o uso do espaço para o perfil do público que pretende atender, ou seja, se o determinado empreendimento foi desenvolvido para o público de classe média, não é interessante que as classes inferiores frequentem seus térreos, apesar de serem supostamente de usufruto público e aberto para todos.

E completa:

Ao definir o local de implantação do empreendimento, os materiais que serão utilizados nos edifícios, o padrão das lojas para a área comercial e a quantidade de seguranças, por exemplo, o empreendimento pode ter uma barreira não construída, invisível, existente e persistente, segregando o espaço que deveria integrar (2016, p. 21).

Além do entedimento, acima, de que os espaços de uso público se verdadeiramente democráticos, criam espaços positivos para aliviar a tensão existente entre as pessoas na maioria das cidades em função do estilo de vida moderno, há também a questão da segurança, onde os espaços internos e externos podem se ver mutuamente (característica das fachadas ativas) os locais se tornam mais seguros. Tanscheit (2016), em explanação sobre o livro “A Cidades ao Nível dos Olhos”, faz a seguinte afirmação:

A noção de segurança é perdida no momento em que uma localidade se torna vazia, não recebe iluminação, uso ou até mesmo a atenção adequada. Conectar os espaços entre o que é público e o que é privado pode ser um trunfo para evitar isso. (TANSCHHEIT, 2016, p. 35).

## 1.5 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E A ADOÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA CIDADE COMPACTA EM CIDADES BRASILEIRAS

Todo o mundo moderno seguiu em suas legislações urbanísticas direcionamentos herdados do funcionalismo pregado no período pós-guerras, separando seus usos em zonas distintas. A partir daí, os rumos das cidades levaram a consequências desastrosas com relação a vários aspectos, entre eles segurança, mobilidade e nas relações sociais de maneira geral.

Atualmente, os gestores parecem entender que uma reforma nas legislações é necessária para recuperar a vitalidade perdida, ter cidades mais sustentáveis e oferecer qualidade de vida aos cidadãos. E se baseiam nos preceitos do Novo Urbanismo. No ano de 2015, prefeituras de diversos municípios brasileiros tiveram que proceder à revisão dos seus planos diretores, pois que, implantados em 2006, segundo o estatuto das cidades (legislação federal) teriam que sofrer revisões a cada 10 anos. Inclusive, com participação popular em audiências públicas.

Esse momento é de fundamental importância para nosso futuro, através desses processos participativos a sociedade tem a oportunidade de atuar para a melhoria na qualidade de vida das cidades. A esse respeito, Rogers (2001, p. 96) diz que:

Como sociedade, somos vergonhosamente ignorantes a respeito do impacto positivo da arquitetura e do desenho das cidades em nossas vidas. Precisamos fazer mudanças de grande alcance em nossa relação com o ambiente construído e devemos estar preparados para legislar esse ambiente. A educação é um componente importante para alterar essa situação, e um novo sistema de planejamento participativo é essencial.

Muitos desses processos de revisão estão adotando estratégias que comungam dos princípios da cidade compacta.

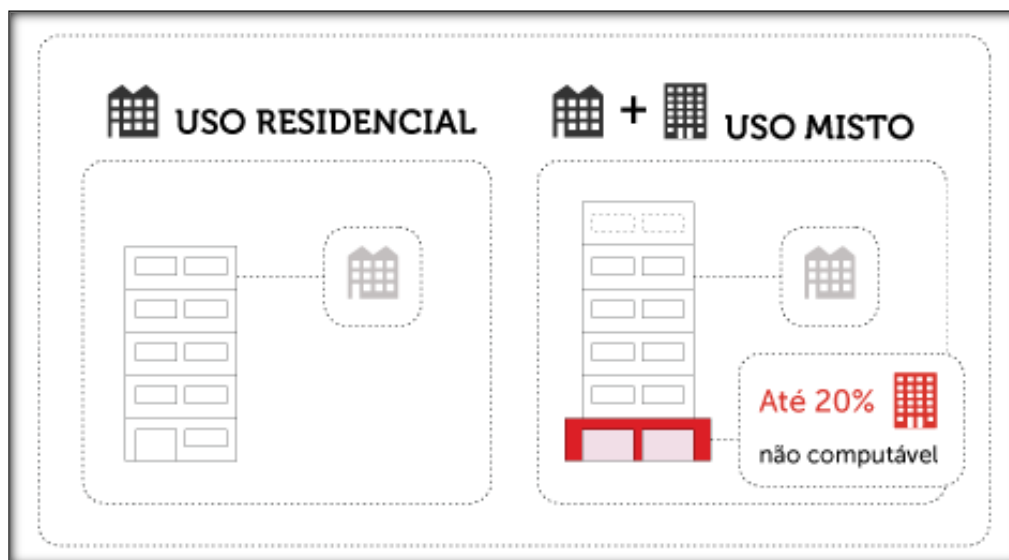
A utilização da lógica de distribuição de densidades revelada pelo Transecto Urbano está diretamente vinculada a outro conceito que se transformou em consenso internacional nas últimas décadas: a adoção de parâmetros estabelecidos a partir da dinâmica das cidades compactas, modelo de desenvolvimento urbano que otimiza o uso das infraestruturas urbanas e promove maior sustentabilidade – eficiência energética, melhor uso das águas e redução da poluição, promoção de relativamente altas densidades de modo qualificado, com adequado e planejado uso misto do solo, misturando as funções urbanas (habitação, comércio e serviços) (LEITE; FONSECA, 2015, p. 12)

A cidade de São Paulo foi uma das primeiras a implantar a revisão, lançando em 2014, o PDE (Plano Diretor Estratégico) que orienta o desenvolvimento da cidade na direção do equilíbrio social, ambiental e econômico, aumentando a qualidade de vida da população. (GESTÃO URBANA/ SP, 2014).

As principais inovações contidas no novo PDE de SP se concentram na melhoria da mobilidade urbana e no adensamento populacional.

A Prefeitura Municipal de São Paulo está revendo os instrumentos de planejamento urbano para organizar melhor os espaços da cidade. Esses instrumentos definem as regras para usarmos e ocuparmos os espaços da cidade e garantir, por exemplo, moradias perto dos empregos, serviços e equipamentos urbanos, bons espaços públicos, preservação do meio ambiente, moradias adequadas para todos, transporte coletivo de boa qualidade, entre outras coisas (GESTÃO URBANA/ SP, 2014).

Entre outras, foram definidas no PDE de São Paulo estratégias para fomentar o uso misto (diversidade de usos no mesmo lote), na qual, empreendimentos imobiliários localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, poderão receber os seguintes benefícios: a área construída das edificações destinadas aos usos não residenciais não serão computados na aplicação do coeficiente de aproveitamento até o limite de 20% do total da área construída (Figuras 31 e 32).



**Figura 31 - Ilustração do incentivo ao uso misto em São Paulo**

Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/incentivo-ao-uso-misto/>. Acesso em 2016



**Figura 32 - Exemplificação de edificações de uso misto**

Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/incentivo-ao-uso-misto/>. Acesso em 2016

A prefeitura Municipal de Salvador, afim de realizar os estudos necessários para propor o novo PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), contratou a FIPE (Fundação instituto de pesquisas econômicas) (SOUZA, 2015), que orientou que a revisão do plano tenha como metas, entre outras:

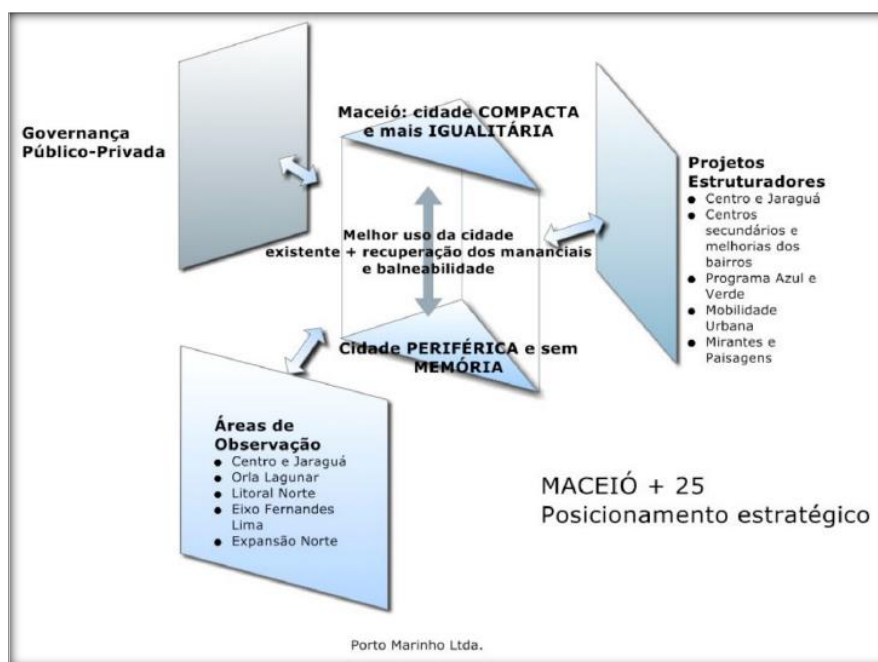
Rever as limitações de gabarito de altura e os recuos diferenciados impostos às edificações na Área de Borda Marítima, com fundamentos em estudos técnicos de conforto ambiental e na incidência de legislação ambiental e de preservação que possa ocorrer no âmbito estadual e federal;

Simplificar a classificação dos usos, abandonando a demasia de detalhes que não implicam na melhoria do espaço urbano, e que estimulam a informalidade e a clandestinidade, sem perder de vista dois importantes fundamentos: a compatibilidade das atividades urbanas entre si e a convivência harmoniosa dos usos residenciais e não residenciais (FIPE, 2015, p. 43).

As duas metas indicadas pelo Instituto (FIPE), fazem referência a fundamentos da cidade compacta, na primeira o adensamento e a segunda os usos mistos.

Maceió também passa pelo processo de revisão de seu plano diretor. A Porto Marinho, empresa contratada pela prefeitura para realizar os estudos necessários à revisão também traz como ponto central a criação de uma cidade compacta (Figura 33). Com o projeto “Maceió + 25, Posicionamento estratégico e modernização da gestão”, que propõe a implantação das seguintes macroestratégias:

- Recuperação dos Mananciais e da balneabilidade;
- Melhor uso da cidade existente
  - \* Adensamento por ocupação dos vazios
  - \* Adensamento por substituição de edificações existentes
  - \* Reabilitação urbana: Centro e Jaraguá
- Mobilidade como instrumento do planejamento (TOD) – cidade conectada.



**Figura 33-Projeto de cidade compacta para Maceió**

Fonte: MACEIÓ + 25, 2015. Acesso em 2016

Além disso, com o objetivo de nortear a revisão do Plano Diretor de Maceió, a Secretaria Municipal de planejamento e Desenvolvimento(SEMPLA) com apoio do Ministério Público Estadual, realizou em Maceió uma edição do projeto CHARRETE<sup>4</sup>. A direção do projeto ficou a cargo do grupo de Arquitetos Urbanistas da Neourbix<sup>5</sup> em parceria com Noaldo Dantas Planejamento e Consultoria, o evento buscou soluções para a problemática da mobilidade no trecho compreendido entre a ladeira do óleo até o antigo lixão, no Bairro Cruz das Almas. O documento gerado por essas discussões foi denominado: Plano Estruturante da Cruz das Almas (MASTER PLAN, 2015).

<sup>4</sup>“Uma metodologia de design adotada internacionalmente. Aplicável a várias escalas de projeto, ele reúne arquitetos, urbanistas, engenheiros, entre outros, como membros do poder público e do setor privado” (Notícias UNIT, 2015).

<sup>5</sup>Neourbix Design Arquitetura e Urbanismo - Empresa especializada entre outros serviços em Projetos para ordenação urbana e uso do solo. Atua em diversos países com projetos de Urbanismo, Arquitetura, Paisagismo, Planejamento Regional, Transportes e Regulamentações Urbanas para projetos de múltiplas escalas.

O projeto propõe um “Modelo de crescimento urbano compacto, de uso misto, priorizando o espaço público atraente e estruturação do território em unidades de bairro” (MASTER PLAN, 2015).

Utilizando os conceitos de DOT (Desenvolvimento Associado ao Transporte), o qual viabiliza o adensamento e vice-versa, o projeto tem como premissas para a região:

#### MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

Priorizar o transporte público, cicloviário e a circulação de pedestres; qualificar as condições de mobilidade e a integração entre os meios de transporte; Desestimular o uso do transporte individual motorizado; reduzir o tempo de viagem da população através de fomento à multimodalidade de transporte; estimular o compartilhamento de automóveis para reduzir o número de veículos em circulação.

#### QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

Incentivar a fachada ativa; ampliar a rede de equipamentos urbanos e sociais: educação, saúde, esportes, cultura, assistência social e segurança alimentar; Elaborar planos de bairro de forma participativa; minimizar o impacto de empreendimentos de grande e médio porte que demandem muita área de estacionamento.

#### DESENVOLVER AS PROXIMIDADES DO CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO

Promover adensamento habitacional e de atividades urbanas ao longo do sistema de transporte público; criar e qualificar várias centralidades dentro do bairro; oferecer equipamentos urbanos e sociais nas proximidades do sistema de transporte público; ampliação das calçadas, estímulo ao comércio, serviços e equipamentos urbanos e cívicos; desestimular vagas de garagem: quantidade de vagas menores ou zero.

Com relação à legislação, o Masterplan 2015 propõe a criação de uma Zona Residencial Mista (ZRM) (Figura 34), e outros “instrumentos urbanos inovadores” com o objetivo de estimular, entre outros:

USO MISTO - Estímulo ao uso misto no térreo; Estímulo a usos não residenciais: Comércio, Serviços, Equipamentos; Estipular Zona Residencial Mista – ZRM complementar às Zonas Existentes.

FACHADA ATIVA - Espaços habitados, caracterizado pela presença humana em uso não residencial; Evitar planos fechados, muros cegos e áreas térreas inabitadas (lobvy, pilotis) para dinamizar e criar vigilância; Parâmetros para dimensionamento de Fachada Ativa (%) conforme a zona; Testada edificada dimensionamento (%) conforme a zona; Parâmetros de transparência edificada dimensionamento (%) conforme a zona; Fachada Ativa x Recuo – Recuo N: Fachada Ativa permitida como avanço no recuo salvo com calçadas inferiores a 2m; Recuo Zero: Fachada Ativa ao longo do alinhamento predial.



OUTORGA ONEROSA – Lista de Incentivos de Desenvolvimento Urbano de Uso Misto sob Pilares de INFRAESTRUTURA E TRANSPORTE COLETIVO. Sob pena de colapso da cidade com adensamento populacional sem infraestrutura adequada e priorização do transporte veicular individual.

TOD / VIABILIDADE – Outorga Onerosa por adensamento em CDA. Distanciamento de até 800m entre as paradas, e redução de estacionamento em 30%.

INCLUSÃO NOS PARÂMETROS EXISTENTES									
ZONA	USO	TO MÁX.	ALTURA MÁX. Nº DE PAVIMENTOS	TESTADA MÍN. (m) LOTE	ÁREA MÍN. (m²) LOTE	RECUO MÍN. (m)		CA	ESTACIONAMENTO Nº DE VAGAS
						FRONTAL	LATERAL		
ZR-2	UR-1 e UR-4 <sup>1</sup>	90%	2			3		1,5	1
	UR-4 <sup>2</sup>	60%	9			3 + n-2 2	1,5 + n-2 2	4	30% - Até 60m² 1- 60m²+
	C, S, I I, II e III	90% <sup>3</sup> 80% <sup>4</sup> 70% <sup>5</sup>	2			5		UR-1 (2pvt) UR-5 (+2pvt)	0 1-150m²
	C, S, I IV e V	70%	2			5	10	3,5	1-100m²
	<b>ZRM</b>	<b>20/80%</b>	<b>9/3<sup>2</sup></b>	<b>10/25m máx.</b>	<b>250m<sup>1</sup></b>	<b>3/7<sup>3</sup></b>	<b>3/7<sup>3</sup></b>	<b>4/7<sup>2</sup></b>	<b>30%<sup>4</sup></b>

1- Pode chegar a altura de 15m, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5; 2- Exceto para os usos do grupo I, que poderão ter 3,00m, para lotes com testadas inferior a 8,00m;  
2- Parâmetros Adicionais via Outorga Onerosa  
3- Recuo térreo 3m/ Recuo aéreo 7m/Afastamento de edificação 10m  
4- Redução de 30% no número total de vagas de estacionamento para edifícios distantes até 300m de parada de transporte coletivo.

Figura 34 - Quadro de uma das zonas residenciais de Maceió, acrescida da ZRM

Fonte: Masterplan 2015

Algumas simulações em áreas da Cruz das Almas demonstram como as mesmas ficariam seguindo as proposições do plano (Figuras 35 e 36).

As imagens abaixo mostram que com a implantação de fachadas ativas ao longo da Avenida Josefa de Melo e com a criação de um canteiro central, travessia adequada para pedestres, ciclovias, pontos de ônibus e arborização adequados, o espaço passaria a receber um maior número de pedestres, tornando a área muito mais agradável e convidativa a um maior fluxo e permanência de pessoas.



Figura 35 – Plano estruturante Cruz das Almas

Fonte: Masterplan, 2015



**Figura 36 - Plano estruturante da Cruz das Almas**  
 Fonte: Masterplan, 2015

## 1.6 LEGISLAÇÕES DE USOS MISTOS NOS CÓDIGOS DE MACEIÓ

Diferente do que foi sugerido pelo Masterplan 2015, O Código de Urbanismo e Edificações de Maceió vigente, não se especifica o uso misto no "QUADRO 1" (parâmetros urbanísticos por zonas e corredores de atividades múltiplas), em nenhuma das zonas residenciais, porém na seção III, artigos 474 e 475 estabelece:

### SEÇÃO III

#### Do Uso Misto

Art. 474. É permitida a existência concomitante de unidades residenciais e não residenciais, no mesmo edifício, obedecidas às condições estabelecidas para as edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais e de serviços, no que lhes forem aplicáveis, e observado o seguinte:

I – é permitida a implantação de edificações contemplando duas seções distintas de pavimentos, nas quais, na primeira seção, admitir-se-á o uso comercial e/ou de serviços a partir do térreo, e, a partir da segunda seção, o uso exclusivamente residencial, até a cobertura;

II – os acessos e as circulações horizontais e verticais das seções dos usos residencial e não residencial serão independentes, vedada qualquer comunicação entre os pavimentos de uma e outra;

III – é vedada a alternância sucessiva de usos residenciais e não residenciais nos pavimentos da edificação.

Art. 475. São usos vedados para compartilhamento com o uso residencial aqueles que:

I – impliquem risco ou dano potencial à saúde ou integridade física dos residentes na edificação, ou à própria estrutura física do prédio;

II – os que causem desconforto ambiental. (MACEIÓ, 2006)

O que significa dizer (obedecidas às condições acima) que em todas as zonas residenciais da cidade de Maceió (ZR-1 a ZR-9) podem coexistir comércio/serviço e residência no mesmo edifício. Em todas elas permite-se o uso UR5 (residencial multifamiliar) e também o uso comercial e ou serviços. A limitação se dá apenas com relação às áreas de comércio ou serviços permitidos na zona.

O anexo III, quadro 2, “Tabela de classificação dos usos de comércio” do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (2007), determina grupos que imprimem essa limitação (quadro 1).

**Quadro 1–Lista dos grupos dos usos comerciais**

GRUPO I Até 70m <sup>2</sup>	GRUPO II Até 300m <sup>2</sup>	GRUPO III Até 900m <sup>2</sup>	GRUPO IV Acima de 900m <sup>2</sup>	GRUPO V
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Açougues</li> <li>- Avícolas</li> <li>- Antiquários</li> <li>- Alimentos congelados</li> <li>- Artigos de cine, foto, som</li> <li>- Aparelhos elétricos e eletrônicos</li> <li>- Aparelhos de uso doméstico e pessoal</li> <li>- Aquários e peixes ornamentais</li> <li>- Armarinhos</li> <li>- Artesanato</li> <li>- Artigos de borracha e couro</li> <li>- Artigos de cama, mesa e banho</li> <li>- Artigos desportivos e recreativos</li> <li>- Artigos para escritórios</li> <li>- Artigos funerários</li> <li>- Artigos de vestuário</li> <li>- Artigos e produtos veterinários e agropecuários</li> <li>- Artigos esotéricos</li> <li>- Artigos e suprim. De informática</li> <li>- Artigos importados</li> <li>- Artigos médicos e odontológicos</li> <li>- Artigos para arte e decoração</li> <li>- Artigos para festas</li> <li>- Artigos para pintura</li> <li>- Artigos para presente</li> <li>- Artigos religiosos</li> <li>- Bazares</li> <li>- Depósitos de bebidas</li> <li>- Bicicletas e motocicletas</li> <li>- Bijuterias</li> <li>- Encanadores</li> <li>- Brinquedos</li> <li>- Colchões</li> <li>- Cosméticos</li> <li>- Drogarias e farmácias</li> <li>- Essências, corantes e especiarias</li> <li>- Equipamentos e artigos de segurança</li> <li>- Embalagens</li> <li>- Ferramentas e ferragens</li> <li>- Floriculturas</li> <li>- Instrumentos musicais</li> <li>- Joalherias e relojarias</li> <li>- Jornais e revistas</li> <li>- Laticínios e frios</li> <li>- Livrarias e papelarias</li> <li>- Materiais plásticos</li> <li>- Mercenarias</li> <li>- Molduras</li> <li>- Óticas</li> <li>- Padarias</li> <li>- Pescados</li> <li>- Perfumarias</li> <li>- Peças e acessórios para veículos</li> <li>- Produtos naturais</li> <li>- Produtos hortifrutigranjeiros</li> <li>- Sapatarias</li> <li>- Tabacarias</li> <li>- Vidraçarias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Animais</li> <li>- Artigos para camping e piscinas</li> <li>- Materiais hidráulicos</li> <li>- Magazines e lojas de departamento</li> <li>- Móveis</li> <li>- Materiais básicos de construção</li> <li>- Madeira e sucata</li> <li>- Supermercado</li> <li>- Veículos</li>   <li>- Usos do GRUPO I Com área superior à estabelecida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipamentos e máquinas para usos comercial e industrial</li> <li>- Granjas e abatedouros</li> <li>- Hipermercado</li> <li>- Shoppingcenter</li> <li>- Comércio atacadista e distribuidor</li> <li>- Depósitos</li> <li>- Máquinas e equipamentos agrícolas</li> <li>- Máquinas e equipamentos para construção civil</li>   <li>- Usos do GRUPO II com área superior à estabelecida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos do GRUPO III com área superior à estabelecida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derivados de petróleo</li> <li>- Explosivos</li> <li>- Armas e munições</li> <li>- Fogos de artifício</li> <li>- Produtos químicos e inflamáveis.</li> </ul>

Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2007

Com relação aos serviços constantes no Código de Urbanismo e Edificações de Maceió de 2007, no Art 250:

Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas e Corredores Urbanos, consideram-se os seguintes usos: [...] II - de serviços, destinado à prestação de serviços e apoio às atividades comerciais e industriais compreendendo:

- a) Serviços de interesse público;
- b) Serviços de saúde;
- c) Serviços técnico-profissionais;
- d) Organizações cívicas, políticas e de interesse coletivo;
- e) Serviços de educação;
- f) Serviços de diversão e comunicação;
- g) Serviços de auxílio à agricultura;
- h) Serviços de auxílio aos transportes;
- i) Instituições religiosas;
- j) Serviços pessoais
- k) Serviços domiciliares;
- l) Serviços de reparação e conservação;
- m) Serviços de alojamento e alimentação;
- n) Entidades esportivas e recreativas;
- o) Instituições de crédito, seguro, capitalização, comércio e administração de valores mobiliários e imóveis;
- p) Entidades de classe, sindicais e órgãos de previdência;
- q) Serviços de assistência social;
- r) Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;
- s) Outros serviços.”

São poucas as restrições para construção de comércio e serviços nas zonas residenciais de Maceió. Assim, atualmente, praticamente não existe restrição para a construção do edifício de uso misto na cidade.

Da mesma forma que o Código atual, a primeira lei de regulamentação do uso do solo em Maceió, o Plano Diretor de 1985, que continha o Código de Edificações, Lei nº. 3.537, de 23 de Dezembro de 1985, e Código de Urbanismo, Lei nº 3536, de mesma data, também não restringia a construção do edifício de uso misto. O Código de edificações de 1985, em seu Art. 233, afirma que:

Nas edificações mistas serão toleradas as seguintes atividades inócuas nas lojas, sobrelojas e pavimento estritamente comercial:

- I- relojoaria;
- II- ourivesaria;
- III- lapidação;
- IV- alfaiataria;
- V- boutiques;
- VI- outras atividades similares

Aparentemente, os serviços ficam de fora, porém no Código de Urbanismo, Lei nº 3536, de 23 de dezembro de 1985, na subseção III (dos usos permitidos, tolerados e proibidos), da seção I (do zoneamento do uso), Art. 137, § 1º, diz que: "Dentro do uso residencial, poderão ser tolerados usos referentes à prestação de serviços previstos neste código". Dentre esses serviços estão escritórios, clínicas, bares, restaurantes serviços financeiros etc.

Portanto, juntando o entendimento dos dois códigos (edificações e urbanismo), ambos de 1985, conclui-se então que são mínimas as restrições para a construção do edifício de uso misto na década de 80.

Entre o código de 1985 e o de 2007 houve ainda um no ano de 2004, Código de Edificações e Urbanismo, Lei N º 5.354 de 17 de Janeiro de 2004, onde também é citado o uso misto, no Capítulo II (Dos Critérios de Implantação), Seção II (Para uso não Residencial), Subseção II (Do Uso Misto), Art. 344, na página 65, que diz:

As edificações de uso misto deverão observar as condições gerais pertinentes a edificações, bem como as demais estabelecida na presente seção e as estabelecidas nesta Subseção.

Parágrafo único – Em se tratando de edificações horizontais, as edificações enquadradas no uso de Comércio e Serviços seguirão os mesmos parâmetros construtivos cuja atividade seja mais restritiva. Em se tratando de edificações verticais, acima de 02 (dois) pavimentos, usam-se os parâmetros para o Uso Residencial 5 (UR5).

## 1.7 CONSIDERAÇÕES DO CAPITULO 1

Primeiro de forma geral, depois mais localmente, refletimos nesse capítulo sobre os rumos do urbanismo nas cidades ao redor do mundo, os problemas e como estão sendo buscadas soluções para a melhoria da qualidade de vida de seus moradores.

A industrialização, principalmente no que tange à produção de automóveis em série, veio a modificar a dinâmica das cidades em todo o mundo, o movimento modernopotencializou essa tendência separando as funções de usos nas cidades, residência, trabalho, comércio e lazer. Isso levou as cidades a serem cortadas por grandes avenidas.

Do resultado desse tipo de urbanismo, praticado até hoje, foram problemas sociais como pobreza generalizada e ambientais como a degradação do meio ambiente, que destruíram a coesão social e tornou as cidades inseguras.

Conceitos baseados no "Novo Urbanismo" como: Cidade compacta, multifuncionalidade tanto no nível do urbanismo, quanto no nível do edifício, fachada ativa, entre outros tem sido implantados em diversas cidades, melhorando a qualidade de vida dos

cidadãos. As legislações urbanísticas no Brasil tem se baseado nesses princípios, e criado parâmetros que garantem essa multifuncionalidade, para evitar principalmente deslocamentos, o não espraiamento e criar maior adensamento em áreas que já possuem infraestrutura.

Os edifícios de uso misto são elementos chaves para a cidade compacta, sua mistura de usos pretende diminuir os deslocamentos tornando assim as cidades mais sustentáveis e melhorando a qualidade de vida dos moradores. Em Maceió, desde o início da verticalização, em nenhum momento as leis que regularam e regulam o uso do solo na cidade proíbe a construção de edifícios de uso misto.

Nesse tipo de edificação as áreas de transição entre o espaço público e o espaço privado são as que mais interessam e que podem trazer algum tipo de regeneração ao nível do espaço urbano.

As atividades que ocorrem nesse espaço são muito ricas do ponto de vista da vitalidade do espaço urbano, nessa tipologia geralmente o pavimento térreo localiza-se no nível da calçada, o comércio existente atrai os pedestres criando uma fluidez entre a rua e o edifício, fazendo com que as ruas se tornem mais caminháveis. Porém alguns elementos existentes nesses edifícios, que podem ser tanto arquitetônicos quanto humanos podem fazer com que apenas uma parcela da população, a que de fato irá consumir, tenha acesso, privando uma grande parcela da população que transita nesses bairros de usufruir dos benefícios que esse tipo de edificação pode proporcionar.

Apesar de também sofrer as consequências do urbanismo que isola o espaço público do espaço privado, a exemplo das grandes extensões de muros e pequenos acessos através de portarias inaccessíveis. Na cidade de Maceió revisões das legislações e uma tímida inclinação do mercado imobiliário para a construção de edifícios mais abertos, de uso misto que integram arquitetura e urbanismo apontam para uma tentativa de melhoria da qualidade dos espaços para todos.

## **CAPÍTULO 2: METODOLOGIA**

Neste capítulo, descreve-se a metodologia adotada. A pesquisa desenvolvida visa apreender a relação de usuários com espaços que possuem características arquitetônicas e dinâmicas de uso, relativamente novas no contexto urbano da cidade.

A investigação desse fenômeno (relação usuário x ambiente) levou à necessidade de uma pesquisa de abordagem qualitativa, pois pretende apreender a compreensão desse grupo de pessoas sobre o uso do espaço e assim captar valores e significados acerca dessa realidade. Quanto aos objetivos, caracteriza-se como pesquisa exploratória, pela falta de informação sobre o problema e pela necessidade de criar uma familiaridade para com o mesmo.

Utilizaram-se como procedimentos técnicos: pesquisa bibliográfica, através de livros, artigos e material na internet para a confecção do referencial teórico; pesquisa documental na coleta de plantas e outras informações acerca dos objetos de estudo; pesquisa experimental no caso das entrevistas e conversas informais com os usuários para a coleta de dados, assim como pesquisa participante, onde foram feitas seções de observação participante pela pesquisadora.

### **2.1 OBJETOS DE ESTUDO**

Os objetos de estudo foram edifícios de uso misto que incluem o uso residencial, presentes na cidade de Maceió, 12 (doze) ao todo. Num primeiro momento, a totalidade dos edifícios verticais de uso misto com uso residencial, registrados na Prefeitura Municipal de Maceió anteriores ao ano de 2004, que são dez (10) edifícios (quadro 2 e figura 37) e mais dois (02) edifícios de uso misto posteriores a 2004. (Quadro 3 e figura 38). Esses últimos foram escolhidos por serem os primeiros a serem construídos com essa tipologia depois de um hiato de sete anos. São eles JTR (Jatiúca Trade Residence) (2011) e Maceió Facilities (2015).

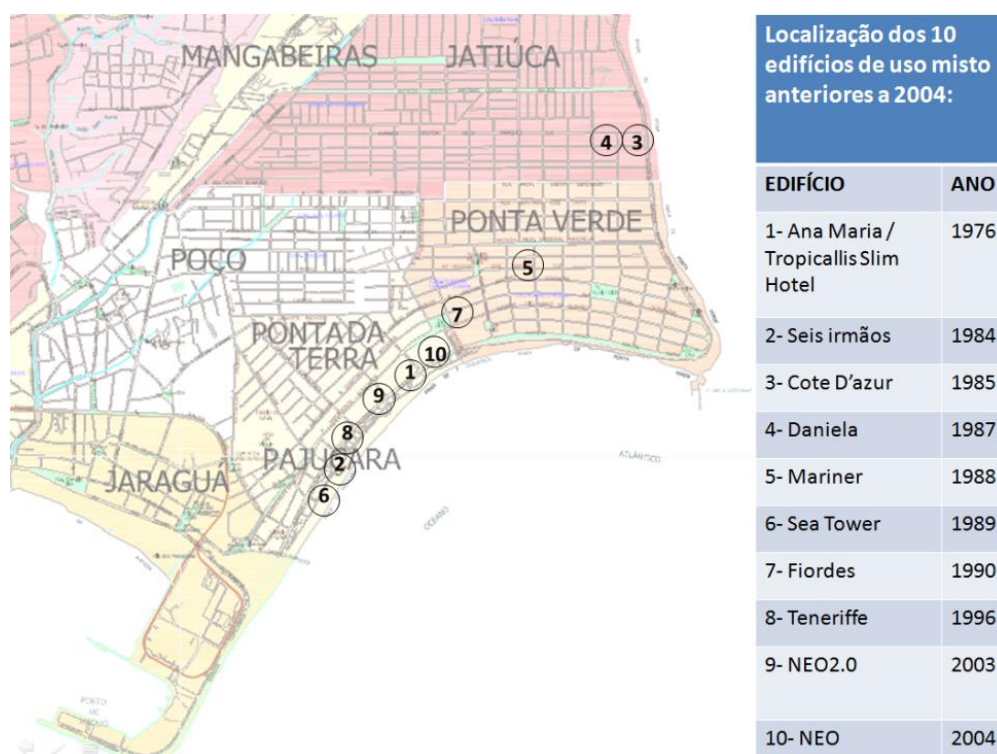
Em função desse hiato de sete anos (2004 a 2011), para o lançamento de novo edifício vertical de uso misto residencial e da diferença de conceito entre os edifícios que compõem os dois grupos, a metodologia dividiu-se em dois momentos:

- 1) Análise dos edifícios de uso misto incluindo uso residencial, anteriores a 2004;
- 2) Análise dos edifícios de uso misto incluindo uso residencial, posteriores a 2004.

	ANO	EDIFÍCIO	ENDEREÇO	BAIRRO
1	1976	Edifício Ana Maria / Tropicallis Slim Hotel	Av. Antônio Gouveia, 1113 / Av. Jangadeiros Alagoanos.	Pajuçara
2	1984	Ed. Seis Irmãos	Av. Antônio Gouveia, 729 (praia) / Rua Domingos Lordsleen	Pajuçara
3	1985	Côte D'azur	Av. Álvaro Otacílio, nº 3567 / Rua Hamilton de Barros Soltinho	Jatiúca
4	1987	Daniela	Av. Júlio Marques Luz, nº 249 / Rua Lourenço Moreira da Silva	Jatiúca
5	1988	Mariner	Rua Dr. Antônio Cansanção, 575	Ponta Verde
6	1989	Sea Tower	Av. Antônio Gouveia 475 / Rua Dr. Lessa de Azevedo	Pajuçara
7	1990	Fiordes	Rua João Gualberto Pereira do Carmo, 46 / Rua JulioPlechFilho	Ponta Verde
8	1996	Teneriffe	Av. Antônio Gouveia 877	Pajuçara
9	2003	Neo 2.0	Av. Antônio Gouveia 1081	Pajuçara
10	2004	Neo	End.: Rua Júlio Plech Filho, 60	Pajuçara

**Quadro 2 - Edifícios de uso misto anteriores a 2004**

Fonte: Autora



**Figura 37 - Localização dos 10 edifícios de uso misto em Maceió, anteriores a 2004**

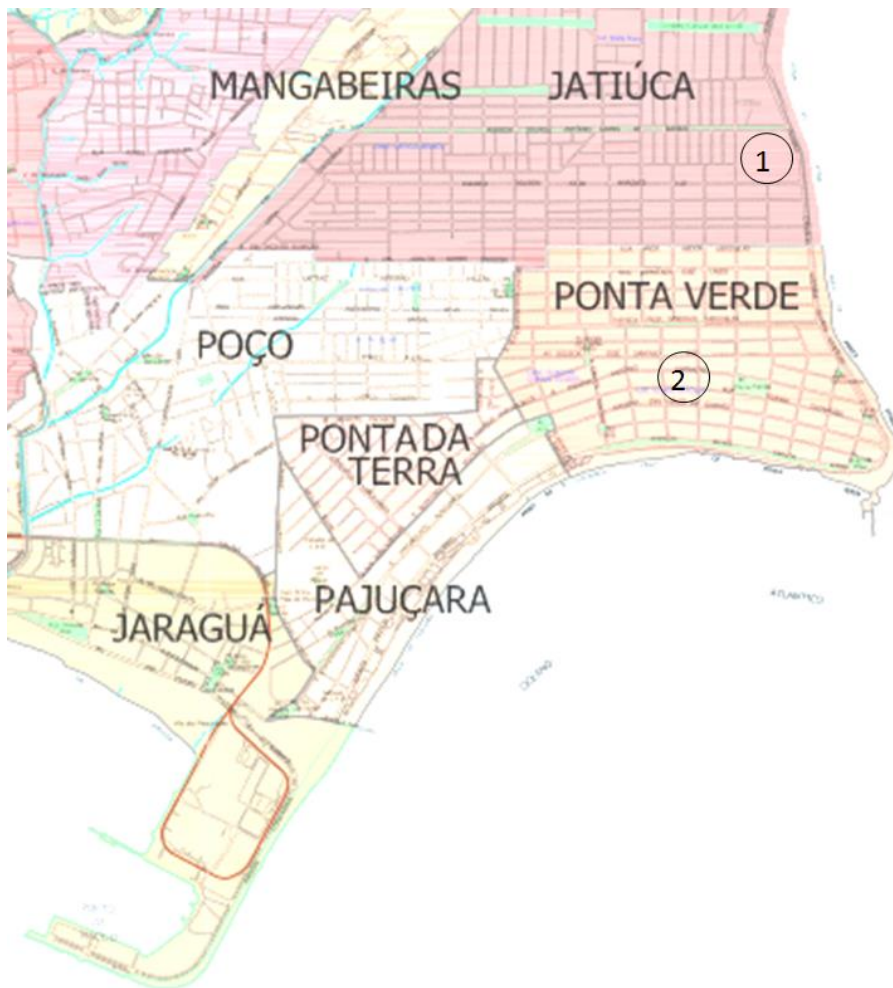
Fonte: A autora



	ANO	EDIFÍCIO	ENDEREÇO	BAIRRO
1	1976	Edifício Ana Maria / Tropicallis Slim Hotel	Av. Antônio Gouveia, 1113 / Av. Jangadeiros Alagoanos.	Pajuçara
2	1984	Ed. Seis Irmãos	Av. Antônio Gouveia, 729 (praia) / Rua Domingos Lordsleen	Pajuçara

**Quadro 3- Edifícios de uso misto posteriores a 2004**

Fonte: Autora



Edifícios de uso misto posteriores a 2004:

Edifício	Ano
1- Jatiúca Trade Residence (JTR)	2011
2- Maceió Facilities (MF)	2015

**Figura 38 - Localização de dois edifícios de uso misto em Maceió, posteriores a 2004**

Fonte: Autora

## 2.2 ANÁLISES DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO ANTERIORES A 2004:

Utilizaram-se fichas catalográficas com vários tipos de informações que serviram tanto para identificação dos edifícios quanto para a elaboração dos gráficos que posteriormente foram analisados.

### 2.2.1 Fichas catalográficas:



**Figura 39 - Modelo fichas catalográficas**  
Fonte: Autora

- 1) Nome do edifício;
- 2) Ano de deferimento do habite-se (informação colhida na Prefeitura de Municipal de Maceió);
- 3) Endereço (informação colhida na Prefeitura Municipal de Maceió);
- 4) Localização do terreno na quadra (meio de quadra ou esquina);
- 5) Foto ilustrativa da fachada do edifício;
- 6) Mapa com a localização dos principais estabelecimentos comerciais num raio de 300 metros do edifício, foi escolhida essa distância por ser percorrida à pé num intervalo de tempo de 5 minutos;
- 7) Porcentagem da área privada de acesso público – área coletiva entre o espaço público (calçada) e o espaço privado (portarias dos residenciais);
- 8) Localização do plano do pavimento térreo em relação à calçada (mesmo nível ou elevado)
- 9) Planta esquemática do pavimento térreo, onde se dá a área de transição entre o espaço público e o espaço privado, feita a partir dos painéis feitos pelos alunos da disciplina P6 (PROJETO 6) da FAU/UFAL 2016/1.

### 2.2.2 Gráficos Analíticos

Foram elaborados gráficos contemplando as seguintes categorias de análises, colhidas nas informações contidas nas fichas catalográficas:

- 1) Localização do terreno com relação à quadra (meio de quadra, rua a rua, esquina);
- 2) Plano em relação à calçada (elevado/mesmo nível);
- 3) Acessos (único/múltiplos);
- 4) Porcentagem da área privada de acesso público – área coletiva entre o espaço público (calçada) e o espaço privado (portarias dos residenciais).

### 2.3 ANÁLISES DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO POSTERIORES A 2004

Além das fichas catalográficas, foram feitas entrevistas qualitativas, observações participantes e conversas informais que embasaram a análise dos dois edifícios de uso misto posteriores a 2004.

#### 2.3.1- Entrevistas Qualitativas

Realizaram-se entrevistas no início da pesquisa a fim de explorar e entender melhor o universo a ser estudado. As pessoas entrevistadas foram escolhidas de maneira aleatória, a partir da receptividade e disponibilidade do entrevistado e de acordo com a conveniência de horários da pesquisadora. Entrevistaram-se cinco (05) moradores (as) (entre março e abril de 2016) de cada edifício (ver quadros 4 e 5), com perguntas genéricas para captação dos pontos-chaves e serem investigados na pesquisa.

Roteiro da entrevista:

Edifício - JTR ( ) MF ( )

Sexo - Masculino ( ) Feminino ( )

Idade aproximada

- 1- Cite cinco pontos positivos e cinco negativos de morar em um edifício de uso misto
- 2- O fato do edifício ser de uso misto influenciou na compra ou aluguel do apartamento?
- 3- Qual a loja ou serviço que você mais utiliza no condomínio?
- 4- Que tipo de comércio ou serviço você ainda gostaria de ter no condomínio?
- 5- O que você acha de a passagem para a praia ser fechada por grades?  
(apenas para o JTR)

Perfil dos entrevistados:

No JTR foram 3 homens e duas mulheres e no Maceió Facilities 1 homem e 4 mulheres, as idades variaram entre 30 e 55 anos no JTR e entre 28 e 70 anos no Maceió Facilities.

JTR	SEXO	IDADE APROXIMADA	ARRANJO FAMILIAR
1	Feminino	35	Mora com o marido, sem filhos
2	Feminino	45	Solteira
3	Masculino	30	Casado com 1 filha mora e trabalha no edifício
4	Masculino	55	Separado, mora só
5	Masculino	45	Casado com 1 filho pequeno (3 anos), mora e trabalha no JTR

**Quadro 4 - Perfil dos entrevistados do JTR**

Fonte: A Autora

MF	SEXO	IDADE APROXIMADA	ARRANJO FAMILIAR
1	Feminino	45	Moradora e propr. de loja no térreo
2	Masculino	70	Morador acompanhado por cuidadora
3	Feminino	28	Casado com 1 filho de 3 anos (moradora)
4	Feminino	35	Proprietária de loja no MF
5	Feminio	30	Mora em um bairro distante

**Quadro 5 - Perfil dos Entrevistados MF**

Fonte: A Autora

Por meio das entrevistas foi possível perceber a necessidade de direcionar o foco da pesquisa para a questão do público/privado. E definir as observações participantes e conversas informais como metodologia para as etapas posteriores.

### 2.3.2 Observação participante

Em um segundo momento (agosto a outubro de 2016), realizaram-se visitas para fins de observação participante. A observação participante foi escolhida pela possibilidade de captar a realidade do ponto de vista da pesquisadora, baseada na experiência adquirida nas fases anteriores da pesquisa e leituras para composição do referencial teórico.

Nessa fase da pesquisa não houve um roteiro que guiasse a observação, descreveram-se os pontos que mais chamaram a atenção da pesquisadora, tendo como base as entrevistas e demais estudos referentes ao tema.

Pontos que mais chamaram à atenção nas observações participantes:

- 1) Acessos;
- 2) Nível do térreo em relação à calçada;
- 3) Seguranças (guardas);
- 4) Quem frequenta, se moradores dos residenciais ou usuários externos
- 5) Fluxo de usuários.

### 2.3.3 Conversas Informais

Realizaram-se conversas informais com moradores, usuários externos e funcionários dos dois empreendimentos (JTR e MF). Basearam-se em questões abertas que variaram conforme a idade do usuário e se este era morador ou não do edifício estudado. Nesta etapa o objetivo é abarcar opiniões, sentimentos, crenças e atitudes, “muitos argumentam que essa perspectiva é valiosa na produção de um retrato preciso do fenômeno do estudo de caso” (YIN, 2015, p. 40).

As entrevistas qualitativas realizadas levaram a elencar três aspectos que serviram de base tanto para as observações participantes quanto para o desenvolvimento das conversas informais, são eles:

- 1) Segurança;
- 2) Relação público privado;
- 3) O projeto arquitetônico e a especificação dos materiais.

### CAPÍTULO 3: EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ ANTERIORES A 2004

Neste capítulo se apresenta uma breve análise dos edifícios de uso misto em Maceió, nas suas áreas de transição entre o espaço público, o espaço semi-público e o espaço privado, desde o primeiro edifício vertical que surge com esta tipologia até 2004.

Essa análise abrangeu a totalidade dos edifícios de uso misto, desde o primeiro edifício vertical de 1976, que surge com esta tipologia até 2004 (Figura 40).

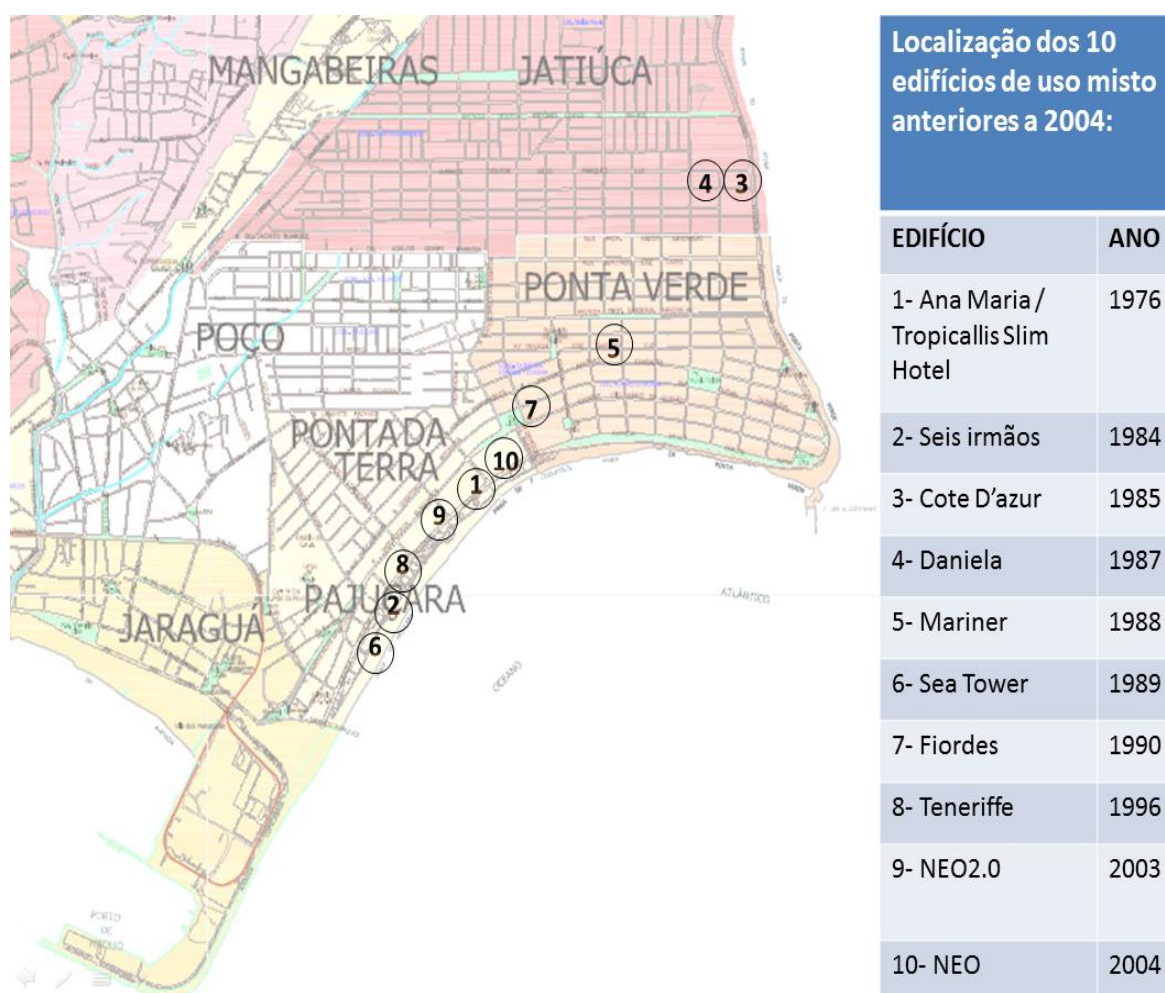


Figura 40 - Localização dos 10 Edifícios de uso misto anteriores a 2004

Fonte: Autora

Da década de 1970 existe apenas um exemplar, cinco na década de 1980, dois da década de 1990 e mais dois da década de 2000 (Fichas de 01 a 10).

### 3.1 Edifícios Ana Maria / Tropicalis Slim Hotel

O edifício residencial Ana Maria, juntamente com o Tropicalis Slim Hotel, ambos localizados no mesmo lote são os mais antigos datando de 1976.



#### 3.1.1 Localização no terreno em relação à quadra

O terreno é de meio de quadra e tem aproximadamente 20 x 100 metros, com duas frentes (Figuras 41 e 42).



**Figura 41 - Acesso pela praia galeriaArt Center Pajuçara**  
Fonte: A autora



**Figura 42 - Acesso pela Rua Jangadeiros Alagoanos da galeria Art Center Pajuçara**  
Fonte:A autora

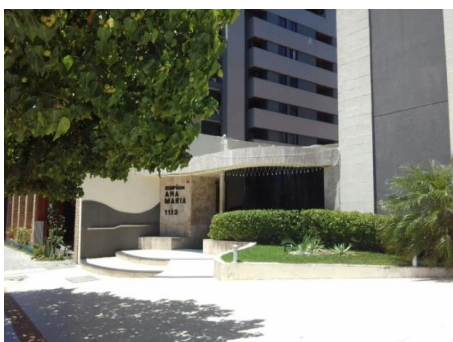
### 3.1.2 Plano em relação à calçada



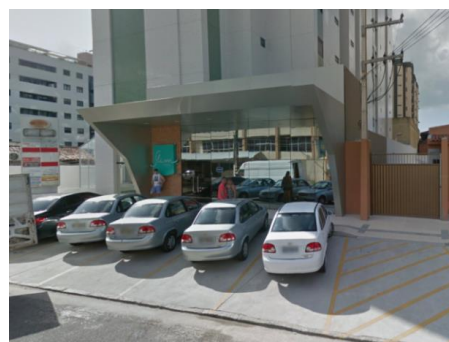
A entrada não tem barreiras físicas como escadas, o fato de ser no mesmo nível da calçada a torna convidativa, portanto existe uma fluidez em relação à área de transição e a rua.

### 3.1.3 Acessos

Os acessos ao residencial e ao hotel se dão por ruas distintas, Av Dr. Antônio Gouveia (praia) (Figura 43) e Rua Jangadeiros Alagoanos (Figura 44), respectivamente. A área acessível ao público se configura numa galeria interna (Galeria Art Center Pajuçara) como passagem de uma rua a outra. O acesso à galeria no térreo pelo lado da praia localiza-se na Av. Antônio Gouveia, na orla da praia de Pajuçara. (Figura 41). E pelo outro lado pela Rua Jangadeiros Algoanos. (Figura 42).



**Figura 43 - Acesso residencial Ed. Ana Maria**  
Fonte:Autora



**Figura 44 - Acesso ao Tropicalis Slim Hotel**  
Fonte: A autora

### 3.1.4 Porcentagem da área privada de acesso público


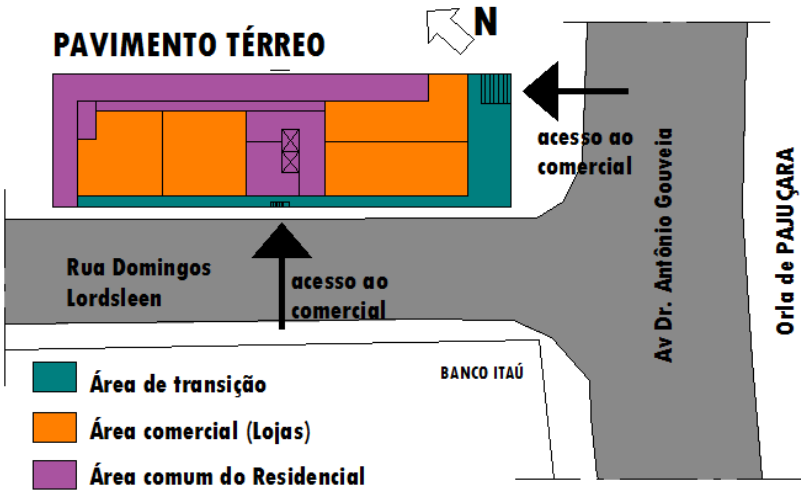
Dos dez edifícios de uso misto anteriores a 2004 o Ana Maria/Tropicalis Slim Hotel é o que tem a maior área de transição (28% do pavimento térreo). A galeria comercial possui cinemas, lojas de roupas, imobiliária, lan house, agência de turismo, etc (Figuras 45).



**Figura 45 - Imagens internas da galeria Art Center Pajuçara**  
Fonte: A autora

## 3.2 Edifício Seis Irmãos

Datado de 1984, o edifício Seis Irmãos, localiza-se na Av. Dr Antônio Gouveia (praia de Pajuçara), com dimensões aproximadas de 15 x 40 metros. São apenas quatro estabelecimentos comerciais, duas lojas (um café e uma loja de biquines) voltadas para a praia e dois escritórios, voltados para a rua Domingos Lordsleen.

<b>ED. SEIS IRMÃOS</b>	<b>FICHA 2</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Pajuçara Av. Antônio Gouveia, 729 (praia) / Rua Domingos Lordsleen
	<b>Ano:</b> <b>1984</b>	<b>Localização na quadra:</b> Esquina
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
<b>Área de transição = 16%</b>		
<b>Plano = elevado em relação a calçada</b>		
<b>Planta esquemática pavimento térreo:</b>		
 <p style="text-align: center;"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Área de transição  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Área comercial (Lojas)  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Área comum do Residencial </p>		

### 3.2.1 Localização no terreno em relação à quadra

O edifício Seis Irmão localiza-se num terreno de esquina, entre a Rua Domingos Lordsleen e a Av. Antônio Gouveia (Figura 47).

### 3.2.2 Plano em relação à calçada

O pavimento térreo é elevado em relação à calçada em aproximadamente três metros, como não existe subsolo um pavimento no mesmo nível da calçada comporta as garagens do residencial (Figura 47).

### 3.2.3 Acessos

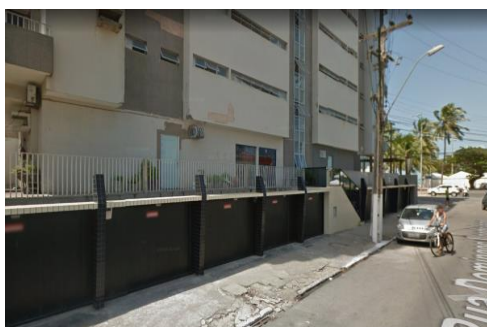
A área de transição entre os espaços público e o privado é acessada através de uma escada, na fachada frontal voltada para a praia (Av. Antônio Gouveia) e na fachada lateral onde existem dois escritórios uma outra escada menor dá acesso a eles e à portaria do residencial. (Figura 46 e 47).

### 3.2.4 Porcentagem da área privada de acesso público

A área privada de acesso público do Edifício Seis Irmãos não é uma das menores, porém o fato de ser ele deslocado em relação à calçada, faz com que seja acessado apenas pelo público que irá consumir no local (Ficha 2).



**Figura 46 - Ed seis irmãos, perspectiva frontal, fachada praia**  
Fonte: A autora



**Figura 47 - Ed. Seis Irmãos, acesso rua lateral**  
Fonte: A autora

## 3.3 Edifício Côte D'Ázur

Datado de 1980, o edifício Côte D'Azur localiza-se à beira mar, numa das regiões mais valorizadas de Maceió. Entre as lojas existentes na parte comercial tem-se: cabeleireiro, aluguel de carros, corretora de seguros, imobiliária, agência de turismo. Atualmente em uma das lojas voltadas para frente, funciona um café cujas mesas ficam na calçada, tornando o local acolhedor.



### 3.3.1 Localização no terreno em relação à quadra

O Edifício encontra-se implantado num terreno de esquina, com dimensões aproximadas de 22 x 70 metros, entre a Av. Álvaro Otacílio (Praia) e a Rua Hamilton de Barros Soltinho (Ficha 3).

### 3.3.2 Plano em relação à calçada

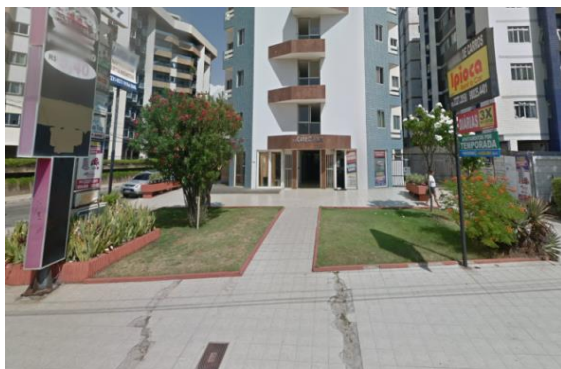
O pavimento térreo (área comercial) encontra-se no mesmo nível de uma larga calçada (Figura 48).

### 3.3.3 Acessos

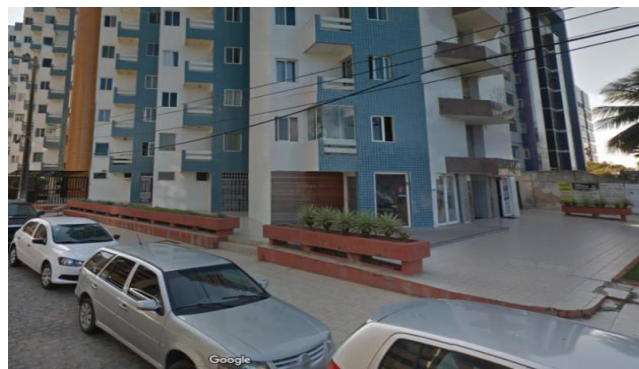
O acesso principal das lojas é através do corredor interno. O acesso a esse corredor é através de uma porta pequena de vidro e não existem seguranças (Figura 48). O edifício possui em sua área comercial seis lojas.

### 3.3.4 Porcentagem da área privada de acesso público

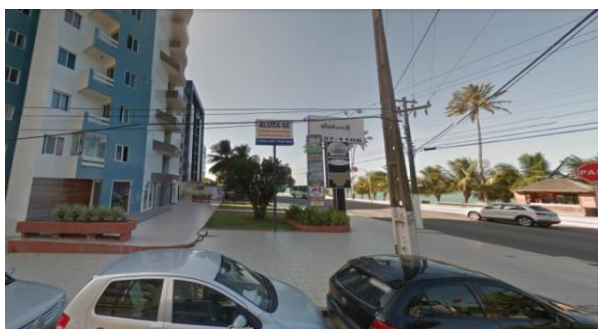
A área privada de acesso público (24% do pavimento térreo) no edifício Cotê D'Azur se mistura com a calçada do edifício que já é bastante generosa naturalmente. A ausência de muros torna bastante fluido o limite entre as esferas pública e privada, trazendo uma sensação agradável e de segurança a quem passa pelo local.



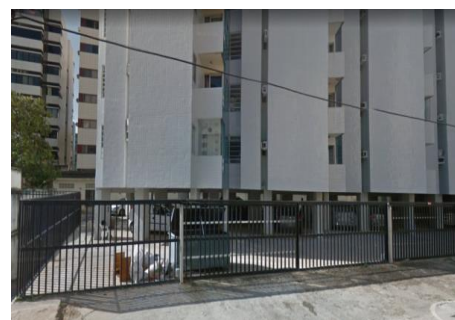
**Figura 48 - Côtê D'Azur, angulo frontal**  
Fonte: Google Maps



**Figura 49 - Côtê D'Azur - Angulo lateral**  
Fonte: Google Maps



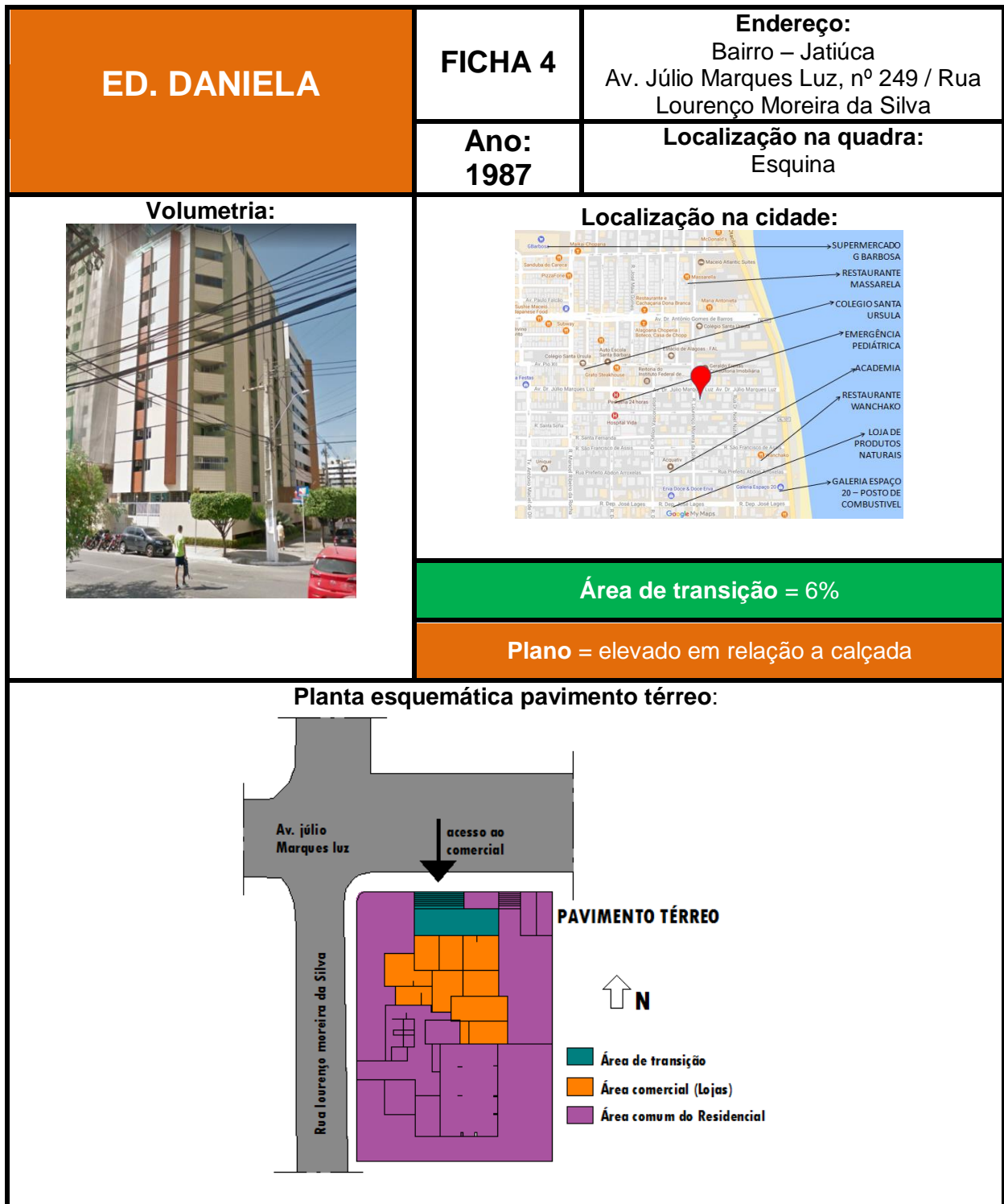
**Figura 50 - Calçada Côtê D'Azur**  
Fonte: Google Maps



**Figura 51 - Estacionamento do Côtê D'Azur**  
Fonte: Google Maps

### 3.4 Edifício Daniela

O edifício Daniela datado de 1985 está localizado num terreno de esquina entre a Avenida Júlio Marques Luz e a Rua Lourenço Moreira da Silva. Com dimensões de terreno de aproximadamente 30 x 50 metros. Os estabelecimentos que atualmente funcionam no local são uma empresa desenvolvedora de softwares e um consultório de psicologia.



### 3.4.1 Localização no terreno em relação à quadra

Terreno de esquina entre a Avenida Júlio Marques Luz e a Rua Lourenço Moreira da Silva (Figura 54).

### 3.4.2 Plano em relação à calçada

Pavimento térreo elevado em aproximadamente 1,80 metros em relação à calçada (Figura 54).

### 3.4.3 Acessos

O acesso ao comercial se dá pela via principal, Av. Júlio Marques Luz (Figura 52), a parte comercial do edifício Daniela só é acessada por usuários que irão visitar as empresas existentes no local.

O acesso ao residencial se dá através da Rua Lourenço Moreira da Silva (Figura 53), com leituras diferentes.

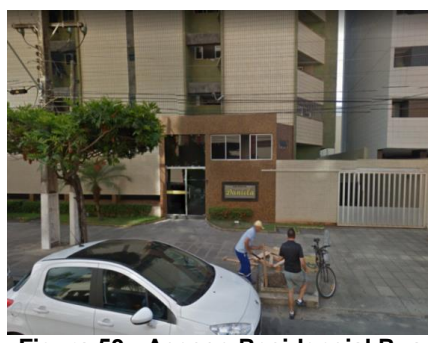
O edifício Daniela não deixa claro em sua fachada que é uma edificação mista para quem passa e não observa mais atentamente, é difícil perceber que ali existe uma área comercial.

### 3.4.4 Porcentagem da área privada de acesso público

Trata-se de um pequeno espaço (6% do pavimento térreo) acessado apenas pelos usuários que irão visitar um dos dois estabelecimentos comerciais existentes no local (Ficha 4).



**Figura 52 - Acesso comercial, Av. Julio Marques Luz, comercial.**  
Fonte: A autora




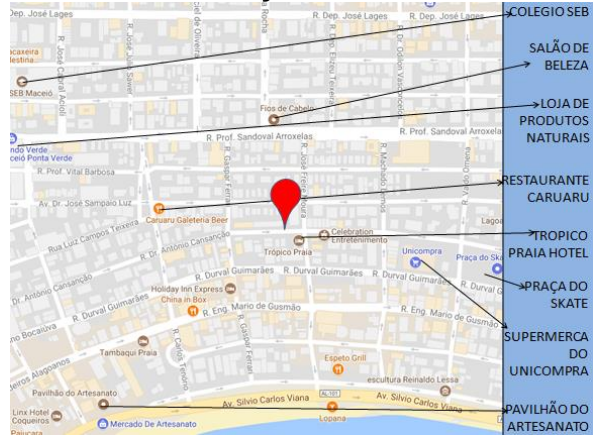
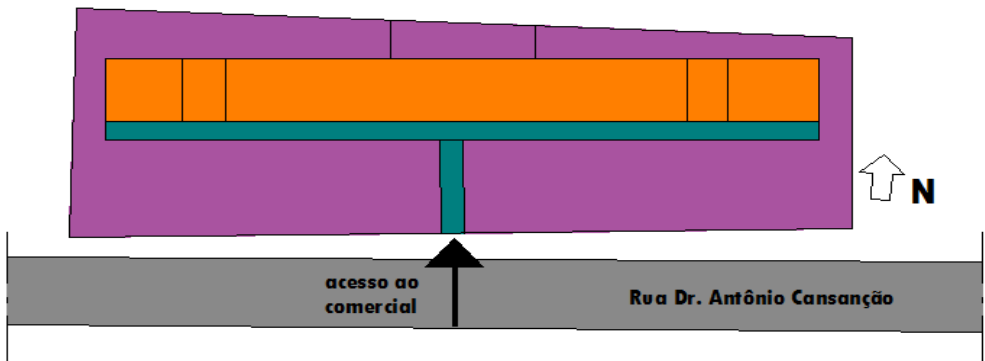
**Figura 53 - Acesso Residencial Rua Lourenço Moreira da Silva**  
Fonte: A autora



**Figura 54 - Perspectiva Ed. Daniela**  
Fonte: Google Maps, Acesso em maio 2017

**3.5 Edifício Mariner**

O edifício Mariner é locado num terreno cuja frente é maior que as laterais, diferentemente da maioria dos edifícios dessa região (Ficha 5).

<b>ED. MARINER</b>	<b>FICHA 5</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Ponta Verde Rua Dr. Antônio Cansanção,575
	<b>Ano:1988</b>	<b>Localização na quadra:</b> Meio de quadra
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
	<b>Área de transição = 9,3%</b>	
	<b>Plano = elevado em relação a calçada</b>	
<b>Planta esquemática pavimento térreo:</b>		
		
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; margin-right: 5px;"></span> <b>Área de transição</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> <b>Área comercial (Lojas)</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9b59b6; margin-right: 5px;"></span> <b>Área comum do Residencial</b></li> </ul>		



### 3.5.1 Localização no terreno em relação à quadra

O Mariner se localiza num terreno de meio de quadra, excepcionalmente sua frente é maior que as laterais.

### 3.5.2 Plano em relação à calçada

No pavimento térreo (mesmo nível da calçada) estão contidas vagas de garagens e a portaria do residencial, o comércio não ocupa o pavimento no mesmo nível da calçada, ele se localiza numa galeria que ocupa o primeiro pavimento do edifício.

### 3.5.3 Acessos

A área comercial é acessada por uma escada localizada no nível da calçada, as lojas são bastante visíveis da rua, porém os usuários precisam pedir permissão de acesso ao mesmo porteiro que controla o acesso de pedestres ao residencial.

### 3.5.4 Porcentagem da área privada de acesso público

A área privada de acesso público (9% do pavimento térreo) configura-se num comprido corredor de acesso às lojas, em função do fato de o acesso precisar de permissão de um porteiro através de interfone, a essa área acaba sendo acessível apenas aos usuários que pretendem consumir no local (Figuras 55 e 56).



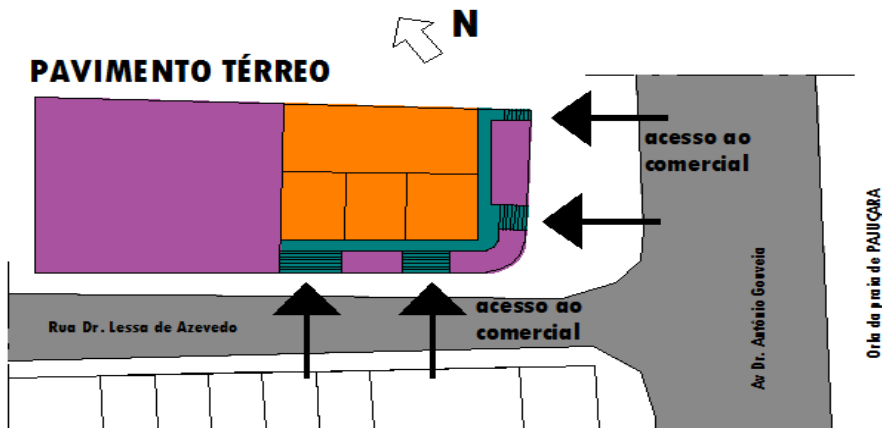


**Figura 55 - Edifício Mariner / ângulo 1**  
Fonte:A autora

**Figura 56 - Edifício Mariner / ângulo 2**  
Fonte:A autora

### 3.6 Edifício Sea Tower

Datado do final dos anos oitenta (1989), o edifício Sea Tower, localiza-se num terreno com dimensões aproximadas de 15 x 40 metros.

<b>ED. SEA TOWER</b>	<b>FICHA 6</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Pajuçara Av. Antônio Gouveia 475 / Rua Dr. Lessa de Azevedo
	<b>Ano:</b> <b>1989</b>	<b>Localização na quadra:</b> Esquina
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
	<b>Área de transição = 9,2%</b>	
	<b>Plano = elevado em relação a calçada</b>	
<b>Planta esquemática pavimento térreo:</b>		
		
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00b050; margin-right: 5px;"></span> <b>Área de transição</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> <b>Área comercial (Lojas)</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9b59b6; margin-right: 5px;"></span> <b>Área comum do Residencial</b></li> </ul>		

### 3.6.1 Localização no terreno em relação à quadra

O edifício localiza-se num terreno de esquina entre a Avenida Dr. Antônio Gouveia (praia) e a Rua Dr. Lessa de Azevedo (Ficha 6).

### 3.6.2 Plano em relação à calçada

O plano do pavimento térreo é elevado em relação à calçada em 1,80 metros.

### 3.6.3 Acessos

O acesso à área comercial se dá através de três escadarias, uma voltada para a Avenida Dr. Antônio Gouveia e outras duas localizadas na Rua Dr. Lessa de Azevedo, que comporta também o acesso às vagas de garagens localizadas no pavimento térreo (Figuras 58 e 59).

### 3.6.4 Porcentagem da área privada de acesso público

A área privada de acesso público (9% do pavimento térreo) é restrita a quem irá consumir, porém o local é visível e próximo para quem passa na calçada tornando a área mais segura (Figura 57).



**Figura 57 - Ed Sea Tower, vista frontal**

Fonte: A autora


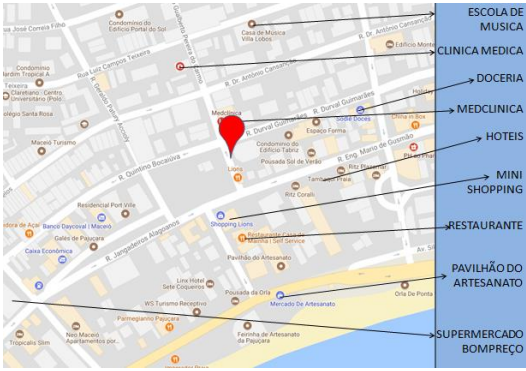
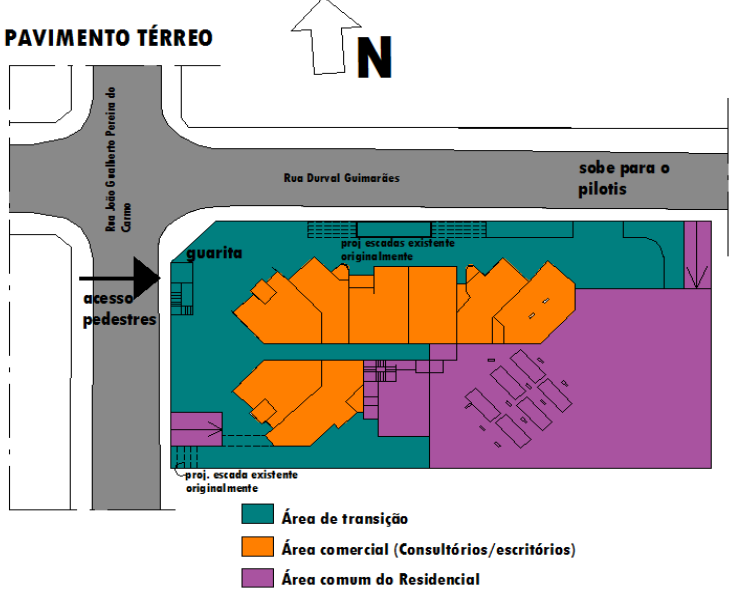


**Figura 58 - Ed. Sea Tower, acessos laterais**

Fonte: Google maps, acesso em out 2017

### 3.7 Edifício Fiordes

O edifício Fiordes se localiza numa área bastante movimentada próximo à Praça Lyons, no bairro Pajuçara. Originalmente o prédio parece ter uma proposta bem diferente do que é hoje, a exemplo de três escadas que foram isoladas (Figura 60) e davam acesso ao pavimento térreo.

<b>ED. FIORDES</b>	<b>FICHA 7</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Ponta Verde Rua João Gualberto Pereira do Carmo, 46 / Rua Julio Plech Filho
	<b>Ano:</b> 1990	<b>Localização na quadra:</b> Esquina
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
	<b>Área de transição = 45%</b>	
	<b>Plano = elevado em relação a calçada</b>	
<b>Planta esquemática pavimento térreo:</b>		
		

### 3.7.1 Localização no terreno em relação à quadra

Localizado num terreno de esquina entre a Rua João Gualberto pereira do Carmo e a Rua Júlio Plech Filho (Figura 59).

### 3.7.2 Plano em relação à calçada

O pavimento térreo do edifício é elevado em relação à calçada.

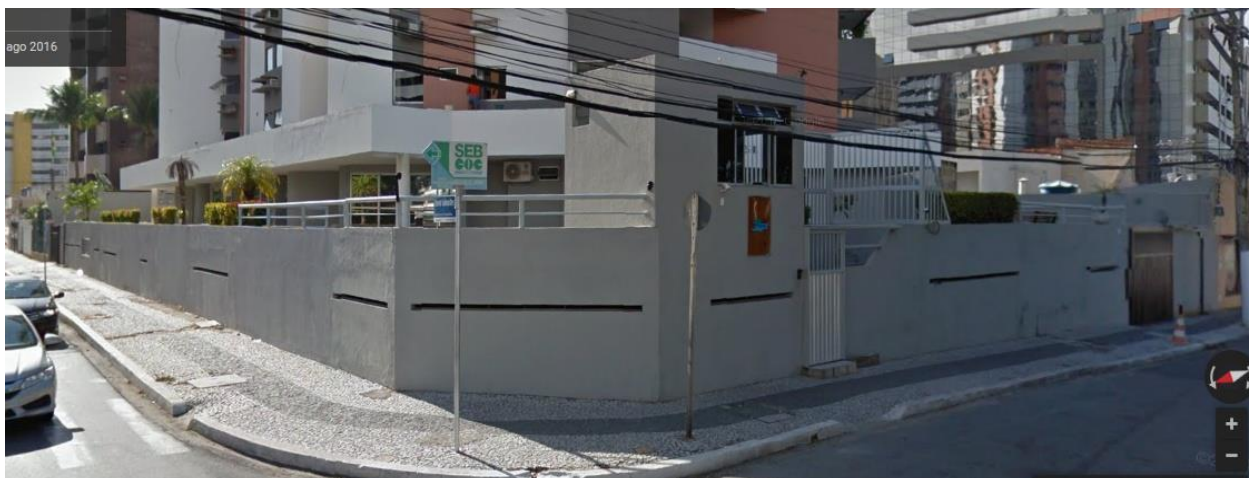
### 3.7.3 Acessos

Os acessos de pedestres ao edifício tanto do comercial quanto do residencial é o mesmo, através de uma guarita que serve aos dois. A área comercial não é perceptível para quem passa por fora, a não ser por pequenas placas fixadas nos vidros das salas (Figura 59).

Diferente de todos os demais edifícios de uso misto e contra o que orienta o código de urbanismo de Maceió (2007), além dos acessos externos, existe outro acesso às salas comerciais que é feito através do mesmo corredor que dá acesso ao residencial (Figura 64).

### 3.7.4 Porcentagem da área privada de acesso público

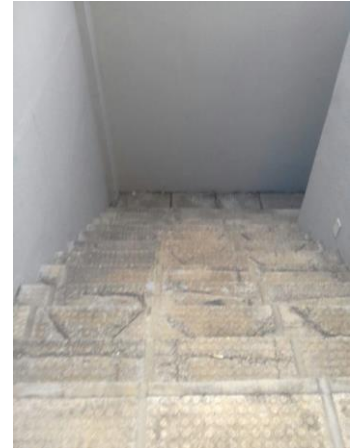
Existe uma grande área ao redor do prédio (45% do pavimento térreo) que serve de acesso à lojas pela parte de fora (Figura 61 a 63) e que se configura como a área de transição entre o público e o privado.



**Figura 59 - Esquina Ed.Fiordes**  
Fonte: Google Maps, Acesso em Nov2017



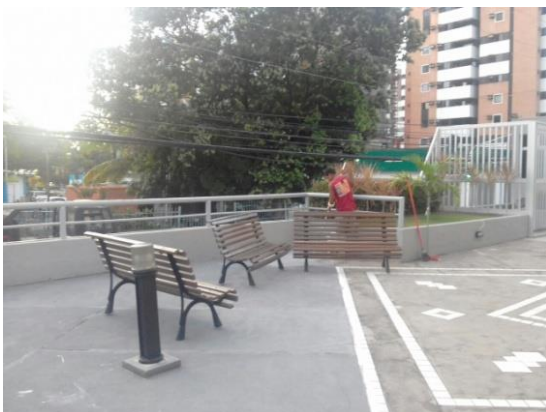
**Figura 60 - Antigo acesso atualmente isolado Ed.Fiordes**  
Fonte: A autora



**Figura 61 - Pátio do Ed.FiordesAngulo1**  
Fonte: A autora



**Figura 62 - Pátio do Ed.FiordesAngulo2**  
Fonte: A autora



**Figura 63 - Pátio do Ed. Fiordes Angulo 3**  
Fonte: A autora



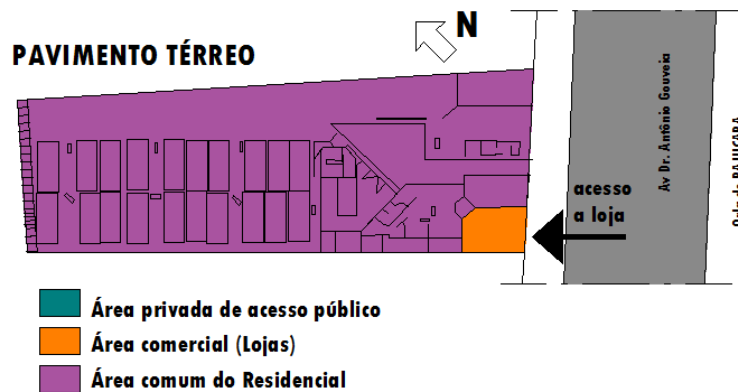
**Figura 64 - Acesso residencial e comercial do Ed. Fiordes**  
Fonte: A autora

### 3.8 Edifício Teneriffe

O edifício Teneriffe localiza-se num terreno com dimensões aproximadas de 20 x 50 metros. Nele funciona apenas um (01) estabelecimento comercial, a lanchonete Paraíso, único estabelecimento desde o lançamento no ano de 1996. A Paraíso é uma lanchonete tradicional na cidade e funciona, existe há 35 anos e anteriormente funcionava em outro espaço próximo de onde se encontra hoje.

<b>ED. TENERIFFE</b>	<b>FICHA 8</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Pajuçara End.: Av. Antônio Gouveia, 877
	<b>Ano:</b> <b>1996</b>	<b>Localização na quadra:</b> Meio de quadra
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
	<b>Área de transição = 1%</b>	
	<b>Plano = calçada</b>	

#### Planta esquemática pavimento térreo:



### 3.8.1 Localização no terreno em relação à quadra

O Edifício Tenerife localiza-se num terreno de meio de quadra, com frente para a avenida da praia, Dr. Antônio Gouveia.

### 3.8.2 Plano em relação à calçada

A área comercial, juntamente com a guarita do residencial, encontra-se no mesmo nível da calçada, apesar de o pavimento térreo do residencial localizar-se elevado a 1,80 metros da calçada.

### 3.8.3 Acessos

Como não existe área de transição, o acesso é feito diretamente da calçada para a lanchonete que tem desnível de aproximadamente 15 cm em relação à calçada.

### 3.8.4 Porcentagem da área privada de acesso público

Praticamente não existe essa área de transição entre o público e o privado, pois o acesso ao comercial se dá pela calçada, totalmente isolado da área do residencial (Figuras 65 e 66).



**Figura 65 - Edifício Tenerife / ângulo lateral**  
Fonte: A autora



**Figura 66 - Edifício Tenerife / ângulo frontal**  
Fonte: A autora



### 3.9 Edifício Neo 2.0

Datado de 2003 e localizado num terreno de meio de quadra, que vai da Av. Antônio Gouveia (praia) (Figura 67) à Av. Jangadeiros Alagoano (Figura 68). O prédio que possui dois blocos bem distintos é distinto também com relação aos acessos, que se dá por ruas diferentes

<b>ED. NEO 2.0</b>	<b>FICHA 9</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Pajuçara Av. Antônio Gouveia 1081
	<b>Ano:</b> <b>2003</b>	<b>Localização na quadra:</b> Meio de quadra
<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na cidade:</b>	
		
	<b>Área de transição = 1%</b>	
	<b>Plano =calçada</b>	
<b>Planta esquemática pavimento térreo:</b>		
 <p style="text-align: center;">PAVIMENTO TÉRREO</p> <p style="text-align: center;">N</p> <p style="text-align: center;">Av. Dr. Antônio Gouveia Acesso a loja Av. de PAJUÇARA (PRAIAS)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: teal;">■</span> Área privada de acesso público</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Área comercial (Lojas)</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Área comum do Residencial</li> </ul>		

### 3.9.1 Localização no terreno em relação à quadra

Localizado num terreno de meio de quadra que vai da Av. Dr. Antônio Gouveia até a Av. Jangadeiros Alagoanos.

### 3.9.2 Plano em relação à calçada

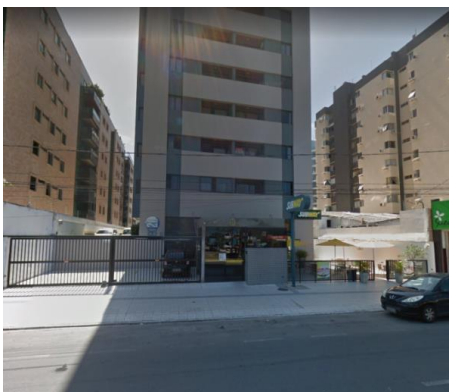
O acesso à loja é feito no mesmo nível da calçada, porém existe um desnível no interior da mesma que dá acesso a uma área de mesas, banheiros e parte administrativa.

### 3.9.3 Acessos

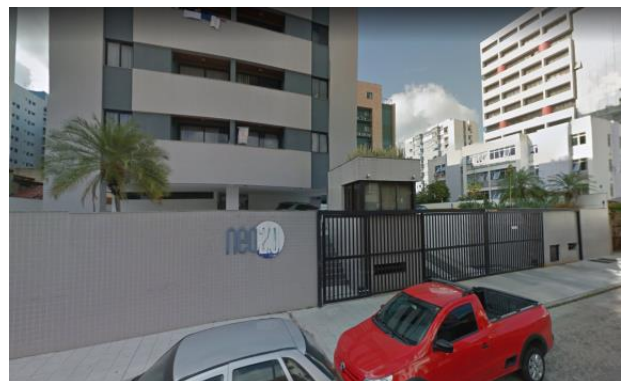
O acesso à área comercial é único e se pela Avenida Dr. Antônio Gouveia.

### 3.9.4 Porcentagem da área privada de acesso público

Situação parecida com a do ed. Tenerife, o edifício NEO 2.0, também não possui área de transição entre o público e o privado os acessos entre residencial e comercial são bem demarcados e o acesso ao único estabelecimento comercial (lancheonete subway) só é feito por quem realmente irá frequentar o local (Figura 69).



**Figura 67 - ed NEO 2.0 acesso praia**  
Fonte: Google Maps, Acesso em Nov2017



**Figura 68 - Ed. NEO 2.0 acesso Rua Jangadeiros Alagoanos**  
Fonte: Google Maps, acesso em Nov2017



**Figura 69 - Lancheonete ed NEO 2.0, acesso praia**



Fonte: A autora

**3.10 Edifício Neo**

Datado de 2004 o NEO foi o último edifício de uso misto a ser construído antes do hiato de 9 anos até o lançamento do JTR. Conta apenas um empreendimento comercial (sorveteria).

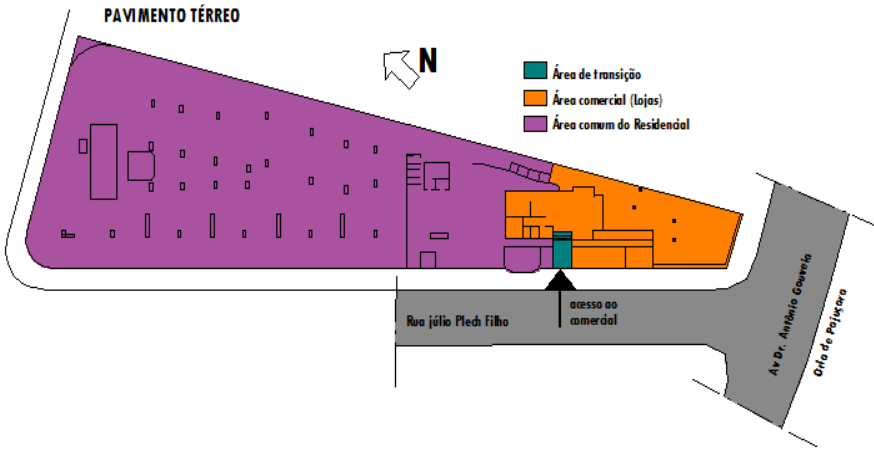
<b>ED. NEO</b>	<b>FICHA 10</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Ponta da Terra End.: Rua Júlio PlechFilho,60
	<b>Ano:</b> <b>2004</b>	<b>Localização:</b> Esquina

<b>Volumetria:</b>	<b>Localização na Cidade:</b>
	
	<b>Área de transição = 1%</b>
	<b>Plano = elevado em relação a calçada</b>

**Planta esquemática pavimento térreo:**



### 3.10.1 Localização no terreno em relação à quadra

O Edifício Neo localiza-se num terreno de esquina da Av. Álvaro Otacílio (praia de Pajuçara) com a Rua Julio Plech Filho.

### 3.10.2 Plano em relação à calçada

A área comercial existente no térreo possui um desnível de aproximadamente 50 cm em relação à calçada

### 3.10.3 Acessos

O acesso único e restrito a quem irá consumir no local é feito através de portas de vidro, há uma área aberta, parcialmente coberta, com uma grande área de mesas e outra de brinquedos para as crianças, num nível maior que o da calçada (Figuras 70, 71 e 73). O prédio possui o acesso a pedestres do residencial próximo ao acesso comercial, garagem no pilotis e ainda um subsolo. (Figura 72)

### 3.10.4 Porcentagem da área privada de acesso público

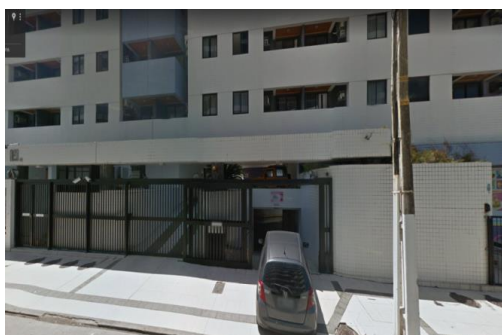
Praticamente inexistente pois só é possível acesso a quem vai consumir no local.



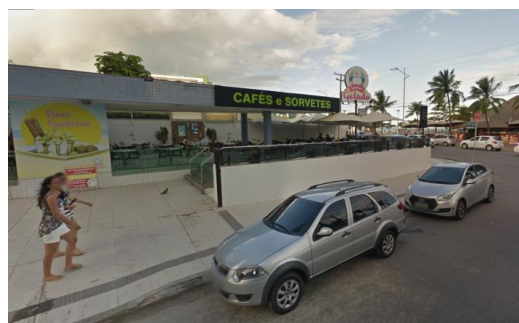
**Figura 70– Ed. NEO -Vista da sorveteria ang 1**  
Fonte: Autora



**Figura 71– Ed. NEO -Vista da sorveteria Ang 2**  
Fonte: Autora



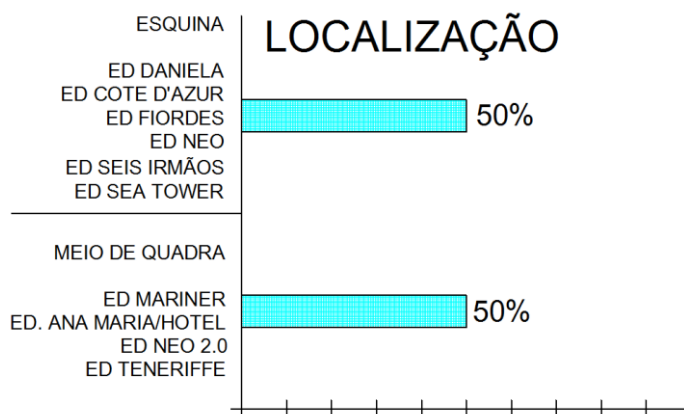
**Figura 72 - Ed. Neo - acesso às garagens**  
Fonte: Autora



**Figura 73 - Ed. Neo - Vista da sorveteria Ang 3**  
Fonte: Autora

### 3.11 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO 3

#### 3.11.1 Localização no terreno em relação à quadra



**Gráfico 1 – Localização**

Fonte: A autora

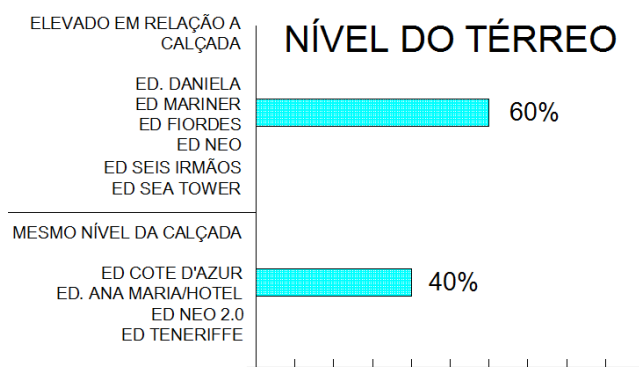
Uma esquina é sempre uma boa localização para comércio, pois recebe o fluxo de duas ruas, aumentando a quantidade de passantes. Dos dez edifícios da amostra seis encontram-se localizados em esquinas.

Destes destacamos o Ed. Cotê D'ázur, seu térreo encontra-se também localizado no mesmo nível da calçada, a combinação destes dois elementos (esquina e mesmo nível da calçada) traz para a área urbana onde está localizado uma sensação de segurança e acolhimento para quem passa pelo local.

Os Edifícios Daniela e Fiordes são também localizados em esquinas, porém seu acesso é restrito à usuários do comércio local e nada trazem de positivo para o entorno urbano, nas duas situações é difícil identificar que ali funcionam estabelecimentos comerciais e de serviços.

Os outros três edifícios localizados em esquinas são o Seis Irmãos, Sea Tower e NEO, apesar de não serem acessíveis aos usuários que não irão consumir, a área comercial é bem visível para quem passa, a comunicação entre a esfera pública e a privada existe, ainda que essa relação seja apenas visual ela traz para o local um movimento que o torna bem mais agradável do que se tivessem muros fechados como é a maioria dos edifícios na área em que estão localizados.

### 3.11.2 Plano em relação à calçada



**Gráfico 2 - Nível do térreo em relação à calçada**  
Fonte: A autora

O desnível do térreo com relação à calçada acaba se tornando uma barreira, mesmo para os casos onde não se impede o acesso formalmente. Só o fato de ter que transpor degraus já inibe a quem pretendia apenas visitar sem pretensão de consumo.

Os edifícios com nível elevado em relação à calçada são os que os usuários menos acessam, durante o dia. Além da barreira física, a falta de equipamentos desatrelados ao consumo, também afasta o usuário que não irá consumir. À noite, porém, enchem-se de clientes tornando o ambiente movimentado, a exemplo dos edifícios Sea Tower e Seis Irmãos (gráfico 2).

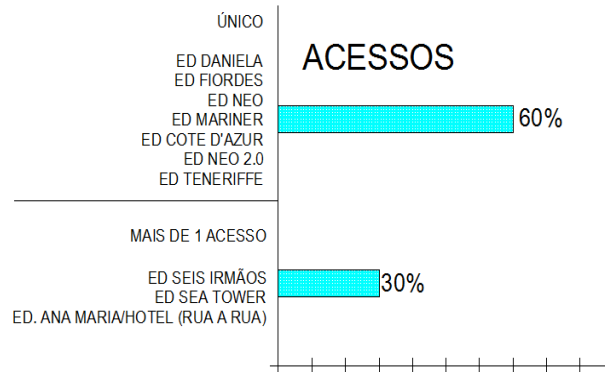
Com relação ao nível do térreo em relação ao nível da calçada, a maioria 60% encontra-se elevado. Com exceção do Côte D'azur, que é no nível da calçada, os demais edifícios de esquina da amostra (ver quadro 6) são elevados em relação à calçada, situação que aparentemente afasta os usuários, apesar de estarem localizados numa esquina.

Nos edifícios com o térreo no mesmo nível da calçada, observou-se uma maior presença de usuários, no caso do Tenerife e do Neo 2.0, o acesso fácil através da calçada (área comercial isolada da residencial) e por serem lanchonetes tradicionais na cidade.

No caso do Ana Maria/Hotel Tropicallis Slim, o fato de estar no mesmo nível e ter acesso por duas ruas, criando uma galeria interna, que funciona também como passagem, existe de fato um fluxo maior de pessoas.

O Côte D'azur também provoca um movimento maior que o Tenerife e o Neo 2.0, em função da maior variedade de negócios.

### 3.11.3 Acessos



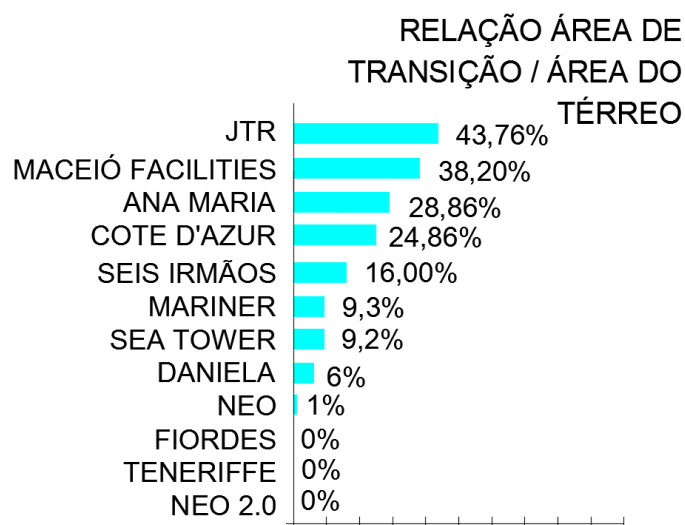
**Gráfico 3 – Acessos**  
Fonte: A autora

Através de observações nas visitas aos edifícios que possuem acesso único, percebeu-se que os mesmos restringem o acesso ao usuário que não irá consumir no local.

Os edifícios Ana Maria/Hotel Tropicallis Slim se destacam com relação aos dois acessos, o que possibilita o uso da galeria como passagem, e não apenas para consumo, criando um maior movimento e melhor relação do edifício com as ruas (Gráfico 03).

Os demais que possuem mais de um acesso são elevados em relação à calçada e seus acessos acabam não funcionando como passagem.

### 3.11.4 Porcentagem da área privada de acesso público



**Gráfico 4 - Relação área de transição/térreo**  
Fonte: A autora

Dos 10 edifícios de uso misto até 2004 em Maceió, os únicos com porcentagem de área de transição aproximada dos dois objetos de estudo de caso (JTR e MF). O Ana Maria/Hotel Tropicallis Slim e o Côte D'azur, possuem tipologias onde a relação do prédio com a rua se dá de maneira mais fluida (Gráfico 4).

Diante do exposto destacam-se algumas características arquitetônicas (ver quadro 6) que se mostram mais eficazes para um melhor relacionamento entre o edifício e a rua, são elas:

1- Térreo no mesmo nível da calçada –observado em 04 edifícios

2-Terreno de esquina – observado em 05 edifícios

3-No caso de terreno de meio de quadra ter mais de 01 acesso, criando uma passagem para outra rua – observado em 02 edifícios.

No quadro seis abaixo estão em azul os dois edifícios que mais se destacaram dos demais, anteriores a 2004 e os dois objetos de estudo posteriores a 2004, em função de suas áreas de transições serem consideravelmente maiores que as dos demais, suas tipologias sugerem áreas e usos capazes de abrigar de fato um maior número de pessoas.

	EDIFÍCIO (ano)	LOCALIZAÇÃO (ESQUINA/MEIO DE QUADRA)	NÍVEL TÉRREO CALÇADA	DO /	ACESSOS (ÚNICO/CONTIN UO)	% DA ÁREA PRIVADA DE ACESSO PÚBLICO
1	ANA MARIA/HOTEL (1976)	Meio de quadra (rua a rua)	Mesmo nível da calçada		2 acessos contínuo	28,86%
2	SEIS IRMÃOS (1984)	Esquina	Elevado		4 acessos contínuos	16%
3	COTE D'AZUR (1985)	Esquina	Mesmo nível da calçada		Único	24,86%
4	DANIELA (1987)	Esquina	Elevado		Único	6%
5	MARINER (1988)	Meio de quadra	Elevado		Único	9,3
6	SEA TOWER (1989)	Esquina	Elevado		2 acessos contínuos	9,2%
7	FIORDES (1990)	Esquina	Elevado		Único	1%
8	TENERIFFE (1996)	Meio de quadra	Mesmo nível da calçada		Único	1%
9	NEO 2.0 (2003)	Meio de quadra	Mesmo nível da calçada		Único	1%
10	NEO (2004)	Esquina	Elevado		Único	1%
10	JATIÚCA TRADE RESIDENÇA (2011)	Meio de quadra	Elevado		2 acessos, rua a rua	43,67%
11	MACEIÓ FACILITIES (2015)	Esquina	Mesmo nível da calçada		Galeria e acesso único a praça.	38,20%

**Quadro 6 - Resumo das categorias, 10 edifícios anteriores a 2004 e dos dois edifícios posteriores a 2004**

Fonte: A Autora



## **CAPÍTULO 4: EDIFÍCIOS VERTICAIS DE USO MISTO EM MACEIÓ POSTERIORES A 2004**


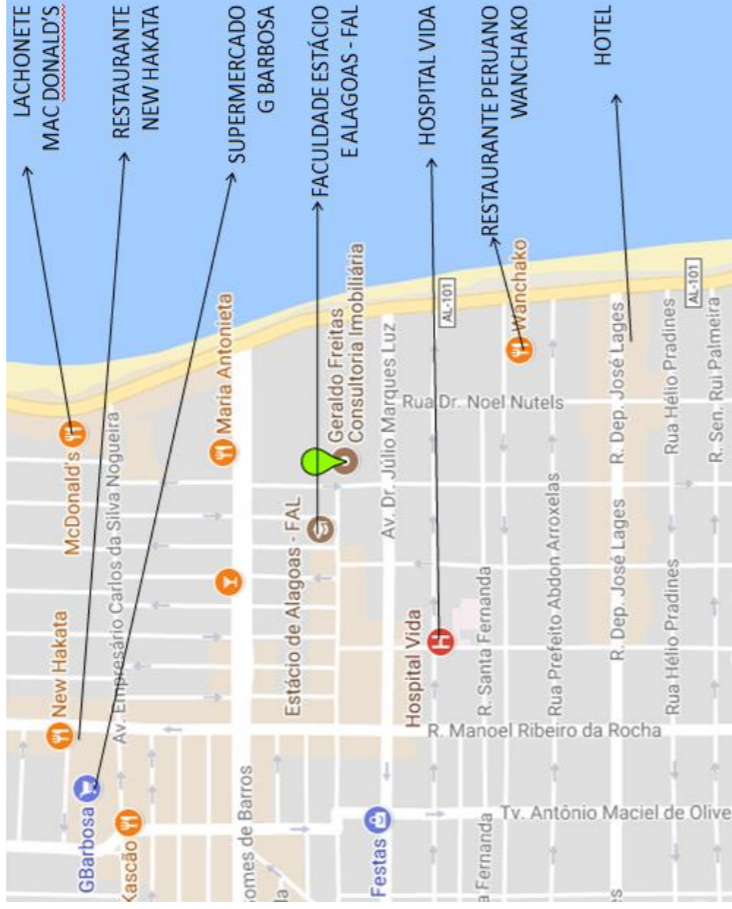
Aqui será apresentada a caracterização dos dois últimos objetos de estudo; os resultados das entrevistas qualitativas; das observações participantes; e das conversas informais feitas nos dois edifícios, são eles: o complexo residencial e comercial **Jatiúca Trade Residence (JTR)** e o edifício **Maceió Facilities (MF)**.

Diferente do capítulo anterior que apresentou a totalidade dos edifícios de uso misto em Maceió anteriores a 2004, esses dois (JTR e MF) foram escolhidos, entre outros, primeiramente por terem sido os primeiros depois de um hiato de sete anos sem a ocorrência da tipologia de uso misto na cidade. E também por terem amplas áreas de transição entre os espaços público e privado, característica de tipologias praticadas atualmente com o objetivo de regeneração urbana no entorno desses edifícios.

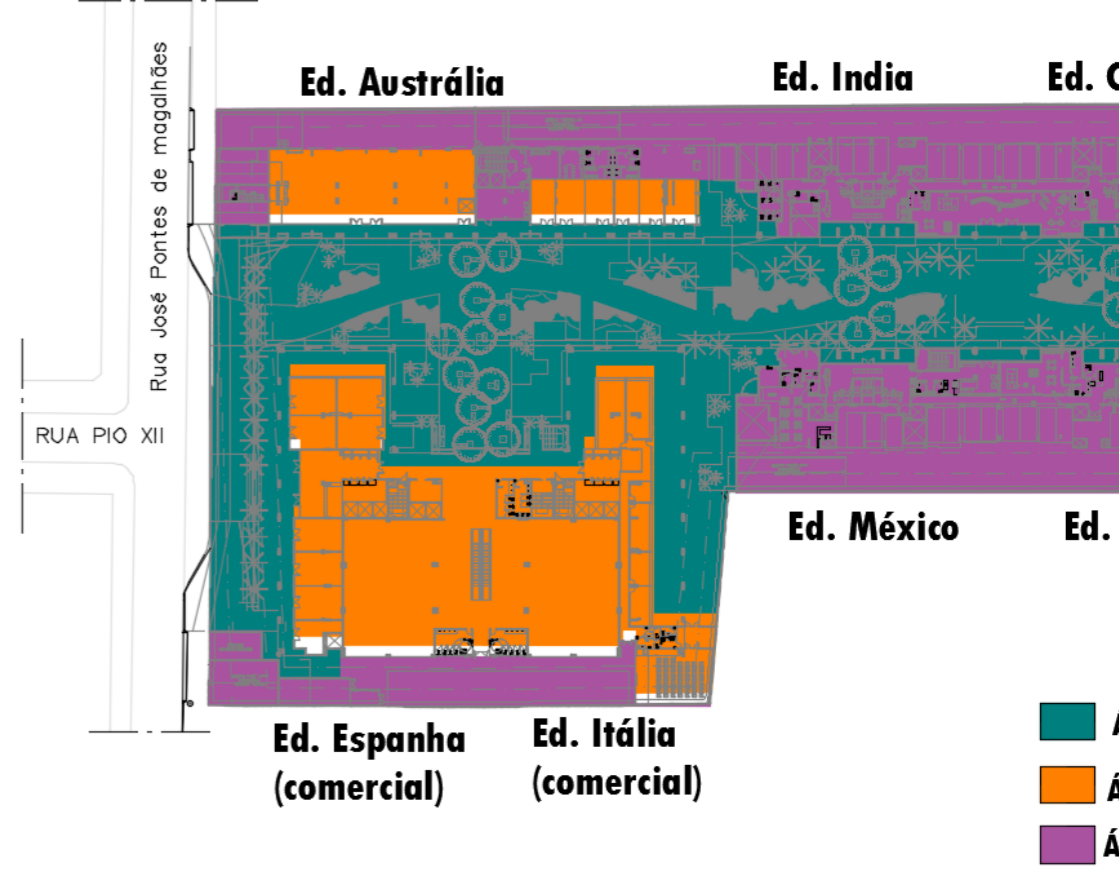
### **4.1 CARACTERIZAÇÕES DOS OBJETOS DE ESTUDO POSTERIORES A 2004**

O presente tópico traz uma descrição dos objetos de estudo, fruto de pesquisas documentais e visitas para fins de observação participante. Nessas mesmas visitas foram abordados usuários em cada um dos empreendimentos que através de conversas informais, ajudaram na formação de um entendimento do funcionamento e frequência dos edifícios, sempre com relação ao pavimento de transição, o térreo.

### 4.1.1 Jatiúca Trade Residence (JTR)

<p style="text-align: center;"><b>JTR</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>FICHA 11</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Endereço:</b> Bairro – Jatiúca Av. Álvaro Otacílio, 3731</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Ano: 2011</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Localização na quadra: meio de quadra (rua a rua)</b></p>
<p><b>Volumetria:</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Localização na cidade:</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Área de transição = 43,67%%</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Plano = elevado em relação a calçada</b></p>

**Planta esquemática pavimento térreo:**



O JTR (Jatiúca Trade Residence) é um complexo composto por sete torres residenciais, sendo seis delas com apartamentos de 2 a 4 quartos (Brasil, Canadá, Japão, China, Índia e México) e uma torre com apartamentos de 1 quarto (Austrália)(Ficha 11). Ao todo são 472 unidades habitacionais. Além das sete torres residenciais mais duas torres de uso comercial compõem o complexo, são elas (Ed. Espanha e Ed. Itália).

Localiza-se na Avenida Álvaro Otacílio, no bairro Jatiúca, em um terreno de meio de quadra, com duas frentes e aproximadamente 13.000 metros quadrados (Figura 74).

Um grande bulevar para pedestres (Figura 75 e 77), que vai da rua principal até uma saída de pedestres que dá acesso à praia (Figura 76) formando uma área de uso público-privado que distribui o fluxo de pedestres entre as portarias das 7 torres residenciais, as 20 lojas localizadas no térreo e os acessos às 2 torres de comércio e serviços (Itália e Espanha). Essa configuração permite integração entre os usos propostos.

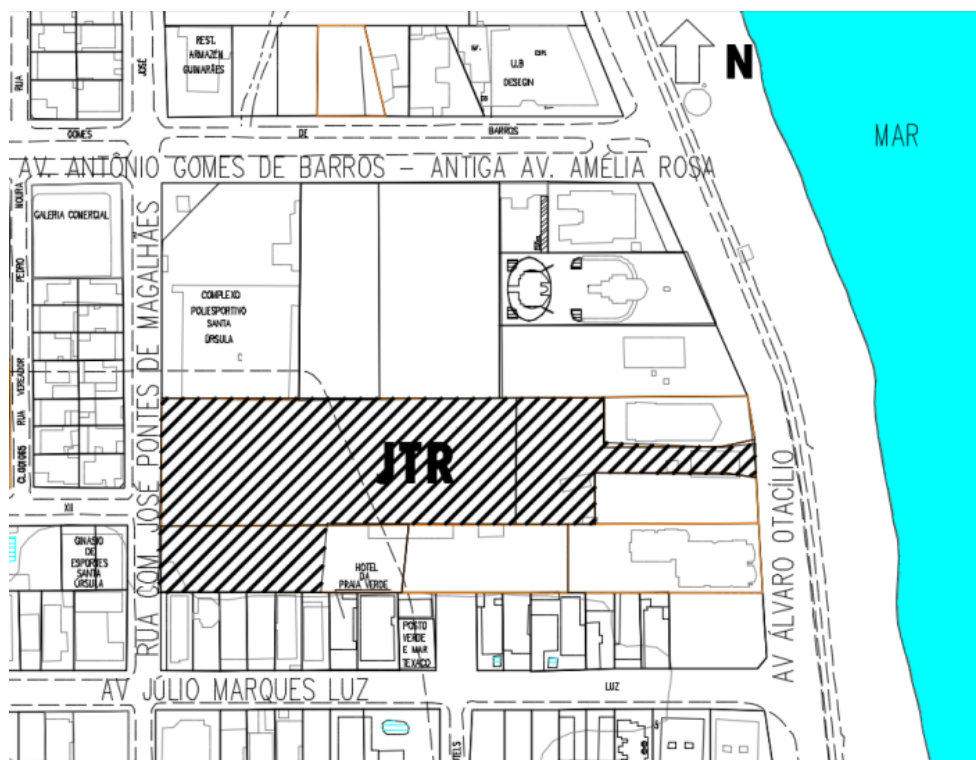


Figura 74 - Localização do JTR

Fonte: A autora



**Figura 75- Vista aérea do boulevard do JTR**

Fonte: [www.gafisa.com.br](http://www.gafisa.com.br). Acesso em agosto de 2016



**Figura 76 - Vista do acesso a praia JTR**

Fonte: [www.gafisa.com.br](http://www.gafisa.com.br). Acesso em Agosto de 2016

Entre as lojas existentes, no térreo do empreendimento, tem-se café, restaurantes, imobiliárias, doçaria e manicure. As torres comerciais comportam escritórios de advocacia, médicos, dentistas, psicólogos, academias, entre outros.



**Figura 77 - Boulevard JTR**

Fonte: A Autora

Os estacionamentos localizam-se em dois subsolos: o primeiro, semienterrado, logo abaixo do térreo, de uso dos moradores, e o segundo, abaixo do primeiro, de uso dos proprietários das lojas e salas comerciais.

Toda a área de lazer do JTR está localizada nas coberturas dos edifícios residenciais que possuem ligação entre eles no pavimento de cobertura. Os espaços Oceania (Aptos.

de1 quarto); Espaço Ásia (Aptos. De 2,3 e 4 quartos); Espaço América (Aptos. De 2,3 e 4 quartos). Cada um possui área de lazer onde existem: Praça contemplativa, churrasqueira, mirante, solarium, deck molhado, piscina adulto e infantil, playground e playzoo(Figuras78 e 79).



**Figura 78 - Área de lazer do JTR**  
Fonte: A Autora



**Figura 79 - Área de lazer do JTR**  
Fonte: A autora

A área onde o edifício está implantado na cidade é bem privilegiada, próxima a restaurantes, bares, escolas, supermercados, praia, etc.

A imagem a seguir (Figura 80) mostra mapa com estabelecimentos comerciais a 400 metros do JTR.

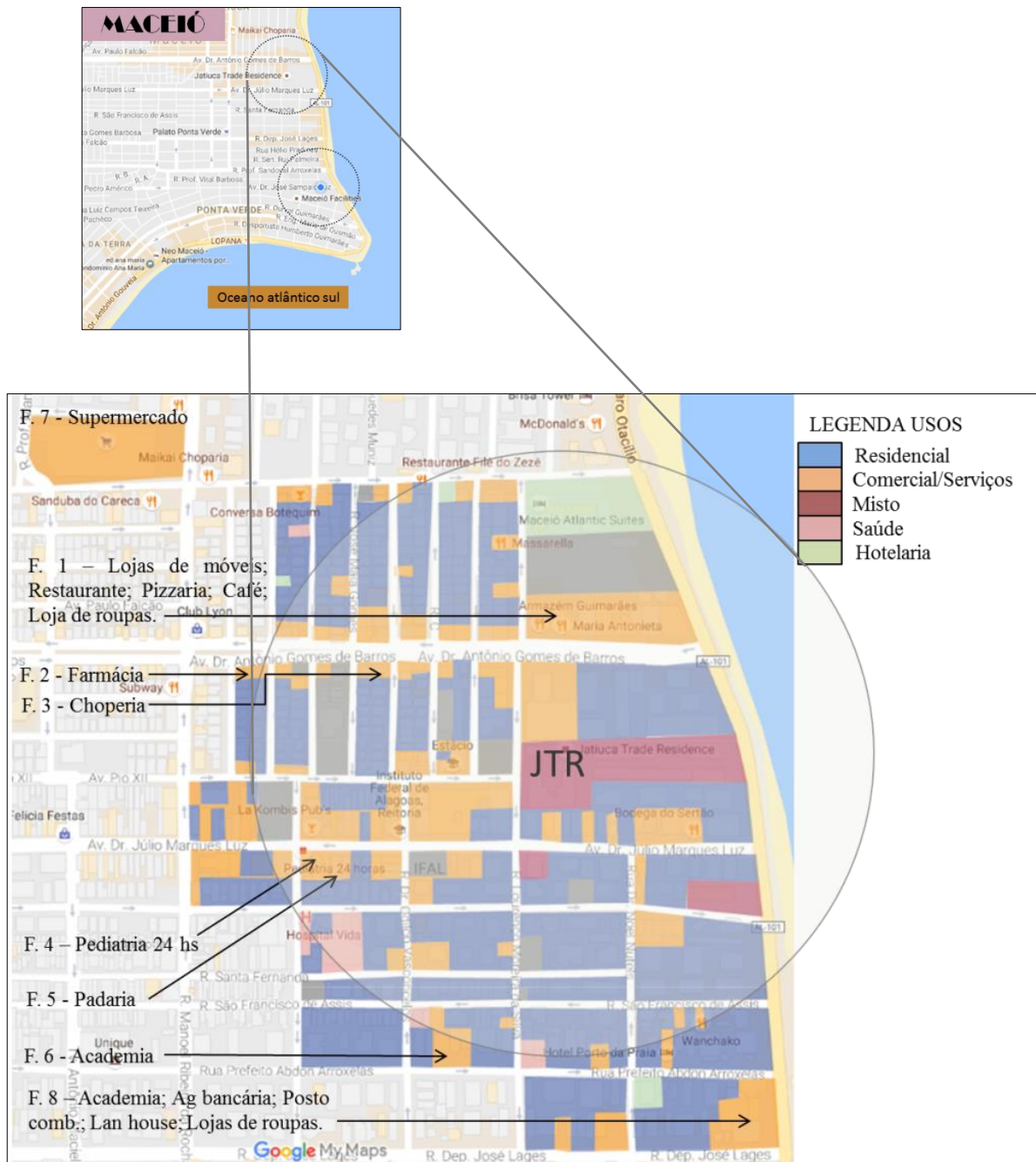


Figura 80 - Mapa de uso do solo, Raio de 400m do JTR  
Fonte: Autora

Abaixo fotos (figura 81) dos estabelecimentos comerciais localizados num raio de 400 metros do JTR.

Supermercado G Barbosa



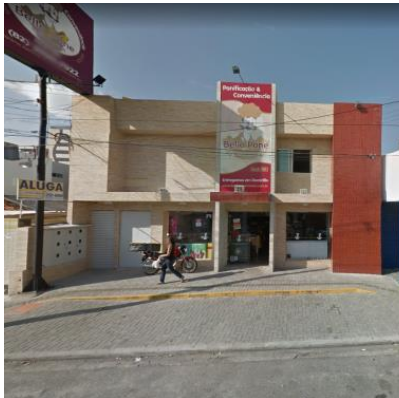
Pediatria 24 horas



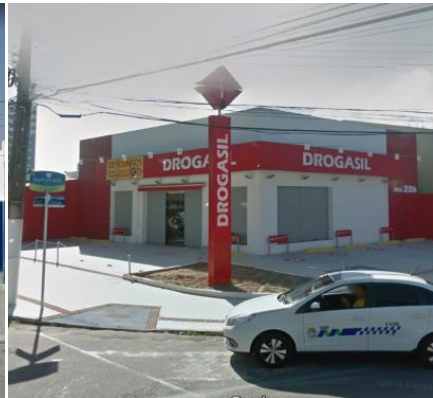
Posto de combustível



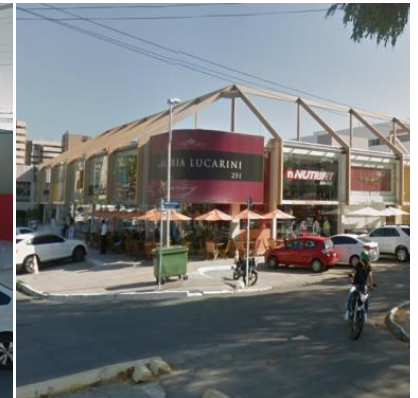
Padaria



Farmácia



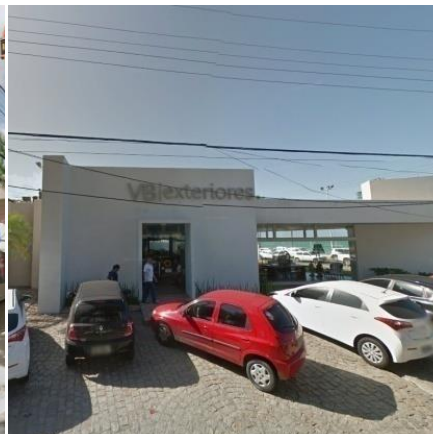
Galeria



Choparia



Loja de decoração


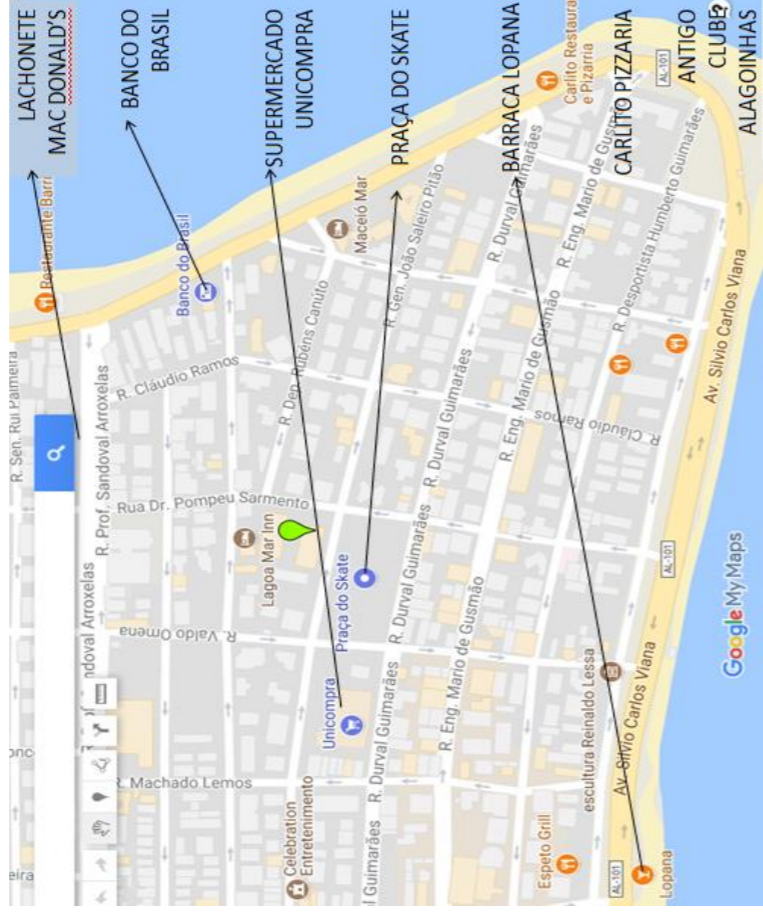


Academia

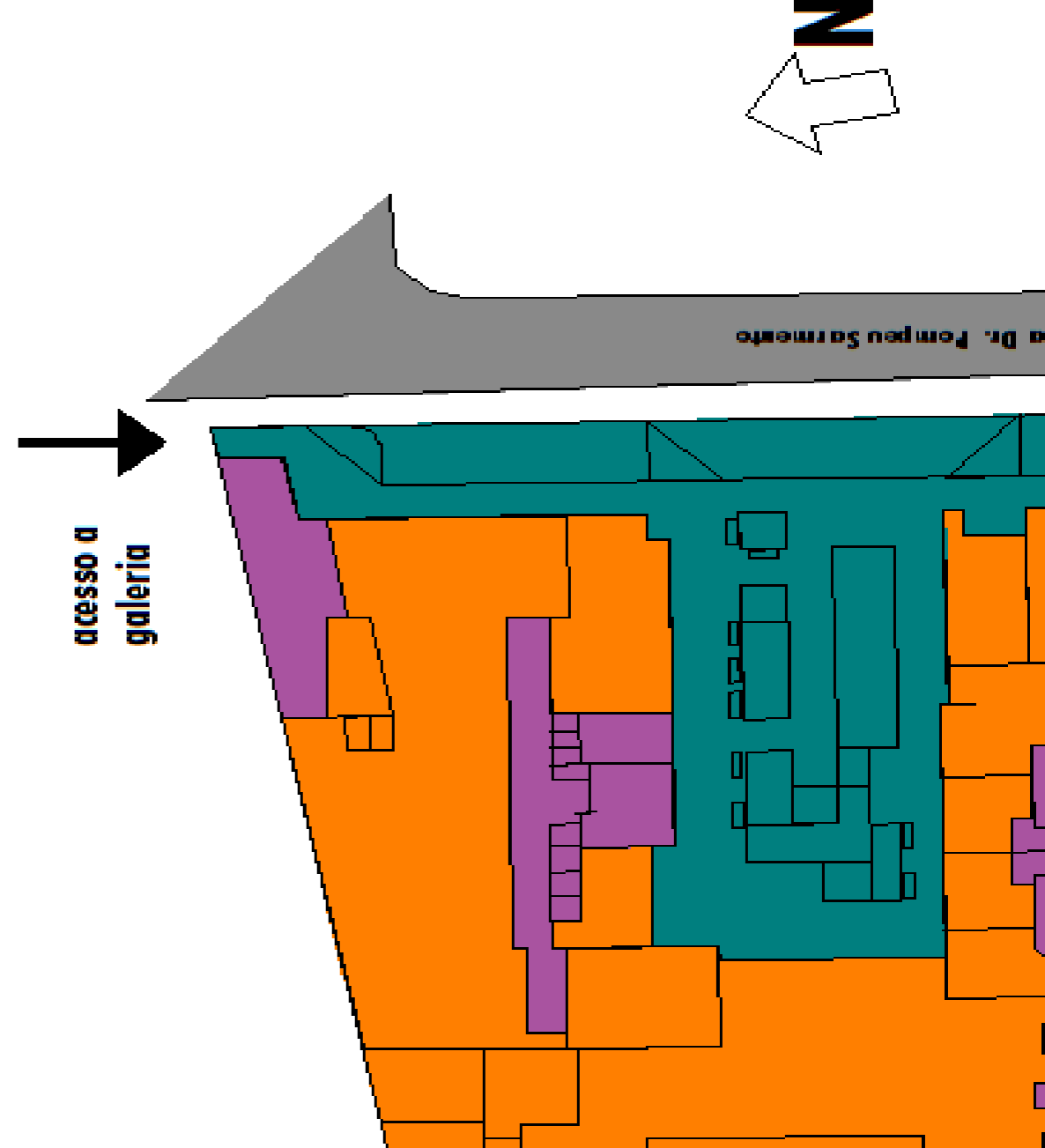


**Figura 81 - Fotos de estabelecimentos comerciais num raio de 400m a partir do JTR**  
Fonte: Google Maps

4.1.2 Maceió Facilities (MF)

<b>FACILITIES</b>	<b>FICHA 12</b>	<b>Endereço:</b> Bairro – Ponta Verde Rua General Saleiro pitão 1037
	<b>Ano: 2015</b>	<b>Localização:</b> Esquina
<b>Volumetria:</b>		<b>Localização na cidade:</b> 
		<b>Área de transição = 38,20%</b>
		<b>Plano do térreo = nível da calçada</b>

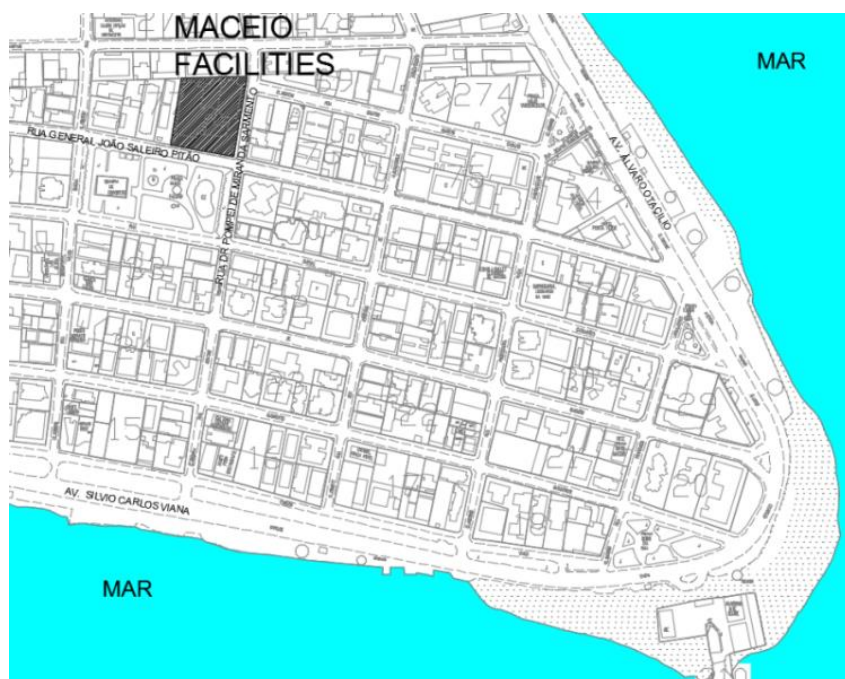
Planta esquemática do pavimento térreo:





O Maceió Facilities (MF) é um complexo de uso misto (comercial e residencial), com duas torres residenciais e comércio no pavimento térreo. Localizado em um terreno de esquina de aproximadamente 4.000,00 metros quadrados, é composto por duas torres, torre Green (com 84 unidades) e torre Blue (com 126 unidades), perfazendo um total de 210 unidades.

O empreendimento possui ainda dois subsolos, 16 lojas no térreo, 10 pavimentos tipos, um pavimento de cobertura com área de lazer em cada uma das torres. Em seu material de marketing na internet a construtora cita o empreendimento como "metro quadrado mais inteligente da ponta verde", por conta de alguns diferenciais como: central de água mineral nas torres individuais, sistema coletivo de TV a cabo e internet. Em função da geografia do local, situa-se a quatro quarteirões da praia de Pajuçara, numa das ruas, e outros três da praia de Ponta Verde (Figura 82).



**Figura 82– Localização Maceió Facilities**

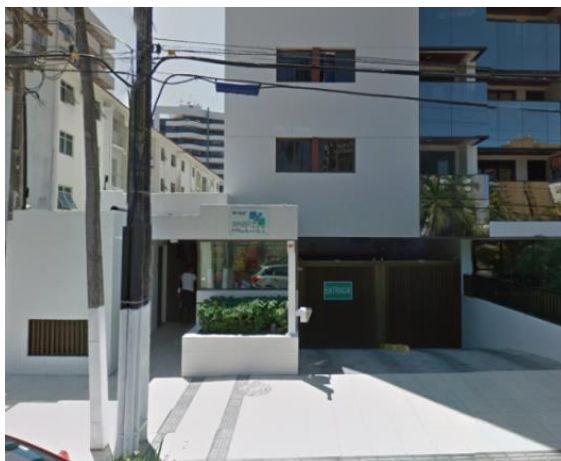
Fonte: A autora

MF é composto por dois blocos de edifícios, ambos com comércio no térreo:

Torre *Blue* – com apartamentos de 2 ou 3 quartos, *home office*, portaria, e área de lazer na cobertura, com piscina, salão de festas e salão de jogos;

Torre *Green* – com dois blocos de quatro apartamentos por andar, portaria e área de lazer na cobertura com os mesmos equipamentos citados na Torre *Blue*.

As portarias das duas torres são acessadas pelos moradores através de digital, com célula de segurança e sistema de comunicação por vídeo, ligada diretamente à guarita com porteiro 24hs. Uma das portarias fica voltada para a Praça do Skate, e outra com acesso pela praça interna do empreendimento. A guarita comum às duas torres também se encontra voltada para a praça do skate (Figuras 83 a 85).



**Figura 83 – Portaria comum as duas torres**

Fonte: A autora



**Figura 84 – Acesso a torre GREEN**

Fonte: A autora



**Figura 85 – Acesso à torre BLUE**

Fonte: A autora

A circulação no pavimento térreo dá-se por meio de uma calçada larga que se estende por todo o perímetro das ruas e dá acesso às lojas (tipo galeria), coberta com um grande elemento em balanço que proporciona sombra aos pedestres, e à praça interna que separa os dois blocos. A praça é acessível tanto aos moradores quanto aos transeuntes, nela estão presentes elementos que convidam à permanência, como bancos e pergolados (Figuras 86 a 88).



**Figura 86 – Perspectiva do MF**  
Fonte: Imagens de internet



**Figura 87 – Galeria do MF**  
Fonte: A autora



**Figura 88 – Praça MF**  
Fonte: A autora

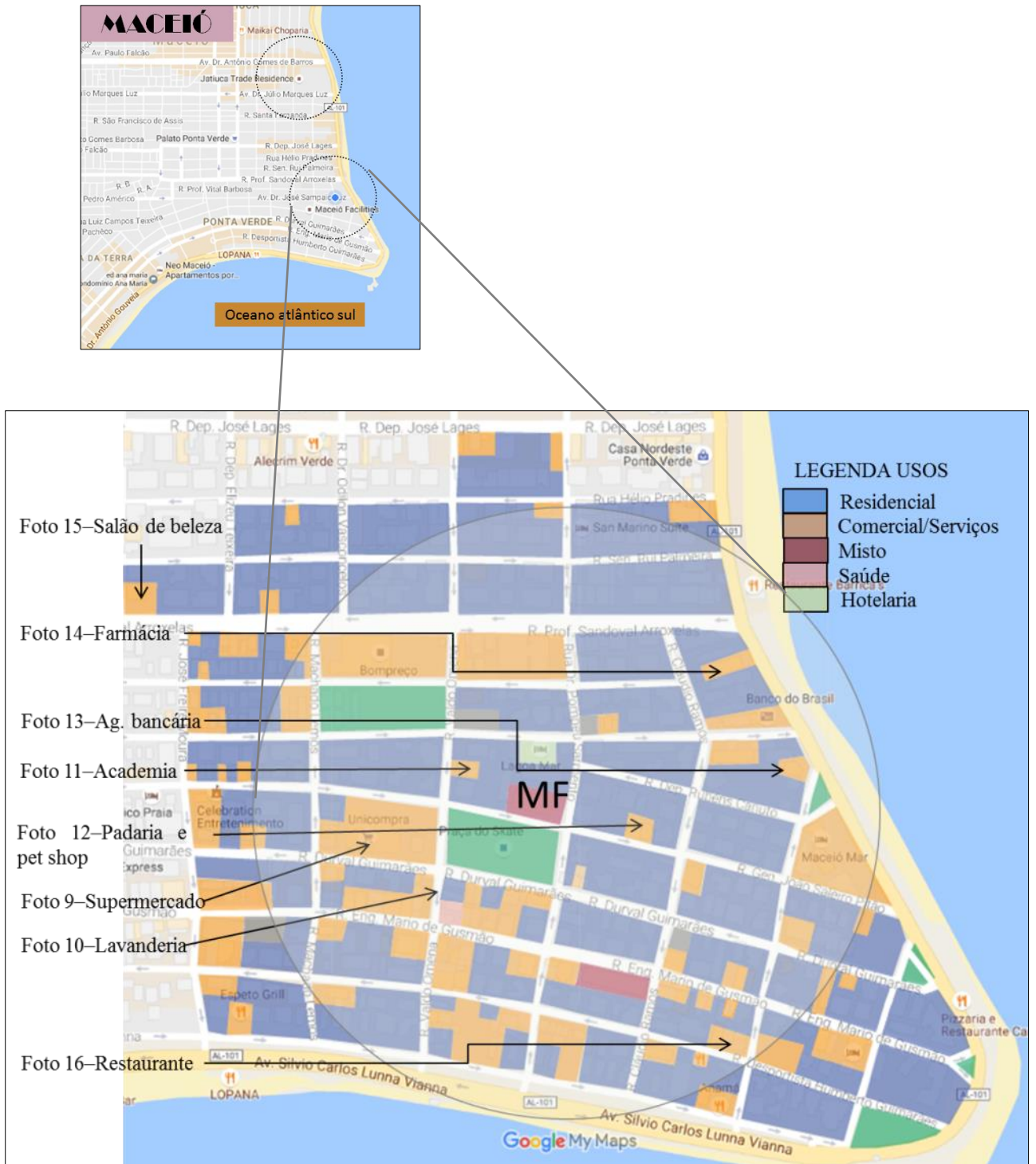
Ao todo são dezesseis (16) lojas, 14 delas com área de 35 a 85 metros quadrados, que atualmente contam com serviços de podologia, doçaria, loja de vinhos (bar), joalheria e café. As duas lojas maiores com áreas de aproximadamente 600 metros quadrados, ainda não foram ocupadas, nas quais, segundo o material de marketing, funcionarão uma academia e uma loja de conveniência (Figura 89).



**Figura 89 - Implantação do Maceió Facilities**

Fonte: [www.maceiofacilities.com.br](http://www.maceiofacilities.com.br)

Assim como o JTR, o Maceió Facilities também é muito bem localizado, em frente à Praça do Skate, em uma das áreas mais nobres de Maceió, próximo a restaurantes, escolas, supermercados e academias (Figuras 90 e 91).



**Figura 90 - Uso do Solo, raio de 400m do Maceió Facilities (MF)**  
 Fonte: Google Maps, 2016. Adaptado pela autora

Supermercado Unicompra



Lavanderia



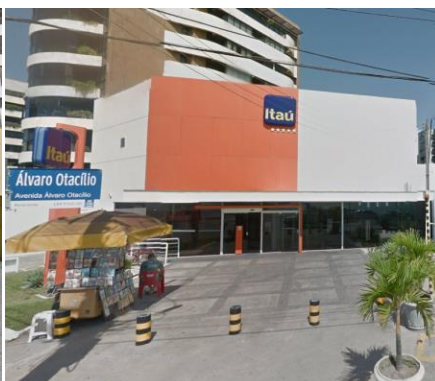
Academia



Farmácia



Banco Itaú



Banco do Brasil



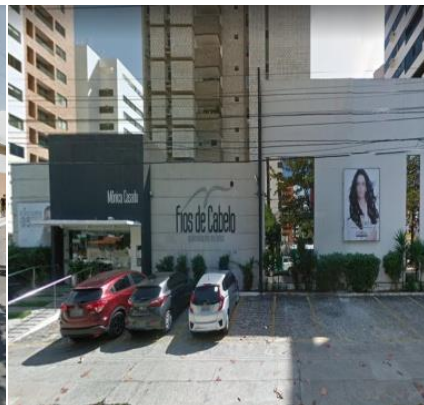
Panificadora



Supermercado Bompreço



Cabeleireiro



**Figura 91 - Fotos de estabelecimentos comerciais num raio de 400m a partir do MF**

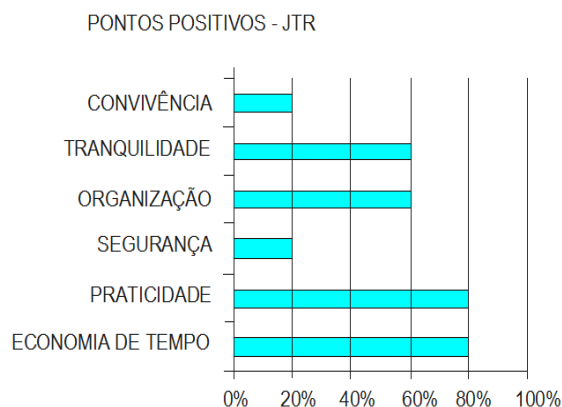
Fonte: Google Maps, 2016. Adaptado pela autora

A caracterização dos dois objetos de estudo foi feita através das visitas em cada um dos edifícios, levantamento fotográfico, leitura em plantas baixas dos pavimentos térreos dos dois empreendimentos e pesquisas na internet. Tais dados e informações foram levantadas no período de março a julho de 2016.

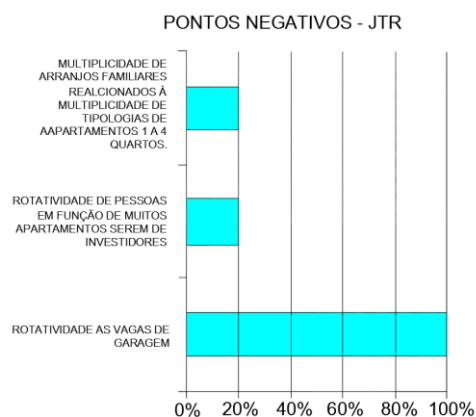
## 4.2 ENTREVISTAS QUALITATIVAS

### 4.2.1- Pontos positivos e Negativos de morar em um edifício de uso misto

#### JTR -



**Gráfico 5 - Pontos positivos JTR**  
Fonte: A Autora



**Gráfico 6 - Pontos negativos JTR**  
Fonte: A Autora

Pontos positivos - As características mais citadas como positivas pelos moradores foram: **praticidade e economia de tempo**. Além dos estabelecimentos comerciais no pavimento térreo, acessados através do grande bulevar, dois edifícios comerciais localizados dentro do complexo, onde existem advogados, dentistas, médicos, entre outros profissionais liberais, um diferencial que de fato, traz praticidade e economia de tempo ao morador do JTR. Uma vez que o morador tem dentro do próprio residencial esses serviços evitando assim o deslocamento, que é hoje um dos grandes problemas das cidades.

Estar com a passagem para a praia fechada talvez seja o motivo para os moradores sentirem **tranquilidade**, pois o fluxo de pessoas provavelmente seria maior se a mesma tivesse passagem livre, ou até algum atrativo que encorajasse o público externo. Em contraponto com a questão da **segurança**, citada como ponto positivo por somente um dos moradores, essa bem falada tranquilidade pode custar uma sensação de insegurança. De dia menos, porém, de noite o local se torna vazio, há uma ausência de pessoas e uma falta de comunicação com o ambiente externo (Gráficos 5 e 6). Para a autora o fato de se ter fechado o acesso à praia é causa da sensação de insegurança.

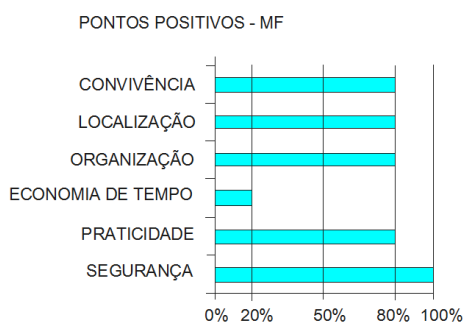
Poucos veem a **convivência** como ponto positivo, talvez porque apesar da imensa área comum entre as unidades, isso não motiva os moradores à permanência nesses locais. A dinâmica é semelhante à de edifícios com pavimentos térreos convencionais.

Pontos negativos – **Rotatividade das vagas de garagem** é ponto negativo na opinião de todos os usuários entrevistados, principalmente porque os moradores que não possuem vaga fixa e por vezes tem seus trancados.

Outra característica também citada pelos moradores como negativa foi **rotatividade de pessoas**, isso acontece porque muitos são apartamentos de investidores que alugam por temporada, Um dos entrevistados cita também como característica negativa a multiplicidade de tipos de arranjos familiares, relacionando isso à também **multiplicidade de tipologias dos apartamentos**, que vão de 1 a 4 quartos (Gráfico 6).

#### MACEIÓ FACILITIES -

**NENHUM DOS MORADORES CITOU PONTOS NEGATIVOS NO MACEIÓ FACILITIES.**



**Gráfico 7 - Pontos positivos (MF)**

Fonte: A autora, 2016

Pontos positivos—A **segurança** foi o ponto positivo mais citado pelos moradores, 100%. O inovador sistema de fechadura com leitor biométrico, no qual cada morador tem sua digital cadastrada. Juntamente com o sistema de portaria remota com comunicador entre as portarias de cada um dos blocos com a guarita, onde se encontra um porteiro comum às portarias dos dois blocos. Aparentemente esses dois sistemas provocam em moradores e usuários do Maceió Facilities uma sensação de segurança

Porém aparentemente não só a tecnologia é causa dessa sensação de segurança no MF, mas também a tipologia do edifício, com galerias voltadas para a rua, calçadas largas e uma praça totalmente aberta para a rua, disposta de maneira que se tem uma visão total da praça de qualquer ponto que se esteja. Tendo assim olhos voltados para ele (MF) durante várias horas do dia e parte da noite. Além de um segurança que fica em pontos estratégicos da galeria e da Praça 24 horas, sempre de olho nos passantes (Gráfico 7).

Em seguida, convivência, localização, organização e praticidade. **Convivência** é um ponto que chama a atenção, pois contrasta com o resultado do JTR, onde essa



característica é mais ausente. Quanto à **localização** como já foi mostrada em mapas anteriormente, é privilegiado, em função da diversidade de uso do bairro. Residência se mistura com comércio e serviços de forma muito harmoniosa. Além da proximidade com as praias urbanas de Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca. A **organização** em função do serviço de condomínio que é diferenciado usando um sistema chamado Pay Per Use, no qual são disponibilizados serviços como: camareira, diarista, eletricista, encanador, lavadeiras etc.

#### 4.2.2–Quanto à influenciado uso misto na compra ou aluguel do apartamento.

Nos dois edifícios, JTR e MF, a totalidade dos entrevistados responderam que o fato de o edifício ter a tipologia de uso misto, influenciou sim na compra ou aluguel.

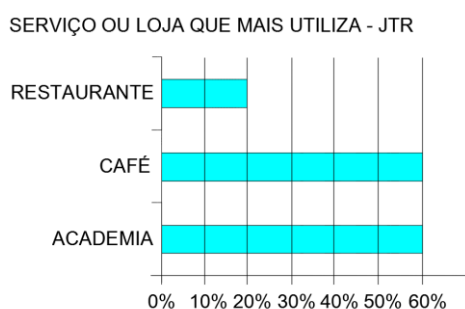
Nas entrevistas 100% dos moradores do JTR, confirmaram que o diferencial de ter um térreo com comércio influenciou na compra ou aluguel da unidade residencial, porém todos também responderam que não utilizam muito o térreo e que compraram em função da valorização que a tipologia proporciona ao imóvel.

#### 4.2.3–Lojas ou serviços mais utilizados no condomínio?

Os estabelecimentos comerciais citados pelos moradores do JTR como os mais utilizados foram: academia 60%, restaurante 20% e café 60% (Gráfico 9). O Bairro onde está localizado o JTR é privilegiado quanto à variedade de comércio e serviços, num raio de 400 metros, 15 minutos a pé, é possível ter acesso aos mesmos serviços oferecidos no pavimento térreo do JTR.

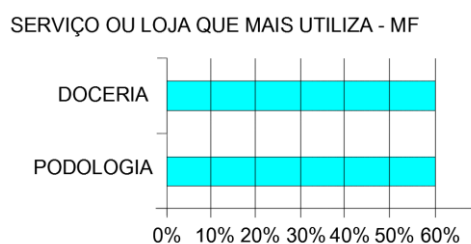
No MF, Os estabelecimentos comerciais citados como os mais utilizados foram: podologia (com 60%) e doçaria (60%). Os demais serviços não recebem tanto a visita de moradores, muito mais de pessoas de fora do complexo (Gráfico 10).

**Gráfico 8 - Serviço ou loja mais utilizado (JTR)**



Fonte: A autora, 2016

**Gráfico 9 - Serviço ou loja mais utilizado (MF)**



Fonte: A autora, 2016

#### 4.2.4Tipo de comércio ou serviço que falta no condomínio

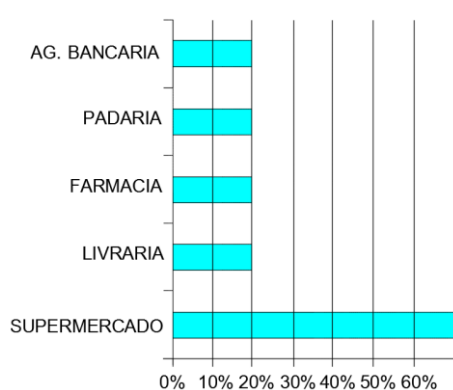
A preferência no JTR pelo supermercado e no MF pela loja de conveniência se dá em função de sua propaganda na época das vendas se basear na presença desses dois

estabelecimentos nos empreendimentos (Gráficos 11 e 12). O que até hoje não se concretizou em nenhum dos dois empreendimentos.

Uma entrevistada do JTR relatou ainda que o tipo de comércio que gostaria ter no empreendimento é loja de roupa, Agência Bancária, porém não tem certeza pois um público “misto” poderia vir a frequentar o local tirando a tranquilidade.

**Gráfico 10 - Estabelecimentos mais esperados (JTR)**

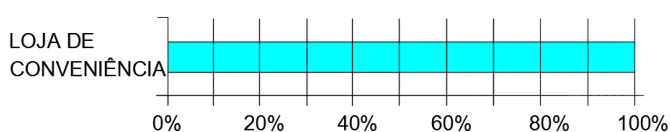
ESTABELECIMENTO QUE AINDA GOSTARIA QUE TIVESSE NO EMPREENDIMENTO - JTR



Fonte: A autora, 2016

**Gráfico 11 - Estabelecimentos mais esperados (MF)**

ESTABELECIMENTO QUE AINDA GOSTARIA QUE TIVESSE NO EMPREENDIMENTO - MF



Fonte: A autora, 2016

#### 4.2.5 Opinião sobre a passagem para a praia ser fechada por grades

Sobre o impedimento da passagem para a praia 100% dos moradores do JTR se mostraram favoráveis. O resultado dessa questão acabou sendo decisiva para elaboração da etapa seguinte da pesquisa, com foco na questão do público x privado.

O projeto original trazia a passagem para a praia sem o bloqueio por meio de grades e da guarita que existe hoje, em assembléia geral os moradores deliberaram e aprovaram o fechamento da passagem para a praia.

Um pensamento parece ser recorrente, o de que o fechamento torna o local (bulevar) mais seguro. A seguir as opiniões de cada um dos moradores entrevistados a respeito:

Morador (a) 1 - acha que a passagem filtra a entrada de pessoas, gosta do fato de ser fechado, pois uma abertura maior pode tirar a tranquilidade e tornar os moradores “reféns” do público.

Morador(a) 2- acha que o fechamento é uma segurança a mais.

Morador(a) 3- acha necessário que seja fechada em função da segurança

Morador(a) 4- acha bom pois mantém a fiscalização mais fácil.

Morador(a) 5-as grades tornam o ambiente mais seguro.

Além dessas respostas à entrevista, outros comentários e opiniões foram levados em consideração para definições da pesquisa:

Morador(a) 1- almeja para o empreendimento: loja de roupas e Agência Bancária, porém não tem certeza pois poderia deixar o público “misto”.

Morador(a) 2- afirma que o empreendimento tem muitos investidores que não moram e só passam temporada na cidade.

Morador(a) 3- diz que adora morar no JTR, porém com família não moraria, acha que não é ambiente para família.

Morador(a) 4- casado e com um filho de 3 anos ele diz que o JTR para casal é bom, mas para família grande é complicado. “Estão desvirtuando a forma de moradia, o fato de ter muitos alugueis torna-se uma mistura muito grande de pessoas.”

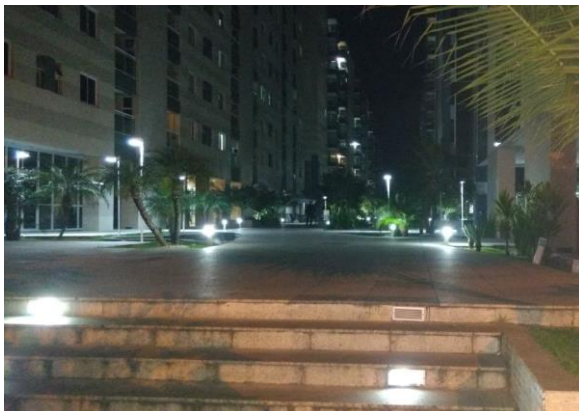
Morador(a) 5- acha que a multiplicidade de tipologias (1 a 4 quartos), traz diferentes arranjos familiares o que torna o ambiente pouco familiar.

A preocupação dos moradores com relação à frequência das áreas estudadas (de transição), trouxe a necessidade de se aprofundar melhor na questão da compreensão de como essas áreas são vistas por moradores, e trouxe a necessidade de saber a opinião dos demais frequentadores dessas áreas (externos), não moradores que utilizam a área seja para consumo ou lazer, ou simplesmente para um momento de descanso no meio de uma caminhada.

### 4.3 OBSERVAÇÕES PARTICIPANTES

#### 4.3.1 Jatiúca Trade Residence (JTR)

No acesso pela Rua José Pontes de Magalhães ao JTR, duas rampas e as duas escadas que se distribuem, nos 55 metros de frente do terreno para vencer um desnível de aproximadamente 50 cm de seu piso em relação à calçada. Na visão da autora, esse desnível constitui uma barreira tanto física quanto psicológica, pois provoca certa intimidação, a quem pretende ingressar ao complexo (Figuras 92 e 93).



**Figura 92 – Acesso pela Jose pontes de Magalhães ao JTR**  
Fonte:A autora



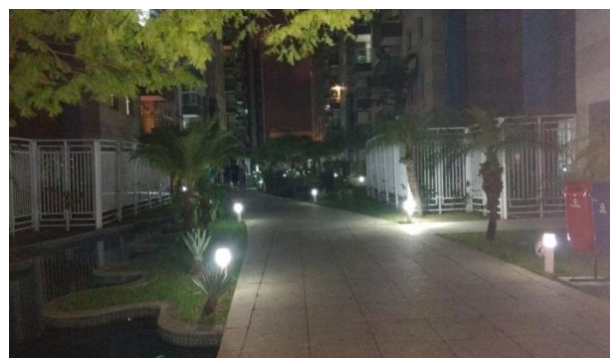
**Figura 93 – Desnível de 50 cm em relação à calçada no acesso rua José Pontes de Magalhães**  
Fonte:A autora

Ainda sobre o acesso pela Rua José Pontes de Magalhães, Além da barreira arquitetônica (desnível), outra barreira, humana, faz o pedestre pensar duas vezes antes de adentrar no JTR, seguranças armados (cerca de 8) se espalham ao longo do bulevar (figura 94), observando todos que entram e segundo eles mesmos, a depender da aparência do usuário chegam a perguntar o que deseja e qual o destino a pessoa irá tomar.

O bulevar estende seus 15 metros de largura, ao longo de 250 metros de comprimento (Figuras 94 a 97), mas apenas em seus primeiros 60 metros a partir da Rua José Pontes de Magalhães é que se distribuem as lojas e outros estabelecimentos comerciais. Os demais 190 metros restantes são apenas passagem de pedestres, e dão acesso apenas às portarias dos edifícios.



**Figura 94 - Bulevar JTR**  
Fonte: jtr.com.br

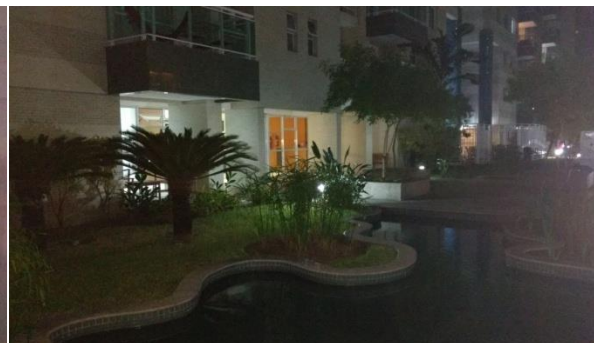


**Figura 95 - Área residencial do JTR**  
Fonte: A autora



**Figura 96 - salão de festas fechado no térreo do JTR**

Fonte: A autora



**Figura 97 - Bulevar JTR área mais residencial**

Fonte: A autora

Nas visitas feitas ao local, pode-se perceber que a grande maioria das pessoas que frequentam o pavimento térreo do JTR são moradores dos residenciais, ou trabalham, ou tem negócios nos edifícios comerciais do complexo, raramente percebeu-se a presença de pessoas de fora, a não ser usando o bulevar apenas para passagem.

Mesmo assim o fluxo de pessoas que usam a passagem como alternativa de caminho, só para passagem, acaba ficando diminuído pela impossibilidade de acesso direto pela saída da praia. O acesso pela praia é fechado com grades e uma guarita com um porteiro 24 horas, e como em qualquer edifício, o porteiro pergunta o destino e avisa ao morador através de interfone, se for para o comercial ou apenas passar para a outra rua, também é permitida a passagem, porém segundo os próprios funcionários e depender de como o visitante estiver vestido, eles impedem sim a passagem (Figura 98).



**Figura 98 - Saída para a praia JTR**

Fonte: Google maps, Acesso em agosto 2017

A rua paralela à da praia de acesso ao JTR, José Pontes de Magalhães, no bairro Jatiúca, é uma via local onde se encontram os fluxos de uma escola, uma galeria, um estacionamento. E ainda recebe o fluxo de outra rua perpendicular (Rua Pio XII), nessa rua há outra escola onde à noite funciona uma faculdade. Outros estabelecimentos funcionam

na Rua Pio XII próximos ao encontro dela com a rua José pontes de Magalhães, como restaurantes, cabeleireiros, caracterizando-a como uma rua basicamente comercial, com grande fluxo de carros e pedestres (Figura99).



**Figura 99– Localização do trafego próximo ao JTR**  
Fonte: Google Maps, 2016. Adaptado pela autora

Em visita feita em agosto de 2017, notou-se uma mudança estrutural em relação ao número de funcionários no JTR. O acesso foi feito pela praia e verificou-se que não havia porteiro, mas por interfone era solicitada a abertura da grade, sem muitas explicações o portão foi aberto. Outra mudança sentida foi a quantidade de segurança ao longo do bulevar, apenas um no lado da Rua José pontes de Magalhães.

#### 4.3.2 Maceió Facilities (MF)

Diferente da maioria dos edifícios da área (térreo 1,80m acima da calçada), o MF tem seu pavimento térreo num nível pouco acima da calçada, que é vencido através de rampa suave. Fato que torna bem mais fácil o acesso pelos pedestres. O terreno de esquina ajuda a democratizar ainda mais esse acesso. No caso do MF existe uma inversão do passeio que aproxima ainda mais o pedestre do empreendimento. O percurso que o pedestre utiliza para ir de um extremo a outro do terreno pela calçada do MF o faz passar pela frente de 8 das 16 lojas existentes (Figura 100).



**Figura 100 - Lojas durante o percurso dos pedestres (Ed. Maceió Facilities)**

Fonte: A autora

As demais lojas são acessadas através da praça de aproximadamente 500 metros quadrados, com bancos, espelhos d'água e vegetação, que para o pedestre que não conhece, a área aparece como uma grata surpresa para um descanso num caminhada maior (Figura 101).



**Figura 101–Praça do MF**

Fonte:A autora

Dois funcionários fazem a segurança do lugar, um deles na guarita (Figura 102), que é comum aos dois edifícios (torre Green e torre Blue) e outro ao longo da calçada.



**Figura 102 - Guarita (Ed. Maceió Facilities)**  
Fonte: Google maps

A praça é uma área mais restrita, sem presença de pessoas de fora do complexo, aparentemente muitos passam pois é calçada, mas só ficam os que irão consumir, a praça é ocupada apenas por moradores, geralmente idosos, e funciona também como espaço para que as crianças que acompanham adultos que se encontram nos estabelecimentos comerciais.

Pórem não foi observado a presença de crianças moradoras do residencial, os bancos, jardineiras suspensas, espelhos d'água e a sombra do carramanchão, não convidam à brincadeira, mas sim a um sentar despreocupado para descanso ou conversa em momentos de lazer. Além disso as jardineiras suspensas e escadas para vencer os espelhos d'água tornam a brincadeira das crianças perigosa (Figuras 103 a 104).



**Figura 103–Jardineiras suspensas MF**  
Fonte:A autora



**Figura 104 – Espelhos d'água MF**  
Fonte: A autora



O Maceió Facilities funciona para a área como um ponto de encontro de pessoas que frequentam o local, final da tarde até à noite um movimento toma conta do térreo, seja nas docerias, seja na sorteveira, seja no restaurante japonês ou na loja de vinhos ou até mesmo nas calçadas, o prédio realmente movimentada e traz vida àquela área(Figuras 105e 106).



**Figura 105–Galeria do MF**  
Fonte:A autora



**Figura 106–Loja de vinhos a noite MF**  
Fonte:A autora

#### 4.4 CONVERSAS INFORMAIS

Foram abordados sete (7) usuários no JTR, e nove (9) usuários no MF, entre novembro de 2017 a agosto de 2018, os usuários não foram identificados.

##### 4.4.1 Jatiúca Trade Residence (JTR)

Usuário 1(interno) - Proprietário de uma das lanchonetes do JTR falou sobre segurança. Ela informou se distribuíam pelo bulevar cerca de dez seguranças armados, mas que nos últimos meses esse número fora reduzido a um segurança desarmado para cobrir todo o espaço.

O usuário relatou que se sente inseguro por conta da falta dos seguranças armados, porém foi perguntado sobre episódios de roubo ou assalto no edifício o mesmo disse que nunca soube de nenhuma ocorrência nesse sentido.

Usuário 2(externo) - Senhora indo a um aniversário em um dos apartamentos.

Usuário 3 (externo) - jovem indo buscar encomenda em um dos apartamentos.

Usuário 4(interno) - Senhor cerca de 55 anos, o qual se mostrou mais receptivo. A ele foi perguntado a respeito do caráter do bulevar, se aquele espaço se caracterizava como mais público ou mais privado na percepção dele. A resposta foi que considerava a

passagem privada, afinal o condomínio a mantinha, mas que mesmo assim o fato de pessoas poderem passar não o incomodava, e que os usuários externos mais presentes eram estudantes dos colégios próximos.

Usuário 5 (interno) - No momento da interação com o usuário 5, uma senhora que passava ouviu a conversa e interferiu discordando dele, ela, também moradora, disse que apesar de não gostar muito, achava que o lugar tinha caráter público, que era obrigatório deixar qualquer pessoa passar. Ela acreditava que a passagem havia sido uma rua anteriormente e que a mesma havia sido fechada para carros e colocada sob custódia do prédio, mas que ainda assim continuava pública. Dúvidas como essa parecem freqüentes entre moradores e funcionários, pois também permeou outra conversa com um dos seguranças que também achava que a passagem no bulevar era pública e por isso não poderia ser fechada.

Usuário 6(interno) - Pai e filho transitavam pelo bulevar, cada um com um par de patins nas mãos, foi perguntado porque tiraram os patins para transitar pelo bulevar, e o pai disse que eles foram abordados por um dos seguranças ao acessarem o bulevar (lado da Rua José Pontes de Magalhães),e lembrados de que por ali não se pode transitar de patins. Eles tiraram os patins e continuaram a caminhada, descalços, até a portaria do edifício, disse ainda que não sabiam o motivo de tal proibição. Posteriormente em conversa com o segurança, o mesmo explicou que o piso do bulevar era elevado e que a laje se encontrava 50 cm abaixo, que as pedras eram soltas e que o uso dos patins poderia quebrar o piso.

Usuário 7(interno) - Em conversa com um dos seguranças, foi perguntado o que ele achava sobre o fato de o edifício ser aberto, sem muros. Ele respondeu que acha que o prédio fica inseguro, em função de os seguranças não serem mais armados e que os moradores também acham isso, porém disse também que nunca soube de nenhuma ocorrência, nenhum assalto, depois falou que existe certa tranquilidade no prédio. Aparentemente, as falas deste entrevistado são contraditórias com relação ao medo da insegurança e a sensação de tranquilidade. Ele ainda acrescentou que achava que não existia a possibilidade de fechar a passagem pois o bulevar era público e que o edifício não podia fechar nem impedir ninguém de passar.

#### 4.4.2 Maceió Facilities (MF)

Usuário 1 (externo) - Mulher de aproximadamente 35 anos, estudante de mestrado da UFAL. Em seu depoimento ela diz que ao se deslocar pela Ponta Verde se deparou com o Maceió Facilities, se encantou com o lugar e adentrou à praça, sentou-se em um dos bancos e passou a ler um livro. Quando se deu conta estava sendo observada pelo segurança, não foi abordada, mas sentiu-se intimidada apenas com o olhar. Será que realmente existe uma permissão para qualquer pessoa frequentar a praça? Num segundo momento ao utilizar o café existente no prédio para um encontro com as irmãs, a usuária diz que a experiência foi muito mais agradável.

Usuário 2 (interno) - Senhora de aproximadamente 40 anos, moradora e proprietária de loja de roupas e cabeleireiro. Na abordagem direta a respeito do que achava do caráter do espaço do térreo, se mais público ou mais privado, ela diz que acha o espaço muito mais privado que público, que quase não via pessoas de fora frequentando a praça, que o objetivo do espaço era ser “intimista”.

Usuário 3 (interno) - Funcionária da loja de vinhos. Relatou que a loja de vinhos movimenta o prédio a partir das 17 horas e fecha as portas às 11:30Hs, com portas de vidro, as pessoas que ultrapassam esse horário as vezes ficam até 3 da manhã. Funciona como um barzinho, a garçonete falou bistrô. O estabelecimento fecha na segunda feira e se encontra aberto nos demais dias. O seu interior conta com 10 mesas, além de duas mesas mais altas que ficam locadas na calçada em frente à loja.

Usuário 4 (interno) - Em conversas com alguns dos vendedores das lojas (óptica, joalheria, podologia e doçaria) constatou-se que a maioria dos clientes que frequentam as lojas é de fora do condomínio, com exceção da podologia que segundo a atendente, recebe frequentemente clientes moradores dos blocos residenciais.

Usuário 5 (interno) - morador, idoso, que frequenta a praça todos os dias e diz que tem uma grande sensação de segurança. Ele relatou que atribui a sensação de segurança aos seguranças e ao sistema onde existe uma guarita que é ligada às portarias e a monitoram 24 horas. Perguntado se o fato de vários olhos estarem olhando para ele, como as janelas dos prédios em frente, o pedestre que passa constantemente, os carros que passam em velocidade baixa em função de ser uma rua local, não são também fatores que influenciam a sensação de segurança. Ele pensou um pouco e depois admitiu que sim, que esses fatores ajudam a criar a sensação de segurança.

Usuário 6 (interno) - Segurança local, 50 anos, Nesta conversa o segurança foi perguntado sobre o que achava do fato de o edifício não ser murado. O mesmo respondeu que acha “bacana a engenharia” do prédio, a forma como fizeram, fechando a rua e jogando a calçada pra dentro do prédio, não tirou a segurança do local, muito pelo contrário, ele acha que dá uma sensação de segurança por ser aberto, “não sei dizer como nem porque, mas existe essa sensação de segurança né”. Perguntou-se ainda se existia alguma norma que proibisse alguma pessoa de frequentar o local, ele disse que não existe, que nessa área aberta todo mundo pode circular livremente.

Usuário 7 (interno) - Jovem do sexo feminino, moradora do MF, 30 anos aproximadamente, com filho de 3 anos. Foram feitas duas perguntas, se achava que o local tinha um caráter mais público ou mais privado, e se a tipologia do edifício trazia para ela uma sensação mais de segurança ou de insegurança. A resposta à primeira pergunta foi que achava que o local tinha um caráter mais público, porque era de fato um local público. E para a segunda pergunta disse que o local traz mais uma sensação de segurança, porém atribuiu essa sensação à presença do segurança que circulava no local e não à tipologia. A jovem fez mais uma observação quanto à Praça do Maceió Facilities, a de que poderia haver naquele espaço um local para brincadeiras das crianças.

Usuário 8 (interno) - Jovem do sexo feminino, Proprietária de um dos estabelecimentos comerciais. Foi novamente perguntado se a pessoa achava o local mais público ou mais privado. E a resposta foi que via como um espaço híbrido, na mesma proporção público e privado, disse que a cidade está começando a abrir a cabeça para esse tipo de espaço. A conversa transcorreu no assunto do aspecto público privado, ela comentou que a praça era pouco usada pelos moradores do prédio, que não tinha atrativos para as crianças, e que a área de lazer na cobertura era pouco usada. Mas que em contrapartida vários senhores de idade de outros prédios frequentavam a praça, criando um movimento na parte da tarde.

Usuário 9 (externo) - Proprietário de comércio na praça do skate. Disse que entende o lugar (MF) mais como público em função do comércio existente. Falou que a proximidade e a tipologia do MF não influenciou para a implantação do seu comércio na praça, logo em frente ao MF, mas reconhece que o prédio cria uma vida no bairro. Acha ainda que os seguranças da praça deveriam trabalhar armados.

#### 4.5 CONSIDERAÇÕES DO CAPÍTULO 4

Nas três modalidades de coleta de dados utilizada, Entrevistas preliminares, observação participante e conversas informais, alguns temas se cruzam e se complementam, são eles: SEGURANÇA, RELAÇÃO PÚBLICO X PRIVADO, PROJETO ARQUITETÔNICO.

Com relação à segurança, no JTR, dois fatos chamam a atenção: A abertura para a praia, característica marcante para esse tipo de empreendimento que aparentemente teria sido projetado para ser uma área de livre circulação para um público maior, acaba sendo fechada por decisão dos moradores logo no início da ocupação. Esse fato mostra que os usuários internos não compreenderam de fato a proposta do projeto original e que não estão preparados para conviver num espaço mais democrático. E tira a possibilidade de análise de uma situação onde uma maior abertura poderia trazer até mesmo uma segurança maior pelo fazer de estar mais ocupado, onde um maior número de pessoas poderia trazer uma sensação e de fato maior segurança. Ainda com relação à segurança, no MF, acontece o oposto, o fato do edifício ser mais aberto e mais visto por pessoas de fora, traz para o usuário das áreas comuns uma maior sensação de segurança.

O fato de as pessoas almejamem que essas áreas comuns sejam mais frequentadas por pessoas de dentro dos edifícios, tanto no JTF quanto no MF, demonstram que os moradores de ambos os edifícios preferiam que os espaços de transição de seus edifícios fossem mais privados e que o fato de pessoas de fora poderem frequentar não é tão bem visto por eles.

O projeto arquitetônico do JTR, possui elementos originais como o desnível em relação à calçada e o fato de o piso ser elevado, impedido por exemplo o uso de patins na área do bulevar. E também decisões tomadas posteriormente como o fechamento da saída para a praia. Que tornam o local mais privado e inacessível à eventuais usuários externos que poderiam usufruir dessa área de transição.

Já no MF, decisões projetuais como o fato de ser um terreno de esquina e do térreo ser praticamente no mesmo nível da calçada faz com que haja uma maior ocupação por parte de usuários externos e do movimento que se cria em determinados horários que trazem vida ao ambiente urbanos no qual o edifício está inserido. Porém a localização da praça e elementos como espelhos d'água e jardineiras suspensas, afastam usuários que poderiam utiliza-la como uma extensão da Praça do Skate e como playground para crianças.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A segurança e a mobilidade urbanas deveriam ser uma função de ruas e calçadas. A mobilidade, sustentabilidade e a segurança são características de um ambiente urbano sadio. A transição entre os edifícios e as calçadas, tem grande influência nesse equilíbrio. Casos de violências fazem com que as pessoas usem cada vez mais o carro para se locomoverem, mesmo que os percursos sejam curtos e possíveis de serem feitos a pé, afastando-as das ruas. Esse esvaziamento só aumenta a violência, alimentando um ciclo ruim, que inclui o aumento dos congestionamentos, conseqüentemente o consumo de energia e stress dos cidadãos.

A grande maioria dos adultos que viveram sua infância nos bairros da parte baixa de Maceió, atualmente sente tristeza porque seus filhos não estão tendo a oportunidade de brincar na rua, não terão a liberdade de tocar a campainha da casa de vizinhos para chamar outras crianças para brincar, de andar de bicicleta até grandes distâncias, fazendo dessa brincadeira uma aventura. E não se dão conta que a forma como moram, claro juntamente com o aumento da violência e da marginalidade é que as privou dessa infância rica de experiências, que é tão importante para uma vida adulta equilibrada.

É pelas ruas e calçadas que nos movemos de um edifício para outro, mesmo nos locomovendo de carro, em algum momento temos de colocar o pé na rua para acessar os prédios (ou casas) que moramos ou estamos a visitar, para realizar as mais diversas atividades comuns do nosso dia a dia. Nesse contexto o encontro do edifício com solo onde todos são pedestres, de onde avistamos a cidade, pode ser uma experiência positiva ou negativa a depender de como esse edifício toca o chão, como é esse pavimento que liga o edifício ao espaço urbano, que está, portanto ao nível dos nossos olhos quando estamos na calçada.

O prédio pode ser muito feio, porém se tiver um pavimento térreo vibrante, a experiência pode ser positiva. E ele pode ser muito lindo, porém se o térreo é um muro cego, a experiência na rua será pouco positiva. Os urbanistas contemporâneos entendem que os pavimentos térreos impactam emocionalmente muito mais os pedestres que passam na rua do que todo o restante do prédio. O contato do pedestre com o pavimento térreo é muito próximo e pessoal. Essa zona de transição entre o espaço urbano e o prédio é um espaço natural para uma ampla variedade de atividades potenciais que podem ligar o interior com a vida na rua.

Tendo em vista a importância dos pavimentos térreos dos edifícios para o contexto urbano, essa pesquisa de mestrado em arquitetura e urbanismo, vem analisar os mesmos (pavimentos térreos) nos edifícios de uso misto em Maceió.

A primeira parte da pesquisa trata de uma análise de 10 edifícios de uso misto em Maceió, anteriores a 2004, quatro categorias foram balizadoras para o levantamento de dados dessa etapa da pesquisa: nível do pavimento térreo em relação à calçada, quantidade de acessos, localização (esquina ou de meio de quadra) e percentagem da área de transição com relação à área do pavimento térreo.

A combinação da análise (desses 10 edifícios) de três dessas categorias, "nível do térreo em relação à calçada", "quantidade de acessos" e "localização, se de esquina ou de meio de quadra", levou ao entendimento que a situação mais favorável para a vitalidade do espaço urbano, é quando o pavimento térreo é no mesmo nível da calçada, e também quando o mesmo possui mais de um acesso, criando uma circulação de entrada e saída, assim como nos prédios localizados em terrenos de esquina. Nesses edifícios o movimento e fluxo de pessoas se mostraram maiores do que nos edifícios onde o térreo é elevado em relação à calçada, naqueles com um único acesso e nos localizados em terrenos de meio de quadra.

Entre os 10 edifícios, os que na visão da pesquisadora dão mais vida ao espaço urbano em que estão inseridos são os Edifícios Côte D'Ázur e Edifício Ana Maria/Hotel Tropicallis Slim

No edifício Côte D'ázur (térreo no mesmo nível da calçada, acesso único e terreno de esquina), apesar de ser único o acesso às lojas comerciais, o mesmo cria uma circulação interna, que traz o usuário para o interior do edifício. O acesso às lojas que são internas abre-se para uma grande calçada, onde funciona um café, com mesas na calçada, o movimento do café, o fato de ser de esquina e receber o fluxo da Avenida Álvaro Otacílio (praia) com a Rua Hamilton de Barros Soltinho, e também em função de o acesso às lojas ser livre. Essa combinação de fatores traz uma sensação de segurança para o pedestre.

O café com mesas na calçada e o acesso livre às lojas sinaliza "pode entrar", é proteção, princípio de segurança, tem alguém dentro te olhando e te guardando.

O segundo edifício que se destaca na sua relação com a rua é o Edifício Ana Maria/Hotel Tropicallis Slim (térreo no mesmo nível da calçada, dois acessos e terreno de meio de quadra, rua a rua). Quando ele toca o solo, o faz de maneira suave, existe uma fluidez no seu pavimento térreo, assim como o Côte D'ázur existe uma circulação interna de acesso a lojas, configurando uma tipologia de galeria, porém nele existem dois acessos, um para a Avenida Antônio Gouveia (praia) e outro para a rua paralela, Av. Jangadeiros

Alagoanos. Nessa situação a circulação interna além de dar acesso às lojas existentes, funciona ainda como passagem de uma rua à outra, as portas estão sempre abertas e não existe restrição de acesso até determinado horário, nem segurança nas portas externas da galeria, essa opção alternativa de passagem entre as duas ruas é o que esse edifício traz de maior contribuição ao entorno urbano. Ao longo da circulação interna existem bancos e jardins que são um convite a permanência, ao descanso.

Nos edifícios onde o térreo é deslocado da calçada em altura, a presença e fluxo de pessoas nas áreas privadas de acesso público se tornam bastante diminuídos em relação aos descritos acima, apesar de não ter fechamentos como portões e grades, a diferença de altura se torna uma barreira, pois apenas o usuário que irá consumir no local tem motivação para adentrar. Por outro lado, em função das mesas dos restaurantes serem na área externa, existe uma comunicação visual entre interior e exterior, tornando a rua mais segura. Como é no caso dos edifícios Seis Irmãos e Sea Tower e Neo.

As áreas comerciais dos edifícios Neo e Tenerife têm seus acessos voltados diretamente para a calçada, não possuem um espaço de transição significativo em comparação com os dois primeiros citados, mas funcionam como fachada ativa e, portanto proporcionam segurança aos pedestres que transitam pela área.

Nos demais edifícios (Mariner, Daniela e Fiordes) o acesso é restrito a quem irá frequentar as lojas ou serviços oferecidos e a dinâmica de seus pavimentos térreos se assemelham mais aos edifícios convencionais fechados com muros.

Aplicando as mesmas categorias que balizaram a primeira parte da pesquisa nos edifícios do segundo momento, posteriores a 2004: JTR (térreo elevado em relação à calçada H= 50cm, meio de quadra, dois acessos, rua a rua) e Maceió Facilities (térreo no mesmo nível da calçada, terreno de esquina, acesso único, tipo galeria). Os dois possuem situações favoráveis, porém no JTR a passagem criada pelo bulevar de uma rua a outra acaba não promovendo fluxo de pessoas por conta da forma como funciona, onde a saída para a praia é fechada com grades e guarita. E no Maceió Facilities a tipologia tipo galeria promove um grande fluxo de pessoas, a praça por só possuir um único acesso acaba sendo menos utilizada do que poderia se servisse de passagem para a outra rua.

Os aspectos que serviram de base para a análise da segunda etapa da pesquisa (edifícios de uso misto em Maceió posteriores a 2004) (JTR e MF) foram: segurança, relação público x privado e projeto arquitetônico e especificação dos materiais.

No JTR a segurança não foi citada como ponto positivo, pelo contrário, a exemplo do fechamento da saída para a praia pelos moradores, percebe-se um certo receio dos moradores com relação à tipologia aberta do bulevar, quanto a visitantes indesejados.



Atualmente a guarita que dá acesso à saída para a praia no JTR, encontra-se sem o porteiro, e através de interfone o visitante se identifica e tem acesso à passagem. A diminuição da quantidade de seguranças e o fato de não trabalharem mais armados, aumenta a sensação de insegurança entre os usuários.

A vontade dos moradores de fechar a saída para a praia, logo no início da ocupação do edifício por eles, além de tirar a chance de análise de como seria essa dinâmica onde o espaço poderia se tornar mais público do que privado, que sensação de segurança ou de insegurança prevaleceria entre eles. Também demonstra a falta de compreensão dos moradores sobre benefícios que a abertura do espaço poderia trazer para a área urbana ao redor dele.

Em função desse fechamento e de outros fatores como a diferença de nível em relação à calçada (50 cm acima), o característica de piso elevado do piso do bulevar tornam o espaço restrito à presença de usuários externos. A presença desses usuários ao invés de trazer insegurança poderia ser um fator a mais para aumentar a sensação de segurança no local.

A tipologia aberta do JTR foi determinante para a aquisição dos apartamentos e salas de escritório, porém fica claro com a decisão dos moradores de fechar a saída para a praia com grades e guarita, que não é totalmente aceita por esses mesmos moradores.

Os fatores acima citados, fechamento da saída para a praia, diferença de nível em relação à calçada e especificação do piso do bulevar, fazem parte de decisões projetuais que podem ser repensadas em outros projetos de edifício de uso misto.

Em contrapartida, fato de ter no mesmo empreendimento residência comércio e serviços, no caso do JTR, atende a um dos princípios básicos do urbanismo atual, que é menor consumos dos recursos naturais, conseqüentemente, menor nível de poluição, no momento em que permite deslocamento zero para moradores em diversas atividades comuns a todos no cotidiano, além de tornar a área também provida de serviços importantes.

Outro princípio da cidade compacta presente tanto no projeto do JTR quanto no projeto do Maceió Facilities é a diversidade de tipologias no mesmo empreendimento, que vai de 1 a 4 no JTR e de 2 a 4 quartos no Maceió Facilities. Diferentemente dos edifícios convencionais que possuem em sua maioria uma só tipologia de apartamento, com áreas também semelhantes. Esse tipo de empreendimento abriga a multiplicidade da vida urbana e tem a capacidade de integração, adaptação e flexibilidade das características do tecido urbano. Porém no JTR, onde existe uma grande diversidade de tipologias, essa característica foi citada como negativa para a maioria dos entrevistados. Em função da

rotatividade de pessoas causada por alugueis por temporadas, mas também da multiplicidade de arranjos familiares, que são vistos por alguns moradores como nocivos à um convívio familiar saudável.

Quanto à relação público privada parece haver uma confusão quanto ao entedimento do que é público e do que é privado e o que é privado de acesso público, pelos usuários dos dois edifícios.

Nos dois edifícios pessoas relataram que se incomodavam com a presença de pessoas de fora, mas que não podiam fazer nada enquanto moradores, porque de fato aquele era um espaço de uso público.

Quando na verdade trata-se apenas de uma decisão projetual, não existe área doada para o setor público nem nada parecido com isso, legamente toda área de transição desses dois edifícios são de fato e direito privadas.

No JTR o fato de mais pessoas do complexo frequentarem as áreas de transição, mostra que no JTR a área de transição acaba ficando mais privada do que pública, o fechamento da saída para a praia ajuda a reforçar essa situação.

O JTR é localizado de frente a um cruzamento de duas ruas com bastante comércio, escolas, restaurantes, universidades etc, ou seja ele fica bem no meio digamos de uma confusão urbana e o que poderia ser um ponto nodal para abrandar e receber esse fluxo diverso. Acaba se tornando um lugar vazio e inacessível aos pedestres que passam nas duas ruas.

Com relação à segurança, no MF ela é citada como ponto positivo. Moradores atribuem a sensação de segurança no MF ao único segurança que ronda o espaço e a tecnologia, (sistema de câmera e digital nas duas recepções, ligadas a uma guarita única para as duas torres). Porém nas observações participantes e conversas informais percebeu-se que a tipologia aberta do edifício também proporciona essa sensação de segurança.

Ainda com relação à questão do público x privado, o MF como visto nas entrevistas a maioria dos usuários da sua área de transição é de fora do complexo, exceto moradores idosos que frequentam a praça do MF, a maioria dos frequentadores são de pessoas que estão consumindo nas lojas do comercial.

As características arquitetônicas encontradas no MF, por um lado favorecem a formação de um ponto nodal naquela área em que está inserido, o fato de ser no mesmo nível da calçada, favorece um encontro de pessoas reunidas para as mais diversas atividades, desde ir à doceria, soveteria, restaurante japonês, loja de vinhos, entre outras.

Por outro lado características como os espelhos d'água e as jardineiras elevadas do MF acabam restringindo a presença de crianças menores de 3 anos por exemplo, por conta do perigo de queda. Impossibilitando a brincadeira das crianças.

No Maceió Facilities, as circulações da galeria que perpassa pelas lojas são cheias de pessoas de fora do complexo, porém na praça onde a área é maior e poderia haver uma maior concentração de pessoas de fora independente do consumo isso não existe, pois sua arquitetura não propicia à permanência de pessoas de fora, uma área própria com playground para as brincadeiras de criança poderia ser um bom atrativo para que pessoas de fora do complexo pudessem frequentar sem necessariamente ter que consumir, dessa forma a contribuição do empreendimento para a vitalidade do espaço urbano seria mais efetiva.

Tanto no JTR quanto no MF é pequeno o movimento de crianças nos pavimentos térreos, os dois possuem em suas coberturas áreas de lazer para elas. Porém nos dois empreendimentos foi relatado que pouco se usa a cobertura para brincadeira das crianças. Fica a pergunta, se as crianças em seus momentos em casa não estão brincando nem no térreo dos prédios nem na cobertura de lazer, onde estão? Trancados com seus aparelhos eletrônicos onde um mundo de possibilidades se apresenta?

Os dois condomínios possuem grande potencial para serem agentes transformadores do espaços públicos os quais estão inseridos, porém decisões projetuais e pós projeto fazem com que esse potencial não apareça de forma plena.

No caso do JTR o fechamento da saída para a praia por decisão dos moradores, que impede o livre acesso de transeuntes pelo bulevar; o nível elevado do pavimento térreo a 50 cm em relação à calçada na Rua José Pontes de magalhães, não convida o transeunte ocasional a entrar no prédio, além de outras decisões como o de se ter piso elevado impedindo que patins e bicicletas possam transitar ali. Essas são só alguns dos pontos que se feitos de maneira um pouco diferente poderiam tornar o JTR, um local bem mais vibrante e cheio de pessoas, o poderia torná-lo mais seguro para os próprios moradores.

Já no Maceió Facilities chegou-se à conclusão de que o desenho da praça, sem brinquedos para crianças e com jardineiras que tornam a brincadeira perigosa; sua localização deslocada em relação à outra praça existente; assim como a inexistência de um segundo acesso. Torna a praça que poderia ser mais cheia de pessoas em um espaço intimista, com a presença apenas os moradores e frequentadores do comércio existente.

Para uma próxima pesquisa fica a sugestão de relacionar o desenho urbano e a falta de opções de lazer ao ar livre com a tecnologia que tira as pessoas das ruas e prendem em pequenos espaços limitados á telas de celulares e tablets.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Maria Elisa Moreira. **O início da verticalização em Maceió-AL**: Um estudo tipológico dos edifícios multifamiliares em altura (1690-1970). 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2012.

AQUINO, Afrânio. **Só 37,18% de Maceió é saneada**, 2016. Disponível em: <Gazetaweb.Globo.Com/gazetadealagoas/noticias.php?c=284032/> Acesso em: ago.2016.

ARQUITRAÇOBRAZIL. Modernismo Brasileiro. Blog **ArquitraçoBrasil**. Disponível em: <https://arquitracobrasil.wordpress.com/modernismo-brasileiro/> Acesso em: Set. 2016.

BALSAS, Carlos J. Lopes. **Espaço terciário “O lugar, A arquitetura e a imagem do comércio**. Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da Fau-usp, São Paulo, 2003.

BALULA, L. Planejamento urbano, espaço público e criatividade. Estudos de caso: Lisboa, Barcelona, São Paulo. **Cadernos Metrópole**, Vol. 15, nº 25, pp. 93-122, 2011.

Disponível em: <[http://www.academia.edu/21659680/Balula L. 2011 Planeamento urbanoespa%C3%A7o\\_p%C3%BAblico e criatividade. Estudos de caso Lisboa Barcelona S%C3%A3o Paulo. Cadernos Metr%C3%B3pole Vol. 15 no 25 pp. 93-122](http://www.academia.edu/21659680/Balula_L._2011_Planeamento_urbanoespa%C3%A7o_p%C3%BAblico_e_criatividade._Estudos_de_caso_Lisboa_Barcelona_S%C3%A3o_Paulo._Cadernos_Metr%C3%B3pole_Vol._15_no_25_pp._93-122)>. Acesso em: ago. 2016.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

CARVALHO, Jorge Pessoa de. **A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade – um estudo de sua transformação nos últimos 40 anos**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

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

CAVALCANTE, Rodrigo. Lembranças de uma infância “insegura” pelas ruas de Maceió nos anos 80. **Revista A agenda**. Publicado em 12 de outubro de 2016. Disponível em: <www.agendaa.com.br/vida/gente>. Acesso em: nov.2016.

CORBUSIER, L. E. **A Carta de Atenas**. Versão de Le Corbusier; trad. de Rebeca Scherer. São Paulo: HUCITEC/ EDUSP, 1993.

Fecomércio-SP. **Fachada ativa em edifícios é oportunidade de negócio para comerciantes**. 2014. Disponível em: <<http://www.fecomercio.com.br/noticia/fachada-ativa-em-edificios-e-oportunidade-de-negocio-para-comerciantes>>. Acesso em: jul. 2017.

FIPE, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Relatório de caracterização atual**. Plano Salvador 500. Prefeitura de Salvador, 2015.

GALVÃO, Walter José Ferreira. **COPAN-SP: A trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso**. Estudo compreensivo do processo com base na avaliação pós-ocupação. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2007.

GEHL, Jan. **Arquitetos sabem muito pouco sobre pessoas**. **Basel EconomicForum**. Entrevista concedida a Matthias Oppliger em 17 mar. 2015. Disponível em: <[https://www.tageswoche.ch/de/2015\\_12/basel/683236/%C2%ABArchitects-know-very-little-about-people%C2%BB.htm](https://www.tageswoche.ch/de/2015_12/basel/683236/%C2%ABArchitects-know-very-little-about-people%C2%BB.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2016.

GEHL, Jan. **A vida entre edifícios**. *P/SEAGRAMA*, Belo Horizonte, número 07, página 14 - 21, 2015.

GERHARDT, T. E. ; SILVEIRA, D.T. (Orgs.). **Métodos de pesquisa**. Apostila (Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS). Porto Alegre: Editora UFRGS, 2009.

GESTÃO URBANA SP. Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/incentivo-ao-uso-misto/>>. Acesso em: out. 2016.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2007.

HERTZBERGER, Herman. **Lições de arquitetura**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

IRAZÁBAL, Clara. **Da Carta de Atenas ao Novo Urbanismo, Qual seu significado para a América Latina?** **Portal Vitruvius** nº 019.03, dez. 2001. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.019/821>>. Acesso em: ago. 2016.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KARSSENBERG, Hans. **A Cidade ao nível dos olhos: lições para os plinths**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2015.

LEITE, Carlos. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

LEITE, Carlos; FONSECA, Jealva. **Desenvolvimento Urbano Sustentável e Cidades Compactas: Desafios e Oportunidades para Salvador**. Disponível em: <[www.plano500.salvador.ba.gov.br/download.php?cod=112](http://www.plano500.salvador.ba.gov.br/download.php?cod=112)>. Acesso em: ago. 2016.

LYNCH, Kevin; CAMARGO, Jefferson Luiz. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. **PortalVitruvius**, nº082.03, mar. 2007. Disponível em:<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>>. Acesso em: ago. 2016.

MACEIÓ (Município). Lei Municipal nº 5.593, de 08 de Fevereiro de 2007. Institui o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió. **Diário Oficial do município de Maceió**, Maceió, AL, 2007.

MACEIÓ (Município). Lei Municipal Nº 3.536, de 23 de Dezembro de 1985. Altera o código de postura de Maceió. **Código de Urbanismo de Maceió**, GetCAD, Computação gráfica, 1985.

MACEIÓ (Município). Lei Municipal Nº 3.537, de 23 de Dezembro de 1985, **Código de Edificações de Maceió**, GetCAD, Computação gráfica

MACEIÓ (Município). Lei Municipal Nº 3.538, de 23 de Dezembro de 1985, **Código de Posturas de Maceió**, GetCAD, Computação gráfica, 1985.

MARCHI, Wilson. Arquiteto discute a padronização da arquitetura no seguimento residencial a aponta mudanças que começam a aparecer da acomodação do mercado. Revista **Construção Mercado**. Entrevista concedida a Pâmela Reis em maio de 2013. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/142/artigo290699-1.aspx>>. Acesso em: jun. 2016.

MASTER PLAN, **Plano Estruturante Cruz das Almas**. NEOURBIX, Noaldo Dantas. Disponível em: <<http://www.neourbix.com/project/cruz-das-almas/>>. Acesso em: jan. 2015.

MONTANER, Josep Maria; MUXI, Zaida. **Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos**. São Paulo: Gustavo Gilli, 2014.

MONTEIRO, Circe Maria gama; LOUREIRO, Cláudia. Métodos e técnicas para levantamento de campo e análise de dados: avaliação de lugares, o enfoque da Teoria das Facetas. In: 1º workshop de avaliação pós ocupação, Seção III: **Anais**, ANTAC, NUTAU, 1994.

PANERAI, Philipe. **Análise Urbana**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2014.

Pedra Branca Cidade Criativa. **Entrevista com Jan Gehl**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=WpfUp9ZGlc8>>. Acesso em: out. 2016.

PUIME, Emilio. Diferenças entre espaço público, espaço privado e acessível ao público. **Jusbrasil**. 2013. Disponível em: <emiliopuime.jusbrasil.com.br/artigos>. Acesso em: nov. 2016.

RODRIGUES, Giselly Barros. Espaços de usufruto público nos empreendimentos privados, integração ou segregação? **Portal Vitruvius**, nº187.04, 16 fev. 2016. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/16.187/5935>. Acesso em: out. 2016.

ROGERS, Richard E.; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades Para Um Pequeno Planeta**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 2001.

SABOYA, Renato. Ebenezer Howard e a Cidade-Jardim. **Urbanidades**, publicado em 13 out. 2008. Disponível em: <urbanidades.arq.br /2008/10/ebenezer-howard-e-a-cidade-jardim/>. Acesso em: nov.2016.

SELLTIZ, Claire. **Métodos de pesquisa nas relações sociais**. EPU, 1974.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador – São Paulo: 1920-1939**. São Paulo Studio Nobel, EDUSP, FAPESP, 1997.

SOUZA, Eduardo. Dez dicas para melhorar os espaços públicos das cidades. **ArchDaily**, 7 nov. 2012. Disponível em: <http:// www.archdaily. com.br/br/01-79108/dez-dicas-para-melhorar- os-espaços-públicos-das-cidades>. Acesso em: set. 2016.

SOUZA, Ângela Gordilho. Análise preliminar do relatório de caracterização atual da FIPE, para a revisão do PDDU. Disponível em: <www.plano500.salvador.ba.gov.br/download.php?cod=33>. Acesso em: Out. 2016

TANSCHUIT, Paula. Conexões entre pessoas e lugares podem ser a chave para a segurança dos espaços públicos. **ArchDaily**, 12 set. 2016. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/br/795022/conexoes-entre-pessoas-e-lugares-podem-ser-a-chave-para-a-seguranca-dos-espacos-publicos>. Acesso em: set. 2016.

TOLEDO, Alexandre Márcio; CASADO, Camila Antunes de Carvalho. Condomínios verticais de uso misto na cidade de Maceió/AL: resposta do mercado imobiliário às novas demandas habitacionais? **Anais... III ENANPARQ**, Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2014.

URBANOSE: 15 – **Entretienavec Henry Lefebvre**. Produção de NormandCloutier. Realização de Michel Régner. L'OfficeNational Du Filmdu Canadá, 1972. 4 vídeos digitais (34min. 25s). Entrevista disponível em:

<[http://www.youtube.com/results?search\\_query=henry=lefebvre+1972&search\\_type=&aq=f](http://www.youtube.com/results?search_query=henry=lefebvre+1972&search_type=&aq=f)>  
. Acesso em: 20 jun. 2016.

VARGAS, HelianaComin. **Espaço Terciário – O lugar, a arquitetura e a imagem do comércio**. São Paulo: SENACSP, 2001.

VARGAS, HelianaComin; ARAÚJO, Cristina Pereira de. **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri: Manole, 2014.

VECCHIATTI, Ana Carolina Cruciol. **A evolução histórica das edificações de uso misto**. Londrina: Unifil, 2011.

VIÉGAS, Fernando. Conjunto Nacional, de David Libeskind. **au – Arquitetura e Urbanismo**, ed. 237, dez. 2013. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/237/conjunto-nacional-de-david-libeskind-302145-1.aspx>>. Acesso em: jun. 2016.

VILLA, Simone Barbosa. **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**. 2008. Tese (Doutorado em Tecnologia de Arquitetura) – Universidade de São Paulo, 2008.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2015.