

BENFICA STAY

uma experiência de moradia
estudantil privada em Fortaleza

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CENTRO DE TECNOLOGIA
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

BENFICA STAY

—
UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

POR

Paulo Ricardo Rangel Maciel Pimenta

ORIENTAÇÃO

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Cataog, mediante os dados fornecidos pelo autor

P697b Pimenta, Paulo Ricardo Rangel Maciel.

Benfica Stay: uma experiência de moradia estudantil privada em Fortaleza / Paulo Ricardo Rangel Maciel Pimenta. - 2016
122 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Curso de Arquitetura e Urbanismo, 2016.

Orientação: Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva.

1. Arquitetura de habitação - projetos e plantas - Fortaleza (CE). 2. Mercado imobiliário - Fortaleza (CE). 3. Arquitetura e espaço. Fortaleza (CE). I. Título

CDD 720

Paulo Ricardo Rangel Maciel Pimenta

BENFICA STAY

UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

Trabalho Final de Graduação
apresentado como requisito para
obtenção do título de Arquiteto e
Urbanista pela Universidade Federal
do Ceará.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva

ORIENTADOR
CT - UFC

Profa. Dra. Solange Maria de Oliveira Schramm

PROFESSORA CONVIDADA
CT - UFC

Arquiteto Bruno Melo Braga

CONVIDADO

“Há um gosto de vitória e encanto na condição de ser simples. Não é preciso muito para ser muito.”

[Lina Bo Bardi]

Dedico este trabalho aos meus pais, Reginaldo e Erandi, meu maior exemplo de amor, companheirismo e união.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, a minha família, que sempre esteve comigo nessa longa jornada acadêmica me apoiando e não medindo esforços para tornar possível meu crescimento.

A todos os mestres que participaram desses anos de graduação. Em especial, ao prof. Ricardo Paiva que prontamente aceitou o desafio de ser meu orientador, contribuindo para a construção deste trabalho.

À Jaizza Figueiredo, pela amizade fortalecida ao longo dos últimos anos.

À Pedro Matos, pela companhia e momentos compartilhados.

À Bruna Santiago, Nara Gabriela, Úrsula Priscylla, Carla Tajra, Rebeca Pierre, Pedro Elias, Rafaela Costa, Bruno Lima, Chris Quintino e Renan Marinho pela amizade, risadas e sofrimentos divididos durante os anos de faculdade.

À Gabriella Matos, Mariana Atherino, Luiza Castro, Jônatas Chaves, Eduardo Steinwandter, Eduardo Rossi, Fatima Raposo, Vanessa Araújo e Nádia Freitas por estarem ao meu lado durante o período de intercâmbio. Mesmo estando distante e com o pouco contato no dia-a-dia, a amizade de vocês continua significando bastante.

Enfim, a todos que, embora aqui não citados, contribuíram durante minha trajetória na Universidade.

SUMÁRIO

[1] APRESENTAÇÃO	
1.1 INTRODUÇÃO	13
1.2 OBJETIVO GERAL	14
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
1.4 JUSTIFICATIVA	15
1.5 METODOLOGIA E ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO	15
[2] ANÁLISE DE MERCADO	
2.1 DEMANDA	18
2.2 MERCADO DE HABITAÇÃO PARA ESTUDANTES NO CONTEXTO INTERNACIONAL	23
2.3 MORADIAS ESTUDANTIS NO BRASIL	24
2.4 ULIVING: PIONEIRA EM MORADIA ESTUDANTIL PRIVADA NO MERCADO BRASILEIRO	28
[3] MORADIA ESTUDANTIL: REFLEXÕES CONCEITUAIS E PROJETUAIS	
3.1 GRANDES CORREDORES COMO CARACTERÍSTICA NEGATIVA NA EDIFICAÇÃO	35
3.2 GRADAÇÕES ESPACIAIS	37
3.3 A IMPORTÂNCIA DE UMA OFERTA DIFERENCIADA	40
3.4 POTENCIAL DE SOCIABILIDADE DOS ESPAÇOS COMUNS	41
[4] OBRAS DE REFERÊNCIA	
4.2 KELVIN GROVE CAMPUS LIVING	48
4.3 CONCURSO RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES NO. OURCO-JAURÈS	50
4.4 EDIFÍCIO QUATTRO	52
[5] DIAGNÓSTICO	
5.1 LOCALIZAÇÃO	56
5.2 CAMPUS UFC E SUA RELAÇÃO COM O BAIRRO BENFICA	60
5.3 USO DO SOLO	61
5.4 BENFICA COMO REDUTO CULTURAL E BOÊMIO DA CIDADE	63
5.5 SISTEMA VIÁRIO	65
5.6 LEGISLAÇÃO	66
5.7 MERCADO	68
[6] PROJETO	
6.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES	72
6.2 MEMORIAL JUSTIFICATIVO	74
6.3 DESENHO TÉCNICO	78
6.4 EXPRESSÃO FORMAL	100
6.5 SISTEMA ESTRUTURAL E CONSTRUTIVO	102
6.6 CONDICIONAMENTO AMBIENTAL	104
6.7 MOBILIÁRIO	106
6.8 PONTOS COMERCIAIS	109
6.9 OUTROS ESPAÇOS	111
[7] CONSIDERAÇÕES FINAIS	117
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	118

1. APRESENTAÇÃO

1. APRESENTAÇÃO

1.1 INTRODUÇÃO

O Trabalho Final de Graduação configura-se como a última etapa do processo de formação do aluno dentro da universidade, representando uma síntese de todos os conteúdos aprendidos no decorrer do curso. É, portanto, a partir deste trabalho interdisciplinar que o aluno deverá demonstrar segurança, competência e qualificação para atuar profissionalmente.

A escolha do tema aconteceu de forma natural durante os anos na universidade, estando diretamente relacionado às minhas experiências e preferências pessoais. Ao longo das disciplinas de projeto arquitetônico, desenvolvi especial interesse pela questão da habitação, necessidade fundamental do ser humano como indivíduo não generalizado, de interesses próprios e contextos sociais e culturais específicos.

A partir da experiência obtida em um intercâmbio realizado em Sydney, Austrália, foi possível vivenciar algumas soluções arquitetônicas voltadas para moradia estudantil. O cotidiano de um estudante que mora com outros, longe da família e em uma nova cidade, despertou-me o interesse pelos diversos aspectos da vida deste público e suas implicações na forma de morar. A vivência como graduando na UFC também contribuiu para a identificação das particularidades do dia-a-dia do estudante universitário. Tudo isso me trouxe ideias, críticas e inspiração para o projeto que aqui proponho.

Por fim, demandas crescentes justificam a necessidade de um empreendimento deste tipo não somente em Fortaleza, mas também em outras grandes cidades universitárias brasileiras, uma vez que o mercado imobiliário brasileiro ainda não oferece soluções de moradia diretamente voltadas para estudantes.

Palavras-chave: Moradia estudantil; Mercado imobiliário; Projeto de arquitetura.

1.2 OBJETIVO GERAL

Desenvolver o projeto arquitetônico de uma moradia estudantil privada localizada no bairro Benfica em Fortaleza, que atenderá de forma especializada prioritariamente estudantes cursando ensino superior na cidade. Pretende-se, assim, criar um novo conceito de empreendimento imobiliário, com características especialmente projetadas para atender ao perfil deste público relacionado à comunidade universitária.

1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

_ Atingir uma **gradação do nível de privacidade** dos espaços, desde a esfera mais pública e coletiva até a mais privada e individual, e a qualificação dos ambientes de transição que os interligam.

_ Estabelecer o **uso misto** na edificação, oferecendo serviços aos moradores e vizinhança tais como café, livraria, academia e minimercado.

_ Criar **espaços de uso comum** para convivência, estudo e lazer, de forma a estimular a interação entre os moradores, facilitar a adaptação na nova cidade e ampliar o círculo de amizades dos estudantes.

_ Propor **diferentes tipologias** de dormitórios e apartamentos para atender distintos perfis e demandas de estudantes.

_ Projetar **apartamentos mobiliados** para atender as necessidades do público estudantil.

1.4 JUSTIFICATIVA

As formas de organização contemporâneas cresceram de maneira diversificada, fazendo com que o modelo no qual se mora com os pais até se casar para então se mudar e constituir a própria família deixasse de ser convencional no Brasil. Tal configuração implicou na necessidade de formatos de habitação diferentes da do núcleo familiar clássico, de tal forma que se adequem a variadas demandas.

Desde a pré-história, os nômades buscavam constantemente alimento e clima favorável, assim sempre estavam mudando de local. Nos dias de hoje, as pessoas continuam em busca daquilo que priorizam em suas vidas, tendendo a fixar moradia o mais próximo dessas prioridades. Num cenário onde o diploma de graduação é requisito fundamental para garantir crescimento na vida profissional, os jovens brasileiros estão cada vez mais investindo nos estudos e, para isso, muitas vezes se deslocando em busca de melhores condições de ensino e aprendizagem.

Com a ampliação das vagas e programas que incentivam estudantes a se mudarem de suas cidades para cursar o ensino superior, houve um grande aumento na demanda habitacional por parte de estudantes que moram longe da família. Essa parcela da população, mesmo sendo um segmento social dotado de poder aquisitivo, não é plenamente atendida quando se confronta seu modo de morar. O Brasil teve um desenvolvimento muito tardio no quesito moradia estudantil, não havendo a cultura de se construir edificações especificamente para este fim no país.

Mesmo com uma demanda real que justifica tais empreendimentos, as moradias universitárias privadas, muito comuns na Europa e nos Estados Unidos, ainda não são uma realidade no mercado imobiliário nacional. A falta de investimentos dirigidos aos estudantes por parte dos agentes provedores de habitação acaba resultando em uma tipologia habitacional inadequada a este grupo de demanda, não atendendo suas necessidades espaciais. Quitinetes, repúblicas e pensionatos são exemplos da oferta disponível para estudantes, quase sempre de baixa qualidade. Portanto, a necessidade de implantação de aparelhos com esta finalidade no Brasil é eminente.

1.5 METODOLOGIA E ESTRUTURA DO TRABALHO

A primeira parte deste trabalho realiza uma análise de mercado para entender como funciona este tipo de produto, sua demanda e as experiências do segmento no mercado brasileiro. Posteriormente, a partir de uma revisão da literatura especializada e de estudos de caso, desenvolveu-se uma pesquisa referente às moradias universitárias para entender a dinâmica dessa tipologia arquitetônica e dar suporte ao desenvolvimento do projeto. Por fim, foi elaborado um programa de necessidades, considerando as demandas e especificidades do público-alvo, além de requisitos e premissas, que embasaram o desenho final do edifício e seus espaços.

2. ANÁLISE DE MERCADO

2. ANÁLISE DE MERCADO

2.1 DEMANDA

NÚMERO CRESCENTE DE ESTUDANTES UNIVERSITÁRIOS

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) revelou que o tamanho da população jovem brasileira nunca foi, e nunca será, tão grande quanto o de hoje, correspondendo a cerca de 50 milhões de pessoas na faixa entre 15 e 29 anos de idade, cerca de 26% de nossa população, proporção muito próxima à média mundial. Esse crescimento continuará até 2022. Ainda segundo a mesma pesquisa, a mais alta prioridade dos jovens brasileiros é a educação de qualidade: 85,2% dos brasileiros de 15 a 29 anos elencaram esta opção entre as mais importantes dos temas apresentados (TABELA 01). (INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA, 2013)

De acordo com o Censo da Educação Superior 2013 (2015), divulgado pelo MEC e Inep, o Brasil tinha mais de 7,3 milhões de estudantes universitários no ano de 2013. Tal número representa um crescimento de 86% em relação ao ano de 2003, quando aproximadamente 3,9 milhões de estudantes estavam matriculados em instituições de ensino superior no país (SECRETARIA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, 2014), e continuará aumentando segundo projeção do governo. Esse cenário de democratização do acesso ao ensino superior foi estimulado por uma série de políticas públicas, que vão desde a ampliação de vagas nas instituições públicas até o aumento do financiamento estudantil reembolsável (como o Fundo de Financiamento Estudantil - FIES) e não reembolsável (como o Programa Universidade para Todos - PROUNI), disponível aos alunos das instituições privadas.

TABELA 01

PRIORIDADES DOS JOVENS BRASILEIROS	%
Educação de qualidade	85,2%
Melhoria dos serviços de saúde	82,7%
Acesso a alimentos de qualidade	70,1%
Governo honesto e atuante	63,5%
Proteção contra o crime e a violência	49,0%
Melhores oportunidades de trabalho	46,9%
Melhoria nos transportes e estradas	40,9%
Apoio às pessoas que não podem trabalhar	35,1%
Acesso à água potável e ao saneamento	27,4%
Proteção a florestas, rios e oceanos	20,1%
Acesso à energia em sua casa	19,9%
Eliminação do preconceito e da discriminação	19,5%
Igualdade entre homens e mulheres	11,7%
Liberdades políticas	10,5%
Acesso ao telefone e à internet	10,0%
Combater às mudanças climáticas	7,3%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em INSTITUTO DE PESQUISA APLICADA, 2013.

MOBILIDADE ACADÊMICA A NÍVEL NACIONAL GERADA PELO SISU

A maioria das universidades públicas oferece suas vagas por meio do Sistema de Seleção Unificada (Sisu), uma plataforma online desenvolvida pelo Ministério da Educação que utiliza como critério de classificação a nota obtida no Exame Nacional do Ensino Médio (Enem). Nesse sistema, é possível se inscrever em até duas opções, por ordem de preferência, nas vagas ofertadas por qualquer instituição participante do programa no país. Durante o período de inscrição, o candidato pode acompanhar se sua pontuação é ou não suficiente para ingressar no curso pretendido, com base na nota de corte que é divulgada diariamente para cada curso. Se não, ele poderá mudar sua escolha antes do encerramento das inscrições. Caso o candidato não seja selecionado para nenhuma chamada ou tenha sido chamado apenas para a segunda opção de curso, ainda poderá se inscrever na lista de espera.

O Enem passou a ser aceito, ao mesmo tempo, em diversas instituições privadas em todo o Brasil, que passaram a receber o resultado desta prova em substituição ao vestibular e/ou como complemento ao processo de seleção habitual, inclusive adaptando suas provas às competências cobradas no exame.

Diante do cenário exposto, percebemos que o Enem configura-se como uma espécie de vestibular unificado que, por meio do Sisu, propicia maior mobilidade acadêmica dos estudantes pelo país. Dessa forma, muitos jovens preenchem vagas fora por não conseguirem passar nas universidades do seu estado de origem. Há também aqueles que desejam estudar fora buscando melhor qualidade de ensino em determinada área, linhas de pesquisa específicas e pela experiência de sair da casa dos pais, o que também foi facilitado pela possibilidade de concorrer a uma vaga em uma cidade distante sem precisar ir até o local para fazer a prova. Para os pais, em muitos casos, o custo de manutenção dos filhos que estudam fora de casa é menor do que o valor da mensalidade de uma universidade particular na mesma cidade.

No ano de 2013, mais de 15 mil jovens brasileiros aprovados na edição do primeiro semestre do Sisu se matricularam em universidades públicas de estados diferentes ao de sua origem, segundo levantamento realizado pelo MEC (MORENO e REIS, 2013). Este número expressa uma mobilidade de 13% dos calouros. Na **TABELA 03**, é possível observar tais deslocamentos pelo Brasil dos estudantes matriculados usando a plataforma do Sisu no ano de 2013.

Em cursos mais concorridos, a migração provocada pelo Sisu atinge índices ainda maiores que a média geral. Na mesma edição do primeiro semestre de 2013, quase metade das vagas de medicina oferecidas pelo Sisu foi ocupada por estudantes que não moravam no mesmo estado da instituição em que vão estudar. Tal fluxo migratório na educação superior é maior a cada ano, dadas as inclusões de novas universidades no Sisu. Podemos conferir a evolução do SISU em termos de vagas ofertadas, mobilidade, instituições e candidatos inscritos na tabela abaixo. (**TABELA 02**)

TABELA 02

EVOLUÇÃO DO SISU AO LONGO DOS ANOS				
Ano	2010	2011	2012	2013
Vagas	47.913	83.125	108.552	129.319
Mobilidade	8.353	11.432	13.056	15.671
Instituições	51	83	95	101
Candidatos	793.910	1.080.194	1.757.399	1.949.958

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Site G1.

TABELA 03

MOBILIDADE NO SISU 2013 (Deslocamentos dos estudantes matriculados)

Estado onde a matrícula foi realizada

	AC	AL	AM	AP	BA	CE	DF	ES	GO	MA	MG	MS	MT	PA	PB	PE	PI	PR	RJ	RN	RO	RR	RS	SC	SE	SP	TO	
AC	2.054	4	2	-	-	-	-	-	-	1	2	10	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
AL	1	4.405	-	12	4	-	-	1	1	2	2	4	-	17	8	1	1	3	4	-	1	2	-	-	-	4	-	
AM	40	-	2317	-	-	-	-	-	2	5	11	8	2	1	2	1	1	17	1	-	-	3	11	-	-	-	4	1
AP	-	1	2	153	-	-	-	-	-	2	-	2	-	1	1	3	1	2	3	-	-	-	5	-	-	1	-	
BA	1	176	5	-	4751	31	3	9	10	5	91	22	24	60	367	63	18	74	7	-	1	38	-	-	9	34	8	
CE	8	24	19	1	7	8258	-	-	6	5	5	8	-	100	39	225	4	18	276	-	3	21	1	-	-	8	-	
DS	5	17	6	-	7	22	102	1	63	6	67	19	48	2	36	3	32	15	68	8	-	2	35	3	-	18	4	
ES	2	3	3	-	16	12	-	776	1	-	197	5	10	2	1	3	13	274	2	-	1	18	-	-	-	22	1	
GO	7	11	12	-	4	15	15	-	972	13	109	54	257	1	6	5	15	10	45	-	2	32	1	-	-	26	30	
MA	-	5	6	-	1	14	5	-	3	3380	11	4	23	8	20	1	621	9	19	8	-	2	4	1	-	4	26	
MG	13	26	18	-	67	20	3	35	43	14	11085	46	109	2	19	18	23	54	450	4	-	4	169	6	-	196	3	
MS	1	3	4	-	-	2	-	-	3	1	18	4801	58	-	1	-	3	29	13	-	-	-	24	3	-	33	-	
MT	7	3	5	-	1	5	-	-	5	-	21	35	5604	-	4	3	3	20	9	2	1	1	22	-	-	18	2	
PA	3	7	76	5	6	24	1	-	6	44	14	13	43	1230	13	5	32	9	48	5	-	4	25	-	-	15	13	
PB	3	7	1	-	2	18	-	-	1	5	-	1	7	1	5194	52	6	2	2	48	-	-	3	-	-	2	1	
PE	-	161	4	-	214	49	-	-	2	1	6	6	6	-	597	3833	39	4	23	10	-	-	10	4	1	8	2	
PI	1	4	1	1	5	48	1	-	1	62	3	1	3	1	18	5	7409	2	8	11	-	-	3	1	-	3	4	
PR	5	7	10	-	3	4	-	-	-	1	22	73	59	3	5	-	4	2902	27	2	-	1	124	35	-	36	2	
RJ	8	14	23	-	14	12	1	6	6	6	316	44	36	3	29	12	12	25	13532	6	-	4	106	5	-	40	1	
RN	2	9	6	-	2	42	1	-	2	2	1	5	4	-	301	10	7	-	9	2199	-	1	3	-	-	2	-	
RO	34	2	33	-	2	7	-	-	1	-	4	16	106	-	13	4	4	15	4	1	17	-	12	-	-	4	-	
RR	-	-	7	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	1	-	2	-	-	301	2	-	-	1	-	
RS	3	5	2	-	2	3	-	-	-	2	13	20	16	1	6	3	5	29	39	6	-	3	8268	39	1	15	1	
SC	3	4	2	-	1	1	-	-	1	-	8	10	13	-	2	3	4	130	15	-	-	-	136	387	-	9	-	
SE	-	53	1	-	7	8	-	-	-	8	2	3	-	9	5	2	-	14	6	-	-	4	-	78	10	1		
SP	22	71	31	-	52	54	7	7	21	18	1501	614	249	1	59	42	54	673	724	8	-	2	597	33	1	8885	4	
TO	3	2	-	-	1	5	1	-	9	14	10	4	10	2	1	-	12	2	2	-	-	1	6	-	-	1	432	

*Estudantes que permaneceram em seu estado de origem

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Site G1.

SISU E MOBILIDADE NO CEARÁ

Segundo o Censo da Educação Superior 2013 (2015), o Ceará conta com 54 Instituições de ensino superior, sendo 8 públicas (4 federais e 3 estaduais). Na cidade de Fortaleza, três destas instituições adotam, totalmente ou parcialmente, o Sisu como forma de ingresso em substituição ao vestibular: a Universidade Estadual do Ceará (Uece), a Universidade Federal do Ceará (UFC) e o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia (IFCE). Além delas, instituições privadas, como a Universidade de Fortaleza (Unifor), reservam certa porcentagem das vagas para ingresso via nota do Enem.

Tanto a UFC como o IFCE aderiram ao Sisu em 2011, tendo todas suas vagas, dos dois semestres, disponibilizadas por meio do sistema que ocorre no início do ano. Já a UECE passou a utilizar o Sisu como forma de ingresso para seus cursos de graduação no primeiro semestre de 2015, reservando 25% de suas vagas anuais para o sistema. O restante dos ingressantes desta universidade é composto pelo vestibular tradicional.

Em 2016, a UFC foi a segunda instituição de ensino superior mais procurada do Brasil através do Sisu, com 160.474 inscrições (**TABELA 04**). No mesmo ano, o Ceará foi o estado com o sexto maior número de inscrições no Sisu, com 155.724 candidatos (UNIVERSIDADE..., 2016). Esse grande interesse pela instituição por parte dos candidatos tem reflexos na mobilidade acadêmica de estudantes de fora do estado para o Ceará.

Cerca de 9% dos aprovados na Universidade Federal do Ceará (UFC) pelo Sisu em 2016 são de pessoas não residentes no território cearense. Ao todo, são 536 candidatos nessa situação. Os cursos de Medicina foram os que registraram o maior número de aprovados de outros estados, somando 67 pessoas, das 240 vagas ofertadas pela UFC, nos campi de Fortaleza e Sobral. Entre os estados com maior aprovação na UFC, São Paulo lidera em número, com 124 pessoas. Em seguida, vem o Piauí (64 aprovados), Pará (56), Minas Gerais (46) e Rio Grande do Norte (39) (COORDENAÇÃO DO SISU NA UFC, 2016).

TABELA 04

RANKING DAS UNIVERSIDADES COM MAIOR NÚMERO DE INSCRIÇÕES NO SISU 2016	
Instituição	Inscrições
Universidade Federal de Minas Gerais	195.634
Universidade Federal do Ceará	160.474
Universidade Federal de Pernambuco	157.428
Universidade Federal do Rio de Janeiro	155.540
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo	153.929
Universidade Federal de Goiás	141.372
Universidade Federal da Bahia	140.618
Universidade Federal do Maranhão	135.798
Universidade Federal da Paraíba	126.882
Universidade Federal Fluminense	126.095

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Site G1.

EXCELÊNCIA DA UFC E SEU PODER DE ATRAÇÃO

O bom desempenho da UFC na avaliação dos cursos de graduação feita pelo Ministério da Educação (MEC) tende a intensificar tal atração de estudantes de fora do Ceará pela instituição. No ano de 2016, a universidade se manteve como a segunda melhor universidade do Norte e Nordeste e garantiu o conceito 4 no Índice Geral de Cursos (IGC) pelo oitavo ano consecutivo, mantendo-se no seletivo grupo das instituições de excelência que atingiram as faixas 4 e 5 no índice, em uma escala que vai de 1 a 5. (PRÓ-REITORA DE GRADUAÇÃO DA UFC, 2016)

Ainda em 2016, a UFC foi classificada como a 10ª melhor universidade do País e a melhor do Norte e Nordeste, de acordo com o Ranking Universitário da Folha (RUF), avançando uma posição tanto no cenário nacional como no regional em relação ao ano anterior no mesmo estudo (COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL E MARKETING INSTITUCIONAL DA UFC, 2016). O RUF é um levantamento anual do jornal Folha de S. Paulo que mapeia o desempenho de 195 universidades públicas e privadas em cinco dimensões: pesquisa, ensino, inserção no mercado, internacionalização e inovação.

OUTRAS DEMANDAS

A UFC chama a atenção não somente de estudantes do Brasil, mas também de estrangeiros. Um levantamento feito pelo website Tribuna do Ceará em janeiro de 2016 mostra que a Universidade Federal do Ceará está entre as principais escolhas de estudantes internacionais. De acordo com esse levantamento, a instituição registrou 72 alunos estrangeiros matriculados na universidade no ano de 2015, sendo distribuídos em 43 cursos de graduação, mestrado e doutorado. Em comparação aos anos anteriores, 2015 foi período com maior número de alunos de outros países na instituição (**TABELA 05**). Das 17 nacionalidades mais comuns na UFC, destacam-se a alemã, espanhola e francesa (RIBEIRO, 2016). Além da UFC, outras instituições acolhem estudantes estrangeiros. A Unifor, por exemplo, recebeu 66 alunos estrangeiros no segundo semestre de 2015. (ASSESSORIA DE ASSUNTOS INTERNACIONAIS DA UNIFOR, 2015)

Além dos que vêm de fora do Ceará e de outros países, Fortaleza recebe jovens do interior do estado para fazer faculdade todos os anos. A oferta de cursos nas cidades do interior ainda é limitada, fazendo com que muitos venham para Fortaleza em busca de cursos que não são ofertados nas universidades do interior. A tradição e melhor qualidade do ensino das instituições também pesam como fatores de atração para a capital.

Visto a grande quantidade de pessoas estudando fora de sua cidade de origem no Brasil, percebe-se que há uma demanda particular por moradia relativa a esta população flutuante. A busca por moradia estudantil vem se tornando, dessa forma, cada vez mais expressiva no país. Fortaleza, como um polo universitário que recebe a cada ano mais estudantes de outras cidades e estados, não se difere dessa realidade e precisa investir em tal setor. Nos próximos tópicos, será desenvolvida uma pesquisa referente a este mercado para entender sua dinâmica.

TABELA 05

ESTRANGEIROS INGRESSANTES NA UFC											
Ano	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Cursos	43	13	13	16	16	21	19	19	14	16	15
Alunos	72	19	15	24	22	35	24	33	21	20	16

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Site Tribuna do Ceará.

2.2 MERCADO DE HABITAÇÃO PARA ESTUDANTES NO CONTEXTO INTERNACIONAL

O conceito de moradia estudantil é amplamente praticado em países desenvolvidos na América do Norte, Europa e Oceania, onde existe um mercado imenso de propriedades para locação focado em estudantes. Imóveis com gestão profissional e ampla infraestrutura, essas residências oferecem, além de quartos individuais ou compartilhados mobiliados para os estudantes, facilidades como sala de jogos, academia, lavanderia e até mesmo piscina. Outros itens fundamentais que caracterizam esses imóveis são a segurança 24h, com controle de acesso, e a proximidade do campus. (TOGNETTI, 2015)

Segundo Tognetti (2015), o setor imobiliário de moradia estudantil é tão desenvolvido no hemisfério norte que chega a ser considerado um segmento do mercado imobiliário de alto retorno, com elevada ocupação e baixa vulnerabilidade às oscilações econômicas. Esses fatores incentivam muitos investidores a desenvolver propriedades com esse formato, próximas de universidades, e colocá-las para locação. Nos EUA, por exemplo, existem as maiores empresas do mundo neste setor. Podemos citar a Americam Campus Communities, que conta com impressionantes números de 100.000 camas distribuídos em 164 imóveis próprios (uma média de 610 camas/propriedade).

O sector de alojamento para estudantes está já muito desenvolvido em países como a Grã-Bretanha, em particular devido ao efeito da crescente mobilidade de estudantes a nível europeu e internacional. Um estudo recente feito na Grã Bretanha dizia que o mercado de alojamento para estudantes continuava como dos mais estáveis e atrativos dentro do setor dos ativos imobiliários. (SAMPAIO, 2013)

IMAGEM 01

Unidade da empresa Pure Student Living em Londres. Fotos da fachada e espaços interiores. Fonte: purestudentliving.com



“Marketing” e “branding”, que se relacionam com o nome e a imagem da marca, são aspectos fortemente perseguidos pelas empresas internacionais do setor (**IMAGEM 02**). Os pais participam ativamente da decisão ao alugar um imóvel para os filhos, onde além da localização, o fator segurança é muito importante. Assim, as marcas destas empresas buscam ser sinônimos de conforto e segurança, de forma a deixar os pais tranquilos e os fazer ter a certeza que o custo para que seus filhos se hospedem nessas residências se transforme em investimento. (TOGNETTI, 2015)

Em diversos países, a exemplo de Austrália, Canadá, Irlanda e Estados Unidos, as instituições de ensino superior fazem parcerias com essas empresas especializadas para oferecer moradias estudantis como parte de seus serviços. Tais investimentos são voltados não somente, mas, sobretudo, para estudantes de primeiro ano de graduação e quase sempre são pagos pelos usuários. (GARRIDO, 2015)



IMAGEM 02

Logomarcas de algumas empresas especializadas em acomodação estudantil na Austrália.

Fontes: unilodge.com.au; urbanest.com.au; campuslivingvillages.com

2.3 MORADIAS ESTUDANTIS NO BRASIL

No contexto nacional, a produção de moradia para estudantes está fortemente relacionada a uma oferta institucional por parte das universidades públicas. Essa conjuntura reflete uma política de assistência promovida para efetivar o processo de democratização do acesso à educação superior gratuita, a partir da garantia de condições da permanência e conclusão do curso dos que nela ingressam (OSSE, 2009). Assim, essa oferta visa atender especialmente estudantes em condições socioeconômicas desfavoráveis, oriundos de cidades distintas daquelas onde se localizam as instituições em que estudam, concedendo-lhes moradia gratuita (GARRIDO, 2015). Os edifícios destas residências ligadas às universidades públicas em geral são antigos, carecem de manutenção e possuem poucas vagas.

Em se tratando de arquitetura, alguns edifícios de alojamentos estudantis nacionais são de grande importância, como o projeto do CRUSP, conjunto residencial da USP (**IMAGEM 03**), a Casa do Estudante da Universidade de Brasília, o conjunto residencial da Unicamp em Campinas (**IMAGEM 04**), entre outros. Numa escala regional, temos a Residência Universitária do Campus do Benfica da UFC (**IMAGEM 05**), que está situada ao lado da Praça João Gentil e é projeto do arquiteto Ivan da Silva Brito.

De acordo com o site da Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis da UFC, o programa de residência universitária da instituição conta em com 11 Residências Universitárias, 10 localizadas no entorno do Campus do Benfica e uma no Campus do Pici, totalizando uma capacidade de 438 vagas. A UECE e IFCE não possuem residências na cidade de Fortaleza, oferecendo aos seus alunos auxílio-moradia destinado a subsidiar despesas com locação de imóveis.

No que se refere ao mercado imobiliário, no Brasil ainda há uma desvalorização e falta de investimento no setor de moradia estudantil. O mercado encontra-se num estágio bastante prematuro diante deste segmento e parece não enxergar a lógica de ocupação ditada pelo expressivo papel indutor das universidades, no sentido de alterar a tipologia habitacional visando oferecer um produto específico para um público também específico.



IMAGENS

[03] Conjunto Residencial da USP (CRUSP) e arredores da Cidade Universitária.

Fonte: vitruvius.com.br

[04] Residência estudantil da Unicamp.

Fonte: vitruvius.com.br

[05] Residência 140 da UFC, localizada ao lado da Praça da Gentilândia.

Fonte: portaldonic.com.br



Assim como no resto do país, o mercado imobiliário fortalezense não explora o nicho de prédios voltados para moradia estudantil. Essa demanda de estudantes universitários “forasteiros” que chega à Fortaleza não encontra opções residenciais especialmente projetadas para atender suas necessidades, com boa localização e infraestrutura adequada.

As opções de moradia para estudantes na cidade são limitadas. Dessa forma, conseguir um local para morar torna-se um verdadeiro desafio, sendo preciso muita atenção para analisar as vantagens e as desvantagens das opções mais comuns para esse público. O estudante geralmente precisa encontrar um lugar para morar rápido, pois o tempo entre a divulgação dos resultados dos vestibulares e o início das aulas é bem curto. Alguns estudantes, nesse contexto, enfrentam muitas dificuldades, passando por vários locais, até encontrarem um canto em que realmente se sintam bem. Com a inexistência de empresas especializadas em moradia estudantil em Fortaleza, as opções disponíveis mais comuns são:

PENSIONATOS: famílias e, principalmente, pessoas morando sozinhas, aproveitam os grandes espaços de suas residências para alugar quartos a estudantes, que compartilham banheiro, estar e cozinha. Alguns permitem o compartilhamento de quarto entre seus moradores; noutras há apenas quartos individuais. São estabelecidas regras de silêncio e ordem na casa, sendo, por exemplo, restrita ou até mesmo proibida a visita de amigos no local. Muitas dão preferência a pessoas de determinado sexo. Opção preferida por aqueles que procuram um local mais familiar que repúblicas e quitinetes;

REPÚBLICAS: são casas ou apartamentos alugados por estudantes, que se organizam em grupos para morar juntos. O número de moradores, tamanho do imóvel alugado e desejo de economizar podem determinar a divisão ou não dos dormitórios pelos estudantes. As despesas como aluguel, condomínio, internet e telefone são divididas. Além disso, as regras devem ser acertadas entre os moradores, geralmente implicando em espaços com maior tolerância para bagunça e liberdade para levar amigos e fazer festas, por exemplo;

QUITINETES: apartamentos de pequenas proporções, formado geralmente por apenas dois cômodos: uma sala-quarto-cozinha e um banheiro, ambos com um espaço extremamente reduzido. Essa é a forma que mais se assemelha aos exemplos internacionais do ponto de vista de investimento imobiliário, porém as versões brasileiras contam com pouca especificidade no projeto, prevalecendo o amadorismo e improvisação tanto na administração como na qualidade dos apartamentos. Geralmente se negocia diretamente com os donos, que constroem os quartos para reforçar sua renda;

MORAR SOZINHO: opção escolhida por aqueles que buscam mais tranquilidade, organização e segurança. Geralmente há preferência por apartamentos em vez de casas, optando por tamanhos compactos com sala, cozinha e um ou dois dormitórios. Esse formato de moradia tem custo mais elevado para o estudante, que precisa mobiliar o imóvel e tem que assumir todas as despesas, além de mais trabalho com tarefas domésticas;

POUSADAS/HOSTELS: tipo de hospedagem normalmente procurada por estudantes de primeiro ano em seus primeiros dias na nova cidade até conseguir algo fixo.

A seguir, seguem imagens de exemplos dos tipos de moradia explicados disponíveis na cidade de Fortaleza:



[06] Edifício de quitinetes (apartamentos de 30 m²) na Rua Confúcio Pamplona, 335, Benfica.
Fonte: vivareal.com.br

[08] Pensionato localizado na Rua Prof. Joaquim Antônio, 43, Vila Ellery.
Fonte: easyquarto.com.br

[11] República Estudantil Leopublica, localizada na Rua Souza Girão, 210, José Bonifácio.
Fonte: facebook.com/republicaestudantilleopublica

[07] Pensionato Nossa Senhora De Fátima. Localizado na Av. 13 de Maio, 300, Fatima.
Fonte: diariodonordeste.verdesmares.com.br

[09] Quitinete de 10,45 m². Localizada na Rua Padre Miguelinho, 1500, Fátima.
Fonte: vivareal.com.br

[11] República Erasmus. Localizada na R. Prof. Costa Mendes, 1026, Damas.
Fonte: facebook.com/republicaerasmus

Percebe-se que temos, na maioria dos casos apresentados, um mercado totalmente informal, onde pessoas constroem edifícios de poucos andares ou adaptam suas residências para fazer quitinetes, pensionatos ou repúblicas. São moradias de baixa qualidade e onde não se pensa na oferta de serviços aliada ao empreendimento. Além disso, trata-se de um mercado muito dinâmico e com riscos para os moradores. Por exemplo, pensionatos estão constantemente fechando e, quando se divide apartamento e algum dos moradores deixa o imóvel, precisa-se encontrar um substituto o mais rápido possível para que os outros moradores não paguem mais na divisão dos custos.

Quando se opta por alugar um imóvel, seja para dividir ou morar sozinho, a maioria dos jovens que saem de suas cidades para estudar fora enfrenta muitas dificuldades: burocracia com contrato de locação; alugueis caros por produtos de baixa qualidade, justificados apenas pela boa localização; barreira do fiador muitas vezes quase intransponível; dificuldade para encontrar pessoas para dividir o imóvel etc. Conseguir moradia torna-se, assim, um processo complicado e demorado.

Além da difícil transição ao sair da casa dos pais, o estudante ainda enfrenta inúmeras dificuldades ao se deparar com problemas do dia a dia relacionados ao local onde está morando, como providenciar mobília, pagar contas, contratar serviços, etc. Essas questões precisam ser resolvidas pelos próprios moradores, tomando tempo considerável.

Outra dificuldade comum para quem precisa dividir acomodação é saber lidar com as diferentes personalidades dos outros moradores, de modo a facilitar um consenso a respeito dos assuntos da residência, como a divisão das tarefas (quem será responsável pela limpeza, retirada do lixo, pagamento das contas, etc). Muitas vezes, a falta de concordância prejudica o convívio entre os moradores. Ainda, a falta de privacidade, principalmente quando se compartilha o quarto, é mais um fator negativo em moradias para estudantes.

No que se refere à arquitetura, a qualidade das soluções habitacionais oferecidas a esta clientela é comprometida em nome dos interesses mercadológicos: ocupa-se quase todo o espaço do lote, sem jardins ou afastamentos; áreas de convivência inexistentes ou de baixa qualidade; os apartamentos são mal iluminados, mal ventilados e com dimensões mínimas; as condições de conforto acústico são desconsideradas e o programa de necessidades é limitado.

2.4 ULIVING: PIONEIRA NO RAMO DE MORADIA ESTUDANTIL PRIVADA NO MERCADO BRASILEIRO

Pelas análises anteriores, constata-se que o número crescente de universitários, o aumento da mobilidade estudantil e a oferta de moradia limitada, sem qualidade e não especializada para esse público são aspectos que abrem oportunidades neste nicho dentro do mercado imobiliário, podendo se tornar um bom investimento.

O modelo de repúblicas e quitinetes não está mais satisfazendo as necessidades do público de hoje, que prefere algo mais organizado, melhor estruturado. Os universitários são um público exigente, onde muitos preferem gastar mais por comodidade e privacidade. As mudanças ocorridas nos últimos anos no perfil social dos estudantes têm se refletido no aumento do grau de exigências, gerando a necessidade de oferta de habitações compatíveis com as novas demandas (ZANCUL, 2007). Em entrevista ao jornal Estadão,

o presidente do Sindicato de Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes, afirma que a tendência é o fim das famosas repúblicas e a sua substituição por um novo produto. (FELIX, 2015). De olho neste cenário, a empresa Uliving se destaca no mercado ao lançar empreendimentos inspirados nos modelos estrangeiros.

Fundada em 2011 por empresários brasileiros com experiência em desenvolvimento imobiliário, construção e gestão hoteleira, a Uliving é a primeira e única rede de residências estudantis do mercado brasileiro, focada em atender as demandas de estudantes universitários. A empresa está presente em todas as fases do produto, desde o desenvolvimento dos projetos, construção, até operação dos empreendimentos.

De acordo com o site da empresa (www.uliving.com.br), a missão da Uliving é *"entender as necessidades e interesses dos diversos grupos de estudantes para implantar um programa personalizado em cada projeto, oferecer um produto de alta qualidade e criar ambientes que se transformem em verdadeiras comunidades, onde os estudantes poderão conviver entre si, com espaços apropriados para lazer e estudos"*.

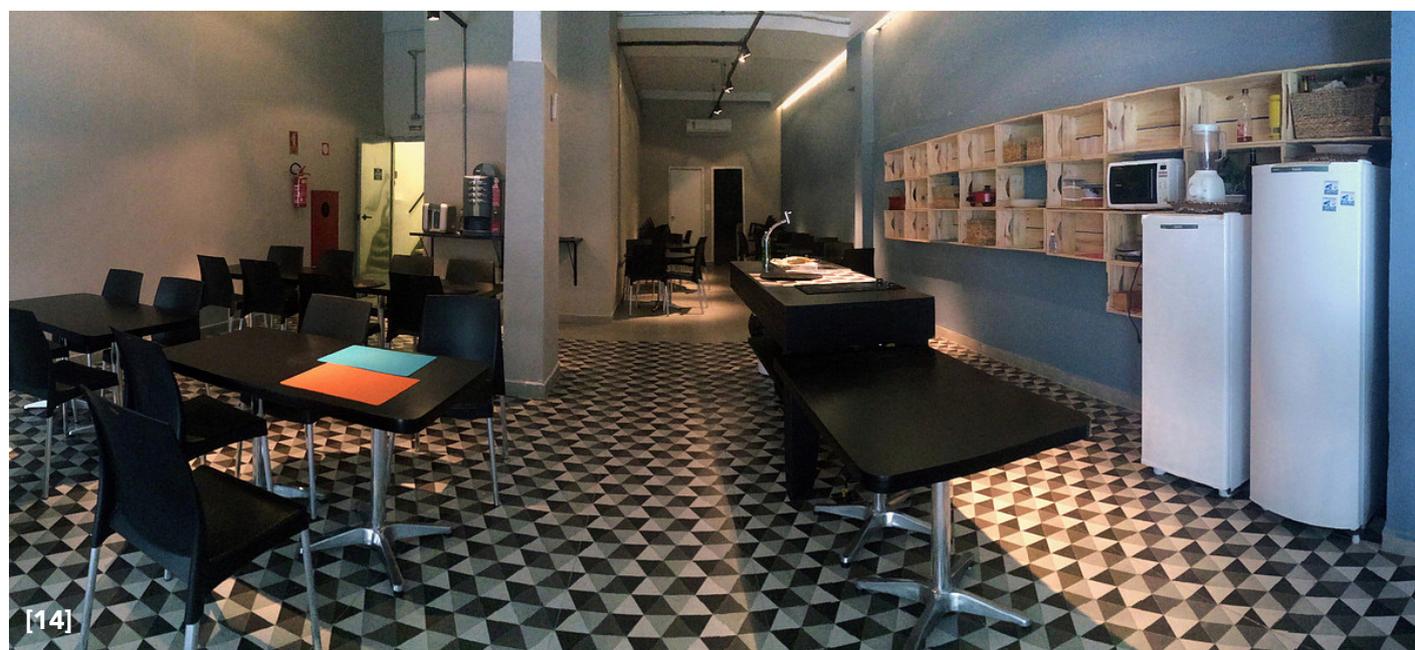
No modelo de moradia oferecido pela ULiving, os estudantes podem optar por um quarto dividido entre duas pessoas ou um dormitório individual. O serviço que a construtora oferece não é locação ou aluguel, mas hospedagem, uma maneira de contornar as dificuldades para, por exemplo, encontrar fiador. Ao mesmo tempo, facilita a retomada do imóvel no caso de inadimplência. (FELIX, 2015). A empresa trabalha majoritariamente com contratos "long-stay", geralmente trimestrais, que podem ser renovados.

IMAGENS

[12] Fachada da unidade da Uliving do bairro de Bela Vista, na cidade de São Paulo. Fonte: uliving.com.br

[13] Fachada da unidade da Uliving na cidade de Sorocaba. Fonte: uliving.com.br

[14] Cozinha coletiva da unidade da Uliving do bairro de Bela Vista, em São Paulo. Fonte: uliving.com.br



No valor fixo pago mensalmente, estão inclusas contas de água, luz, tv a cabo, internet e IPTU. Não é cobrado condomínio. Todos os apartamentos são mobiliados e equipados, e os edifícios contam com recepção 24 horas para controle de acesso. Os serviços oferecidos aos moradores, cobrados separadamente, são outro diferencial, como academia, lavanderia, telefone, limpeza dos apartamentos, loja de conveniência e café.

Tendo a região sudeste do Brasil como alvo inicial, a ULiving lançou seu primeiro empreendimento de moradia para estudantes no início de 2015, em Sorocaba (SP). No mês seguinte, todas as 106 vagas do edifício de quatro andares estavam ocupadas. No segundo semestre de 2015, a empresa abriu as portas da segunda moradia no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, com capacidade para acomodar 70 alunos em seus sete andares. Essas duas primeiras moradias foram instaladas em prédios já existentes, que já tinham uso habitacional mas precisaram ser adaptados. Tal “retrofit” teve custo aproximado de R\$ 1,5 milhão. (FELIX, 2015)

Em 2017, a ULiving pretende oferecer mais 500 camas, com um novo projeto em Sorocaba e outro em Campina do Monte Alegre (SP). Em 2018, deseja abrir mais 800 vagas e sair do estado de São Paulo, com uma unidade em Recife (PE) e Macaé (RJ), além de outras unidades na cidade de São Paulo, nos bairros da Consolação e Itaim Bibi. Esses novos empreendimentos serão construídos pela empresa em parceria com investidores, localizados sempre próximos da principal universidade da cidade. O investimento previsto para esses novos projetos é de aproximadamente R\$ 30 milhões.

Foi possível constatar, pela experiência da ULiving, que o nicho de moradia voltada para estudantes pode se tornar um bom investimento para o mercado imobiliário. Porém, para desenvolver um empreendimento voltado para estudantes é preciso compreender as especificidades desse público e seus rebatimentos no projeto de arquitetura. Nos dois próximos capítulos, será feita uma revisão da literatura especializada e de estudos de casos, de forma a permitir um melhor entendimento da dinâmica da tipologia arquitetônica das moradias universitárias.

IMAGENS

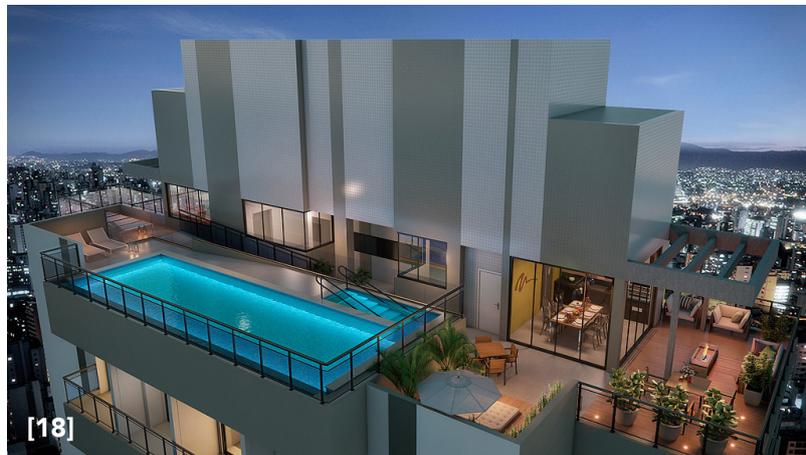
[15,16] Espaços internos da unidade da ULiving de Sorocaba.
Fonte: uliving.com.br

[17] Maquete eletrônica da unidade ULiving da cidade de Macaé, no Rio de Janeiro.
Fonte: uliving.com.br

[18] Maquete eletrônica do terraço da moradia ULiving do bairro Consolação, na cidade de São Paulo, prevista para abertura em fevereiro de 2019.
Fonte: uliving.com.br

[19] Maquete eletrônica da sala de estudos da unidade ULiving da cidade de Macaé (RJ).
Fonte: uliving.com.br

[20] Tipologias de dormitórios (suíte individual e dupla) e apartamento de 2 quartos que serão oferecidos na unidade ULiving da cidade de Macaé (RJ).
Fonte: uliving.com.br



[20]

3. MORADIA ESTUDANTIL: REFLEXÕES CONCEITUAIS E PROJETUAIS

3. MORADIA ESTUDANTIL: REFLEXÕES CONCEITUAIS E PROJETUAIS

Para Damatta (1991), os processos pelos quais os espaços são constituídos revelam uma determinada ordem social, sendo impossível estabelecer uma concepção espacial sem entender tal agrupamento e sua rede de relações e valores sociais. Dessa forma, para potencializar o uso e apropriação de determinado espaço se faz essencial conhecer as regras que normatizam, no âmbito dos espaços domésticos, o grupo social em questão. Os estudantes universitários e sua forma peculiar de habitação coletiva, as moradias universitárias, se mostram como um campo fecundo de pesquisa nesse aspecto.

Formando um grupo que se inicia no mercado habitacional, os estudantes possuem características particulares, preferências e gostos bem definidos. Vigotski (2000) chama a juventude de idade da transição, onde está em processo a constituição da personalidade, da identidade e dos valores do indivíduo. Este segmento, portanto, precisa ser plenamente entendido pelo mercado habitacional para que exista uma resposta espacial adequada às atividades associadas à sua prática cotidiana.

De acordo com Brandli (2004), considerar as necessidades dos estudantes é essencial para o planejamento da habitação para este mercado específico. A não incorporação destes fatores por parte dos agentes provedores de habitação faz com que a oferta na maioria das vezes não seja atrativa em termos de qualidade. Nesse contexto, a concepção dos projetos mostra-se bastante tradicional e genérica, uma vez que não são verificadas variações e adaptações que levem em conta características do modo de vida desta população (ZANCUL, 2007).

Um dos equívocos frequentemente cometidos é que o alojamento estudantil muitas vezes é entendido como um tipo especializado da habitação comum, como uma estrutura espacial derivada dos mesmos princípios que fundamentam a prática de moradia convencional. Em oposição a esta situação, a bibliografia especializada nos conduz para uma apreensão do fenômeno habitacional estudantil pautado em um conjunto de relações diversas daquelas que engendram, por exemplo, o espaço doméstico centrado na figura paterna ou ainda o edifício residencial multifamiliar (SCOARIS, 2012).

As especificidades da moradia estudantil e seus reflexos no projeto de arquitetura, desdobradas em aspectos como circulações, gradações espaciais, oferta diferenciada e potencial de sociabilidade são explicadas a seguir.

3.1 GRANDES CORREDORES COMO CARACTERÍSTICA NEGATIVA NA EDIFICAÇÃO

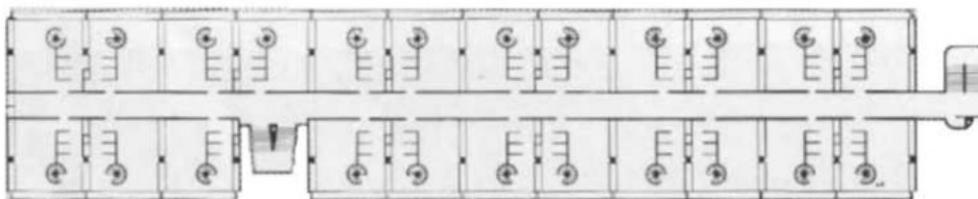
A conformação espacial com várias unidades habitacionais conectadas por um único corredor talvez seja a mais frequente em residências estudantis. Esse tipo organização dos dormitórios, segundo Scoaris (2012), está necessariamente associado a características qualitativamente negativas. Davis e Roizen (1970) afirmam que dormitórios convencionais com longos corredores são os que tem o maior percentual de estudantes insatisfeitos em relação seus locais de moradia.

O corredor de acesso aos dormitórios, geralmente contínuo, estreito e fechado em ambos os lados, foi apontado como catalisador do anonimato. Os quartos, sejam individuais ou duplos, abrindo diretamente um para outro, deixam a moradia com aparência similar a de um hotel. Se as portas abrem uma para outra, os ocupantes têm acesso visual ao interior do dormitório do outro, o que gera falta de privacidade quando uma ou ambas portas estão abertas. E uma vez que, para permitir ventilação cruzada nos quartos, frequentemente as portas acabam ficando abertas, isso se torna um problema (HEILWEIL, 1973).

De acordo com Pride (1999), as unidades habitacionais individuais repetitivas ao longo de corredores tornam o ambiente monótono e institucional, não propiciando nenhuma iniciativa de apropriação do espaço do corredor ou se mostrando não passível de suportar um uso diverso daquele que lhe é inerente. Além disso, por sua configuração, o envelope de um edifício com longo corredor se faz essencialmente retangular e invariável (DAVIS e ROIZEN, 1970).

No edifício da Casa do Estudante na Universidade de Brasília, ao sair das escadarias o morador depara-se com um longo corredor central, não muito convidativo, que se estende do primeiro ao último apartamento, tendo apenas duas aberturas por andar ao seu final (IMAGEM 22). A atual configuração do pavimento tipo (IMAGEM 21), apartamento-corredor-apartamento, além de não favorecer algumas questões físico-climáticas como a ventilação cruzada, cria uma sensação de clausura no interior do longo corredor (JÚNIOR, Sem data). Não há nenhum espaço de transição onde o morador possa, por exemplo, sentar-se e entreter-se adequadamente com outros colegas.

[21]



[22]

IMAGENS

[21] Planta baixa pavimento-tipo da Casa do Estudante da UnB.
Fonte: SCOARIS, 2012

[22] Corredor de acesso aos dormitórios da Casa do Estudante da UnB.
Fonte: educacao.uol.com.br

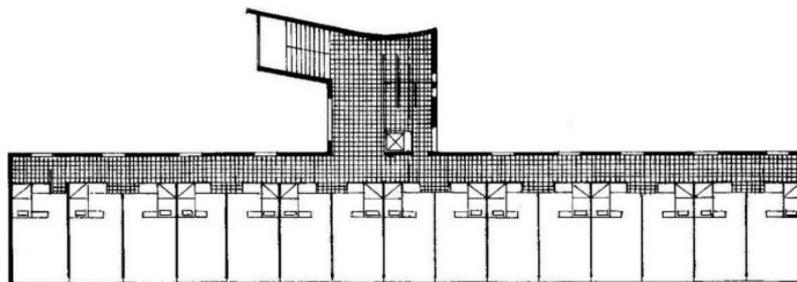
Na pesquisa de Thomsem (2007), as conformações espaciais dos acessos aos dormitórios são indicadas como fatores interferentes na associação do ambiente residencial à espaços institucionais, em vez de residencial. Nota-se, desse modo, que nos projetos que possuem a organização dos dormitórios estruturada por um corredor de acesso, como no Pavilhão Suíço (**IMAGEM 23**), na cidade universitária de Paris, a percepção de conformações institucionais do espaço é mais frequente. Do outro lado, arranjos espaciais distantes da tradicional solução com grandes corredores para acesso aos dormitórios, como acontece na moradia Jowett Walk (**IMAGEM 24**), localizada na Inglaterra, a apreensão institucional do espaço é reduzida. Neste edifício, o programa foi fragmentado em oito blocos de reduzidas dimensões e poucos andares, alocando em um mesmo pavimento dormitórios com plantas distintas e estabelecendo fachadas não lineares e não sequenciais. Tentou-se fugir, assim, da solução mais comum para a tipologia de moradia estudantil, com dormitórios ao longo de um corredor retilíneo, substituída por uma solução de arranjos espaciais mais complexas e singulares, que ainda permitiu a abertura de várias áreas livres de convivência entre cada bloco.

IMAGENS

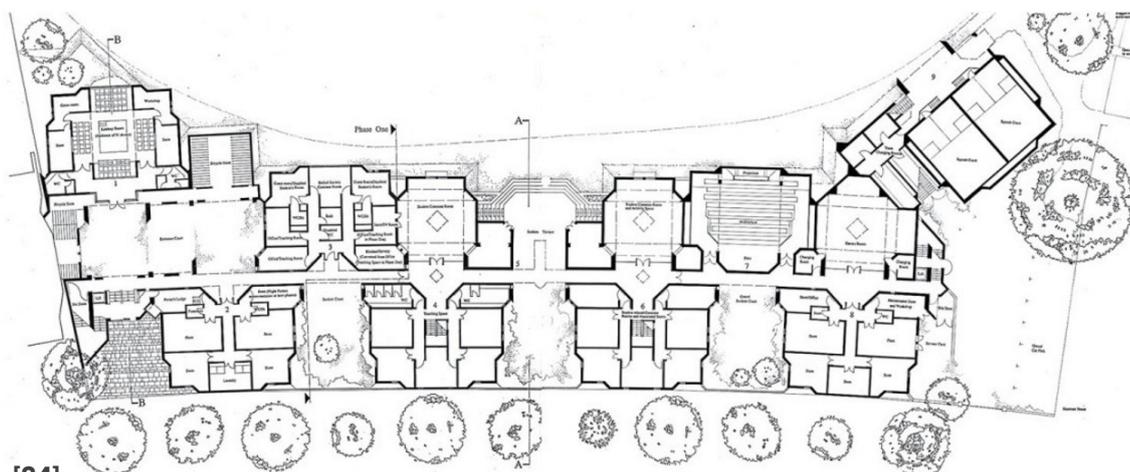
[23] Pavimento tipo do Pavilhão Suíço.

Fonte: SCOARIS (2012)

[24] Planta baixa da residência estudantil Jowett Walk. Fonte: mjparchitects.co.uk



[23]



[24]

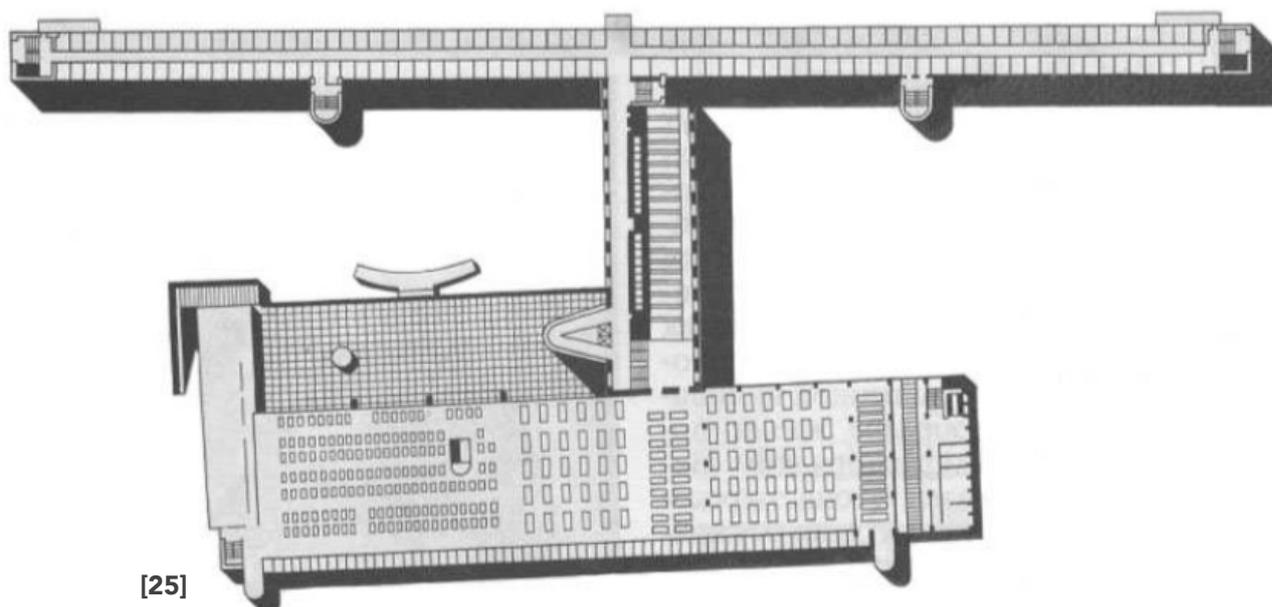
3.2 GRADAÇÕES ESPACIAIS

A revisão bibliográfica (HERTZBERGER, 1999; JACOBS, 2003) mostra-nos que a edificação de grandes complexos residenciais estudantis, além de sua associação frequente ao formalismo institucional, minimiza a efetivação dos laços de coesão social. Nesse sentido, as grandes moradias coletivas, onde é mais difícil estabelecer mecanismos para graduar as esferas de relacionamento e exposição pessoal, acabaram por inibir o surgimento de expressões espontâneas de sociabilidade naquilo em que o projeto de arquitetura poderia contribuir.

Na rígida delimitação dos espaços de uso coletivo, assinala-se a edificação de grandes aglomerações habitacionais estudantis a partir de uma ideia de coletividade irrestrita, ampla e genérica e da individualidade como sua única situação sócio-espacial oposta (SCOARIS, 2012). Um exemplo desse pensamento pode ser observado no projeto da residência de estudantes do Instituto Têxtil de Moscou. No edifício projetado para abrigar dois mil estudantes, os dormitórios são localizados no bloco laminar com duzentos metros de comprimento, e estratificados em pavimentos tipo com aproximadamente cento e cinquenta unidades (dois estudantes em cada), definindo uma unidade de vizinhança com mais de trezentos indivíduos (**IMAGEM 25**). Percebe-se que o arquiteto compreendeu o programa da habitação estudantil como uma simples e resoluta justaposição de células habitacionais, reservando espaços rigidamente programados para as atividades coletivas.

IMAGEM

[25] Planta da residência estudantil do Instituto Têxtil de Moscol
Fonte: theconstructivistproject.com



[25]



IMAGENS

[26] Claustros da Hassayampa Academic Village
Fonte: machado-silveti.com

[27] Planta de implantação da Hassayampa Academic Village, com claustros destacados em hachura colorida.
Fonte: machado-silveti.com

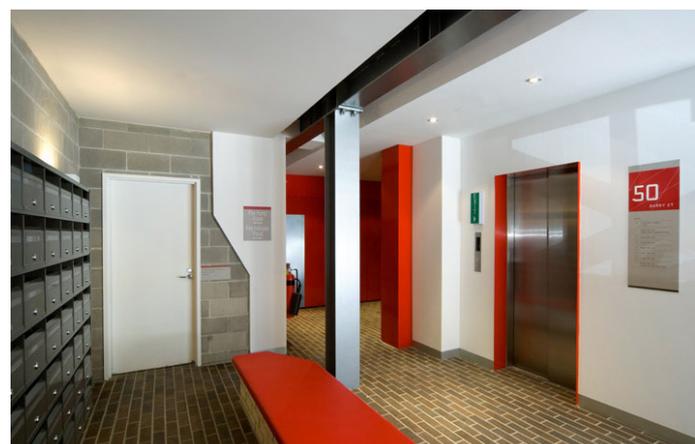
[28] Hall de entrada do edifício Barry Street.
Fonte: www.hayball.com.au
Fonte: machado-silveti.com

Para evitar tal disposição, é imprescindível a compreensão de um diálogo entre todas as partes envolvidas no edifício, a preservação de uma dimensão individual e sua articulação com a dimensão coletiva e pública da moradia. Imaginar que entre estes dois extremos possam existir circunstâncias intermediárias é essencial. O projeto elaborado pelo escritório Machado & Silveti para a Arizona State University, em Tempe, EUA, busca acatar essa premissa. Contornando as expectativas de conformar um grande conjunto residencial, cujo programa deveria acomodar uma demanda de mil e novecentos estudantes, foram projetados pequenos edifícios com quatro andares, de tal forma que suas implantações resultassem na criação de claustros, identificados cada qual por uma cor e confinados pelos edifícios que o circundam (**IMAGEM 26 e 27**). Com isso, o grande complexo residencial foi fracionado em comunidades habitacionais menores que compartilham um ambiente de convívio localizado na área do claustro, acessível somente aos moradores dos edifícios lindeiros e aos seus convidados. Em um estágio subsequente, os quatro pavimentos de cada edifício se comportam de forma autônoma, criando micro-comunidades não superiores a quarenta estudantes por pavimento, que por sua vez compartilham uma área de convívio menor.

Para Hertzberger (1999), a transição entre a percepção privada do espaço e sua manifestação coletiva, deve ser realizada por meio de componentes físicos que permitam o reconhecimento de níveis de gradações espaciais intermediários. Nessa medida, a estrutura espacial deve suportar, e quando possível potencializar, a formação de pequenos grupos e, desde que desejado, sua ampliação gradual. Deve-se evitar, assim, a existência de uma abrupta ruptura entre os ambientes individuais e os espaços coletivos do edifício.

Uma pequena iniciativa nesse sentido pode ser encontrada no projeto da residência estudantil Barry Street, em Melbourne, Austrália, onde os arquitetos conseguiram transformar o hall de acesso do edifício em um dos principais pontos de encontros. Isto foi conseguido com a transformação uma mureta próxima à porta de acesso, cuja função inicial era delimitar o percurso até o elevador, em um banco estrategicamente situado a frente das caixas de correspondências e da saída do elevador (**IMAGEM 28**). Este elemento construtivo se tornou um dos pontos de encontro mais atrativos da residência.

Newton e Pryor (2006) apontam que o número máximo de 80 a 100 estudantes é suficiente para gerar frequência e animação nas áreas comuns dos edifícios sem, contudo, expor os estudantes a uma aglomeração de indivíduos desconhecidos. Ainda, para Fincher ET alli (2009), os agrupamentos com número menores de estudantes devem ser prioritariamente incentivados. Além de contribuir para o fortalecimento dos vínculos afetivos entre os moradores, um número adequado de moradores poderia minimizar o vandalismo dos ambientes de uso compartilhado e aumentar o zelo para com o espaço de uso imediato. Nesse sentido, é natural imaginar que pequenos grupos, como aponta Pride (1999), se sintam mais inclinados a zelar pela área compartilhada do que maiores agregações.



3.3 A IMPORTÂNCIA DE UMA OFERTA DIFERENCIADA

Cada tipo de estudante tem seus anseios e desejos característicos e merecem projetos que atendam essas expectativas. Enquanto estudantes de graduação valorizam o convívio social em áreas comuns, pesquisadores querem mais privacidade e tranquilidade. Dessa forma, as moradias universitárias devem oferecer instalações customizadas explorando as necessidades dos hóspedes e entregando soluções adequadas para públicos bastante específicos.

Unidades habitacionais diferentes entre si geram variedade e permitem que os estudantes escolham seus dormitórios com base no tamanho e no preço. A diversidade reflete as exigências distintas de estudantes de graduação e pós-graduação, podendo incluir dormitórios individuais ou coletivos, suítes ou banheiros compartilhados, apartamentos conjugados com cozinha e apartamentos convencionais, individual ou compartilhado. (PRIDE, 1999)

O documento que estabelece as diretrizes para projetos de residências estudantis para a Universidade de Harvard preza por opções variadas de dormitórios, tanto no que diz respeito ao número de estudantes alocados por unidade quanto aos equipamentos e serviços a eles disponibilizados. Pride (1999) também aconselha-se que o projeto da moradia seja composto por uma variedade de tipos de unidades habitacionais.

De acordo com estudo realizado por Zancul (2007), estudantes que estão no início do curso de graduação preferem morar sozinhos, em pequenos apartamentos ou kitchenettes, e nos outros anos, muitos optam por morar com amigos em “repúblicas” em apartamentos maiores ou em casas. Nesse caso, uma moradia com diversidade de dormitórios permite que o morador possa trocar de um quarto individual para um compartilhado, por exemplo, para pagar menos quando sua rede de relacionamentos estiver formada na nova cidade.

Viver sozinho tem se tornado um fenômeno significativo nos últimos anos e seu crescimento é particularmente pronunciado entre os jovens. Portanto, entre os fatores que devem ser considerados pelo mercado imobiliário e arquitetos, deve estar a tendência dos estudantes morarem sozinhos ou de dividirem o apartamento mantendo a possibilidade de terem um quarto individual (ZANCUL, 2007). Com pensamento parecido, Scoaris (2012) afirma que o dormitório compartilhado é uma das principais queixas relacionadas às residências universitárias, sendo recomendável que este modelo de alojamento constitua não a oferta prioritária, mas uma opção alternativa ao dormitório individual.

3.4 POTENCIAL DE SOCIABILIDADE DOS ESPAÇOS COMUNS

A arquitetura do alojamento estudantil é elaborada a partir de uma ideia de agrupamento social que não apenas justapõe as unidades individuais, como comumente acontece em condomínios multifamiliares, mas, por meio de estratégias projetuais, deve condicionar o encontro, casual ou presumido, dos moradores próximos (PRIDE, 1999). Nessa medida, caberia ao projetista ponderar em quais situações o projeto de arquitetura pode estimular o encontro e qual a forma mais adequada para que esta interferência seja positiva.

Segundo Sommer (1973, p. 91) *"o conhecimento da maneira pela qual os grupos se dispõem pode auxiliar a estimular ou desestimular relações"*. Também neste aspecto, o trabalho elaborado por Li ET al. (2007) considera os fatores que concorrem e possibilitam situações de encontro e contato entre os moradores das residências universitárias como um dos principais aspectos contribuintes para a satisfação residencial dos universitários.

Possibilidades projetivas que contribuem para a efetivação e ampliação dos laços de coesão social, potencializando a interação entre os moradores, se fazem essenciais numa residência para estudantes. Por exemplo, prever condições espaciais para que os processos de sociabilidade se intensifique nas áreas próximas aos dormitórios é importante, principalmente quando as áreas de uso comum são distantes. Tais estruturas, porém, necessitam de um estudo dimensional como forma de evitar sua subutilização, tornando-se também imprescindível as delimitações dos acessos e percursos pelos quais ali passam. É evidente esta asserção quando Sommer (1973, p. 70) relata que *"para um grupo de pessoas, é relativamente simples tomar conta de uma área, desde que seja o grupo mais próximo a ela ou, de alguma forma, tenha algum caminho interno para ela"*.

Podemos encontrar tal conformação no projeto elaborado por Hertzberger para o alojamento Weesperstraat (**IMAGENS 29 e 30**), localizado na cidade de Amsterdã, Holanda. No pavimento-tipo, o corredor de acesso aos apartamentos atua como um local de convívio e estreitamento dos laços sociais. Alocados ao longo dos corredores, os bancos servem como aglutinadores sociais, atuando no fortalecimento dos laços entre moradores dos apartamentos adjacentes.

Scoaris (2012) cita o exemplo do Wiess College, alojamento universitário da Rice University, em Houston, EUA, onde é criado uma pequena área que ele chama de vestibulo entre apartamentos vizinhos (**IMAGEM 31**). Ao mesmo tempo em que se resguarda a privacidade dos apartamentos, ao retirá-las do campo visual das pessoas que passam pelos corredores, esse compartimento concede aos moradores um pequeno espaço de uso comum

passível de ser apropriado por aqueles que o compartilham. É provável que essa conformação espacial seja convidativa às práticas corriqueiras dos estudantes universitários, tal como sentar-se no chão para um jogo de cartas ou reunir-se para conversas afins, do que aquelas onde a porta de acesso se abre diretamente para os ambientes de circulação.

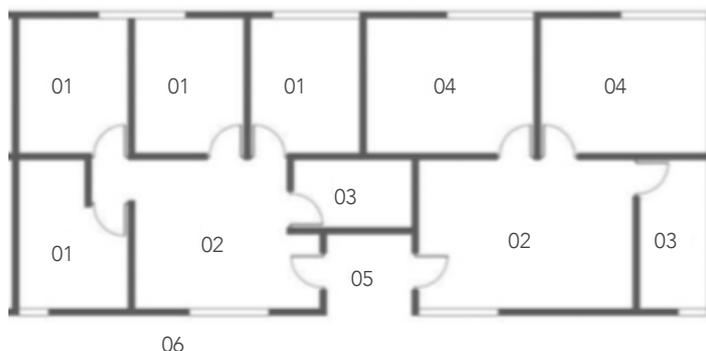
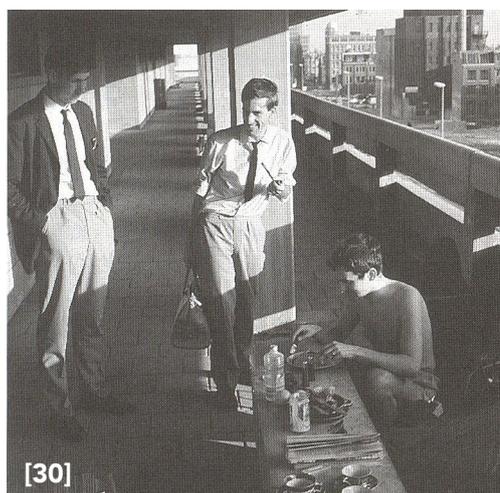
Os espaços comuns das residências universitárias e preferencialmente aqueles que se impõe ao percurso entre o acesso ao edifício e o interior do dormitório podem ter seu uso potencializado por estratégias projetuais no sentido de criar ou conformar tais espaços como pontos "acidentais" de convívio. Não se trata propriamente de um compartimento, mas de possibilidades de utilização de determinados equipamentos, mobiliário ou elementos construtivos estrategicamente projetados como aglutinadores sociais. E esta premissa se torna notadamente relevante na medida em que corredores ou espaços de circulação de uma moradia universitária são os locais mais propícios para o início das relações sociais (FINCHER ET all, 2009). Esses espaços acidentais podem estimular os moradores a fazerem uma pausa para conversar, por exemplo.

As pesquisas realizadas neste capítulo contribuirão para o entendimento do tema, de algumas questões inerentes das moradias para estudantes. Tal embasamento teórico será essencial para o desenvolvimento do projeto, permitindo uma tomada de decisões adequada para o programa.

IMAGENS

[29,30] Galeria com bancos à frente dos apartamentos, na residência Weesperstraat, conformando um local de convívio. Fonte: c2.staticflickr.com

[31] Pequeno "vestíbulo" entre apartamentos vizinhos no Wiess College, em Houston, EUA. Fonte: SCOARIS, 2012



[31]

Legenda: 01 - Dormitório individual
 02 - Estar / 03 - W.C.
 04 - Dormitório duplo
 05 - Vestíbulo / 06 - Circulação

4. OBRAS DE REFERÊNCIA

Os projetos reunidos a seguir consistem em unidades de habitação em sua maioria voltadas para estudantes, sendo eles:

- _ **Kelvin Grove Campus Living**, do Allen Jack+Cottier Architects
- _ **Residência de estudantes No. Ourcq-Jaurè**, do SPBR Arquitetos
- _ **Edifício Residencial Quattro**, de Luciano Lerner Basso

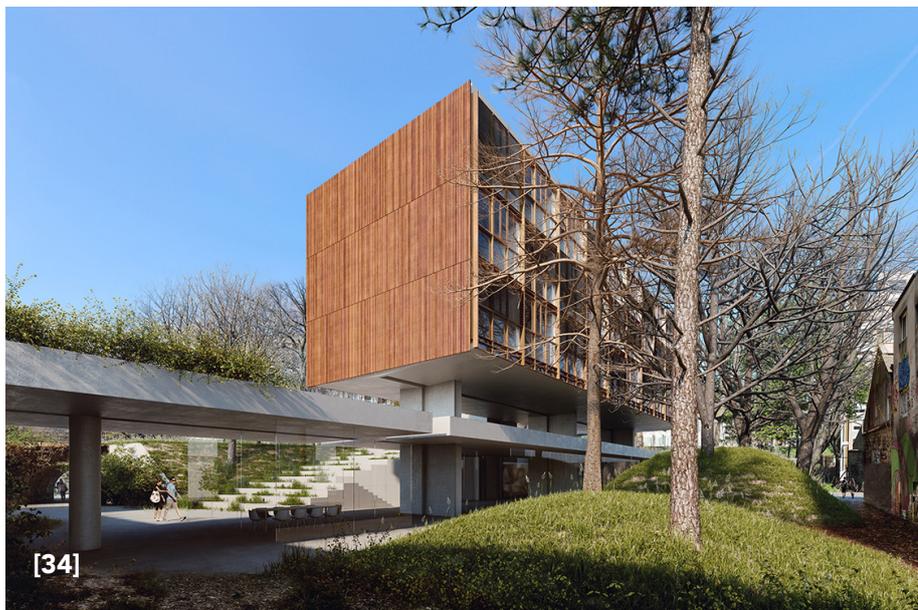
Os exemplos selecionados apresentam aspectos-chave que serão explorados e repercutidos na proposta de projeto apresentada ao fim deste trabalho.



[32]



[33]



[34]

IMAGENS

[32] Edifício Residencial Quattro
Fonte: www.architecturelab.net

[33] Campus Living Village Kelvin Grove
Fonte: architectsajc.com

[34] Residência No. Ourcq-Jaurès
Fonte: spbr.arq.br

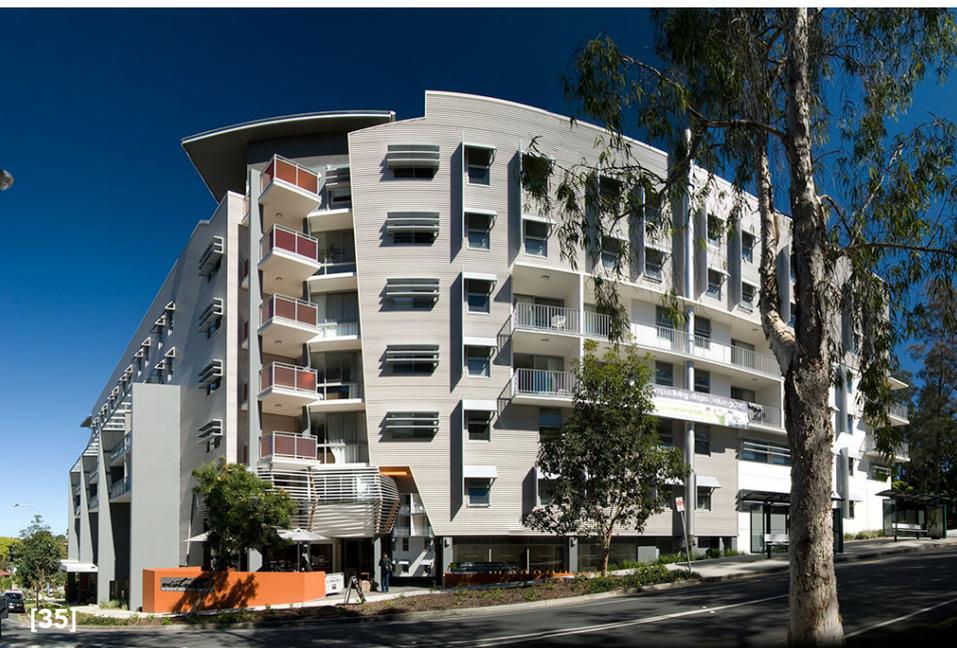
4.1 KELVIN GROVE CAMPUS LIVING

LOCALIZAÇÃO: BRISBANE, AUSTRÁLIA
PROJETO: ALLEN JACK+COTTIER ARCHITECTS
ANO: 2007

O Campus Living Village Kelvin Grove é uma acomodação de estudantes adjacente à Queensland University of Technology, na cidade de Brisbane. O projeto, autoria do escritório australiano Allen Jack+Cottier Architects, consiste em dois edifícios de 7 pavimentos que se fecham formando um pátio central ajardinado. Com 109 apartamentos, a moradia é um mix de variadas tipologias. Existem opções de apartamentos com 1, 2, 3, 5 e 6 quartos (**IMAGEM 36**), permitindo que o estudante escolha a melhor opção de acordo com o custo e nível de privacidade desejada.

O empreendimento foi projetado com o objetivo de ser mais que uma simples acomodação para estudantes, procurando-se fornecer espaços onde as pessoas pudessem se encontrar, comer, relaxar. Para tal, são oferecidas facilidades e serviços como academia, sala de entretenimento, sala de estudo, biblioteca e amplos espaços de convivência.

Um dos principais objetivos do projeto foi a integração com a comunidade do entorno da edificação. Nesse aspecto, a disposição dos apartamentos em dois blocos permitiu a abertura de um pátio central acessível ao público exterior, funcionando como eixo de circulação para os pedestres e também como entrada de alguns apartamentos no térreo (**IMAGEM 37 E 38**). Além disso, o terreno íngreme possibilitou uma configuração do edifício onde o mesmo pode ser acessado de três diferentes níveis no pavimento térreo, incorporando-se o uso misto próximos a essas entradas da edificação. Pequenos pontos de uso comercial (café, lavanderia e lojas) permitem conveniência para os moradores e a comunidade da vizinhança, garantindo o acesso a produtos de uso do dia a dia, e aumentam a segurança do espaço pela maior movimentação gerada no térreo do edifício (**IMAGEM 39**).



IMAGENS

[35] Vista externa do edifício
Fonte: architectsajc.com

[36] Plantas das várias tipologias de apartamento disponíveis
Fonte: ashbrowndab810.blogspot.com.br

[37, 38] Pátio interno, entre os 2 blocos de apartamentos
Fonte: architectsajc.com

[39] Café situado ao lado de uma das entradas do prédio
Fonte: ashbrowndab810.blogspot.com.br

[40] Planta baixa do nível térreo
Fonte: ashbrowndab810.blogspot.com.br



[36]

Apartamento de 1 quarto



Apartamento de 2 quartos



Apartamento de 3 quartos



Apartamento de 5 quartos (nível 1)



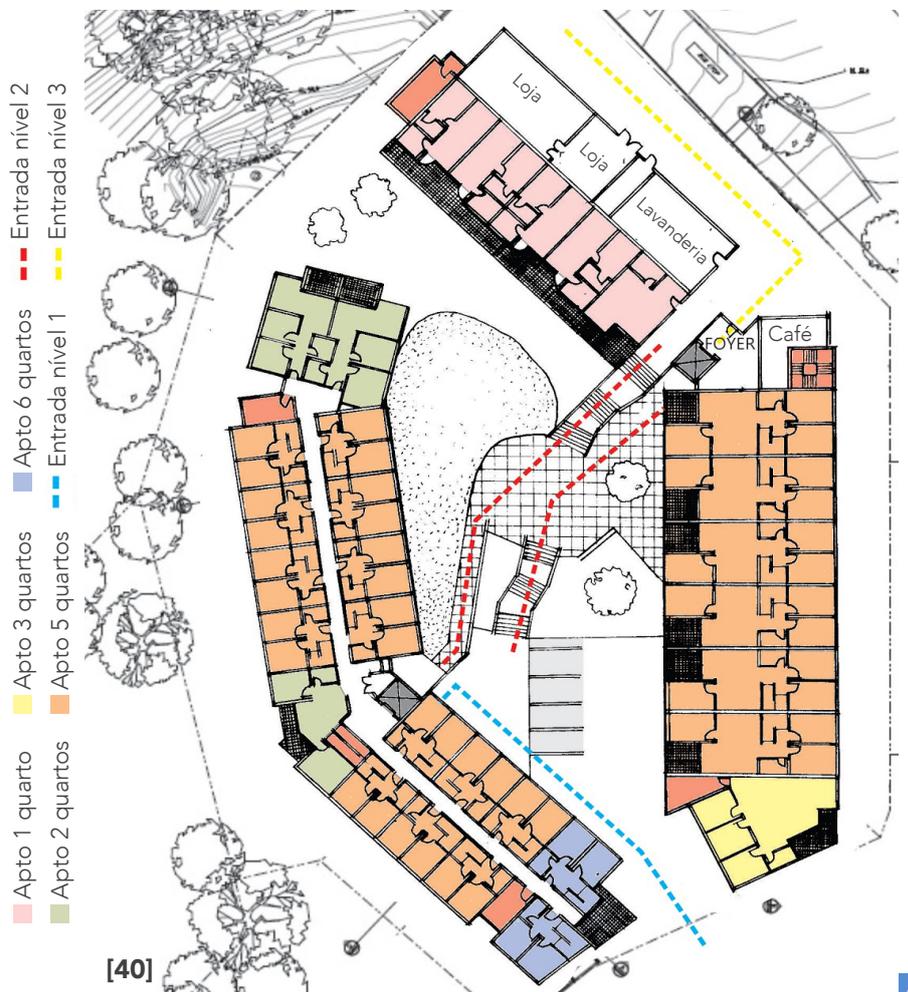
Apartamento de 5 quartos (nível 2)



Apartamento de 6 quartos (nível 1)



Apartamento de 6 quartos (nível 2)



4.2 CONCURSO RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES NO. OURCQ-JAURÈS

Localização: Paris, França
Projeto: SPBR Arquitetos
Ano: 2015

Localizado na região nordeste da capital francesa, o terreno do projeto ocupa um miolo de quadra com prédios residenciais de baixa densidade, cujos moradores se opuseram, nos últimos anos, a algumas tentativas de utilização. O acesso à gleba dá-se por arcos sob uma antiga linha férrea que compõe o Petite Ceinture, o anel ferroviário que circundava a cidade. O espaço da linha de trem desativada foi apropriado pela população e passou a ser utilizado como alternativa de lazer.

O projeto do SPBR se aproveitou da topografia íngreme e definiu dois níveis: um baixo na cota da rua e outro alto (4 metros acima, no nível da antiga linha de trem). Esses dois primeiros níveis, o da rua e o dos trilhos, foram imaginados como espaços públicos, tanto a área externa quanto os ambientes da construção proposta, que abrigaria, por exemplo, um café, um espaço para coworking para acolher múltiplas atividades e a sede da associação de moradores do bairro. Escadas, rampas e elevadores estimulariam a conexão mútua entre os dois níveis. Essa configuração permeável à cidade possibilita a integração dos moradores com a comunidade do entorno (**IMAGEM 43 e 47**).

Pequeno edifício estruturado com madeira sobre uma plataforma de concreto, a residência Ourcq-Jaurès estabelece um programa para 30 estudantes. O projeto possui três pavimentos tipo, onde a caixa de escada e elevador abre diretamente para um espaço de convívio, com cozinha e estar, não havendo corredores de circulação para os quartos (**IMAGEM 44, 45 E 46**). Assim, cada um dos três pavimentos reservados às unidades atua como uma espécie de grande apartamento, formado pelo agrupamento de 10 quartos com banheiros mais o estar e a cozinha. Essa disposição estimula o contato entre os moradores de cada pavimento. Estar e cozinha são orientados para a área aberta na frente da edificação, que possui os trilhos e é bem movimentada, enquanto que os quartos estão voltados para uma área de jardim aos fundos, porção mais tranquila e reservada do bairro. Na cobertura, por sua vez, existe um terraço verde com uma horta comunitária, funcionando como uma área comum restrita para a residência, onde os estudantes de todos os pavimentos podem se encontrar.



IMAGENS

[41] Vista externa do edifício, mostrando o térreo alto permeável com os trilhos a frente
Fonte: spbr.arq.br

[42] Vista externa a partir do térreo baixo, ao nível da rua. Fonte: spbr.arq.br

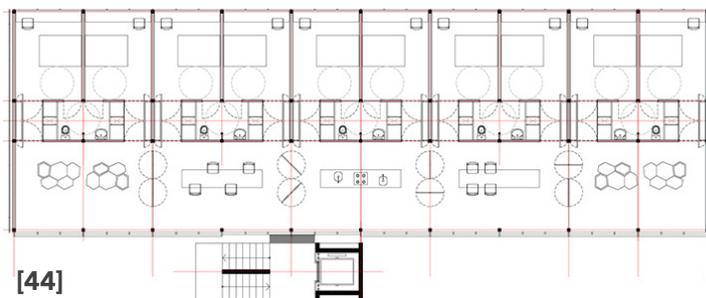
[43] Esquema mostrando os níveis do projeto
Fonte: spbr.arq.br

[44,46] Pavimento-tipo
Fonte: spbr.arq.br

[45] Área de convívio do andar-tipo
Fonte: spbr.arq.br

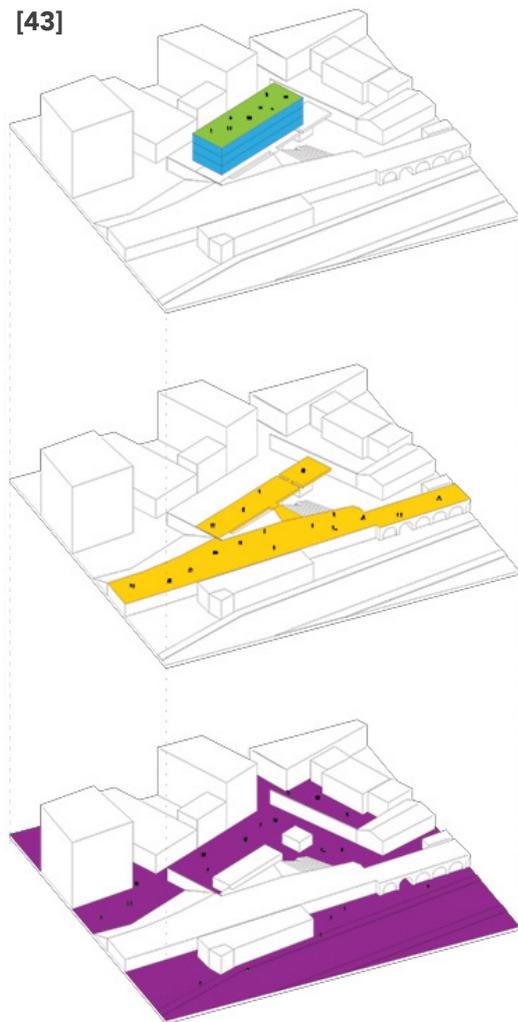
[47] Corte transversal mostrando fluxos
Fonte: spbr.arq.br

Percebemos que o projeto articula diferentes escalas, estabelecendo uma gradação nas esferas de contato social: desde a mais privada e individual (quarto), passando por espaços para formação de grupos menores (estar e cozinha de cada pavimento) e grupos maiores (terraço) de moradores, até a mais pública e coletiva (térreo).

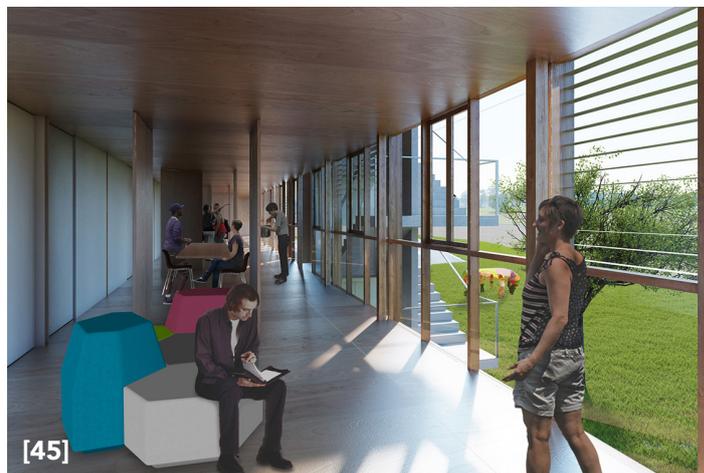


[44]

[43]

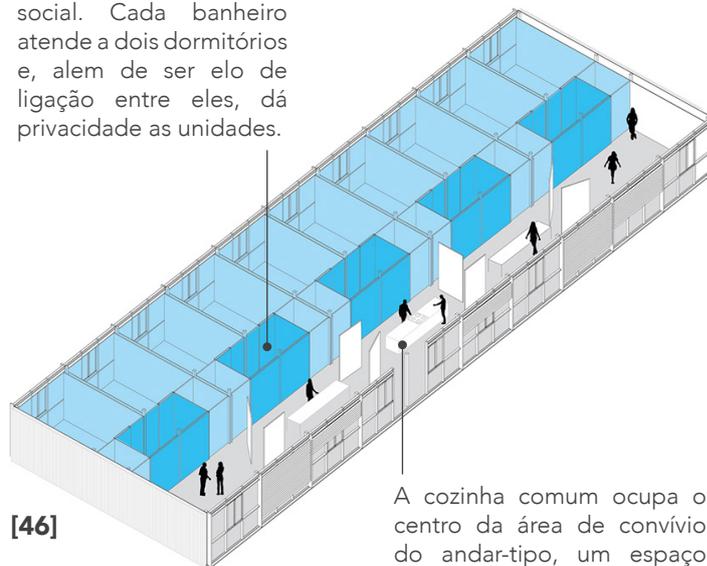


- Terraço verde
- Dormitórios
- Térreo alto (nível trilhos)
- Térreo baixo (nível rua)



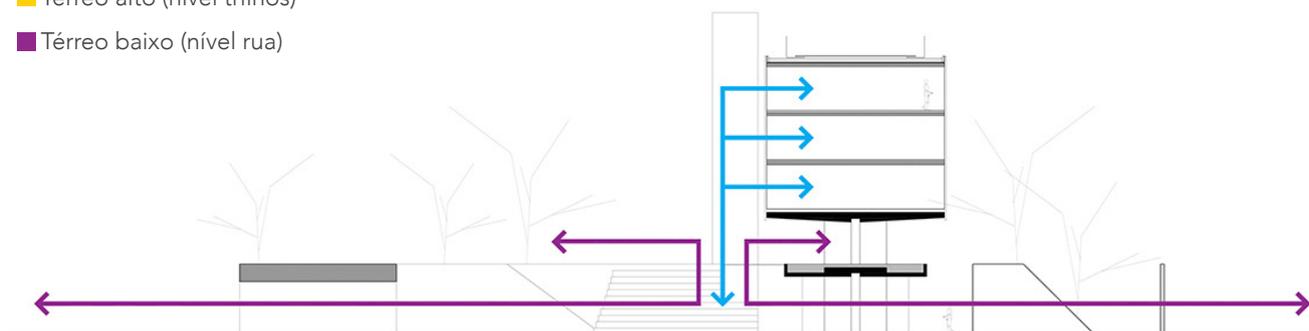
[45]

A faixa de sanitários divide área íntima e social. Cada banheiro atende a dois dormitórios e, além de ser elo de ligação entre eles, dá privacidade as unidades.



[46]

A cozinha comum ocupa o centro da área de convívio do andar-tipo, um espaço criado para ser usado como área de estar e estudo. Portas pivotantes podem, quando necessário, dividir o espaço.



[47]

- ➡ Fluxos pedestres
- ➡ Fluxos moradores

4.3 Edifício Residencial Quattro

Localização: Caxias do Sul (RS), Brasil
Projeto: Arq. Luciano Lerner Basso
Ano: 2016

Edifício de apartamentos de pequena escala, o Quattro encontra-se distante cerca de 15km do centro de Caxias do Sul em um lote com doze metros de testada e trinta metros de profundidade. Com orientação solar leste-oeste e um declive de cerca de quatro metros desde o alinhamento até o fundo do terreno, o Edifício Residencial Quattro possui cerca de 890 m² de área construída. O edifício de apenas seis pavimentos respeita a escala do bairro, onde predominam habitações unifamiliares de baixo gabarito, por meio de uma presença sutil na paisagem.

O projeto acolhe um programa de necessidades enxuto: estacionamento, sala de uso condominial e sete unidades habitacionais. Estas estão divididas em três tipologias distintas com áreas que variam entre 50 e 110 metros quadrados: um studio de um dormitório no térreo, quatro apartamentos de dois dormitórios no primeiro e no segundo piso e, no terceiro piso, dois apartamentos com três dormitórios. Esses apartamentos tem como diferencial plantas flexíveis, que buscam romper a divisão tradicional do espaço doméstico ao permitir a configuração do espaço de acordo com as necessidades dos moradores. Consegue-se, assim, atender uma pluralidade de perfis familiares e econômicos no mesmo empreendimento, formando uma microunidade de vizinhança com moradores de diferentes características.

O projeto buscou uma arquitetura sem excessos, mas que fosse capaz de qualificar a paisagem urbana. Para tal, as soluções formais do prédio são marcadas por linhas retas e formas puras que materializa a busca do arquiteto pela exatidão, rigor e economia de meios (**IMAGEM 49**). Essa lógica geométrica e construtiva presente no objeto edificado reflete uma forte matriz modernista, que fica visível também no uso do pilotis, os quais deixam o volume principal desvinculado do terreno. Além disso, contribui para essa linguagem a grelha usada nas fachadas, que sombreia as amplas superfícies envidraçadas, e o uso da tela tipo Otis – material normalmente utilizado em obras industriais – no fechamento das sacadas e nos gradis.

No projeto, o arquiteto acumulou as funções de arquiteto, construtor e incorporador. Dessa forma, o edifício Quattro, uma edificação com programa ordinário e recursos limitados, apresenta-se como um exercício de reflexão sobre a forma como os arquitetos são capazes de assumir o processo de produção imobiliária propondo alternativas para os modelos de edifícios de habitação multifamiliar tradicionalmente encontrados no mercado.

IMAGENS

[48] Plantas baixas dos diversos níveis do edifício Quattro

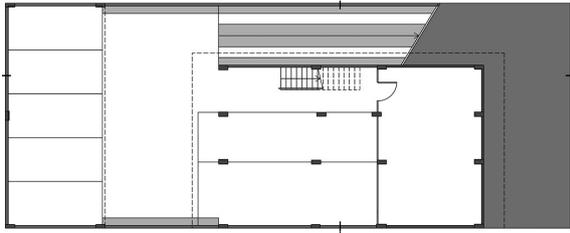
Fonte: architecturelab.net

[49] Vista externa, onde é possível ver a racionalidade formal adotada

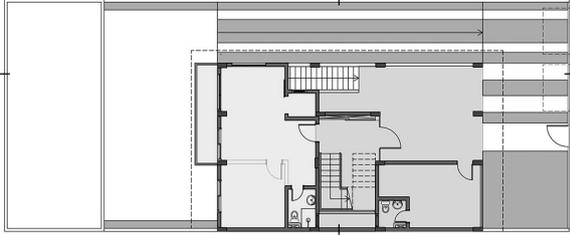
Fonte: architecturelab.net

[50, 51, 52] Vistas internas dos apartamentos, mostrando as ampas aberturas envidraçadas

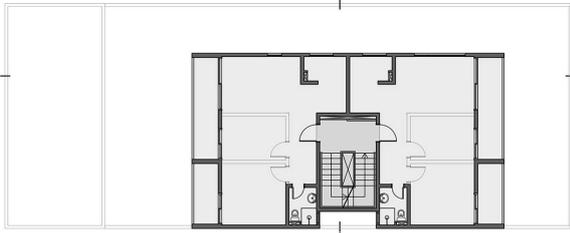
[48]



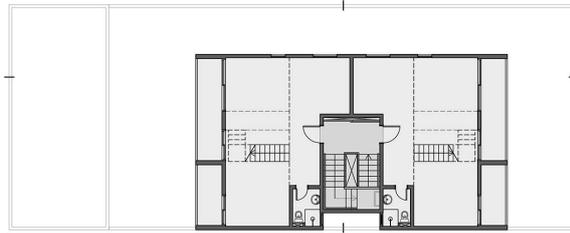
Nível 1 (térreo)



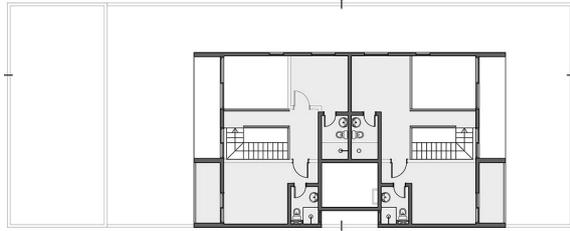
Nível 2



Nível 3



Nível 4



Nível 5



[49]



[50]



[51]



[52]

5. DIAGNÓSTICO

5. DIAGNÓSTICO

5.1 LOCALIZAÇÃO

O terreno selecionado para o projeto localiza-se na cidade de Fortaleza. Tal escolha é justificada pelo estudo feito no capítulo 2 deste trabalho, que nos mostra a existência de uma demanda crescente por moradia relacionada à comunidade acadêmica na capital cearense.

Dentre os aspectos analisados para a definição do local de implantação do empreendimento, buscou-se prioritariamente diminuir os deslocamentos dos estudantes até o local de estudo e dar suporte às suas necessidades do dia-a-dia. Optou-se, então, por um terreno localizado no bairro Benfica, que faz parte da Regional IV (FIGURA 53). Tal bairro é bem localizado e conta com boa oferta de infraestrutura, comércio e serviços, além de permitir proximidade com a UFC e outras instituições inseridas no Benfica (MAPA 01).

O terreno proposto possui duas frentes, uma voltada para a Rua Waldery Uchôa (com 42,4m) e outra para a Rua João Gentil (com 47,5m) (IMAGEM 53 e 55). Possuindo 40m de profundidade, o mesmo totaliza uma área de aproximadamente 1853 m². O quarteirão de terreno é o mesmo da residência da UFC, ao lado da Praça da Gentilândia.

Atualmente, tal terreno que será usado para a construção da moradia estudantil é ocupado por vários lotes, o maior deles estando vazio e os demais ocupados por residências. A proposta, então, parte da premissa de que esse terreno vazio e as residências seriam comprados por setores do mercado para a implementação do novo empreendimento.

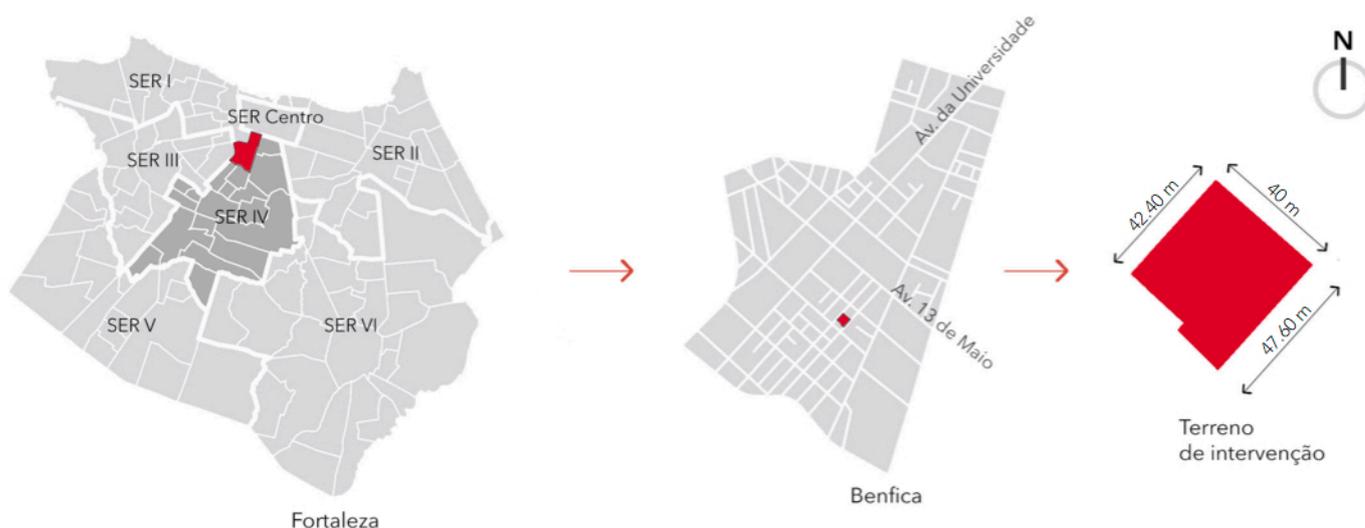


IMAGEM 53

Zoom de localização do terreno
Fonte: Elaborado pelo autor

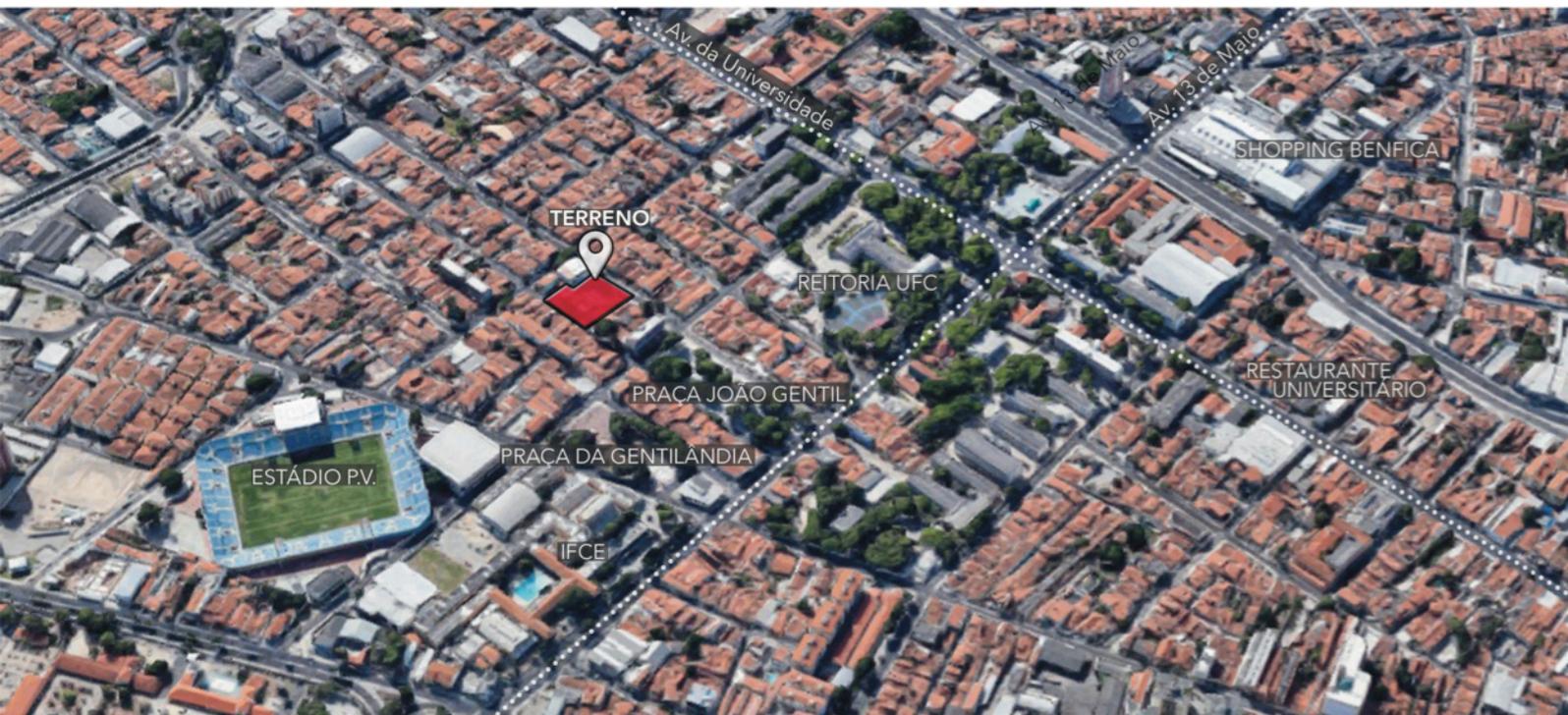


IMAGEM 54

Localização do terreno e principais equipamentos do bairro. Fonte: Elaborado pelo autor

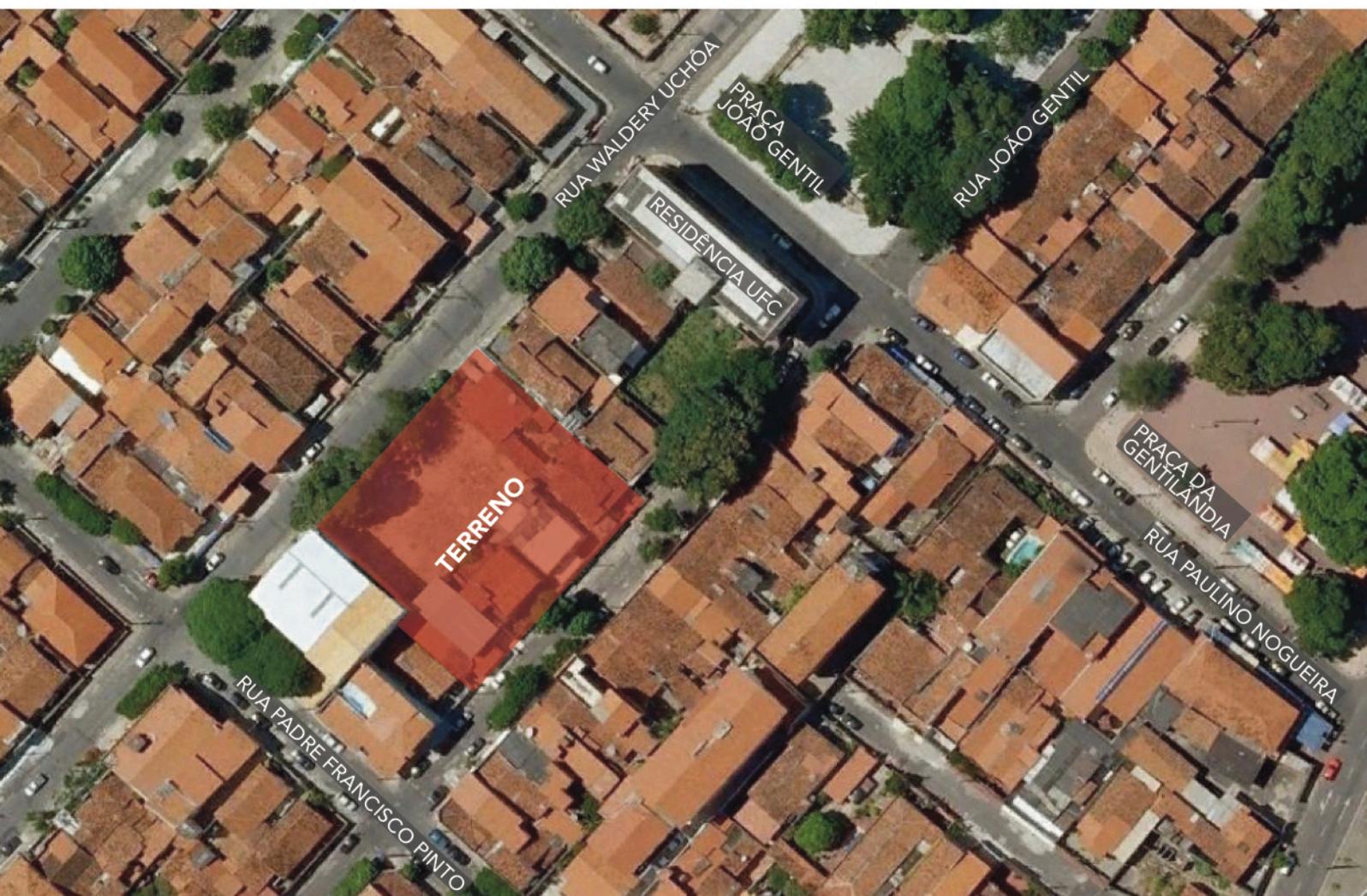


IMAGEM 55

Zoom aproximado do terreno e entorno. Fonte: Elaborado pelo autor



[56]



[57]

IMAGENS

[56] Vista da frente do terreno pela Rua Waldery Uchôa, que atualmente é ocupado por uma casa e um terreno murrado. Fonte: Google Street View

[57] Vista da frente do terreno pela Rua João Gentil, que atualmente é ocupado por casas. Fonte: Google Street View

No bairro Benfica encontra-se um dos campus da UFC, que abriga a Reitoria, o Centro de Humanidades, o Departamento de Arquitetura e Urbanismo, a Faculdade de Direito, a Faculdade de Educação, a Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade, seis Bibliotecas, as Casas de Cultura de Línguas Estrangeiras, a Casa Amarela Eusélio Oliveira, o Museu de Arte, o Teatro Universitário e outros equipamentos da instituição. O bairro conta também com o campus de Fortaleza do Instituto Federal do Ceará (IFCE). Além disso, a Faculdade Cearense, instituição privada que oficialmente não se localiza no Benfica, está muito próxima na Av. João Pessoa (MAPA 01).

MAPA 01

Instituições de ensino no Benfica

Fonte: Elaborado pelo autor

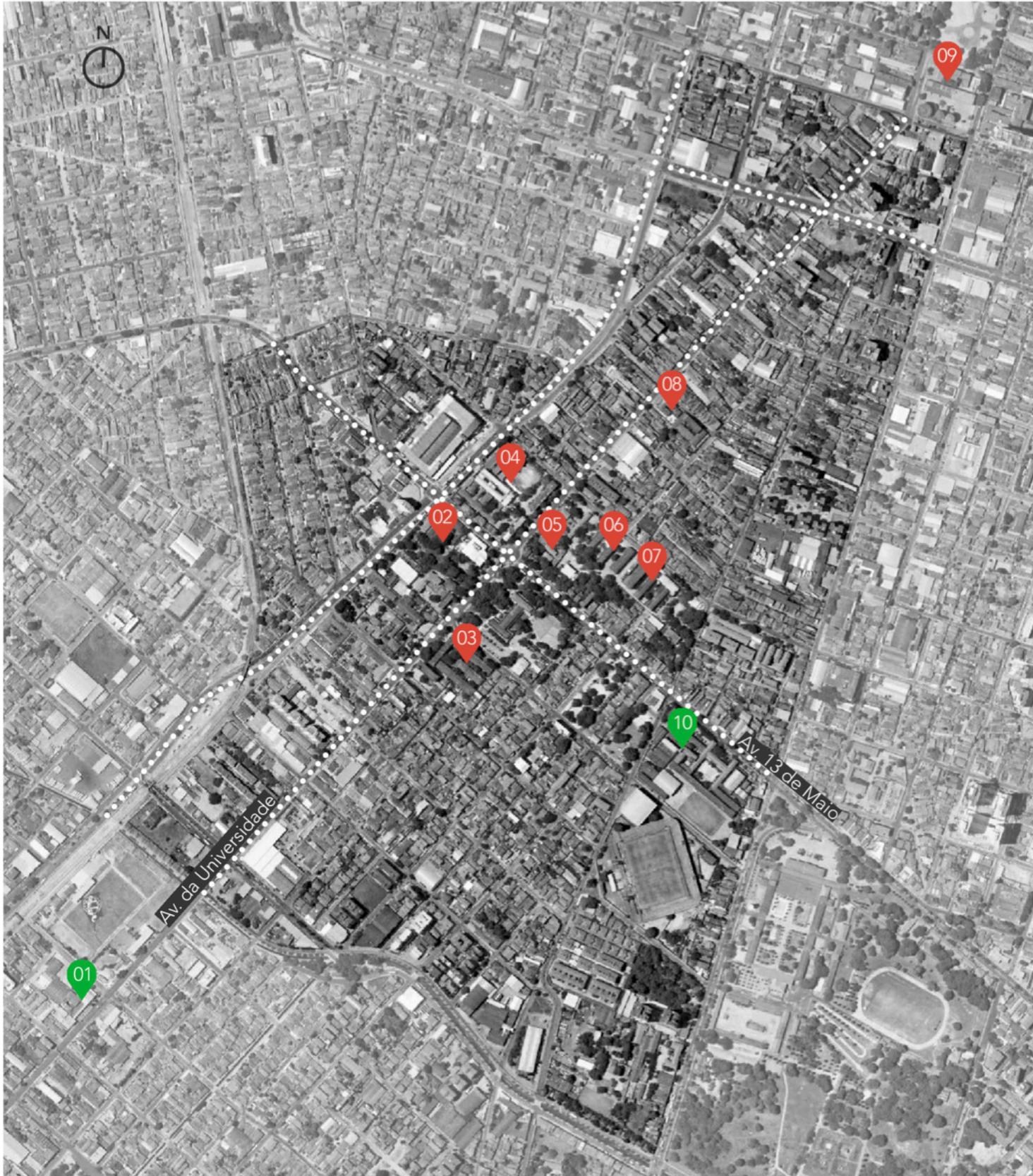
Universidade Federal do Ceará (UFC)

- 02 Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Design
- 03 Centro de Humanidades 3
- 04 Centro de Humanidades 2
- 05 Centro de Humanidades 1

- 06 Casas de Cultura Estrangeira
- 07 Faculdade de Educação
- 08 Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade
- 09 Faculdade de Direito

Outras instituições

- 01 Faculdade Cearense
- 10 Instituto Federal do Ceará (IFCE)



5.2 CAMPUS DA UFC E SUA RELAÇÃO COM O BAIRRO

A UFC abriga a maior parte do patrimônio construído do Benfica, sendo o prédio que situa a Reitoria da UFC considerado por muitos o símbolo do bairro (IMAGEM 58). Tendo seus edifícios distribuídos por boa parte do Benfica, a UFC criou no bairro uma espécie de cidade universitária, já que a presença de tamanho equipamento repercute na dinâmica social e econômica da área.

Muito da vida do Benfica se explica pelos alunos, pelos professores e pelos servidores da instituição. São três os turnos de ensino disponibilizados pela instituição (manhã/tarde/noite), tornando o bairro movimentado durante todo o dia. Os estudantes estão constantemente transitando entre os diversos edifícios da UFC, num cenário de intensa vivência da área. Os maiores fluxos de estudantes no bairro acontecem ao longo do cruzamento entre a Av. da Universidade e Avenida Treze de Maio. Em razão desse caráter altamente estudantil, vários dos percursos na área são feitos a pé.

A UFC, com seus edifícios distribuídos de forma aberta e dispersa pelo Benfica, compõe um contexto onde a dinâmica da cidade penetra no campus. Existe, assim, uma livre circulação de cidadãos, ligados ou não à instituição, nas dependências da universidade, o que aumenta as relações entre a comunidade universitária e os moradores e frequentadores do bairro.

O campus do Pici, por sua vez, é um exemplo do conceito de campus como Cidade Universitária. Dentro de sua área delimitada por muros, o Pici se fecha para o resto da cidade, verificando-se um abandono das relações com o meio urbano circundante. Apesar de ser o maior campus da UFC, essa configuração de isolamento do Pici não é desejável, sendo este um dos motivos para alocar a moradia universitária nas proximidades no campus do Benfica.

IMAGENS

[58] Reitoria da UFC, um dos símbolos do bairro Benfica.
Fonte: jgdprod-us.s3.amazonaws.com

[59] Shopping Benfica.
Fonte: Google Street View



5.3 USO DO SOLO

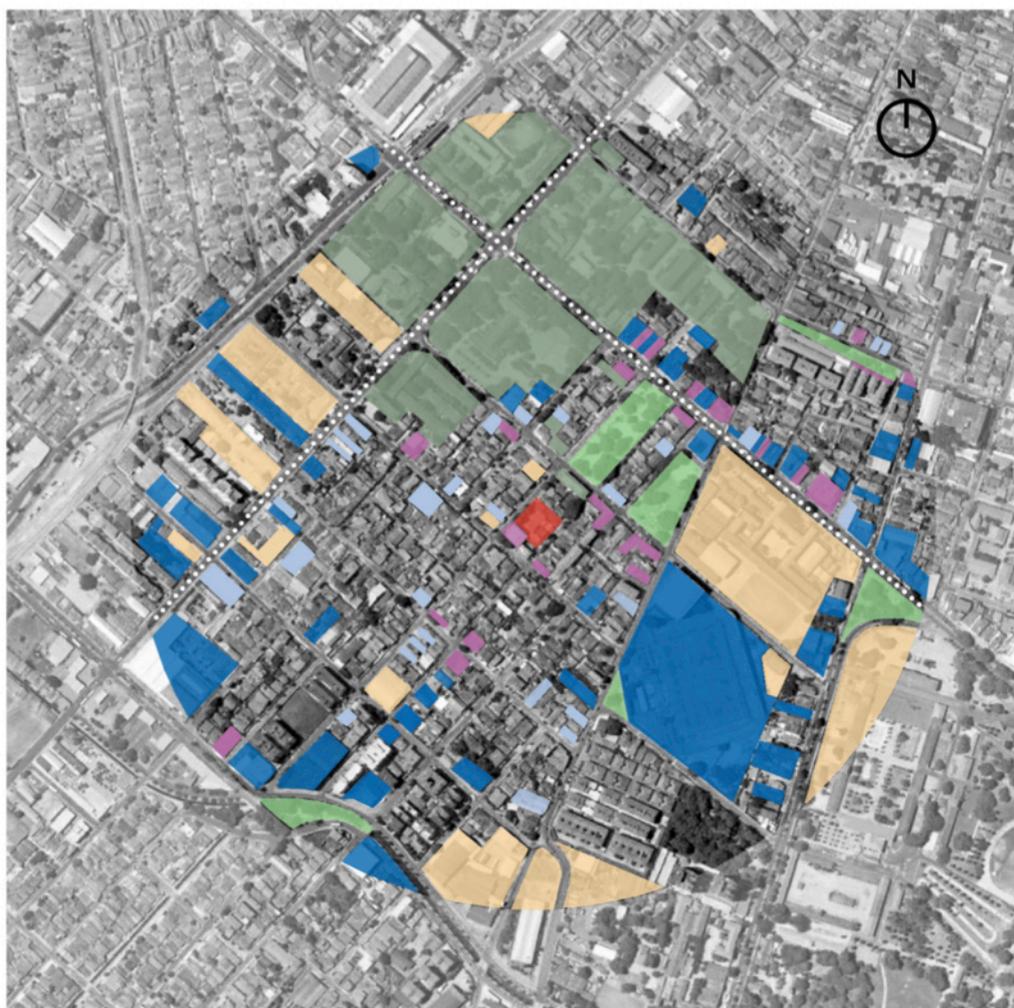
Além da presença de universidades, o Benfica possui em seu entorno uma gama de comércios e serviços, como lojas variadas, supermercados, bancos, clínicas e restaurantes. Uma concentração desses comércios e serviços pode ser constatada ao longo das principais avenidas que percorrem o Benfica: Carapinima, da Universidade e Treze de Maio. Essas possuem alto fluxo de passagens, acumulando mais serviços e comércios do que moradia. Grandes equipamentos como o Shopping Benfica (**IMAGEM 59**) e o estádio Presidente Vargas se destacam na região.

A presença da UFC repercute diretamente no cenário econômico do bairro, ocorrendo uma profusão de serviços de suporte à comunidade acadêmica. Estabelecimentos como gráficas, livrarias e lan houses, além de lanchonete, bares e restaurantes são frequentados predominantemente por estudantes (**IMAGEM 60**). Percebe-se também uma grande presença de usos mistos, principalmente nas quadras mais ao interior do bairro (**IMAGEM 63**). Essa situação pode ser constatada quando se observa que muitas das antigas residências passaram a incorporar pequenos negócios para também atender à demanda de estudantes.

Quando ao uso residencial, apesar da sua existência em alguns pontos em face às avenidas, notamos sua concentração longe dos eixos de maior fluxos, em áreas mais resguardadas da agitação e onde o convívio entre vizinhos é intenso (**IMAGEM 65**).

Em termos de espaços livres e áreas verdes, destacam-se as praças da Gentilândia e João Gentil. Tais espaços são amplamente utilizados tanto por moradores como pelos estudantes para lazer, convívio, eventos no bairro e alimentação nas barracas de comida (**IMAGEM 61 e 62**). O bairro é também conhecido pela vegetação frondosa mantida nos domínios da UFC, que englobou as antigas chácaras da área e suas árvores de grande porte.

Toda essa diversidade de usos garante ao bairro uma boa movimentação nas ruas, o que aumenta a segurança do espaço público no bairro.





[60]



[61]



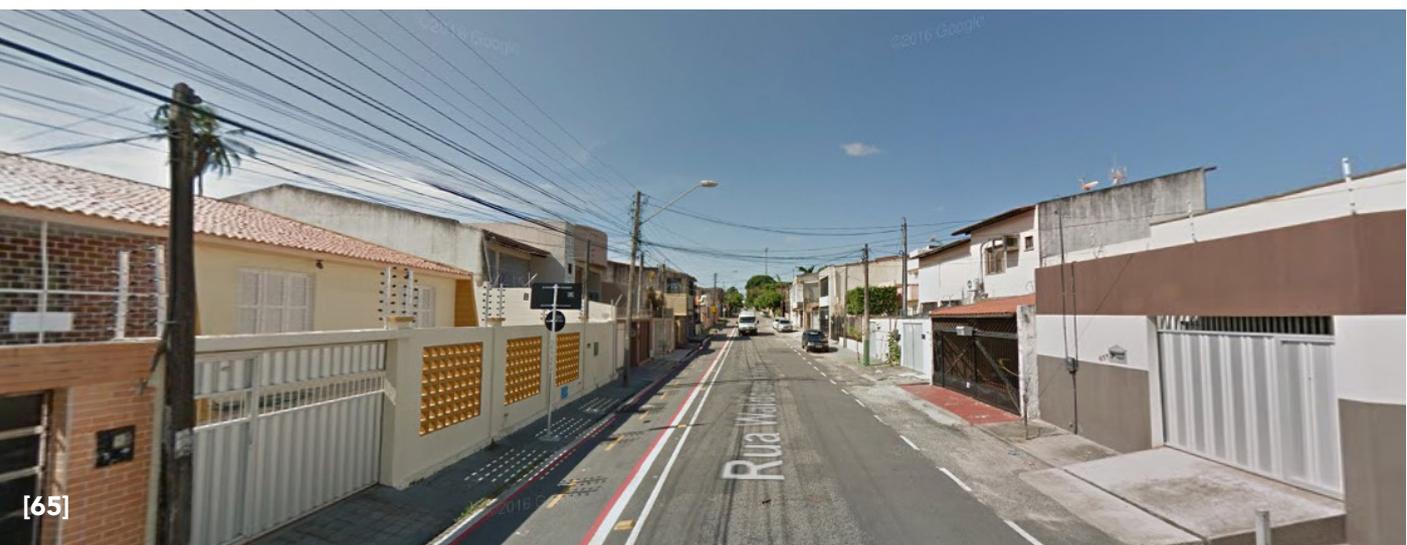
[62]



[63]



[64]



[65]

IMAGENS

[60] Forte presença de gráficas, xerox e lanhouses na Rua Juvenal Galeno, atendendo em sua maioria a demanda dos estudantes. Fonte: Google Street View

[61] Praça da Gentilândia, destacando-se o uso para alimentação com as barracas de comida e mesas sobre a praça. Fonte: imagesapt.apontador-assets.com

[62] Prática de atividades físicas na Praça João Gentil. Fonte: cearaagora.com.br

[63] Exemplo de uso misto no bairro Benfica. Fonte: Google Street View

[64] Nivias Bar, localizado na esquina da Rua Waldery Uchôa com Rua Costa Sousa. Fonte: Autor do trabalho

[65] Rua Waldery Uchôa, exemplo de rua mais resguardada do grante trafego de veículos e onde é possível ver o baixo gabarito e predominância do uso residencial no interior do bairro. Fonte: Autor do trabalho

[66] Sanatório Geral, bloco de rua que faz parte das festividades do carnaval da Fortaleza e cuja concentração acontece na Praça João Gentil. Fonte: diariodonordeste.verdesmares.com.br

5.4 BENFICA COMO REDUTO CULTURAL E BOÊMIO DA CIDADE

O Benfica é um dos bairros mais tradicionais de Fortaleza. Local que ainda preserva edificações antigas, o bairro é um reduto cultural da Capital. Bares já tradicionais, como o Cantinho Acadêmico (**IMAGEM 70**), tornam-se ponto de encontro, assim como os cafés que vem chegando a região (**IMAGEM 68**).

O Benfica é conhecido também por ter um dos mais animados pré-carnavais de Fortaleza, marcado pelos blocos de rua (**IMAGEM 66**). Além disso, o bairro é palco de intervenções artísticas (**IMAGEM 69**), feiras (**IMAGEM 71 e 72**), manifestações políticas, solenidades da UFC e outros eventos culturais que fazem do Benfica um bairro bastante agitado durante todo o ano.

Os bares, restaurantes e lanchonetes, uso destacado do de comercio e serviços por aparecer em numero considerável no bairro (**MAPA 02**), são em sua maioria destinados a também atender a demanda trazida pela universidade: estudantes, servidores, professores, todos aqueles que frequentam os espaços acadêmicos diariamente e por longos períodos do dia, confundindo-se com essa tradição boêmia do bairro.

Tais características explicam a grande concentração de jovens no Benfica e fazem desse bairro que respira cultura uma opção apropriada para a inserção de uma moradia para jovens estudantes.



[66]



[67]



[68]



[69]



[70]



[71]



[72]

IMAGENS

[67, 68] Restaurante Mandir, especializado em culinária vegetariana/vegana, e Café Vinyle, os quais mostram as diversidade de opções de estabelecimentos para alimentação que vêm chegando ao bairro do Benfica.

Fonte: Google Street View

[69] Arte urbana num dos muros do Centro de Humanidades da UFC. Fonte: Google Street View

[70] Bar Cantinho Acadêmico, um dos mais antigos do Benfica. Fonte: conhecendoceara.com

[71] Feira de frutas e verduras na Praça da Gentilândia. Fonte: 3.bp.blogspot.com

[72] Feira de artesanato na Praça da João Gentil. Fonte: jgdprod-us.s3.amazonaws.com

5.5 SISTEMA VIÁRIO

O bairro está localizado numa posição privilegiada por fazer limite direto com o centro da cidade. Por esta razão, o Benfica tornou-se um relevante eixo de conexão para diferentes regiões de Fortaleza, sendo cortado por avenidas importante como a Treze de Maio, a Carapinima, e da Universidade. Esse conjunto de vias torna o bairro altamente acessível tanto ao transporte público como ao transporte particular.

Alguns polos geradores de tráfego, como o shopping Benfica e os equipamentos da UFC, tornam o trânsito conturbado. Em horários de pico, as avenidas Carapinima, da Universidade e Treze de maio sofrem diariamente com congestionamentos.

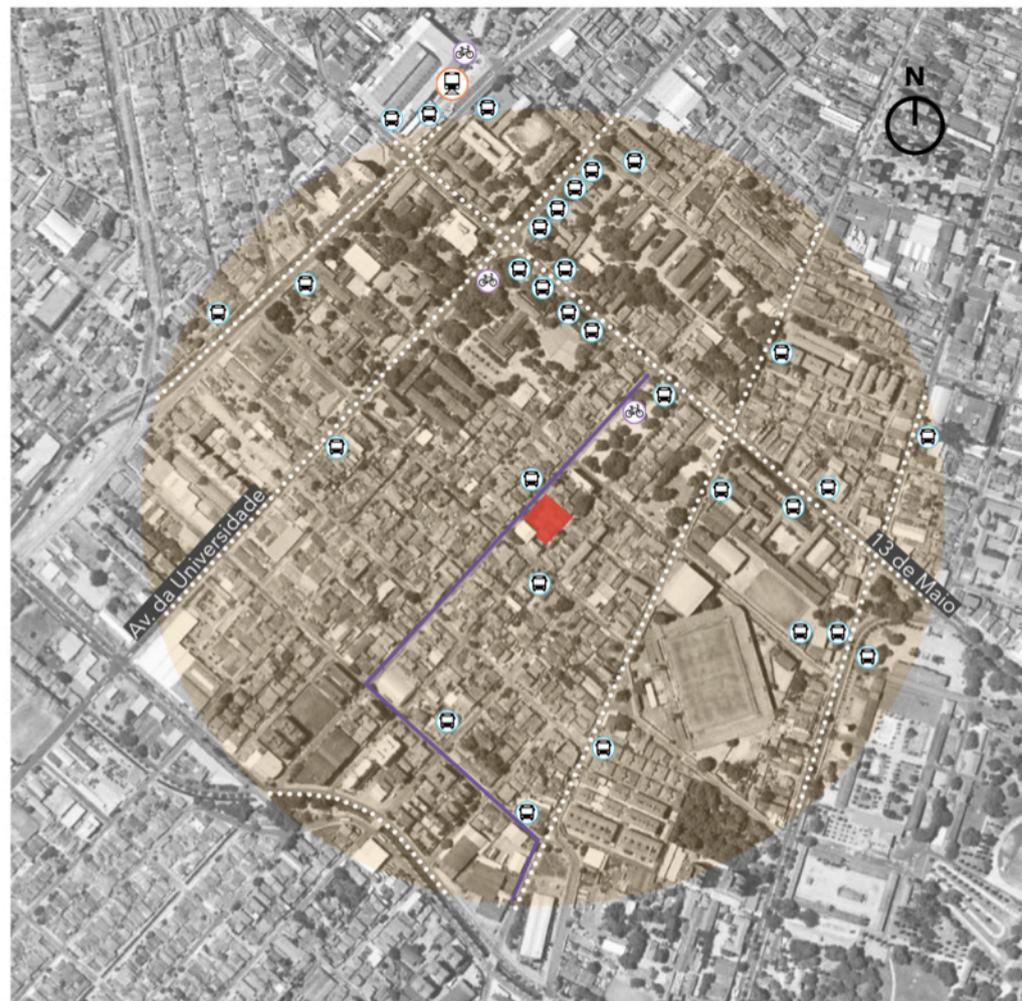
Percebe-se então que o bairro possui um movimento constante de veículos, sendo um importante corredor para o transporte público. A Av. Da universidade recebe diariamente 42 linhas de ônibus, já na Av. Carapinima são 37. Além de concentrar diversas linhas de ônibus, o bairro conta com uma estação da Linha Sul do Metro de Fortaleza (no shopping Benfica), e a Rodoviária Engenheiro João Thomé está localizada no bairro vizinho.

O terreno da intervenção é muito bem abastecido de pontos de ônibus dentro do raio de caminhabilidade de 500m (MAPA 03), distância máxima estabelecida como tolerável para percursos a pé. Dessa forma, além de permitir que os alunos das UFC, IFCE e Faculdade Cearense se desloquem a pé até o local de estudo, economizando tempo e evitando estresses no trânsito, o terreno escolhido facilitará a locomoção para outras instituições mais distantes, visto a boa mobilidade da região.

MAPA 03

Transporte público
Fonte: Elaborado pelo autor

- Raio de caminhabilidade a partir do terreno de intervenção
- Paradas de ônibus
- Estação de metrô
- Estações do Bicicletar
- Terreno de intervenção
- Vias principais
- Ciclofaixas



No que diz respeito às ações de mobilidade da área, duas intervenções recentes chamam a atenção: a instalação de faixas exclusivas de ônibus nas avenidas Carapinima e da Universidade, de estações do Bicicletar (sistema de bicicletas compartilhadas) e de ciclofaixas nas Ruas Waldery Uchoa e Antenor Frota Wanderley. Esta última iniciativa interligará as ciclofaixas já existentes nas avenidas Gomes de Matos e Alberto Magno até o polo universitário do Benfica, chegando à Praça da Gentilândia, onde existe uma estação do Bicicletar. O uso de bicicleta como meio de locomoção tem crescido na cidade, principalmente entre a população jovem.

Mesmo com o trânsito intenso citado, o Benfica possui ainda vilas e casas de quintal em áreas residenciais pouco penetradas. Os fluxos de veículos passam pelas vias de maior porte no limite do bairro, resguardando a rotina dos moradores que ainda fazem uso da rua para o lazer e interação em vias locais.

IMAGENS

[73] Estação do Bicicletar da Praça João Gentil. Fonte: Google Street View

[74] Ciclofaixa da Rua Waldery Uchoa. Fonte: diariodonordeste.verdesmares.com



[73]



[74]

5.6 LEGISLAÇÃO

De acordo com o Plano Diretor Participativo (2009), o bairro Benfica é classificado como Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), que caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados, destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo. O plano ainda classifica um bairro como uma das Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico, exigindo iniciativas que prezem pela conservação, restauração ou reabilitação da área.

São alguns dos objetivos da Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1):

- _ Possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionados à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental;
- _ Incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;
- _ Prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos.

Assim, os índices que se aplicam na ZOP 1, são:

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (ZOP1)

Índice de aproveitamento básico	3.0
Índice de aproveitamento máximo	3.0
Índice de aproveitamento mínimo	0.25
Taxa de permeabilidade	30%
Taxa de ocupação	60%
Taxa de ocupação do subsolo	60%
Altura máxima da edificação	72m
Área mínima do lote	125m ²
Testada mínima de lote	5m
Profundidade mínima de lote	25m

A moradia de estudantes desenvolvida neste trabalho seguirá como referencia o caso já apresentado da empresa Uliving, na qual o serviço oferecido não é locação ou aluguel, mas sim de hospedagem. Assim, analisando a classificação estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996), as atividades que mais se adequam ao projeto, pela sua natureza, são as de República de Estudantes (hospedagem) e Pensionato, pertencentes ao subgrupo Hospedagem (H), grupo Serviço.

A identificação das vias e sua função no sistema viário é definida também pela LUOS (**MAPAS 04**). Abaixo seguem os tipos de classificação viária presentes no Benfica e ruas correspondentes nas proximidades do terreno, de acordo com a LUOS:

Via expressa: Av. Eduardo Girão
Via Arterial I: Av. Carapinima e Av. Treze de Maio
Via Arterial II: Av. Da Universidade
Vias local: demais vias do bairro

Percebe-se, assim, que as Ruas Waldery Uchôa e João Gentil, vias adjacentes ao terreno, são classificadas como locais. Pelo anexo 08 da LUOS (1996), pode-se inferir os recuos mínimos previstos para Vias Locais associadas ao Subgrupo Hospedagem (H):

- _ Recuo Frontal: 5m
- _ Recuo Lateral: 3m
- _ Recuo de Fundo: 3m

MAPA 04
Sistema Viário
Fonte: Elaborado pelo autor

- Via Expressa ■
- Via Arterial I ■
- Via Arterial II ■
- Terreno de intervenção ■

*Via Local: demais vias do bairro



Ainda sobre a LUOS (1996), vale ressaltar:

“Art. 60 - A ocupação dos terrenos deverá respeitar as seguintes normas:

I - nas edificações com mais de quatro pavimentos as medidas de todos os recuos deverão ser acrescidas de 20cm (vinte centímetros) por pavimento que excederem ao quarto, medidos a partir do terreno;

II - nas edificações com mais de dez pavimentos as medidas de todos os recuos, a partir do terreno, deverão observar a relação de 14% (quatorze por cento) da altura máxima da edificação;

III - em todos os pavimentos a distância mínima entre blocos deverá ser igual ou superior a duas vezes o recuo lateral exigido considerando os acréscimos decorrentes da verticalização, para a classe do subgrupo de uso.” LUOS (1996)

5.7 MERCADO

Um intenso processo de verticalização vem sendo notado no Benfica. O número de novos edifícios residenciais cresceu nos últimos anos, possível através da compra de grandes terrenos do bairro. Percebe-se a preferência desses empreendimentos por avenidas, como é o caso da Av. Dos Expedicionários e sua continuação na Rua Senador Pompeu, Av. Carapinima, e Av. Da Universidade, em decorrência muito provavelmente da presença de lotes maiores do aqueles localizados nas vias internas do bairro.

Tal processo surpreende pois até pouco tempo atrás o bairro tinha número reduzido desse tipo de empreendimento e ocasiona uma grande mudança na paisagem, visto que o Benfica é um bairro em sua maioria de casas em torno de 2 andares, ou edifícios em torno de 5 andares.

O terreno que antes abrigava o Hospital Mira y Lopes, na Av. da Universidade, é um exemplo de tal tendência. Nele, estão sendo construídas 3 torres residenciais, cada uma com 20 andares (IMAGEM 77). Há outras 2 torres em construção no bairro no porte deste empreendimento, na Av. dos Expedicionários (IMAGEM 76), em frente ao 23º batalhão de Combate, e na Rua Senador Pompeu, em frente ao colégio Farias Brito.

TABELA 06

PREÇO DO METRO QUADRADO EM FORTALEZA – VALORIZAÇÕES			
Bairro	2015 (R\$)	2016 (R\$)	Variação nominal
São Gerardo	4.500	5.325	18,3
Benfica	4.577	5.371	17,4
Joaquim Távora	4.854	5.582	15,0
Água Fria	3.333	3.650	9,5
Cidade dos Funcionários	3.556	3.852	8,3
Messejana	2.866	3.100	8,2
Engenheiro Luciano Cavalcante	5.235	5.630	7,6
Itaperi	2.545	2.723	7,0
Centro	5.616	6.008	7,0
Monte Castelo	4.244	4.519	6,5

Fonte: Diário do Nordeste

IMAGENS

[75] Anúncios de quitinetes encontrados pelo Benfica. Fonte: Autor do trabalho

[76] Torres residenciais em construção na Av. dos Expedicionários. Fonte: Google Street View

[77] Canteiro de obras do condomínio residencial que será construído na Av. da Universidade, onde antes se encontrava o Hospital Mira y Lopez. Fonte: Google Street View

Mesmo com o cenário atual de crise econômica e redução de consumo, o valor do metro quadrado de diferentes regiões da capital cearense continua crescendo. De acordo com o estudo DMI- VivaReal (Dados do Mercado Imobiliária), três bairros de fortaleza, entre eles o do Benfica, tiveram valorização superior à inflação acumulada em 2016, de 10,22% (TABELA 06). O preço do metro quadrado no Benfica, segundo lugar no ranking, apresentou uma valorização de 17,4% no segundo trimestre de 2016 em relação a igual período de 2015, passando de R\$ 4.577 a R\$ 5.371 no período (PINHEIRO, 2016).

Segundo Alexandre Clein, diretor comercial da VivaReal, a comparação mostra que o mercado imobiliário de Fortaleza é um bom polo para investimento e deveria ter crescido ainda mais, não fosse a crise econômica. Segundo o mesmo, os preços atualmente estão mais estabilizados, mas quando a economia voltar a crescer, no segundo semestre de 2017, veremos uma alta maior (PINHEIRO, 2016).

Através de levantamento no bairro, também foi possível identificar uma forte presença de quitinetes e tipologias similares dispostos para aluguel (IMAGEM 75). Estas, por sua vez, estão localizadas em edifícios de pequeno porte. Por meio de entrevistas com as pessoas responsáveis por tais quitinetes, constatou-se que a maior parte delas tem como inquilinos estudantes.

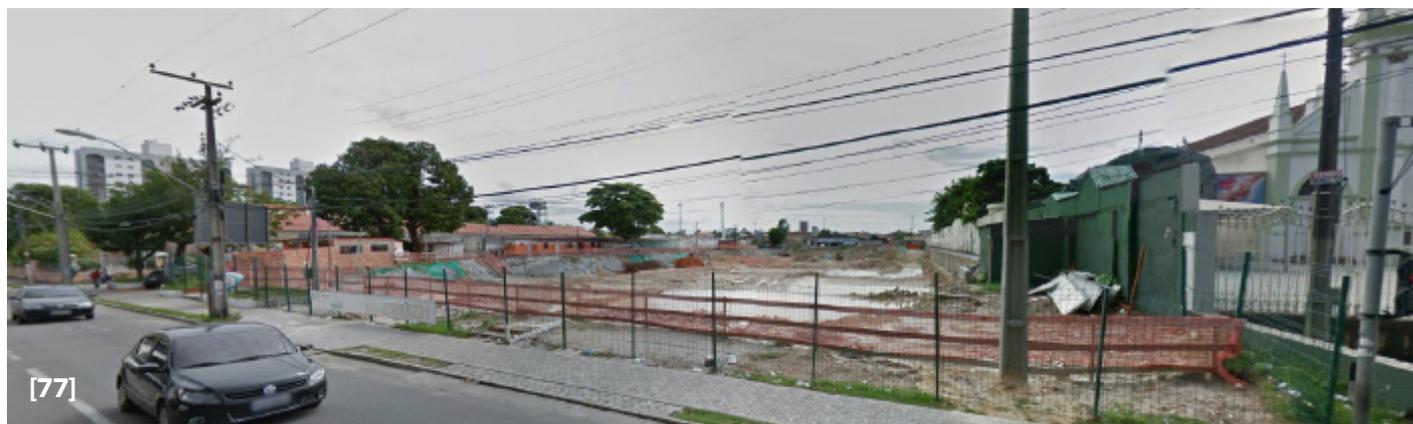
Os empreendimentos de grande porte até então inexistentes na área atraem o interesse de outros investidores na região. Dessa forma, a implantação da moradia estudantil privada no Benfica acompanha uma tendência de valorização imobiliária no setor residencial do bairro.



[75]



[76]



[77]

6. PROJETO

6. PROJETO

6.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades foi dividido em três partes: residencial, comercial e apoio/ áreas comuns. Sendo a primeira composta pelas unidades de habitação (quartos, studios e apartamentos); a segunda por equipamentos localizados no térreo e abertos aos moradores do edifício, habitantes do bairro, usuários dos equipamentos do entorno ou passantes; e a terceira, que inclui todas as demais áreas necessárias para o funcionamento do empreendimento, sejam elas de serviço ou áreas comuns, abertas ao público ou exclusivas para residentes.

Durante a elaboração do programa, foram estabelecidas, com base nos estudos realizados e na análise da área de intervenção, algumas diretrizes para guiar o projeto. São elas:

> INTEGRAR ÁREA PRIVADA E ESPAÇO PÚBLICO

O projeto deve ter como prioridade estabelecer uma relação fluida e integrada entre o espaço público (ruas e calçadas) e os ambientes internos ao edifício. Pretende-se, dessa forma, ir na direção contrária do modelo estabelecido na cidade de construir edifícios murados.

> INCENTIVAR A DIVERSIDADE

Promover a diversidade populacional dos habitantes do edifício residencial previsto, ofertando unidades habitacionais que sejam convenientes a diferentes perfis de estudantes em um mesmo empreendimento.

> RESPEITO AO ENTORNO

Apesar do processo de verticalização notado no Benfica, os novos empreendimentos verticalizados vêm sendo construídos próximos às grandes avenidas. Visto que a moradia estudantil aqui proposta localiza-se em um lote situado em vias internas do bairro, onde predomina casas térreas ou edifícios de poucos pavimentos, pretende-se respeitar tal escala. Seguindo tal diretriz, busca-se evitar um grande impacto na paisagem do interior do Benfica, mesmo a legislação permitindo que o empreendimento atinja uma altura máxima de 72m.

A seguir está exposto o quadro de áreas de cada setor (residencial, comercial e apoio/ área comum):

SETOR RESIDENCIAL 1577,08 m²

AMBIENTE	ÁREA	QTD	TOTAL
STUDIO (OPÇÃO 1)	22,80 m ²	12	273,60 m ²
STUDIO (OPÇÃO 2)	20,60 m ²	9	185,40 m ²
QUARTO	13,68 m ²	24	328,32 m ²
ESTAR	37,46 m ²	6	224,76 m ²
COZINHA	37,36 m ²	6	224,16 m ²
W.C. FEMININO	20,69 m ²	3	62,07 m ²
W.C. MASCULINO	20,69 m ²	3	62,07 m ²
APTO 1 QUARTO	63,45 m ²	2	126,90 m ²
APTO 2 QUARTOS (OPÇÃO 1)	64,95 m ²	2	129,90 m ²
APTO 2 QUARTOS (OPÇÃO 2)	63,45 m ²	2	126,90 m ²

SETOR COMERCIAL 566,10 m²

AMBIENTE	ÁREA	QTD	TOTAL
MERCADINHO	45,02 m ²	1	45,02 m ²
CAFÉ / LIVRARIA	117,57 m ²	1	117,57 m ²
TERRAÇO	66,75 m ²	1	66,75 m ²
ACADEMIA	106,69 m ²	1	106,69 m ²
SALA DE ADM. (ACADEMIA)	20,27 m ²	1	20,27 m ²
SALA DE ADM. COM W.C. (CAFÉ/LIVRARIA)	25,48 m ²	1	25,48 m ²

APOIO / ÁREAS COMUNS 824,76 m²

AMBIENTE	ÁREA	QTD	TOTAL
DEPÓSITO SUBSOLO	35,22 m ²	1	35,22 m ²
RECEPÇÃO	29,36 m ²	1	29,36 m ²
VESTUÁRIO / W.C. SERVIÇO	18,37 m ²	1	18,37 m ²
PÁTIO MULTIUSO	167,71 m ²	1	167,71 m ²
W.C. MASCULINO (TÉRREO)	7,97 m ²	1	7,97 m ²
W.C. FEMININO (TÉRREO)	7,93 m ²	1	7,93 m ²
DEPÓSITO (MESANINO)	14,47 m ²	1	14,47 m ²
LAVANDERIA	36,59 m ²	1	36,59 m ²
SALA DE ESTUDOS	36,59 m ²	1	36,59 m ²
SALA DE JOGOS	36,59 m ²	1	36,59 m ²
SALÃO DE FESTAS	108,51 m ²	1	108,51 m ²
W.C. FEMININO (SALÃO DE FESTAS)	14,23 m ²	1	14,23 m ²
W.C. MASCULINO (SALÃO DE FESTAS)	14,87 m ²	1	14,87 m ²
DEPÓSITO (SALÃO DE FESTAS)	14,43 m ²	1	14,43 m ²
COZINHA (SALÃO DE FESTAS)	14,84 m ²	1	14,84 m ²
TERRAÇO COM CARAMANCHÃO	124,22 m ²	1	124,22 m ²
ÁREA DE LANCE LIVRE (COM CESTA DE BASQUETE)	69,86 m ²	1	69,86 m ²
DECK DE MADEIRA	116,87 m ²	1	116,87 m ²
PISCINA	56,08 m ²	1	56,08 m ²
VARANDA (SALÃO DE FESTAS)	51,05 m ²	1	51,05 m ²

6.2 MEMORIAL JUSTIFICATIVO (CONTEXTUALIZAÇÃO DO OBJETO ARQUITETÔNICO)

A partir das diretrizes estabelecidas e das demandas identificadas nos capítulos anteriores, concebeu-se um edifício de moradia privada para estudantes de uso misto. A área comercial foi concentrada no pavimento térreo, em diálogo com nível da rua, e a residencial (apartamentos, dormitórios e áreas coletivas privativas) nos pavimentos superiores.

Foram criadas três tipos de unidades de habitação: quartos, studios e apartamentos. Os quartos seriam a opção mais barata, devendo quem optar por essa categoria compartilhar cozinha, banheiro e estar. Já os studios incluem uma pequena copa e banheiro, que tornam esta solução muito semelhante às quitinetes oferecidas no mercado. Por fim, os apartamentos incluem ambientes mais espaçosos e área de serviço, sendo uma boa opção para aqueles que buscam mais privacidade e podem pagar mais por isso.

Os pavimentos tipo 1 (quartos) e o de transição foram distribuídos acima de todo o perímetro do piso térreo. As unidades comerciais são recuadas em relação a laje dos pavimentos superiores, gerando estruturas em balanços no térreo. O pavimento tipo 1 e o de transição possuem em seus interiores dois vazios abertos, fazendo uma releitura da tradicional configuração espacial do pátio interno, recinto central e descoberto envolvido pelo corpo do edifício.

O pavimento tipo 2 (apartamentos) se reduz ao eixo limite do lote, paralelo à rua João Gentil, compondo um bloco mais alto de 27m de altura. Dessa forma, intencionou-se respeitar a escala do bairro, atingindo-se certa verticalização porém aumentando o gabarito gradativamente a partir da Rua Waldery Uchôa.

A localização próxima à Universidade atuará como atrativo, pelas vantagens de deslocamento. A presença de unidades comerciais incorporadas à moradia estudantil aqui apresentada, muito mais do que possibilitar o acesso a produtos e serviços de uso corriqueiro, faz com que as áreas próximas ao edifício potencializem a utilização das ruas e pode também atuar como locais alternativos de convívio entre os moradores. É dentro deste contexto que se insere as considerações de Jacobs (2003), a qual afirma que a instalação de lojas concorre para a articulação da massa edificada com o espaço circundante, gerando vivacidade e aumentando da seguridade do espaço público. Apesar das utilizações aqui sugeridas, tais pontos podem vir a ser ocupados por diferentes comércios e serviços, dependendo da demanda e interesses dos proprietários do empreendimento.

A proposta foi nomeada de **Benfica Stay**, fazendo referência ao bairro onde será implantada e ao fato de ser um local de estadia e permanência temporária. O público-alvo do projeto é formado por jovens estudantes de graduação, solteiros, que não trabalham e dependem financeiramente dos pais. Pretende-se atingir, mesmo assim, uma diversidade de perfis, atraindo também estudantes com outras características. Por exemplo, alunos de pós-graduação, geralmente bolsistas e/ou que já trabalham, podem ter outras preferências.

Voltado para as necessidades deste público estudantil, o Benfica Stay conforma-se como um conceito inédito, já que eles não são contemplados satisfatoriamente pela produção atual do mercado imobiliário de Fortaleza.

As páginas a seguir apresentam os desenhos técnicos das plantas dos pavimentos, cortes e fachadas. Posteriormente, são feitas análises sobre linguagem arquitetônica, estrutura e conforto ambiental. Perspectivas foram inseridas como suporte ao entendimento do objeto arquitetônico e seus ambientes.

IMAGENS

[78, 79] Equipamento inserido no entorno do bairro.



[78]



[79]



[80]



[81]

IMAGENS

[80,81] Perspectivas a partir da Rua Waldery Uchôa

[82,83] Perspectivas a partir da Rua João Gentil

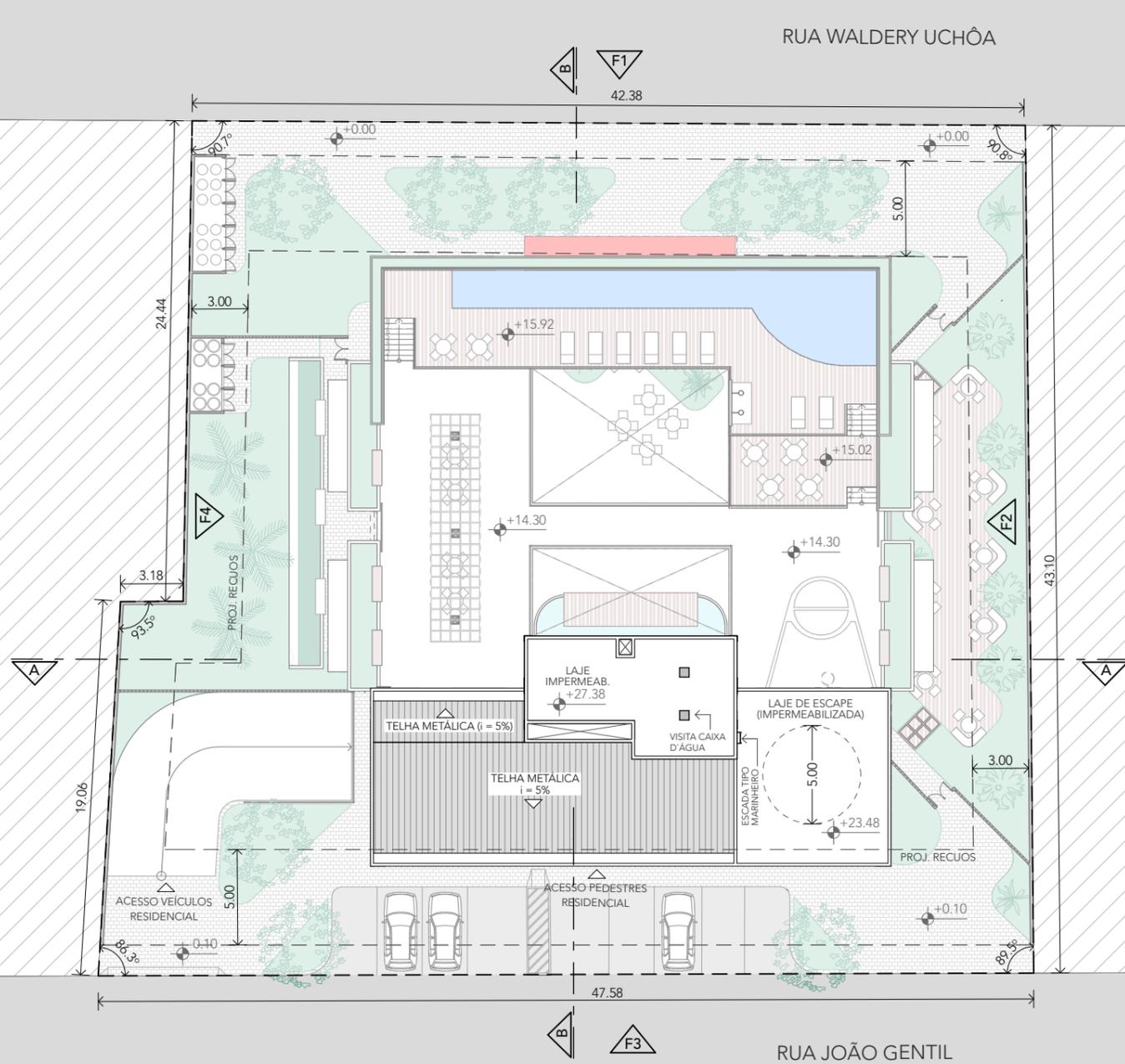


[82]



[83]

6.3 DESENHO TÉCNICO



RUA WALDERY UCHÔA

RESIDÊNCIA
UNIVERSITÁRIA UFC

RUA PAULINO NOGUEIRA

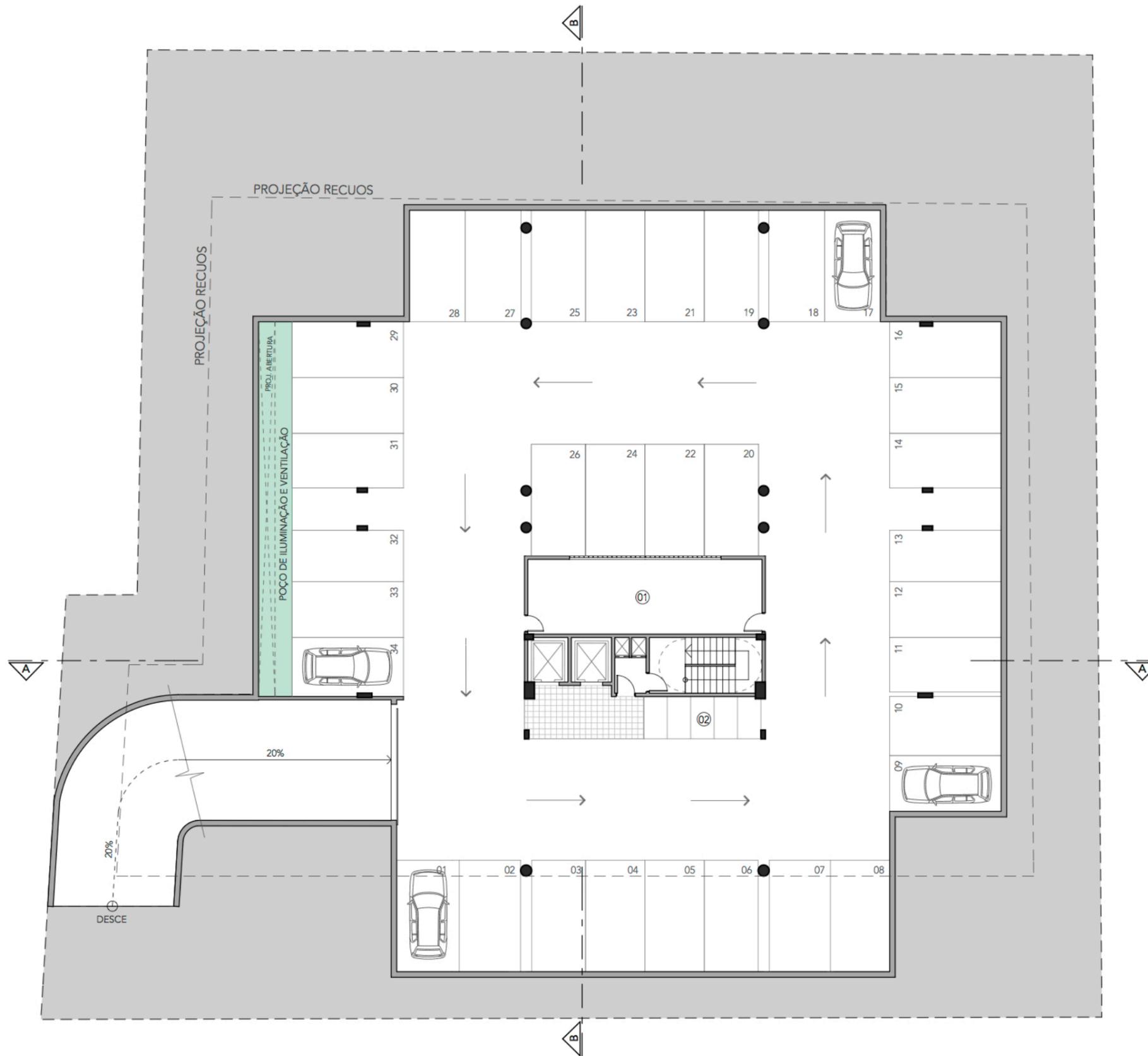
PRAÇA JOÃO GENTIL

RUA JOÃO GENTIL

> SUBSOLO

No nível do subsolo está localizado o estacionamento da moradia, totalizando 34 vagas. Há ainda vagas para bicicletas e motos, um depósito e um poço para ventilação e iluminação. O estacionamento será oferecido aos moradores como um serviço, sendo cobrada uma tarifa extra para o uso das vagas.

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	2.6
TAXA DE OCUPAÇÃO	48%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	59%
TAXA DE PERMEABILIDADE	33%



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	DEPÓSITO	35,22 m ²
2	BICICLETÁRIO E MOTOS	9,95 m ²

> TÉRREO

Para estabelecer quais equipamentos e serviços seriam inclusos na parte comercial, levou-se em conta as demandas do público-alvo e os usos já estabelecidos no entorno. A partir dessa análise, percebeu-se que os usos a serem incentivados no terreno deveriam ser associados a cultura, alimentação e prática de atividades físicas, pois esses são compatíveis e interessantes para um entorno com grande presença de estudantes. Assim, foram definidos os seguintes equipamentos: café integrado com livraria, academia e mercadinho. A inclusão dessas tipologias comerciais ao complexo construído incentiva a diversidade de usos e proporciona fluxos de pessoas durante todo o dia.

Os pontos comerciais sugeridos foram voltados para ambas as ruas, sendo abertos também para o interior do edifício, permitindo facilidade de acesso para os moradores. Trabalha-se a transparência, visando contemplar o pavimento térreo de permeabilidade visual. Os pontos comerciais e a recepção são dotadas de planos envidraçados e acessos tanto pela rua como pelo pátio interno, de forma a atrair quem passa junto a calçada e aqueles que estejam no interior do edifício.

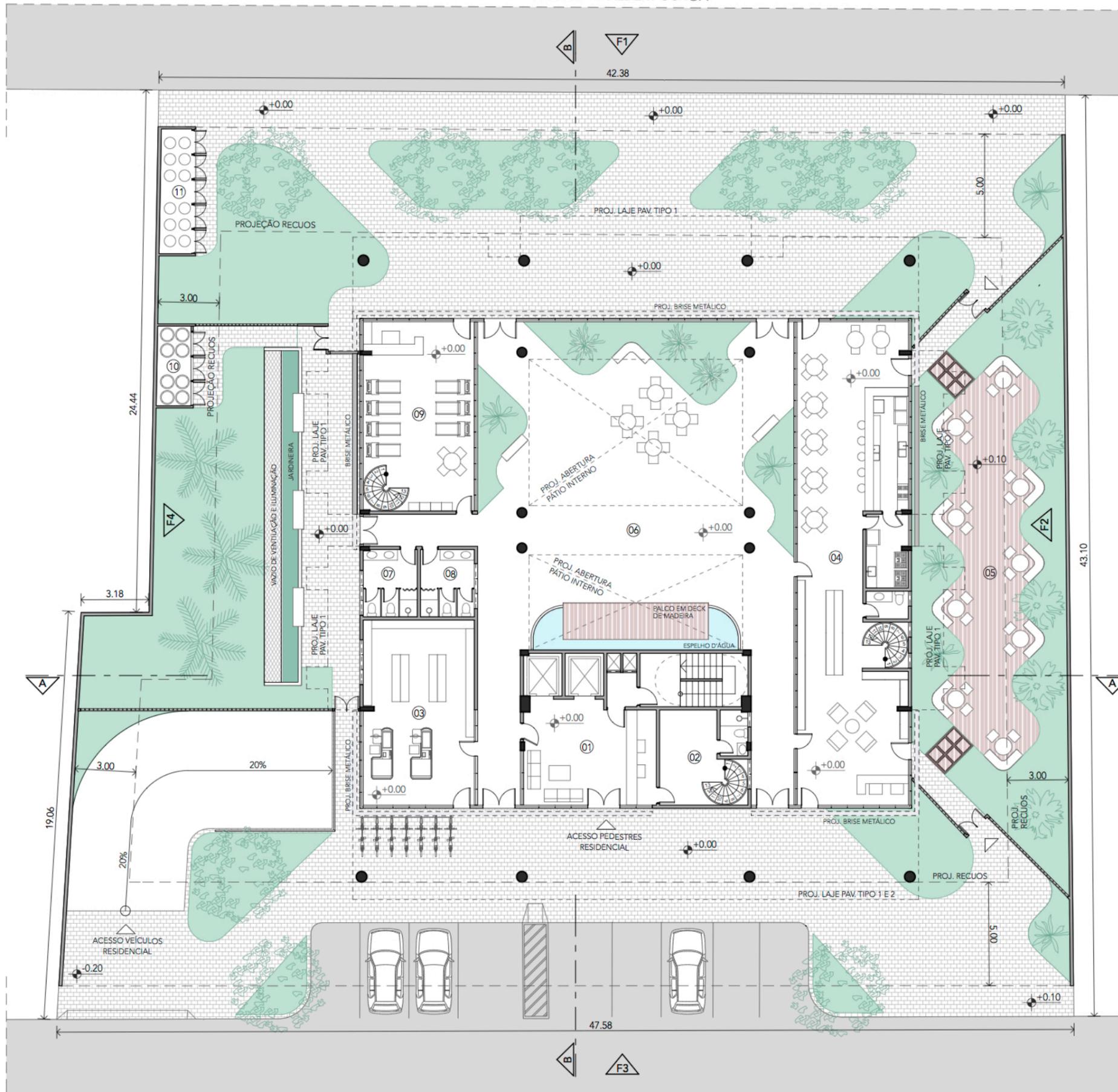
A implantação do projeto parte do conceito de um térreo aberto e fluído. Os equipamentos previstos no térreo foram distribuídos de forma a possibilitar a conexão entre o edifício e o entorno, aludindo a um caminho largo aberto que atravessa o edifício. Dessa forma, sugere-se que o acesso à pedestres seja livre pelos dois lados durante o funcionamento dos comércios, por meio de aberturas nos planos envidraçados. À noite, após o fechamento das lojas, apenas moradores teriam acesso ao pátio interno.

Ocupando um dos recuos laterais do lote, foi projetado um terraço em deck de madeira, onde o café e a livraria podem dispor mesas externas. Na outra lateral, instalou-se um jardim gramado e uma jardineira suspensa com bancos, sob a qual é feita a iluminação e ventilação do subsolo. O fechamento desses recuos laterais ocorrerá com muros de cobogó, garantindo permeabilidade visual.

Uma recepção 24 horas marca a entrada do setor residencial, indicando e delimitando o início da área exclusiva aos moradores e visitantes. Esse espaço tem entrada separada, funcionando independentemente das lojas, e contará com uma bancada de atendimento e área com sofás para espera. Além disso, um vestuário e banheiro para funcionários encontra-se em anexo. A recepção está voltada pra Rua João Gentil, de menos movimento, o que permite maior fluidez pra frente mais movimentada do lote. O acesso ao estacionamento residencial no subsolo foi alocado na mesma rua, por meio de uma rampa no canto do terreno. Essa entrada e saída de veículos através da rua de menos fluxo reduz a interferência no trânsito local e resguarda o acesso residencial.

Este nível também abriga instalações de gás, depósito de lixo, banheiros para a área comercial, nove vagas lindeiras de estacionamento para as lojas e bicicletários. Canteiros com árvores foram instalados nas duas calçadas, permitindo sombra adicional no térreo.

EIXO RUA WALDERY UCHÔA



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	RECEPÇÃO	29,36 m ²
2	VESTUÁRIO / W.C. SERVIÇO	18,37 m ²
3	MERCADINHO	45,02 m ²
4	CAFÉ / LIVRARIA	117,57 m ²
5	TERRAÇO	66,75 m ²
6	PÁTIO MULTIUSO	167,71 m ²
7	W.C. MASCULINO	7,97 m ²
8	W.C. FEMININO	7,93 m ²
9	ACADEMIA	46,00 m ²
10	GÁS	5,96 m ²
11	LIXO	8,69 m ²

BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

03/14

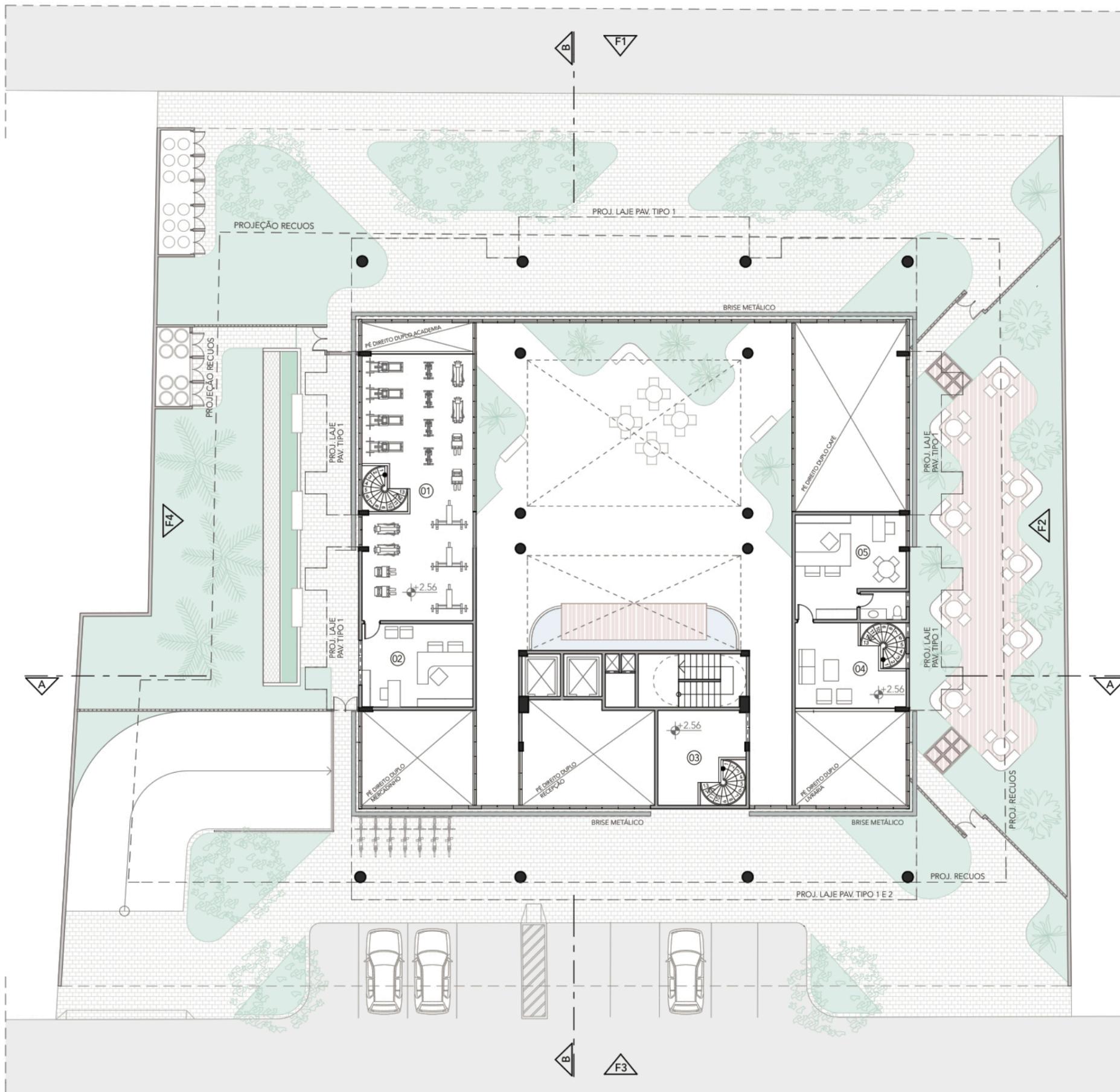
PLANTA PAVTO TÉRREO

ESC. 1:200

EIXO RUA JOÃO GENTIL

> MEZANINO

O térreo é coberto por um mezanino, o qual abriga salas de administração, outra área da academia, e um depósito. Escadas helicoidais levam a este pavimento, que pode ter outros usos caso decida-se instalar, no térreo, comércios de outra natureza. Pode tornar-se, por exemplo, uma área para armazenamento e estocagem para as unidades comerciais.



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	ACADEMIA	60,69 m ²
2	SALA DE ADMINISTRAÇÃO (ACADEMIA)	20,27 m ²
3	DEPÓSITO	14,47 m ²
4	ESTAR	16,68 m ²
5	SALA DE ADMINISTRAÇÃO COM W.C.	25,48 m ²

> PAVIMENTO TIPO 1

Nesse pavimento temos os studios e quartos. Os studios foram dimensionados para suportar uma ou duas camas. Isso permite compartilhamento ou não do dormitório, dependendo da demanda. Existem duas opções de studios, uma delas com área um pouco maior resultado da adequação à modulação dos pilares adotada. Os quartos derivaram do mesmo desenho dos studios, excluindo-se o banheiro e a copa, podendo também receber uma ou duas camas.

Visto as qualidades negativas já apresentadas de longos corredores de acesso aos quartos, buscou-se ao máximo evitar a criação dos mesmos. Assim, os ambientes de uso comum (cozinhas e estares) foram dispostos ao lado dos quartos, ocupando o espaço que a priori seria apenas reservado à circulação. Essa disposição faz com que os moradores passem constantemente pelo ambiente de uso coletivo, tornando-os mais convidativos ao convívio e interação. A instalação de cozinhas e estares coletivos em cada pavimento tipo 1 permite que os estudantes não façam grandes deslocamentos para acessá-los, como acontece em muitas moradias estudantis, onde existe uma longa distância entre os ambientes de uso compartilhado, localizados no pavimento térreo, e os dormitórios, distribuídos pelos pavimentos superiores. Esta conformação ainda segue o pensamento de Scoaris (2012), para o qual iniciativas de demarcações territoriais e apropriação dos espaços próximos aos dormitórios ocorrem com maior frequência e facilidade. Além disso, o mesmo autor afirma que a formação de pequenos grupos de convívio, atingida no projeto com a alocação de cozinhas e estares em cada pavimento tipo 1, é mais positiva do que uma situação de aglomerado de moradores utilizando um único ambiente de uso compartilhado para todo o edifício.

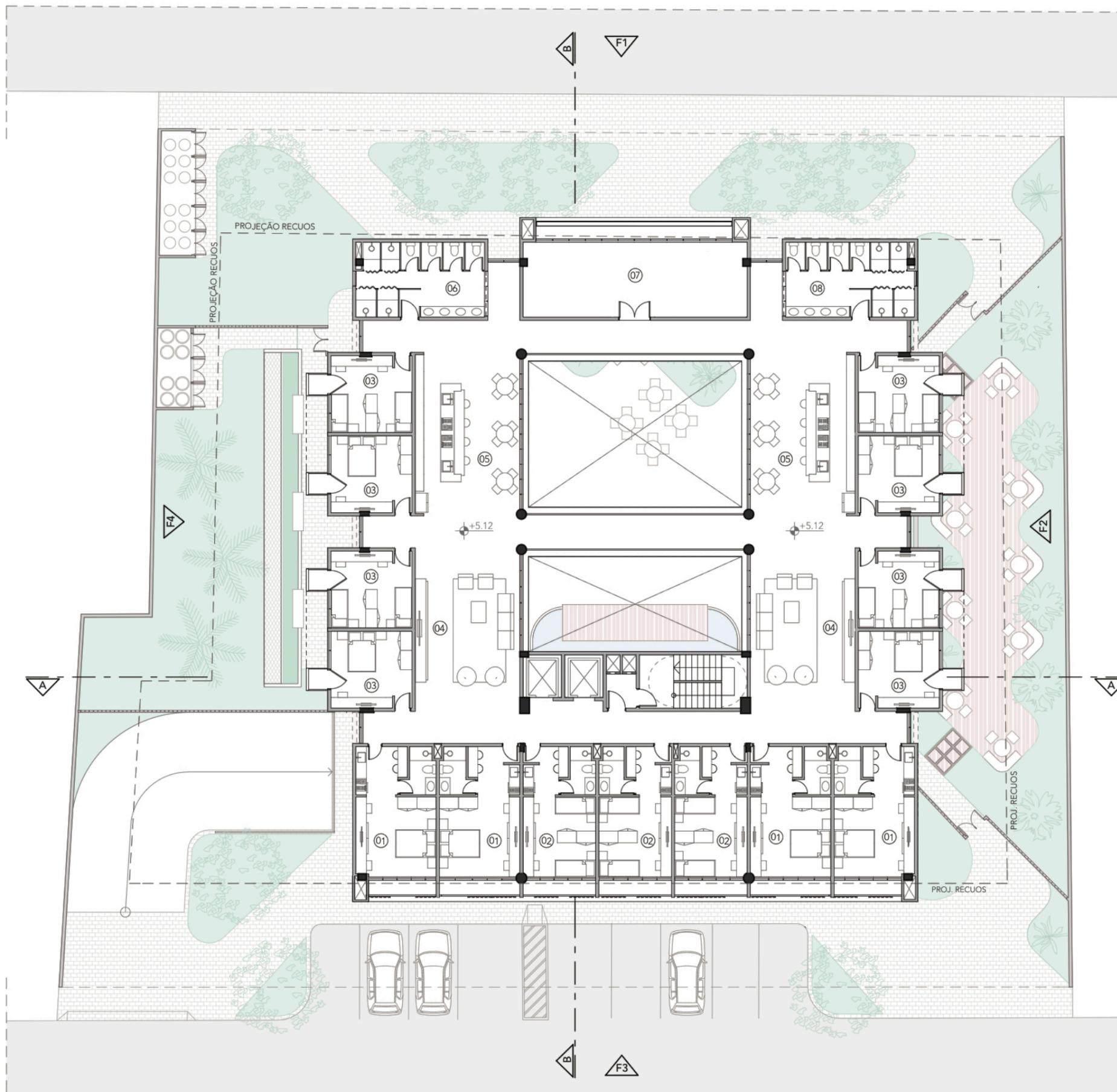
A cozinha coletiva disponibiliza área suficiente o compartimento da mesma, permitindo que mais de um morador possa preparar e executar suas refeições simultaneamente. Para tal, criou-se uma bancada que acomoda dois fogões e duas pias. Ainda é previsto número de assentos nas mesas de refeições suficiente para todos os moradores.

Como forma de evitar longos deslocamentos portando os utensílios de cozinha e também alimentos individuais, foi destinado a cada estudante um armário chaveado. Sugere-se a utilização de um refrigerador duplex, no qual os moradores possam organizar seus pertences por meio de caixas plásticas identificadas com o número do quarto, de modo a evitar desentendimentos com relação ao sumiço de alimentos.

Cozinha e estar coletivos se voltam para o pátio interno, sendo usadas esquadrias de vidro que permitem transparência e proporcionam contato visual entre os moradores dos pavimentos tipo 1.

A solução para os banheiros compartilhados é a subdivisão espacial. Esta estratégia, que permite o uso simultâneo dos diversos equipamentos, torna-se notadamente importante na medida em que os horários de uso das instalações sanitárias são relativamente semelhantes. O espaço previsto para alocação da ducha deve ser fracionado em duas zonas de uso: uma área molhada, com ducha e prateleira para a acomodação dos utensílios de banho, e uma área seca para a troca de roupas, equipada com ganchos e um pequeno banco de apoio. Colocou-se tais banheiros coletivos na fachada poente.

O espaço entre os dois banheiros compartilhados será utilizados para diferentes fins em cada um dos pavimentos tipo 1. No primeiro (nível +5.12m), será uma lavanderia; no segundo (nível +8.18m), uma sala de estudos; no terceiro (nível +11.24), uma sala de jogos. Na sala de estudos, uma solução interessante é a utilização de mesas moduláveis que, por sua flexibilidade, podem facilmente ser adaptadas a grupos de estudos com diferentes composições.



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	STUDIO OPÇÃO 1	22,80 m ²
2	STUDIO OPÇÃO 2	20,60 m ²
3	QUARTO	13,68 m ²
4	ESTAR	37,46 m ²
5	COZINHA	37,36 m ²
6	W.C. FEMININO	20,69 m ²
7	1. LAVANDERIA (1º PAV. TIPO – QUARTOS)	36,59 m ²
	2. SALA DE ESTUDOS (2º PAV. TIPO – QUARTOS)	
	3. SALA DE JOGOS (3º PAV. TIPO – QUARTOS)	
8	W.C. MASCULINO	20,69 m ²

BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

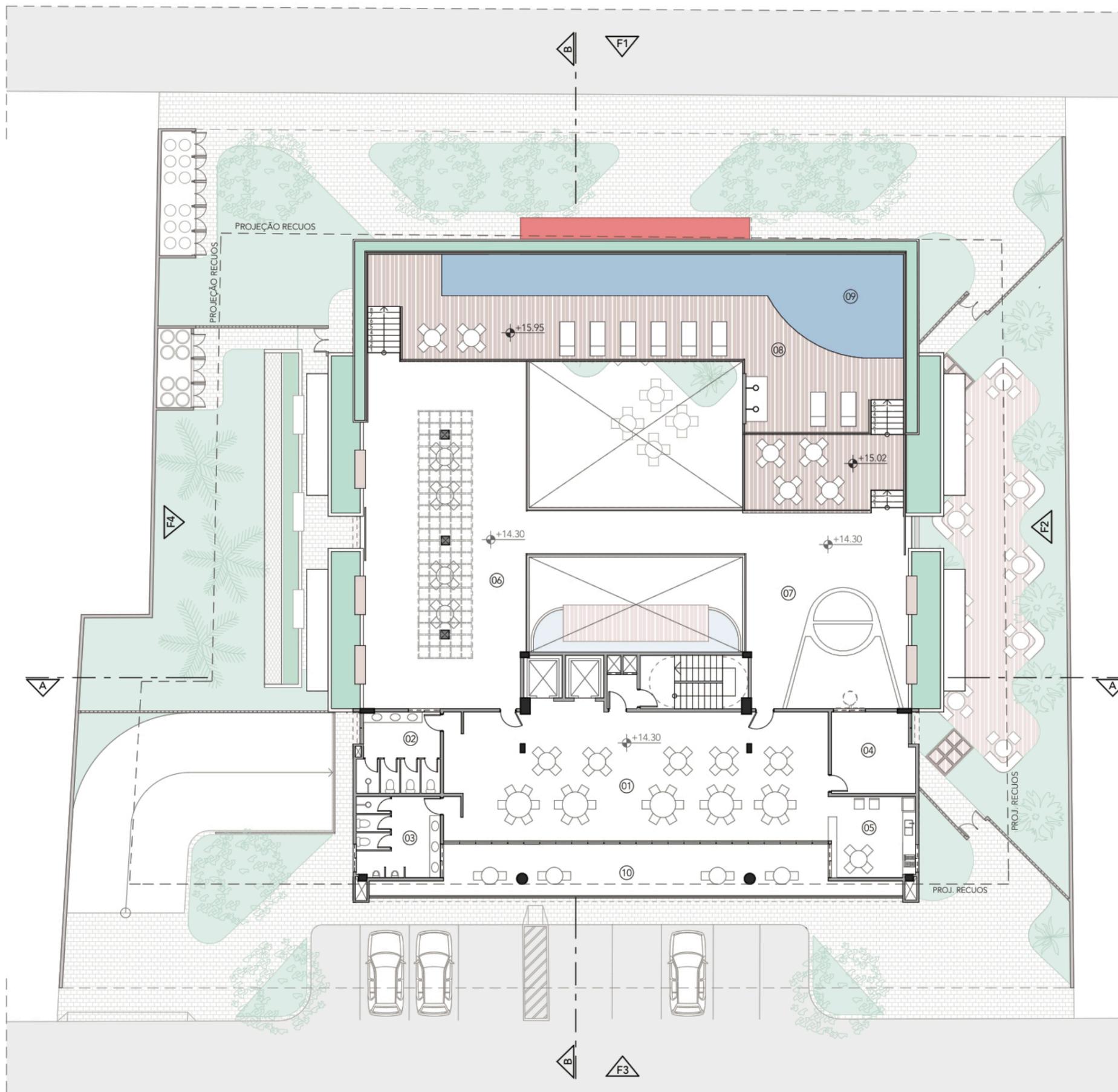
05/14

PLANTA PAVTO TIPO 1

ESC. 1:200

> PAVIMENTO DE TRANSIÇÃO

Neste pavimento, temos um salão de festas e associados a ele banheiros masculinos e femininos, copa e depósito para mesas e cadeiras. Na área externa, um caramanchão é empregado para abrigo de mesas, podendo servir de suporte a espécies vegetais tais como trepadeiras que irão proporcionar sombreamento e conseqüente conforto térmico. Há também uma área de lance livre com cesta de basquete, um deck de madeira com piscina e jardineiras com bancos. Percebemos que esses espaços atuam como estrutura de lazer e convívio de uso exclusivo aos residentes, contribuindo para sociabilidade dos mesmos.



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	SALÃO DE FESTAS	108,51 m ²
2	W.C. FEMININO	14,23 m ²
3	W.C. MASCULINO	14,87 m ²
4	DEPÓSITO	14,43 m ²
5	COZINHA	14,84 m ²
6	TERRAÇO COM CARAMANCHÃO	124,22 m ²
7	ÁREA DE LANCE LIVRE (COM CESTA DA BASQUETE)	69,86 m ²
8	DECK DE MADEIRA	116,87 m ²
9	PISCINA	56,08 m ²
10	VARANDA	51,05 m ²

BENFICA STAY
 UMA ESPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

06/14

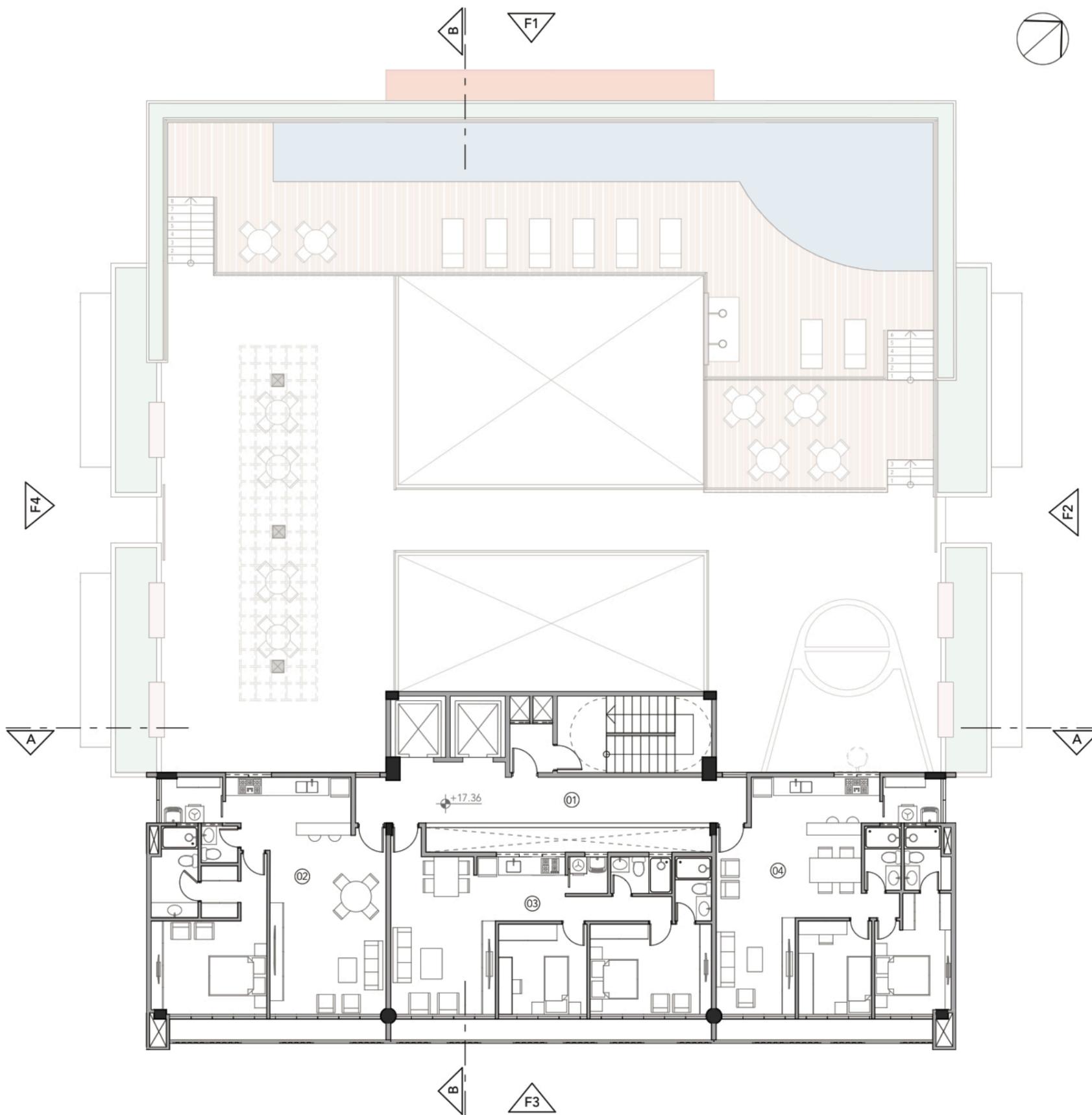
PLANTA PAV. DE TRANSIÇÃO ESC. 1:200

> PAVIMENTO TIPO 2

Quanto à articulação dos ambientes nos apartamentos, nota-se a orientação das salas e quartos para o nascente. A cozinha foi pensada como um ambiente integrado a sala, deixando uma sensação de amplitude ao apartamento. À varanda dos apartamentos, foram adicionados painéis móveis que podem ser dispostos da forma como o morador desejar.

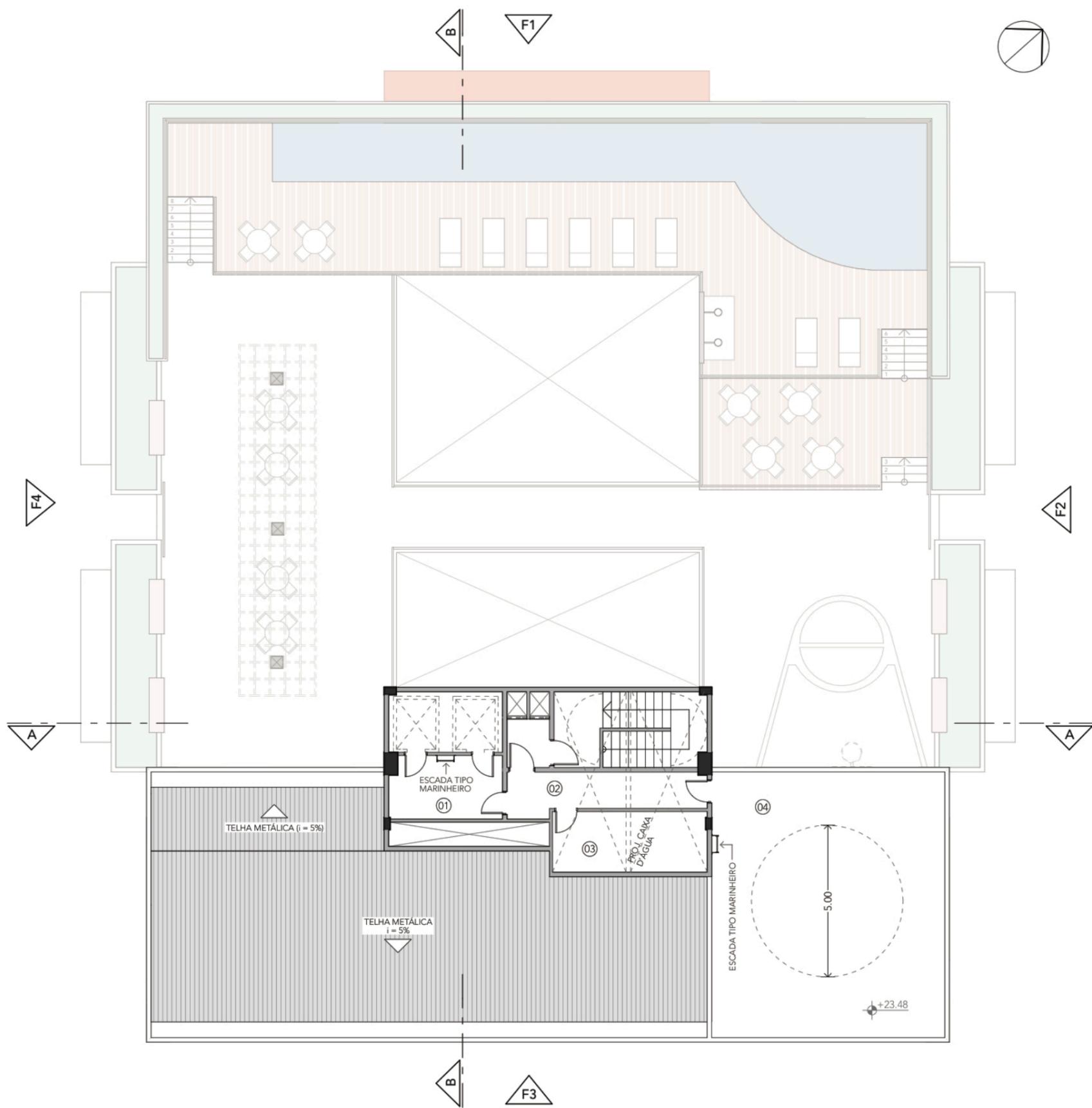
Os apartamentos foram concebidos com a determinação das áreas molhadas em um dos lados da planta, por questões de lógica e facilidade construtiva. Esse agrupamento das áreas molhadas permite flexibilidade, pois o arranjo interno dos apartamentos aqui proposto poderá ser alterado, de acordo com novas demandas de futuros moradores e proprietários.

A configuração dos apartamentos destina-se a pequenos núcleos de amigos que desejam mais privacidade, jovens que desejam morar sozinhos ou casais. Para atender tais públicos, é oferecida uma opção de apartamento de um quarto (com 63,45 m²) e dois modelos de 2 quartos (um com 64,95 m² e outro com 63,45 m²)



Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	CIRCULAÇÃO	20,85 m ²
2	APARTAMENTO DE 1 QUARTO	63,45 m ²
3	APARTAMENTOS DE 2 QUARTOS (OPÇÃO 1)	64,95 m ²
4	APARTAMENTOS DE 2 QUARTOS (OPÇÃO 2)	63,45 m ²





Nº	AMBIENTE	ÁREA
1	CASA DE MÁQUINAS	15,73 m ²
2	ROTA DE FUGA	8,39 m ²
3	BARRILETE	10,20 m ²
4	LAJE DE ESCAPE (IMPERMEABILIZADA)	67,27 m ²

BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

08/14

PLANTA DE COBERTA

ESC. 1:200



BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

09/14

CORTE AA

ESC. 1:200



BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

10/14

CORTE BB

ESC. 1:200



LEGENDA

TEXTURA ACRÍLICA COR BRANCA

TEXTURA ACRÍLICA COR CINZA

TEXTURA ACRÍLICA COR VERMELHA

MURO DE COBOGÓ

BENFICA STAY

UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

11/14

FACHADA F1

ESC. 1:200



LEGENDA

TEXTURA ACRÍLICA COR BRANCA

TEXTURA ACRÍLICA COR CINZA

TEXTURA ACRÍLICA COR VERMELHA

TEXTURA ACRÍLICA COR AZUL

TEXTURA ACRÍLICA COR AMARELA

MURO DE COBOGÓ

BENFICA STAY

UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

12/14

FACHADA F2

ESC. 1:200



LEGENDA

	TEXTURA ACRÍLICA COR BRANCA
	TEXTURA ACRÍLICA COR CINZA
	PAINEL DE TELHA METÁLICA NA COR VERMELHA
	PAINEL DE TELHA METÁLICA NA COR AZUL
	PAINEL DE TELHA METÁLICA NA COR AMARELA
	MURO DE COBOGÓ

BENFICA STAY
 UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
 ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

13/14

FACHADA F3

ESC. 1:200



LEGENDA

- TEXTURA ACRÍLICA COR BRANCA
- TEXTURA ACRÍLICA COR CINZA
- TEXTURA ACRÍLICA COR VERMELHA
- TEXTURA ACRÍLICA COR AZUL
- TEXTURA ACRÍLICA COR AMARELA
- MURO DE COBOGÓ

BENFICA STAY
UMA EXPERIÊNCIA DE MORADIA
ESTUDANTIL PRIVADA EM FORTALEZA

14/14

FACHADA F4

ESC. 1:200

6.4 EXPRESSÃO FORMAL E LINGUAGEM ARQUITETÔNICA

O projeto persegue uma simplicidade em suas soluções formais, marcadas por linhas retas, formas puras e volumes bem definidos. Tal lógica geométrica presente no edifício reflete uma influência da linguagem modernista, que fica visível também no uso do pilotis, os quais deixam os volumes principais soltos do terreno.

O edifício é composto por dois volumes principais: o mais horizontal voltado para a Rua Waldery Uchôa, com 4 andares e altura de 18.50m, e outro bloco mais verticalizado voltado para Rua João Gentil, de 23.48m.

As fachadas apresentam tratamentos diferenciados, que tornam o edifício visualmente interessante e conferem dinamicidade ao conjunto. Na fachada da Rua Waldery Uchôa, uma caixa vermelha se destaca de um plano cego branco. Nas laterais, duas caixas brancas com pequenas varandas coloridas sacam da fachada. Já na fachada voltada para a Rua João Gentil, uma moldura é aplicada ao bloco mais verticalizado, e dentro dela repete-se um padrão com jogos de cheios e vazios, realizados pelos painéis de proteção solar e superfícies envidraçadas ao fundo.

Os materiais do edifício se resumem a: concreto, alvenaria e vidro. O revestimento da alvenaria é feito com textura branca, vermelha, amarela e azul. A escolha do branco e concreto buscou deixar o edifício com uma aparência limpa e neutra, porém com detalhes coloridos que remetessem a uma temática jovem do público alvo do empreendimento. Já o vidro traz leveza e transparência para o térreo.

A proteção das amplas esquadrias de vidro dos studios e apartamentos na fachada da Rua João Gentil é feita com painéis móveis feitos de telhas corrugadas coloridas, nas mesmas tonalidades já citadas usadas das alvenarias. Tais painéis conferem dinamicidade à esta fachada.



IMAGENS

[84] Fachada da Rua João Gentil.

[85] Fachada de Rua Waldery Uchôa

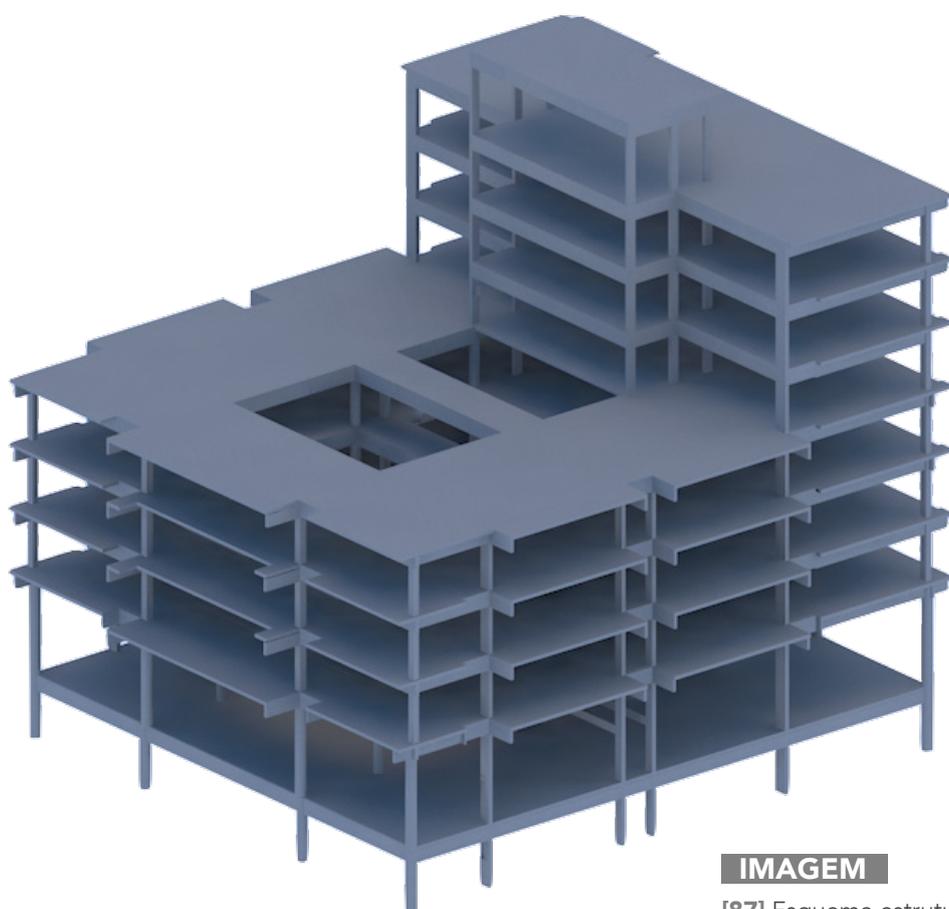
[86] Fachadas laterais.

6.5 SISTEMA ESTRUTURAL E CONSTRUTIVO

Utiliza-se o sistema de pórtico (pilar-viga-pilar) sem grandes ousadias estruturais, com pilares e vigas de concreto e lajes maciças. Partes da estrutura são postas em balanço.

A modulação dos pilares foi pensada visando ter dimensão suficiente para acomodar as vagas do estacionamento no subsolo, tirando-se proveito estético do concreto aparente naqueles de seção circular deixados à mostra nas áreas de pilotis e pátio interno. Na circulação vertical, uma caixa de concreto abriga os elevadores.

Grande parte das alvenarias são tradicionais, mas, no interior das unidades habitacionais, trabalhou-se com alvenarias de drywall para facilitar no manuseio e manutenção das instalações elétricas e hidro sanitárias. Por ser de fácil montagem, a parede de drywall ajuda na flexibilização dos ambientes e também atende às normas de desempenho acústico.



IMAGEM

[87] Esquema estrutural do edifício.

6.6 CONDICIONAMENTO AMBIENTAL

O projeto privilegia quase todas as unidades de habitação, com studios, apartamentos e metade dos quartos para o nascente. Já a outra metade dos quartos, voltados para poente, irá receber insolação no período da tarde durante todo o ano. Para protegê-los, amenizando a entrada do sol no interior dos quartos, brises com placas horizontais de concreto foram aplicados acima do topo das esquadrias. Sala de estudos, sala de games e lavanderia, também voltados para poente, são protegidos com brises metálicos, também usados para proteger as fachadas com vidro no térreo. Na fachada da Rua João Gentil, mesmo que voltada para nascente, faz-se uso do painéis móveis feitos de telhas metálicas corrugadas para a proteção contra a insolação das amplas superfícies envidraçadas. No térreo, os balanços gerados pelos avanços das lajes superiores sombreiam o pavimento comercial.

Todos os apartamentos foram concebidos permitindo a ventilação natural cruzada. Nos apartamentos do meio, essa função é contemplada por meio de um poço de iluminação e ventilação. Já nos studios e quartos, a sugestão é que a ventilação cruzada seja promovida por meio de bandeiras nas portas.

No clima quente-úmido de Fortaleza, o pátio interno irá permitir uma maior exposição do edifício à circulação dos ventos, amenizando o calor intenso diurno e promovendo iluminação no interior. O pátio faz com que uma fachada interna proteja a outra.



21 DE JUNHO / 8AM



21 DE JUNHO / 8AM



21 DE JUNHO / 15PM



21 DE JUNHO / 15PM



21 DE DEZEMBRO / 8AM



21 DE DEZEMBRO / 8AM



21 DE DEZEMBRO / 15PM



21 DE DEZEMBRO / 15PM

IMAGENS

[88] Estudo de luz e sombra.

6.7 MOBILIÁRIO

A proposta do empreendimento é de que os unidades de habitação sejam oferecidas mobiliadas. Dessa forma, segue a seguir uma sugestão de padrão para o mobiliário dos dormitórios a serem oferecidos e algumas áreas comuns.



IMAGENS

[88] Layout proposto para quartos com uma cama.

[89] Layout proposto para quartos compartilhados.

[90] Bancada de estudo e armários dos quartos.

[91] Copa presente nos studios.





6.8 PONTOS COMERCIAIS



IMAGENS

[92] Cozinha coletiva presente nos pavimentos tipo 1.

[93] Estar coletivo presente nos pavimentos tipo 1.

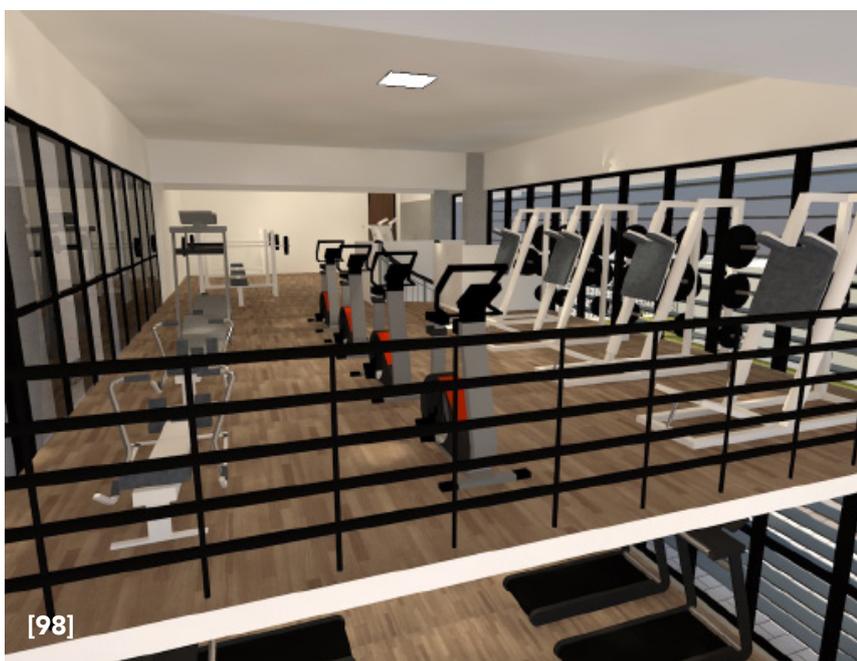
[94,95] Café integrado com livraria no térreo.



[96]



[97]



[98]

IMAGENS

[96] Mercadinho.

[97,98] Academia.

[99, 100] Vistas da calçada da Rua João Gentil

6.9 OUTROS ESPAÇOS





IMAGENS

[101,102] Vistas pela Rua Waldery Uchôa.
[103,104] Terraço no recuo lateral, de uso do café e livraria.





[105]



[106]



[107]

IMAGENS

[105] Jardim no recuo lateral.

[106] Deck de madeira com piscina

[107] Pátio interno.

CONCLUSÃO

O trabalho realizado explicitou a importância de se considerar a crescente população de estudantes universitários em Fortaleza e as questões relacionadas às suas circunstâncias habitacionais. A partir do estudo, foi possível obter informações úteis para se compreender a participação desse público no setor imobiliário e identificar aspectos arquitetônicos desse tipo específico de moradia.

Considera-se, portanto, que os empreendimentos imobiliários destinados a estudantes podem ser viáveis do ponto de vista do mercado, adequando-se às necessidades dos usuários nos diversos aspectos da habitação. A habitação estabelecida para estudantes, mesmo que de caráter provisório referente ao período de vida acadêmica, pode se tornar o primeiro degrau da carreira habitacional para alguns. Não obstante, o fato do jovem estabelecer uma moradia fora da casa dos pais significa a conquista da independência residencial e um conseqüente incremento no mercado habitacional.

A moradia estudantil se mostrou para mim é uma forma interessante de habitação pois, nessas residências coletivas, os estudantes formam um vínculo tal que podem ser considerados uma família de coabitação, onde existe troca de afetos, a troca de experiências, conflitos e assim apresenta uma singularidade, devido a convivência em coletividade.

Este trabalho conclui-se, enfim, como uma contribuição que busca despertar o interesse e conscientizar os projetistas e empreendedores acerca desse nicho específico, que exerce uma demanda expressiva sobre o mercado habitacional.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANDLI, L. L. **Modelo de demanda habitacional de estudantes numa Perspectiva de desenvolvimento local**. Tese (Doutorado) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 2014.

CENSO DA EDUCAÇÃO SUPERIOR 2013: RESUMO TÉCNICO. Brasília: Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira, 2015.

DAMATTA, Roberto. **"Espaço: Casa, rua e outro mundo: o caso do Brasil"** in: A Casa & A Rua. Rio de Janeiro: Guanabara Koogan, 1991.

DAVIS, Gerald; ROIZEN, Ron. **Architectural determinants of student satisfaction in college residence halls**. In: EDRA. 1970. p. 28-44.

FINCHER, Ruth ET alli. **Transnational and Temporary: students, community and place- making in central Melbourne**. UNIVERSITY OF MELBOURNE 2009.

FOLZ, Rosana Rita. **Mobiliário na habitação popular**. Dissertação (mestrado). EESC-USP, São Carlos, 2002.

GARRIDO, Edleusa Nery. **A Experiência da Moradia Estudantil Universitária: Impactos sobre seus Moradores**. Psicol. cienc. prof., Brasília , v. 35, n. 3, p. 726-739, Sept. 2015 .

HARVARD UNIVERSITY. **Report on Harvard House Renewal**, Spring 2009, Harvard College. Disponível em: <<http://www.fas.harvard.edu/home/news-and-notice/news/press-releases/hppc-04012009.pdf>>. Acessado em: 2016-04-25.

HEILWEIL, Martin. **The influence of dormitory architecture on resident behavior**. Environment and Behavior, 1973.

HERTZBERGER, Herman. **Lições de Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

JÚNIOR, Adalberto José Vilela. **Uma Visão Sobre Alojamentos Universitários no Brasil**. Docomomo. Brasília, sem data. Disponível em: www.docomomo.org.br/seminario, 205.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Juventude que conta**. Rio de Janeiro, 2013.

LI, Lanfen et all. **The influence of custodial and maintenance services on student satisfaction in residence halls**. In: Journal of College and University Student Housing. Volume 34, nº 2, 2007.

LITTLEFIELD, David. **Manual do arquiteto: planejamento, dimensionamento e projeto**. 3. Ed. Porto Alegre, 2011.

NEWTON, Clare; PRYOR, David. **Housing Students**. In: Architecture Australia. Melbourne: Architecture Media, july-august 2006..

OSSE, Cleuser Maria Campos. **Pródromos e qualidade de vida de jovens na moradia estudantil da Universidade de Brasília-UnB**. 2009.

PEDRO, João Branco. **Programa habitacional**. Espaços e compartimentos. Lisboa: LNEC, 2002a.

PRIDE, Liz. **Student Housing and House for Young People**. In: ADLER, David (org.). *Metric Handbook: Planning and design data*. Oxford: Architectural Press, 1999.

SAMPAIO, Dora. **Plano de Negócio "Urban Living" para Exploração de um Conceito de Arrendamento de Residências "In-House Studio"**. Tese (mestrado). Instituto Universitário de Lisboa, Departamento de Finanças. 2013.

SCOARIS, Rafael de Oliveira. **O projeto de arquitetura para moradias universitárias: contributos para verificação da qualidade espacial**. 2012. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR (SESu). **A democratização e expansão da educação superior no país 2003 – 2014**. Brasília, 2014.

SOMMER, Robert. **Espaço Pessoal: as bases comportamentais de projetos e planejamentos**. São Paulo: EPU, 1973.

THOMSEN, Judith. **Experiences in Student Housing: About Institutional Character and Temporary Homes**. In *Journal of Youth Studies*, volume 10, nº 5, novembro de 2007. p. 577-596

TRAMONTANO, Marcelo. **Novos modos de vida, novos espaços de morar**. Departamento de Arquitetura, EESC-USP, São Carlos, 1993.

VIGOTSKI, L. S. **Pensamento e linguagem**. 2. Ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

ZANCUL, Juliana de Senzi. **Habitação estudantil: avaliação pós-ocupação em São Carlos - SP**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

> NOTICIÁRIOS E PUBLICAÇÕES DA INTERNET

ASSESSORIA DE ASSUNTOS INTERNACIONAIS DA UNIFOR. **66 alunos estrangeiros chegam à Unifor para intercâmbio.** Portal Diário do Nordeste. Fortaleza, 19 outubro de 2015.

Disponível em: < <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/66-alunos-estrangeiros-chegam-a-unifor-para-intercambio-1.1366071>> Acessado em: 2016-04-25.

COORDENAÇÃO DO SISU NA UFC. **91% dos aprovados na UFC pelo Sisu 2016 são residentes no Ceará.** Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 20 Janeiro 2016.

Disponível em: < <http://www.ufc.br/noticias/noticias-de-2016/7749-91-dos-aprovados-na-ufc-pelo-sisu-2016-sao-residentes-no-ceara>> Acessado em: 2016-04-25.

COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL E MARKETING INSTITUCIONAL DA UFC. **Ranking da “Folha”: UFC é a 10ª melhor universidade do País e a 1ª do Norte e Nordeste.** Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 19 Setembro 2016.

Disponível em: <<http://www.ufc.br/noticias/noticias-de-2016/8816-ufc-e-a-10-melhor-universidade-do-pais-e-a-1-do-norte-e-nordeste-segundo-ranking-da-folha>> Acessado em: 2016-10-02.

FELIX, Edilaine. **Mercado investe em moradia para estudantes.** Jornal Estadão. São Paulo, 25 Outubro 2015.

Disponível em: < <http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/mercado-investe-em-moradia-para-estudantes/>> Acessado em: 2016-10-02.

MORENO, Ana Carolina; REIS, Thiago. **13% dos calouros no Sisu migram de estado em 2013.** Portal G1. São Paulo, 16 maio 2013.

Disponível em: <<http://g1.globo.com/educacao/noticia/2013/05/13-dos-calouros-no-sisu-migram-de-estado-em-2013.html>> Acessado em: 2016-04-25.

PINHEIRO, Yohana. **São Gerardo, Benfica e Joaquim Távora lideram valorização.** Jornal Diário do Nordeste. Fortaleza, 19 Julho 2016.

Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/negocios/sao-gerardo-benfica-e-joaquim-tavora-lideram-valorizacao-1.1579044>> Acessado em: 2016-08-25.

PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFC. **UFC é a segunda melhor universidade do Norte e Nordeste, segundo o MEC.** Fortaleza, 07 janeiro 2016.

Disponível em: < <http://www.ufc.br/noticias/noticias-de-2016/7691-ufc-e-a-segunda-melhor-universidade-do-norte-e-nordeste-segundo-o-mec>> Acessado em: 2016-04-25.

RIBEIRO, Matheus. **UFC registra ano com maior número de estudantes estrangeiros matriculados.** Portal Tribuna do Ceará. Fortaleza, 17 janeiro de 2016.

Disponível em: < <http://tribunadoceara.uol.com.br/noticias/inforreportagem/ufc-registra-ano-com-maior-numero-de-estudantes-estrangeiros-matriculados/>> Acessado em: 2016-04-25.

TOGNETTI, Giuliano. **Student Housing no Brasil: repúblicas estudantis como investimento imobiliário!** Blog RExperts. São Paulo, 14 maio 2015.

Disponível em: < <http://rexperts.com.br/student-housing-no-brasil-republicas-estudantis-como-investimento-imobiliario/>> Acessado em: 2016-04-25.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ TEM 2º MAIOR NÚMERO DE INSCRITOS NO SISU. Portal G1. Fortaleza, 19 janeiro 2016.

Disponível em: <<http://g1.globo.com/ceara/noticia/2016/01/universidade-federal-do-ceara-tem-2-maior-numero-de-inscritos-no-sisu.html>> Acessado em: 2016-04-25.



UNIVERSIDADE
FEDERAL DO CEARÁ