

RBS 855

UMA EXPERIÊNCIA
DE FLEXIBILIZAÇÃO

HABITAÇÃO | COMÉRCIO | SERVIÇOS

RENAN MARINHO DE MORAIS SOARES

“
[...]

La innovación no es una especie de lujo al que se accede después de haber resuelto problemas básicos. Cuando no tienes la capacidad de contestar preguntas nuevas, entonces estás obligado a innovar. Pero no es ciencia aeroespacial, es sentido común, es saber operar con restricciones [...]

”

ALEJANDRO ARAVENA

trecho extraído do artigo “El desafío de vivir en la ciudad”
da revista “Vivienda y Decoración”, p.26, edição 914,
11 de Janeiro de 2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO | FEVEREIRO 2016



BS 855

UMA EXPERIÊNCIA
DE FLEXIBILIZAÇÃO

HABITAÇÃO | COMÉRCIO | SERVIÇOS

RENAN MARINHO DE MORAIS SOARES

SOB ORIENTAÇÃO DO
PROF. DR. RENAN CID VARELA LEITE

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca do Curso de Arquitetura

S656b Soares, Renan Marinho de Moraes.
BS 855: uma experiencia de flexibilização / Renan Marinho de Moraes Soares. – 2016
124f. : il. color., enc. ; 30 cm.

Monografia (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2016.
Orientação: Dr. Renan Cid Varela Leite.

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

CDD 720.98131

BANCA EXAMINADORA

PROF. DR. RENAN CID VARELA LEITE
ORIENTAÇÃO

PROF. DR. RICARDO ALEXANDRE PAIVA

ARQUITETO BRUNO MELO BRAGA

FEVEREIRO 2016



AGRA DECI MEN TOS

Primeiramente, a minha família, aquela que esteve sempre comigo nessa longa jornada acadêmica e que, sem hesitação, não mediu esforços para tornar esse momento possível.

A todos os mestres que participaram da minha vida nesses seis longos anos de graduação, sejam nos cinco anos na Universidade Federal do Ceará ou no meu ano em intercâmbio no Reino Unido. Todos deixaram suas contribuições marcadas em mim e definitivamente não esquecerei o aprendizado. Mas não só isso: as risadas, críticas, conversas e palavras de incentivo também não serão esquecidas. Deixo aqui meus eternos agradecimentos.

Dentre estes últimos, agradeço especialmente ao Renan. Ao homônimo com o qual minha vida acadêmica não havia cruzado em todos os anos de universidade e que prontamente aceitou este desafio final como orientador na construção deste trabalho.

À professora Solange Schramm, pelas inesquecíveis aulas de história e que me ajudou prontamente quanto à bibliografia e teoria exploradas no trabalho que segue.

Ao arquiteto Bruno Braga, pelas conversas e provocações iniciais que ajudaram a construir o tema a ser explorado nas páginas a seguir.

Aos meus eternos tutores de ArqPET, Clarissa Freitas e Renato Pequeno, que enriqueceram em muito a minha jornada acadêmica.

A todas as amigas feitas nos corredores da Arquitetura, sejam elas da minha turma original, ou de outras turmas que foram se

agregando, mesclando, completando. Sem dúvidas, foram anos de idas e vindas, começos e recomeços, e cada um teve seu momento especial e sua contribuição próxima a mim, tornando essa caminhada mais leve e plena de sentido.

Aos Bestas, amigos que levarei na vida e na memória por um bom tempo, graças a todas as conversas sentados nos bancos do pátio e com quem pude compartilhar aprendizados, alegrias e angústias, mas, sobretudo, besteiras.

À Isabela, com quem pude compartilhar muito dos últimos meses e que esteve presente ao longo deste trabalho com opiniões, críticas(!), palavras de incentivo, ou simplesmente como ouvinte de minhas ansiedades.

À Jessica, Hilda e Sebastião, que saíram dos tempos de colégio para a vida e que estiveram presentes no processo de construção deste trabalho com suas opiniões e sugestões, seja no que diz respeito à arquitetura ou mesmo ao design e diagramação deste livro.

Ao Caian, amigo de longe, mas que se faz perto, sugerindo, vendo cada tomada de decisão, encorajando e se orgulhando.

E, finalmente, à vida, que me proporcionou essa experiência incomparável que é viver a Arquitetura e o Urbanismo na academia e no dia-a-dia, e que transformou minha percepção diante do espaço construído, das artes, do desenho, do cultural, do social, e do que muitas vezes olhos destreinados não podem ver mas está ali, o imaterial: que realmente importa e é essencial.



SOBRE ESTE TRABALHO

Este trabalho traz como principal objeto de estudo a produção habitacional desenvolvida pelo mercado imobiliário formal para as classes média e alta da sociedade e seus impactos urbanos, no contexto da metrópole fortalezense. Em meio a uma comunidade global, onde os hábitos e modos de vida estão em constante mutação, faz-se uma reflexão acerca de como a globalização e os novos formatos de família devem repercutir no habitar contemporâneo. O projeto arquitetônico, produto deste trabalho, objetiva a adequação à diversidade dos hábitos contemporâneos tendo a flexibilidade como premissa e tenta diferenciar-se da produção local, baseando-se na crítica à produção imobiliária de Fortaleza em três aspectos: o social, o arquitetônico e a relação com o contexto urbano. Busca-se, através deste, contribuir para a produção imobiliária local, proporcionando novas formas de morar, trabalhar e viver a cidade.

Palavras-chave: Globalização, Mercado Imobiliário, Uso Misto, Edifício multifamiliar, Centro de comércio e serviços.

SU MA RIO

01

INTRODUÇÃO

//P.11

APRESENTAÇÃO P.12
OBJETIVO P.13
ESTRUTURA P.14

02

REFERENCIAL TEÓRICO

//P.17

2.1 SOCIEDADE P.19
2.2 MERCADO P.23
2.3 CIDADE P.32

03

OBRAS DE REFERÊNCIA

//P.39

- 3.1 CENTRAL ST. GILES P.42
- 3.2 LO BARNECHEA P.44
- 3.3 EDIFÍCIO CORUJAS P.46
- 3.4 ESTÚDIO ARRUDAS P.48
- 3.5 PALÁCIO CORONADO P.50

04

DIAGNÓSTICO

//P.53

- DIAGNÓSTICO P.55
- LEGISLAÇÃO P.61

05

PROPOSTA

//P.63

- 5.0 PROPOSTA P.65
- 5.1 AS UNIDADES DE HABITAÇÃO: OS APARTAMENTOS P.65
- 5.2 AS UNIDADES DE TRABALHO: OS ESCRITÓRIOS P.72
- 5.3 AS UNIDADES DE COMÉRCIO: LOJAS P.78
- 5.4 IMPLANTAÇÃO P.80
- 5.5 OS BLOCOS DE EDIFÍCIOS P.82

06

CONSIDERAÇÕES

FINAIS

//P.117

- 6.1 CONCLUSÃO P.119
- 6.2 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS P.120
- 6.3 ANEXOS P.121



01

INTRODUÇÃO

APRESENTAÇÃO

Com a contemporaneidade, o hábito de morar sozinho tornou-se uma prática cada vez mais comum sobretudo nas grandes metrópoles. Os casamentos se tornaram mais tardios, aumentando a proporção de solteiros, que por sua vez resultou numa demanda habitacional por unidades unipessoais, além de que os núcleos familiares se tornam cada vez menores, sendo crescente o número de casais que optam por ter poucos filhos ou mesmo não ter filhos. Diante da existência de novos formatos nos perfis dos moradores e da diversificação do conceito contemporâneo de família, aflora-se o interesse por unidades diferenciadas das que são produzidas majoritariamente pelo mercado.

A produção imobiliária residencial de Fortaleza atravessa um período de standardização, seja nos aspectos estéticos ou no que se refere à formação do público-alvo por parte do mercado imobiliário formal. A ampla produção de edifícios exclusivamente residenciais para um núcleo familiar de 3 ou 4 indivíduos, largamente divulgado em anúncios publicitários, fecha os olhos para outras demandas e outros potenciais nichos de mercado ainda não explorados com a devida atenção: o morador único, o divorciado, o viúvo, o aposentado, o estudante ou a dupla de companheiros que necessita de espaços menores.

As necessidades e o estilo de vida contemporâneos também são diferentes de outrora. A tendência de trabalhar dentro da própria residência vem conquistando muitos adeptos e inclui, entre suas vantagens, a redução de deslocamentos e a consequente perda de tempo no trânsito. Trabalhar na própria casa viabilizou-se pelos avanços da internet, que proporciona

relações a distância. O hábito de trabalhar no mesmo edifício (coworking) ou num edifício próximo, tornou-se sobretudo, uma questão de sustentabilidade ambiental (pela redução da emissão de poluentes) e econômica (com a redução de gastos com o deslocamento e a não sobrecarga da infraestrutura de transportes). Para adequação e viabilização desses novos hábitos, tendo em vista a pluralidade de perfis de compradores, torna-se necessária a construção de habitações flexíveis, que caminhem para a “personalização” em contraponto à “standardização”. Nesse sentido, o edifício de uso misto atende perfeitamente a essas novas demandas e, ao mesmo tempo, abre um leque de possibilidades no tratamento do espaço público e semiprivado.

O que se propõe como objetivo neste trabalho, entretanto, não são unidades para um único e específico perfil de morador. Busca-se exatamente o contrário: explora-se a estratégia do espaço mínimo, porém com potencial de expansão a fim de alcançar diversos perfis de moradores. Ao invés de atender exclusivamente ao formato de família padrão atual do mercado, ou apenas ao formato de morador único, a proposta gira em torno de uma habitação flexível e expansível, caminhando para a personalização da arquitetura de modo a atender diversos formatos de família e as necessidades únicas de cada proprietário. Essa personalização que traz o morador como participante ativo e autor do próprio espaço toca os princípios do design participativo, já praticado por arquitetos e designers em todo o mundo.

Este trabalho objetiva contribuir para a produção habitacional em Fortaleza e fundamenta-se na crítica à padronização observada no mercado imobiliário local. Trata-se de uma alternativa ao que vem sendo produzido, a fim de despertar um questionamento acerca do que o mercado produz e a legislação nos impõe.

OB JE TI VO

O objetivo geral do presente trabalho é conceber um complexo de edifícios de diversos usos, no qual a tipologia habitacional, a comercial e a de serviços se integrem ao contexto urbano. A concepção individual de cada tipologia, todavia, consiste em objetivos específicos e implicam em respostas às problemáticas especiais levantadas ao longo do estudo explorado a seguir. Os objetivos específicos consistem em:

No âmbito habitacional:

- estudar as mudanças sociais no perfil populacional e na estrutura familiar ocorrentes no globo, propondo uma resposta arquitetônico-espacial flexível e expansível capaz de traduzir as diferentes demandas;
- analisar a produção habitacional local, compreendendo ótica do mercado e identificando problemáticas do processo produtivo e do seu produto final;

No âmbito comercial e de serviços:

- tendo a flexibilidade como premissa, conceber espaços que possam abrigar empresas de diferentes portes e atividades de diferentes naturezas, tendo como fim a não-obsolescência da arquitetura. Em outras palavras, buscase que o edifício e suas unidades comerciais e de serviço tenham capacidade de receber diferentes atividades sem prejuízos funcionais, para que, inclusive, suas atividades previamente instaladas possam ser substituídas por novas, incorporando o conceito de sustentabilidade à edificação.

No âmbito urbanístico:

- estudar os impactos da arquitetura no entorno urbano imediato e conceber um complexo de edifícios de diversos usos, utilizando-se de estratégias que integrem as edificações à cidade de maneira salutar e transparente, estimulando a vivacidade e segurança.
- trabalhar áreas livres resultantes como praças e áreas de lazer, a fim de integrar as diferentes edificações e tornar o percurso entre elas dinâmico e fluído.

ES TRU TU RA

Para melhor compreensão do processo de estudo e concepção do projeto, este caderno divide-se nos seguintes capítulos com seus respectivos conteúdos:

01

INTRODUÇÃO

Apresentação do trabalho e seu objetivo.

02

REFERENCIAL TEÓRICO

Dividido em três seções, este capítulo reúne reflexões acerca de problemáticas em três diferentes âmbitos, sendo elas:

2.1

SOCIEDADE

Análise do processo de globalização tendo como foco as mudanças sociais no perfil populacional e as novas tendências na estrutura familiar ocorrentes no globo. Esta seção dedica-se a buscar uma maior compreensão da sociedade como público-alvo e os fenômenos demográficos que ocorrem na contemporaneidade, a fim de compreender a diversidade de perfis e demandas espaciais.

2.2

MERCADO

Estudo da moradia como mercadoria. Esta seção volta-se a compreender a lógica de mercado e os diferentes valores intrínsecos ao imóvel (valor de uso, de troca e de signo). Faz-se um breve panorama da tipologia "apartamento" no Brasil, abrangendo seu surgimento e transformações espaciais ocorridas ao longo dos anos. Busca-se, sobretudo, entender o sistema produtivo e analisar a produção atual, identificando suas fragilidades e potenciais.

2.3 CIDADE

Estudo dos impactos da arquitetura no contexto urbano. Esta seção reúne os pensamentos de vários teóricos sobre como a arquitetura deve se relacionar com o espaço urbano, e quais estratégias podem ser adotadas a fim de evitar efeitos negativos para a vida e segurança na cidade.

03

OBRAS DE REFERÊNCIA

Reúne estudos de casos internacionais, nacionais e regionais. Os projetos reunidos nesta seção possuem diferentes escalas, porém com aspectos e conceitos bem sucedidos no âmbito arquitetônico e urbano. Os conceitos aqui tratados serão refletidos na proposta.

04

DIAGNÓSTICO

Apresentação do terreno, análise e compreensão do contexto urbano no qual se insere.

05

PROPOSTA

Apresentação do projeto como resposta às problemáticas previamente levantadas. Este capítulo conta com as pranchas e desenhos do produto arquitetônico elaborado, bem como o processo de projeto.

06

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclusões acerca do processo de projeto e resultados obtidos.



02

**REFERENCIAL
TEÓRICO**

2.1

SOCIEDADE

NOTAÇÕES SOBRE
UMA SOCIEDADE
GLOBALIZADA

NOVO TEMPO, NOVOS PERFIS, NOVAS DEMANDAS

Atualmente vivemos um cenário de globalização e mesclas de culturas, onde as mudanças ocorrem rapidamente. Com o tempo, surgem novas demandas espaciais, tanto arquitetônicas como urbanas, e a arquitetura precisa assumir uma nova identidade para responder a tais demandas.

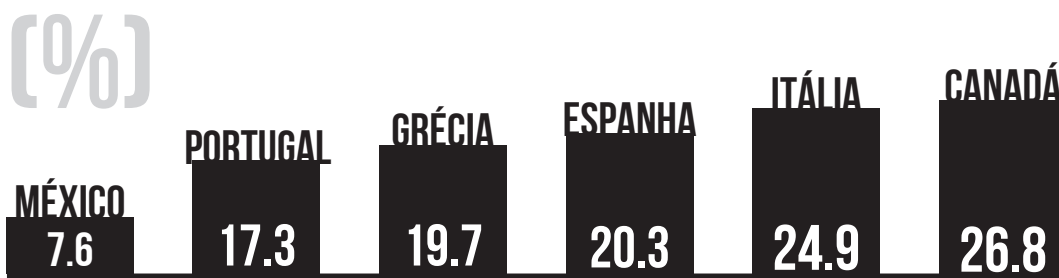
A formação de um modo de vida cada vez mais individualista é uma forte tendência na vida contemporânea. Segundo o sociólogo britânico Anthony Giddens, em sua obra “Consequências da Modernidade” (1991), a sociedade passa por uma mudança na natureza de suas relações, sejam elas de parentesco, de amizade ou eróticas. Para Giddens (1991), as facilidades da vida moderna (às quais o autor se refere como “sistemas abstratos”) tornou o homem cada vez mais independente das relações pessoais, culminando no seu isolamento. Se outrora as pessoas dependiam das outras para sobreviver e construíam um forte vínculo de comunidade, atualmente elas se tornam menos dependentes umas das outras. A vida pessoal tem se privado de pontos externos de referência firmes, resultando numa volta para dentro, para a subjetividade humana, para o eu interior.

A representação do enfraquecimento do valor de “comunidade” pode ser expressa pelo fato de que, anteriormente, nas comunidades tradicionais, se atribuía um significado muito forte aos membros “de dentro” e os “de fora”. À época, não havia momentos de interação social entre anônimos, hoje tão frequentes. Existia uma distinção clara entre grupos baseada em valores como honra e sinceridade. À medida que as comunidades locais interagem com uma nova ordem mundial, o peso da tradição e dos valores preestabelecidos se enfraquece, não havendo mais regras ou padrões tão restritos a seguir. Se antes a construção de identidades e as tomadas de decisões no cotidiano eram baseadas em “códigos sociais”, hoje as pessoas têm que constituir-se a si mesmas e construir suas identidades, como resultado da emergência de um novo individualismo (GIDDENS, 1991).

As mudanças nos valores sociais, na estrutura da população e no perfil das famílias implicam também mudanças espaciais e na forma de morar. De acordo com Giddens (2004, p.179), “mais do que nunca, um grande número de pessoas vivem sozinhas em todas as etapas do ciclo de vida [...] estima-se que mais de 6 milhões

“ O oposto de “amigo” já não é mais “inimigo”, nem mesmo “estranho”; ao invés disto é “conhecido”, “colega”, ou “alguém que não conheço”. ”

GIDDENS, ANTHONY (1990, P. 121)

GRÁFICO 2.1.1 PROPORÇÃO DE UNIDADES DOMÉSTICAS UNIPESSOAIS - PAÍSES SELECIONADOS - 2010Fonte: www.oecd.org/els/social/family/database. Acesso em julho de 2012

de britânicos – vinte e oito por cento do total de agregados – viverão sozinhos. Esse número é o triplo do de há quarenta anos.” Para o autor, um dos fatores que contribuem para tal fenômeno são os casamentos mais tardios, ressaltando que o índice anual de casamentos na Grã-Bretanha se encontra no seu ponto mais baixo nos últimos 150 anos. A idade média para o primeiro casamento tem subido (29 anos para os homens e 27 para as mulheres), sendo mais comum permanecer-se solteiro por mais tempo. Além disso, fatores como a crescente igualdade entre os sexos o aumento do número de divórcios contribuem para a ocorrência do fenômeno. Estima-se que cerca de 40% dos casamentos na Grã-Bretanha acabem em divórcio.

Jan Gehl (2011), em “Life between buildings” (ou “Vida entre os edifícios”, em tradução livre), também discorre sobre as mudanças sociais no globo como resultado do desenvolvimento tecnológico da Era contemporânea. O autor cita que o tamanho médio padrão das famílias escandinavas tem se reduzido, alcançando o patamar de 2.2 pessoas por núcleo familiar. De acordo com dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OECD), o aumento da parcela de unidades domésticas unipessoais, ou seja, habitações com apenas um único morador, é uma realidade em todo o globo. Tal fenômeno se registra em

constante crescimento desde a década de 70 na Europa. Os países escandinavos lideram o ranking desse tipo de moradia, no qual destaca-se a Noruega com incríveis 37,7% dos domicílios constituindo uso unipessoal, como mostra o gráfico acima (**Gráfico 2.1.1**).

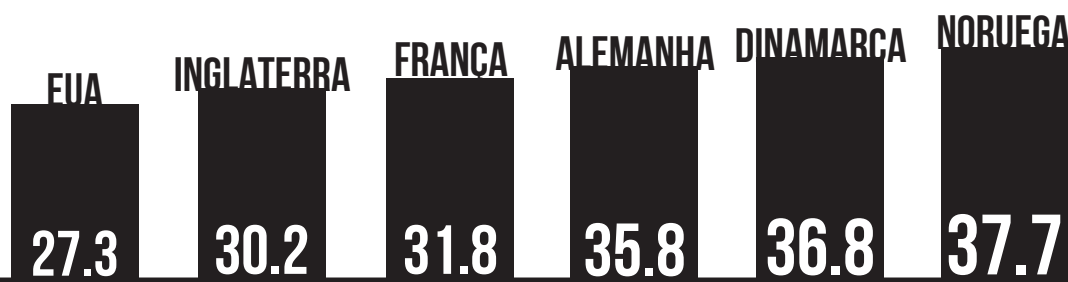
Essa tendência é global: o mesmo ocorre no Brasil, ainda que em escala distinta. A família brasileira tem passado por mudanças estruturais como reflexo da maior participação da mulher no mercado de trabalho, as baixas taxas de fecundidade e o envelhecimento da população. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o tamanho das famílias brasileiras tem se reduzido em todas as regiões do país nas últimas décadas, passando de 4,3 pessoas por família em 1981 para 3,3 pessoas em 2010. A taxa de fecundidade também caiu, de 6,16 filhos nascidos vivos por mulher em 1940 para 1,90 filhos em 2010. A redução no período foi de 69,2%. Ao analisarmos um período mais recente, entre 2000 e 2010, vemos a redução de 2,38 para 1,90 filhos, representando uma queda de 20% na última década. (**Tabela 2.1.1**)

Entre os brasileiros, os casamentos também têm se tornado mais escassos e tardios, enquanto os divórcios se tornam mais comuns. Segundos dados do Censo 2010 do IBGE, a porcentagem de pessoas com mais de 10 anos

TABELA 2.1.1 TAXA DE FECUNDIDADE TOTAL E DIFERENÇA RELATIVA, SEGUNDO AS GRANDES REGIÕES – 2000/2010

GRANDES REGIÕES	TAXA DE FECUNDIDADE TOTAL		DIFERENÇA RELATIVA 2000/2010 (%)
	2000	2010	
Brasil	2,38	1,90	-20,1
Norte	3,16	2,47	-21,8
Nordeste	2,69	2,06	-23,4
Sudeste	2,10	1,70	-19,0
Sul	2,24	1,78	-20,6
Centro-Oeste	2,25	1,92	-14,5

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000/2010.

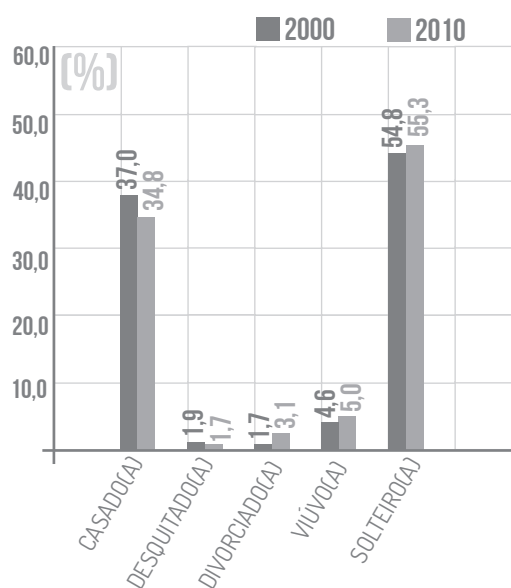


de idade envolvidas em dissoluções das uniões conjugais subiu de 11,9% em 2000, para 14,6% em 2010. Isso significa um aumento de 20% na última década. Quanto ao estado civil dos cidadãos com mais de 10 anos de idade, vemos pelo gráfico ao lado (**Gráfico 2.1.2**) que a parcela da população divorciada quase dobrou, passando de 1,7% a 3,1%. Nota-se também o crescimento da parcela da população solteira e viúva, enquanto a porcentagem de casados caiu.

No que se refere aos domicílios em território nacional, também podemos identificar a tendência de **aumento no número de unidades unipessoais**. A composição dessas unidades é diversificada, sendo formadas tanto por jovens que deixaram a casa dos pais para mais tarde poder formar uma família com um cônjuge, como por pessoas que se divorciaram, viúvas e viúvos, e, finalmente, também por pessoas que viveram a maior parte de suas vidas sozinhas. Estes domicílios representavam 9,2% do total de domicílios em 2000, e em 2010 passaram para 12,1%, um aumento expressivo de 33%. O número de domicílios onde residem duas ou mais pessoas sem parentesco mais que dobrou: passou de 0,3% a 0,7%. Os domicílios

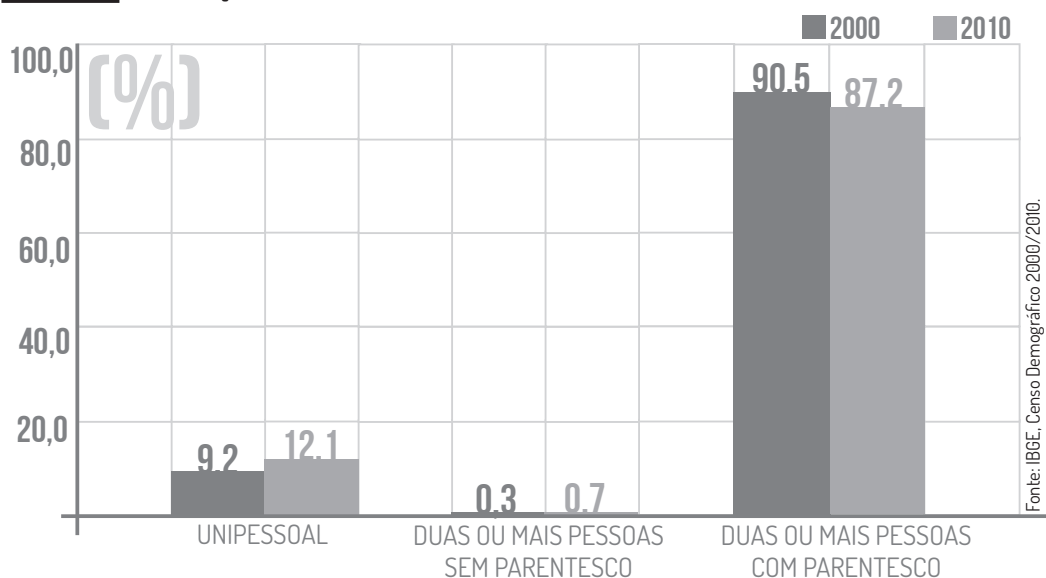
GRÁFICO 2.1.2 DISTRIBUIÇÃO DAS PESSOAS DE 10 ANOS OU MAIS DE IDADE, POR ESTADO CIVIL

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000/2010.



onde convivem duas ou mais pessoas com parentesco ainda representam grande maioria (87,2%), mas vem registrando uma tendência de queda, como mostra o gráfico abaixo (**Gráfico 2.1.3**).

GRÁFICO 2.1.3 DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DOMÉSTICAS POR TIPO - BRASIL 2000/2010



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000/2010.

As mudanças nas estruturas sociais também se refletem em novas demandas no meio urbano. Para Jan Gehl (2011), o envelhecimento da população devido aos avanços da medicina contribui para o uso dos espaços da cidade de forma mais frequente. Essas pessoas, geralmente aposentados e com mais tempo livre, consistem nos principais usuários dos espaços públicos. Para o autor, os avanços tecnológicos no ambiente de trabalho também se repercutem no uso do espaço urbano. Tais avanços resultam numa redução de tempo ao desempenhar certas tarefas que outrora levavam muito tempo para serem realizadas. A redução da carga de trabalho e do tempo dedicado a essas tarefas significam, para Gehl, trabalhadores com mais tempo livre e com maiores demandas de lazer quanto a espaços públicos de qualidade, sejam eles para socialização em encontro ou apenas para passar um intervalo contemplando a paisagem.

2.2

MERCADO

O MORAR COMO
MERCADORIA

“ A tensão entre arte, técnica e mercado marca a profissão do arquiteto e a produção do projeto arquitetônico, desde o renascimento. Neste momento histórico se intensifica, principalmente, na produção para o mercado imobiliário. Dessa forma, a afirmação de Louis Sullivan - a forma segue a função - pode ser substituída por - a forma segue a função e o lucro - como afirma David Harvey”.

”

SEGNINI, FRANCISCO

PROFESSOR LIVRE-DOCENTE DA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO AGENTE PRODUTOR DO ESPAÇO

A maior parte da produção de habitação voltada para classe média e média alta se dá pelo mercado imobiliário formal. Para melhor entender a produção que vem sendo desenvolvida é necessário analisarmos a arquitetura através dos olhos e interesses desse mercado, onde o edifício ganha o caráter de **mercadoria**. Nessa seção, iremos abordar como os interesses do mercado imobiliário se refletem na qualidade do espaço interno nas moradias produzidas, ao ponto destas se tornarem repetições exaustivas de um mesmo modelo.

A moradia é uma mercadoria imóvel e durável, uma vez que sua produção, circulação e consumo se realizam dentro de um mesmo espaço e a sua vida econômica e útil se estende por um longo período de tempo. Como qualquer outra mercadoria inserida na lógica competitiva capitalista, a moradia não é um bem homogêneo, uma vez que seus produtores buscam diferenciações entre os produtos concorrentes com a intenção de escapar dos critérios que regulam e atribuem um mesmo preço fixo aos produtos daquele ramo. Dentro desse sistema, a propaganda é um instrumento essencial para que se alcance preços acima do padrão. Acima de tudo, o que diferencia o setor imobiliário dos demais setores de produção é ter a **localização** como um dos principais fatores de diferenciação na determinação do valor de uso das mercadorias produzidas (RIBEIRO, 1997).

“ Com efeito, a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas ‘quatro muros’, mas também um ‘ticket’ para o uso deste sistema de objetos e de ‘appartenance’ à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço.

”

(RIBEIRO, 1997, P.81)

De fato, a moradia carrega uma série de significados para além da sua utilidade direta. Vargas e Araújo (2014) discorrem sobre a importância da localização do imóvel e todos os significados dela advindos, chegando-se aos tipos de valores que estão intrinsecamente ligados aos imóveis:

1. Valor de uso: referente a sua utilidade direta, à condição de abrigo proporcionada pela moradia para a realização das diversas atividades humanas;

2. Valor de troca: referente à geração de lucro proveniente do imóvel, assumindo-o como uma mercadoria passível de troca;

3. Valor de signo: proveniente da posse daquele bem, refere-se a transmissão de um status ou prestígio conferida ao possuidor.

A transformação do bem imobiliário em mercadoria tem origens na Idade Moderna na Europa Ocidental, quando o valor de uso do imóvel passa a assumir aspecto de valor de troca. O solo urbano e as edificações eram utilizados por mercadores e banqueiros como local para trocas comerciais, sendo assim pensados como valor de uso. Mais tarde, uma vez extintos os direitos dos senhores sobre as terras e suas rendas perpétuas, os imóveis passaram a ser de fato disponibilizados para a compra e venda. Foi então nas cidades europeias ocidentais que surge a propriedade privada burguesa livre como um bem comercializável (VARGAS e ARAÚJO, 2014).

O recebimento de tributos pelo uso da terra, comum no feudalismo, transforma-se e passa a ser cobrado como um aluguel fixo no meio urbano. A produção imobiliária passa por mudanças significativas em sua natureza: o proprietário da terra passa a ter na habitação uma fonte de renda, ou seja, a finalidade da produção deixa de ser o seu uso imediato, e torna-se a sua locação. Além disso, o ocupante não intervém mais no processo de produção ou de transformação do espaço construído, cabendo ao proprietário da terra a construção do imóvel com intenção de alugar e auferir renda, resultando na conversão do valor de uso em capital imobiliário (TOPALOV, 1987). É nesse momento que o valor de troca da propriedade começa a ganhar importância mais relevante, o que se repercute até a atualidade.

Assim, a transformação da moradia em mercadoria ocorre sob o controle e interesses do proprietário e/ou de um capital mercantil. A gênese do capital imobiliário consiste então, como afirma Ribeiro (1997), na esfera da circulação pela procura de grandes, rápidos e seguros rendimentos.

O APARTAMENTO NO BRASIL: SURGIMENTO, TRANSFORMAÇÕES E SIGNIFICADOS

No início do século XX, o setor imobiliário sofre uma rápida expansão nos principais centros urbanos brasileiros. Na cidade do Rio de Janeiro, grande parte da massa populacional urbana tinha como residência as vilas operárias em bairros industriais. Porém, no início da década de 20, o cenário da produção habitacional sofre modificações: em decorrência do aumento do número de trabalhadores disponíveis e da repressão ao movimento operário, passa-se a ofertar outras alternativas de moradia. A produção de moradias em série deixa de ser feita pela indústria e passa a ser realizada por particulares que encontram na construção de moradias um emprego de capital rentável e seguro (VAZ, 1994).

Com a expansão da malha urbana e sua infraestrutura, camadas sociais emergentes começam a demandar moradia nos bairros residenciais já consolidados e valorizados. Com o passar do tempo, os investidores buscam um melhor aproveitamento do terreno aumentando o número de unidades habitacionais: surgem os sobrados de três ou quatro pavimentos e as chamadas “casas coletivas de apartamentos”, erguidas conforme as técnicas construtivas da época. No entanto, era necessário ir mais longe e maximizar o aproveitamento do lote através da verticalização. Era necessário, porém, haver uma transformação no sistema de produção, que dava sinais de esgotamento, e repensar a própria organização dos espaços, a técnica construtiva, e a própria estrutura que não poderia ser em alvenaria tradicional. Essa transformação se deu não nos bairros operários ou tradicionais, mas em um dos extremos da Avenida Central e em Copacabana. Em contrapartida ao preconceito pré-estabelecido e ao discurso higienista à aglomeração de indivíduos em habitações coletivas, surgem os

primeiros arranha-céus, sob caráter de moradia de uma classe média ascendente, localizados em zonas valorizadas e como símbolo de sofisticação, requinte, e do modo de vida moderno. Posteriores alterações na legislação e no Código de Obras proibiram a construção de vilas e rebatizaram a conhecida “habitação coletiva” por “habitação multifamiliar”, que acabou consistindo como uma medida de carga ideológica para o fim do preconceito a esse tipo de habitação (VAZ,1994).

Desde o seu primeiro aparecimento no Brasil, a tipologia edifício de apartamentos sofre constantes mudanças de diversas naturezas. Com o milagre econômico na década de 60 e o maior acesso da população a novos equipamentos domésticos e à inovações tecnológicas, o interior dos apartamentos se modifica. Constata-se a redução das áreas das unidades, sobretudo na cozinha, decorrente de equipamentos mais portáteis que não demandam grandes áreas como se demandava anteriormente.

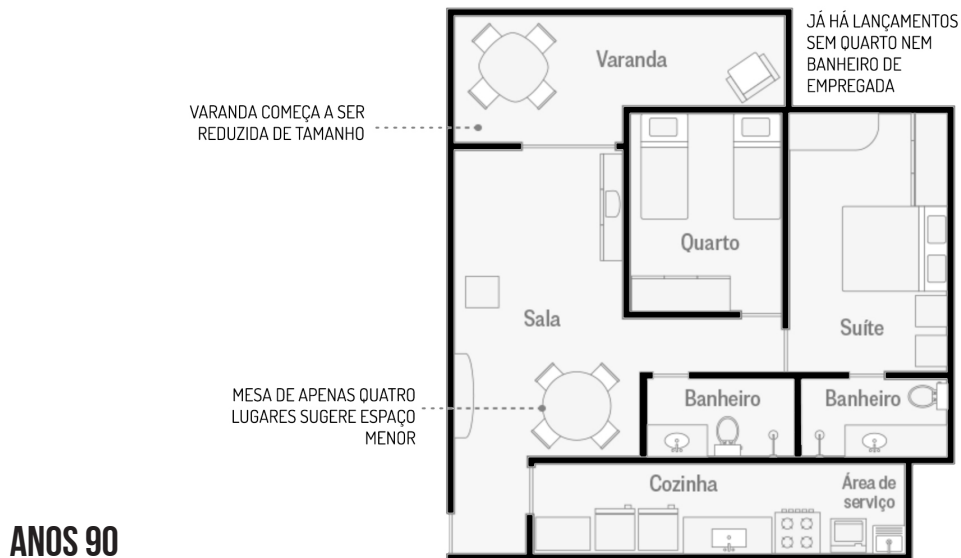
Por exemplo, em estudo realizado pelo O Globo, observam-se mudanças graduais sofridas nas últimas décadas nas plantas de apartamentos de dois quartos da cidade do Rio de Janeiro.

Na década de 70, os apartamentos eram amplos com cerca de 100m². Destacam-se a cozinha e áreas sociais generosas (como a sala e a varanda, ainda não denominada “gourmet”), banheiros espaçosos (com a existência do bidê, comum à época) e uma área de serviço com quarto e banheiro de empregada. Era também comum dois acessos para cada apartamento: um social e um de serviço. Chegando-se aos anos 2010, o tamanho dos imóveis torna-se gradativamente menor com prejuízo às áreas de todos os cômodos, principalmente a cozinha, que chega a medir 4,7 metros quadrados em alguns casos. A mesa de jantar, antes representada em planta com seis lugares, passa a assumir quatro, e, em algumas situações, torna-se uma extensão da bancada da cozinha. A varanda reduz-se à sacada, e o quarto e o banheiro de empregada são praticamente extintos. É também mais raro encontrar apartamentos com acesso de serviço, como se observa na imagem abaixo (FIGURA 2.2.1).

O estudo também aponta que o tamanho médio das unidades com dois quartos caiu 18% somente entre 2002 e 2014 (de 71,28m² para 58,40 m²).

FIGURA 2.2.1 EXEMPLOS DE PLANTAS DE APARTAMENTOS DE DOIS QUARTOS AO LONGO DAS DÉCADAS (1970/2010)





Fonte: <http://infograficos.oglobo.globo.com/economia/exemplos-de-plantas-de-apartamentos-de-dois-quartos-ao-longo-das-decadas.html?mobi-l>. [acesso em 5 de janeiro de 2016]

A tendência de redução nos apartamentos também se observa no mercado imobiliário de Fortaleza, com repercussão na organização da planta. Nota-se a integração de sala e cozinha através de uma bancada (cozinha americana) numa tentativa de atingir espaços cada vez menores. Tal busca pelo espaço mínimo tem como consequência o esgotamento de possibilidades de diferentes arranjos de ambientes, o que resulta em soluções de planta muito semelhantes ofertadas em todo o mercado, como se observa na imagem da página seguinte. (FIGURA 2.2.2)

Além disso, a produção atual reflete a tendência contemporânea de individualização e isolamento dos membros no apartamento, representados por quartos bem equipados (com televisões, computadores e telefones) que se tornam abrigo para grande parte das atividades cotidianas. Essa individualização também

é expressa pelo crescimento do número de suítes, que reduz a necessidade de compartilhamento do banheiro, e uma área social cada vez menor para reuniões familiares.

Na contemporaneidade, os valores de troca e de signo ganham cada vez mais atenção, enquanto o valor de uso é muitas vezes negligenciado. A qualidade do produto torna-se prejudicada uma vez que o empreendedor, focado no lucro, busca diminuir os custos de construção e retira do projeto a possibilidade de elaboração de uma boa arquitetura em termos espaciais, funcionais e estéticos. Uma vez que a demanda por moradia ainda é grande e está longe de pressionar a qualidade da oferta, o processo de aquisição do imóvel e a definições de onde e como morar reduzem-se a quanto o consumidor poderá pagar (VARGAS E ARAÚJO, 2014). Paiva (2008, p.2) nos lembra dessa superposição de valores em:

FIGURA 2.2.2 PLANTAS DE APARTAMENTOS COM TRÊS QUARTOS OFERTADOS PELO MERCADO EM DIFERENTES BAIRROS DE FORTALEZA



As semelhanças das plantas e a repetição de soluções são visíveis: o acesso principal ao apartamento se dá pela sua extremidade; a cozinha (concebida como “americana”, para tornar o ambiente visualmente “maior”) é sempre tratada como área de permanência transitória, sendo orientada para o poente e recuada com relação ao acesso principal do apartamento; a articulação dos ambientes se faz de maneira similar, e o principal fator de diferenciação das unidades é a variação da varanda.

Fonte: Anúncios publicitários

“ [...] grande parte da produção arquitetônica contemporânea brasileira tem enveredado por caminhos obscuros, ao se isentar do compromisso social da arquitetura perante a sociedade e a cidade, submetendo-se cada vez mais aos ditames do mercado e transformando-se, conseqüentemente, em um mero produto da sociedade de consumo.

”

A busca do mercado pelo lucro acaba por restringir e limitar qualitativamente os espaços produzidos, ao ponto de generalizar e massificar o processo de produção. O que se vê é uma repetição de soluções e materiais adotados, seguida por uma falta de originalidade, onde a diferenciação dos empreendimentos se dá principalmente pela sua localização e valores ligados ao status social (**FIGURA 2.2.3**), como discorrem Vargas e Araújo (2014, p.5/6):

“ [...] as edificações produzidas pelo mercado imobiliário são pensadas como valores de troca, visando ao lucro, buscando uma equação muito simples: o lucro de produção tem de ser baixo para que o lucro a ser obtido com a venda do imóvel viabilize o negócio, tendo em vista a capacidade do mercado ao qual ele se dirige. Para atingir a esse objetivo, a qualidade da construção tende a ser cada vez menor. Além disso, diante de uma construção padronizada de imóveis, a diferenciação passa a ser feita por meio da adição de valores outros alheios à edificação propriamente dita. Os sonhos, a sofisticação, o status e a qualidade de vida são vendidos juntamente com o imóvel, imprimindo a ele valores de signo.

”

E também Maciel (2013, p.5/6):

“ Uma das maiores contradições do mercado imobiliário pode ser visualizada pela metáfora do arquiteto-equilibrista: por um lado, o edifício deve sempre trazer aparentes novidades;

por outro, deve construir uma imagem reconhecível.[...] Em aparente oposição a esta cultura do novo, verifica-se uma busca pela repetição de padrões. A novidade de amanhã é uma mera maquiagem da novidade de hoje, rebatizada e reformulada. [...] Essa lógica tem gerado a esmagadora maioria dos edifícios das nossas cidades grandes e médias, definidos por volumes prismáticos de grande capacidade, com uma compartimentação interna que repete a subdivisão espacial da casa burguesa com clara diferenciação entre os setores social, íntimo e de serviço.

”

O cenário da produção contemporânea de Fortaleza sofre grande influência da abertura de capital das empresas incorporadoras nacionais, ocorrida em 2005. Segundo Rufino (2012), inicia-se uma disseminação nacional de produtos imobiliários inseridos numa lógica de homogeneização para o aumento da produtividade. Fachadas sofrem padronização em escala nacional, ou talvez mais que isso, podendo-se afirmar que buscam uma estética internacional, a qual não caracteriza a região nem o clima do local. A homogeneização não ocorre apenas em termos estéticos: os programas priorizados compartilham de numerosas semelhanças e consistem em sua maioria de condomínios compostos de mais de uma torre habitacional, com unidades variando entre 50 e 80m². Tais empreendimentos inserem-se em terrenos que permitam uma grande área de lazer que assemelham-se a clubes, com foco na classe média baixa. Estas áreas, em geral, se localizam em bairros das zonas de expansão sudoeste e leste, resultando na crescente ocupação territorial da cidade (CAVALCANTE, SIMÕES JR. e HISSA, 2014). (**FIGURA 2.2.4**)

Em contrapartida, quando se trata da produção de edifícios residenciais para classe média alta e empreendimentos de alto padrão, nota-se uma maior diversificação e sofisticação das fachadas. O tratamento destas, entretanto, não é tão original ao buscar claras referências pseudo-neoclássicas ou pós-modernas de maneira adaptada e repaginada (PAIVA, 2008). Cavalcante, Simões Jr. e Hissa (2014, p.18) exemplificam tal tendência em:

FIGURA 2.2.3 O VALOR DE SIGNO DA HABITAÇÃO

**RESIDENCIAL
FIORELLA**

**LAZER COMPLETO
PARA VOCÊ E TODA
SUA FAMÍLIA**

AvantLife
residence
Um espaço do tamanho
de suas escolhas

3/4 sendo 01
ou 02 suítes

Localizado
na Alameda
das Árvores

www.celi.com.br/avantlife

Para viver seus sonhos!

70 m²
3 dorms. / 1 suíte

59 m²
2 dorms. / 1 suíte
1 ou 2 vagas de garagem**

**Flor de
Acácia**
Residencial

- Portaria de segurança • Elevador
- Playground • Piscina adulto, infantil e solarium

GERATRIZ
construtora e incorporadora

REIS IMÓVEIS

Trechos extraídos de informes publicitários explicitam a relevância do valor de signo: valores de status, felicidade e sonhos são atrelados ao produto a ser vendido. Observa-se, também a veiculação da imagem de um formato padrão de família ao qual se dirige o anúncio.

Fonte: Anúncios publicitários

FIGURA 2.2.4 RESIDENCIAL – CLUBE



Residencial Gran Parc, em Fortaleza. O conjunto reúne amplas áreas de lazer, entre elas: 4 salões de festas, quadra de vôlei de praia, espaço mulher, piscina adulto e infantil, deck com churrasqueira, sauna, pista de cooper e caminhada, parede de escalada, sala de massagem, espaço gourmet, entre outros.

Fonte: <http://resizedimgs.vivareal.com/eiR4hBik6u6-xcrjzC8AF4ITjdk=/870x653/vr.images.sp/dlefaf67-ddc6-48fc-b825-a059b6f04b29.jpg> (acesso em 13 de janeiro de 2016)

“ A tendência associada ao ecletismo é representada pelas edificações revestidas de cerâmicas, texturas coloridas, porcelanatos, aços e cortinas de vidro que formam grafismos com elementos estéticos múltiplos, diversificados e em alguns casos contraditórios, quando, como exemplo, volumes cegos são revestidos por vidros translúcidos ou antenas são apostas em edifícios residenciais. Observa-se, nos exemplos mais recentes, uma variação volumétrica maior com curvas e redondos que são contrapostos aos volumes retos.

”

Como ilustrado, a homogeneização das tipologias dos edifícios residenciais se dá também pela disseminação e reprodução de um único modo de vida que consiste no confinamento do espaço privado. A valorização das áreas comuns dos edifícios residenciais com a introdução de novos usos para além do exigido pela legislação (como academia de ginástica, piscinas, quadra de esporte, home-cine, gazebos, pet place, entre outros) acaba por fazer com que o inquilino se relacione cada vez menos com o meio externo para realizar suas atividades cotidianas, sobretudo nas horas de lazer. A reprodução indiscriminada de tal modelo,

que inclui diversos usos no pilotis, acaba por culminar em prejuízos funcionais e estéticos ao edifício, no momento em que se substituem aspectos qualitativos em quantitativos (PAIVA, 2008). Em muitas das vezes, esses espaços demasiadamente setorizados para usos específicos nas áreas comuns tornam-se vazios e subutilizados pelos próprios inquilinos.

Pode-se inferir, portanto, que que boa parte do mercado residencial contemporâneo oferece produtos repetitivos, justificado pela lógica de que a produção dos imóveis exige um alto investimento, o que dificulta inovações que possam significar risco. Essas medidas resultam na elaboração de produtos que possam abranger a maior parte do público, o que faz com que demandas menores, que se desviam da grande maioria, sejam esquecidas e não sejam ofertadas pelo mercado. Este é o tema abordado na seção a seguir.

O DESENHO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO: PÚBLICO-ALVO, ANSEIOS E NECESSIDADES

O marketing constitui uma peça essencial para o sucesso no ambiente imobiliário. Para tal, é necessário que se conheça o público para o qual se está produzindo, bem como seus anseios e necessidades que se rebaterão no

produto final. É a partir desse conhecimento, adquirido por pesquisas de intenções de compra, que se busca os atributos que melhor se encaixem nas necessidades do público-alvo.

O sucesso para a inserção do produto residencial no mercado está diretamente ligado não só à adequação ao seu mercado alvo, como também diz respeito a padrões de eficiência, fatores econômicos e de riscos do negócio. Para o comprador, a qualidade do produto está diretamente ligada a um conjunto de atributos que refletem seus anseios e necessidades. Tais atributos englobam fatores como localização, qualidade do projeto e dos acabamentos, funcionalidade e a conformação dos ambientes. Para o empreendedor, é fundamental o conhecimento do público alvo, das suas expectativas (atributos desejados) e do seu poder aquisitivo. Vizinhanças qualificadas, projetos de arquitetura mais elaborados e acabamentos mais sofisticados significam maiores custos para o empreendedor, sendo necessária, portanto, uma análise de todos esses fatores para a conformação de um preço final adequado ao segmento social visado. Ao oferecer certos atributos de maior qualidade, o produto irá incorporar maiores custos e um valor final mais elevado, o que pode inviabilizar a sua venda para o público visado primeiramente. Vargas e Araújo (2014) ressaltam que, nesse caso, a mera migração para outro segmento com maior poder de compra não é válida e consiste em risco, uma vez que o novo segmento em questão pode buscar outro conjunto de atributos que não o da classe social inicialmente visada.

Tal princípio também vale quando o empreendimento se trata de outras tipologias de edifício. No caso dos edifícios de escritório, é fundamental uma leitura do mercado e do segmento escolhido. Uma oferta de metragens superiores às praticadas pelo mercado não conduz a absorção desse espaço pelo público. Quando assim realizado, o empreendimento tem riscos reais de ter taxas de ocupação abaixo do esperado, consistindo em prejuízo para o empreendedor (VARGAS e ARAÚJO, 2014).

Vargas e Araújo (2014, p.29) afirmam ainda que:

“Um dos princípios clássicos que orienta a segmentação de mercado para

o produto imobiliário é exatamente o estágio da vida em que a família se encontra. Dividindo os segmentos pelo ciclo de vida, que pode se iniciar com a emancipação do jovem, segue-se o estágio do ciclo de vida com o companheiro, a ocorrência de filhos pequenos, adolescente, adultos e a volta exclusiva do casal.

”

Como discutido no item anterior, os estágios do ciclo de vida do jovem emancipado, e o com um companheiro (sem a ocorrência de filhos) têm se tornado mais duradouros e expressivos com a diminuição no número de casamentos e as quedas nas taxas de fertilidade, respectivamente. Vargas e Araújo (2014) ressaltam essa tendência afirmando que, na sociedade moderna, despontam **novos segmentos** que podem justificar a conformação específica de produtos imobiliários. Surgem segmentos como “single”, “terceira idade”, entre outros, que podem induzir a formatação de um produto imobiliário.

Em oposição a generalização recorrente no mercado, a existência de **nichos específicos**, conformados por critérios diferenciados, pode deflagrar a ideia de empreender **formatos inéditos de empreendimentos**, como apontam as autoras:

“ [...] Em um passado não muito distante, o reconhecimento de um contingente expressivo de indivíduos trabalhando em casa emulou produtos home-office, cujo projeto buscava, exatamente, favorecer a adequação a esse estilo de vida”.

”

VARGAS E ARAÚJO (2014, P.29)

Naturalmente que, para que o empreendimento seja bem sucedido, é necessário que essas demandas específicas sejam de alguma forma expressivas. Dada a incerteza da dimensão de tais demandas, deve-se ter cautela na construção de um produto muito específico, uma vez que quanto maior for a sua especificidade, maior será a incerteza acerca da sua penetração no mercado.

2.3

C I D A D E

O EDIFÍCIO E O
ESPAÇO URBANO

O ESPAÇO DE TRANSIÇÃO

O tratamento do espaço onde o edifício encontra a cidade é de fundamental importância para a construção do espaço urbano. Jan Gehl (2013) os denomina “espaços de transição”, sendo eles especialmente os andares mais baixos dos edifícios que constituem a fachada que se vê e se tem maior interação, o espaço onde se caminha quando se está na cidade e onde ocorre o encontro da vida dentro das edificações e da vida ao ar livre.

Essas áreas constituem ótimos lugares para permanência das pessoas, pois, segundo Gehl (2013), é onde nós temos as costas protegidas e nos colocamos na posição de observadores, sem nos preocuparmos com o que acontece atrás de nós mesmo. Seja em bancos públicos ou em cafés de calçada, a qualidade e o tempo de permanência nesses espaços se dá pela **quantidade e qualidade dos assentos**, pela **proteção solar** provida por toldos e guarda-sóis (que resulta num espaço de sombra), pela **transparência** do nível térreo do edifício e pela **grande diversidade de fachadas** ao longo do percurso de caminhada (fachadas estreitas), que se contrapõem à monotonia.

Jacobs (1961), em seu célebre Morte e Vida de Grandes Cidades já tratava da dimensão adequada dos usos comerciais ao longo de uma rua. Segundo a jornalista, há empreendimentos que não são apropriados em certas ruas e tal fato não se deve pela natureza do empreendimento, mas sim pela sua dimensão: “em certas ruas, qualquer empreendimento que ocupe um terreno de frente desproporcionalmente ampla desagrega e empobrece a rua, embora exatamente o mesmo tipo de uso, em menor escala, não seja um mal mas, sim, uma vantagem.” (p.258) Para a autora, assim como para Jan Gehl, é necessário garantir uma rua variada para tornar o percurso do pedestre mais interessante, curto e dinâmico, enquanto uma fachada muito ampla, em certos contextos, pode provocar uma “explosão” na rua, fazendo com que ela se desintegre. Em resumo, uma pequena lanchonete, restaurante ou mercearia se encaixariam bem em certas ruas “residenciais”, enquanto grandes empreendimentos, como um imenso restaurante e um grande supermercado poderiam causar uma poluição visual e auditiva inadequada para tais contextos, devido à sua proporção diferenciada.

“ Nenhum bairro ou distrito [...] pode desconsiderar a necessidade da presença de pessoas ao longo do dia sem com isso frustrar seu potencial de gerar diversidade , ”

JACOBS, JANE (1961, P. 176)

Para Gehl (2013), a existência de terraços e varandas, bem como o grande número de aberturas, é sempre muito importante para que os andares superiores possam se relacionar visualmente com o nível da rua. Em especial, o número de aberturas em unidades comerciais ao nível do térreo é fundamental tanto financeiramente, pois aumenta a visibilidade e a possibilidade de acesso dos clientes à loja, quanto urbanisticamente, por dotar o nível térreo de transparência e movimento, por meio das fachadas ativas.

Em contrapartida a tais estratégias de contato e transparência entre o espaço privado e o meio externo, encontramos diversas situações reproduzidas em grandes metrópoles brasileiras, como enfatiza Paiva (2008, p.5):

“O confinamento dos usos comuns dos edifícios cria uma espécie de ‘pocket square’ (pequena praça privada), que potencializado pela violência, nega o espaço público (a rua, a praça). Para minimizar esta separação tão rígida entre o público e o privado, uma vez que não são criadas áreas de transição, de caráter semipúblico, alguns edifícios acertadamente passaram a substituir os muros por gradis, reservando inclusive uma pequena faixa do terreno com os canteiros voltado para o passeio. Em contrapartida, ainda se constrói muros altíssimos (ricamente ornamentados), numa atitude de egoísmo e negação

da cidade. Esta “estética do medo” é reforçada pelas guaritas, que são cada vez mais altas e tratadas com os mesmos excessos decorativos dos edifícios, compõe a forma urbana da rua e reproduz os problemas e contradições da sociedade brasileira.

””

Portanto, os espaços de transição, terraços e recuos frontais, são decisivos para vitalizar um espaço público. Jan Gehl (2013) ressalta “estas zonas de transição entre a esfera pública e a privada devem ser cuidadosamente articuladas a fim de distinguir claramente o privado e o público” (p.103). Para a distinção dessas esferas e demarcação desses espaços semiprivados pode-se adotar uma série de artifícios: mudanças no piso, paisagismo, mobiliário, cercas vivas, portões, diferenças de alturas, degraus, escadarias, entre outros.

A DIVERSIDADE DE USOS: SEGURANÇA, VITALIDADE E SUSTENTABILIDADE

Segundo Jan Gehl (2013), além da qualidade dos espaços de transição, a diversidade de funções ao longo da rua é uma característica-chave para boas cidades em termos de segurança e proteção. Jacobs em *The death and Life of Great American Cities* (1961, p.176) critica a monofuncionalidade de bairros e distritos, defendendo a diversidade e salientando que “um bairro ou um distrito planejado à perfeição,

FIGURA 2.3.1 ÓPERA DE OSLO, NORUEGA



Na Ópera de Oslo, na Noruega, dissolvem-se as fronteiras entre o edifício e a cidade: transparência, terraços, rampas e escadarias são convites para a permanência.

Fonte: acervo do autor. Foto: Renan Marinho

aparentemente para atender a uma função, de trabalho ou outra qualquer, e provido de tudo o que seja obviamente necessário a essa função, não consegue de fato propiciar o que é necessário se estiver preso a essa única função”.

Ruas exclusivamente comerciais garantem movimento durante certo período do dia, porém, passado o horário comercial, as lojas são fechadas por portas metálicas e cria-se um sentimento de rejeição e insegurança. Tal sentimento faz com que as ruas fiquem desertas, o que também ocorre durante finais de semana e feriados, por não se haver motivos para utilização se tais regiões. A sensação de abandono e insegurança dessas áreas é agravada pela pouca iluminação no período noturno, uma vez que não há pessoas morando nessas ruas e conseqüentemente não há janelas iluminadas nesse horário, fazendo com que tais ruas permaneçam escuras.

Jacobs (1961) trata da importância da diversidade dos usos em uma região. Segundo ela, essa diversidade é, também, uma necessidade de cunho econômico e financeiro. Ao dotar uma área de **residências, comércios e locais de trabalho**, torna-se viável a criação e permanência do comércio. A existência de moradores em uma região é importante para a alimentação dos estabelecimentos comerciais, uma vez que eles consistem em um público fixo que vai fazer uso daquela infraestrutura de maneira constante, em diversos horários

e dias da semana. A presença apenas dos moradores, porém, não é suficiente para que esses estabelecimentos se mantenham funcionando e não fechem as portas. A existência de trabalhadores na área também é essencial para que esses comércios se viabilizem. Para Jacobs (p.169), “esses usuários representam uma demanda diária impressionante de refeições e outros artigos, isso sem falar nos serviços culturais”. A dinâmica de atividades deste público, todavia, é diferente do primeiro, uma vez que os trabalhadores farão uso das lojas, restaurantes e toda a infraestrutura comercial em horários concentrados, principalmente no horário do almoço. Em resumo, a mescla de usos possui uma importância econômica concreta. Ela se faz importante pelo resultado cotidiano da mistura de pessoas como grupos de sustentação econômica mútua.

Para Jacobs (1961), para se alcançar uma maior segurança nas ruas, vitalidade urbana e atratividade para o comércio é fundamental não só induzir um grande fluxo de pessoas, mas também preocupar-se com sua intensidade em diferentes horários. Como foi pontuado, o uso comercial provoca um movimento de pessoas concentrado no horário comercial; a presença de trabalhadores na região intensifica o fluxo, mas de forma concentrada nos horários de intervalo e saída do trabalho (ao meio dia e ao fim da tarde); porém necessita-se de uma vitalidade urbana constante ou minimamente equilibrada:

FIGURA 2.3.2 LOWER MANHATTAN



Para Jacobs (1961), a Baixa Manhattan, centro financeiro de Nova Iorque, enfrenta um extremo desequilíbrio de horários de uso. Apesar de intensa e empolgante, a região sofre com a estagnação pela ausência de pessoas no meio da tarde, à noite, aos sábados e domingos. Para a autora, a solução estaria na introdução de usos diferentes ao uso de trabalho já estabelecido, como museus e equipamentos de lazer que atraiam turistas e os próprios cidadãos nos horários de carência por pessoas e que aproveitem os potenciais da orla.

Fonte: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/41/Lower_Manhattan_from_Jersey_City_November_2014_panorama_2.jpg
[acesso em 12 de janeiro de 2016]

peças que utilizem a área em diferentes períodos do dia, como por exemplo no meio da tarde. Para a autora, a estratégia correta para se alcançar tal objetivo é induzindo, além de moradores, a presença de um outro grupo de pessoas: aquelas que procuram a região por **lazer**. Os usuários que procuram certa região para se divertir ou simplesmente desopilar, promovem um movimento na região em diversos horários e em vários dias, incluindo o final de semana. A cidade deve, então, promover espaços de qualidade e que sejam atrativos para tal prática. Deve-se ter em vista, entretanto, que o elemento que atraia tal público novo também seja atraente para as pessoas que ali trabalham, de forma a não afugentá-las ou incomodá-las. (FIGURA 2.3.2)

A introdução do uso misto é também importante na esfera da sustentabilidade. A variedade de usos permite que os moradores de certa região morem, trabalhem, façam compras, se divirtam, se exercitem, e satisfaçam suas necessidades diárias a pé, dispensando o uso de veículos motorizados e poluentes.

Douglas Farr (2013) defende a **diversidade** e **flexibilidade** de usos como fundamentais para o alcance da sustentabilidade. O autor ilustra o caso propondo que num edifício com comércio, o proprietário ou os empregados de uma empresa possam viver no segundo pavimento, ou os pavimentos superiores podem ser alugados como escritórios. A existência

de moradias com espaço de trabalho (conhecidas como habitações sem transporte pendular) contribui eliminando pelo menos um carro do trânsito no horário de pico. Para Douglas Farr (2013, p.122) “bairros excelentes têm uma mistura bem calibrada de usos do solo e tipos de habitação. Qualquer composição de usos diminui radicalmente o uso de deslocamentos de automóvel externos exigidos pelos moradores[...]”

O autor afirma que, além da diversidade de usos, a diversidade de tipos arquitetônicos também é importante para um bairro sustentável. Garantir tipos diferentes de edificações faz com que pessoas de diferentes segmentos sociais e estilos de vida habitem a mesma região, alcançando assim a sustentabilidade no âmbito social, sem ferir a qualidade de vida daquela área. Esses diferentes grupos agregam diferentes dinâmicas à região, bem como garantem movimento nas ruas em diferentes horas do dia, resultando em vivacidade e segurança. (FIGURA 2.3.3)

RESISTÊNCIAS À DIVERSIDADE DE USOS: MITOS E VERDADES

Todavia, embora salutar para o meio urbano, a variedade de usos encontra uma série de resistências e barreiras culturais e até mesmo legais. Eugene Raskin, professor de arquitetura na universidade de

FIGURA 2.3.3 COPAN, SÃO PAULO



O edifício Copan, de Oscar Niemeyer, ultrapassa a esfera arquitetônica e ganha relevância urbana. Com um complexo programa de uso misto, o edifício conta com embasamento em forma de galeria de comércio e serviços. As 72 lojas e o cinema originalmente previstos no pavimento térreo confere caráter público à arquitetura. As diversas tipologias de apartamentos, que vão desde kitchnettes até apartamentos de 3 dormitórios, possibilitam a ocupação do edifício por diferentes formatos de família de diferentes camadas sociais.

Fonte: https://cl.staticflickr.com/5/4017/4438613057_d4b512ab87_b.jpg [acesso em 12 de janeiro de 2016]

Columbia, ressalta a importância da variedade para a vitalidade urbana em seu ensaio “On the Nature of Variety” (Da natureza da variedade), de 1960. Para ele, “na arquitetura, tanto quanto na literatura e no teatro, é a riqueza da diversidade humana que dá vitalidade e colorido ao meio humano (...). Com relação ao risco da monotonia, (...) a maior falha das nossas leis de zoneamento encontra-se no fato de permitirem que toda uma área seja reservada para um único uso.”

Entre as resistências culturais, encontramos uma série de mitos e preconceitos no que diz respeito à variedade de usos. Jacobs (1961) invalida um conjunto desses preconceitos, entre os quais o de que a diversidade de usos possa causar mais congestionamentos no trânsito de determinada região. A autora ressalta que os causadores de congestionamentos são os carros e não as pessoas em si, ou a diversidade de usos. A inexistência de uma diversidade ampla em certa região pode fazer com que as pessoas utilizem seus carros para realizar qualquer atividade. Áreas urbanas diversificadas e densas, em contrapartida, propiciam que as pessoas caminhem das suas residências até os comércios ou locais de trabalho próximos, evitando assim o uso do carro e possíveis congestionamentos. Nota-se que mesmo as pessoas que se deslocam de carro ou de transporte público até uma região diversificada caminham ao chegar lá.

Outro preconceito da população e mesmo de uma parcela de urbanistas é que a diversidade urbana possa oferecer usos nocivos. Será realmente prejudicial permitir diversas modalidades de usos numa mesma área? Para Jacobs (1961) existem sim usos nocivos, como também existem usos ditos como nocivos mas que não os são. Por exemplo, os ferros-velhos e pátios de carros usados são usos nocivos por necessitarem de uma área extensa, degradar esteticamente uma área, e não contribuir para a vitalidade urbana. De fato, esses usos só estão implantados em áreas onde há ausência de vitalidade e o magnetismo entre a vizinhança é muito baixo, como nas periferias decadentes. Não é comum se encontrar tais usos em áreas prósperas e vibrantes. Outros usos, porém, muitas vezes vistos como nocivos, podem contribuir em muito para a vitalidade urbana. É o caso de bares, teatros, clínicas e fábricas, por exemplo. Para Jacobs, esses usos são mal vistos pelo seu efeito quando

aplicados pontualmente em áreas já inerentemente perigosas e decadentes, vítimas da monotonia de usos. Quando implantados em distritos urbanos movimentados, esses usos não causam mal algum, pelo contrário, estimulam o movimento, o contato público e a segurança. O uso fabril também é visto com terror, uma vez que lembra “chaminés fumegantes e cinzas em suspensão”. Obviamente, tais subprodutos são nocivos ao meio urbano, mas vale salientar que a maioria das fábricas inseridas na cidade não geram tais subprodutos indesejáveis, e portanto, tanto as fábricas quanto outros usos de trabalho não devem ser afastados das residências. Jacobs vai mais fundo na sua crítica: na verdade, é ridículo pensar que a fumaça e os gases sejam combatidos pelo zoneamento e pela categorização do solo, uma vez que o ar não conhece as fronteiras legislativas. Quanto a esse aspecto, as leis que tratam dos gases e mau cheiro é que devem ser lembradas como chave do problema, e não necessariamente o zoneamento.

Jacobs (1961) destaca uma última categoria de usos prejudiciais a distritos de grande diversidade: estacionamentos, garagens de caminhões longos e pesados, postos de gasolina e grandes painéis publicitários. Para a autora, embora esses usos encontrem situações financeiramente lucrativas em áreas vivas, eles são bem problemáticos na medida em que geram uma intensa desorganização e desconexão visual, possuindo dimensões dominantes e não contribuindo para a vitalidade urbana.

A diversidade de usos com a implantação do comércio encontra, ainda, resistências de cunho financeiro e mercadológico. De acordo com Douglas Farr (2013), é comum que empreendedores proprietários de loteamentos optem por não construir a fase comercial de suas comunidades pois os valores dos terrenos são muito mais elevados para as residências que para o comércio. Além disso, empreender e gerir centros comerciais ainda consiste em uma das categorias imobiliárias mais arriscadas, pois os comerciantes precisam atender às demandas dos consumidores e, ao mesmo tempo, evitar novas concorrências.

Frequentemente, os comércios das comunidades dos chamados “bairros de desenho tradicional” (denominação de Douglas Farr (2013)) não conseguem atingir as vendas mínimas necessárias para que os empresários

tenham um retorno minimamente razoável. Para Farr, quanto mais ocioso o centro onde o estabelecimento comercial se encontra, é natural que mais limitados sejam os serviços e bens oferecidos por ele, o que dificulta a concorrência com os centros comerciais orientados para o mercado e potencializa as chances de fracasso. O autor ressalta a importância de métodos e técnicas comprovadas para minimizar o risco e melhorar as possibilidades de retorno para os investidores. É comum que bairros históricos e comunidades de “bairros de desenho tradicional” mais visados possuam comércios de bairro bem-sucedidos.

O estabelecimento de estratégias e regras para o bom funcionamento de centros comerciais de bairro são fundamentais para que eles sejam bem sucedidos e possam se sustentar. Douglas Farr (2013) recomenda uma série de medidas entre as quais: estabelecer uma taxa de administração das áreas condominiais (cujo valor é incluso no aluguel) para fins de manutenção das áreas comuns; manter controle sobre o projeto de arquitetura de interiores das lojas, as mercadorias, a iluminação e os expositores; exigir altos padrões de projetos para vitrines e sinalização gráfica, fazendo-se grande uso de transparência; manter as luzes das vitrines ligadas a um temporizador central que as mantenham iluminadas até as 22h, o que torna a rua iluminada e mais convidativa aos pedestres mesmo após o horário comercial; manter um horário mínimo de funcionamento até as 19h durante a semana, podendo estender-se até as 21h.

O uso comercial e a vitalidade a ele inerente também trazem reflexos no que se refere ao valor da terra. Segundo Douglas Farr (2013), em casos extremos, lojas abandonadas e inquilinos indesejáveis, como um estúdio de tatuagens, podem fazer o preço das moradias vizinhas despencar. Em contrapartida, negócios como cafés, livrarias e pequenos armazéns contribuem qualitativamente para o bairro e agregam um valor positivo às residências adjacentes.

Acima de tudo, são inegáveis os benefícios econômicos das lojas na economia local. Segundo Farr (2013, p.140), “o dinheiro gasto em negócios de propriedade local tem mais chances de permanecer na região e ter um impacto econômico maior que o dinheiro gasto em cadeias nacionais”. Os próprios moradores se manifestam a favor desses pequenos

comércios, citando, além de argumentos e vínculos emotivos, melhores serviços, atmosfera diferenciada e mais íntima, e uma maior gama de variedade na oferta de certos bens.



03

**OBRAS DE
REFERÊNCIA**



Os projetos reunidos na seção a seguir consistem em unidades de habitação, trabalho, ou de uso misto do cenário internacional, nacional e regional sendo eles:

Referências Internacionais

- Central St. Giles Court, de Renzo Piano e Fletcher Priest Architects
- Lo Barnechea, do Elemental

Referências Nacionais

- Edifício Corujas, do FGMF Arquitetos
- Estúdio Arrudas, do Arquitetos Associados

Referência Regional

- Condomínio Edifício Palácio Coronado, de José Neudson Braga

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

FIGURA 3.0 Central St. Giles, Londres | Foto: Renan Marinho

3.1

CENTRAL ST. GILES COURT

FIGURA 3.1.1 Central St. Giles Court, em Londres



**AUTOR: RENZO PIANO E FLETCHER
PRIEST ARCHITECTS**

**LOCALIZAÇÃO: LONDRES, REINO UNIDO
ANO: 2010**

Fonte: <http://images.adsttc.com/media/images/5007/0c68/28ba/0d41/4800/0c65/large.jpg/stringio.jpg?1414040630>
[acesso em 26 de novembro de 2015]

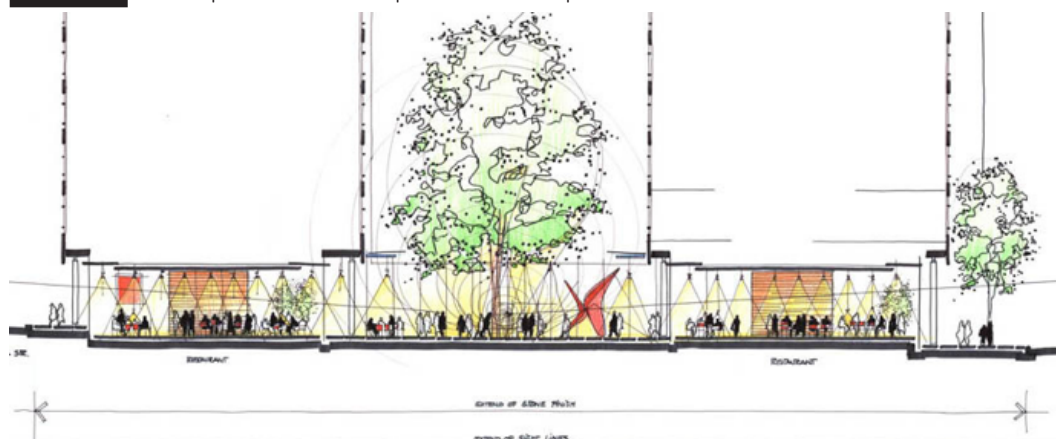
A proposta do projeto foi transformar o edifício de único uso destinado a escritórios em um complexo de uso misto, que incorpora unidades comerciais, um restaurante, escritórios corporativos e uso residencial, tornando-se um novo destino na região.

Os edifícios se distribuem ao redor de um pátio central de uso público, que se propõe centro da vida social com seus cafés e restaurante, e apresenta conexões diretas com as ruas do entorno. Os comércios do pavimento térreo são tratados com bastante transparência, através de fachadas compostas por cortinas de vidro com 6m de altura. O projeto se insere de forma a se tornar uma nova rota para pedestres. Os cinco acessos ao pátio convidam o transeunte a adentrar o espaço, que é sombreado por uma árvore de 20m de altura. **(FIGURAS 3.1.2 e 3.1.3)**

O principal objetivo do projeto consiste em introduzir novas atividades à área. Através da mistura de usos comerciais, residenciais e

um restaurante, proporciona-se o movimento de pessoas e a consequente vigilância mútua durante diferentes horários do dia, pela manhã até a noite. Apesar do amplo programa, os volumes foram fragmentados e reduzidos em escala a fim de respeitar as edificações do entorno. As fachadas dos blocos do conjunto são únicas e diferenciadas em altura, orientação e cor. Vidro, aço e cerâmica são elementos da pele dos edifícios. **(FIGURA 3.1.4)**

O projeto recebe críticas de moradores e da crítica especializada do ponto de vista estético por ousar nas cores e destoar dos tons cinza e amarronzados tipicamente londrinos e predominantes no seu entorno. O jornal britânico *The Observer*, por exemplo, ressalta que este é um projeto o qual se ama ou se odeia. Apesar disso, a crítica é unânime quanto à nova identidade urbana conferida pelo projeto a uma área anteriormente esquecida, bem como o bem-sucedido tratamento do nível térreo e sua adequação ao contexto urbano. **(FIGURA 3.1.4)**

FIGURA 3.1.2 Corte esquemático evidencia pátio central e sua permeabilidade.

Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/5007/0c86/28ba/0d41/4800/0c6e/large_jpg/stringio.jpg?1414040635 [acesso em 26 de novembro de 2015]

FIGURA 3.1.3 O pátio central, de livre acesso ao público, reúne cafés e restaurantes e faz uso da transparência.

Fonte: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f6/Central_Saint_Giles.jpg [acesso em 26 de novembro de 2015]

FIGURA 3.1.4 O conjunto Central St. Giles Court e o contraste com Central London

Fonte: http://www2.hauraton.com/media/Referenzen/Central_St_Giles_London/central_st_giles_london_001.jpg [acesso em 26 de novembro de 2015]

3.2

LO BARNECHEA

FIGURA 3.2.1 Lo Barnechea, em Santiago



AUTOR: ELEMENTAL

LOCALIZAÇÃO: SANTIAGO, CHILE

ANO: 2010

Fonte: http://www.elementalchile.cl/wp-content/uploads/021_BA2_021.jpg
[acesso em 26 de novembro de 2015]

Inserido em um caro distrito em Santiago, os arquitetos dispuseram de poucos subsídios para a execução desse projeto de habitação social. Priorizou-se gastar parte significativa dos subsídios na escolha do terreno em detrimento da metragem das casas, inseridas próximo às principais fontes de trabalho, escolas, hospitais, rede de transportes e opções de entretenimento e lazer. As casas se organizam ao redor de um pátio coletivo, de caráter semi-público, que é destacado como crucial para ambientes socialmente frágeis.

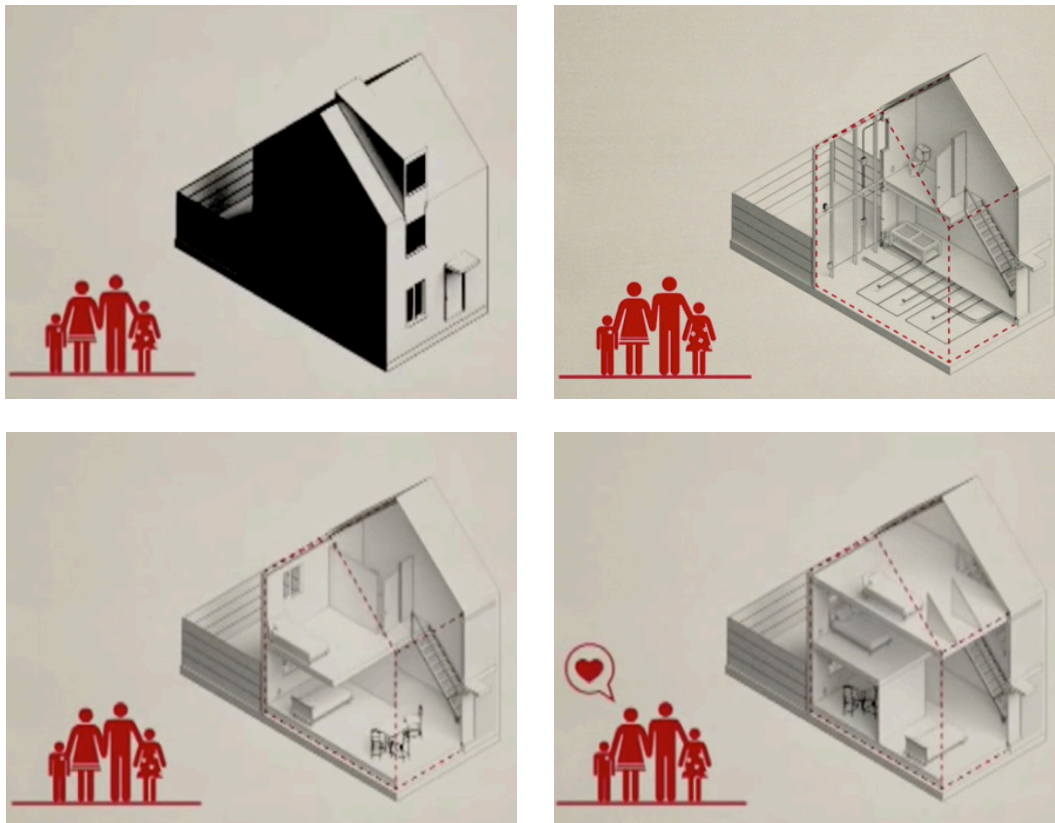
Em entrevista (“Urbanized”, 2011, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=llpavqpu010>), o arquiteto Alejandro Aravena diz que devido ao limite de subsídios ele preferiu projetar ao invés de uma habitação pequena, metade de uma habitação generosa e de boa qualidade. Pareceu sensato ao arquiteto construir a metade da casa a qual a família nunca teria condições de construir; em seguida a família seria responsável pela construção do restante da habitação, por conta própria, e no seu próprio tempo, de acordo com as suas próprias necessidades. Esta estratégia, característica do Elemental em diversos projetos, é chamada de **Design Participativo**, na qual o arquiteto

e o morador trabalham juntos na construção do espaço. O morador se vê incluído no processo projetivo e incorpora ao espaço suas necessidades, personalizando-o. (**FIGURA 3.2.2**) Em Lo Barnechea, por exemplo, não se havia recursos suficientes para a inclusão de uma banheira e um sistema de aquecimento para a casa; os políticos e governantes geralmente acabam tendo que fazer a escolha por um desses elementos, e acabam decidindo pelo sistema de aquecimento. No caso de Lo Barnechea, Aravena propôs que as famílias fossem consultadas sobre suas preferências e foi unânime a escolha pela banheira, uma vez que os moradores não tinham condições de pagar as contas mensais de gás para o aquecimento.

O projeto se vale da estratégia de propor um primeiro pavimento semiconstruído, com parte consistindo de um mezanino e parte um vazio que permite o pé direito duplo da sala do nível inferior. O morador tem a possibilidade de expandir a laje deste pavimento e preencher a área vazia, podendo resultar na adição de um quarto à casa. O morador pode ainda inserir uma nova escada nesse pavimento, que o levará para as águas-furtadas do edifício, onde há a possibilidade construir ainda mais um quarto.

FIGURA 3.2.2

Design participativo: o morador torna-se um agente ativo no processo de projeto. Em Lo Barnechea, os arquitetos determinam as áreas molhadas e a estrutura do edifício, enquanto o morador tem flexibilidade para compartimentar o edifício segundo suas necessidades através da planta livre e expandir a área construída através da eliminação do pés direitos duplos.



Fonte: Imagens retiradas do documentário "Urbanized", disponível em < <https://www.youtube.com/watch?v=llpavqu010> > [acesso em 26 de novembro de 2015]

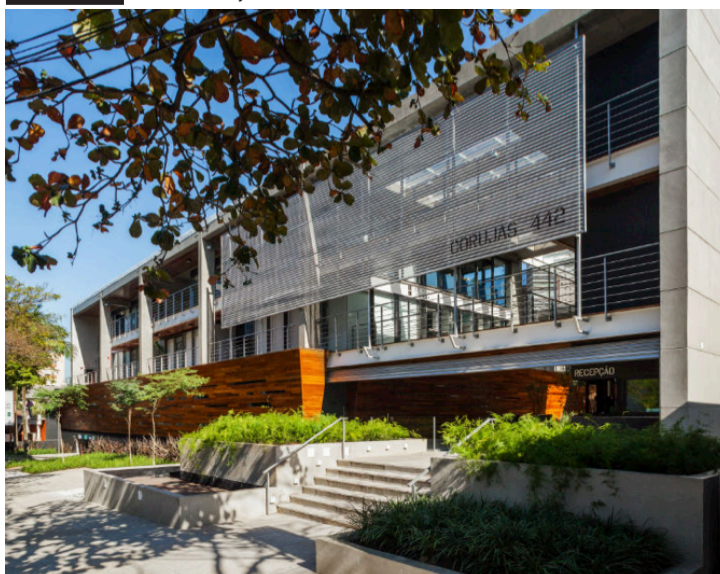
FIGURA 3.2.3 Lo Barnechea, em Santiago.

Fonte: http://www.elementalchile.cl/wp-content/uploads/021_BA2_011.jpg [acesso em 26 de novembro de 2015]

3.3

EDIFÍCIO CORUJAS

FIGURA 3.3.1 Edifício Corujas.



AUTOR: FGMF ARQUITETOS
LOCALIZAÇÃO: SÃO PAULO, BRASIL
ANO: 2009

Fonte: https://arcowebarquivos.s3.amazonaws.com/imagens/27/99/arq_52799.jpg
[acesso em 26 de novembro de 2015]

O edifício Corujas reúne escritórios de alto padrão de maneira diferenciada. Ao invés da tipologia torre com vidros espelhados, explorada exaustivamente para este tipo de empreendimento, os arquitetos optam por uma escala mais horizontal, onde o edifício se espalha pelo terreno criando jardins privativos, áreas comuns abertas e terraços. **(FIGURA 3.3.2)**

O edifício tem parte da sua estrutura aparente em concreto pré-moldado, enquanto o miolo do edifício é de estrutura metálica. Os arquitetos exploram a madeira como revestimento das paredes no térreo, em forros e no piso, sendo uma textura bastante presente no prédio. **(FIGURA 3.3.3)** O vidro é utilizado de forma a aproveitar a iluminação natural nos escritórios. A proteção contra a incidência solar é feita por brises de telha metálica perfurada que não barram completamente a radiação, mas amenizam

as condições para o controle térmico do edifício e a redução do consumo de energia.

A comunicação visual é primorosa: a ideia é não ter placas penduradas no edifício, mas fazer essa comunicação na própria arquitetura. Indicações são pintadas nas vigas do edifício e mesmo no chão. A arquitetura passa a ser veículo de informação. **(FIGURA 3.3.4)**

O projeto paisagístico constitui peça crucial. É evidente a relação do edifício com as áreas verdes, através da existência de varandas e jardins em vários níveis. O objetivo é tornar o conjunto agradável e humanizado para os funcionários, proporcionando espaços de socialização e indo além dos ambientes fechados. O projeto foi vencedor do prêmio AsBEA (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura) na categoria Edifícios de Serviços, modalidade não-edificados.

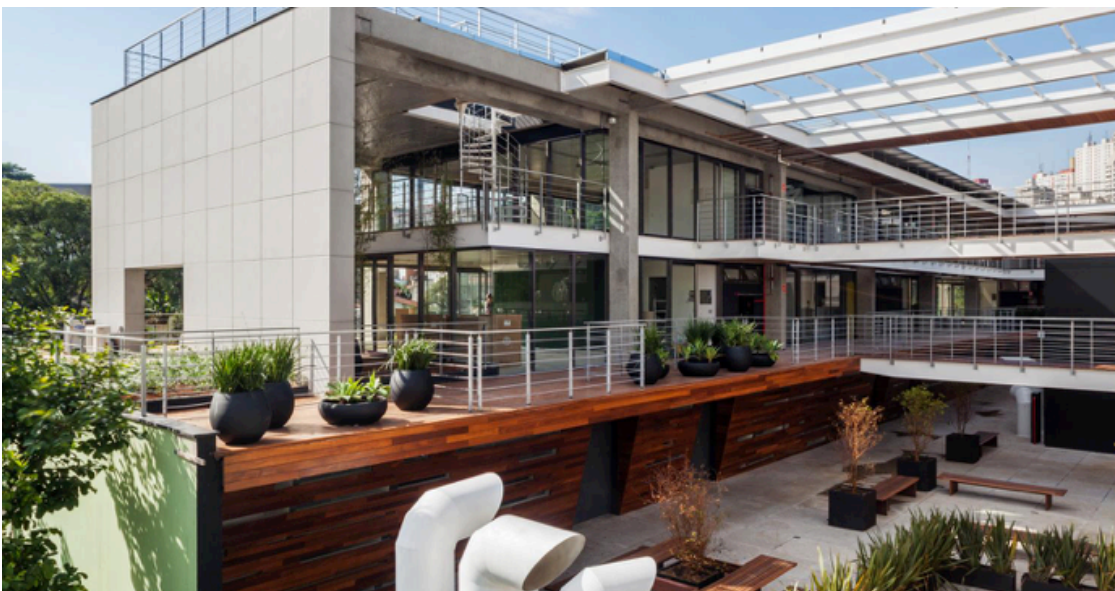


FIGURA 3.3.2

Jardins, varandas e terraços proporcionam áreas de socialização e humanizam o conjunto.

Fonte: <http://www.galeriadaarquitectura.com.br/lmg/projeto/SF1/147/edificiozarvoscorujas5424.jpg> [acesso em 26 de novembro de 2015]



FIGURA 3.3.3

Intenso uso da madeira.

Fonte: <http://www.galeriadaarquitectura.com.br/lmg/projeto/SF1/147/edificiozarvoscorujas5634.jpg> [acesso em 26 de novembro de 2015]



FIGURA 3.3.4

Comunicação visual: as informações são marcadas na própria arquitetura. No canto direito, marcação do pé direito do edifício feita na parede.

Fonte: https://arcowebarquivos.s3.amazonaws.com/imagens/52/82/arq_45282.jpg [acesso em 26 de novembro de 2015]

3.4

ESTÚDIO ARRUDAS

FIGURA 3.4.1 Estúdio Arrudas: interior com pé direito duplo e estrutura para construção de mezanino.



AUTOR: ARQUITETOS ASSOCIADOS
LOCALIZAÇÃO: BELO HORIZONTE,
MINAS GERAIS
ANO: 2013

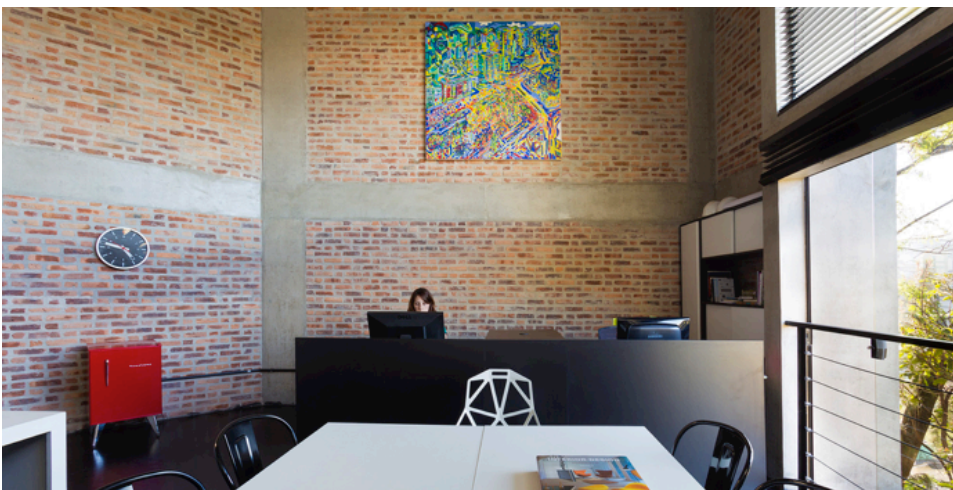
Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/54be/8c70/e58e/ce56/3700/00e6/large.jpg/ED_ARRUDAS_foto_por_Gabriel_Castro_07.jpg?1421773922 Acesso em 27 de novembro de 2015]

O Estúdio Arrudas é um projeto idealizado como crítica à obsolescência da arquitetura. O projeto consiste de espaços indeterminados, com planta livre e pé direito duplo. Esses espaços são, a priori, para usos não residenciais, mas são capazes de conformar pequenas unidades de moradia através de pequenos acréscimos e modificações. O objetivo principal é prolongar a vida útil da edificação e dotá-la de flexibilidade para que o espaço possa receber diferentes atividades, evitando a obsolescência funcional e promovendo maior sustentabilidade ao projeto. **(FIGURA 3.4.2)**

Inserido num terreno de geografia acidentada, a topografia foi determinante para a

implantação e geometria da edificação. O projeto tira proveito da variação altimétrica em relação à rua, localizando o acesso principal no nível superior e desenvolvendo a edificação em níveis inferiores. **(FIGURAS 3.4.3, 3.4.4 e 3.4.5)**

A seleção dos materiais também foi feita de modo a tornar a arquitetura atemporal. Do ponto de vista dos arquitetos, o tijolo e o concreto aparente são materiais que evitam o envelhecimento precoce e têm fácil manutenção, em oposição aos materiais de revestimento industrializados cujos ciclos de produção obedecem à lógica da obsolescência programada e em alguns anos já necessitam substituição.



Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/54be/8c5f/e58e/ceef/7000/0108/large.jpg/ED_ARRU-DAS_foto_por_Gabriel_Castro_06.jpg?1421773905 [acesso em 27 de novembro de 2015]

FIGURA 3.4.2

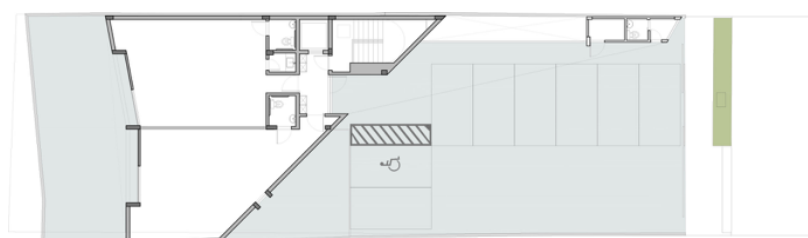
Flexibilidade do interior promove diferentes conformações de layout.



Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/54be/8c12/e58e/ce56/3700/00e4/large.jpg/ED_ARRU-DAS_foto_por_Gabriel_Castro_01.jpg?1421773821 [acesso em 27 de novembro de 2015]

FIGURA 3.4.3

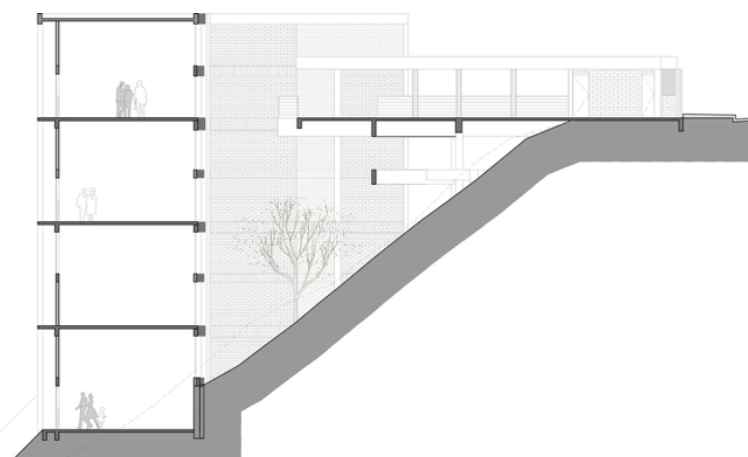
Implantação do edifício em terreno acidentado.



Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/54be/8be0/e58e/ceef/7000/0105/large.jpg/CA249_EXE_R00_pavl_2010-08-27.jpg?1421773784 [acesso em 27 de novembro de 2015]

FIGURA 3.4.4

Planta do pavimento de acesso, com estacionamento e unidades em planta livre.



Fonte: http://images.adsttc.com/media/images/54be/8bcf/e58e/ce56/3700/00e3/large.jpg/CA249_EXE_R00_corteBB_2010-08-27.jpg?1421773766 [acesso em 27 de novembro de 2015]

FIGURA 3.4.5

Corte.

3.5

EDIFÍCIO PALÁCIO CORONADO

FIGURA 3.5.1 Condomínio Edifício Palácio Coronado.



AUTOR: JOSÉ NEUDSON BRAGA
LOCALIZAÇÃO: FORTALEZA, CEARÁ
ANO: 1965

Fonte: acervo prof. Márcia Cavalcante.

O edifício multifamiliar Palácio Coronado de 1965, exemplar do modernismo cearense, foi inovador para sua época. O edifício traz soluções diferenciadas das unidades habitacionais, com o pavimento tipo apresentando cinco tamanhos de apartamentos, o que resulta numa variedade no perfil de moradores que lá habitam: estudantes, idosos e casais com filhos.

Do ponto de vista da relação com o urbano, o edifício adota uma galeria de lojas aberta no térreo junto ao acesso do edifício, que se configura

num pilotis. Cria-se uma comunicação transparente, porém resguardada, entre o espaço público e o privado, como tentativa de integrar o edifício ao meio urbano e resultando em uma escala mais compatível com o pedestre.

De volumetria purista, modulação ritmada da estrutura e das vedações, destaca-se a base com pilotis e um volume horizontal que compõe o mezanino, utilizado como área de estacionamento.

FIGURA 3.5.2 O Edifício Palácio Coronado e sua relação com o entorno.



Fonte: acervo prof. Ricardo Paiva (LoCAU).



04

DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO

O TERRENO E SEU ENTORNO: CONTEXTO URBANO

O terreno selecionado para o projeto localiza-se na cidade de Fortaleza, capital cearense. A proposta consiste numa quadra de diversos usos, que integrará edifícios com unidades comerciais, restaurantes, escritórios e unidades de residência. Para tal, buscou-se uma região da cidade onde já houvesse a tendência da diversidade de usos, como forma de consolidá-la e promover uma potencialização desse aspecto. Optou-se então, por um terreno localizado na Regional II, oficialmente no bairro Joaquim Távora, porém também situado numa região limítrofe entre os bairros Dionísio Torres e São João do Tauape. **(MAPA 4.1)**

O terreno proposto consiste em uma quadra de aproximadamente 12.170 m² que tem como limites as seguintes vias: Av. Pontes Vieira, Av. Barão de Studart, Rua Dr. José Lourenço e Rua Antônio Furtado. Atualmente, o terreno encontra-se ocupado em sua integridade por uma concessionária de automóveis e um posto de combustíveis. A proposta, então, parte da premissa de que o terreno seria comprado por setores do mercado para a implementação de um novo empreendimento, privilegiado por tal localização.

Ao analisarmos a forma como a concessionária se implanta no terreno, notamos que as fachadas voltadas para as avenidas são bem transparentes e funcionam como vitrines. Em contrapartida, as fachadas voltadas para as ruas de natureza local são praticamente cegas,

composta por longos muros com poucas ou inexistentes aberturas, que tornam essas vias desertas, sem vitalidade urbana e consequentemente mais perigosas. **(FIGURAS 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4)**

Além da diversidade de usos existente na área, que reúne comércios e serviços de diversos tipos, equipamentos de natureza institucional, e uso residencial, o terreno se localiza no encontro de duas importantes avenidas no contexto urbano: a Avenida Pontes Vieira e Barão de Studart. Essas avenidas, além de possuírem grande fluxo de veículos, também reúnem um grande contingente de pessoas diariamente, sejam elas trabalhadores da região, pessoas que buscam os serviços ali oferecidos, ou meramente transeuntes que utilizam as possibilidades de transporte público da área como conexão com outras regiões da cidade. **(MAPA 4.2)**

Também vale salientar a importância do terreno como justificativa para a implementação de edifícios de escritórios. As duas avenidas adjacentes ao terreno consistem em importantes eixos no que se refere ao uso de escritórios e salas comerciais, sobretudo a Avenida Barão de Studart, que conecta o terreno à região dos bairros Aldeota e Meireles, já consolidados e reconhecidos como centralidades pelo mercado para a implementação desse uso.

Quanto ao uso residencial, apesar da sua existência em alguns pontos em face às avenidas, notamos sua concentração longe dos eixos de maior fluxo, em áreas mais resguardadas de toda a agitação. **(MAPA 4.3)**

No que se refere ao relevo, o terreno apresenta uma declividade intensa. Do ponto mais alto do terreno (esquina da rua Antônio Furtado com Av. Barão de Studart) até o mais baixo (esquina da rua Dr. José Lourenço com Av. Pontes Vieira) há uma variação de 9m.

Colocando os gabaritos das edificações do entorno em análise, notamos a predominância da horizontalidade, com construções de 1 a 5 pavimentos. A escala horizontal se mantém sobretudo nas avenidas, onde não há a presença de torres no entorno imediato. A verticalização vai ocorrer de maneira pontual, na forma de torres residenciais em regiões mais afastadas dos eixos de maior fluxo. **(MAPA 4.4)**





BRASIL



CEARÁ



FORTALEZA



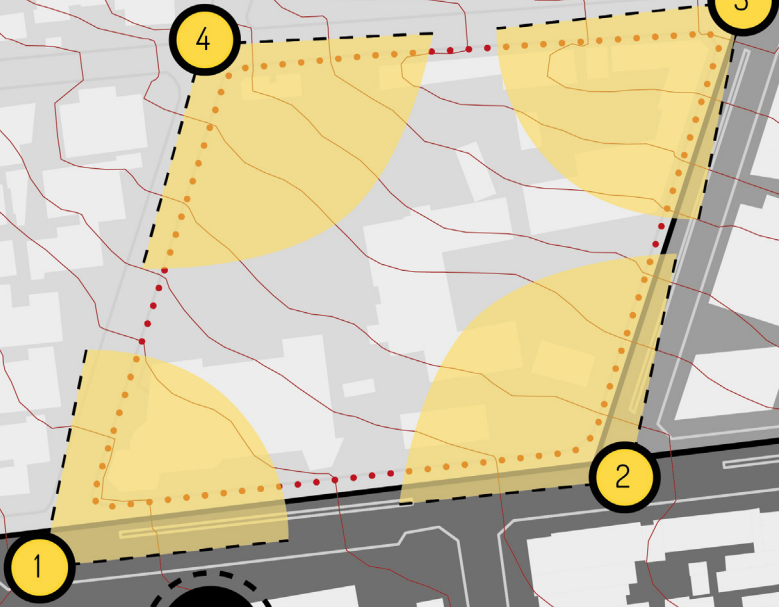
GERARDO BASTOS PNEUS



JOAQUIM TÁVORA

DIONÍSIO TORRES

SÃO JOÃO DO TAUAPE



SUBESTAÇÃO S. JOÃO DO TAUAPE



SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS (SERPRO)

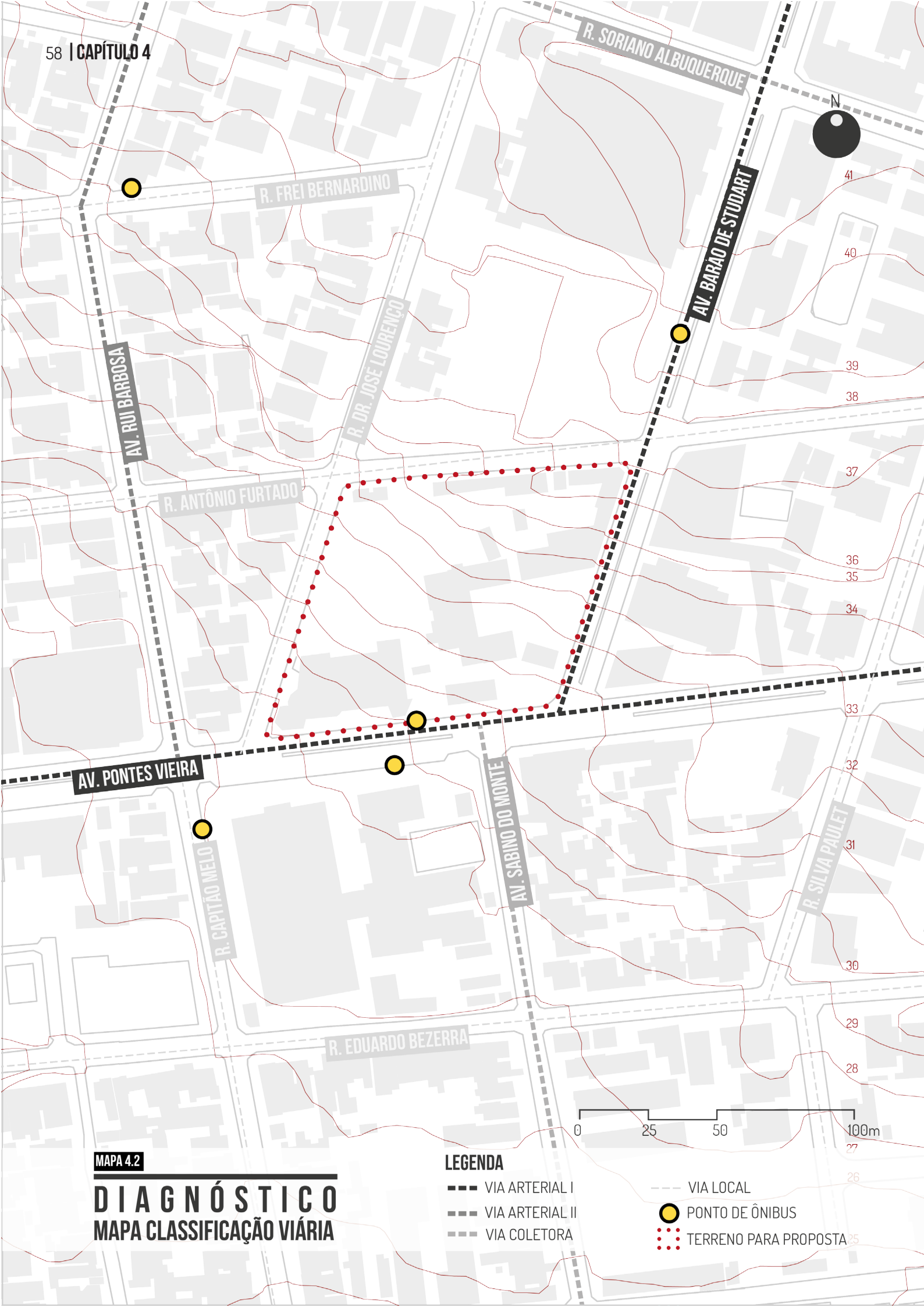


MAPA 4.1

DIAGNÓSTICO CONTEXTO URBANO

LEGENDA

- BAIRRO SÃO JOÃO DO TAUAPE
- BAIRRO DIONÍSIO TORRES
- BAIRRO JOAQUIM TÁVORA
- ⋯ TERRENO PARA PROPOSTA



MAPA 4.2

DIAGNÓSTICO

MAPA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

LEGENDA

- VIA ARTERIAL I
- VIA ARTERIAL II
- VIA COLETORA

- VIA LOCAL
- PONTO DE ÔNIBUS
- ⋯ TERRENO PARA PROPOSTA

N

AV. BARÃO DE STUDART

AV. PONTES VIEIRA



MAPA 4.3

DIAGNÓSTICO

MAPA DE USOS

LEGENDA

- USO COMERCIAL/SERVIÇOS
- USO MISTO
- USO RESIDENCIAL
- USO INSTITUCIONAL
- ÁREAS VERDES/ESPAÇOS LIVRES
- TERRENO PARA PROPOSTA



MAPA 4.4

DIAGNÓSTICO MAPA DE GABARITOS

LEGENDA

- 1 PAVIMENTO (TÉRREO)
- 2 A 5 PAVIMENTOS
- 6 A 15 PAVIMENTOS
- 16 + PAVIMENTOS
- TERRENO PARA PROPOSTA

LEGISLAÇÃO

O terreno escolhido para a implantação do projeto encontra-se na Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) de acordo com o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009), cuja definição, objetivos e parâmetros são definidos como:

Art. 83 - A Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) caracteriza-se pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos e áreas com disponibilidade limitada de adensamento; destinando-se à intensificação condicionada da ocupação do solo.

Art. 84 - São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2):

I - possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e à sustentabilidade urbanística e ambiental;

II - recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos; I

II - implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo;

IV - prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;

V - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

Art. 85 - São parâmetros da ZOP 2:

I - índice de aproveitamento básico: 2,0;

II - índice de aproveitamento máximo: 3,0;

III - índice de aproveitamento mínimo: 0,2;

IV - taxa de permeabilidade: 30%;

V - taxa de ocupação: 60%;

VI - taxa de ocupação de subsolo: 60%;

VII - altura máxima da edificação: 72m;

VIII - área mínima de lote: 125m²;

IX - testada mínima de lote: 5m;

X - profundidade mínima do lote: 25m.

Na Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996), o projeto se adequa, pelo seu porte, como Centro Empresarial (prédio de salas e lojas), classificado como Comércio e serviços Múltiplos (CSM) - Polo Gerador de Tráfego (PGT2). A residência multifamiliar pertence ao Grupo Residencial (R-2), que inclui prédio de apartamentos.

Analisando a classificação viária associada ao terreno, temos:

- Av. Pontes Vieira: Via Arterial I
- Av. Barão de Studart: Via Arterial I
- Rua Dr. José Lourenço: Via Local
- Rua Antônio Furtado: Via Local

Através da análise dos tipos das vias adjacentes ao terreno e da classificação do projeto, pode-se inferir os seguintes recuos mínimos previstos por lei:

Para Vias Arteriais I associada à Classe PGT2:

- Recuo Frontal: 10m
- Recuo Lateral: 10m
- Recuo de Fundo: 10m

Valendo, ainda 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 térreo;

II - nas edificações com mais de dez pavimentos as medidas de todos os recuos, a partir do térreo, 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)

Por se tratar de um empreendimento de formato inédito para a cidade, por sua integração ao meio urbano e oferecimento de amplas áreas permeáveis e de praça, permitiram-se avanços de algumas faixas dos recuos dos edifícios de serviços, tendo em vista que estas seriam compensadas com o espaço livre interno da quadra, de livre acesso ao público.

ESTACIONAMENTO

Segundo a LUOS (1996), a quantidade de vagas para estacionamento é determinada como mostrado nos quadros abaixo:

Residência multifamiliar

Área da unidade < 90m² = 1 vaga

Área da unidade > 90m² = 1,5 vaga

Comércio e serviços múltiplos (CSM) (PGT2)

1 vaga/20m² de área útil

Com os cálculos aplicados ao projeto, seria então necessário o mínimo de 54 vagas para o edifício residencial e 240 vagas para o centro empresarial. Entre as vagas do centro empresarial, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996), um mínimo de 7 vagas deverão ser destinadas a deficientes físicos.



05

PROPOSTA

5.0

PROPOSTA

Uma vez analisados os contextos de diversificação dos formatos de família na sociedade contemporânea brasileira e o da produção do mercado imobiliário em Fortaleza que segue preceitos repetitivos nos âmbitos social, arquitetônico e urbano, propõe-se o seguinte objetivo de projeto:

- concepção de uma quadra que reunirá edifícios de usos diversos, no qual a tipologia habitacional, a comercial e a de serviços se integrem entre si e ao contexto urbano.

A proposta foi nomeada de **BS 855**, tendo como referência seu próprio endereço (avenida Barão de Studart, 855) As páginas a seguir apresentam objetivos específicos e diretrizes referentes a cada tipologia. É também apresentado o processo de concepção das unidades e a proposta final como resultado.

5.1

AS UNIDADES DE HABITAÇÃO: OS APARTAMENTOS

No que se refere ao edifício residencial, propõe-se:

- conceber o edifício de habitação multifamiliar voltado para as necessidades de diferentes formatos de família, sejam eles já contemplados satisfatoriamente pela produção atual do mercado imobiliário de Fortaleza ou não, se tratando de um formato inédito.

Para tal, o projeto irá adotar as seguintes diretrizes gerais:

- implantação de **duas tipologias** de apartamentos, visando atender aos moradores únicos ou núcleos familiares maiores, que consistirão em: duplex ou com um único pavimento. Este último visa à praticidade e diminuição de esforços, podendo ser destinado a moradores idosos.

- dotar ambas as tipologias de **potencial de flexibilidade** através da concepção de apartamentos em planta livre, para permitir a flexibilização do layout e compartimentação, buscando-se maior capacidade de **personalização**.

- dotar as tipologias duplex de **potencial de expansibilidade**, com o objetivo de atender às diferentes demandas espaciais e a um possível crescimento do núcleo familiar.

5.1.1

APARTAMENTO

TIPO I: DUPLEX

[65,85 m² - 75,50 m²]

A unidade duplex utiliza como referência duas estratégias de projeto características do escritório chileno Elemental: o **design participativo** (ver estudo de caso na página 50) e o **segundo pavimento semiconstruído**. A unidade é concebida em planta livre com a determinação das áreas molhadas, por questões de lógica construtiva. A localização dos shafts é estabelecida, e, a partir de então, tem-se sua configuração inicial: o primeiro pavimento contém cozinha, lavabo e área social livre com pé-direito duplo; o segundo pavimento consiste em um mezanino livre com um banheiro.

A configuração inicial da unidade destina-se a pequenos núcleos familiares, seja ele o de um único morador, ou um casal. O mezanino livre, destinado à área íntima do apartamento, pode à priori receber um quarto com a configuração “loft”, na qual o ambiente é integrado aos demais espaços, não apresentando divisórias. Seguindo a diretriz da **flexibilidade** a fim de tornar o ambiente personalizável, viabiliza-se também a adição de divisórias a esse mezanino, configurando um quarto fechado e mais reservado.

Quanto à articulação dos ambientes, nota-se a orientação da cozinha para o nascente, o que difere essa configuração de planta das oferecidas tradicionalmente pelo mercado local. A cozinha é um ambiente em constante mutação ao longo da história e, no modo de vida contemporâneo, ela assume importância diferenciada, podendo ser interpretada como um ambiente de permanência prolongada integrado a sala, o que rompe paradigmas quanto à ideia da setorização tradicional burguesa entre serviço e social, com origens na Idade Média. A cozinha tem sido o ambiente que mais sofreu perdas espaciais ao longo da história da habitação, fato que deve-se, sobretudo, à mecanização e aos avanços tecnológicos iniciados na década de 80 que tornaram seus utensílios cada vez menores. Desde então, observa-se que a cozinha, ou copa, tem se tornado um “mero depositário de equipamentos de tecnologia sofisticada para preparo de congelados” (OLIVEIRA e MONT’ALVÃO, 2010, p.7). Atualmente, novos

conceitos trazem a cozinha de volta a um papel de maior relevância: o “kitchen-living” (ou cozinha-living), onde a cozinha aglutina-se à sala de estar, por questões de contínua redução do espaço físico nos imóveis ofertados pelo mercado. Nota-se, sobretudo, uma preocupação estética por parte dos moradores com o arranjo físico desse ambiente como um todo. Como ressaltam Oliveira e Mont’Alvão (2010, p.7), “isto ocorre frequentemente em decorrência muita das vezes de a cozinha “invadir” a sala ou ainda fazer parte integrante da mesma, o espaço que antes era de serviço passa a ser social, e portando precisa estar adequado para ser apresentado aos amigos e familiares.”

Ainda sobre a articulação dos ambientes, resalta-se a área sob a escada: este espaço pode ser aberto ou fechado, configurando armário ou depósito. A área social livre pode ser tanto destinada à sala de estar e jantar, como também a um “home-office”, em casos em que o morador trabalhe em casa e precise de um ambiente de trabalho ou estudo de maiores dimensões, ou mesmo viva uma realidade em que receba clientes.

A proposta, porém não se encerra neste ponto. A ideia é que a unidade seja mutante: o projeto não é um fim em si mesmo. Através da estratégia do segundo pavimento semiconstruído, torna-se viável a complementação da área construída através da expansão da laje. A proposta incorpora uma estrutura que prevê a expansão futura de acordo com as novas demandas de futuros moradores, ou com o crescimento do núcleo familiar.

Na sua configuração expandida, a unidade duplex deixa de ter sua área social em pé-direito duplo, e passa a ter um segundo pavimento plenamente construído, possibilitando a existência de até dois quartos, com divisórias. Esta configuração do apartamento pode abrigar, por exemplo, um casal com filho(s), ou uma dupla de amigos ou parentes que necessitem de quartos separados. O novo ambiente pode, ainda, ser utilizado como escritório/gabinete.

Busca-se, através das possibilidades acima descritas, incluir o morador no processo produtivo, colocando-o na posição de autor do espaço. A unidade, na sua configuração original, incorpora uma estrutura que torna viável novas configurações do espaço e contém aberturas (janelas) que permitem a iluminação e ventilação adequadas para todas as configurações propostas e simuladas. O processo de concepção é ilustrado no diagrama a seguir.

PROCESSO

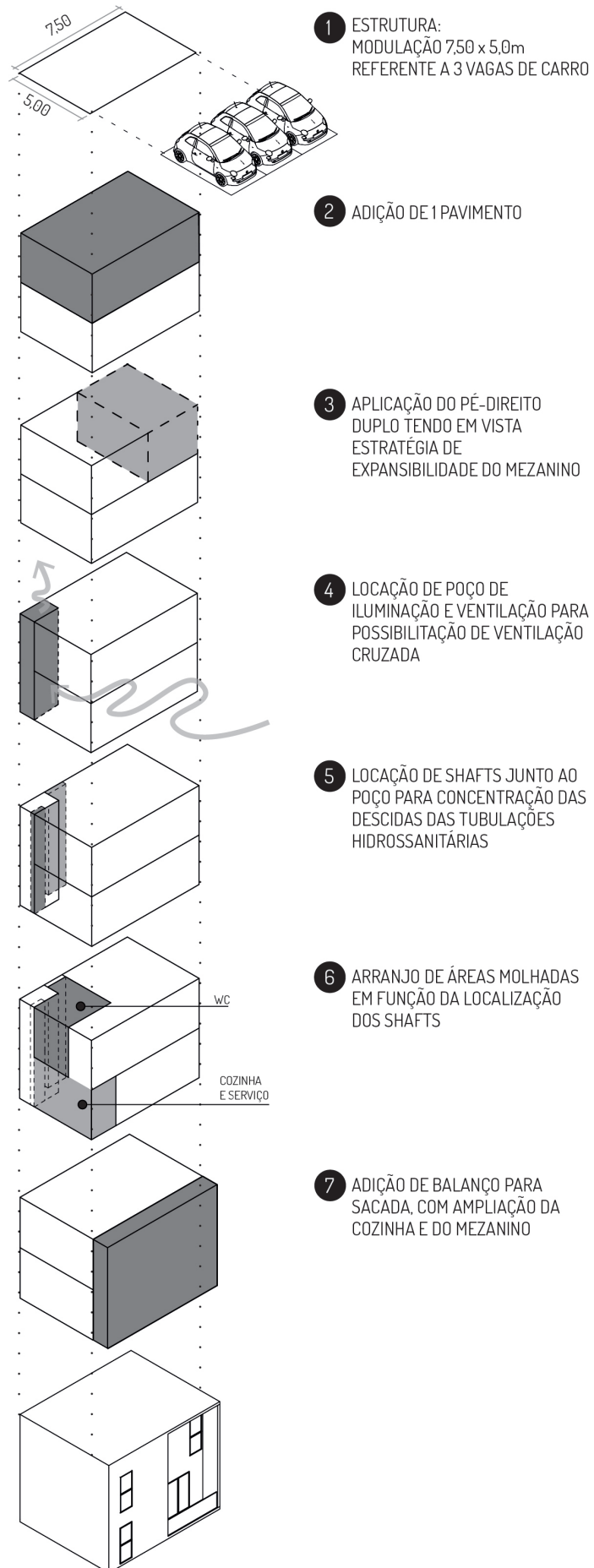
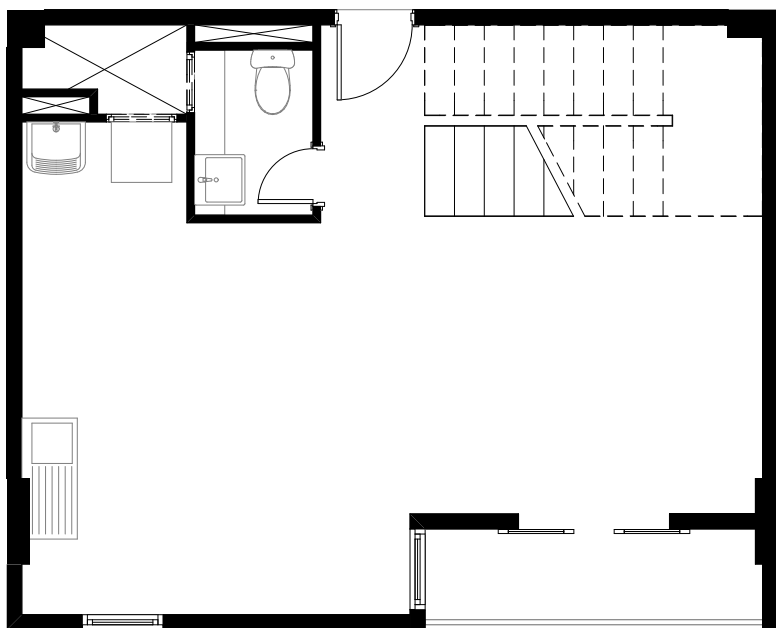


FIGURA 5.1.1

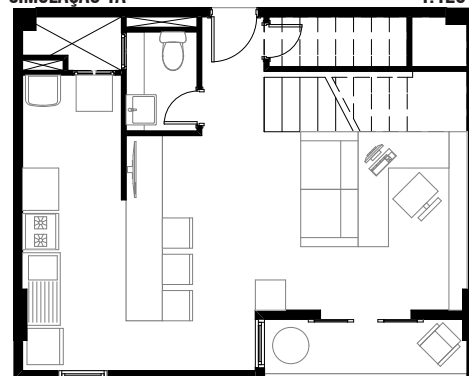
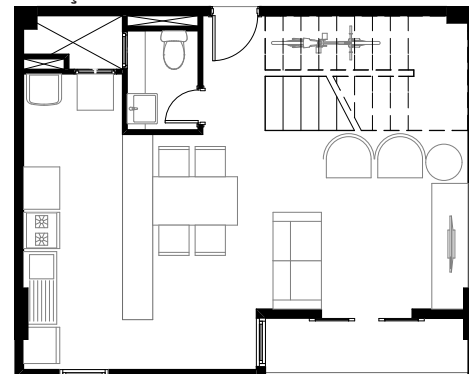
Diagrama mostra o processo de concepção da unidade.
Fonte: Elaboração do autor.

**DESENHO 5.1.1 PLANTA BAIXA - PRIMEIRO PAVIMENTO**

1:75

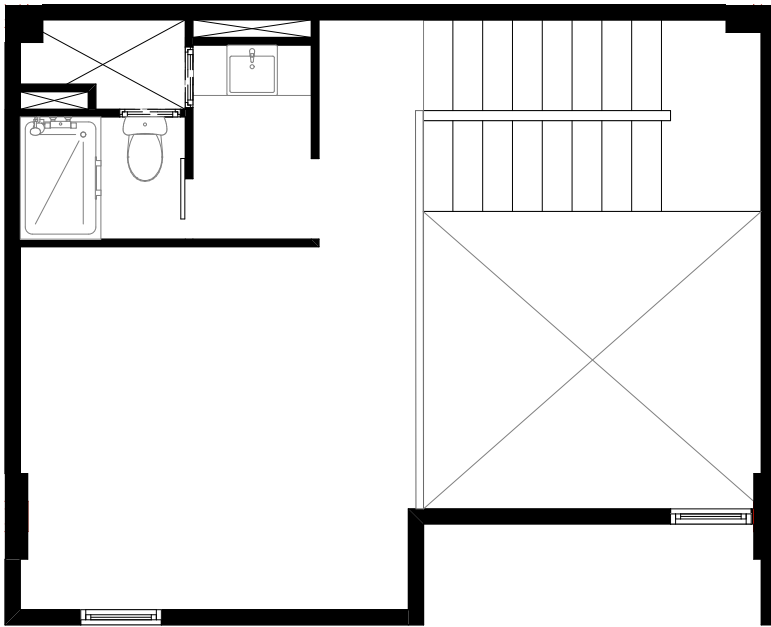
Ao lado, estão dispostas simulações de diferentes layouts possíveis para a mesma unidade. Observa-se configuração home-office (1A) com cozinha americana, configuração tipo cozinha americana com mesa de jantar (1B) e cozinha independente (1C).

Fonte: Elaboração do autor.

SIMULAÇÃO 1A 1:125**SIMULAÇÃO 1B** 1:125**SIMULAÇÃO 1C** 1:125**DESENHO 5.1.3 CORTE ESQUEMÁTICO (SEM ESCALA)**

O corte perspectivado ilustra a unidade duplex na sua configuração original. A unidade representada é a simulações 1 (1A+1B).

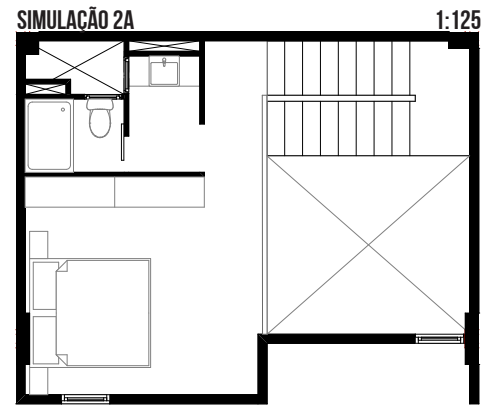
Fonte: Elaboração do autor.



DESENHO 5.1.2 PLANTA BAIXA - SEGUNDO PAVIMENTO

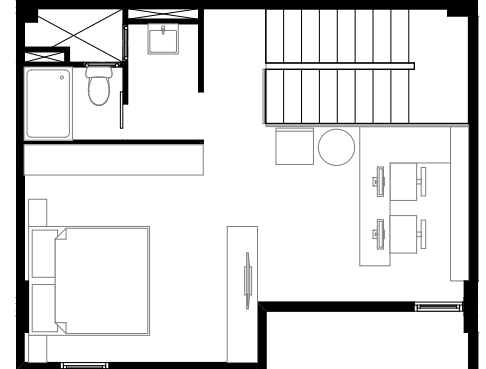
1:75

Ao lado, estão dispostas simulações de diferentes layouts possíveis para a mesma unidade. Observa-se configuração tipo loft (quarto integrado) (2A), configuração expandida com quarto e escritório integrados (2B) e dois quartos independentes (2C).
 Fonte: Elaboração do autor.



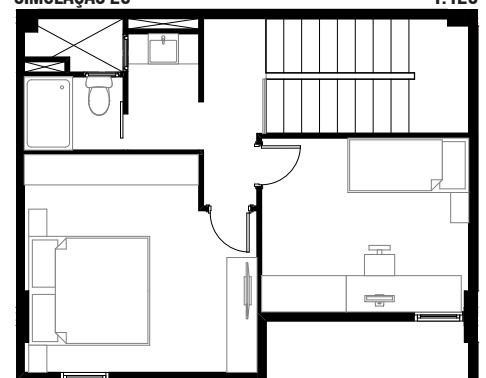
SIMULAÇÃO 2A

1:125



SIMULAÇÃO 2B

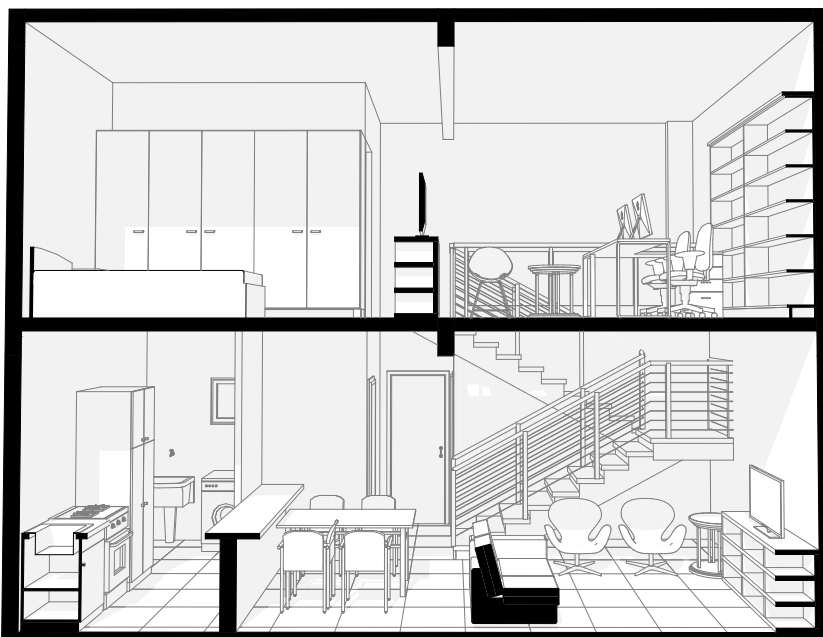
1:125



SIMULAÇÃO 2C

1:125

DESENHO 5.1.4 CORTE ESQUEMÁTICO (SEM ESCALA)



O corte perspectivado ilustra a unidade duplex na sua configuração expandida. A unidade representada é a simulação 2 (2A+2B).
 Fonte: Elaboração do autor.

5.1.2

APARTAMENTO

TIPO II

[86,65 m²]

A tipologia de apartamento em um único pavimento foi desenvolvida ainda sob o objetivo de alcançar os mais diversos públicos e perfis de moradores, permitindo a inserção de grupos com idade mais avançada que poderiam ver na escada da unidade duplex um obstáculo para as atividades do dia-a-dia.

A unidade foi idealizada a partir da aglutinação de dois módulos da unidade duplex, de maneira espelhada. A utilização do mesmo módulo tenta tornar o processo mais fácil construtivamente, tanto no que se refere à estrutura do edifício quanto às instalações hidrossanitárias e aos mecanismos de iluminação e ventilação (poço de iluminação e ventilação).

A cozinha e a área de serviço da unidade duplex tiveram suas posições, próximas aos shafts, conservadas em um dos módulos na nova unidade. O segundo módulo, que surgiu através da duplicação do primeiro por um eixo de simetria, também é dotado de um núcleo de instalações para áreas molhadas, composto pelos mesmos shafts e do poço de iluminação e ventilação do módulo original. É em torno desse segundo núcleo de instalações hidrossanitárias que se estabelecem os banheiros da área íntima do apartamento.

Uma vez determinadas as áreas molhadas, a unidade assume planta livre. A área do apartamento pode ser utilizada em diferentes configurações: como um grande “loft” no qual os ambientes são integrados, ou com dois quartos, ou até mesmo absorvendo três quartos (ver plantas baixas a seguir). Em todas as configurações, é possível integrar uma área de escritório/gabinete à sala ou à área de circulação para os quartos. Tal medida busca a **flexibilidade**, tanto espacial (que permite diversos layouts e configurações do espaço) quanto à flexibilidade de público (por permitir que diferentes formatos de família ocupem a unidade).

PROCESSO

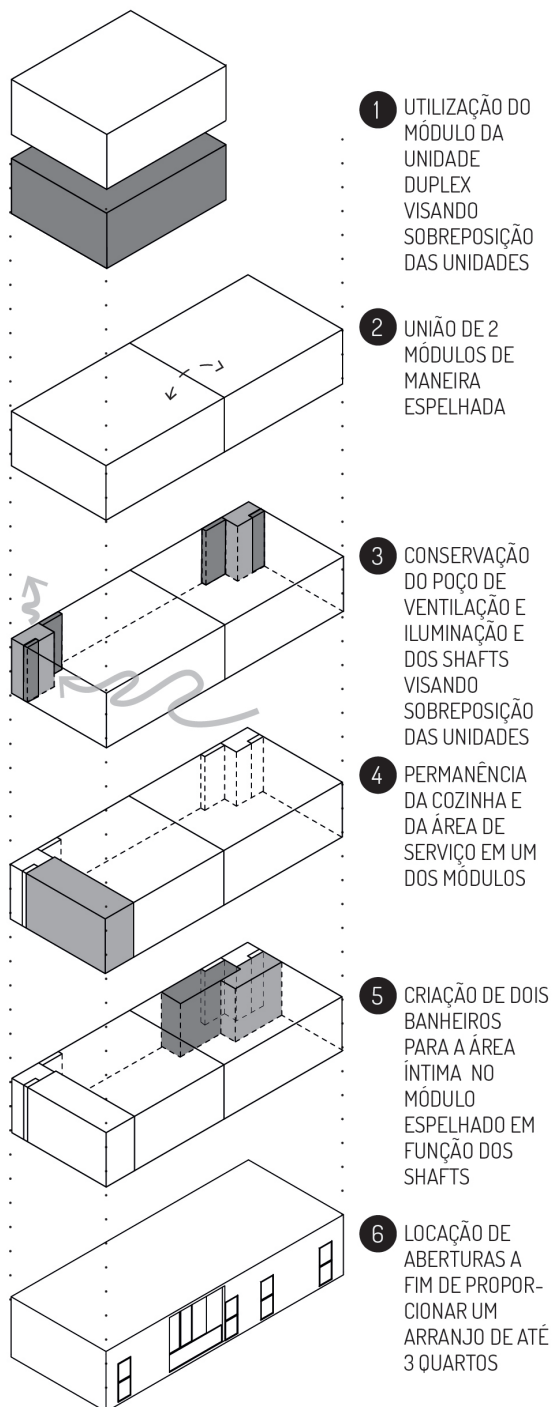
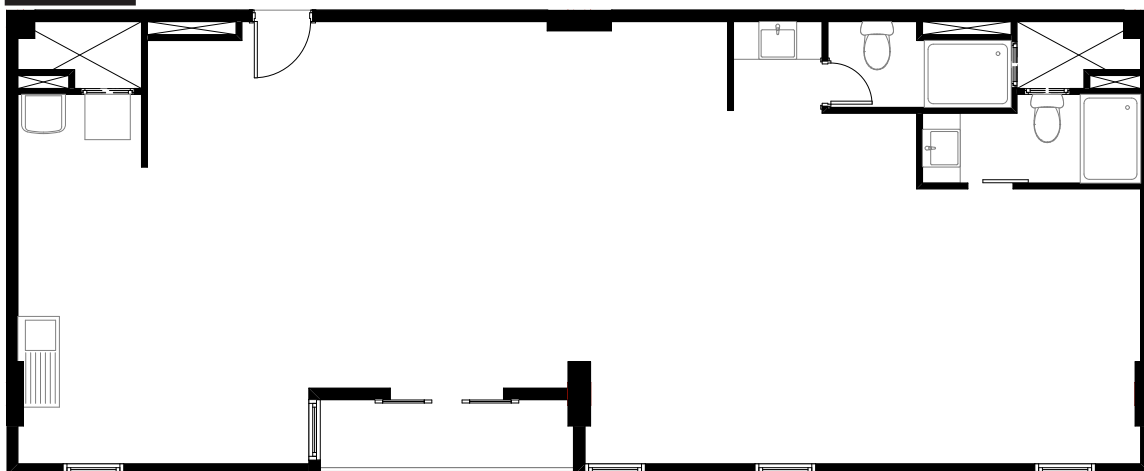


FIGURA 5.1.2

Diagrama mostra o processo de concepção da unidade.
Fonte: Elaboração do autor.

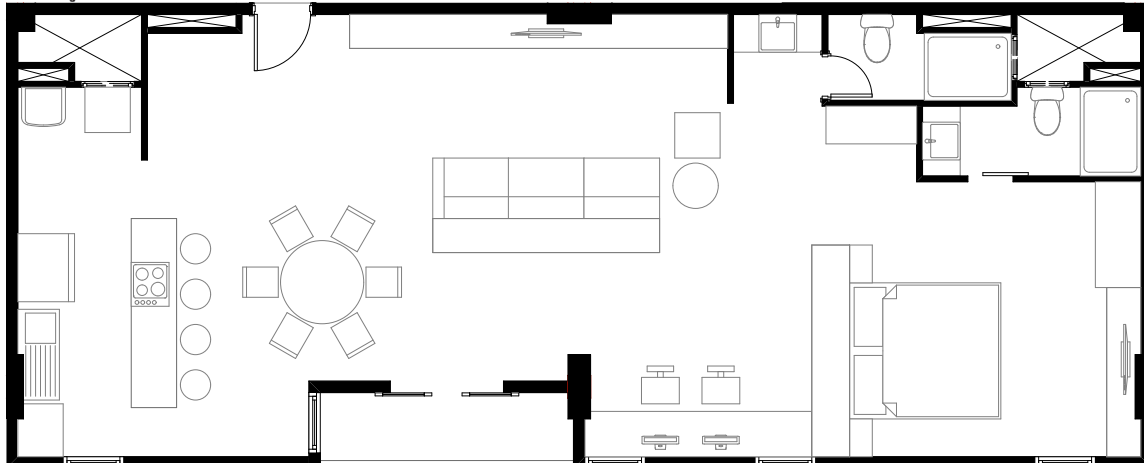
DESENHO 5.1.5 PLANTA BAIXA

1:100



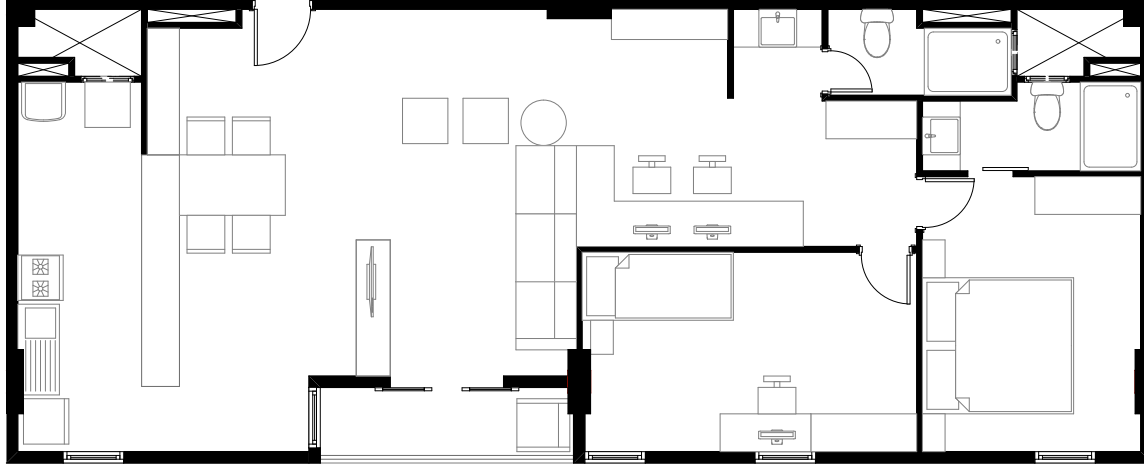
SIMULAÇÃO A

1:100



SIMULAÇÃO B

1:100



SIMULAÇÃO C

1:100



Acima estão dispostas simulações da unidade como “loft” (A), dois quartos (B) e três quartos (C).

Fonte: Elaboração do autor.

5.2

AS UNIDADES DE TRABALHO: OS ESCRITÓRIOS

No que se refere ao edifício de escritórios, propõe-se as seguintes diretrizes gerais:

- assim como aplicado ao edifício residencial, dotar as unidades de trabalho de **potencial de flexibilidade** através da concepção de ambientes em planta livre, para permitir a flexibilização do layout e compartimentação, buscando-se maior capacidade de **personalização**. Tal estratégia tem o fim de prolongar a vida útil da edificação: o mesmo espaço, não atendendo mais às atividades previamente estabelecidas nele, pode ser ocupado por outra empresa e é capaz de adequar-se às novas atividades, evitando a obsolescência funcional e promovendo maior sustentabilidade ao projeto.

- implantação da tipologia I, caracterizada por ter metragem quadrada compatível às praticadas pelo mercado nos bairros da região em questão.

- implantação da tipologia II, uma unidade de trabalho duplex destinada a empresas com necessidades por espaços mais amplos. Esta tipologia será dotada de **potencial de expansibilidade**, com o objetivo de atender às diferentes demandas espaciais e alcançar assim um público-alvo mais amplo.

5.2.1

ESCRITÓRIO TIPO I

[47,60 m²]

A tipologia I surge na tentativa de acompanhar as tendências de mercado para este uso na região. Através de uma pesquisa acerca das ofertas de salas comerciais disponíveis para aluguel nos bairros Joaquim Távora e Dionísio Torres, observa-se uma ampla maioria com áreas entre 30 e 50m².

Como ponto de partida adota-se a mesma modulação da unidade residencial, tendo o objetivo de que as unidades, tanto residenciais, como de escritórios, mantenham o mesmo módulo ao chegar ao subsolo. Esta estratégia também permite que os apartamentos se localizem diretamente sobre escritórios, como veremos na proposta de projeto dos blocos de edifícios, mais adiante. A partir dessa modulação, propõe-se um balanço de 2 metros para ambos os lados da unidade com os seguintes fins: de um lado se destinará ao corredor de circulação do bloco de escritórios; do outro, a área em balanço será incorporada parte ao escritório, e parte será destinada à laje técnica.

A unidade tem sua área molhada determinada, contando com um lavabo associado a um shaft. O restante do espaço de apresenta em vão livre, podendo ser dividido de acordo com as necessidades de seu utilizador.

O espaço também é flexível do ponto de vista do conforto ambiental. As esquadrias pivotantes proporcionam ventilação natural cruzada, aspecto que pode ser bem vindo ao ambiente de trabalho e resulta em economia de energia elétrica. Nesse caso, a área destinada como laje técnica pode ser utilizada como jardineira, surgindo como amenizador dos efeitos de insolação e conferindo ao escritório uma atmosfera diferenciada. Optando-se por ambientes mais reservados e isolados, as esquadrias podem ser fechadas e torna-se possível a climatização do ambiente, com a destinação da laje técnica para as unidades condensadoras.

A seguir observam-se simulações realizadas com diferentes propostas de layout e divisão

do espaço. Através de divisórias independentes, tornam-se possíveis diferentes configurações da unidade: por exemplo, uma pequena agência de publicidade pode dividir o vão entre área de reunião com clientes e área de criação/produção, de maneira aberta e integrada. O ambiente também é capaz de assumir configurações que permitem salas fechadas e mais reservadas, como num consultório médico, de psicologia ou de advocacia.

PROCESSO

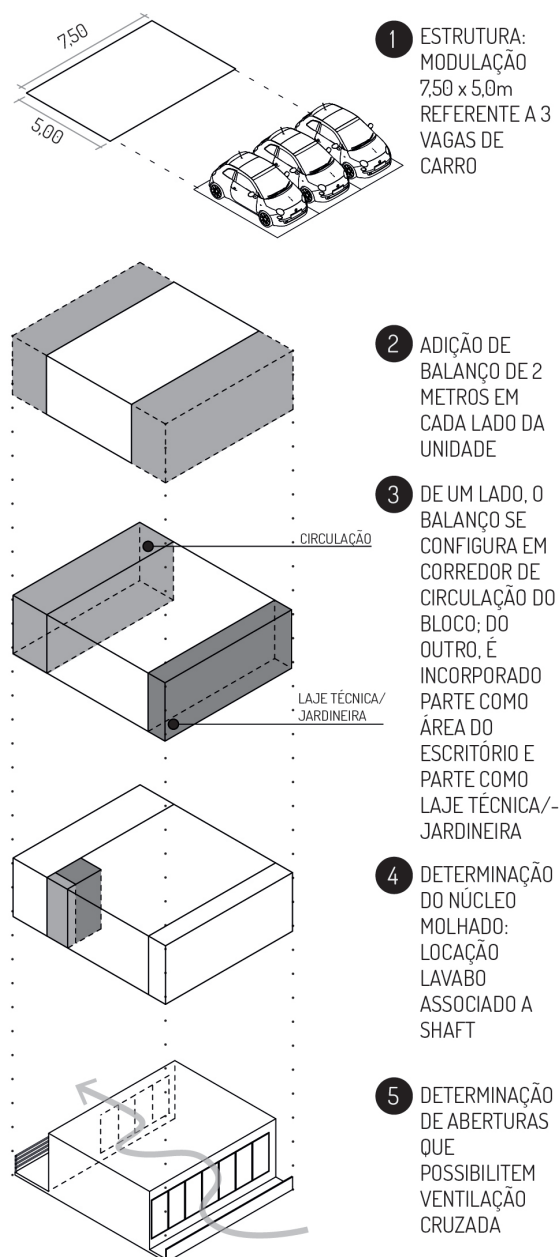
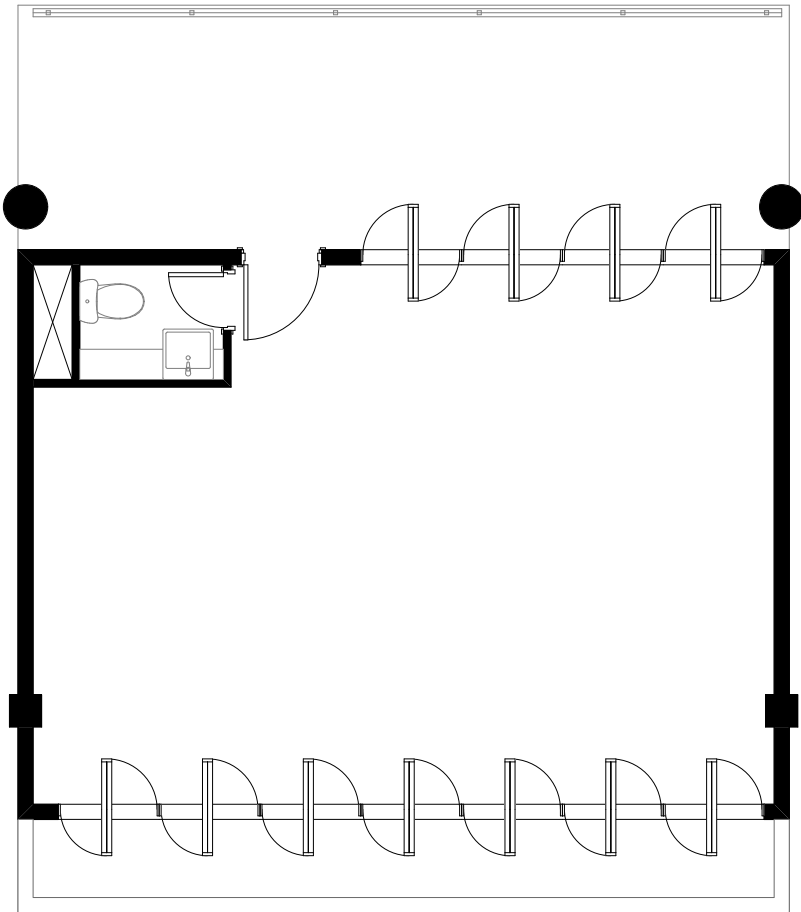


FIGURA 5.2.1

Diagrama mostra o processo de concepção da unidade.

Fonte: Elaboração do autor.

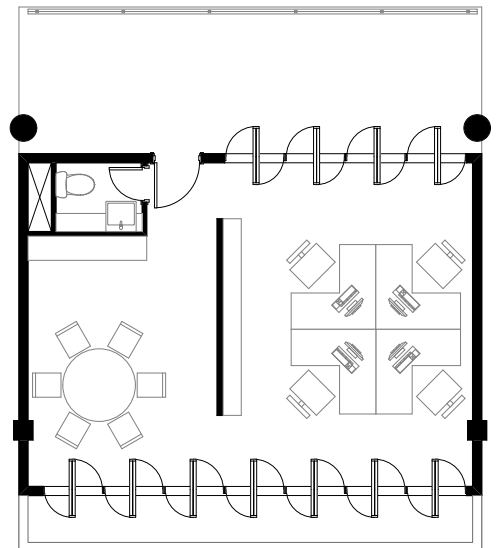


DESENHO 5.2.1 PLANTA BAIXA

1:75

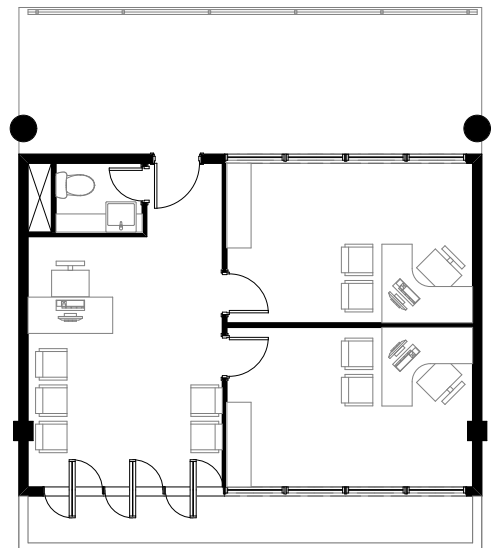
Ao lado, estão dispostas simulações da unidade como ambiente integrado (A), duas salas reservadas (B) e duas salas de atendimento médico (C).

Fonte: Elaboração do autor.



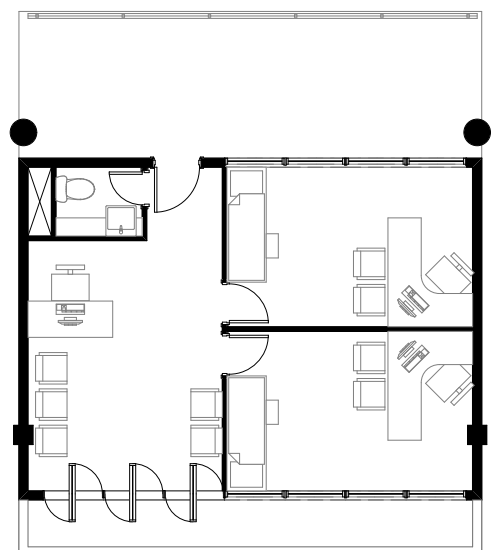
SIMULAÇÃO A

1:125



SIMULAÇÃO B

1:125



SIMULAÇÃO C

1:125

5.2.2

ESCRITÓRIO TIPO II: DUPLEX

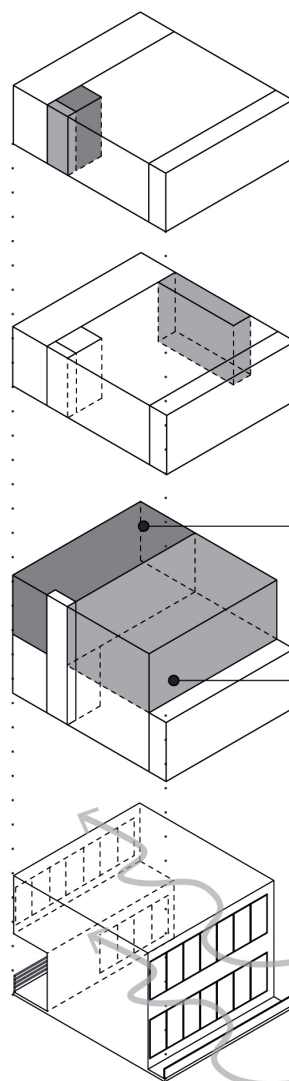
[73,90 m² - 105,75 m²]

A tipologia II surge como uma oferta de ambientes maiores para empresas de maior porte. A unidade duplex tem seu primeiro pavimento semelhante ao da tipologia I, com apenas uma diferenciação: a inserção de uma escada. Esta leva ao segundo pavimento, onde há um mezanino. A área deste pavimento consiste na mesma do primeiro pavimento com uma adição: o espaço referente ao corredor de circulação existente no pavimento inferior é absorvido pelo escritório no mezanino.

A estratégia **segundo pavimento semiconstruído** é também realizada aqui. O sistema estrutural pré-estabelecido permite a expansão da laje do mezanino, com a conseqüente supressão do pé-direito duplo da sala do pavimento inferior.

É nesse ponto que surge uma importante contribuição deste trabalho: a aplicação da estratégia de expansão da área construída não se restringe apenas a unidade residencial, mas alcança a unidade de trabalho de maneira prática. Não se trata apenas de uma cópia da aplicação já experimentada com maestria no contexto da habitação de interesse social pelo escritório chileno Elemental, de Aravena. Traz-se aqui, sobretudo, um novo experimento, em um contexto diferenciado consistindo na aplicação desta estratégia à habitação para classes média e média alta, e ao ambiente de trabalho.

PROCESSO



- 1 **PRIMEIRO PAVIMENTO:** CONSERVA-SE CONFIGURAÇÃO DO ESCRITÓRIO TIPO I
- 2 **INSERÇÃO DE ESCADA**
- 3 **SEGUNDO PAVIMENTO:** INCORPORA-SE ÁREA REFERENTE À CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO INFERIOR. DETERMINAÇÃO DE MEZANINO E PÉ DIREITO DUPLO POSSIBILITANDO EXPANSÃO FUTURA
- 4 **DETERMINAÇÃO DE ABERTURAS** QUE POSSIBILITEM VENTILAÇÃO CRUZADA

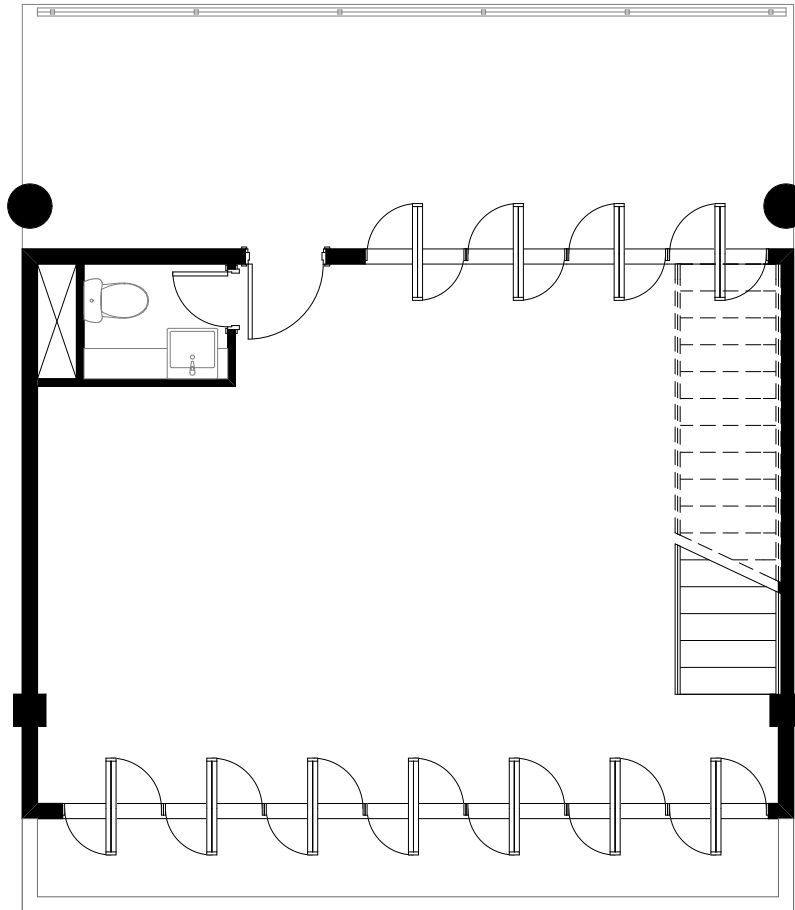
FIGURA 5.2.2

Diagrama mostra o processo de concepção da unidade.

Fonte: Elaboração do autor.

DESENHO 5.2.2 PLANTA BAIXA - PRIMEIRO PAVIMENTO

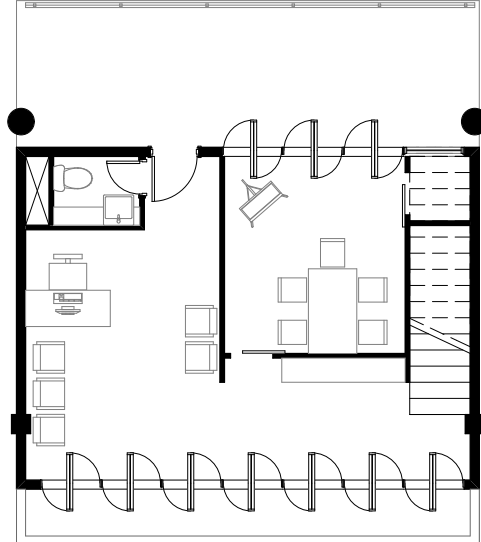
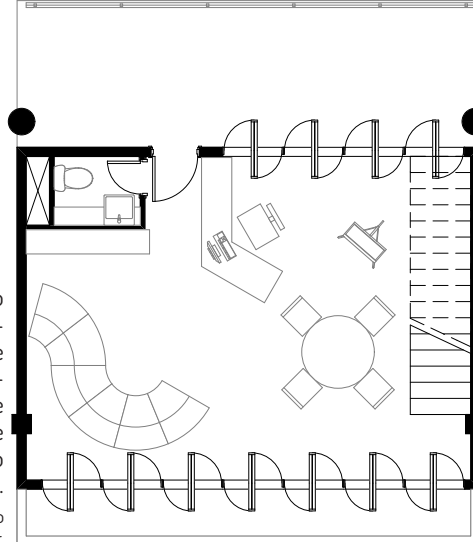
1:75

**SIMULAÇÃO 1A**

1:125

SIMULAÇÃO 1B

1:125



Ao lado, estão dispostas simulações da unidade como possibilidades de ambiente integrado (1A) e compartimentado (1B).

Fonte: Elaboração do autor.

DESENHO 5.2.4
CORTE ESQUEMÁTICO
(SEM ESCALA)

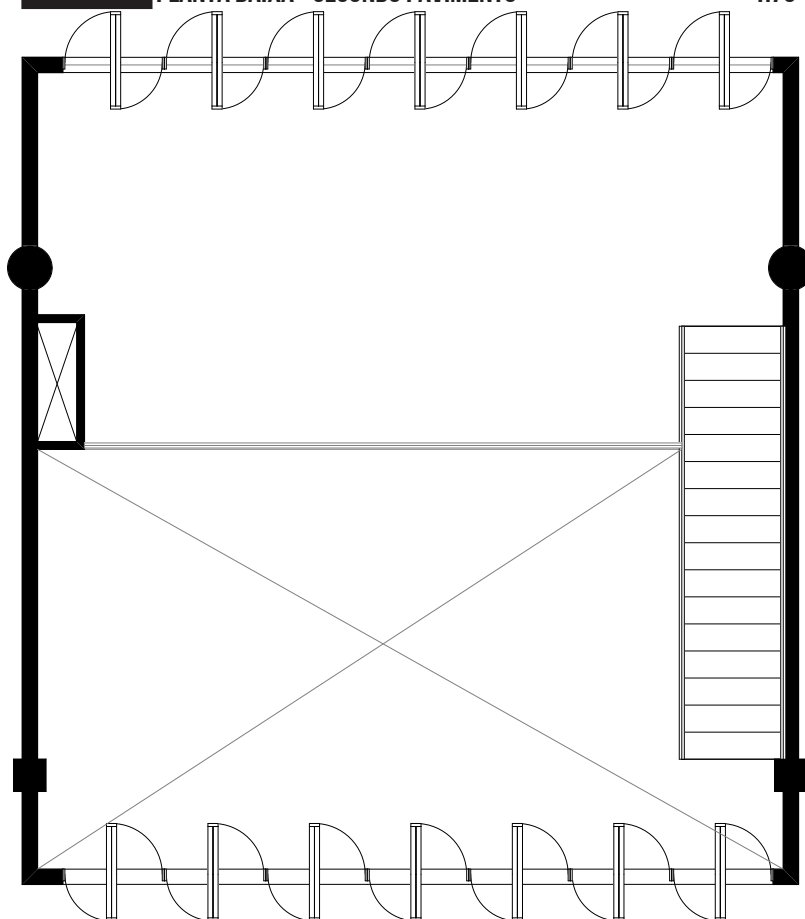
Ao lado, corte mostra mezanino semiconstruído [simulação 1 (1A+1B)].

Fonte: Elaboração do autor.



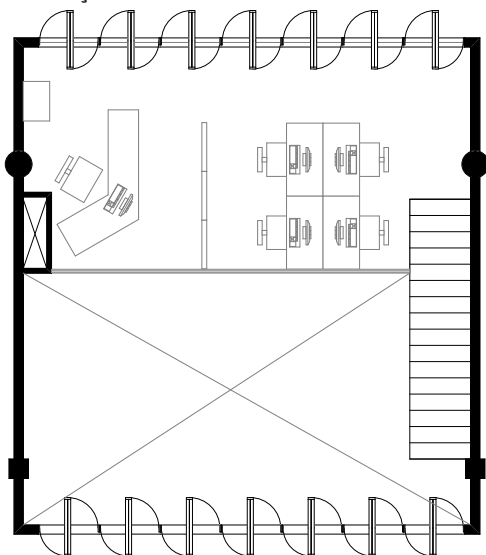
DESENHO 5.2.3 PLANTA BAIXA - SEGUNDO PAVIMENTO

1:75



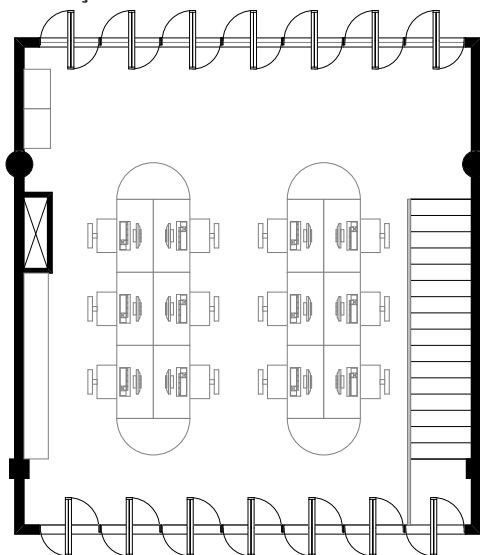
SIMULAÇÃO 2A

1:125



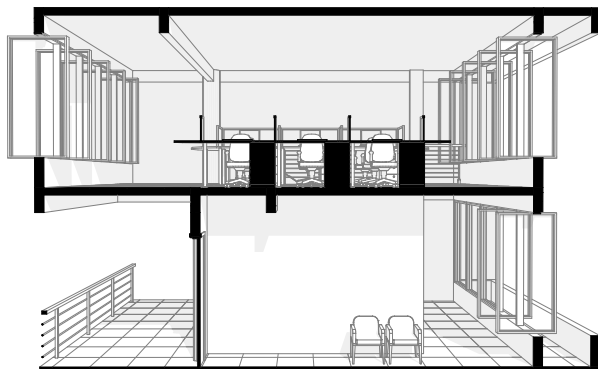
SIMULAÇÃO 2B

1:125



Ao lado, estão dispostas simulações da unidade na sua configuração original (2A) e expandida (2B).

Fonte: Elaboração do autor.



DESENHO 5.2.5 CORTE ESQUEMÁTICO (SEM ESCALA)

Ao lado, corte mostra mezanino em sua configuração expandida [simulação 2(2a+2B)].

Fonte: Elaboração do autor.

5.3

AS UNIDADES DE COMÉRCIO: LOJAS

[48,18 m² - 67,48 m²]

As unidades comerciais serão implantadas no pavimento térreo dos blocos, em diálogo com o nível das praças e das ruas. Nos pavimentos superiores se desenvolverão os escritórios e, para tal, fez-se necessária a utilização do mesmo módulo estrutural nas unidades comerciais. Estas porém, não são de dimensões iguais às dos escritórios, mas sim mais estreitas e recuadas, de forma a configurar uma galeria coberta pelos próprios escritórios no nível acima, com estrutura em balanço.

Trabalha-se a transparência, visando contemplar o pavimento térreo de permeabilidade visual. As lojas são dotadas de vitrines e acessos dos dois lados da unidade, de forma a atender tanto quem passa na sua frente (junto a rua) quanto a quem passa no lado oposto, onde se localizarão pátios internos do conjunto.

De pé-direito duplo, uma escada helicoidal leva ao pavimento superior da unidade comercial. Este consiste, à priori, de um mezanino destinado ao armazenamento e estocagem da loja; porém, assim como foi aplicado nas unidades de habitação e de trabalho, o mezanino possui uma estrutura que possibilita sua expansão. O segundo pavimento pode, assim, ganhar mais área de estocagem, ou tornar-se mais uma área de atendimento aos clientes, dependendo da natureza do comércio ali instalado.

PROCESSO

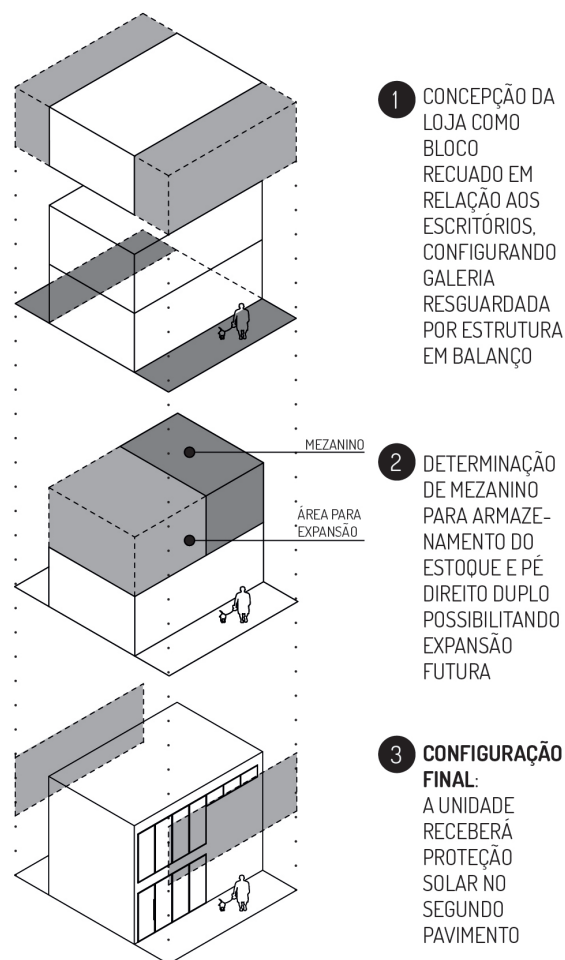
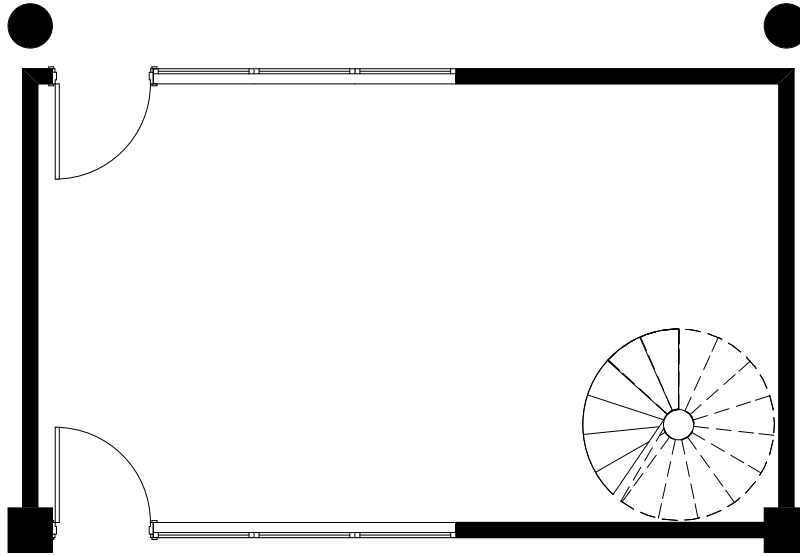


FIGURA 5.3

Diagrama mostra o processo de concepção da unidade.
Fonte: Elaboração do autor.

DESENHO 5.3.1 PLANTA BAIXA - PRIMEIRO PAVIMENTO

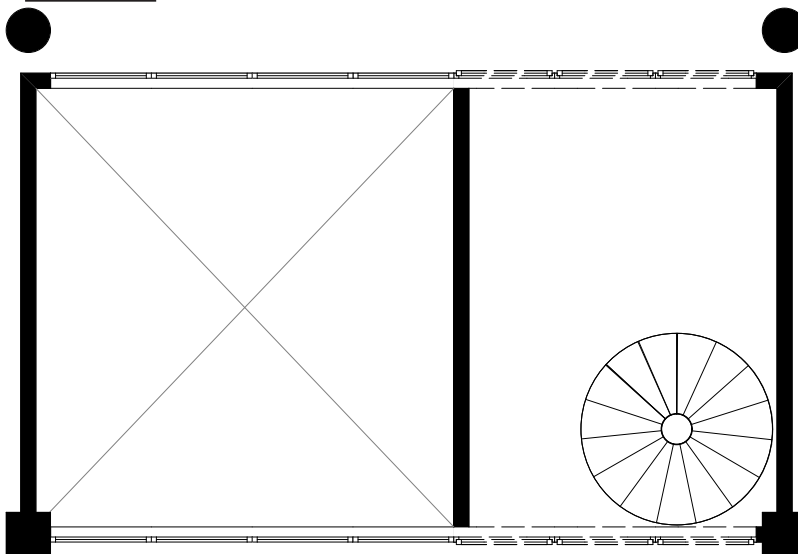
1:75



Planta do pavimento térreo da loja ressalta dois acessos.
Fonte: Elaboração do autor.

DESENHO 5.3.2 PLANTA BAIXA - SEGUNDO PAVIMENTO

1:75



Planta da loja com mezanino em sua configuração original.
Fonte: Elaboração do autor.



DESENHO 5.3.3 CORTE ESQUEMÁTICO (SEM ESCALA)

Ao lado, corte mostra mezanino para estoque.

Fonte: Elaboração do autor.

5.4

IMPLANTAÇÃO

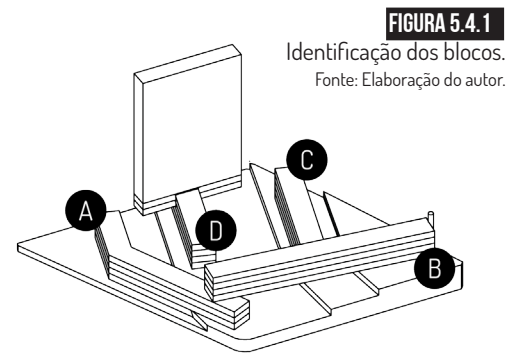
A implantação do projeto parte do conceito de uma quadra aberta e fluida, onde os edifícios, de usos diferentes, pudessem compartilhar de uma área térrea comum. Tal estratégia tem como objetivo fazer com que os moradores do edifício residencial possam utilizar o espaço urbano e suas áreas de lazer oferecidas, opondo-se a ideia de espaços de lazer privados confinados, praticada pelo mercado local. Optou-se por implantar diferentes tipologias de edifícios, a fim de facilitar a identificação e associação de cada uso à sua tipologia.

Analisando-se os mapas de gabaritos do entorno (ver página 68), notamos que nas proximidades das avenidas mantém-se uma escala horizontal, sem a presença da tipologia torre. A verticalização vai ocorrer na região interior dos bairros, em regiões mais afastadas dos eixos de maior fluxo, na forma de torres residenciais. Uma vez constatado esse fato, opta-se por seguir a tendência volumétrica pré-existente: a implantação dos blocos adjacentes às avenidas Pontes Vieira e Barão de Studart se dará numa escala mais horizontal; a torre residencial se dará na extremidade da quadra oposta ao encontro desses dois eixos de maior movimento, em vias locais, a fim de resguardar o acesso residencial.

Define-se, portanto, a tipologia “bloco” para as unidades de trabalho (escritórios), na qual as unidades de comércio (lojas) ocuparam o pavimento térreo associadas às ruas e praças. Para o uso residencial, aplica-se a tipologia torre a fim de obter maiores índices de aproveitamento e tornar o projeto mais viável aos setores do mercado imobiliário.

No que se refere ao processo de implantação, observamos um terreno de relevo bem acidentado. Seguindo a orientação das curvas de nível, são criadas quatro praças em diferentes níveis, nas quais se localizarão os blocos.

Considera-se relevante que as unidades comerciais sejam implantadas nas adjacências das avenidas, a fim de obter maior visibilidade de quem passa na rua. Os blocos são então



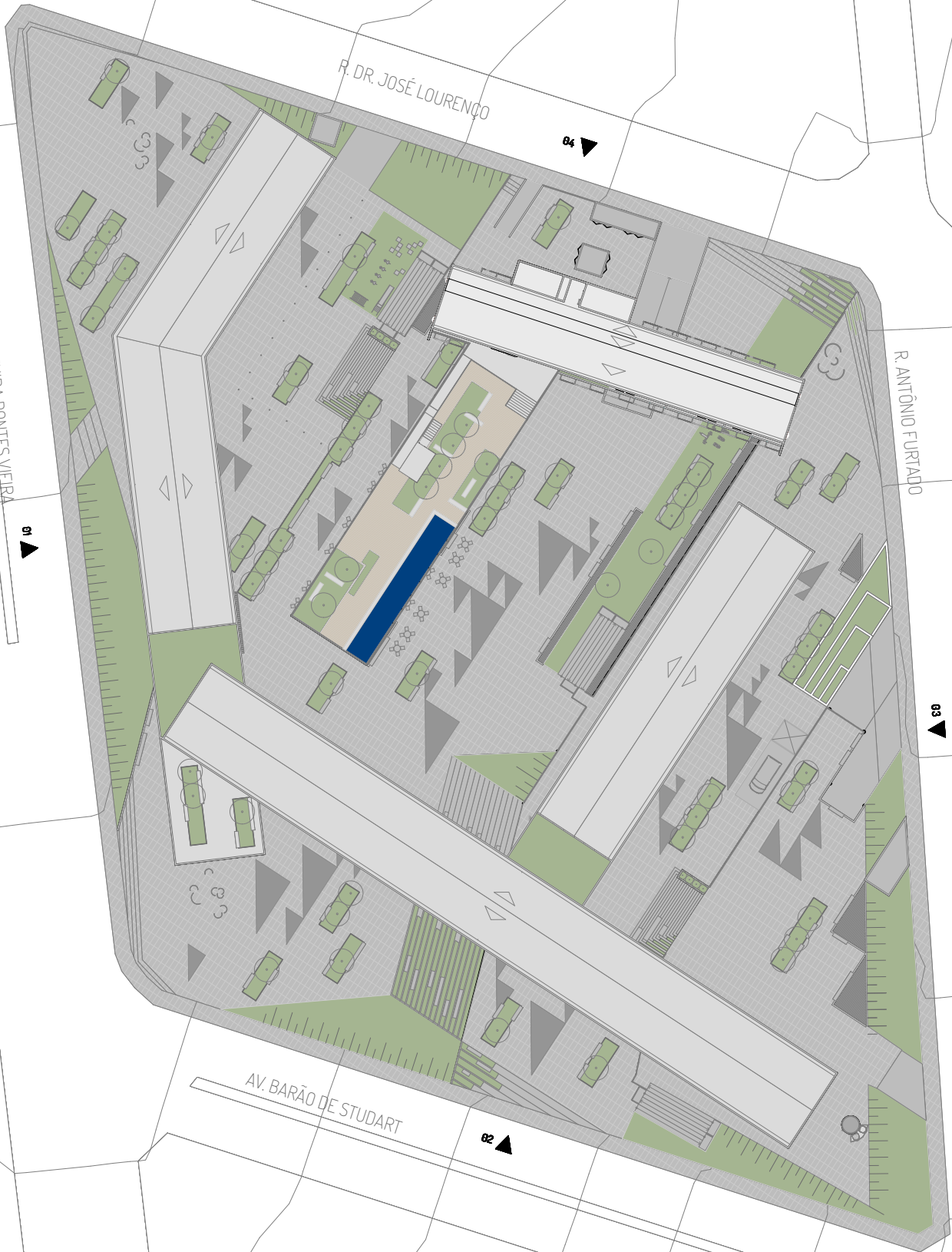
localados, num primeiro momento, paralelos às avenidas, com lojas no pavimento térreo e escritórios nos níveis superiores. Tal configuração, porém, consistiria em barreiras que teriam como reflexo o confinamento do espaço interno de praça. Opta-se então por eliminar o pavimento térreo do bloco localizado na avenida Barão de Studart, que se eleva em pilotis, tornando o espaço interno de praça visível e permeável.

A esquina entre as avenidas consiste num ponto chave: é o ponto de maior visibilidade do terreno e se trata do encontro de duas artérias de grande fluxo. Este ponto, de relevância diferenciada é então marcado como principal acesso à praça interna. O próprio tratamento dos blocos, posicionados um sobre o outro, resulta num pórtico de entrada. O espaço interno se mostra ao exterior, chama e convida.

A fim de obter-se maior número de escritórios e prover as praças internas de movimento e vitalidade, implantam-se blocos no interior do terreno. Os novos blocos são implantados em paralelo, consolidando eixos de fluxo da praça interna e permitindo a fluidez da quadra. O bloco central reunirá restaurantes no pavimento térreo. O tratamento das áreas térreas públicas e semiprivadas se dá com **transparência e fluidez**, a fim de tornar o espaço mais convidativo ao uso das pessoas e, conseqüentemente, mais seguro. Além disso, a inclusão de tipologias comerciais e do tipo escritório ao complexo construído, incentiva a **diversidade de usos** e proporciona fluxos de pessoas em diferentes horários do dia.

Obtém-se, então, a configuração final com os blocos A, B, C e D (**FIGURA 5.4.1**). Os blocos A, B e C são interligados, consistindo em um único edifício dividido em três partes. Os blocos A e C possuem térreo com lojas e pavimentos superiores com escritórios do tipo I, enquanto o bloco B destina-se somente a escritórios do tipo II (duplex). O Bloco D, de localização central e associado à torre de apartamentos, possui restaurantes ao nível térreo e escritórios do tipo I nos pavimentos superiores.

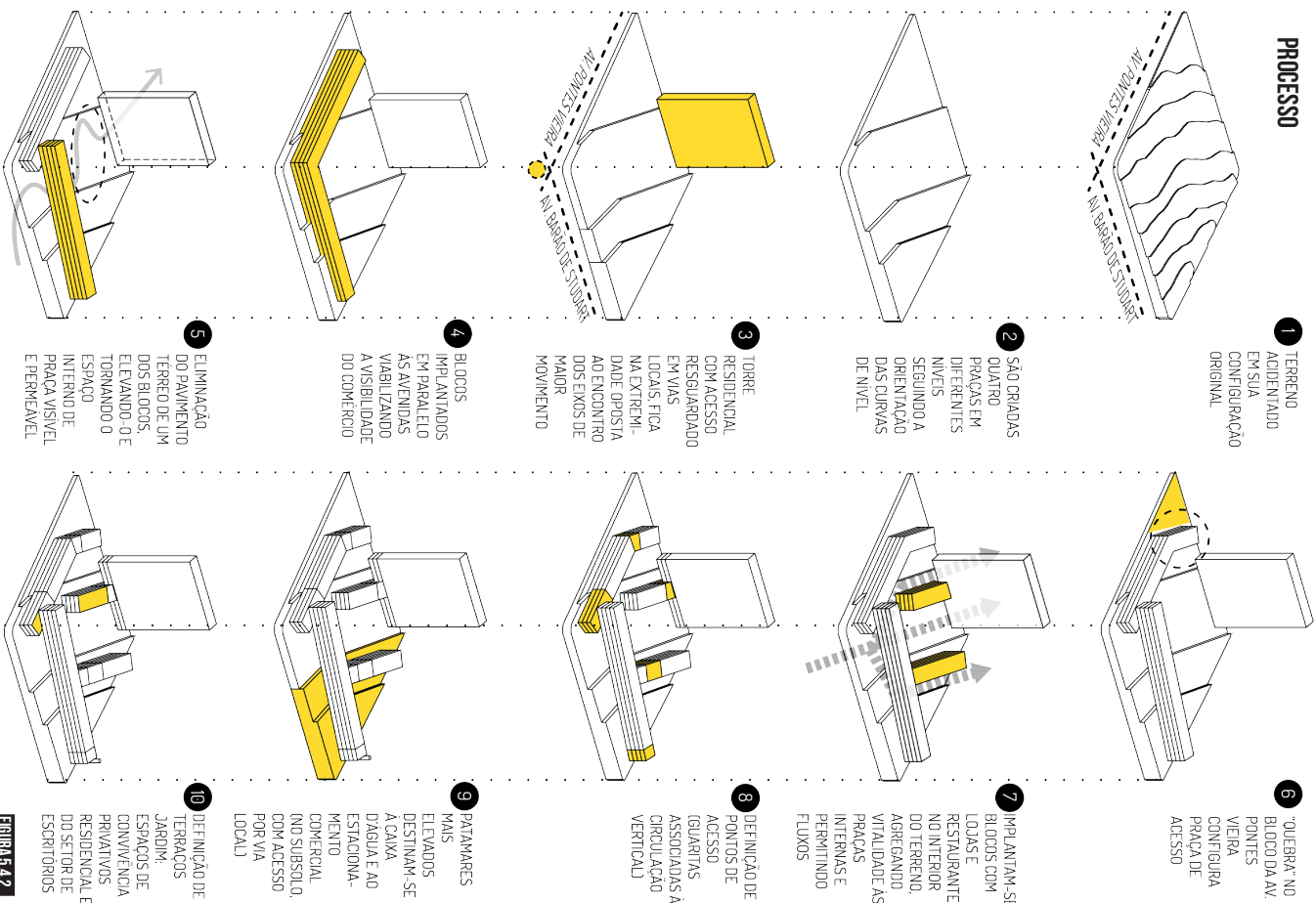
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E COBERTA



0 5 25



PROCESSO



Processo de implantação, Fonte: Elaboração do autor.

FIGURA 4.2

5.5

OS BLOCOS DE EDIFÍCIOS

ESTRUTURA

No projeto, optou-se pela estrutura com vigas em concreto protendido. Tira-se proveito estético do concreto aparente, sobretudo nos pilares circulares deixados à mostra nos corredores de circulação.

Nas circulações verticais dos blocos de escritório, caixas de concreto abrigam os elevadores. Escadas em estrutura metálica engastam-se na estrutura de concreto e serpenteam as torres de circulação vertical, que recebem uma cor diferenciada.

Utiliza-se o sistema de pórtico (pilares-viga-pilar) sem grandes oussadias estruturais. Uma pequena parte da estrutura é posta em balanço para abrigar a laje técnica e corredores de circulação.

CONFORTO AMBIENTAL

Todas as unidades de trabalho e moradia (escritórios e apartamentos) foram concebidos permitindo a ventilação natural cruzada. Na torre de apartamentos, essa função é contemplada por um poço de iluminação e ventilação que se encontra na área de serviço.

Quanto à proteção contra a insolação, faz-se uso do Screen Panel, da Hunter Douglas. O Screen Panel consiste em um produto de uma única pele e que tem a particularidade de poder ser desenhado de acordo com figuras que o próprio arquiteto pode criar, as quais são feitas durante o processo de elaboração do painel mediante tecnologia computacional. Na sua montagem, o painel se fixa diretamente na própria estrutura, tornando a instalação rápida e simples, permitindo um baixo custo.

ASPECTOS FORMAIS E FUNCIONAIS

Os blocos são concebidos como volumes bem definidos: uma moldura é estabelecida e dentro dela repete-se um padrão com jogos de cheios e vazios, realizados pela pele de proteção solar. A pele é utilizada em ambos os lados dos blocos de escritórios, tanto nos corredores de circulação como na

frente das salas. Reproduz-se a mesma proteção solar na circulação da torre residencial, o que confere unidade a todo o conjunto.

Os corredores de circulação dos blocos dos escritórios se voltam para as praças internas, proporcionando visuais que se modificam com o serpentear dos edifícios no terreno. A proteção solar aplicada nos longos corredores permite essa transparência visual, diminuindo a sensação de isolamento, claustrofobia ou monotonia dos mesmos. Esse contato visual proporcionado entre as pessoas em diversos níveis é fundamental para garantir a segurança do conjunto, bem como a sensação de integridade entre os blocos e a praça.

Quanto às cores dos blocos de escritórios, prevalece a neutralidade de forma geral, aplicando-se uma cor forte somente nas caixas dos elevadores. Estas se repetem em todos os blocos na mesma cor, consolidando-se como elemento formal e garantindo uma unidade ao conjunto.

Na fachada leste da torre residencial, abor-da-se uma linguagem diferenciada: as varandas dos apartamentos são dispostas de forma aleatória, criando um movimento na fachada. As varandas são coloridas num degrau de cores cítricas, partindo-se do amarelo, na base do edifício, até alcançar-se o verde nos apartamentos da região superior. A intenção é de que a cor amarela seja um elemento presente nas regiões mais próximas ao terreno, tanto na torre de apartamentos como nos blocos de escritórios. A medida que se alcançam cotas mais elevadas, o edifício assume uma nova cor como identidade.

A comunicação visual também foi pensada em conjunto à arquitetura. A informação é passada na própria arquitetura, evitando-se placas ou elementos pendurados ao prédio: a numeração dos andares é pintada nas paredes, grandes empresas recebem informações identificando os blocos, banheiros e os principais acessos.

PROGRAMA

EDIFÍCIO I

BLOCO A (6 lojas + 12 escritórios tipo I)

Pavimento Térreo

- Recepção de acesso ao setor de escritórios
- 6 Lojas
- WCs de funcionários (setor comercial)

1º andar

- Recepção de acesso ao setor de escritórios
- Mezaninos das lojas
- WCs de funcionários (setor de escritórios)
- Zeladoria e depósitos

2º e 3º andares

- 6 escritórios tipo I
- WCs Públicos

BLOCO B (16 escritórios tipo II)

4º e 6º andares

- 8 escritórios tipo II – duplex (nível de acesso)
- WCs Públicos
- Terraço (apenas no quarto andar)

5º e 7º andares

- Mezaninos dos escritórios
- Salas multiuso de uso coletivo (destinadas a conferências e pequenos cursos)

BLOCO C (4 lojas + 12 escritórios tipo I)

2º andar (acesso ao edifício)

- Recepção de acesso ao setor de escritórios
- 4 Lojas

3º andar

- Mezaninos das lojas
- WCs de funcionários (setor de escritórios)

4º a 6º andares

- 4 escritórios tipo I
- WCs Públicos

EDIFÍCIO II

BLOCO D + TORRE RESIDENCIAL (2 restaurantes + 19 escritórios tipo I + 54 apartamentos)

Pavimento Térreo

- Recepção de acesso ao setor de escritórios
- 2 Restaurantes
- WCs Públicos

1º andar

- Recepção de acesso à torre residencial
- 3 escritórios tipo I
- WCs Públicos

2º e 3º andares

- 8 escritórios tipo I
- WCs Públicos

4º andar

área de lazer privativa do residencial:

- Hall
- Piscina
- Terraço
- Salão de festas
- Sala multiuso (co-working)
- WCs

5º a 22º andar

- total de 16 apartamentos tipo I (duplex) e 38 apartamentos tipo II

5.5.1

NÍVEL +0,27

PAV. TÉRREO

PRAÇA 1

A primeira praça é o patamar mais baixo do conjunto e tem acesso na esquina entre a rua Dr. José Lourenço e a Avenida Pontes Vieira. Este espaço está dividido em duas partes: uma externa, que consiste numa praça de acesso ao conjunto, e uma interna, que se dá num espaço posterior ao bloco.

A parte externa é equipada com jardineiras e bancos sombreados pela vegetação. Localizada em frente à avenida, esse espaço é marcado como acesso e ponto focal por um jogo de esculturas. Estabelece-se um eixo principal, que “rasga” o edifício dividindo o volume em dois, e marca o acesso à recepção do mesmo. As jardineiras são organizadas de forma a não bloquear este eixo, permitindo o fluxo para a parte interna da praça. Fica clara a intenção de união entre o meio externo e interno e a dissolução de barreiras: a praça transpassa o edifício, perfurando-o e tornando-o permeável.

A parte interna, mais resguardada com relação ao movimento da avenida, reúne mais jardineiras e uma área de playground. Este espaço é destinado não só às crianças que residem no conjunto, mas também as da comunidade. Como já mencionado, tal estratégia força as pessoas que residem no complexo a utilizar o espaço público.

O edifício localizado nesta praça reúne a recepção de acesso ao nível das salas de escritórios, além de lojas e banheiros de funcionários da parte comercial. As lojas tem suas vedações trabalhadas com transparência e acessos por dois lados, de forma a não deixar nenhuma das partes da praça desassistida.

É também neste nível que se dão os estacionamentos no subsolo, tanto o residencial como o comercial. Estes estão localizados sob as praças mais elevadas. Compartilhando o subsolo com o estacionamento residencial, destaca-se o acesso de serviço dos restaurantes. Estes se desenvolvem em dois níveis: o acesso de clientes ocorre no patamar superior do terreno (praça principal), e o acesso de serviço se dá no presente nível. É neste nível que há todos os ambientes de armazenagem de vasilhames, louças e alimentos, e também contém o setor de preparo das refeições (equipado com monta-carga que leva as refeições para o pavimento superior). Há também uma doca de carga e descarga para cada um dos dois restaurantes. Por consistirem em restaurantes de pequena a média capacidade, localizados no centro da praça, o abastecimento acontecerá por veículos de pequeno porte, não havendo necessidade para grandes caminhões. Os veículos terão acesso às docas por meio de uma via compartilhada que atravessa a praça. A via é concebida de forma a impactar o espaço de pedestres de forma mínima: ela apresenta a mesma paginação de piso da área de pedestres, sem desnível, com separação sinalizada por balizadores. Vale ressaltar que os automóveis só poderão realizar a descarga de produtos em horários controlados pré-estabelecidos. A via é também utilizada para o abastecimento das lojas.

Em toda a praça é utilizado piso drenante que permite permeabilidade.

Um jogo de escadas e rampa leva ao próximo nível de praça.

NÍVEL +0.27 - PAVIMENTO TERREO
ESCALA 1:500



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA / MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DOÇA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS 16 VAGAS)
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (BIOCLETÁRIO 162 VAGAS)
- 13 WCs FUNCIONÁRIOS
- 14 WCs COMERCIAL
- 15 WCs FUNCIONÁRIOS
- 16 WCs PÚBLICOS
- 17 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 18 VIA COMPARTILHADA PLAYGROUND
- 19 ACADEMIA ADOAR LIVRE
- 20 ESPAÇO MULTUSO FERIAS E EXPOSIÇÕES
- 21 ESCULTURA
- 22 ESPELHO D'ÁGUA
- 23 DEPOSITO DE LIXO
- 24 GÁS
- 25 CAIXA D'ÁGUA
- 26 CARGA E DESCARGA
- 27 TERRAÇO
- 28 SALÃO DE FESTAS
- 29 SALA DE COZINHA/MULTUSO
- 30 CASA DE MÁQUINAS
- 31 PISCINA
- 32 APARTAMENTO TIPO I (DUPL EX)
- 33 APARTAMENTO TIPO II
- 34 ESCRITÓRIO TIPO II
- 35 DEPOSITO

5.5.2

NÍVEL +3,15

1º ANDAR

PRAÇA 2

A segunda praça consiste na principal praça do conjunto. Ela é a maior em área engloba o a esquina de maior relevância do terreno: a que se dá entre as avenidas Pontes Vieira e Baão de Studart. É nessa esquina onde há o principal acesso de pedestres à praça, marcado pelo volume de blocos que se sobrepõem e deixam área terra de acesso livre, em pilotis. O acesso é também marcado por jardineiras e esculturas. É nesta esquina que se localiza a segunda recepção do Bloco A, que dá acesso aos pavimentos superiores deste bloco, com salas de escritórios, e também ao Bloco B.

É neste nível que também se encontra do Bloco D, associado à torre residencial. O bloco D reúne em seu terreno dois restaurantes, banheiros públicos e uma recepção que dá acesso aos seus pavimentos superiores, com salas de escritórios. A recepção e os restaurantes são trabalhados com transparência e com acessos por dois lados, de forma a não deixar nenhuma das partes da praça desassistida. Os restaurantes dispõem de mesas externas, o que agrega vitalidade à praça.

Quanto às áreas livres, esta praça se destaca por uma grande escadaria, sob o pilotis do

Bloco B, que leva ao próximo patamar (praça 3). O desnível da escadaria é associado a banhos e à vegetação, e, por estar numa área sombreada sob o bloco, consiste em um agradável espaço de convivência, tanto para o público, quanto para os próprios funcionários do complexo. Há também uma área destinada a uma academia ao ar livre, que consiste, novamente, no objetivo de interação dos moradores com o espaço público.

Esta praça possui acesso de pedestres direto ao estacionamento comercial. Este nível contém 80 vagas e, a partir dele, se desenvolvem mais dois níveis abaixo, no subsolo, também com 80 vagas cada, totalizando 240 vagas para automóveis. O estacionamento tem acesso de veículos pela rua Antônio Furtado, ao nível superior (praça 3). A estratégia de manter o acesso do estacionamento por essa via, de natureza local, visa liberar o trânsito nas avenidas, onde há maior fluxo de veículos.

O acesso ao estacionamento da torre residencial se dá pela rua Dr. José Lourenço. Este nível também abriga as instalações de gás e o depósito de lixo referentes à torre residencial.

5.5.1

NÍVEL +0,27

NÍVEL +3.15 - 1º ANDAR



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DOÇA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (BICELÉTARIO (62 VAGAS))
- 13 WCs FUNCIONÁRIOS
- 14 WCs COMERCIAL
- 15 WCs FUNCIONÁRIOS
- 16 WCs PÚBLICOS
- 17 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 18 VIA COMPARTILHADA
- 19 PLAYGROUND
- 20 ACADEMIA ADARLIVRE
- 21 ESPAÇO MULTÍTIPO
- 22 FEIRAS E EXPOSIÇÕES
- 23 ESCULTURA
- 24 ESPELHO D'ÁGUA
- 25 DEPOSITO DE LIXO
- 26 BÃS
- 27 CAIXA D'ÁGUA
- 28 CARGA E DESCARGA
- 29 TERRAÇO
- 30 SALÃO DE FESTAS
- 31 SALA DE COZINHA/MULTIUSO
- 32 CASA DE MÁQUINAS
- 33 PISCINA
- 34 APARTAMENTO TIPO I (DUPLIX)
- 35 APARTAMENTO TIPO II
- 36 ESCRITÓRIO TIPO II
- 37 DEPOSITO

5.5.3

NÍVEL +6,03

2º ANDAR

PRAÇA 3

A praça 3 abriga o Bloco C. Seu térreo conta com uma galeria de lojas e uma recepção associada à circulação vertical que dá acesso aos pavimentos superiores deste bloco, com salas de escritório, e também aos níveis inferiores, de estacionamento no subsolo.

É também neste nível que se dá o acesso à torre residencial. Uma passarela sobre a praça 2 conduz à guarita da torre.

O acesso ao estacionamento comercial ocorre pela rua Antônio Furtado. Entretanto, os veículos precisam descer mais um nível para acessar suas vagas. No atual nível (praça 3) há somente vagas de estacionamento para motos (16 vagas) e bicicletas (162 vagas). Há também uma área destinada a carga e descarga de produtos para as lojas.

A recepção do Bloco B também acontece neste nível, com acessos diretos à área de praça ou ao estacionamento de motos e bicicletas. Através da coluna de circulação vertical desta recepção, interligam-se os pavimentos do subsolo aos níveis superiores, com salas de escritórios.

5.5.2

NÍVEL +3,15

NÍVEL +6.03 - 2º ANDAR



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DOÇA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL - BIOCLETÁRIO (62 VAGAS)
- 13 VCS FUNCIONÁRIOS
- 14 SETOR COMERCIAL - VCS FUNCIONÁRIOS
- 15 SETOR DE ESCRITÓRIOS - VCS PÚBLICOS
- 16 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 17 VIX COMPARTILHADA
- 18 PLAYGROUND
- 19 ACADEMIA AERÁVIVE
- 20 ESPAÇO MULTILUSO FEIRAS E EXPOSIÇÕES
- 21 ESCULPTURA
- 22 ESPELHO D'ÁGUA
- 23 DEPOSITO DE LIXO
- 24 GÁS
- 25 CAIXA D'ÁGUA
- 26 CARGA E DESCARGA
- 27 TERRAÇO
- 28 SALÃO DE FESTAS
- 29 SALA DE COZINHA/MULTILUSO
- 30 CASA DE MÁQUINAS
- 31 PISCINA
- 32 APARTAMENTO TIPO I (DUPL EX)
- 33 APARTAMENTO TIPO II
- 34 ESCRITÓRIO TIPO II
- 35 DEPOSITO

5.5.4

NÍVEL +8,91

3º ANDAR

PRAÇA 4

A concepção da praça 4 parte da ideia de gentileza para com a cidade. Ela consiste num espaço livre, multiuso, podendo abrigar pequenas feiras, quiosques temporários, pequenas apresentações e exposições artísticas ao ar livre.

Além de bancos e jardineiras, há um espelho d'água que resguarda a recepção do Bloco B, localizada um nível abaixo.

É nesse nível que se localiza estrategicamente a caixa d'água que abastece os blocos A, B e C. Por ser o ponto mais alto do terreno, tira-se proveito desse aspecto para os mecanismos de pressão.

5.5.3

NÍVEL +6,03

NÍVEL +8.91 - 3º ANDAR



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (LOJA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL - BIOCLETÁRIO (662 VAGAS)
- 13 VCS FUNCIONÁRIOS
- 14 SETOR COMERCIAL - VCS FUNCIONÁRIOS
- 15 SETOR DE ESCRITÓRIOS
- 16 VCS PÚBLICOS
- 17 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 18 VVA COMPARTILHADA
- 19 PLAYGROUND
- 20 ACADEMIA AD-AR LIVRE
- 21 ESPAÇO MULTIFUNSO
- 22 FEIRAS E EXPOSIÇÕES
- 23 ESCULTURA
- 24 ESPELHO D'ÁGUA
- 25 DEPOSITO DE LIXO
- 26 GÁS
- 27 CAIXA D'ÁGUA
- 28 CARGA E DESGARGA
- 29 TERRAÇO
- 30 SALÃO DE FESTAS
- 31 SALA DE COZINHA/MULTIFUNSO
- 32 CASA DE MÁQUINAS
- 33 PISCINA
- 34 APARTAMENTO TIPO I (DUPL EX)
- 35 APARTAMENTO TIPO II
- 36 ESCRITÓRIO TIPO II
- 37 DEPOSITO

5.5.5

NIVEL + 11,79

4º ANDAR

5.5.4

NIVEL + 8,91

NÍVEL +11,79 - 4º ANDAR

0 5 25



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DO CA E-ARMA ZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL - BIOCLETÁRIO (62 VAGAS)
- 13 VCS FUNCIONÁRIOS
- 14 SETOR COMERCIAL - VCS FUNCIONÁRIOS
- 15 SETOR DE ESCRITÓRIOS
- 16 VCS PÚBLICOS
- 17 RAMPA DE ACESSO - VEÍCULOS
- 18 VVA COMPARTILHADA
- 19 PLAYGROUND
- 20 ACADEMIA AD-AR LIVRE
- 21 ESPAÇO MULTILUSO
- 22 FERIAS E EXPOSIÇÕES
- 23 ESCOLA TURIA
- 24 ESPELHO D'ÁGUA
- 25 DEPOSITO DE LIXO
- 26 BÃS
- 27 CAIXA D'ÁGUA
- 28 CARGA E DESGARGA
- 29 TERRAÇO
- 30 SALÃO DE FESTAS
- 31 SALA DE CO-WORKING/MULTILUSO
- 32 CASA DE MÁQUINAS
- 33 PISONA
- 34 APARTAMENTO TIPO I (DUPL EX)
- 35 APARTAMENTO TIPO II
- 36 ESCRITÓRIO TIPO II
- 37 DEPOSITO

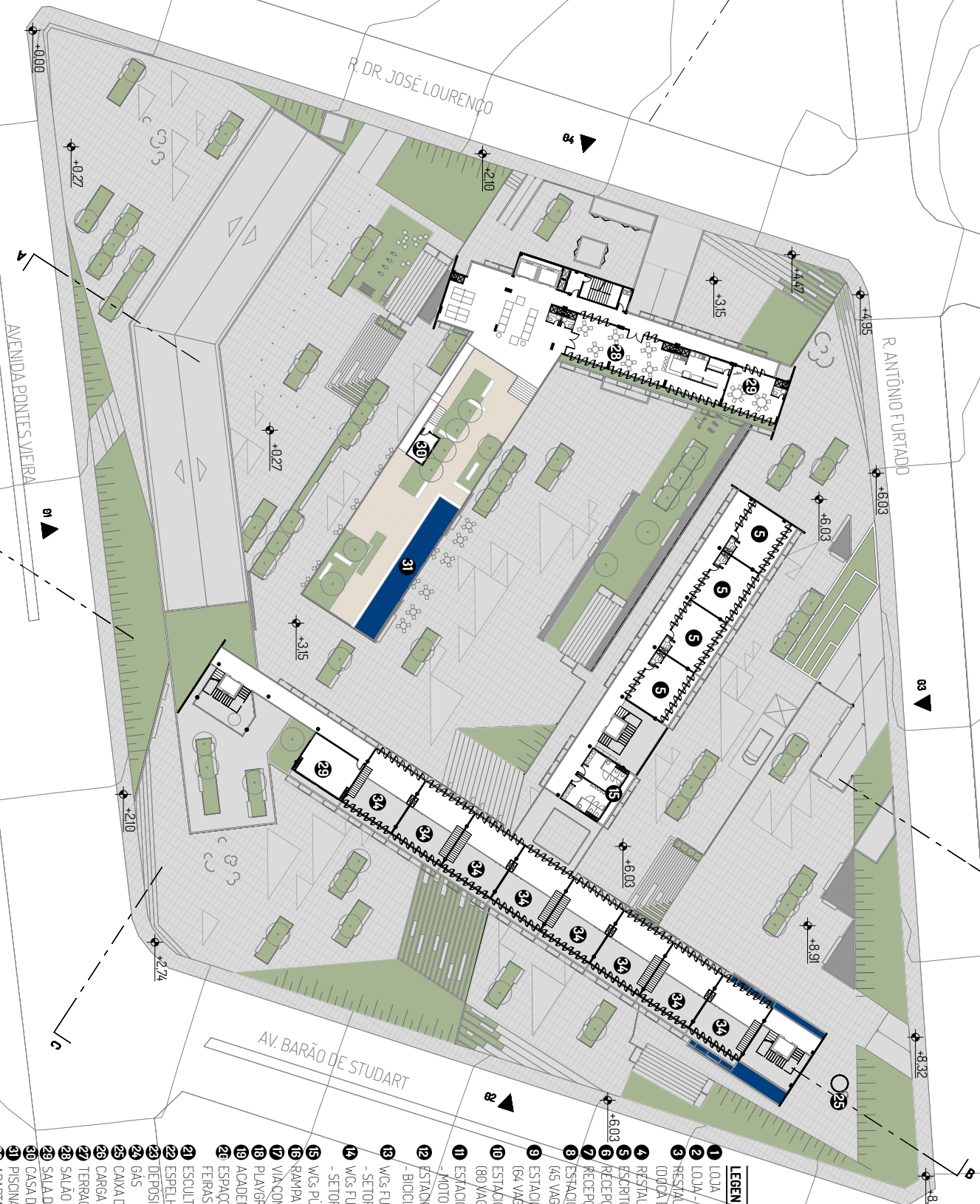
5.5.6

NIVEL + 14,67
5º ANDAR

5.5.5

NIVEL + 11,79

NÍVEL +14,67 - 5º ANDAR



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (003A E 004A ZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL - BIOCLETÁRIO (662 VAGAS)
- 13 VCS FUNCIONÁRIOS
- 14 SETOR COMERCIAL - VCS FUNCIONÁRIOS
- 15 SETOR DE ESCRITÓRIOS - VCS PÚBLICOS
- 16 RAMPA DE ACESSO - VEÍCULOS
- 17 VIA COMPARTILHADA
- 18 PLAYGROUND
- 19 ACADEMIA AD-AR LIVRE
- 20 ESPAÇO MULTUSO FERIAS E EXPOSIÇÕES
- 21 ESCOLA TIPO I
- 22 ESPELHO D'ÁGUA
- 23 DEPOSITO DE LIXO
- 24 GÁS
- 25 CAIXA D'ÁGUA
- 26 CARGA E DESCARGA
- 27 TERRAÇO
- 28 SALÃO DE FESTAS
- 29 SALA DE COZINHA / MULTUSO
- 30 CASA DE MÁQUINAS
- 31 PISCINA
- 32 APARTAMENTO TIPO I (DUPL EX)
- 33 APARTAMENTO TIPO II
- 34 ESCRITÓRIO TIPO II
- 35 DEPOSITO

5.5.7

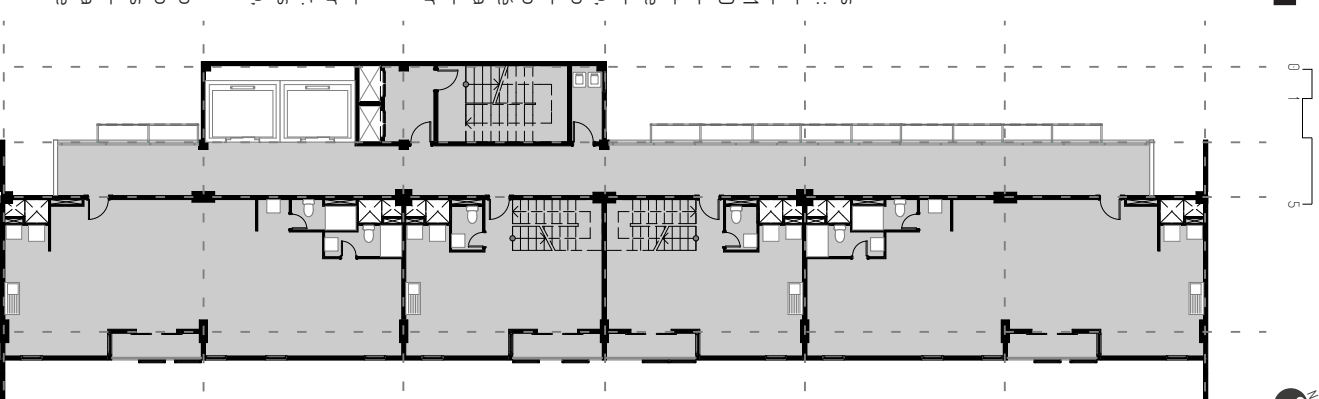
NÍVEL +17,55
6º ANDAR

Os pavimentos-tipo da torre de apartamentos foram montados através da seguinte lógica: cada pavimento possui 6 módulos da estrutura aos quais são combinados aleatoriamente apartamentos tipo I (duplex, que ocupam 1 módulo) e tipo II (que ocupam 2 módulos). O pavimento pode ter, por exemplo, 2 apartamentos tipo I e 2 apartamentos tipo II, totalizando 4 apartamentos por andar; pode-se também obter a combinação de 3 apartamentos tipo II por andar. Os pavimentos-tipo, portanto, variam entre si, conferindo um jogo aleatório que se repete na fachada do edifício. Mesmo quando se trata de um pavimento composto apenas por apartamentos tipo II, é possível implantá-los ora em um sentido, ora em sentido espelhado, o que promove o deslocamento da varanda e dota a fachada de maior aleatoriedade.

À varanda dos apartamentos foram adicionados brises móveis (de correr) que podem ser dispostos da forma como o morador desejar. Os brises, aplicados em alguns apartamentos em tom cinza e em outros em tom branco, conferem mais aleatoriedade à fachada.

Além dos apartamentos, o pavimento tipo conta com um corredor de circulação voltado ao pante, mas protegido com os painéis fixos Screen Panel (Hunter Douglas) também utilizados nos blocos de escritórios. Tal estratégia resulta em uma unidade estética entre a torre residencial e os blocos de escritórios.

Estabelece-se a escada de segurança, dois elevadores e um compartimento para lixo em cada andar.



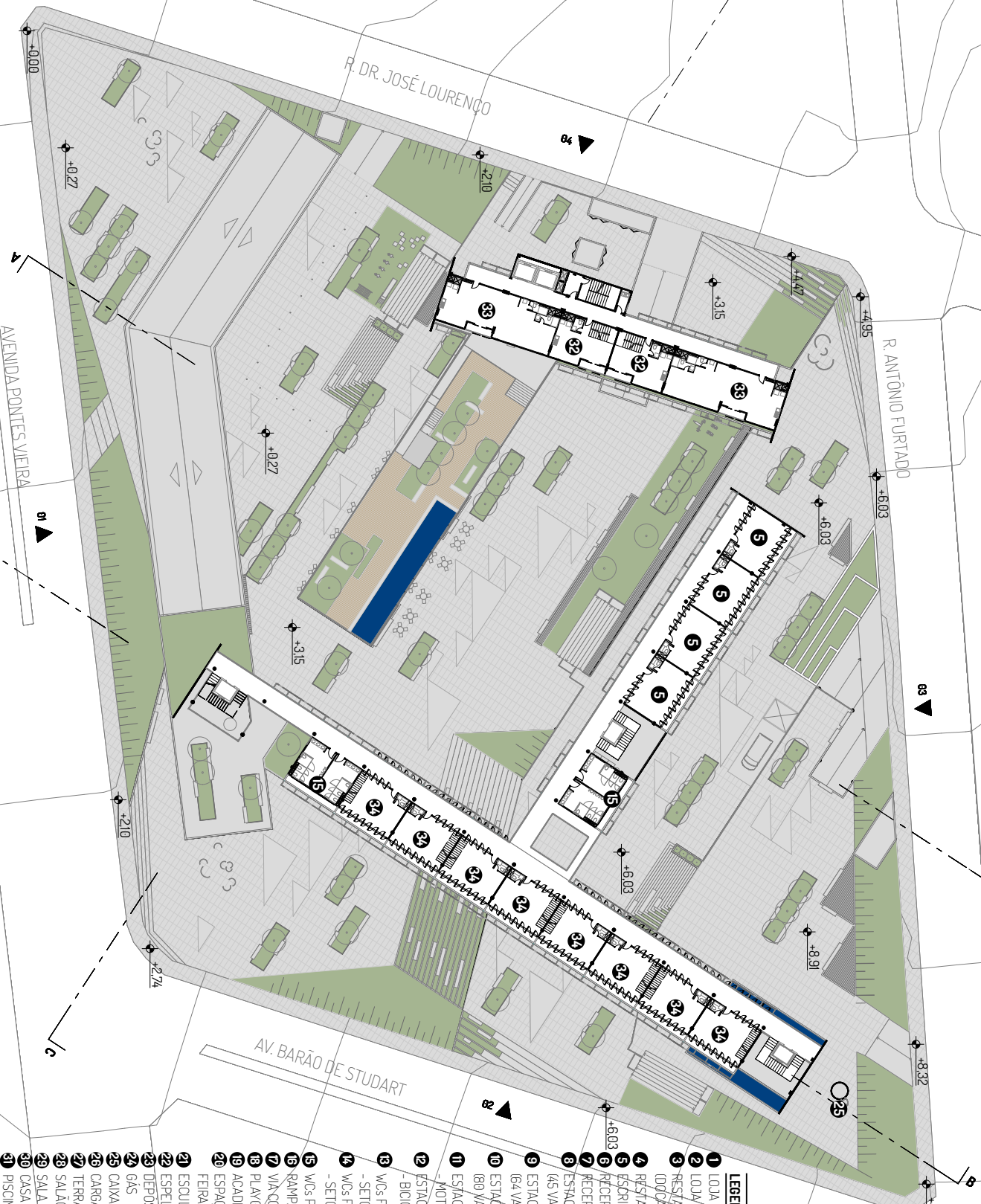
PAVIMENTO TIPO - TORRE RESIDENCIAL

5.5.6

NÍVEL +14,67

NÍVEL +17/55 - 6º ANDAR

0 5 25



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DOÇA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (BICICLETARIO (62 VAGAS))
- 13 WCs FUNCIONÁRIOS
- 14 WCs FUNCIONÁRIOS - SETOR COMERCIAL
- 15 WCs FUNCIONÁRIOS - SETOR DE ESCRITÓRIOS
- 16 WCs PÚBLICOS
- 17 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 18 VIA COMPARTILHADA
- 19 PLAYGROUND
- 20 ACADEMIA AD-AR LIVRE
- 21 ESPAÇO MULTÍTIPO FERIAS E EXPOSIÇÕES
- 22 ESCULTURA
- 23 ESPELHO D'ÁGUA
- 24 DEPOSITO DE LIXO
- 25 GÁS
- 26 CAIXA D'ÁGUA
- 27 CARGA E DESCARGA
- 28 TERRAÇO
- 29 SALÃO DE FESTAS
- 30 SALA DE COZINHA/MULTIUSO
- 31 CASA DE MÁQUINAS
- 32 PISCINA
- 33 APARTAMENTO TIPO I (DUPLIX)
- 34 APARTAMENTO TIPO II
- 35 ESCRITÓRIO TIPO II
- 36 DEPOSITO

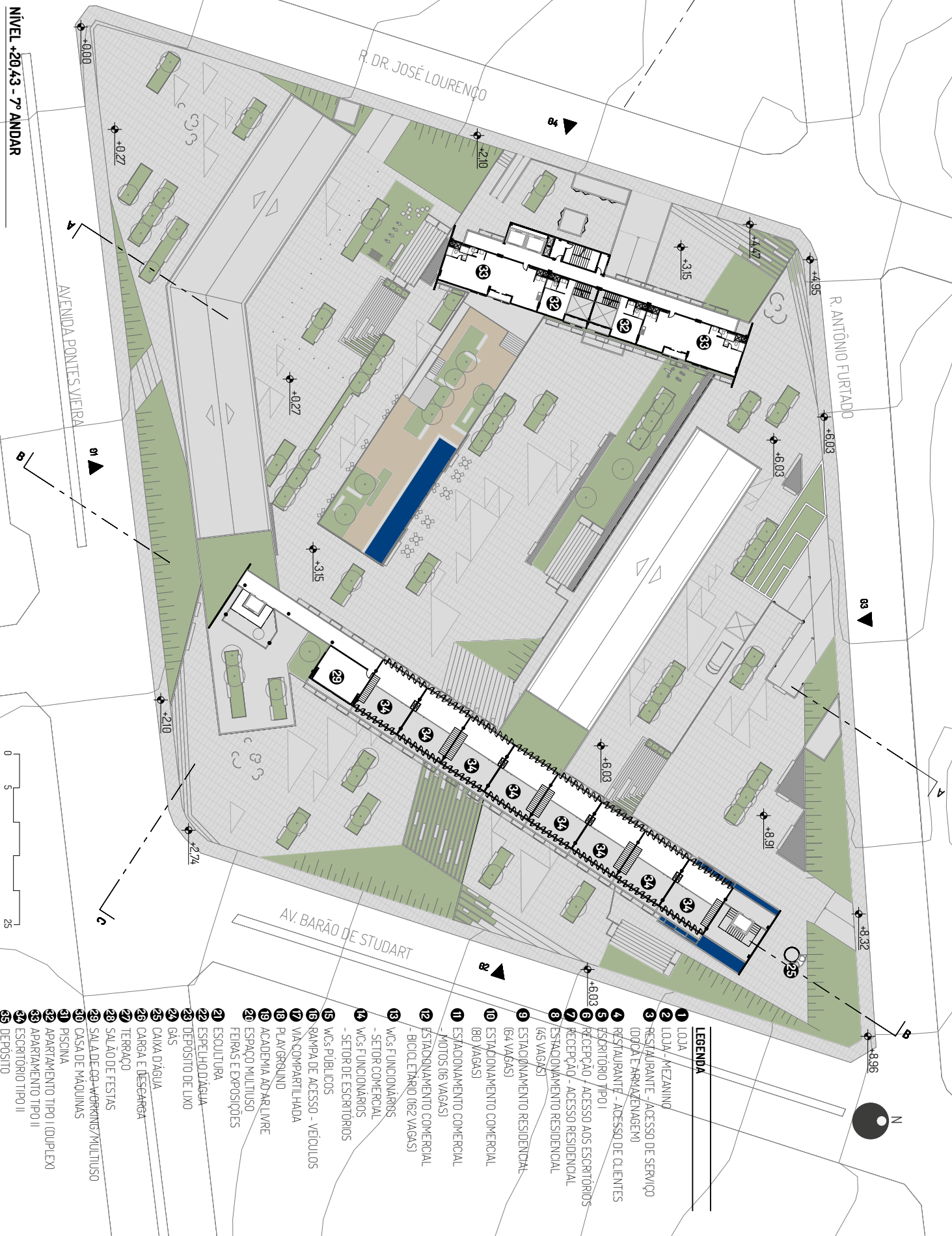
5.5.8

NIVEL +20,43

7º ANDAR

5.5.7

NIVEL +17,55



LEGENDA

- 1 LOJA
- 2 LOJA - MEZANINO
- 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (LOJA E ARMAZENAGEM)
- 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
- 5 ESCRITÓRIO TIPO I
- 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
- 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
- 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
- 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
- 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
- 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (MOTOS (6 VAGAS))
- 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (BICICLETARIO (62 VAGAS))
- 13 WCS FUNCIONÁRIOS
- 14 SETOR COMERCIAL - WCS FUNCIONÁRIOS
- 15 SETOR DE ESCRITÓRIOS - WCS PÚBLICOS
- 16 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
- 17 V/A COMPARTILHADA
- 18 PLAYGROUND
- 19 ACADEMIA AD-AR LIVRE
- 20 ESPAÇO MULTUSO FEIRAS E EXPOSIÇÕES
- 21 ESCULTURA
- 22 ESPELHO D'ÁGUA
- 23 DEPOSITO DE LIXO
- 24 GÁS
- 25 CAIXA D'ÁGUA
- 26 CARGA E DESCARGA
- 27 TERRAÇO
- 28 SALÃO DE FESTAS
- 29 SALA DE COZINHA/MULTUSO
- 30 CASA DE MÁQUINAS
- 31 PISCINA
- 32 APARTAMENTO TIPO I (DUPLIX)
- 33 APARTAMENTO TIPO II
- 34 ESCRITÓRIO TIPO II
- 35 DEPOSITO

NÍVEL +20.43 - 7º ANDAR

AVENIDA PONTES VIEIRA

R. DR. JOSÉ LOURENÇO

R. ANTÔNIO FURTADO

AV. BARÃO DE STUDART

0 5 25



5.5.9

NÍVEL - 2,61
SUBSÓLO

O nível subsolo apresenta os últimos níveis dos dois estacionamentos. No comercial tem-se 80 vagas. No residencial, 64 vagas, que somadas às 45 vagas do nível superior satisfazem 2 vagas por apartamento.

Os índices do projeto podem ser observado no quadro que segue:

QUADRO DE ÍNDICES	
Índice de aproveitamento.....	2,15
Taxa de ocupação.....	53%
Taxa de ocupação do subsolo	40,09%
Taxa de permeabilidade	31,76%

5.5.8

NÍVEL +20,43

SUBSOLO

R. DR. JOSÉ LOURENÇO

R. ANTÔNIO FURTADO

AVENIDA PONTES VEIIRA

AV. BARÃO DE STUDART

0 5 25

- LEGENDA**
- 1 LOJA
 - 2 LOJA - MEZANINO
 - 3 RESTAURANTE - ACESSO DE SERVIÇO (DOÇA E ARMAZENAGEM)
 - 4 RESTAURANTE - ACESSO DE CLIENTES
 - 5 ESCRITÓRIO TIPO I
 - 6 RECEPÇÃO - ACESSO AOS ESCRITÓRIOS
 - 7 RECEPÇÃO - ACESSO RESIDENCIAL
 - 8 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (45 VAGAS)
 - 9 ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL (64 VAGAS)
 - 10 ESTACIONAMENTO COMERCIAL (80 VAGAS)
 - 11 ESTACIONAMENTO COMERCIAL MOTOS (16 VAGAS)
 - 12 ESTACIONAMENTO COMERCIAL BICICLETÁRIO (82 VAGAS)
 - 13 VCS FUNDONÁRIOS
 - 14 SETOR COMERCIAL
 - 15 VCS FUNDONÁRIOS
 - 16 SETOR DE ESCRITÓRIOS
 - 17 VCS PÚBLICOS
 - 18 RAMPAS DE ACESSO - VEÍCULOS
 - 19 VIA COMPARTILHADA
 - 20 PLAYGROUND
 - 21 ACADEMIA AD-AR LIVRE
 - 22 ESPAÇO MULTUSO
 - 23 FEIRAS E EXPOSIÇÕES
 - 24 ESCULTURA
 - 25 ESPELHO D'ÁGUA
 - 26 DEPÓSITO DE LIXO
 - 27 GÁS
 - 28 CAIXA D'ÁGUA
 - 29 CARGA E DESCARGA
 - 30 TERRAÇO
 - 31 SALÃO DE FESTAS
 - 32 SALA DE DG-WORKING/MULTUSO
 - 33 CASA DE MÁQUINAS
 - 34 PISCINA
 - 35 APARTAMENTO TIPO I (DUPLIX)
 - 36 APARTAMENTO TIPO II
 - 37 ESCRITÓRIO TIPO II
 - 38 DEPÓSITO



NIVEL -2,61
5.5.9

5.5.10

CORTES

DESENHO 5.5.10 - A

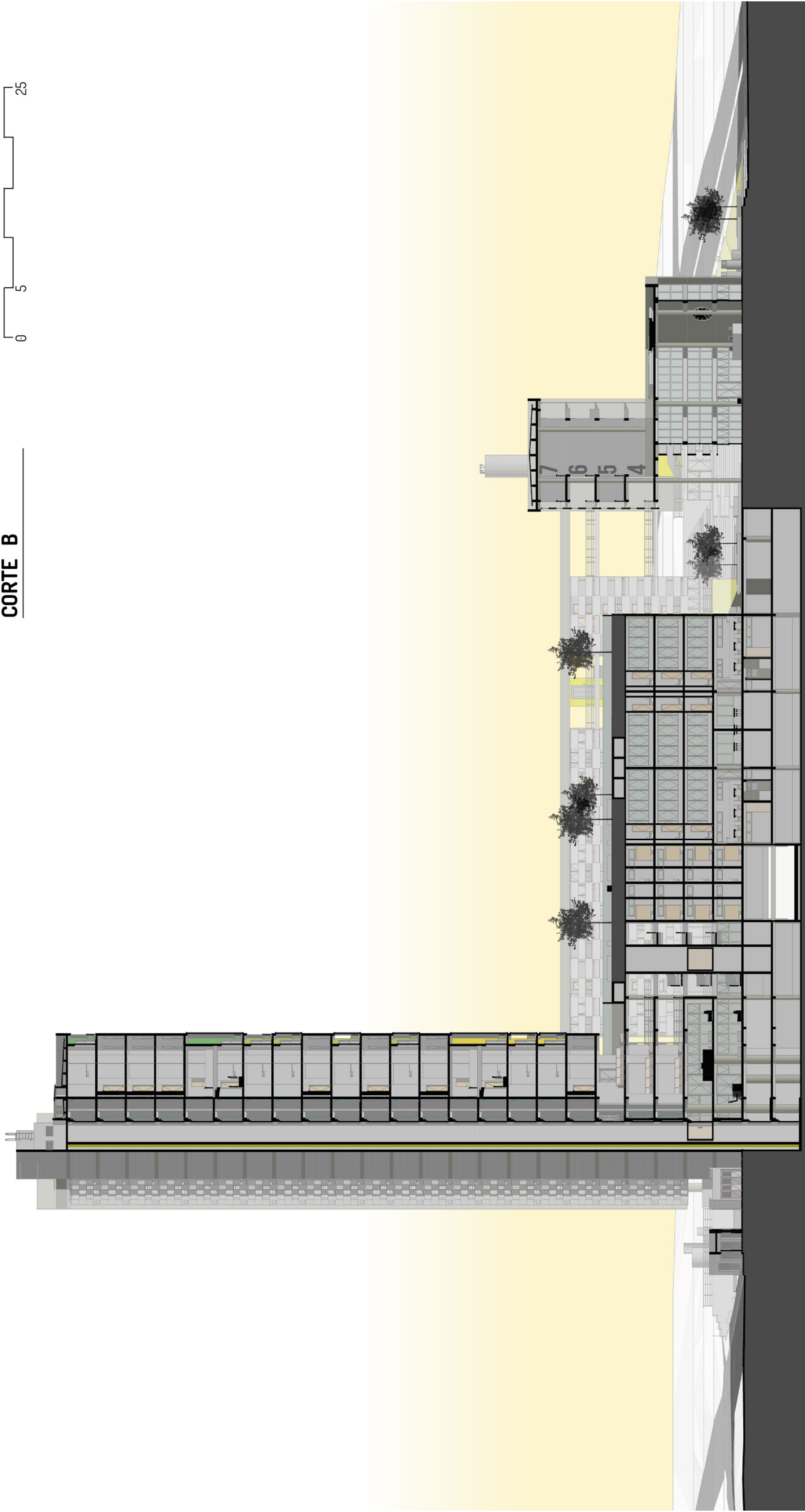
CORTE A

0 5 25

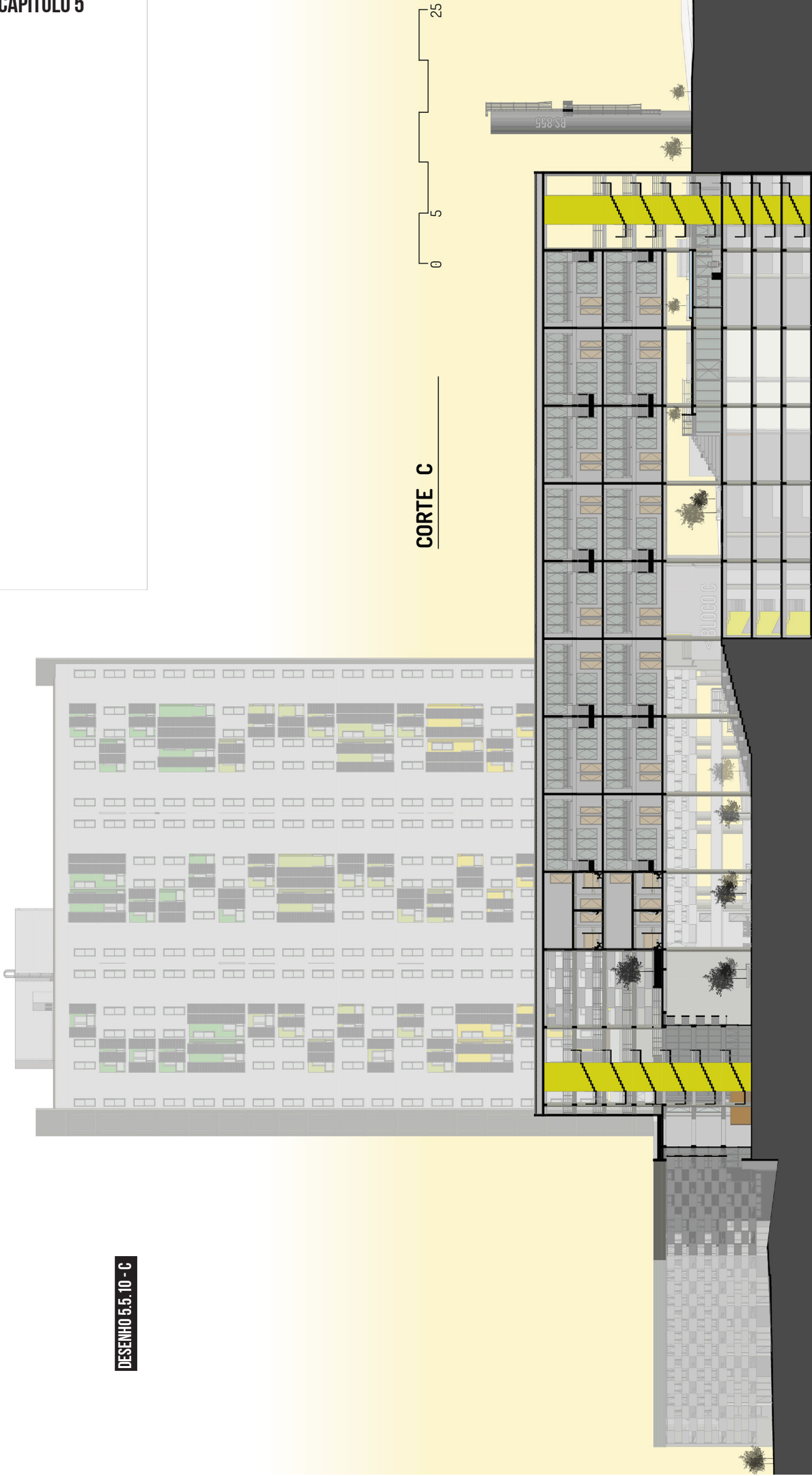


0 5 25

CORTE B



DESENHO 5.5.10 - C





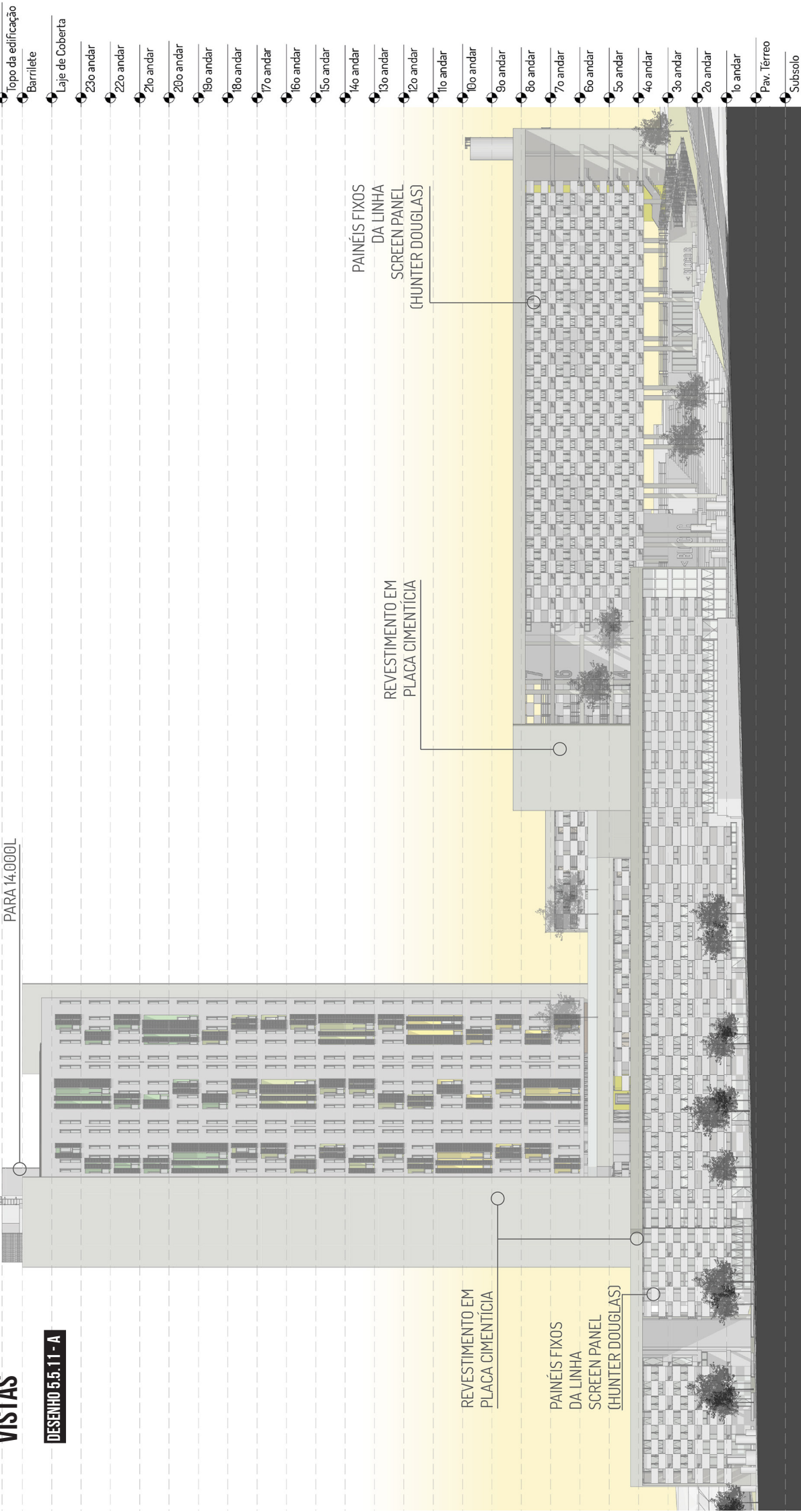
5.5.11

VISTAS

DESENHO 5.5.11 - A

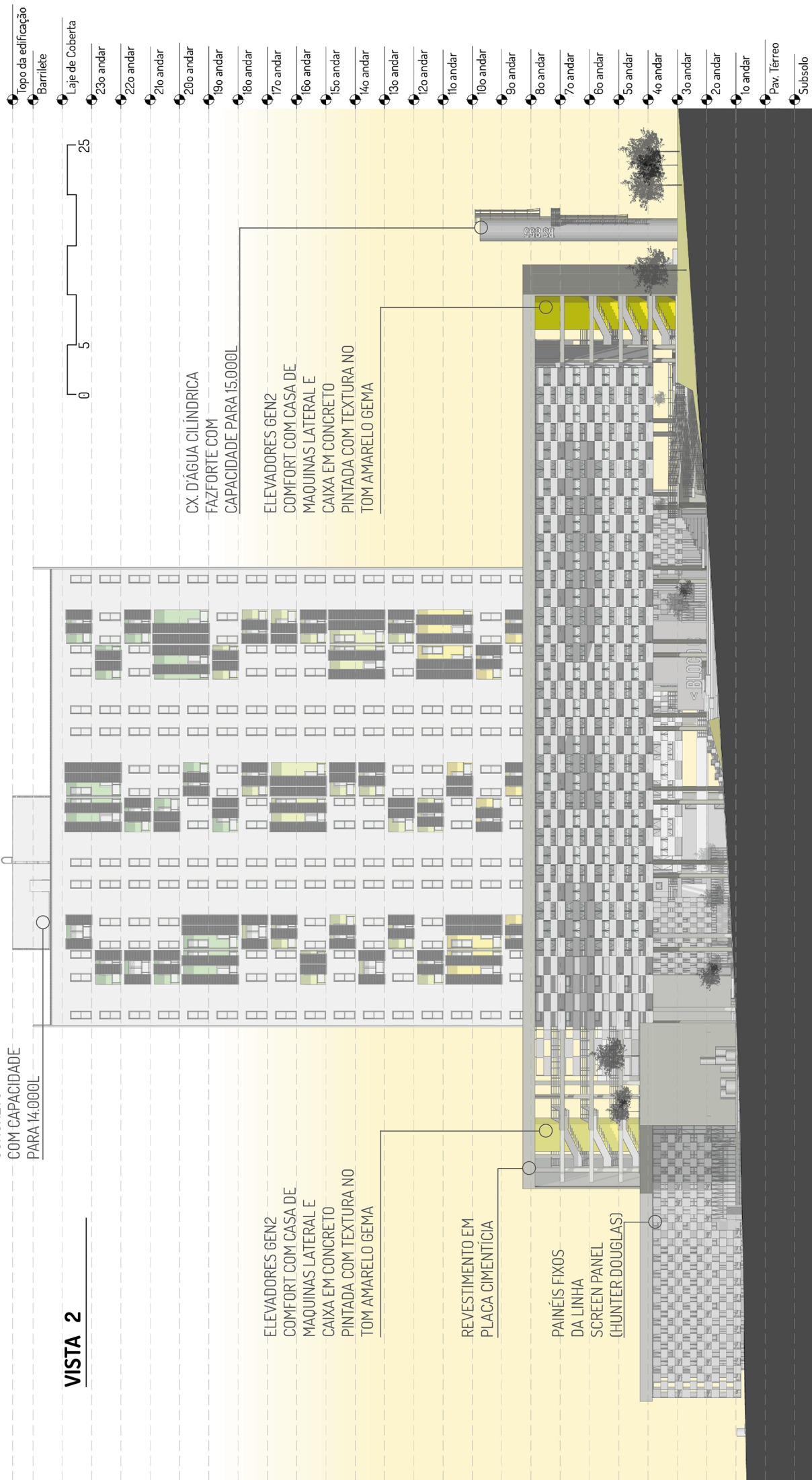
VISTA 1

CX. D'ÁGUA EM
CONCRETO
COM CAPACIDADE
PARA 14.000L

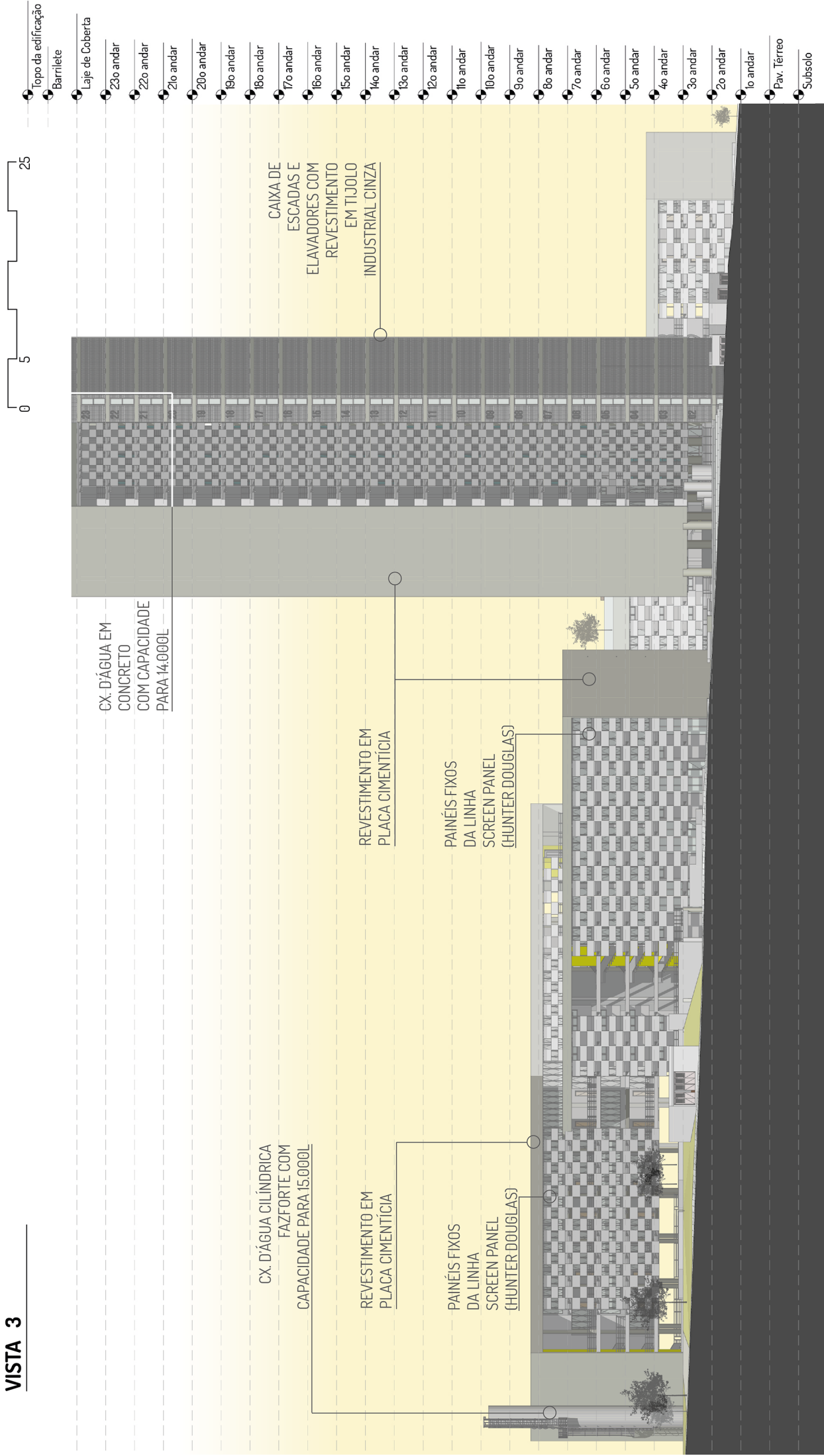


CX. D'ÁGUA EM
CONCRETO
COM CAPACIDADE
PARA 14.000L

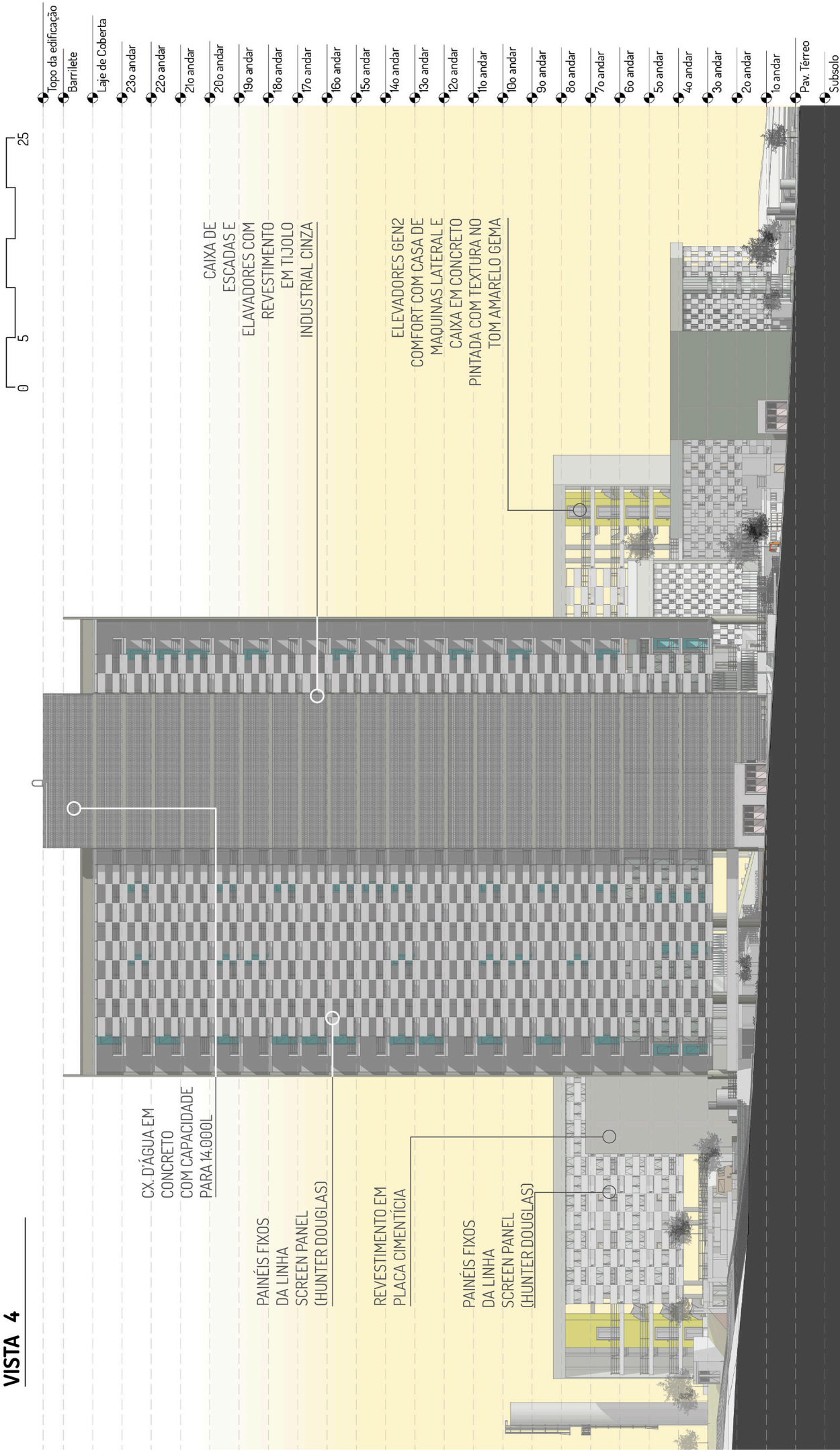
VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



5.5.12

PERSPECTIVAS



FIGURA 5.5.12 - A

Vista do acesso principal à praça, no cruzamento das avenidas Pontes Vieira e Barão de Studart.

Fonte: Elaboração do autor.



FIGURA 5.5.12 - B

Desníveis trabalhados com jogo de bancos, degraus e vegetação.
Fonte: Elaboração do autor.



FIGURA 5.5.12 - C

Praça de acesso na esquina entre a Av. Pontes Vieira e a rua Dr. José Lourenço. "Rasgo" no edifício e escultura marcam acesso. Comunicação visual do edifício informa níveis.

Fonte: Elaboração do autor.



FIGURA 5.5.12 - D

Playground na Praça 1 é envolto pelo edifício que serpenteia e se espalha no terreno.

Fonte: Elaboração do autor.

FIGURA 5.5.12 - E

Terraço privado da torre residencial.
Fonte: Elaboração do autor.





FIGURA 5.5.12 - F
Praça principal no centro da quadra abriga restaurantes que, junto aos demais usos do complexo, garantem movimento em diferentes horas do dia, inclusive à noite.
Fonte: Elaboração do autor.



06

**CONSIDERAÇÕES
FINAIS**

6.1

CONCLUSÃO

O espaço urbano, construído por diferentes agentes como o povo, o Mercado e o Estado, pode assumir, muitas vezes, configurações monótonas, soluções repetitivas e até mesmo nocivas do ponto de vista da vitalidade urbana. Este trabalho conclui-se como uma nova contribuição ao mercado local de Fortaleza, tanto do ponto de vista formal e estético, como da perspectiva de sua implantação em quadra aberta, ressaltando o próprio conceito-chave que guiou todo o processo de projeto: a diversidade de usos e sua integração.

Entretanto, a principal contribuição do projeto não está no que é visto por fora, mas sim no que ocorre dentro dos edifícios e como ocorre. Os jogos formais de cheios e vazios, molduras, cores e neutralidades não são nada mais que uma “casca” que encobre a essência fundamental do projeto, aquilo que está por detrás das paredes: a flexibilização.

Incluir o usuário, seus desejos e necessidades no processo de construção do espaço é fundamental para que a arquitetura não se torne obsoleta, para que seja duradoura. A flexibilização dos espaços foi concebida de forma tal para que o usuário possa configurar o espaço como desejar, e este, por sua vez, possa ser remodelado pelo próximo usuário.

Através das referências reunidas aqui, permite-se ir mais longe e aplicar o conceito de flexibilização e expansão nos mais diversos espaços, não só nas unidades de moradia, mas também nos ambientes de trabalho e comércio.

Este projeto conclui-se, enfim, como uma experiência de flexibilização e se afirma como contribuição diante do cenário arquitetônico local.

6.2

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAVALCANTE, Márcia Gadelha; SIMÕES JR., José Geraldo; HISSA, Marina Cavalcante. As legislações urbanísticas e a produção do edifício residencial na cidade de Fortaleza. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva. São Paulo, 2014.

FARR, Douglas. Urbanismo sustentável: desenho urbano com a natureza. - Porto Alegre: Bookman, 2013.

GEHL, Jan. Life between buildings. Using public space. London: Island Press, 2011.

GEHL, Jan. Cidade para pessoas. -1. Ed. - São Paulo: Perspectiva, 2013.

GIDDENS, Anthony. As consequências da Modernidade. São Paulo: UNESP, 1991.

GIDDENS, Anthony. Sociologia. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Pontes, 2000.

MACIEL, Carlos Alberto. Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário. Ou a arte de construir cidades insustentáveis. Arqtextos, 2013. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/14.163/4986>> acessado em 26 de outubro de 2015.

OLIVEIRA, R., Gilberto; MONT'ALVÃO, Cláudia. A Evolução Projetual de cozinhas residenciais - o papel e a importância da atuação do designer de produto. In: 9o Congresso Brasileiro de Pesquisa e Desenvolvimento em Design. 2010. PDF disponível em <http://www.leui.dad.puc-rio.br/arquivosartigos/oliveira_montalvao_p&ddesign_2010.pdf> acesso em 18/01/2016 às 19:30.

PAIVA, Ricardo Alexandre. Produção de Espaços Residenciais em Fortaleza: Tendências Contemporâneas em Questão. In: Produção Arquitetônica Contemporânea no Brasil. São Paulo: 2008.

PAIVA, Ricardo Alexandre; DIÓGENES, Beatriz Helena N. Caminhos da Arquitetura Moderna em Fortaleza: A contribuição do professor arquiteto José Neudson Braga. In: 4o DOCOMOMO norte/nordeste. 2012. PDF disponível em <http://www.repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/10154/1/2012_eve_caminhos.pdf> acesso em 28/11/2015 às 11:30.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Dos Cortiços aos Condomínios Fechados. As Formas de Produção de Moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza. Tese de Doutorado - Área de Concentração: Habitat - FAUUSP, São Paulo, 2012.

TOPALOV, Christian. Le Logement en France. Histoire d'une Marchandise Impossible. Paris: Presses de la Fondation Nationale des sciences politiques, 1987.

VARGAS, Heliana Comin; ARAÚJO, Cristina Pereira de. O Arquiteto e seus clientes. In: VARGAS, Heliana Comin (org.); Cristina Pereira de (org.). Arquitetura e Mercado Imobiliário. São Paulo: Manole, 2014.

_____. O ponto de vista do empreendedor. In: VARGAS, Heliana Comin (org.); Cristina Pereira de (org.). Arquitetura e Mercado Imobiliário. Arquitetura e Mercado Imobiliário. São Paulo: Manole, 2014.

_____. O Fator Localização revisitado. In: VARGAS, Heliana Comin (org.); Cristina Pereira de (org.). Arquitetura e Mercado Imobiliário. Arquitetura e Mercado Imobiliário. São Paulo: Manole, 2014.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamento - a modernização da moradia no Rio de Janeiro. in: análise social, vol. xxix, 1994, 581-597.

SITES

<<http://infograficos.oglobo.globo.com/economia/exemplos-de-plantas-de-apartamentos-de-dois-quartos-ao-longo-das-decadas.html?mobi=1>> acesso em 1 de novembro de 2015 às 16:50

<<http://www.archdaily.com/104147/central-st-giles-court-renzo-piano-fletcher-priest-architects>> acesso em 26 de novembro de 2015 às 20:00

<<http://www.elementalchile.cl/projects/lo-barnechea-ii/>> acesso em 76 de novembro de 2015 às 19:00

<http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/fgmf-arquitetos_/edificio-corujas/147#> acesso em 27 de novembro de 2015 às 21:00

<<http://www.archdaily.com.br/br/760768/estudio-arrudas-arquitetos-associados>> acesso em 28 de novembro de 2015 às 10:00

<<http://au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/224/artigo273219-2.aspx>> acesso em 28 de novembro de 2015 às 11:00

6.3

A N E X O S

LISTA DE DESENHOS

DESENHO 5.1.1
Planta baixa - Primeiro pavimento

DESENHO 5.1.2
Planta baixa - Segundo pavimento

DESENHO 5.1.3
Corte esquemático (sem escala)

DESENHO 5.1.4
Corte esquemático (sem escala)

DESENHO 5.1.5

Planta baixa

DESENHO 5.2.1

Planta baixa

DESENHO 5.2.2

Planta baixa - Primeiro pavimento

DESENHO 5.2.3

Planta baixa - Segundo pavimento

DESENHO 5.2.4
Corte esquemático (sem escala)

DESENHO 5.2.5
Corte esquemático (sem escala)

DESENHO 5.3.1
Planta baixa - Primeiro pavimento

DESENHO 5.3.2
Planta baixa - Segundo pavimento

DESENHO 5.3.3
Corte esquemático (sem escala)

DESENHO 5.4
Planta de Implantação e Coberta

DESENHO 5.5.1

Nível +0,27

DESENHO 5.5.2

Nível +3,15

DESENHO 5.5.3

Nível +6,03

DESENHO 5.5.4

Nível +8,91

DESENHO 5.5.5

Nível +11,79

DESENHO 5.5.6

Nível +14,67

DESENHO 5.5.7 - A

Pavimento Tipo - Torre Residencial

DESENHO 5.5.7 - B

Nível +17,55

DESENHO 5.5.8

Nível +20,43

DESENHO 5.5.9

Nível -2,61

DESENHO 5.5.10 - A

Corte A

DESENHO 5.5.10 - B

Corte B

DESENHO 5.5.10 - C

Corte C

DESENHO 5.5.11 - A

Vista 1

DESENHO 5.5.11 - B

Vista 2

DESENHO 5.5.11 - C

Vista 3

DESENHO 5.5.11 - D

Vista 4

LISTA DE FIGURAS

68	FIGURA 2.2.1	25
	Exemplos de plantas de apartamentos de dois quartos ao longo das décadas (1970/2010)	
69	FIGURA 2.2.2	27
	Plantas de apartamentos com três quartos ofertados pelo mercado em diferentes bairros de Fortaleza	
71	FIGURA 2.2.3	29
	O valor de signo da habitação	
74	FIGURA 2.2.4	30
	Residencial - Clube	
76	FIGURA 2.3.1	33
	Ópera de Oslo, Noruega	
77	FIGURA 2.3.2	34
	Lower Manhattan	
76	FIGURA 2.3.3	35
	Copan, São Paulo	
77	FIGURA 3.0	41
	Central St. Giles, Londres	
79	FIGURA 3.1.1	42
	Central St. Giles Court, em Londres	
79	FIGURA 3.1.2	43
	Corte esquemático	
79	FIGURA 3.1.3	43
	O pátio central	
81	FIGURA 3.1.4	43
	O conjunto Central St. Giles Court e o contraste com Central London	
85	FIGURA 3.2.1	44
	Lo Barnechea, em Santiago	
87	FIGURA 3.2.2	45
	Design participativo	
89	FIGURA 3.2.3	45
	Lo Barnechea, em Santiago	
91	FIGURA 3.3.1	46
	Edifício Corujas	
93	FIGURA 3.3.2	47
	Jardins, varandas e terraços	
95	FIGURA 3.3.3	47
	Intenso uso da madeira	
96	FIGURA 3.3.4	47
	Comunicação visual	
97	FIGURA 3.4.1	48
	Estúdio Arrudas	
99	FIGURA 3.4.2	49
	Flexibilidade do interior	
101	FIGURA 3.4.3	49
	Implantação do edifício em terreno acidentado	

FIGURA 3.4.4	49
Planta do pavimento de acesso	
FIGURA 3.4.5	49
Corte	
FIGURA 3.4.5	49
Corte	
FIGURA 3.5.1	50
Condomínio Edifício Palácio Coronado	
FIGURA 3.5.2	51
O Edifício Palácio Coronado e sua relação com o entorno	
FIGURA 4.1	56
Foto do Terreno	
FIGURA 4.2	56
Foto do Terreno	
FIGURA 4.3	56
Foto do Terreno	
FIGURA 4.4	56
Foto do Terreno	
FIGURA 5.1.1	67
Diagrama - concepção da unidade	
FIGURA 5.1.2	70
Diagrama - concepção da unidade	
FIGURA 5.2.1	73
Diagrama - concepção da unidade	
FIGURA 5.2.2	75
Diagrama - concepção da unidade	
FIGURA 5.3	78
Diagrama - concepção da unidade	
FIGURA 5.4.1	80
Identificação dos blocos	
FIGURA 5.4.2	81
Processo de implantação	
FIGURA 5.5.12 - A	110
Perspectiva	
FIGURA 5.5.12 - B	111
Perspectiva	
FIGURA 5.5.12 - C	112
Perspectiva	
FIGURA 5.5.12 - D	113
Perspectiva	
FIGURA 5.5.12 - E	114
Perspectiva	
FIGURA 5.5.12 - F	115
Perspectiva	

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 2.1.1	20
Proporção de unidades domésticas unipessoais - Países selecionados - 2010	
GRÁFICO 2.1.2	21
Distribuição das pessoas de 10 anos ou mais de idade, por estado civil	
GRÁFICO 2.1.3	21
Distribuição das unidades domésticas por tipo-Brasil 2000/2010	

LISTA DE MAPAS

MAPA 4.1	57
Contexto Urbano	
MAPA 4.2	58
Classificação Viária	
MAPA 4.3	59
Mapa de Usos	
MAPA 4.4	60
Mapa de Gabaritos	

LISTA DE TABELAS


TABELA 2.1.1	20
Taxa de fecundidade total e diferença relativa, segundo as Grandes Regiões - 2000/2010	


FONTES UTILIZADAS


Dosis Regular


Dosis Bold


BEBAS NEUE

 #f7df51 C=0 M=12 Y=85 K=0

 #ffffff C=0 M=0 Y=0 K=0


 #b2b2b1 C=0 M=0 Y=0 K=40


 #878786 C=0 M=0 Y=0 K=60

 #000000 C=0 M=0 Y=0 K=100

RENAN MARINHO

DIAGRAMAÇÃO + RENDERING

 renanmarinho@hotmail.com

 /marinhorenan

Este trabalho traz como principal objeto de estudo a produção habitacional desenvolvida pelo mercado imobiliário formal para as classes média e alta da sociedade e seus impactos urbanos, no contexto da metrópole fortalezense. Em meio a uma comunidade global, onde os hábitos e modos de vida estão em constante mutação, faz-se uma reflexão acerca de como a globalização e os novos formatos de família devem repercutir no habitar contemporâneo. O projeto arquitetônico, produto deste trabalho, objetiva a adequação à diversidade dos hábitos contemporâneos tendo a flexibilidade como premissa e tenta diferenciar-se da produção local, baseando-se na crítica à produção imobiliária de Fortaleza em três aspectos: o social, o arquitetônico e a relação com o contexto urbano. Busca-se, através deste, contribuir para a produção imobiliária local, proporcionando novas formas de morar, trabalhar e viver a cidade.
