

AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DE VISTAS A PARTIR DE APARTAMENTOS EM EDIFÍCIOS ALTOS¹

GREGOLETTO, Débora (1); REIS, Antônio Tarcísio (2)

(1) UFRGS, e-mail: deboragrego@gmail.com; (2) UFRGS, e-mail: tarcisio.reis@ufrgs.br

RESUMO

O objetivo deste artigo é avaliar a qualidade de vistas a partir da janela principal da sala de estar de apartamentos situados em edifícios altos em diferentes contextos urbanos. Adicionalmente, é investigado se a vista é um fator importante na escolha do imóvel e se as vistas a partir de apartamentos em andares mais altos, as mais valorizadas no mercado imobiliário, são percebidas como as mais satisfatórias pelos seus moradores. A coleta de dados foi realizada através de questionários acessados via internet por 76 moradores de apartamentos situados em edifícios altos (com 14, 18 e 21 pavimentos) em Porto Alegre, divididos em três grupos: moradores de "andares baixos" (até o 5º pavimento), de "andares intermediários" (do 6º ao 9º pavimento) e de "andares altos" (a partir do 10º pavimento). A análise de dados foi realizada através de testes estatísticos não-paramétricos. Os principais resultados revelam que tanto o andar de moradia quanto o contexto onde as edificações estão inseridas parecem afetar a avaliação da vista, com as vistas a partir de andares intermediários e altos tendendo a ser as mais satisfatórias. Contudo, tanto em andares baixos e intermediários, quanto em andares altos, as vistas podem ser bloqueadas ou parcialmente bloqueadas por outros edifícios altos.

Palavras-chave: avaliação estética, qualidade de vistas, edifícios altos

ABSTRACT

The purpose of this paper is to evaluate the quality of views from the main window of the living room of apartments located in tall buildings in different urban contexts. Additionally, it is investigated if the view is an important factor in the property choice and if their users perceive views from apartments on higher floors, the most valued by the real estate, as the most satisfactory. Data collection was carried through questionnaires accessed via internet by 76 residents of apartments located in tall buildings (with 14, 18 and 21 floors) in Porto Alegre, divided into three groups: residents of "lower floors" (up to the 5th floor), of "intermediate floors" (from 6th to 9th floor) and "upper floors" (from the 10th floor). Data was analyzed using non-parametric statistical tests. The main results show that both the floor level and the buildings' context appear to affect the evaluation of the view, with views from intermediate and upper floors tending to be the most satisfactory. However, both on lower and intermediate floors, as on higher floors, the views can be blocked or partially blocked by other tall buildings.

Keywords: aesthetics evaluation, quality of views, tall buildings.

¹ GREGOLETTO, Débora; REIS, Antônio Tarcísio. Avaliação da qualidade de vistas a partir de apartamentos em edifícios altos. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2016.

1 INTRODUÇÃO

A importância da estética das cidades para a qualidade de vida de seus usuários tem sido evidenciada em diversos estudos (p. ex. KAPLAN; KAPLAN; RYAN, 1998; REIS; BARCELOS; LAY, 2008; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010). Os edifícios altos estão entre os elementos que mais se destacam na paisagem das cidades contemporâneas, impactando significativamente na estética urbana (MACEDO, 1991; GONÇALVES, 2010). Entre os principais impactos negativos gerados pelos edifícios altos na paisagem urbana, conforme as percepções dos usuários do espaço urbano, estão as barreiras visuais formadas pelos edifícios altos e o consequente bloqueio das vistas e dos elementos naturais nas cidades (GREGOLETTO; REIS, 2012). Os bloqueios das vistas podem ser percebidos, principalmente, a partir de andares inferiores das edificações. Por outro lado, vistas de áreas urbanas observadas a partir de andares altos tem sido mencionadas como aspectos positivos de edifícios altos (GONÇALVES, 1999; GIFFORD, 2007).

A relevância da qualidade estética das vistas a partir das janelas dos edifícios tem sido identificada em diversos estudos, por exemplo, envolvendo apartamentos, escritórios, prisões e hospitais (p. ex. KAPLAN; KAPLAN; RYAN, 1998; KAPLAN, 2001). A existência de vistas esteticamente atraentes a partir das edificações não depende, exclusivamente, da dimensão das aberturas, mas sim da sua orientação para pontos de interesse no exterior (REIS; AMBROSINI; LAY, 2004; REIS; BARCELOS; LAY, 2008). Conforme verificado por vários autores (p. ex. LYNCH, 1960; NASAR, 1998; KAPLAN; KAPLAN; RYAN, 1998; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010), os ambientes preferidos pelas pessoas e, logo, as vistas a partir de edificações, tendem a se caracterizar pela presença de elementos naturais (p.ex., árvores, gramados e lagos), por campos visuais amplos, organizados e com alguma variação.

As vistas amplas, principalmente quando associadas a elementos naturais, tendem a ser as vistas mais apreciadas (KAPLAN; KAPLAN, 1982, REIS; AMBROSINI; LAY, 2004; REIS; BARCELOS; LAY, 2008; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010). As vistas amplas podem também ser preferidas devido ao seu significado como *status*, associado com grandes espaços abertos privados e a riqueza necessária para adquirir tais espaços (NASAR, 1998).

Por outro lado, vistas esteticamente não atraentes ou desagradáveis tendem a estar associadas a edifícios muito próximos, fachadas monótonas, paredes cegas e muros (NASAR, 1992; REIS; AMBROSINI; LAY, 2004; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010). No caso dos edifícios altos, podem ser visualizados outros elementos pouco atraentes tais como telhados ou terraços das edificações mais baixas contendo caixas d'água, chaminés e equipamentos de ar condicionado (FORD, 2000). Ainda, estudos (p. ex. CIBSE, 1987; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010) revelam uma queda acentuada nos níveis de satisfação quando o céu é totalmente ou parcialmente obstruído na vista; assim os moradores dos andares inferiores, nos edifícios altos tenderiam a possuir uma vista com menor qualidade.

No contexto residencial e de turismo, o papel da vista é refletido em indicadores econômicos, como valor do aluguel, da habitação, e até mesmo tarifa de quarto de hotel. A vista é também suscetível de ser mencionada como uma comodidade em anúncios para a habitação temporária e permanente (KAPLAN, 2001). No Brasil, os apartamentos situados em andares mais elevados tendem a possuir valorização imobiliária maior do que aqueles situados em andares mais baixos, principalmente, devido à possibilidade de vistas mais qualificadas. Para o SECOVI-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, 2012), o principal ponto considerado na hora de escolher o apartamento é a vista, o que explica o maior valor de mercado dos imóveis em andares altos. Mas não basta o apartamento estar localizado em andar alto, é necessário que a vista seja interessante, voltada para áreas verdes ou para uma visão panorâmica sobre a cidade para que a beleza seja considerada um atrativo do imóvel (SECOVI, 2012). Em oposição à valorização imobiliária dos andares altos, para Gehl (2010), a interação entre os edifícios altos e o espaço urbano no seu entorno é excelente nos dois andares mais baixos e razoável a partir do terceiro, quarto e quinto andares, de onde se pode assistir e acompanhar a vida da cidade. Acima de cinco andares a situação muda drasticamente, pois detalhes não podem ser vistos, as pessoas no nível do solo não podem ser reconhecidas nem contatadas.

Logo, existem informações acerca da importância da qualidade estética da vista do interior para o exterior das edificações assim como os aspectos que tendem a caracterizar uma vista esteticamente atraente. Contudo, são necessários mais estudos que possibilitem avaliar a qualidade das vistas a partir de edifícios altos, a fim de verificar se as vistas a partir de apartamentos situados em andares mais elevados são percebidas como mais satisfatórias pelos seus usuários do que as vistas a partir de andares mais baixos, além de verificar se a vista é um fator importante na escolha do imóvel. Assim, é objetivo deste trabalho investigar o nível de satisfação dos moradores com as vistas observadas a partir da janela principal da sala de estar de apartamentos situados em distintos andares de edifícios altos em diferentes contextos urbanos, as razões para tais níveis de satisfação, e se tais vistas constituem um fator importante na escolha do imóvel.

2 METODOLOGIA

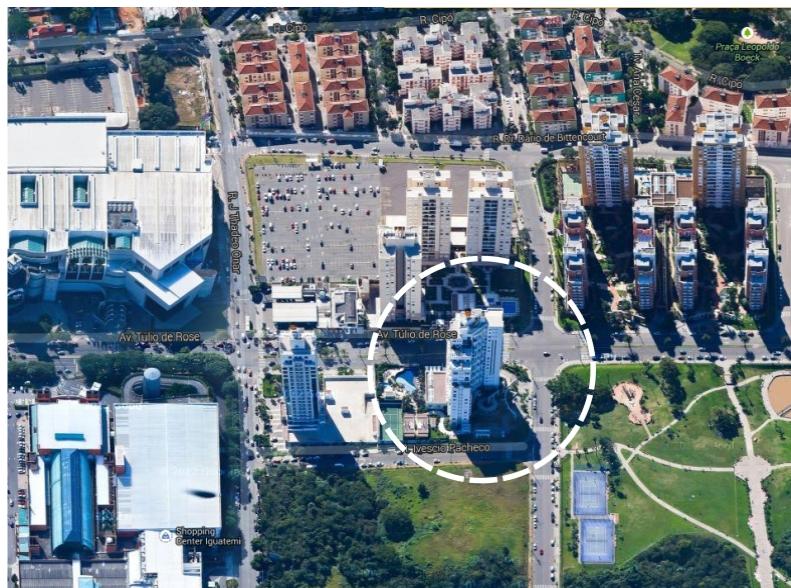
A coleta de dados foi realizada através de questionários aplicados via internet para moradores de edifícios ou condomínios verticais da cidade de Porto Alegre-RS com altura acima de 10 pavimentos, altura esta considerada como limite para que a edificação seja considerada edifício alto (GREGOLETTI; REIS, 2012). O emprego da internet para preenchimento de questionários através de programa como o Lime Survey possibilita a obtenção de um maior número de respondentes em um determinado espaço de tempo, a redução do tempo de aplicação dos questionários e da tabulação dos dados. O Lime Survey tem sido utilizado em diversos

estudos (GREGOLETTO *et al.*, 2013; JOHN, 2012) e se mostrado bastante satisfatório, eliminando também possíveis erros na tabulação dos dados, uma vez que estes são transferidos diretamente deste programa para a planilha do programa estatístico SPSS/PC. Foi encaminhada via e-mail para os respondentes uma carta de apresentação da pesquisa contendo o *link* de acesso ao questionário.

Inicialmente foram selecionados 15 edifícios altos representando diferentes contextos urbanos da cidade de Porto Alegre. Após o prazo estipulado de 20 dias para retorno do questionário, somente 4 edifícios apresentaram respondentes na maioria dos andares das edificações e assim fizeram parte da amostra de edifícios altos. Desse modo, as edificações que fizeram parte do estudo não podem ser consideradas representativas de toda a cidade de Porto Alegre, mas sim de contextos urbanos específicos, conforme segue:

O Condomínio 1 (Figura 1) está situado junto ao Parque Germânia. A área é caracterizada pela presença de diversos edifícios altos no entorno do parque. O edifício possui 18 pavimentos com 11 apartamentos em cada andar, dos quais 7 apartamentos são voltados para a área verde e os demais possuem vistas relativamente amplas para outras edificações ou para terrenos não ocupados.

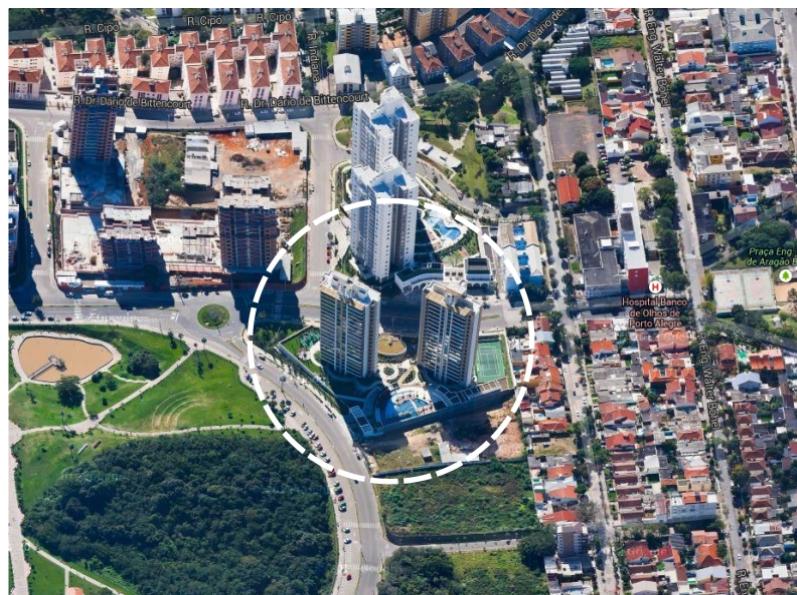
Figura 1- Condomínio 1



Fonte: Google Maps, 2013

O Condomínio 2 (Figura 2) também está situado junto ao Parque Germânia, e se trata de um condomínio vertical composto por duas torres residenciais com 18 pavimentos cada e 2 apartamentos por andar em cada torre. Todas as janelas das salas de estar dos apartamentos são voltadas para o parque, propiciando vistas amplas e com presença de vegetação.

Figura 2- Condomínio 2



Fonte: Google Maps, 2013

O Condomínio 3 (Figura 3) é composto por seis torres residenciais com 21 pavimentos cada – 17 andares de apartamentos e 4 de garagens - e 12 apartamentos por andar em cada torre. As janelas das salas de estar estão voltadas para diferentes situações urbanas incluindo vistas para outras torres do mesmo condomínio. Em função destes edifícios serem os mais altos do contexto, as vistas dos apartamentos voltados para a rua são amplas, assim como as vistas para os fundos pela presença de arborização.

Figura 3 - Condomínio 3

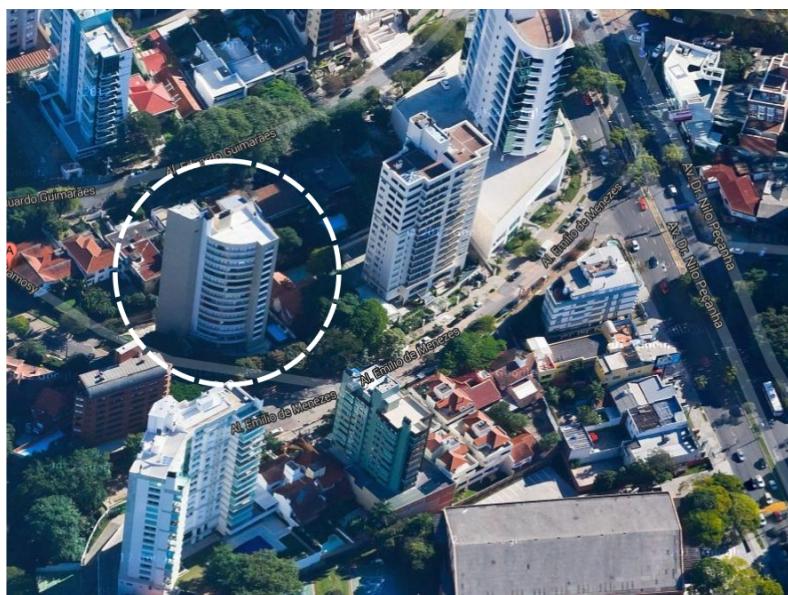


Fonte: Google Maps, 2013

O Condomínio 4 (Figura 4) está situado em uma zona onde são permitidas alturas até 52 metros, sendo a presença de edifícios altos residenciais ou comerciais no entorno relativamente recente e decorrente da substituição

das residências. O edifício possui 14 pavimentos, com um apartamento por andar e com todas as janelas das salas de estar dos apartamentos voltadas para a mesma área. As vistas dos andares mais baixos permitem a visualização da arborização na rua, enquanto nos andares mais elevados, mesmo com a presença de outros edifícios altos, as vistas se tornam mais amplas e possibilitam a visualização de área aberta esportiva de uma escola próxima.

Figura 4 – Condomínio 4



Fonte: Google Maps, 2013

O questionário foi constituído por questões relativas às características compostionais dos respondentes e por questões relativas à avaliação estética da vista a partir da janela principal da sala dos apartamentos dos respondentes, às razões para tais avaliações, e à importância de tais vistas na escolha do imóvel. Seis vistas representativas daquelas existentes a partir de edifícios altos em Porto Alegre foram incluídas no questionário para que o respondente pudesse indicar, dentre estas, aquela similar à vista da janela da sala de estar de seu apartamento (Figura 5).

A amostra de respondentes do questionário foi constituída por 76 respondentes - 10 moradores do Condomínio 1, 12 moradores do Condomínio 2, 47 moradores do Condomínio 3 e 7 moradores do Condomínio 4. Além de estarem divididos em grupos conforme o condomínio em que residem, os respondentes foram agrupados conforme o andar do apartamento: "andares baixos" - até o 5º pavimento; "andares intermediários" - do 6º ao 9º pavimento; e "andares altos" - a partir do 10º pavimento.

Figura 5 – Vistas representativas daquelas existentes a partir de edifícios altos



Fonte: Elaborado pelos autores

Os dados de natureza quantitativa provenientes dos questionários, caracterizados como variáveis nominais e ordinais, foram analisados no programa estatístico SPSS/PC através de frequências e de testes estatísticos não-paramétricos como: tabulação cruzada (Phi) - revela relações estatisticamente significativas entre duas variáveis nominais; Kruskal-Wallis - revela a existência de diferenças estatisticamente significativas entre as avaliações de um mesmo aspecto (variável ordinal) por três ou mais amostras independentes (variável nominal) e Kendall W - revela a existência de diferenças estatisticamente significativas entre as avaliações de três ou mais aspectos ou amostras dependentes (variável ordinal) por um mesmo grupo (variável nominal) (LAY; REIS, 2005).

3 RESULTADOS

A avaliação da vista a partir da janela principal da sala de estar de seus apartamentos nos quatro condomínios selecionados, pelo total dos respondentes, foi expressivamente positiva (87,8% - Tabela 1). As principais justificativas citadas para as avaliações positivas foram a "vista ampla", a "existência de céu visível" e a "existência de vegetação".

Verifica-se que a maioria dos respondentes mora em apartamentos nos andares altos (70,3% - 52 de 74; Tabela 1), o que, aliado às características dos contextos (com áreas abertas e quantidade reduzida de edifícios altos, principalmente, nos casos dos Condomínios 1 e 2 – Figuras 1 e 2), permite compreender os tipos de vistas predominantes a partir da janela da sala dos apartamentos, assim como as suas avaliações positivas. As características dos contextos dos condomínios também possibilitam entender porque apenas 20% (2 de 10) dos moradores dos andares baixos indicaram as vistas

2 e 4 (vistas reduzidas com edificações; Figura 5) como semelhantes àquelas visualizadas a partir da janela da sala de estar do apartamento (Tabela 2), justamente os respondentes do Condomínio 3 (Figura 3), aquele com a maior proximidade entre os edifícios altos. Neste mesmo Condomínio 3, estão os únicos moradores de andares altos (3 de 52) que indicaram a vista 2 (vista reduzida com edificações; Figura 5), aquela que, conforme outros estudos sobre a qualidade das vistas (p.ex., REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010), pode ser considerada como uma das vistas menos satisfatórias dentre as seis apresentadas.

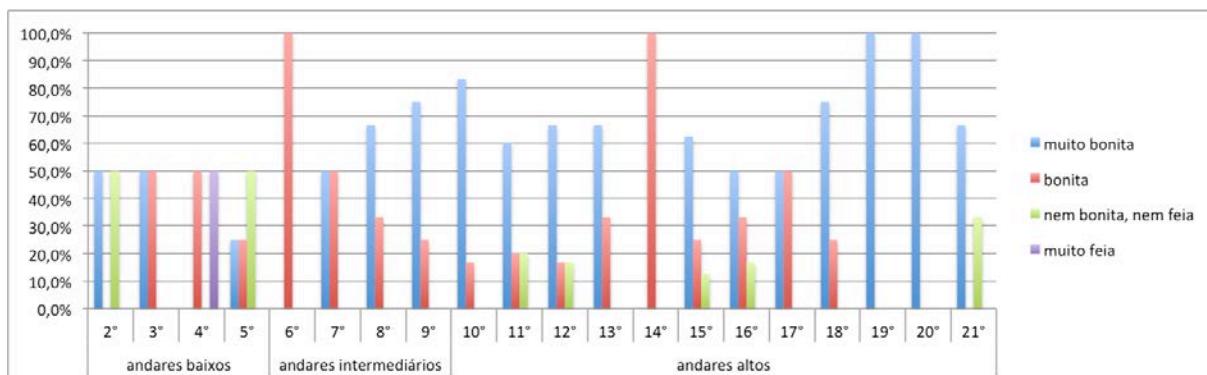
Tabela 1: Avaliação da vista a partir da janela da sala do apartamento

Avalie a vista a partir da janela principal da sala de estar (ou sacada) de seu apartamento:	Total da amostra	Condomínios selecionados				Andar de moradia		
		Condomínio 1	Condomínio 2	Condomínio 3	Condomínio 4	Andares baixos	Andares intermediários	Andares altos
Muito bonita	43 (58,1)	6 (60,0)	11 (100)	22 (47,8)	4 (57,1)	3 (30,0)	6 (50,0)	34 (65,4)
Bonita	22 (29,7)	4 (40,0)	0 (0)	16 (34,0)	2 (28,6)	3 (30,0)	6 (50,0)	13 (25,0)
Nem bonita, nem feia	8 (10,8)	0 (0)	0 (0)	7 (14,9)	1 (14,3)	3 (30,0)	0 (0)	5 (9,6)
Feia	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Muito feia	1 (1,4)	0 (0)	0 (0)	1 (2,1)	0 (0)	1 (10,0)	0 (0)	0 (0)
Total	74 (100)	10 (13,5)	11 (14,9)	46 (61,1)	7 (9,5)	10 (13,5)	12 (16,2)	52 (70,3)
mvo K-W	-	35,00	22,00	41,66	38,07	51,20	38,25	34,69

Fonte: elaborado pelos autores

Notas: Os valores entre parênteses referem-se aos percentuais em relação ao total de respondentes em cada grupo de moradores; mvo K-W = média dos valores ordinais obtida pelo teste Kruskal-Wallis (os valores menores referem-se aos grupos mais satisfeitos).

Figura 6: Avaliação das vistas a partir da janela do apartamento de acordo com o andar de moradia



Fonte: elaborado pelos autores

Nota: os percentuais indicam a quantidade de moradores que avaliaram as vistas em cada pavimento.

Contudo, foi encontrada uma diferença estatisticamente significativa (K-W, $\chi^2=6,387$, $\text{sig.}=0,041$) entre as avaliações das vistas pelos moradores de andares baixos, intermediários e altos. Nos andares intermediários e altos o grau de satisfação com a vista foi maior (100% e 90,4% de avaliações positivas, respectivamente) do que nos andares baixos (60% de avaliações

positivas) (Tabela 1 e Figura 6). Embora existam avaliações positivas das vistas em todos os pavimentos, estas ocorrem especialmente acima do 8º andar. Já as vistas consideradas negativas foram verificadas somente no 4º andar do Condomínio 3, caracterizadas pela proximidade de outras edificações (Tabela 1 e Figura 6).

Ainda que tenha sido encontrada uma diferença estatisticamente significativa ($K-W$, $\chi^2=9,760$, $sig.=0,021$) entre as avaliações das vistas a partir da janela da sala de estar dos apartamentos, pelos moradores dos Condomínios 1, 2, 3 e 4, tal diferença está na intensidades das avaliações positivas das vistas: os moradores dos Condomínios 1 e 2 (Figuras 1 e 2), localizados junto a áreas verdes estão mais satisfeitos com as vistas (100% de avaliações positivas em cada um dos dois condomínios) do que aqueles nos Condomínios 3 e 4 (81,8% e 85,7% de avaliações positivas, respectivamente; Figuras 3 e 4) que estão em áreas urbanas com a presença bem menor de verde (Tabela 1). Os moradores do Condomínio 2 (Figura 2) são os respondentes que mais estão satisfeitos com a qualidade da vista a partir da janela da sala do seu apartamento, enquanto que os moradores do Condomínio 3 (Figura 3) são aqueles que apresentam menor satisfação com a vista.

Tabela 2: Indicação da vista que mais se assemelha com a vista a partir da janela da sala do apartamento

Indicação de vista semelhante	Característica da vista	Vista 1	Vista 2	Vista 3	Vista 4	Vista 5	Vista 6	Total
		Vista ampla + céu visível	Vista reduzida + edificação	Vista ampla + vegetação	Vista reduzida + edificação	Vista intermediária + céu visível	Vista reduzida + vegetação	
	Total da amostra	24 (32,4)	4 (5,4)	39 (52,7)	1 (1,4)	4 (5,4)	2 (2,7)	74 (100)
Edifícios selecionados	Condomínio 1	0 (0)	0 (0)	9 (90,0)	0 (0)	1 (10,0)	0 (0)	10 (13,5)
	Condomínio 2	0 (0)	0 (0)	11 (100)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	11 (14,9)
	Condomínio 3	23 (50,0)	4 (8,7)	15 (32,6)	1 (2,2)	3 (6,5)	0 (0)	46 (62,1)
	Condomínio 4	1 (14,3)	0 (0)	4 (57,1)	0 (0)	0 (0)	2 (28,6)	7 (9,5)
Andar de moradia	Andares baixos	1 (10,0)	1 (10,0)	4 (40,0)	1 (10,0)	1 (10,0)	2 (20,0)	10 (13,5)
	Andares intermediários	5 (41,7)	0 (0)	5 (41,7)	0 (0)	2 (16,7)	0 (0)	12 (16,2)
	Andares altos	18 (34,6)	3 (5,8)	30 (57,7)	0 (0)	1 (1,9)	0 (0)	52 (70,3)

Fonte: elaborado pelos autores

Notas: os valores entre parênteses referem-se aos percentuais em relação ao total de respondentes

Dentre as seis vistas apresentadas (Figura 5), a vista 3 (vista ampla com vegetação em primeiro plano) foi aquela indicada pela totalidade dos respondentes no Condomínio 2, por 90% daquelas no Condomínio 1, por 57,1% dos moradores no Condomínio 4, e por 32,6% daqueles no Condomínio 3, como a vista semelhante à vista a partir da janela da sala de estar do

apartamento (Tabela 2). Ainda, 50% dos moradores no Condomínio 3 indicaram a vista 1 (vista ampla com céu visível; Figura 5) e 28,65% daqueles no Condomínio 4 indicaram a vista 6 (vista reduzida com vegetação; Figura 5). Assim, estas indicações explicam os altos níveis de satisfação dos moradores dos quatro condomínios com a vista a partir da janela da sala de seus apartamentos.

A expressiva maioria dos respondentes (87,7%) considera a vista como muito importante (54,8%) ou importante (32,9%) na escolha do imóvel no qual reside (Tabela 3). Contudo, foi encontrada uma diferença estatisticamente significativa entre moradores dos Condomínios 1, 2, 3 e 4 ($K-W$, $\chi^2=8,334$, $sig.=0,040$) quanto à importância da vista na escolha do imóvel. A vista foi mais determinante na escolha do imóvel para os respondentes que residem nos Condomínios 2 (Figura 2) e 4 (Figura 4), que possuem vistas satisfatórias, independente do andar de moradia, do que para aqueles nos outros dois condomínios.

Tabela 3: Importância da vista na escolha do imóvel

Grau de importância	Total da amostra	Condomínios selecionados				Andar de moradia		
		Condomínio 1	Condomínio 2	Condomínio 3	Condomínio 4	Andares baixos	Andares intermediários	Andares altos
Muito importante	40 (54,8)	5 (50,0)	9 (81,8)	20 (44,4)	6 (85,7)	3 (30,0)	7 (58,3)	30 (58,8)
Importante	24 (32,9)	3 (30,0)	2 (18,2)	18 (40,0)	1 (14,3)	3 (30,0)	3 (25,0)	18 (35,3)
Não foi importante	8 (11,0)	2 (20,0)	0 (0)	6 (13,3)	0 (0)	4 (40,0)	1 (8,3)	3 (5,9)
Não sei	1 (1,4)	0 (0)	0 (0)	1 (2,2)	0 (0)	0 (0)	1 (8,3)	0 (0)
mvo K-W	-	39,70	26,32	40,87	25,07	49,30	36,88	34,62
Total	73 (100)	10 (100)	12 (100)	45 (100)	7 (100)	10 (100)	12 (100)	51 (100)

Fonte: elaborado pelos autores

Notas: mvo K-W = média dos valores ordinais obtida pelo teste Krusal-Wallis (quanto menor o valor maior a quantidade de respondentes que considera a vista importante); os valores entre parênteses referem-se aos percentuais em relação ao total de respondentes em cada grupo.

Embora pareça que a vista tenha sido um fator mais importante na escolha do imóvel para os moradores de andares intermediários e altos do que para os moradores de andares baixos, já que uma parcela não desprezível destes respondentes (40,0% - Tabela 3) não considerou a vista como fator importante na escolha do apartamento, não foram encontradas diferenças estatisticamente significativas (teste Krusal-Wallis) entre os graus de importância atribuídos pelos moradores de andares baixos, intermediários e

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados da avaliação da qualidade da vista a partir da sala de apartamentos situados em edifícios altos, nos quatro condomínios selecionados, indicaram que, em geral, as vistas tendem a ser satisfatórias, principalmente quando representam vistas amplas para a cidade com grande quantidade de céu visível e presença de vegetação. Tais resultados

podem ser explicados devido ao fato da maioria dos apartamentos estarem em andares altos - e, especialmente, às características dos seus contextos urbanos.

O andar de moradia teve alguma influência na avaliação da vista, uma vez que foi verificada uma menor satisfação com a vista a partir da janela da sala dos apartamentos situados em andares baixos (vistas reduzidas ou com edificações próximas) do que em andares intermediários e altos - (vistas amplas). Contudo, foi verificado que tanto em andares baixos, quanto em andares intermediários e altos as vistas podem ser bloqueadas pela proximidade de outras edificações.

As características do contexto onde as edificações estão inseridas afetaram a avaliação da vista, ainda mais do que o andar de moradia. Vistas mais satisfatórias foram verificadas a partir dos condomínios situados junto a espaços abertos, relacionadas a vistas amplas e grande presença de vegetação, corroborando resultados de outros estudos (p. ex. NASAR, 1998; KAPLAN; KAPLAN; RYAN, 1998; REIS; PEREIRA; BIAVATTI, 2010). Nos condomínios localizados em situações urbanas mais recorrentes, com vistas para a rua, para outras edificações ou com menor presença de vegetação, com apartamentos em andares mais baixos apresentando maior potencial de ter a vista obstruída, foi verificado um menor nível de satisfação com as vistas. Ainda, a vista foi considerada como um fator importante, na escolha do apartamento dos respondentes, especialmente para os moradores de andares altos e para aqueles que avaliaram positivamente a vista a partir da janela da sala de seu apartamento.

Assim, pode-se inferir que a qualidade das vistas que os respondentes moradores dos contextos urbanos avaliados na cidade de Porto Alegre, além de ser um fator importante, tende a ser satisfatória, principalmente em andares altos ou médios. Em andares baixos a qualidade das vistas tende a ser positiva quando associadas à elementos naturais, tanto próximos quanto distantes. Cabe ressaltar que os contextos estudados compreendem algumas situações urbanas privilegiadas, não podendo os resultados ser generalizados para toda a cidade. Ainda, a proliferação de edifícios altos no espaço urbano tenderá a reduzir a qualidade estética das vistas devido à provável maior proximidade entre tais edifícios e consequente maior obstrução das vistas.

REFERÊNCIAS

CIBSE - CHARTERED INSTITUTION OF BUILDING SERVICES ENGINEERS. **Applications manual**: window design. London: The Chartered Institution of Building Services Engineers, 1987.

FORD, L. R. **The Spaces between Buildings**. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 2000.

GEHL. J. **Cities for people**. Washington: Island Press, 2010.

GIFFORD, Robert. The consequences of living in high-rise buildings. **Architectural Science Review**, v. 50, n. 1, p. 1-16, 2007.

GONÇALVES, J. C. S. O impacto de edifícios altos em centros urbanos – Discutindo a polêmica da verticalidade e suas implicações. **Sinopses**, São Paulo, n. 32, p. 39-53, dez.1999.

GONÇALVES, J.C.S. **The environmental performance of tall buildings**. London: Earthscan, 2010.

GREGOLETTO, D.; REIS, A. T. L. Os edifícios altos na percepção dos usuários do espaço urbano. **Cadernos Proarq**, n. 19, 2012. P. 90-110.

GREGOLETTO, D.; BOCHI, T. C.; SILVA, F. C.; REIS, A. T. L. Existência e inexistência de cercamento, segurança e acessibilidade de parques urbanos. **Arquisur Revista**, ano 3, n.3, 2013. P. 124-137.

JOHN, N. M. **Avaliação estética do mobiliário urbano e do uso de abrigos de ônibus por cadeirantes**. Porto Alegre: UFRGS, 2012. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.

KAPLAN, S.; KAPLAN, R. **Cognition and Environment**: functioning in an uncertain world. New York: Praeger, 1982.

KAPLAN R.; KAPLAN, S.; RYAN, R. L. **With people in mind**: design and management of everyday nature. Washington: Island Press, 1998.

KAPLAN, R. The Nature of the View from Home: Psychological Benefits. **Environment and Behavior**, v. 33, n. 4, p. 507-542, 2001.

LAY, M. C.; REIS, A. T. L. Análise quantitativa na área de estudos ambiente-comportamento. **Revista Ambiente Construído**, Porto Alegre, v.5, n.2, p.21-36, 2005.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. Lisboa: Edições 70, 1960.

MACEDO, S. S. O processo de verticalização e a paisagem da cidade. **Sinopses**, São Paulo, v. 15, p.68-76, 1991.

NASAR, J. L. Perception and evaluation of residential street scenes. In: NASAR, J. L. (Ed.). **Environmental Aesthetics**: theory, research, and applications. New York: Cambridge University Press, 1992. P. 275-289.

NASAR, J. L. **The evaluative image of the city**. Thousand Oaks: SAGE Publications, 1998.

REIS, A. T. L.; AMBROSINI, V. C.; LAY, M. C. Qualidade de campos visuais, SIG e percepção dos residentes de habitações de interesse social. **Revista Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 4, n. 1, p. 67-77, 2004.

ENTAC2016 - São Paulo, Brasil, 21, 22 e 23 de setembro de 2016

REIS, A. T. L.; BARCELOS, A.; LAY, M. C. Análise dos campos visuais para os espaços abertos a partir das salas das unidades de conjuntos habitacionais. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, XII, 2008, Fortaleza. **Anais...** Fortaleza: ANTAC, 2008.

REIS, A. T. L.; PEREIRA, M. L.; BIAVATTI, C. Percepção visual e impacto estético de vistas a partir de apartamentos. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, XIII, 2010, Canela. **Anais...** Canela: ANTAC, 2010.

SECOVI-SP. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. Entrevista disponível em: <<http://aesimoveis.wordpress.com/2012/09/26/qual-tipo-de-apartamento-comprar>> acesso em 16.02.2013.