

OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS EM EDIFÍCIOS VERTICais DE USO MISTO: INVESTIGAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS EM DOIS EXEMPLARES DE MACEIÓ/AL¹

GAVAZZA, Luciana (1); TOLEDO, Alexandre (2)

(1) UFAL, e-mail: lugavazza@hotmail.com; (2) UFAL, e-mail:
alexandre.toledo@fau.ufal.br

RESUMO

Num momento em que a crise do urbanismo se agrava potencialmente, o conceito de cidade compacta tem sido discutido e utilizado por planejadores e urbanistas em diversos lugares no mundo. Edifícios de uso misto são elementos chave desse conceito. Em Maceió, verificam-se dois desses conjuntos arquitetônicos em funcionamento, ambos localizados na planície litorânea: o Jatiúca Trade Residence (JTR) e o Maceió Facilities (MF). Esses dois exemplares constituem exceções no mercado imobiliário local, o que leva a questionar se a oferta de comércio e serviços nesses empreendimentos atende às expectativas dos usuários. O objetivo desse artigo é conhecer melhor esse contato nos usos e fluxos nas áreas comuns do pavimento térreo. Procedeu-se um estudo exploratório, por meio de observação sistemática, entrevistas e conversa informal com moradores e funcionários dos edifícios. Os aspectos positivos mais citados pelos moradores foram economia de tempo, segurança e tranquilidade. Quase não citaram aspectos negativos. A praça interna e aberta do MF, situada no mesmo plano da calçada, facilita o acesso, enquanto o boulevard elevado e alongado do JTR a impede. A pesquisa permitiu melhor compreensão das áreas comuns da tipologia de uso misto e sua apropriação pelos usuários.

Palavras-chave: Uso misto. Público-Privado. Edifícios verticais.

ABSTRACT

At a time when the urban crisis worsens potentially, the compact city concept has been discussed and used by planners and designers in many places in the world. Mixed-use buildings are key elements of this concept. There are two of these architectural complexes in operation at Maceió, both located in the coastal plain: Jatiúca Trade Residence (JTR) and Maceió Facilities (MF). These two examples are exceptions in the local real estate market, which leads to question if the offer of trade and services in these enterprises can meet the expectations of users. The aim of this paper is to know that contact in the uses and flows in the common areas of the ground floor. We conducted an exploratory study through systematic observation, interviews and informal conversation with residents and buildings staff. The positive feedbacks from the residents were time saving, security and tranquility. Negative aspects almost were not cited. The internal and opened square MF, located in the same plane of the sidewalk, easy access, while the high and long boulevard JTR prevents it. The research allowed a better understanding of mixed-use type areas and its appropriation by users.

¹ GAVAZZA, Luciana; TOLEDO, Alexandre. Oferta de comércio e serviços em edifícios verticais de uso misto: investigação nas áreas comuns em dois exemplares de Maceió/AL. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2016.

Keywords: Mixed-use. Public-Private. Tall Buildings.

1 INTRODUÇÃO

Num momento em que a crise do urbanismo se agrava potencialmente, o conceito de cidade compacta tem sido utilizado em diversos lugares no mundo, com base na sustentabilidade, na multifuncionalidade e no adensamento em áreas com infraestrutura existente. Segundo Vargas (2001), “As cidades têm enfrentado uma dificuldade crescente com a deterioração das áreas urbanas, anteriormente bastante dinâmicas e com novas áreas que se adensam e se congestionam”.

Traçando uma relação entre “Carta de Atenas” e Globalização, Montaner e Muxi (2014), fazem a seguinte citação a respeito da crise no urbanismo que afeta a maioria das cidades:

Se aceitamos o conceito de globalização como aquele que caracteriza a condição contemporânea, podemos utilizar a expressão “cidade global” para definir as tendências da cidade a partir do ultimo quarto do século XX, nela evidenciam-se as crises de um modelo urbano marcado pela funcionalização de todo o território, pela difusão e dispersão das áreas urbanas que compõem um mosaico de fragmentos sem relação entre si. Essa situação é reforçada pela perda do espaço público em benefício de interesses setoriais e individuais, que se apropriam da memória e da herança coletiva, reduzindo-as a meras cenografias.

A tipologia de Uso Misto, amplamente debatida atualmente entre urbanistas e pesquisadores, se faz presente nos edifícios desde o início do processo de verticalização das cidades.

Diferentemente do momento anterior de separação de funções, as propostas urbanas defendem agora os usos mistos, em que todas as funções se misturam, o que, na prática, quando a legislação não os proíbe, já acontece. (VARGAS, 2014, p. 112)

Nos anos 50, época da “febre construtiva” na cidade de São Paulo, o “Edifício-Conjunto”, um dos ideais da arquitetura moderna, que agregava comércio, serviço e moradia e as chamadas *kitchenettes* (unidades mínimas de habitação) foi bem absorvido pelo mercado imobiliário, que via nos mesmos um grande filão de vendas (ROSSETO, 2002 apud GALVÃO, 2007).

A implantação desse tipo de edifício parece proporcionar benefícios ao espaço urbano como: diminuição de deslocamentos, com consequente melhoria da mobilidade urbana; criação de espaços de convivência e encontro das pessoas, o que poderia proporcionar mais “vida” e segurança ao bairro.

Um grupo de pessoas reunidas, conversando no passeio, colonizam aquele lugar, e obrigam o transeunte a desviar-se. A vida social não está limitada ao interior do edifício. Aonde quer que as pessoas se reúnem, no mercado ou no rossio, surgirá sempre uma expressão social, a identificar a atividade. Mercado, ponto focal, definem claramente passeio, e por aí afora. Por outras palavras, o exterior é

articulado em sucessivos espaços, tal como o interior, mas por motivos próprios. (CULLEN, 1971, p. 184)

Atualmente é grande a preocupação de planejadores com a situação das cidades, em função disso desde 2013 foi lançado um projeto em forma de livro, mas também em site e rede de aprendizado na internet e denominado *The City at Eye Level* (A cidade ao nível dos olhos) “com a contribuição de mais de 90 colaboradores – desde agências da ONU para o desenvolvimento (Pnud) e para a habitação (UN-Habitat) a escritórios como o do dinamarquês Jan Gehl, universidades como a PUCRS, e outros tantos profissionais – para chamar a atenção para a escala humana das cidades” (Interação da rua com edifícios é fundamental para cidades mais seguras, 2016).

O projeto chama a atenção para o pavimento térreo nos edifícios das grandes cidades “e mostra como o térreo e as fachadas dos edifícios em geral estão mal projetados em termos de integração com a rua e a cidade” (Interação da rua com edifícios é fundamental para cidades mais seguras, 2016).

No livro os autores Gehl, 1998 Apud Karssenberg, 2015 Destaca a importância dos pavimentos térreos dos grandes edifícios para os pedestres, para eles esse pavimento chamado no livro de “PHLINT” são espaços híbridos, ou seja são áreas de transição entre os espaços urbanos os edifícios (público/privado) e podem proporcionar segurança e qualidade de espaços, consequentemente de vida, dependendo de como os edifícios se integram com a cidade,

O contato visual pelos pedestres nas calçadas urbanas é próximo e pessoal, então o ritmo das oportunidades oferecidas é crucial para a riqueza da experiência para o pedestre. O número de portas, janelas, recuos, colunas, as janelas das lojas, detalhes das vitrines, letreiros das lojas e decoração é importante. (Jacobs, 1993 apud Karssenberg, 2015.)

Possivelmente porque seja tão recente o fenômeno da verticalização (década de 1960) e que não se tivesse noção da proporção dos malefícios que traria à cidade a maneira como os edifícios foram sendo implantados, com tanta separação entre exterior e o interior, paredões que os tornam monótonos para a escala do pedestre, que os edifícios de uso misto não tiveram grande expressão e continuidade de produção. Até poucos anos atrás, apenas 9 exemplares haviam sido construídos na cidade de Maceió.

Até a segunda década de 2000 registraram-se apenas 9 exemplares dessa tipologia na cidade. Recentemente, o mercado imobiliário apostou na retomada desse uso, com o lançamento de 3 novos condomínios verticais (TOLEDO e CASADO, 2014).

Nos últimos anos foram lançados em Maceió alguns empreendimentos com características e tipologias com potencial para serem um local onde o privado se apresenta como uma “gentileza” ao espaço urbano caótico que se apresenta em na cidade, entre eles: Jatiúca Trade Residence (JTR) e Maceió Facilities (MF), ambos localizados na planície litorânea, tendo como

característica comum a presença de comércio e serviços em seus pavimentos térreos.

O pavimento terreo nos edifícios de uso misto ganha na sua espacialidade um novo sentido, são espaços privados que também permitem a ocupação pública. O que o caracteriza como espaço "híbrido", no sentido de espaço público/privado. Esse conceito remete ao conceito das galerias comerciais, que segundo Hertzberger, 1999 apud LOBATO, 2009:

...contém o princípio de um novo sistema de acesso no qual a fronteira entre o público e o privado é deslocada e, portanto, parcialmente abolida; em que, pelo menos do ponto de vista espacial, o domínio privado se torna publicamente mais acessível.

Essas duas novidades do cenário urbano de Maceió (JTR e MF) levam a questionar a capacidade de os pavimentos térreos desses edifícios estabelecerem relações positivas entre os usuários do próprio edifício e entre esses e a vizinhança. Tentando entender: quem são esses usuários? como eles utilizam esses espaços?

O objetivo desse artigo, parte integrante de uma dissertação de mestrado em arquitetura e urbanismo em andamento, é conhecer melhor as tipologias arquitetônicas desses dois condomínios de edifícios de uso misto na cidade de Maceió (JTR e MF), com foco nos usos e fluxos das áreas comuns do pavimento terreo.

2 METODOLOGIA

Trata-se de um estudo de caso exploratório/comparativo, com abordagem qualitativa, considerando os significados motivos, crenças, valores e atitudes dos usuários, realizado em dois condomínios de edifícios verticais: Jatiúca Trade Residence (JTR) e Maceió Facilities (MF), ambos da tipologia de Uso-Misto (usos residencial e comercial/serviços), localizados na planície litorânea na cidade de Maceió.

Adotou-se o estudo exploratório por se tratar de um primeiro contato com os objetos empíricos, possibilitando um aumento da experiência acerca do problema de pesquisa, e formular preliminarmente uma hipótese inicial que possibilitará decidir sobre as questões que mais necessitam de atenção e investigação detalhada para um aprimoramento futuro da pesquisa.

Os objetos do estudo comparativo da presente pesquisa foram escolhidos por serem semelhantes, porém apresentam diferenças formais e funcionais relevantes, e também por apresentarem tipologias pouco praticadas pelo mercado imobiliário na cidade de Maceió.

A cessão do material publicitário foi devidamente cedida e autorizada para uso no presente artigo pelos representantes do condomínio do JTR, que hoje é responsável pelo empreendimento e pela construtora do MF que ainda possui stand no local para vendas das unidades que ainda são de propriedade da mesma.

2.1 Etapas Metodológicas

Para uma melhor compreensão do espaço físico e do conceito adotado pelos empreendimentos, utilizaram-se plantas em AutoCad e material de marketing cedido pelas empresas de administração dos dois condomínios

A primeira etapa da pesquisa contou com visita técnica para fins de “observação participante”, utilizada a fim de avançar na problemática dos usos e fluxos das áreas comuns dos edifícios.

As visitas aos edifícios e as entrevistas ocorreram nos meses de janeiro e março de 2016. As primeiras visitas foram importantes para estruturar a entrevista e definir o que seria levantado. Em mais duas visitas, em cada um dos locais do estudo, entrevistaram-se cinco moradores de cada um dos empreendimentos e também se realizaram conversas informais com usuários não moradores, pessoal da área administrativa e funcionários dos estabelecimentos comerciais.

Escolheu-se o método de amostragem por conveniência, frequentemente utilizado para geração de ideias em pesquisas exploratórias.

Adotou-se a modalidade de entrevista semiestruturada de opinião com usuários não identificados², incluindo um conjunto de 5 questões sobre o tema, porém permitindo que os respondentes falassem livremente sobre os assuntos que foram surgindo ao longo da entrevista:

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

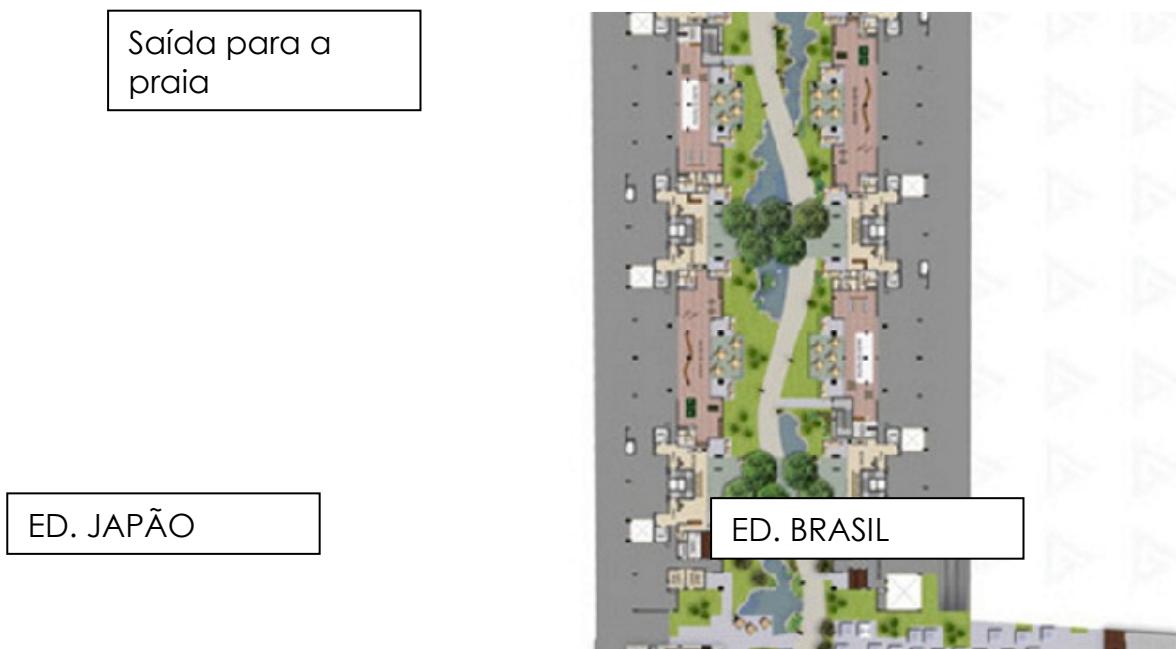
2.2 Caracterização dos Objetos de Estudo

O JTR (Jatiúca Trade residence) localiza-se à Rua José Pontes de Magalhães, no bairro Jatiúca, em um terreno de meio de quadra, com aproximadamente 13.000 metros quadrados (figura 1).

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

² Para a qual dispensa-se o termo de Consentimento Livre e Esclarecido, segundo artigo 1º da nova resolução 510/2016 de ética na pesquisa na área de ciências sociais e humanas.

Figura 1- Implantação do Jatiúca Trade Residence (JTR)

Fonte: www.gafisa.com.br

ED. CHINA

Hoje, morar em Jatiúca é ~~é~~ ~~uma~~ ~~experiência~~ ~~naturais~~. É morar em uma ~~cidade~~ ~~que~~ ~~oferece~~ ~~o que~~ beleza ~~com~~ ~~grandes~~ ~~podutos~~ ~~aquisitivos~~, com uma rica infraestrutura em um dos metros quadrados mais valorizados da cidade. O bairro ainda oferece monumentos históricos, sendo uma das maiores referências turísticas no mundo todo. Grandes hotéis como o Hotel Jatiúca e o Meliá, encontraram aqui uma ótima oportunidade para seus negócios, como também a mais completa ~~infraestrutura da~~ região. Desde supermercados a bares e est ~~ais de diversos~~ segmentos à disposição, tomando conta das avenidas Jatiúca e Amélia Rosa. (Material de marketing do JTR)

ED. CANADÁ

ED. ÍNDIA

ED. MÉXICO

ED. ITÁLIA

O complexo é composto por sete torres residenciais, sendo seis delas com apartamentos de 2 a 4 quartos (Brasil, Canadá, Japão, China, Índia e México) e uma torre com apartamentos de 1 quarto (~~Austrália~~ ~~As torres~~ ~~são~~ 472 unidades habitacionais.

ED. AUSTRALIA

~~ard~~ para pedestres (Figura 02), que vai da rua principal até uma saída de pedestres que dá acesso à praia (Figura 03) forma uma área de uso público-privado que distribui o fluxo de pedestres entre as portarias das 7 torres residenciais, as 20 lojas localizadas ~~às~~ 2 torres de comércio e serviços (Itália e Espanha). ~~essa configuração~~ permite integração entre os usos propostos.

ED. ESPANHA

Figura 2 - ~~vista do~~ boulevard JTR
rua

Figura 3 – acesso à praia JTR



Fonte: al.olx.com.br



Fonte: alugueltemporada.com.br

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

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

O Maceió Facilities (MF), assim como o JTR, também é muito bem localizado, situa-se no bairro Ponta Verde, num terreno de esquina, em frente à Praça do Skate, em uma das áreas mais nobres de Maceió, próximo a restaurantes, escolas, supermercados e academia. Em função da geografia do local, situa-se a três quarteirões da praia de Pajuçara, numa das ruas, e outros três da praia de Ponta Verde.

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

- Torre Blue – com apartamentos de 2 ou 3 quartos, home office, portaria, e área de lazer na cobertura, com piscina, salão de festas e salão de jogos;
- Torre Green – com dois blocos de quatro apartamentos por andar, portaria e área de lazer na cobertura com os mesmos equipamentos citados na Torre Blue.

As portarias das duas torres são acessadas pelos moradores através de digital, com célula de segurança e sistema de comunicação por vídeo,

ligada diretamente à guarita com porteiro 24hs. Uma das portarias fica voltada para a Praça do Skate, e outra com acesso pela praça interna do empreendimento. A guarita comum às duas torres também se encontra voltada para a praça do skate. (Figura 4).

A circulação no pavimento térreo dá-se por meio de uma calçada larga que se estende por todo o perímetro das ruas e dá acesso às lojas (tipo galeria), coberta com um grande elemento em balanço que proporciona sombra aos pedestres, e à praça interna que separa os dois blocos (Figura 5). A praça é acessível tanto aos moradores quanto aos transeuntes, nela estão presentes elementos que convidam à permanência, como bancos e pergolados (Figura 6).

Figura 4 – Implantação do Maceió Facilities (MF)

XVI ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Desafios e Perspectivas da Internacionalização da Construção
São Paulo, 21 a 23 de Setembro de 2016

PILOTIS



Fonte: Maceiofacilities.com.br

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

Figura 5 – Vista das Torres (MF)



Fonte: recordinc.com.br

Figura 6 – Vista da praça do Maceió Facilities (MF)



Fonte: al.olx.com.br

3 RESULTADO DAS ENTREVISTAS E OBSERVAÇÕES

3.1 Opinião dos Moradores do Jatiúca Trade Residence

Os pontos positivos (item 1) citados pelos usuários/moradores do JTR foram os seguintes: economia de tempo, praticidade, segurança, organização, tranquilidade e possibilidade de convivência.

Dentre esses, o mais foi a economia de tempo citado (80% dos entrevistados); e o menos citado foi a possibilidade de convivência (20% dos entrevistados).

O ponto negativo citado, por 100% dos entrevistados, foi em relação ao estacionamento, que é rotativo, ou seja, não possui vagas fixas, provoca confusões frequentes entre os moradores que muitas vezes tem seus veículos trancados. Outra característica também citada pelos moradores como negativa foi a rotatividade de pessoas, isso acontece porque muitos são apartamentos de investidores que alugam por temporada. Um dos entrevistados cita também como característica negativa a multiplicidade de tipos de arranjos familiares, relacionando isso à também multiplicidade de tipologias dos apartamentos, que vão de 1 a 4 quartos.

Quando perguntados sobre a influência da tipologia de uso misto para a aquisição ou aluguel do apartamento, 100% responderam que sim.

Os estabelecimentos comerciais citados pelos moradores como os mais utilizados foram: academia 60%, restaurante 20% e café 60%.

Em 80% das entrevistas, o estabelecimento comercial mais almejado pelos moradores entrevistados foi supermercado. Depois foram citados: livraria, farmácia, padaria e agência bancária, cada um com 20%.

Sobre o questionamento a respeito do fechamento da passagem de pedestres para a praia, 100% dos entrevistados se mostraram favoráveis.

3.2 Opinião dos Moradores do Maceió Facilities

Os pontos positivos citados pelos participantes foram: segurança, praticidade, organização, possibilidade de convivência e localização.

O ponto positivo mais citado, por 100% dos entrevistados, foi segurança; em segundo lugar a praticidade, possibilidade de convivência e organização com 80% cada; a localização foi citada por 40% dos entrevistados.

A totalidade dos entrevistados (100%) afirmou não haver pontos negativos em relação ao edifício ser de uso misto.

Quando perguntados sobre a influência da tipologia de uso misto para a aquisição ou aluguel do apartamento, 100% responderam que sim.

Os estabelecimentos comerciais citados como os mais utilizados foram: podologia (com 60%) e doçaria (60%).

Em 80% das entrevistas, o estabelecimento comercial mais almejado pelos moradores foi uma loja de conveniência.

3.3 Observações e Conversas Informais

Na visão dos autores, as duas rampas e as duas escadas que se distribuem nos 55 metros de frente do terreno do JTR, que servem para vencer um desnível de aproximadamente 50 cm de seu piso em relação à calçada, constituem barreira tanto física quanto psicológica, pois provoca certa intimidação, a quem pretende ingressar ao complexo (Figura 7).

Figura 7 – Acesso do JTR pela rua José Pontes de Magalhães



Fonte: Gafisa.com.br

Nas várias visitas feitas ao local, pode-se perceber que a grande maioria das pessoas que frequentam o pavimento térreo do JTR são moradores ou trabalham ou tem negócios nos edifícios comerciais do complexo, raramente percebia-se a presença de pessoas de fora. O que parece não ocorrer no MF, pois a praça que divide os dois blocos de edifícios residenciais situa-se no nível da calçada, o que torna seu acesso mais convidativo à comunidade da vizinhança.

O material de marketing do JTR sugere um espaço de interação, de troca, de conversa entre os usuários. Na prática o que se observou é que as lojas não têm grande movimento e que a maioria dos usuários são pessoas dos próprios edifícios existentes no complexo.

O fato de 100% dos entrevistados acharem positivo a saída para a praia ser fechada por grades no JTR leva a crer que o conceito pensado para o empreendimento por quem o idealizou, vai de encontro aos valores da maioria dos moradores. Que parecem acreditar que a presença de pessoas de fora, nos espaços comuns pode comprometer a segurança.

Em contraponto a isso, no MF, segundo as entrevistas realizadas, a segurança foi a característica mais citada como positiva. A forma e a área desses dois espaços (praças) podem ser a causa dessa diferença. No MF, a configuração da praça se apresenta como um retângulo de aproximadamente 15 metros de frente (acesso) por 30 de fundo, situação que permite uma visualização total do espaço, de qualquer ponto que o usuário esteja. Enquanto que no TJR, o boulevard estende seus também 15 metros de largura, ao longo de 250 metros de comprimento (Figura 8). Apenas em seus primeiros 60 metros a partir da Rua José Pontes de Magalhães é que se distribuem as lojas e outros estabelecimentos comerciais. Os demais 210 metros restantes são apenas passagem de pedestres, e dão acesso apenas às portarias dos edifícios.

Em conversa com atendentes das lojas do MF, constatou-se que a maioria dos clientes que frequentam as lojas é de fora do condomínio, com exceção da podologia que segundo a atendente, recebe frequentemente clientes moradores dos blocos residenciais.

Figura 8 – Vista aérea do empreendimento JTR



Fonte: skyscrapercity.com

4 CONCLUSÕES

Nesse artigo buscou-se conhecer as configurações de plantas dos pavimentos térreos de dois edifícios de uso misto na cidade de Maceió, Jatiúca Trade Residence (JTR) e Maceió Facilities (MF), quanto aos seus usos e fluxos, e em relação ao seu aspecto público/privado, com base em observações, entrevista e conversas informais com usuários.

Durante as visitas técnicas, um dos primeiros elementos que foi observado pelos autores foi o desnível de aproximadamente 50 cm existente entre o pavimento térreo do JTR e a calçada. Na opinião dos autores, esse desnível, juntamente com os dois seguranças que estão sempre presentes na entrada e observam cada pessoa que acessa o prédio, provoca uma intimidação a quem pretende acessar o empreendimento.

Porém o fato de a saída para a praia ter sido fechada após o lançamento do empreendimento com grades ao longo de toda a fachada e uma guarita com porteiro 24hs, é o evento que aparenta ser o que mais contribui para a escassez do fluxo de pessoas de fora do empreendimento, não existe

um sentimento de apropriação do espaço como público, o que acaba tornando-o muito mais privado do que a princípio se propôs.

[...] destaque para um belíssimo boulevard, que serve de encontro entre as pessoas que chegam de diferentes atividades, como uma reunião importante, um bate papo com os amigos ou de um delicioso passeio na praia". (Material de Marketing do JTR).

O fato de o MF ser num terreno de esquina faz com que uma maior área de seu perímetro tenha contato com a rua, causando uma grande integração da mesma com o edifício, a calçada dá lugar ao estacionamento, trazendo o pedestre para dentro, criando uma agradável galeria coberta e acessível a todo pedestre, que necessite passar pelo empreendimento.

Os resultados apontam, com relação às configurações dos pavimentos tipos dos dois complexos, que ambos oferecem para seus moradores serviços úteis que de fato trazem um conforto a mais como economia de tempo e redução de deslocamentos. Principalmente no JTR, que além dos estabelecimentos comerciais presentes no pavimento térreo, possibilita ainda a comodidade de prestadores de serviços como médicos, dentistas e advogados, nas duas torres comerciais. Porém, em função da configuração de planta do seu pavimento térreo o Maceió Facilities parece estabelecer uma melhor conexão entre os espaços público e privado, com acesso mais aberto, materiais transparentes, convidativos à entrada dos passantes, tornando o ambiente urbano local mais seguro.

REFERÊNCIAS

CULLEN, G. **Paisagem urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1983.

GALVÃO, Walter José Ferreira. **COPAN-SP: A trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso**. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

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

LOBATO, M. L. **Considerações sobre o espaço público e edifícios modernos de uso misto no centro de São Paulo**. 2009. 134 f. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

MONTANER, Maria Josep; MUXÍ, Zaida. **Arquitetura e política, ensaios para mundos alternativos**, Editora GG: São Paulo, 2014

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

VARGAS, Heliana Comin; CUNHA, Rafael Antônio. **Fundamentos de projeto: arquitetura e urbanismo.** Editora da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2014. 112p.