

# ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES DE DIFERENTES TIPOLOGIAS APROVADOS NO PERÍODO DE 1980-1985 EM MACEIÓ/AL

**Bárbara Quintella Calheiros Marinho<sup>(1)</sup>; Regina do Nascimento Gomes Xavier<sup>(2)</sup>;**  
**Alexandre Márcio Toledo<sup>(3)</sup>**

(1) Graduanda de Arquitetura e Urbanismo, e-mail: [barbara\\_qcm@hotmail.com](mailto:barbara_qcm@hotmail.com)

(2) Mestranda de Arquitetura e Urbanismo, e-mail: [reginaxavier@gmail.com](mailto:reginaxavier@gmail.com)

(3) Professor de Arquitetura e Urbanismo e Design, e-mail: [prof.amtoledo@fau.ufal.br](mailto:prof.amtoledo@fau.ufal.br)

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas

## **Resumo**

*O processo de verticalização residencial multifamiliar na cidade de Maceió/AL aconteceu a partir da década de 1960 e se consolidou nas décadas seguintes. Quais mudanças funcionais ocorreram nesses edifícios, na primeira metade da década de 1980? O objetivo deste artigo é analisar a funcionalidade de edifícios de apartamentos de diferentes tipologias, aprovados nesse período pela Prefeitura da cidade. O procedimento metodológico compreendeu levantamento de dados cadastrais dos edifícios; registro fotográfico, por meio de visitas in loco, e digitalização das plantas baixas dos edifícios em CAD. As análises levaram em consideração o arranjo espacial do pavimento tipo dos edifícios, a articulação dos setores funcionais dos apartamentos e o dimensionamento dos ambientes. Catalogaram-se 56 edifícios; predominou a tipologia de 3 dormitórios, com 44 exemplares. O objeto de estudo selecionado foram os 12 edifícios de outras tipologias. O arranjo espacial mais comum foi o de quatro apartamentos por andar, perfazendo 42% do total. A setorização tripartida permaneceu a mesma da década anterior, com mudança na conexão da cozinha com o setor íntimo. Não houve variação expressiva nas áreas dos ambientes. Conclui-se pela importância de se conhecer a trajetória dos edifícios de apartamentos em diversos períodos, para se entender as demandas atuais e garantir a qualidade dos projetos futuros.*

**Palavras-chave:** Análise funcional, qualidade do projeto, apartamento.

## **Abstract**

*The process of vertical multi-family residential in the city of Maceió / AL happened from the 1960's and was consolidated in the following decades. What functional changes occurred in these buildings, in the first half of the 1980's? The aim of this paper is to analyze the functionality of apartment buildings of different types, approved by the City during this period. The methodological approach comprised cadastral survey data of buildings, photographic record, through site visits, and scan the floor plans of buildings in CAD. The analysis took into account the spatial arrangement of the pavement type of buildings, the articulation of the functional sectors of the apartments and rooms dimensions. Cataloged are 56 buildings, dominated the typology of three bedrooms, with 44 units. The object of study selected were the 12 buildings of other types. The spatial arrangement was the most common of 4 apartments per floor, totaling 42% of the total. The tripartite sectorization remained the same as the previous decade, in connection with change of the kitchen with intimate sector. There was no significant variation in the areas of rooms. It concludes the importance of knowing the trajectory of the apartment buildings at different times, to understand the current demands and ensure the quality of future projects.*

**Keywords:** Functional analysis, quality design, apartment

## 1. INTRODUÇÃO

A verticalização da moradia foi uma solução encontrada a partir da década de 1920 nas grandes cidades brasileiras; embora os arranjos espaciais nessa época ainda não tenham sofrido profundas alterações (TRAMONTANO; VILLA, 2000). Segundo Reis Filho (1973), é com a aceleração do processo de industrialização no país, que os edifícios multifamiliares começaram a se multiplicar no Brasil, nas décadas de 1930 e 1940.

A compreensão dos modos de projetar edifícios multifamiliares tem sido explorada por grande número de pesquisas recentes. Como definir se um apartamento realmente “funciona”?

Segundo Mitchell (2008), “*na arquitetura funcional os elementos são projetados não apenas para satisfazer a condição de adequação funcional, mas também para fazê-lo de uma maneira que mostre claramente as qualidades das quais essa adequação funcional depende*”.

Palermo (2009) considera do ponto de vista funcional, que a habitação apresenta relação entre o espaço, o conjunto de equipamentos necessários a cada atividade e os usuários, incluídos aí o acesso ao interior da casa e a cada ambiente, a circulação entre e dentro de cada ambiente, o acesso e a operação de cada peça de mobiliário e equipamento.

Villa (2004) destaca a relevância dos aspectos negativos da verticalização desenfreada, principalmente nas grandes cidades. Com a finalidade de reduzir custos, a habitação tem sido altamente padronizada, tipificada, diferentemente do que vem acontecendo com as composições familiares. “Como acomodar atividades como o trabalho em casa, o relaxamento, o culto ao corpo, além das necessidades individuais de cada membro da família em espaços tão compartmentados, estanques e cada vez mais minúsculos?”

No caso da cidade de Maceió/AL, o processo de verticalização multifamiliar aconteceu de maneira tardia, somente a partir da década de 1960 e se consolidou nas décadas seguintes de 1970 e 1980. No entanto, não existem registros sobre o modo de projetar edifícios de apartamentos na cidade. O primeiro código de edificações da cidade que trata de edifícios verticais foi implantado apenas em 1979; sendo reformulado em 1985, quando passou a contemplar os itens específicos sobre edifícios multifamiliares em altura.

O conhecimento da trajetória dos edifícios de apartamentos na cidade de Maceió/AL, desde o início do processo de verticalização, é de suma importância no entendimento sobre os modos de projetar essa tipologia na cidade. Além disso, os resultados das análises servirão de subsídios para compreender as demandas atuais e garantir a qualidade dos projetos futuros.

## 2. OBJETIVO

O objetivo do presente artigo é analisar a funcionalidade de edifícios de apartamentos de diferentes tipologias, aprovados na primeira metade da década de 1980, na cidade de Maceió/AL.

## 3. METODOLOGIA

A metodologia compreendeu o levantamento de dados cadastrais na Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU) dos edifícios multifamiliares em altura (acima de quatro pavimentos e com elevador), aprovados na cidade de Maceió/AL, entre 1980 e 1985, período que corresponde à vigência de dois diferentes Códigos de Edificações (1979 e 1985). O levantamento totalizou 56 edifícios, sendo 44 da tipologia de apartamentos de 3 dormitórios e 12 de outras tipologias: de 1, 2, 4 e 5 dormitórios.

Após a catalogação dos dados e organização cronológica dos mesmos, procedeu-se a

digitalização das plantas em CAD; realizaram-se também visitas *in loco* aos edifícios para registro fotográfico das respectivas fachadas.

A análise levou em consideração três aspectos: (i) o arranjo espacial dos edifícios, (ii) a articulação dos setores funcionais dos apartamentos, (iii) o dimensionamento dos ambientes.

A análise dos arranjos espaciais dos edifícios visou a classificação tipológica dos edifícios; considerou a classificação de Toledo (2001), a qual categoriza o edifício pelo número de apartamentos por andar, os apartamentos pelo número de dormitórios (incluindo suítes e dormitórios reversíveis) e presença de dependência de empregada (BRANDÃO, 2002). Considerou-se também a adoção de planta rebatida na disposição dos apartamentos por andar.

A análise da articulação dos setores funcionais visou observar a organização dos ambientes de mesmo setor funcional e suas conexões, segundo aspectos topológicos (AGUIAR, 2010); considerou a relação da cozinha e área de serviço, a localização da cozinha em relação aos setores social e íntimo, a relação da sala de estar e jantar, a existência de hall no setor íntimo.

A análise do dimensionamento dos ambientes visou identificar áreas mais privilegiadas quanto ao dimensionamento do espaço e possíveis tendências de mudança no período (LEITE, 2006); listaram-se as áreas dos ambientes dos setores social e íntimo e as compararam por tipologias.

Neste artigo, o objeto de estudo são os 12 edifícios de outras tipologias (Tabela 1).

ANO	REG	EDIFÍCIO	BAIRRO	Nº DE PAV.	Nº DE APT/ ANDAR	Nº DE QUARTOS	DORM. SERV.
1981	392	Palma de Majorca	Ponta Verde	6 + pilotis	4	2	SIM
1982	147	Martinica	Mangabeiras	5	4	3 de 2 / 1 de 3(1ste)	SIM
1982	276	Escuna	Jatiúca	7 + pilotis	4	4 (1ste)	SIM
1982	341	Saint Thomaz	Mangabeiras	8 + pilotis	3	2 de 3(1ste) / 1 de 4(1ste)	SIM
1982	495	Rocas	Ponta Verde	7 + pilotis	2	4 (1ste)	SIM
1983	115	Catamarã	Ponta Verde	8 + pilotis	4	5 (2stes)	SIM
1983	354	Fabiano I	Ponta Verde	8 + pilotis	5	2	*WC
1984	317	Marambaia	Ponta Verde	7 + pilotis	2	1 de 3(2ste) / 1 de 4(2ste)	SIM
1985	177	Villa Verde	Ponta Verde	6 + pilotis	4	4 (1ste e 1 rev)	NÃO
1985	247	Charles Chaplin	Ponta Verde	8 + pilotis	6	1	NÃO
1985	252	Village Pajuçara	Pajuçara	11 + pilotis	6	2	SIM
1985	307	Cote D'Azur	Ponta Verde	8 + pilotis	14	1	NÃO

Tabela 1- Edifícios do período de 1980-1985 em Maceió/AL cadastrados na SMCCU

## 4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

### 4.1. Arranjo dos edifícios

A tipologia mais frequente nesse período foi a de quatro apartamentos por andar (gráfico 1), com 42% (5 exemplares) do total dos 12 edifícios. Os 7 edifícios restantes apresentaram 2, 3, 5, 6 e 14 apartamentos por andar. A novidade em relação às décadas anteriores foi o edifício Cote D'Azur, de uso misto (térreo de uso comercial), com 14 apartamentos por andar.

Apenas um edifício apresentou apartamentos com 5 dormitórios (Catamarã). Dois edifícios apresentaram apartamentos com apenas 1 dormitório (Charles Chaplin e Cote D'Azur), novidade em relação às décadas anteriores. Os 9 edifícios restantes apresentam apartamentos com 2 e 4 dormitórios (Gráfico 2).

Metade dos edifícios apresentaram pelo menos uma suíte por unidade, e 4 deles apresentaram dormitório reversível, novidade em relação às décadas anteriores. A maioria dos edifícios

apresentou dependência de empregada, comum nas décadas anteriores; com exceção de quatro edifícios, sendo que um deles (Fabiano I) apresentou somente o banheiro de serviço.

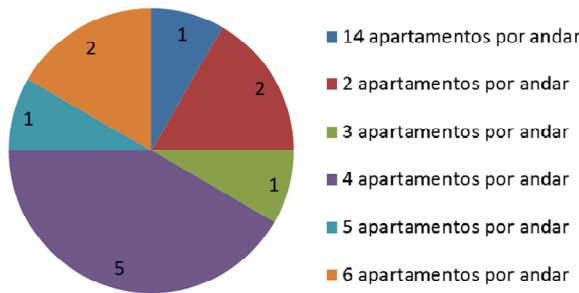


Gráfico 1 - Número de apartamentos por andar

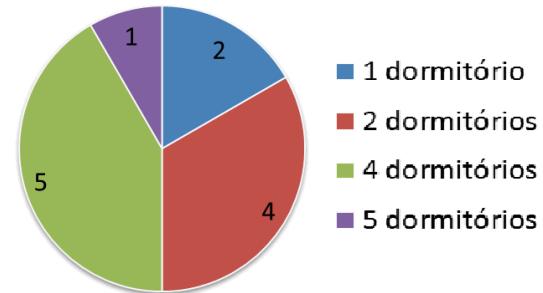


Gráfico 2 - Número de dormitórios por apartamento

Apenas 4 dos 12 edifícios apresentaram planta rebatida (Villa Verde, Palma de Majorca, Charles Chaplin e Rocas). Verifica-se uma preocupação em relação ao aproveitamento dos recursos climáticos e dos parâmetros urbanísticos.

#### 4.2. Articulação dos setores funcionais

A maioria dos apartamentos apresentou nítida separação entre cozinha e área de serviço, inclusive com acesso de serviço independente. O edifício Martinica foi o único a apresentar integração entre esses ambientes.

A cozinha e o serviço encontram-se geralmente ao lado, ou bastante próxima à sala de jantar, não apresentando conexão com o setor íntimo do apartamento (Figura 1), verificado na década anterior. As salas de estar e jantar em geral são conjugadas, quase sempre com disposição em L e acesso externo pela sala de jantar (destacado em vermelho).

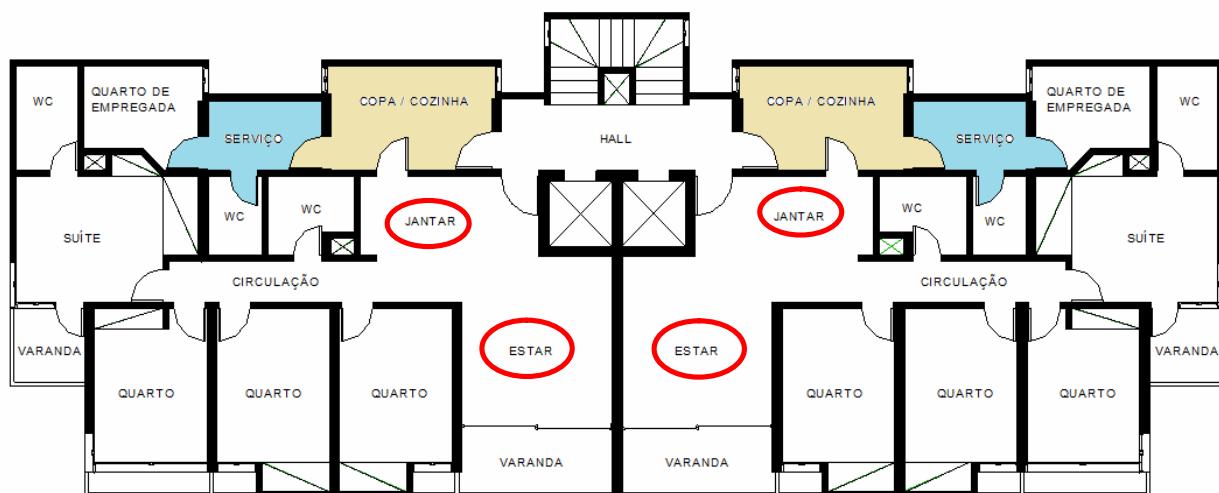


Figura 1 - Planta baixa do pavimento tipo do edifício Rocas  
Copa/Cozinha (BEGE); Serviço (AZUL)

Na maioria dos casos, o setor íntimo possui um hall de acesso (circulação) aos dormitórios, garantindo maior privacidade aos ambientes desse setor.

#### 4.3. Dimensionamento dos apartamentos

Apenas os edifícios Charles Chaplin e Cote D'Azur (ambos de 1985) apresentam a **tipologia de 1 dormitório**. O Charles Chaplin com três tipos diferentes de apartamentos por pavimento, com variação de áreas da sala de estar/jantar e do dormitório. O edifício Charles Chaplin apresentou em dois apartamentos áreas maiores, em ambos os ambientes, em comparação ao edifício Cote D'Azur (Tabela 2).

EDIFÍCIO	ANO	SALA ESTAR/JANTAR (m <sup>2</sup> )	DORM. 1 (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL APT (m <sup>2</sup> )
Charles Chaplin (1)	1985	18,41	12,68	52,64
Charles Chaplin (2)		17,42	10,28	42,50
Charles Chaplin (3)		14,56	8,58	54,86
Cote D'Azur	1985	17,60	9,87	46,30

Tabela 2 – Área dos ambientes de um dormitório

Dentre os edifícios da **tipologia de 2 dormitórios**, três apresentaram apartamentos diferentes por pavimento, com exceção do edifício Palma de Majorca (1981), o qual apresentou área da sala da estar/jantar superior aos demais, sendo o edifício Martinica (1982) o de menor área para o mesmo ambiente e também com maior área do dormitório 1 e o único a possuir suíte em um de seus apartamentos. O edifício Fabiano I (1983) apresentou a menor área para o dormitório 1, porém, em relação ao dormitório 2, apresentou a maior e a menor área entre os demais. A variação da área dos ambientes foi pequena em todos os casos (Tabela 3).

EDIFÍCIOS	ANO	SALA EST/JAN (m <sup>2</sup> )	DORM. 1 (m <sup>2</sup> )	DORM. 2 (m <sup>2</sup> )	SUÍTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL APT (m <sup>2</sup> )
Village Pajuçara (1)	1985	23,25	9,98	9,98		75,53
Village Pajuçara (2)		24,40	9,98	9,98		82,70
Fabiano I (1)	1983	21,27	8,18	11,91		80,00
Fabiano I (2)		23,38	8,84	8,84		79,00
Martinica (1)	1982	20,45	11,76	9,63		97,08
Martinica (2)		20,45	9,68	9,63		99,16
Martinica (3)		20,45	-	9,63	15,83	103,23
Palma de Majorca	1981	27,24	10,54	11,47		103,58

Tabela 3 – Área dos ambientes dos apartamentos de dois dormitórios

Nos edifícios da **tipologia de 4 dormitórios**, apenas o edifício Marambaia (1984) apresenta 2 suítes, ambas com maior área em relação às demais, o restante apresenta 1 suíte e 3 dormitórios. A variação das áreas da sala de estar/jantar entre os edifícios foi pequena, sendo o edifício Marambaia o de maior área e o edifício Rocas (1982) o de menor área.

A variação de áreas do dormitório 1 foi bem pequena (11,88m<sup>2</sup>, a menor e 13,02m<sup>2</sup> a maior) e a do dormitório 2, um pouco maior (9,50m<sup>2</sup> a menor e 12,17m<sup>2</sup> a maior). A maior variação se deu no dormitório 3 (reversível) e na suíte (11,91m<sup>2</sup> a menor e 18,70m<sup>2</sup> a maior).

EDIFÍCIOS	ANO	SALA EST/JAN (m <sup>2</sup> )	DORM. 1 (m <sup>2</sup> )	DORM. 2 (m <sup>2</sup> )	DORM. 3/ REV. (m <sup>2</sup> )	SUÍTE 1 (m <sup>2</sup> )	SUÍTE 2 (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL APT. (m <sup>2</sup> )
Villa Verde	1985	32,65	13,00	12,17	6,30	13,00	-	133,32
Marambaia	1984	38,76	12,92	9,50	-	16,18	18,70	173,78
Rocas	1982	26,35	11,88	11,88	10,61	13,58	-	111,84
Saint Thomaz	1982	32,28	11,94	11,23	7,91	11,89	-	134,00
Escuna	1982	36,45	13,02	11,36	9,74	12,13	-	125,00

Tabela 4 – Área dos ambientes dos apartamentos de quatro dormitórios

## 5. CONCLUSÕES

O presente artigo teve como objetivo analisar a funcionalidade de 12 edifícios multifamiliares em altura de diversas tipologias aprovados na primeira metade da década de 1980, na cidade de Maceió/AL, quanto aos arranjos espaciais dos edifícios, à articulação dos setores funcionais dos apartamentos e dimensionamento dos ambientes.

A tipologia mais comum encontrada foi a de quatro apartamentos por andar e a de quatro dormitórios; a novidade foi o edifício de uso misto, com uso comercial no térreo. A presença das suítes torna-se frequente e a novidade é a presença dos dormitórios reversíveis. A permanência da dependência de empregada, nos apartamentos maiores, e sua ausência nos apartamentos menores. Não se verificou a utilização generalizada de planta rebatida.

Na maioria dos apartamentos, a cozinha apresenta-se separada da área de serviço, e a cozinha se conceta com a sala de jantar, novidade em relação à década anterior quando ainda apresentava conexão com o setor íntimo. As salas de estar e jantar apresentam-se como espaço interligados na maioria dos casos. Há predominância de hall no setor íntimo.

Não se verificou variações significativas de áreas dos ambientes sociais e íntimos nos apartamentos de 1 e 2 dormitórios; contudo os apartamentos da tipologia de 4 dormitórios apresentaram maior variação de áreas dos dormitórios reversíveis e das suítes.

Os resultados alcançados foram relevantes para se conhecer a trajetória dos edifícios de apartamentos, quanto aos aspectos funcionais, desse período na cidade, visando entender as demandas atuais, decorrente das novas composições familiares e mudanças de hábitos de morar, e garantir a qualidade dos projetos futuros, mediante elaboração de novos parâmetros projetuais.

## REFERÊNCIAS

- AGUIAR, Douglas Vieira de. **Alma espacial**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2010.
- BRANDÃO, D. Q. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos**. Florianópolis, 2002. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Departamento de Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina.
- LEITE, Luiz Carlos Rifrano. **Avaliação de projetos habitacionais: determinando a funcionalidade da moradia social**. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.
- PALERMO, C. **Sustentabilidade Social do Habitar**. Florianópolis: Ed. da autora, 2009.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1973.
- TOLEDO, A.M. **Ventilação natural e conforto térmico em dormitórios: aspectos bioclimáticos para uma revisão do código de obras e edificações de Maceió**. Porto Alegre, 2001. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- TRAMONTANO, M.; VILLA, S. Apartamento Metropolitano: evolução tipológica. In: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 6., 2000, Natal. **Anais...** Natal: UFRN, 2000.
- VILLA, S. A arquitetura e o mercado imobiliário: análise da produção de apartamentos recentes na cidade de São Paulo. In: Conferência Latino-Americana de Construção Sustentável; Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 1./10., 2004. São Paulo. **Anais...** São Paulo: ANTAC, 2004.

## AGRADECIMENTOS

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Alagoas, pela concessão de bolsas de mestrado e de Iniciação Científica, as quais viabilizaram a execução da pesquisa.