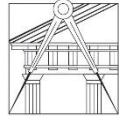




LISBOA

UNIVERSIDADE
DE LISBOA



FACULDADE DE ARQUITETURA
UNIVERSIDADE DE LISBOA

O Projeto Arquitetônico de Condomínios Verticais Multifamiliares e a Interação Público-Privado - Diálogos entre Legislação, Projeto e Vitalidade: o Caso do Bairro de Casa Forte, Recife – Brasil

Doutoramento em Arquitetura
Teoria e Prática de Projeto

Autor:

Maria Tatiana Cavalcanti Fonseca

Orientadores:

Doutor Fernando Moreira da Silva (FA.Ulisboa)

Doutora Edja Bezerra Faria Trigueiro (UFRN)

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor

2023

Universidade de Lisboa
Faculdade de Arquitetura
Doutoramento em Arquitetura
Especialidade Teoria e Prática de Projeto

O Projeto Arquitetônico de Condomínios Verticais Multifamiliares e a Interação Público-Privado - Diálogos entre Legislação, Projeto e Vitalidade: o Caso do Bairro de Casa Forte, Recife – Brasil

Autora: Maria Tatiana Cavalcanti Fonseca

Orientadores: Doutor Fernando Moreira da Silva (FA.U.Lisboa);
Doutora Edja Bezerra Faria Trigueiro (UFRN)

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor.

Presidente: Doutor Hugo José Abranches Teixeira Lopes Farias,
Professor Catedrático
Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa;

Vogais: Doutor Fernando José Carneiro Moreira da Silva,
Professor Catedrático Emérito
Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa,
orientador;

Doutor Valério Augusto Soares de Medeiros,
Pesquisador Colaborador Sênior
Universidade de Brasília;

Doutor Heitor de Andrade Silva,
Professor Adjunto
Universidade Federal do Rio Grande do Norte;

Doutor José António Jacob Martins Cabido,
Professor Auxiliar Aposentado
Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa;

Doutor Nuno Miguel Gomes Arenga da Cruz Reis,
Professor Auxiliar
Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

RESUMO

A fronteira entre o espaço público e o privado traduz-se na caixa mural do edifício, uma estrutura que, em construções verticais multifamiliares, influencia as interações entre o mundo exterior e os espaços privados. Tal interface assume um importante papel na manutenção (ou diminuição) de vitalidade do entorno imediato da edificação, limitando o público a espaços como calçadas ou áreas comuns exteriores ao edifício. Esta investigação se propôs a analisar os elementos de transição das dimensões público/privada dos condomínios verticais habitacionais do bairro de Casa Forte, na cidade do Recife, no recorte temporal (1970-2023). Para alcançar esse objetivo, em um primeiro momento é feita uma análise histórica de como se deu o processo de verticalização a nível nacional, com enfoque no processo da cidade de São Paulo. Logo após, a análise foi feita para a cidade de Recife, em busca de dissonâncias e processos de continuidade para com o processo nacional. A análise dos edifícios do bairro de Casa Forte é feita a partir de análise quantitativa, em forma de matriz de análise, em que os principais elementos construtivos são pontuados a partir de categorias pré-definidas. Para o espaço privado: A interface - com os itens de análise, caixa mural do edifício; caixa mural do lote; A Locação - com o item de análise da escala do prédio; A autossuficiência - com os itens de análise de Espaços de Lazer. Para a dimensão de transição: os itens de análise: dos espaços de transição. Para a dimensão do espaço público: A categoria do entorno imediato - com os itens da calçada. Os resultados encontrados entram em consonância com a literatura atual, que revela que algumas legislações foram mais permissivas para a construção de enclaves verticais, que pontuaram de forma mais negativa na matriz de análise e conseqüentemente na falta vitalidade urbana. Espera-se com essa pesquisa construir um processo investigativo que venha somar aos estudos de interação entre os atores público e privados e que acrescente conhecimento científico na análise, classificação e nos processos metodológicos do trabalho dos profissionais dessa área.

Palavras-chave: Condomínios Verticais Multifamiliares; Legislação Urbana; Vitalidade Urbana; Projeto de Arquitetura; Casa Forte - Recife.

ABSTRACT

The greatest relationship between public and private space is achieved through the building's wall box, which is a structure that may or may not facilitate interaction between the outside world and the private spaces of multifamily vertical constructions. Assuming an important role in the process of vitality of the immediate surroundings, where the public is generally not allowed, limited to public spaces such as sidewalks or common areas outside the building. This investigation aimed to analyze the transition elements of the public/private dimensions of the vertical housing condominiums in the Casa Forte neighborhood, in the city of Recife, in the time frame (1970-2023). In order to achieve this objective, at first, a historical analysis is made of how the process of verticalization took place at a national level, with a focus on the process in the city of São Paulo. Soon after, the analysis was made for the city of Recife, in search of dissonances and processes of continuity with the national process. The analysis of the buildings in the Casa Forte neighborhood is based on a quantitative analysis, in the form of an analysis matrix, in which the main constructive elements will be scored based on predefined categories. For the private space: The interface - with the analysis items, wall box of the building; batch wall box; The motivation for this investigation is based on the promising field of studies on transition areas and their importance for the coexistence of different actors. The Lease - with the analysis item of the scale of the building; Self-sufficiency - with the Leisure Spaces analysis items. For the transition dimension: the analysis items: of the transition spaces. For the public space dimension: The immediate surroundings category - with sidewalk items. Quantitative analysis was carried out based on the criteria and parameters of legislation in force at the time of building design. The results found are in line with the current literature, which reveals that some legislation was more permissive for the construction of vertical enclaves, which scored more negatively in the analysis matrix and consequently in the lack of urban vitality.

Keywords: Vertical Multifamily Condominiums; Urban Legislation; Urban Vitality; Architectural design; Casa Forte - Recife.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha profunda gratidão por todo apoio, orientação e pelas oportunidades que recebi ao longo deste período de doutorado.

Deus, agradeço pela força, sabedoria e orientação que me proporcionou, durante todo esse percurso. Sua presença constante em minha vida foi a luz que iluminou meu caminho, me dando a confiança necessária para enfrentar os obstáculos e perseverar.

Queridos Painho e Mainha, vocês foram meu alicerce desde o início. Suas palavras de incentivo, apoio emocional e valores sólidos moldaram minha determinação e me inspiraram a buscar sempre algo novo. Vocês sempre foram e serão meu porto seguro.

Meu amado Alex, sua paciência, compreensão e apoio foram fundamentais para chegar até aqui. Você esteve ao meu lado durante todo o processo de estudo, momentos de dúvida e celebrações de pequenas vitórias. Sem você, eu jamais concluiria esta pesquisa.

Queridos filhos Mari e Lipe, vocês foram minha fonte constante de alegria e motivação. Ver vocês crescerem e enfrentarem seus próprios desafios me impulsionou a seguir em frente. Espero que este percurso inspire vocês a buscar seus sonhos, com a mesma paixão com que eu busco os meus.

Meu queridos orientadores, Edja Trigueiro e Fernando Moreira da Silva, que sorte a minha de ter tido vocês. É impossível descrever adequadamente o quão valiosas foram as suas contribuições para o meu crescimento como pesquisadora. Agradeço por terem investido tempo e energia em discutir minhas pesquisas, por terem me desafiado a pensar de maneira inovadora e por terem me fornecido um ambiente estimulante para a aprendizagem e o desenvolvimento. Serei sempre grata.

Também sou grata a todos os professores da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa – FA ULisboa, Dra. Emanuela Mendes, Dra. Filipa Roseta, Dra. Maria João Pereira, Dra. Tania Ramos, Dr. Hugo Farias, Dr. Jacob Cabido, Dr. João Mascarenhas, Dr. João Pernão, Dr. João Souza Morais, Dr. Jorge Boueri, Dr. Jorge Nunes, Dr. José Crespo, Dr. Luis Afonso, Dr. Mário Kong, Dr. Pedro Januário e Dr. Pedro Jorge, com os quais as trocas

de conhecimento e as discussões foram inestimáveis para ampliar minha visão e enriquecer a investigação.

Agradeço também ao Coordenador do Curso de Doutorado em Arquitetura da ULisboa, Dr. Hugo Farias, que, com sua competência, serenidade e empolgação, consegue tirar de cada um de nós, o que há de melhor.

Necessito ressaltar a paciência e a atenção de todos que fizeram e fazem parte da Secretaria de Pós-Graduação da FA ULisboa, Dona Alice, Ana Cavaleiro, Patrícia Costa, Bruno Gonçalves e Cláudio Ribeiro, sinceramente obrigada.

Expresso também meus sinceros agradecimentos, a todos que fazem o Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU na Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN e principalmente aos pesquisadores do grupo de Morfologia e Usos na Arquitetura MUsA, que proporcionaram um ambiente acolhedor, colaborativo e propício ao aprendizado e à pesquisa. Aos professores Gleice Azambuja Elali e George Dantas, minha gratidão pela atenção e empenho para a finalização deste sonho.

Finalmente, não poderia deixar de agradecer a todos os meus queridos alunos, que sempre incentivaram e compartilharam cada etapa desta jornada, com muito carinho e compreensão. A cada um de vocês, muito obrigada.

ÍNDICE

RESUMO	I
ABSTRACT	III
AGRADECIMENTOS	V
ÍNDICE DE FIGURAS	XI
ÍNDICE DE TABELAS	XX
ÍNDICE DE QUADROS	XXI
LISTA DE ACRÔNIMOS E ABREVIATURAS	XXII
1 INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Problema de pesquisa	2
1.2 Questões e hipótese	3
1.3 Objetivos	4
1.4 Procedimentos Metodológicos.....	5
1.5 Justificativa.....	9
1.6 Estrutura da Tese.....	11
2 ROTEIRO PARA A ANÁLISE: O PROJETO DE ARQUITETURA A NÍVEL DO PEDESTRE E A INTERAÇÃO PÚBLICO-PRIVADO.....	13
2.1 Indicadores de Pesquisa	16
2.1.1 <i>Atributos da categoria Interface da dimensão do Espaço Privado ..</i>	<i>17</i>
2.1.2 <i>Atributos da categoria Locação da dimensão do Espaço Privado...18</i>	<i>18</i>
2.1.3 <i>Atributos da categoria Autossuficiência da dimensão do Espaço Privado</i>	<i>18</i>
2.1.4 <i>Atributos da dimensão de transição entre o Espaço Público e o Privado</i>	<i>20</i>
2.1.5 <i>Atributos da categoria Calçada da dimensão do Espaço Público....</i>	<i>20</i>
2.2 Criação do roteiro de análise da relação do edifício com o seu entorno: O Caso do Bairro de Casa Forte.....	21
3 CONTEXTO HISTÓRICO BRASILEIRO: PROJETOS DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES.....	26
3.1 As décadas de 1930 e1940: Propaganda imobiliária e o fachadismo estilístico, o edifício Martinelli.....	27
3.1.1 <i>A conscientização da população de classe A-B: os edifícios Santo André (1935) e Esther (1936) e Prudência (1944)</i>	<i>31</i>

3.1.2	<i>Vilanova Artigas e o edifício Loureiras</i>	38
3.2	A atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e o apogeu do modernismo nas torres multifamiliares	40
3.2.1	<i>Edifício Japurá, 1945 (SP), do arquiteto Eduardo Kneese Mello</i>	41
3.2.2	<i>Conjunto Residencial Nove de Julho (1945), da Comissão Técnica do IAPB</i>	44
3.3	O apogeu do movimento moderno nas torres multifamiliares	47
3.3.1	<i>Edifício Lausanne, 1953 (SP), do arquiteto de Franz Heep</i>	47
3.3.2	<i>Edifício Parque das Hortênsias, 1957 (SP), do engenheiro Artacho Jurado</i>	48
3.3.3	<i>Edifício Copan, 1966 (SP), dos arquitetos Oscar Niemeyer e Carlos Lemos</i>	51
3.4	As décadas de 1960 e 1970: O sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional de Habitação	53
3.4.1	<i>Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, 1967 (SP), dos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó</i>	55
3.5	As décadas de 1980 e 1990: A racionalização e standardização do projeto das torres multifamiliares	58
3.6	Anos 2000: o projeto autoral de condomínios verticais multifamiliares	64
3.6.1	<i>Edifícios Fidalga 727, 2010 (SP), Triptyque Arquitetura; e Fidalga 772, 2011 (SP), Andrade Morettin</i>	65
3.6.2	<i>Edifício Simpatia 236, 2011(SP), do escritório Grupo SP</i>	66
3.7	Síntese do capítulo: Seriam os condomínios verticais multifamiliares, enclaves urbanos?	67
4	CONTEXTO REGIONAL: VERTICALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE MORADIA EM RECIFE	71
4.1	A década de 1950 e a introdução da torre multifamiliar mista da escola modernista	72
4.1.1	<i>Edifícios União e Califórnia, 1953 - Borsoi</i>	73
4.1.2	<i>Edifício Acaiaca, 1957 - Delfim Amorim</i>	78
4.2	As décadas de 1960 e 1970 e as diretrizes funcionalistas da legislação urbana	80
4.2.1	<i>Edifícios Mirage, 1967, Portinari, 1969, e Michelângelo, 1969 – Borsoi</i>	82
4.2.2	<i>Edifício Duque de Bragança, 1970 - Glauco Campello; Delfim Amorim</i>	90

4.2.3	<i>Edifício Vila Mariana, 1976 – Wandenkolk Tinoco</i>	93
4.3	A década de 1980 e as duas legislações urbanas para a cidade	98
4.3.1	<i>Edifício Maria Tereza, 1987</i>	101
4.3.2	<i>Edifício Maison Van Gogh, 1993</i>	103
4.4	A legislação de 1996 e a de 2001	106
4.4.1	<i>Edifício Terra Brasilis, arquiteto Bruno Ferraz, 2005</i>	112
4.4.2	<i>Edifício Jardins Christina Harley Lundgren, Rangel Moreira Arquitetos, 2009</i>	116
4.4.3	<i>Edifício Aurora da Jaqueira, Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017</i> 118	
4.5	Síntese do capítulo: O Recife segue o ritmo nacional	121
5	CASO DE ESTUDO: O BAIRRO DE CASA FORTE E OS DIFERENTES PADRÕES DE ADENSAMENTO URBANO	123
5.1	Razões Históricas e o parcelamento do solo	125
5.2	1ª Fase de Verticalização – 1970: uma apologia à herança agroaçucareira	129
5.2.1	<i>Edifício Banguê, 1975, Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello arquitetos</i>	130
5.2.2	<i>Edifício Senzala, 1978, Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello arquitetos</i>	137
5.2.3	<i>Casa Grande Santanna, 1980, Elena Dalla Nora, Glória Dalla Nora e Elizabeth Ferraz</i>	142
5.2.4	<i>Edifício Dr. José Mariano, 1980, Arquiteto Pedro Marques</i>	148
5.3	2ª fase de verticalização - 1980: ensaios sobre a compacidade	152
5.3.1	<i>Arthur Lício Marques, 1985, Hélio Moreira da Silva</i>	152
5.3.2	<i>Atibaia Village, 1988, Fátima e Lorena Morais</i>	156
5.4	3ª Fase de Verticalização – 1990: a busca pelo adensamento	159
5.4.1	<i>Edifício Carmel Park, 1994, do arquiteto Rubens Cabral de Melo e Marcílio Paraíso</i>	159
5.4.2	<i>Edifício Freguesia Casa Forte - IEP, 1997, do arquiteto Luiz Rangel Moreira</i> 164	
5.4.3	<i>Edifício Camille Flammarion, 1998, das arquitetas Fátima e Lorena Morais</i> 170	
5.4.4	<i>Edifício Villa da Praça, 1999, das arquitetas Ana Roberta Maranhão e Verônica Machado</i>	176

5.4.5	<i>Edifício Alameda Dezesete, 1999, do arquiteto Carlos Fernando Pontual</i>	182
5.4.6	<i>Edifício Praça de Casa Forte - IEP, 1999, da arquiteta Nelcy Magdala</i>	187
5.4.7	<i>Maria Clementina Viana - IEP, 2000, Projeto dos arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello.</i>	192
5.5	4ª Fase de Verticalização - 2000 - Consolidação das grandes torres de Casa Forte	198
5.5.1	<i>Edifício Alameda Casa Forte, 2004, do arquiteto Carlos Fernando Pontual</i>	198
5.5.2	<i>Edifício Luiz Numeriano, 2004, das arquitetas Yara Scherb e Verônica Numeriano</i>	206
5.5.3	<i>Edifício Oliveira Santos, 2004, do arquiteto Carlos Fernando Pontual</i>	211
5.6	A Lei dos 12 Bairros - Lei nº 16.719/01	217
5.6.1	<i>Edifício Lila, 2002, dos arquitetos Guilah Naslavsky e Eduardo Aguiar</i>	218
5.6.2	<i>Edifício Maria Inês, 2002, dos arquiteto Alexandre Mações</i>	224
5.6.3	<i>Edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora, 2004, da arquiteta Maria Elena Dalla Nora</i>	229
5.6.4	<i>Edifício Barão de Granito, 2005, dos arquiteto Fernando Antonio Macêdo de Souza da GAMA - Gestão em Arquitetura e Meio Ambiente</i>	234
5.6.5	<i>Edifício Sobrado Gilberto Freyre, 2007, da arquiteta Yara Scherb</i>	240
5.6.6	<i>Edifício Raphael Monte, 2016 da escritório de arquitetura Suassuna Arquitetos</i>	245
5.7	Síntese do capítulo: os elementos de transição dos edifícios multifamiliares do bairro de Casa Forte – Recife	251
6	DISCUSSÃO: ENTRE MÍNIMOS. MÁXIMOS E A ESPECULAÇÃO	258
6.1.1	<i>Edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna, 1986 (2003), do arquiteto Carlos Frederico Lima</i>	267
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	276
7.1	Disseminação	279
	REFERÊNCIAS	282
	APÊNDICE A – MATRIZES DE ANÁLISE	291

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Edifício Santa Elisa e seus elevadores	27
Figura 2 - Edifício Riachuelo e seus elevadores.....	28
Figura 3 - Vista do Parque do Anhangabaú, no centro de São Paulo, em 1939, em que se vê o edifício Martinelli como o ponto mais alto da foto.	29
Figura 4 - Vista do edifício Martinelli.	29
Figura 5 - Anúncio do Edifício Santo André no jornal Folha da Manhã, 1946.....	34
Figura 6 - Calçada larga, sem obstáculos para o pedestre e o edifício sem elementos de segurança.....	34
Figura 7 - Pavimento térreo do Edifício Esther, mostrando os usos comerciais do mesmo	35
Figura 8 - Térreo em pilotis do Edifício Esther.	35
Figura 9 - Janelas em fita	36
Figura 10 - Anúncio do Edifício Prudência	37
Figura 11 - Fachada frontal do Edifício Prudência.....	38
Figura 12 - anúncio do edifício Louveira, de Vilanova Artigas.....	39
Figura 13 - Vistas atuais do edifício Louveira.	39
Figura 14 - Planta de implantação e do apartamento tipo do edifício Louveira ressaltando quarto e banheiro de serviço.....	40
Figura 15 - Página da Revista Acrópole, de 1948, com desenhos técnicos e maquete volumétrica do Edifício Japurá.	42
Figura 16 - Edifício Japurá na atualidade.....	43
Figura 17 - Vista dos espaços internos do Edifício Japurá.	44
Figura 18 - Edifício 12 de Setembro.....	45
Figura 19 - Recortes da Folha Bancária (nº 54, 1954; nº78, 1960) acerca do conjunto residencial Nove de Julho.	45
Figura 20 - Edifício Lausanne.	47
Figura 21 – Ficha técnica do Edifício Lausanne.	48
Figura 22 - Fachada principal do edifício Parque das Hortênsias	49
Figura 23 - Vista da entrada principal do edifício Parque das Hortênsias	50
Figura 24 - Edifício Parque das Hortênsias na atualidade	50
Figura 25 - Anúncio do Edifício Copan.....	51
Figura 26 - Primeiros andares do edifício Copan na atualidade.....	52
Figura 27 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, Guarulhos, São Paulo, Arq. João Batista Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó, 1967.	56
Figura 28 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, Guarulhos, São Paulo. Planta e corte dos edifícios.....	56
Figura 29 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado na atualidade.	57
Figura 30 - Diminuição do espaço da cozinha.....	59
Figura 31 - Planta baixa mostrando os banheiros com dimensões reduzidas.	60
Figura 32 - A locação do edifício negando o entorno imediato	62

Figura 33 - O playground para a primeira infância e a piscina são espaços para convívio entre os pares	62
Figura 34 - Portaria sem interação com o pedestre do edifício Villa América.	62
Figura 35 - Fachada principal do Edifício Fidalga 727 (foto) e fachada lateral (desenho técnico), do escritório Triptyque Arquitetura (2011).....	66
Figura 36 - Fachada principal e vista da área de lazer do edifício Simpatia 236, projeto do escritório de arquitetura Grupo SP.....	67
Figura 37 - Fachada Edif. União, 1953 do arquiteto Acácio Gil Borsoi.	74
Figura 38 - Fotos atuais do Edifício União	75
Figura 39 - Fachada Edif. Califórnia, 1953 do arquiteto Acácio Gil Borsoi.....	76
Figura 40 - Estado atual do edifício Califórnia	76
Figura 41 - Edifício Caetés, do arquiteto Acácio Gil Borsoi, na atualidade	77
Figura 42 - Edifício Pirapama, dos arquitetos Delfim Amorim e Lúcio Estelita, na atualidade	78
Figura 43 - Croqui do Edifício Acaiaca, 1957, do arquiteto Delfim Amorim.....	79
Figura 44 - Planta baixa do Edifício Acaiaca, 1957, do arquiteto Delfim Amorim.....	79
Figura 45 - Área de transição para o Edifício Acaiaca.....	80
Figura 46 - Portaria do Edifício Acaiaca.....	80
Figura 47 - Planta baixa tipo do edifício Mirage, 1967.....	83
Figura 48 – Edifício Mirage, 1967	83
Figura 49 - Edifício Michelângelo, 1969, catálogo de vendas.....	84
Figura 50 – Edifício Michelangelo.....	84
Figura 51 - Fachada Leste - Av. Beira Mar, do edifício Michelangelo	85
Figura 52 - Fachada Oeste - Rua dos Navegantes, do edifício Michelangelo.....	85
Figura 53 - Portaria do edifício Mirage.....	86
Figura 54 - Área externa do edifício Mirage	86
Figura 55 - Área externa do edifício Mirage	86
Figura 56 - Edifício Portinari, 1969, planta tipo	87
Figura 57 - Edifício Portinari, 1969, térreo	87
Figura 58 - Anúncio do Edifício Portinari, 1968.....	88
Figura 59 - Estado atual do Edifício Portinari.....	89
Figura 60 - Portaria do edifício Portinari	90
Figura 61 - Entrada para a garagem do edifício Portinari.....	90
Figura 62 - Edifício Duque de Bragança, fachada posterior	91
Figura 63 - Locação da edificação voltada para a rua, com recuos mínimos e com total integração ao entorno imediato	91
Figura 64 - Corte Transversal AA do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco	93
Figura 65 - Corte Transversal BB do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco	94
Figura 66 - Corte Longitudinal CC do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco	94
Figura 67 - Fachada do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco	95

Figura 68 - Planta de Coberta e Locação do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco	95
Figura 69 - Elementos da transição público/privada do edifício Vila Mariana	98
Figura 70 - Fachadas principais do edifício Maria Tereza, 1987, Grupo Arquitetura	101
Figura 71 - Edifício voltado para rua; com um recuo maior; tem acréscimos de gradil e uma nova portaria.....	102
Figura 72 - Fachadas principais (Sul e Leste) do edifício Maison Van Gogh, 1993, Grupo Arquitetura.....	104
Figura 73 - Planta de locação do edifício Maison Van Gogh, 1993, Grupo Arquitetura	105
Figura 74 - Largura das vias na Lei dos 12 Bairros	109
Figura 75 - Detalhe da elevação sudoeste do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005.....	113
Figura 76 - Detalhe do corte BB' do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005	113
Figura 77 - Planta de locação do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005	114
Figura 78 - Corte esquemático do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009.....	116
Figura 79 - Planta de locação do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009.....	117
Figura 80 - Planta de localização do edifício Aurora Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017	118
Figura 81 - Fachadas do edifício Aurora Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017	119
Figura 82 - Mapa de Localização do bairro de Casa Forte, na cidade de Recife – PE	123
Figura 83 - Mapa de Localização dos casos em estudo por décadas de construção.	124
Figura 84 - Campina de Casa Forte.....	125
Figura 85 - Casarios existentes na grande área do Engenho Casa Forte, hoje bairro Poço da Panela	126
Figura 86 - Desenho de Burle Marx da Praça de Casa Forte	126
Figura 87 - Vista, da área de serviço, da Praça e da Matriz de Casa Forte, do 14º andar do edifício Freguesia de Casa Forte - arranha-céu de 40 andares	127
Figura 88 - Mapa de Uso e Ocupação do bairro de Casa Forte.....	129
Figura 89 - localização do edifício Banguê no bairro de Casa Forte	130
Figura 90 - Recortes de jornal com propaganda do edifício Banguê.....	131
Figura 91 - Planta de locação do edifício Banguê, 1973.....	132
Figura 92 - Fachada do edifício Banguê, 1973.....	132
Figura 93 - Estado atual do edifício Banguê, 2023.....	133
Figura 94 - Vista do sexto andar, para a rua, do edifício Banguê	134
Figura 95 - Localização do edifício Senzala no bairro de Casa Forte	137
Figura 96 - Propaganda imobiliária para o edifício Senzala	137

Figura 97 - Planta de locação do edifício Sensala, com ênfase no desenho da transição da calçada para o edifício.....	138
Figura 98 - Fachada anterior do edifício Sensala (com redução indicada)	139
Figura 99 - Situação atual do edifício Sensala.....	140
Figura 100 - Espaço destinado ao depósito da lixeira e à entrada e saída de veículos do edifício Sensala.....	140
Figura 101 - Mapa de localização do edifício Casa Grande Santanna	142
Figura 102 - Anúncios do edifício Casa Grande de Santanna.....	143
Figura 103 - Planta de locação do edifício Casa Grande Santanna	143
Figura 104 - Estado atual do edifício Casa Grande Santanna.....	144
Figura 105 - Guarita e muro do edifício Casa Grande Santanna.....	145
Figura 106 - Ponto de ônibus em frente ao muro do edifício Casa Grande Santanna	145
Figura 107 - Acesso de veículos do edifício Casa Grande Santanna	145
Figura 108 - e elemento de disposição de lixeira do edifício Casa Grande Santanna	146
Figura 109 - Exemplos da condição do veículo no meio da calçada no edifício Casa Grande Santanna.....	146
Figura 110 – Mapa de localização do Edifício José Mariano.....	148
Figura 111 - Planta de locação do edifício Dr. José Mariano	149
Figura 112 - Edifício José Mariano.....	150
Figura 113 - Mapa de Localização do edifício Arthur Lício Marques	153
Figura 114 - Edifício Arthur Lício Marques.....	153
Figura 115 - Planta de locação do edifício Arthur Lício Marques.....	154
Figura 116 - Edifício Atibaia Village.....	156
Figura 117 - Mapa de Localização do edifício Atibaia Village.....	156
Figura 118 - Fachadas principais do edifício Atibaia Village.....	157
Figura 119 - Mapa de Localização do edifício Carmel Park	159
Figura 120 - Edifício Carmel Park.....	160
Figura 121 - Planta de locação e de cobertura do edifício Carmel Park	160
Figura 122 - Caixa mural recuada do edifício Carmel Park	161
Figura 123 - Lixeira do edifício Carmel Park	161
Figura 124 - Portaria do edifício Carmel Park.....	162
Figura 125 - Calçada do edifício Carmel Park	162
Figura 126 - Mapa de Localização do edifício Freguesia de Casa Forte	164
Figura 127 - Fachadas do edifício Freguesia de Casa Forte.....	165
Figura 128 - Planta de locação e situação do IEP do edifício Freguesia de Casa Forte	165
Figura 129 - Muro da rua Praça de Casa Forte do edifício Freguesia de Casa Forte	166
Figura 130 - Muro da rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte.....	166
Figura 131 - Veículos sendo obstáculo para o pedestre, na rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte.....	166

Figura 132 - Gestão do lixo e limpeza no Edifício Freguesia Casa Forte.....	167
Figura 133 - Espaço de transição do edifício Freguesia de Casa Forte.....	167
Figura 134 - Calçada da rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte....	168
Figura 135 - Calçada da rua Praça de Casa Forte do edifício Freguesia de Casa Forte	168
Figura 136 - Mapa de Localização do edifício Camille Frammarion.....	170
Figura 137 - Fachada que se volta para a rua principal do edifício Camille Flammarion	170
Figura 138 - Janelas e varandas para Estrada do Encanamento do Edifício Camille Frammarion.....	171
Figura 139 - Janelas e varandas para a rua R. Comendador Bernardino Costa do Edifício Camille Frammarion.....	171
Figura 140 - Fachada Sul do Edifício Camille Frammarion.....	172
Figura 141 - Planta de Locação e Coberta do Edifício Camille Frammarion	172
Figura 142 - Conforme projeto original, fotografia do acesso do Edifício Camille Frammarion em 2014	173
Figura 143 – Fotografia do acesso ao edifício em 2018, após modificação, do Edifício Camille Frammarion	173
Figura 144 - Pessoas usam a calçada próxima a porta da lixeira	174
Figura 145 - Recorte da Planta Baixa do Térreo do Edifício Camille Frammarion....	174
Figura 146 - Mapa de localização do edifício Villa da Praça.....	176
Figura 147 - Planta de Locação do Edifício Villa de Praça	176
Figura 148 - Planta Baixa do Pavimento Térreo do Edifício Villa de Praça	177
Figura 149 - Fachadas Leste e Oeste do Edifício Villa de Praça	178
Figura 150 - Edifício Villa da Praça.....	178
Figura 151 - Acesso de veículos do Edifício Villa da Praça	179
Figura 152 - Espaço para lixeira do Edifício Villa da Praça e sacos de lixo na calçada em frente.....	179
Figura 153 - Antecâmara de pedestre do Edifício Villa de Praça.....	180
Figura 154 - Calçada e acesso do Edifício Villa de Praça	180
Figura 155 - Mapa de localização do edifício Alameda Dezesete	182
Figura 156 - Edifício Alameda Dezesete	183
Figura 157 - Fachada Sudeste - Av. Dezesete de Agosto e Fachada Nordeste - Rua Laurindo Coelho do Edifício Dezesete de Agosto.....	183
Figura 158 - Av. Dezesete de Agosto sem acesso do edifício Alameda Dezesete	184
Figura 159 - Na rua Laurindo Coelho permeabilidade visual e estacionamento para visitantes do edifício Alameda Dezesete	184
Figura 160 - Foi criado um cul-de-sac, paralelo a Av. Dezesete de Agosto para o acesso de veículos do edifício Alameda Dezesete	184
Figura 161 - Portaria do edifício Alameda Dezesete.....	185
Figura 162 - Portaria do edifício Alameda Dezesete.....	185
Figura 163 - Mapa de localização do edifício Praça de Casa Forte	187
Figura 164 - Protocolos do Edifício Praça de Casa Forte	188

Figura 165 - Planta de locação e coberta do Edifício Praça de Casa Forte	188
Figura 166 - Edifício Praça de Casa Forte.....	188
Figura 167 - Acesso de veículos ao Edifício Praça de Casa Forte	189
Figura 168 - Contraste entre a permeabilidade do muro e os sacos de lixo no Edifício Praça de Casa Forte	189
Figura 169 - Fachada do Edifício Praça de Casa Forte.....	190
Figura 170 - Calçada do edifício Praça de Casa Forte.....	190
Figura 171 - Mapa de localização do edifício Maria Clementina Viana.....	192
Figura 172 - Planta de locação do edifício Maria Clementina Viana.....	193
Figura 173 - Edifício Maria Clementina Viana.....	193
Figura 174 - Anúncios do edifício Maria Clementina Vianna, Praça de Casa Forte .	194
Figura 175 - Fachada oeste do edifício Maria Clementina Viana.....	194
Figura 176 - Permeabilidade visual do muro, na fachada oeste, no edifício Maria Clementina Viana.....	195
Figura 177 - Exemplo da condição do veículo, entrando no edifício, no meio da calçada no edifício Maria Clementina Viana	195
Figura 178 - Portaria do edifício Maria Clementina Viana	196
Figura 179 - Reportagem promocional do Edf. Alameda Casa Forte.....	198
Figura 180 - Mapa de Localização do edifício Alameda Casa Forte.....	199
Figura 181 - Planta de locação e coberta do edifício Alameda Casa Forte.....	200
Figura 182 - Fachadas nordeste e sul do edifício Alameda Casa Forte.....	200
Figura 183 - Fachada leste do edifício Alameda Casa Forte.....	201
Figura 184 - Fotos da caixa mural Sul - Rua Dr. João Santos Filho	202
Figura 185 - Fotos dos veículos sendo obstáculo aos pedestres do edifício Alameda Casa Forte	202
Figura 186 – Foto da caixa mural noroeste - Av. Dezesete de Agosto	202
Figura 187 - Fotos dos sacos de lixo e da calçada do edifício Alameda Casa Forte Fonte	203
Figura 188 - Fotos dos atributos da autossuficiência do edifício Alameda Casa Forte	203
Figura 189 - Portaria da Rua Dr. João Santos Filho do edifício Alameda Casa Forte	204
Figura 190 - Portaria da Av. Dezesete de Agosto do edifício Alameda Casa Forte	204
Figura 191 - Mapa de localização do edifício Luiz Numeriano.....	206
Figura 192 - Edifício Luiz Numeriano.....	206
Figura 193 - Caixa mural do edifício Luiz Numeriano (esquina)	207
Figura 194 - Caixa mural do edifício Luiz Numeriano.....	207
Figura 195 - Acessos de pedestres do edifício Luiz Numeriano	207
Figura 196 - Acessos de veículos do edifício Luiz Numeriano.....	208
Figura 197 - Lixeira do edifício Luiz Numeriano	208
Figura 198 - Planta de locação e coberta do edifício Luiz Numeriano	209
Figura 199 – Acesso ao edifício Luiz Numeriano sem espaço de espera, com antecâmara e interfone.....	209

Figura 200 - Mapa de localização do edifício Oliveira Santos.....	211
Figura 201 - Planta de locação e coberta do edifício Oliveira Santos	211
Figura 202 - Edifício Oliveira Santos.....	212
Figura 203 - Muro da Rua Casa Forte do edifício Oliveira Santos	213
Figura 204 - Acessos da Estrada das Ubaias do edifício Oliveira Santos	213
Figura 205 - Muro da Estrada das Ubaias do edifício Oliveira Santos	213
Figura 206 - Lixeira do projeto original do edifício Oliveira Santos.....	214
Figura 207 - Local destinado à lixeira no projeto original do edifício Oliveira Santos	214
Figura 208 - Nova lixeira do edifício Oliveira Santos	214
Figura 209 - Guarita de pedestre, com antecâmara, da rua Praça de Casa Forte ...	215
Figura 210 - Guarita dos acessos de veículos, da Estrada das Ubaias	215
Figura 211 - Níveis das vias do bairro de Casa Forte de acordo com os parâmetros da Lei dos 12 Bairros.....	217
Figura 212 - Mapa de Localização do edifício Lila.....	218
Figura 213 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Lila	218
Figura 214 - Edifício Lila.....	219
Figura 215 - Fachadas do edifício Lila	219
Figura 216 - Caixa mural do lote permeável visualmente do edifício Lila.....	220
Figura 217 - Sacos de lixo na calçada, do dia de coleta, do edifício Lila.....	220
Figura 218 – Desenhos de cortes do edifício Lila.....	221
Figura 219 – Planta de locação e coberta do Edifício Lila	221
Figura 220 - Falta de espaço de espera no edifício Lila	222
Figura 221 - Porteiro com interação direta com os pedestres no edifício Lila.....	222
Figura 222 - Mapa de localização do edifício Maria Inês	224
Figura 223 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Maria Inês	224
Figura 224 - Edifício Maria Inês	225
Figura 225 – Desenhos de cortes do edifício Maria Inês	225
Figura 226 - Planta de situação e coberta do edifício Maria Inês.....	226
Figura 227 - Caixa mural do lote recuada do edifício Maria Inês, com recuo insuficiente para veículos e localização da lixeira	227
Figura 228 - Espaço de espera e a inexistência de obstáculos até o <i>hall</i> social do edifício Maria Inês	227
Figura 229 - Mapa de localização do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora.....	229
Figura 230 – Formulários de projeto do do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora	229
Figura 231 - Edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora.....	230
Figura 232 - Planta de locação e coberta do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora ..	230
Figura 233 - Caixa Mural do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora.....	231
Figura 234 - Recuo nos acessos de veículos do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora	231
Figura 235 - Cortes do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora	231
Figura 236 - Espaço de transição do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora.....	232

Figura 237 - Calçada do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora	232
Figura 238 - Mapa de Localização do edifício Barão de Granito	234
Figura 239 - Edifício Barão de Granito	234
Figura 240 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Barão de Granito	235
Figura 241 - Planta de locação e coberta do edifício Barão de Granito	235
Figura 242 - Caixa do mural do lote do edifício Barão de Granito	236
Figura 243 - Lixeira do edifício Barão de Granito	236
Figura 244 - Desenho de corte do edifício Barão de Granito	237
Figura 245 - Fachada do edifício Barão de Granito	237
Figura 246 - Portaria com acesso direto do edifício Barão de Granito	238
Figura 247 - Acesso ao hall social do edifício Barão de Granito	238
Figura 248 - Calçada do edifício Barão de Granito	238
Figura 249 - Edifício Sobrado Gilberto Freyre	240
Figura 250 - Mapa de localização do edifício Sobrado Gilberto Freyre	240
Figura 251 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Barão de Granito	241
Figura 252 - Acesso de veículo sem recuo suficiente do edifício Solar Gilberto Freyre	241
Figura 253 - Lixeira do edifício Solar Gilberto Freyre	242
Figura 254 - Planta de locação e coberta do edifício Sobrado Gilberto Freyre	242
Figura 255 - Corte do edifício Sobrado Gilberto Freyre	242
Figura 256 – Espaços de transição do Edifício Solar Gilberto Freyre	243
Figura 257 - Calçada do edifício Solar Gilberto Freyre	243
Figura 258 - Edifício Raphael Monte	245
Figura 259 - Mapa de localização do edifício Raphael Monte	245
Figura 260 - Planta de locação e coberta do edifício Raphael Monte	246
Figura 261 - Detalhe da lixeira e do acesso de veículo do pavimento vazado sem recuo do edifício Raphael Monte	246
Figura 262 - Entrada de pedestres para o térreo do edifício Raphael Monte	247
Figura 263 - Detalhe das lojas no térreo do edifício Raphael Monte	247
Figura 264 - Corte do edifício Raphael Monte	247
Figura 265 - Espaço da lixeira do edifício Raphael Monte	248
Figura 266 - Detalhe da parede verde, da lixeira fechada e da área verde onde ficam os sacos de lixo no dia de coleta do edifício Raphael Monte	248
Figura 267 - Espaço de transição do edifício Raphael Monte	249
Figura 268 - Espaço de espera do edifício Raphael Monte	249
Figura 269 - Comparativo entre as legislações urbanas da cidade do Recife e a média de pontuação dos edifícios em análise	252
Figura 270 - Relação da categoria autossuficiência e da pontuação dos edifícios durante os anos	254
Figura 271 - Entrada social do edifício Oliveira Santos (a); <i>playground</i> (b); e área de lazer (c)	259

Figura 272 - Fachada do Edifício Senzala (esquerda) e campo visual do sétimo andar do edifício (direita)	260
Figura 273 - Fachada do Edifício Alameda Casa Forte (esquerda) e campo visual do sétimo andar do edifício (direita).....	261
Figura 274 - Planta de locação do edifício Alameda Casa Forte	261
Figura 275 - Caixa mural recuada e vazada, uso de vegetação e espaços de espera	262
Figura 276 - Caixa mural translúcida, uso de vegetação e espaço de espera.....	262
Figura 277 - Caixa mural translúcida, porém rígida e sem considerar a escala humana.	262
Figura 278 - Portaria que interage diretamente com o público	263
Figura 279 - Devido a altura da portaria em relação a calçada, existe pouca interação com o público	263
Figura 280 - Portaria localizada dentro do edifício, sem contato direto com atores externos, fazendo uso de interfone e câmeras de segurança	263
Figura 281 - Muro totalmente opaco do edifício Casa Grande Santanna, construído em 1980.....	264
Figura 282 - Muro com o uso de gradil do edifício Alameda 17, construído em 2003	264
Figura 283 - Lixeira voltada para a rampa do estacionamento semienterrado do edifício Senzala, construído em 1977	265
Figura 284 - Lixeira com recuo da calçada do edifício Maria Diva, construído em 2003	265
Figura 285 - Lixeira virada para calçada e sem recuo do edifício Villa da Praça, construído em 1999.....	265
Figura 286 - Mapa de localização dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna.....	267
Figura 287 - Edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	267
Figura 288 - Fotos da caixa mural do lote dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	270
Figura 289 - Planta do projeto de acréscimo do imóvel locado na Rua Marechal Rondon, 122, que foi demolido para servir de acesso às torres.....	271
Figura 290 - Planta de locação e cobertura dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	271
Figura 291 - Planta de locação e cobertura dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	272
Figura 292 - Guarita, calçada e caixa mural do lote dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	273

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1961 e 1983 para a cidade do Recife.....	99
Tabela 2 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1983 e 1989 para a cidade do Recife.....	100
Tabela 3 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1989 e 1996 para a cidade do Recife.....	107
Tabela 4 - Parâmetros urbanísticos da Lei 16.719/01	110
Tabela 5 - Matriz de análise para o edifício Banguê, de 1975	136
Tabela 6 - Matriz de análise para o edifício Senzala, de 1979	141
Tabela 7 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Casa Grande Santana	147
Tabela 8 - pontuação da matriz de análise para o edifício Dr. José Mariano	151
Tabela 9 - pontuação da matriz de análise para o edifício Arthur Lício Marques	155
Tabela 10 - pontuação da matriz de análise para o edifício Atibaia Village	158
Tabela 11 - pontuação da matriz de análise para o edifício Carmel Park	163
Tabela 12 - pontuação da matriz de análise para o edifício Freguesia de Casa Forte.	169
Tabela 13 - pontuação da matriz de análise para o edifício Camille Flammarion.....	175
Tabela 14 - pontuação da matriz de análise para o edifício Villa da Praça	181
Tabela 15 - pontuação da matriz de análise para o edifício Alameda Dezesete	186
Tabela 16 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Praça de Casa Forte ...	191
Tabela 17 - pontuação da matriz de análise para o edifício Maria Clementina Viana	197
Tabela 18 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Alameda Casa Forte. ..	205
Tabela 19 - pontuação da matriz de análise para o edifício Luiz Numeriano	210
Tabela 20 - pontuação da matriz de análise para o edifício Oliveira Santos.	216
Tabela 21 - pontuação da matriz de análise para o edifício Lila	223
Tabela 22 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Maria Inês	228
Tabela 23 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora	233
Tabela 24 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Barão de Granito.....	239
Tabela 25 - pontuação da matriz de análise para o edifício Sobrado Gilberto Freyre	244
Tabela 26 - pontuação da matriz de análise para o edifício Raphael Monte	250
Tabela 27 – Pontuação da matriz de análise para os edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna.....	274

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Atributos para a categoria “Interface” da dimensão “espaço privado”.....	18
Quadro 2 - Atributos para a categoria “Locação” da dimensão “espaço privado”.....	18
Quadro 3 - Atributos para a categoria “Autossuficiência” da dimensão “espaço privado”	19
Quadro 4 - Atributos para a categoria de transição das dimensões do “espaço privado” e do “espaço público”.	20
Quadro 5 - Atributos para a categoria “entorno imediato” da dimensão “espaço público”	21
Quadro 6 - Descrição dos indicadores de pesquisa	22
Quadro 7 – Matriz de Análise	25
Quadro 8 - Elementos da transição público-privada do edifício Duque de Bragança .	92
Quadro 9 - Elementos da transição público-privada do edifício Vila Mariana	96
Quadro 10 - Elementos da transição público/privado do Edif. Maria Tereza	102
Quadro 11 - Elementos da transição público/privado do edifício Maison Van Gogh.	105
Quadro 12 - Elementos da transição público/privada do edifício Terra Brasilis	115
Quadro 13 - Espaços de transição do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009.....	117
Quadro 14 - Espaços de transição do edifício Aurora Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017	120
Quadro 15 - Protocolos do projeto dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna	268

LISTA DE ACRÔNIMOS E ABREVIATURAS

ARU - Área de Reestruturação Urbana

BNH - Banco Nacional de Habitação

BOVESPA - Bolsa de Valores de São Paulo

CAU/BR - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CDL - Clube de Diretores Lojistas

CEAP - Comissão Especial de Acompanhamento do Plano de Ocupação e Uso do Solo

CECOP - Comissão Especial do Código de Obras e Posturas

CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade

CIAUD - Centro de investigação em Arquitetura, Urbanismo e Design da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

COHAB - Companhia de Habitação Popular

CORECON - Conselho Regional de Economia

CPOR - Centro de Preparação para Oficiais de Reserva

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

CUT - Central Única dos Trabalhadores

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FIDEM - Fundação de Desenvolvimento Municipal

FUNDAJ - Fundação Joaquim Nabuco

IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil

IAPB – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários

IAPs - Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Nacional

MDU/UFPE - Mestrado em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco

MNLM - Movimento Nacional de Luta pela Moradia

PCR - Prefeitura da Cidade do Recife

PT - Partido dos Trabalhadores

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SRU 1 - Setor de Reestruturação Urbana 1

SRU 2 - Setor de Reestruturação Urbana 2

SRU 3 - Setor de Reestruturação Urbana 3

SUDENE - Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste

ZC1 - Zona Comercial 1

ZDE - Zonas de Diretrizes Específicas

ZR6 - Zona de alta densidade de ocupação

ZR4 - Zona de densidade de ocupação média-alta

ZR3 - Zona de preservação ambiental em áreas de média densidade

ZR3 - Zona Residencial 3

ZR3 - Zona Residencial 3

ZUM - Zona de Urbanização de Morros

ZUP I - Zona de urbanização preferencial I

ZUP II - Zona de urbanização preferencial II

ZUR - Zona de Urbanização Restrita

Aprender é a única coisa de que a mente nunca se cansa,
nunca tem medo e nunca se arrepende.

Leonardo da Vinci

1 INTRODUÇÃO

Os espaços coletivos ao redor das habitações têm uma importância histórica para a teoria e a prática do projeto nas cidades, incorporando termos como espaços livres públicos, espaços abertos para o céu, expressão do social público, áreas externas coletivas, espaço de caráter semipúblico, vizinhança próxima, espaços sociáveis, entre outros (Alexander et al, 2013; Canova, 2021; Coelho, 1998; Correa, 2000; Gehl, 2017; Portas, 2004). Entretanto, se por um lado os estudos indicam a relevância desses espaços para a vitalidade urbana, por outro a prática que se observa nas cidades retrata um panorama de segregação socioespacial em que proliferam muros de enclaves fortificados e perda de identidade local.

Tais enclaves, quando relacionados ao uso habitacional, são atualmente compostos por condomínios residenciais multifamiliares, e contribuem ainda mais para a segregação ao tomarem espaço vertical na paisagem urbana, constituindo torres altas de apartamentos que perdem relação com a calçada, a rua, a praça, o parque, e os demais elementos da esfera pública das cidades.

Sem que se negue a complexidade dos temas relacionados aos condomínios e a multiplicidade de agentes que resultaram no processo atual, esta tese enfoca os espaços de transição como indicador do binômio vitalidade/segregação, onde elementos da arquitetura dos edifícios e seus entornos podem agravar ou contribuir para a qualidade da interação público-privado.

A tese que aqui se apresenta possui o objetivo de analisar as relações existentes entre Legislação de Uso e Parcelamento do Solo, o projeto de arquitetura de condomínios verticais de moradia com seis pavimentos ou mais¹, e os impactos causados na interação público-privado a partir da criação de elementos arquitetônicos dessa transição, sejam eles mais suaves ou mais rígidos, mais permeáveis (visual e fisicamente) ou mais segregadores. Para tanto, toma-se como caso de estudo o Bairro de Casa Forte, Recife, Pernambuco, Brasil.

¹ Como nos mostra Atique (2005), historicamente, a tipologia dos “arranha-céus”, em contexto nacional, era identificada por técnicos e leigos como sendo sinônimo dos prédios com ao menos seis ou mais pavimentos. No bairro de Casa Forte são poucos os condomínios com quatro ou cinco pavimentos. A tipologia foi construída no bairro, desde a década de 1970, com mais de sete pavimentos. Isso se dá, devido a outras razões, ao apelo da propaganda imobiliária para as camadas da elite, que oferece por meio da tipologia um novo tipo de morar para as classes A e B.

1.1 Problema de pesquisa

Jacobs (2011) e Gehl (2016) são autores que nos mostram a importância de pessoas nas ruas e nos espaços urbanos, Jacobs fala dos “olhos para rua”, da vigilância natural que existe ao ter pessoas olhando e experienciando o espaço. Gehl nos diz que a simples presença de outras pessoas já é um sinal de que o espaço se constitui um local mais seguro. Também é possível se falar da “cidade a nível dos olhos” (Karszenberg, H.; Laven, J., 2016) e da decorrente importância da interface público-privado no nível térreo (rés-do-chão). Como nos mostra Gehl, são os espaços da interação e de transição entre a dimensão privada e a pública que limitam e definem o campo visual e o espaço individual das pessoas: “Essas transições contribuem de forma crucial para a experiência espacial e para a consciência do espaço individual como o lugar. [...] os espaços de transição da cidade oferecem um sentido de organização, conforto e segurança” (Gehl, 2016, p. 75).

No entanto, a concentração dos moradores dentro dos condomínios - que hoje possuem até pistas de *cooper* na área de lazer, ação que ocorre usualmente no espaço urbano, ou em espaços públicos – faz com que esses também experimentem menos o espaço urbano, ou seja, até nos entornos imediatos dos condomínios há menos pessoas. Dessa segregação socioespacial decorrem problemas como a diminuição da vitalidade do espaço urbano, bem como sensação de (ou efetiva) falta de segurança, violência, e também questões socioeconômicas decorrentes de uma baixa atratividade.

Pode-se apontar uma solução para tais problemas a partir da legislação urbana e o planejamento sustentável das cidades. É assim que se espera que decorra o funcionamento das cidades, afinal: que a legislação viabilize e incentive a qualidade de vida urbana. Entretanto, são diversos os interesses que se somam na formulação das normas de ocupação e uso do solo urbano.

Por outro lado, como nos mostra Motta (2018), a partir de meados da década de 1990, na cidade do Recife e em outras localidades, a profissão do arquiteto deixa de representar uma atividade de inovação social, tecnológica e estética. Nas últimas décadas passou ainda por um processo de standardização e racionalização, o que afetou não apenas a forma das torres verticais, mas todo o projeto de arquitetura de tais condomínios. Algo sentido em contexto também internacional: em que a arquitetura afastou “seu foco das edificações cuidadosamente detalhadas, construídas em um contexto urbano, e se voltaram

para grandiosas obras individuais, com uma linguagem elaborada de projeto, construídos para serem vistos rapidamente e a grande distâncias” (Gehl, 2015, p. 56).

Nesse contexto, a pesquisa aqui apresentada busca responder ao duplo problema ao partir da premissa de que os elementos arquitetônicos da interação público-privada de condomínios verticais habitacionais são documentos que comunicam as ações e interesses de diversos agentes imobiliários. Além disso, por se tratar de espaços que não podem ser modificados pelos usuários das unidades habitacionais de tais condomínios (por serem dotadas de um caráter semipúblico ou semiprivado), são elementos que se situam à margem da legislação.

1.2 Questões e hipótese

A partir da discussão supracitada temos como objeto de estudo os espaços arquitetônicos da interação e transição entre o público e o privado nos condomínios verticais habitacionais do bairro de Casa Forte, em Recife. Algumas perguntas podem ser lançadas para tal objeto a fim de entender como autores pares têm enfrentado objetos e campos semelhantes, ou seja, para a construção da nossa revisão da literatura. Assim poderemos entender quais objetivos podem ser levantados para a construção da presente tese. As perguntas foram elencadas a partir dos preceitos propostos por Gago dos Santos *et. al.*, (2021), para a revisão bibliográfica nas bases bibliográficas do *Scopus* e do *Google Scholar*, sendo elas:

- Como o projeto de arquitetura de **condomínios verticais habitacionais** tem contribuído, enquanto objeto que responde a diferentes agentes imobiliários, para com a vitalidade de seus entornos imediatos no bairro de Casa Forte, em Recife, no Período de 1970-2020?
- Poderiam os projetos de arquitetura de condomínios verticais habitacionais com espaço de transição rígidos, ser considerados **enclaves verticais**?
- Como o projeto de arquitetura de condomínios verticais pode influenciar na **vitalidade de seu entorno imediato**?
- Como as boas práticas desses projetos da relação de transição/interação do espaço público-privado podem influenciar na

criação de parâmetros e instrumentos para a **Legislação de Uso e Ocupação do Solo de Recife?**

A fim de dar resposta a essas questões, propôs-se como hipótese que **é possível elencar elementos arquitetônicos de transição que contribuem para a vitalidade urbana de condomínios verticais multifamiliares**. Essa hipótese será comprovada por meio de elaboração, relacionando aspectos da legislação e de projeto.

1.3 Objetivos

A tese que aqui se desenha possui o objetivo de analisar as relações existentes entre Legislação de Uso e Parcelamento do Solo, o projeto de arquitetura de condomínios verticais de moradia com seis pavimentos ou mais², e os impactos causados na interação público-privado a partir da criação de elementos arquitetônicos dessa transição, sejam eles mais suaves ou mais rígidos, mais permeáveis (visual e fisicamente) ou mais segregadores. Temos assim, como objetivo central da presente tese **elucidar aspectos da configuração física de elementos da transição público-privada que influenciam a composição da vitalidade urbana dos condomínios verticais habitacionais do bairro de Casa Forte, na cidade do Recife**.

Para alcançar o objetivo central supracitado, arrola-se os seguintes objetivos específicos que serão feitos para os projetos de arquitetura habitacionais do bairro de Casa Forte:

- **Descrever** como a legislação permite a construção de projetos de projetos de arquitetura de condomínios verticais habitacionais considerados como enclaves urbanos, ou ainda, como espaços de transição permeáveis;
- **Reconhecer** como o projeto de arquitetura responde a um produto imobiliário em diferentes contextos historiográficos, e como esse

² Como nos mostra Atique (2005), historicamente, a tipologia dos “arranha-céus”, em contexto nacional, era identificada por técnicos e leigos como sendo sinônimo dos prédios com ao menos seis ou mais pavimentos. No bairro de Casa Forte são poucos os condomínios com quatro ou cinco pavimentos. A tipologia foi construída no bairro, desde a década de 1970, com mais de sete pavimentos. Isso se dá, devido a outras razões, ao apelo da propaganda imobiliária para as camadas da elite, que oferece por meio da tipologia um novo tipo de morar para as classes A e B.

projeto acaba por ser resultado e ao mesmo tempo condicionante desses diferentes contextos;

- **Elencar** elementos do projeto de espaços de transição na arquitetura de condomínios verticais habitacionais que podem influenciar na vitalidade de seu entorno imediato.

Parte-se da ideia de que tais empreendimentos geram externalidades negativas aos bairros em que se situam, ao gerar custos e perda de qualidade de vida aos demais moradores do bairro e aos que nele transitam, o que justifica, do ponto de vista econômico, a intervenção governamental por meio da adoção de políticas públicas para minorar ou compensar esses impactos (Weimer e Vining, 1998).

1.4 Procedimentos Metodológicos

A partir dos objetivos supracitados, a revisão da literatura, no software *Harzing (2007) Publish or Perish*, se deu a partir da localização de referências a partir das seguintes palavras-chave nos idiomas português e inglês: I. Projeto de Arquitetura de Condomínio Vertical Habitacional; II. Propaganda Imobiliária; III. Vitalidade Urbana e Projeto de Arquitetura; IV. Espaço de arquitetura de transição público-privada; V. Enclaves Verticais; VI Verticalização Casa Forte; VII. Legislação de Uso e Ocupação do Solo Recife;

Na presente etapa foi possível a seleção de seiscentas e trinta e quatro (634) referências, que foram pré-selecionadas a partir do software *Rayyan*, resultando em um número final para a criação da nossa revisão de literatura de quarenta (40) referências para as sete entradas de pesquisa acima destacadas. As referências foram assim agrupadas:

- Grupo I: Projeto de Arquitetura de Condomínio Vertical Habitacional: *A pattern language* (Alexander et. al., 1977) *Creating defensible spaces* (Newman, 1996); *Close encounters with buildings* (Gehl, Kaefer & Reigstad, 2007); *o Edifício Esther e os embates pela habitação vertical em São Paulo* (Atique, 2005); *Degradação ambiental causada por edifícios multifamiliares nas margens do Rio Capibaribe* (Araripe, 2007); *Repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistanos...* (Anieli, 2015); *O processo de verticalização de cidades brasileiras* (Tows, 2018); *A arquitetura de edifícios multifamiliares no Recife contemporâneo* (Bachmann, 2021);

Edifícios multifamiliares verticais no Brasil: análise da produção contemporânea (Cordeiro, 2021); *Extremes of mixed-use architecture: a spatial analysis of vertical functional mix in Dhaka* (Khan, Pafka & Dovey, 2022);

- Grupo II: Propaganda Imobiliária: *As estratégias do capital imobiliário na consolidação de novas formas de morar* (Leão Jr & Brito, 2009); *Agentes e verticalização* (Nunes, 2014); *Formas de ser e habitar na propaganda imobiliária do Recife* (Lins, 2019a; 2019b; 2020); *Agentes produtores do espaço urbano e dos sistemas de espaços livres* (Vanderli, 2018);
- Grupo III: Vitalidade Urbana e Projeto de Arquitetura: *Tall Buildings as Extensions Of Urban Infrastructure and Vitality* (Du, Wang & Gamburg, 2015); *Edifícios como articuladores e estruturadores de urbanidade no centro expandido da cidade de São Paulo* (Marchelli, 2016); *Arquiteturas que geram espaços abertos e coletivos* (Cosenza, 2016); *Partido arquitetônico e vida urbana* (Netto, Vargas, Saboya, 2016); *Arquitetura hostil e percepção da sensação de insegurança* (Dias, 2019); *permeabilidade urbana e as relações com o espaço público* (Pellegrini, 2020);
- Grupo IV: Espaço de arquitetura de transição público-privado: *A dimensão urbana da arquitetura: ambientes de transição* (Rosetti, 2012); *Estratégias de articulação entre o espaço público e o espaço privado* (Pereira, Santos, 2015); *O projeto na interface entre o público e o privado* (Albamonte, Alvim, 2015); *A interface entre o espaço público e o ambiente privado residencial* (Cavalcante, Santiago, 2019); *Edifício e espaço de transição* (Costa, 2016);
- Grupo V: Enclaves verticais urbanos: *Os enclaves residenciais fortificados em Limeira - SP* (Barbosa, 2007). *¿Integración urbana o enclaves persistentes?* (Ezquerro, 2020); *Implicações do adensamento com verticalização e baixa permeabilidade* (Andrade, 2021); *Edifício como condensador urbano. Desarrollo vertical de los atributos de la ciudad* (Carvajal, 2022);
- Grupo VI: Verticalização de Casa Forte: *O papel das variantes não econômicas na formação dos espaços urbanos: o caso da área recifense de Casa Forte* (Lacerda, 1993); *Renovar preservando: os*

imóveis especiais de preservação no Recife (Pereira, 2009); Lei dos 12 bairros (Lacerda et. al., 2015); História e cultura dos engenhos dentro da cidade do Recife.... (Rodrigues, Garcia, Maciel, 2015);

- Grupo VII: Legislação de Uso e Ocupação do Solo: Valores do Recife (Alves, 2009); Das convenções urbanas à lógica do monopólio da localização (Leão Jr, 2012); Modelos de ocupação territorial e legislação urbanística: o caso de Recife (Santos, 2014); Intervenção urbana e uso do solo na Zona Sul do Recife (Silva, 2016); Intervenções normativas em sistemas urbanos (Nunes, 2017); As novas formas de produção de moradia e a reconfiguração da expansão da malha urbana... (Luna, 2018); A produção social dos interesses fundiários e imobiliários - o caso do Recife (Lacerda, 2010); Lei dos 12 Bairros: contribuição para o debate sobre a produção do espaço urbano do Recife (Lacerda et. al., 2018).

A revisão aqui apresentada nos ajuda a delimitar melhor nossos objetos de pesquisa. Embora a relação da legislação, projeto de arquitetura e da verticalização da cidade do Recife tenham sido objetos de outras pesquisas acadêmicas de referências presentes nos grupos I e II, como as de Alves (2009), Motta (2018) e Bachmann (2021), os estudos se voltam às questões plásticas dos projetos arquitetônicos e como essas têm sido influenciadas pela standardização e racionalização da arquitetura, enquanto campo de atuação. A questão da relação dos projetos de arquitetura de torres residenciais também já tem sido contraposta com as questões da vitalidade e permeabilidade urbana, como é o caso das referências presentes nos grupos III e IV, todavia, não há ainda trabalhos para o estudo dessas relações na cidade do Recife. A questão da cidade é norteadas mais por pesquisas que se voltam ao aspecto do direito urbanístico e das relações dos agentes com o valor econômico dos lotes urbanos. O que nos mostra que há ainda uma lacuna bibliográfica na área a ser trabalhada.

Com o objetivo de preencher tal lacuna, os objetivos desta investigação buscam investigar o projeto de arquitetura de condomínios verticais habitacionais dentro de seu contexto urbano. Como nos mostra Yin (2001) tais características configuram a utilização do método do **estudo de caso único**, pelo qual se toma o Bairro Casa Forte, no Recife, Pernambuco, Brasil, como caso desta tese, ainda que sejam analisados os sessenta e dois (62) edifícios existentes com ao menos seis pavimentos e se elucidem múltiplas relações pertinentes entre estes e o contexto urbano em que se inserem. Os 62 (sessenta e dois) edifícios do bairro

em questão foram codificados (Bardin, 2004) nos seguintes recortes históricos: I. Década de 1970, 5 edifícios; II. Década de 1980, 16 edifícios; III. Década de 1990, 13 edifícios; IV. Anos 2000, 27 edifícios.

A análise dos projetos não se dará de maneira dissociada da teoria que desenvolvida a partir da revisão bibliográfica, anteriormente citada, para os capítulos iniciais. Parte-se do entendimento de que, para alcançar os objetivos propostos, a análise do projeto de arquitetura não pode ser feita a partir de seu fenômeno específico, mas enquanto objeto indissociável do seu contexto (Yin, 2001).

Para a confecção do presente estudo de caso, duas estratégias de investigação serão conduzidas:

- I) Análise documental de desenhos técnicos e documentos legais existentes acerca dos prédios de estudo - arquivados na Prefeitura de Recife. A análise documental seguirá os pretextos postos por Le Goff (1990), que entende o documento como um verdadeiro monumento a ser perseguido, revelando importantes respostas não só acerca do projeto de arquitetura ali representado, mas de todo contexto de criação dele. Assim, poderemos buscar entender tais documentos como verdadeiros monumentos da cultura material do bairro de Casa Forte.
- II) Criação de matriz de análise, baseada nos atributos anteriormente mencionados do projeto arquitetônico e a interação dos espaços público/privado: Localização da Torre; Portaria; Espaços de Transição; Muro; Calçada e Lixeira. O modelo a ser aplicado da matriz será mais bem discutido no capítulo 2.4. As matrizes serão preenchidas a partir de observação direta - com a feitura de descrições e documentos fotográficos dos objetos em estudo.

A partir da sistematização dos dados referentes à matriz de análise, irão ser criados indicadores e instrumentos para a Legislação de Uso e Parcelamento do Solo do Recife, buscando uma lei que contribua para a produção de projetos de arquitetura de condomínios que possuam maior permeabilidade com seu entorno imediato.

1.5 Justificativa

O problema teórico que a tese persegue é, também, um problema que se materializa na dimensão público/privada nos projetos de arquitetura dos edifícios verticais, do bairro em estudo. Por isso, o objetivo central é o de sugerir uma mudança na Legislação de Uso e Ocupação do Solo, 16.719/2001, nos espaços de interação para uma maior vitalidade e permeabilidade dos novos objetos arquitetônicos para com os espaços públicos, no bairro de Casa Forte. A escolha do bairro se dá devido ao potencial que o bairro apresenta em desvelar diferentes períodos e formas de projetar nas últimas décadas.

O Bairro em questão se origina a partir do desmembramento de um extenso lote de engenho do período colonial que lhe dá nome, construído no leito do Rio Capibaribe ainda no século XVI. A campina do antigo engenho, destinada antes ao uso coletivo, em que se davam as festividades de Natal e Ano Novo (Costa et. al., 2006), com a morte de seu último proprietário foi parcelada em diferentes lotes, possibilitando a construção de grandes empreendimentos. Desde o final da década de 1970, tais empreendimentos possuem predominantemente a tipologia³ de condomínios verticais habitacionais, que se torna a opção padrão da moradia não só no bairro de Casa Forte, mas em toda cidade do Recife. Esses condomínios, e os próprios elementos que o compõem, se constituem como ricos documentos da cultura material que respondem a diversos agentes imobiliários. Fabrício (2002) indica a presença do empreendedor, do incorporador do terreno, o agente financeiro, o poder público (por meio de leis e regulamentações), os projetistas – entre eles arquitetos e engenheiros –, construtoras, assim como os fornecedores de materiais e os usuários. Motta (2018), por sua vez, indica que para o caso do bairro de Casa Forte, há ainda um forte movimento social de moradores e acadêmicos da área que historicamente buscam parâmetros mais restritivos de urbanização para o bairro.

O projeto dessa arquitetura que se materializa na paisagem do bairro, no último século, responde por sua vez, a diferentes instrumentos e leis jurídicas, assim como da atuação - e níveis de autonomia - do arquiteto, enquanto

³ Entende-se o termo tipologia a partir dos propostos de Panerai, que descreve a tipologia como uma forma de investigar a arquitetura “em termos de elementos, ações, crescimentos [...] Tal maneira de conceber a tipologia tenta penetrar na lógica do projeto e explicitar, a posteriori, os mecanismos de concepção” (PANERAI, 2006, p. 111).

trabalhador que busca, cada vez mais, se enquadrar às necessidades das construtoras civis.

Foi o primeiro bairro da Zona Norte do Recife a receber essa tipologia, nos anos de 1970. E, como vimos, segue sendo parcelado e adensado nas últimas décadas. O bairro se constitui como documento material ímpar para a análise da cidade do Recife. Seja pelo aspecto histórico, ou ainda pela atuação dos diferentes agentes imobiliários na área. O bairro de Casa Forte é aquele que na cidade do Recife apresenta, também, uma maior sociabilidade urbana, no sentido de ter moradores empenhados na conservação de suas características históricas e da identidade do bairro. Foi a atuação dos próprios moradores, como veremos, que permitiu a revisão da legislação urbana no fim da década de 1990, que propôs parâmetros mais restritivos para a construção no bairro. Nos últimos anos, no bairro de Casa Forte, têm se investido cada vez mais no *marketing* imobiliário que faz alusão à uma natureza estética e artificial com espaços de lazer e contemplação em áreas construídas dentro de tais tipologias, que em muitos dos casos se voltam totalmente contra o espaço urbano. Todos esses elementos tornam o bairro como um dos documentos da cultura material mais complexos da cidade do Recife.

A escolha de contrapor a Legislação de uso e ocupação do solo se dá ao entendermos que nenhum projeto é construído sem ter como base a legislação em vigência. Além disso, identificamos que, na cidade do Recife não houve, ainda, uma legislação que se volte para a construção de elementos da transição público/privada, uma vez que a legislação em vigência, para o bairro de Casa Forte, ou seja a Lei dos 12 Bairros, embora se volte para os elementos divisórios, não busca um maior enfoque na transição entre as duas dimensões. Por isso a análise não pode ser feita apenas na dimensão projetiva, mas, também, na dimensão do direito urbanístico. Assim, a leitura projetual servirá, também, para a criação de instrumentos e parâmetros urbanísticos.

Esta pesquisa se insere na gama de investigações desenvolvidas na Universidade de Lisboa e em todo o contexto lusófono, onde a abordagem da teoria e da prática de projeto ganha contornos socioculturais e históricos. Nesse âmbito, a pesquisa sobre a cidade de Recife é enriquecida por teorias e teses desenvolvidas em Portugal, trazendo novos olhares sobre um contexto comum.

1.6 Estrutura da Tese

Para alcançar os objetivos supracitados, a presente tese se divide em quatro capítulos principais. O primeiro deles, intitulado “O projeto de arquitetura a nível do pedestre e a interação da relação do público privado”, saímos da análise na escala do projeto de arquitetura, buscando entender como o projeto da tipologia dos condomínios verticais habitacionais pode contribuir de forma positiva ou negativamente para a vitalidade urbana de seus entornos imediatos. A síntese do capítulo buscará dar conta da “dimensão público-privada dos elementos arquitetônicos dos condomínios verticais habitacionais e os impactos no entorno imediato”. Será neste capítulo que a partir da leitura dos elementos arquitetônicos destacados anteriormente, ocorrerá a criação de itens para a matriz de análise do presente estudo. Para a escrita da narrativa do presente estudo, tomaremos como base a revisão bibliográfica os grupos III) Vitalidade Urbana e Projeto de Arquitetura e IV) Espaço de arquitetura de transição público-privado.

O segundo capítulo, intitulado “Projeto de condomínios verticais multifamiliares: contexto histórico brasileiro” terá como premissa principal entender como se deu o contexto de inserção e os diferentes períodos de materialização, do projeto dos condomínios verticais multifamiliares no Brasil. A premissa do capítulo é poder responder se “seriam os projetos de arquitetura de torres verticais habitacionais atuais, enclaves urbanos?”, buscando entender até que ponto a tipologia atual apresenta propostas projetuais que buscam ou não ter permeabilidade com o espaço exterior. Para a construção da narrativa do primeiro capítulo iremos nos basear nos grupos I (Projeto de Arquitetura de torres multifamiliares); II (Propaganda Imobiliária) e V (Enclaves urbanos) da nossa revisão bibliográfica.

O terceiro capítulo será voltado para a análise de como se deu a produção de torres multifamiliares verticais na cidade do Recife, sendo intitulado “Verticalização dos edifícios de moradia em Recife”. Em que será feito uma análise histórica, a partir das décadas de 1950 e 1960, buscando correlacionar como o projeto de tais torres correspondeu a diferentes legislação em vigência na cidade. Partimos do primeiro período da década de 1960, em que há o apogeu do projeto modernista, até o processo de racionalização e standardização de tais arquiteturas nas décadas seguintes, e o enclausuramento das torres com as criações de espaço de lazer nas décadas mais seguintes.

O quarto capítulo se volta ao nosso estudo de caso, sendo intitulado “O Bairro de Casa Forte e os diferentes padrões de adensamento urbano”, em que a análise será feita a partir dos períodos históricos anteriormente destacados. Nos subcapítulos, a análise do estudo de caso será feita de forma triangular, ou seja, será analisado o projeto de arquitetura enquanto documento, suas relações com a legislação e demais agentes imobiliários, e os impactos das tipologias nos entornos imediatos, análise que será feita a partir da observação direta. Na síntese do capítulo será proposta uma complementação da legislação urbanística em vigência a partir dos dados extraídos da matriz de análise.

2 ROTEIRO PARA A ANÁLISE: O PROJETO DE ARQUITETURA A NÍVEL DO PEDESTRE E A INTERAÇÃO PÚBLICO-PRIVADO

Parece ser consenso entre os autores que se voltam à dimensão arquitetônica e sua relação com o meio urbano, que os edifícios em altura são aqueles em que tal relação se dá de forma menos direta (Jacobs, 2004; Gehl, 2015; Alexander et al, 1977). Gehl (2015) nos mostra, por exemplo, como moradores de edifícios em altura se sentem menos compelidos a participar do meio urbano. Isso se deve, entre outras razões, ao fato de que ao se voltar para o meio urbano, em andares mais elevados, a única função da visão de tais moradores é a de olhar à distância. A dimensão humana (Hall, 1977), alcançada em um raio de até dez metros, ou seja, apenas entre os primeiros pavimentos de um edifício, não pode ser captada pelo olho humano em andares mais altos. O cenário se torna menos interessante, e o meio urbano perde seus vigilantes naturais, como nos mostra Jacobs (2004), ou seja, os olhos que se voltam para o espaço urbano a partir do espaço privado. Como nos mostra Gehl *et al* (2017, p. 71), isso acontece, pois, a visão se constitui como um dos nossos sentidos remotos.

Enquanto a visão e a audição são nossos sentidos remotos, o olfato, o tato e o paladar são ativados a uma distância mais próxima. Podemos sentir o cheiro de poeira e tinta, tocar em decorações ou sentir o calor refletido na superfície de um edifício. As fachadas do térreo têm um impacto emocional muito maior sobre nós do que nossas percepções do restante do prédio e da rua, que sentimos muito mais longe e com intensidade correspondentemente menor. (Gehl *et al*, 2017, p. 71)

O autor discorre ainda, que em ruas e edifícios em pequena escala, percebemos um maior número de detalhes, pois vemos os prédios e as pessoas ao redor em curtas distâncias: “há muito o que assimilar, há muitos prédios e atividades que experimentamos com grande intensidade. Percebemos a cena como calorosa, pessoal e convidativa”. O autor continua, “isso contrasta com a experiência em cidades e complexos urbanos onde as distâncias, o espaço urbano e os edifícios são enormes, as áreas construídas são esparramadas, os detalhes ausentes e há poucas pessoas” (Gehl, 2015, p. 53).

Todavia, embora concordemos com os preceitos trazidos por Gehl, entende-se também que o morar nas alturas se demonstra como uma realidade concreta das metrópoles brasileiras, como será melhor discutido no capítulo 3.

Também concordando com o que é posto por Jacobs (2004), de que a priorização de uma única solução habitacional pode aniquilar a diversidade do meio urbano, busca-se teorizar, neste capítulo, acerca de como a dimensão arquitetônica de edifícios em altura pode se relacionar com a vitalidade urbana de seus entornos. Uma relação ainda não totalmente explorada pela literatura atual. Como nos mostram Khan, Pafka e Dovey (2022), as questões dos usos da arquitetura e suas contribuições para a dimensão social e econômica da vitalidade urbana, têm sido mais comuns para a escala do bairro. Segundo os autores, são poucos os trabalhos que buscam, no entanto, entender como isso se dá a partir da escala do edifício.

Assim, parte-se do entendimento de que aspectos projetivos de tais documentos da cultura material podem influir diretamente na apreensão do espaço urbano. De certa forma, compartilhamos do entendimento de Zevi (1979), de que o espaço arquitetônico também pode se referir ao espaço externo da edificação, por conformar o espaço interno urbano das cidades:

a “distinção” entre o “espaço interno” próprio da arquitetura e o “espaço exterior” que define a urbanística é justificada só num ponto de vista didático, pois o vazio de uma praça ou de uma estrada, exterior em relação aos edifícios que o ladeiam, é interior em relação à cidade. Os métodos que caracterizam uma praça ou uma rua não são diferentes daqueles que se usam para definir as salas, as galerias, os pórticos ou os pátios de um salão (Zevi, 1979, p. 72-73).

Ao se entender a forma como um espaço que se organiza, pode-se entender também como a dimensão humana irá funcionar em tais espaços, como nos mostra Hillier (1996). Esse funcionamento se dá primordialmente a partir do movimento, que é determinado a partir de como a malha urbana, como também, a dimensão público/privada, são concebidos.

Assim, a forma dos edifícios – sejam eles em altura ou não – quando lidos em conjunto, nos revela também um espaço interior, constituído a partir de cheios e vazios e que organizam, também, a experiência humana. Dovey e Wood (2015) são autores que buscam a classificação das fachadas de edifícios a partir de sua morfologia arquitetônica, dividindo-as nas seguintes categorias: acessíveis/inacessíveis, diretas/retrocessos, opacas/transparentes e com acesso para veículos/pedestres. Essa classificação é dada a partir de uma diversidade de combinações dos elementos projetuais da fachada, que se voltam à permeabilidade visual, às condições de fluxos dos transeuntes e à sensação de

segurança. Os autores identificam, ainda, como as fachadas contribuem para a porosidade, ou no sentido posto por Walter Benjamin (1978), na transgressão dos limites sociais, espaciais e temporais entre os espaços domésticos e o espaço público. Pois, ao entender o papel das interfaces/fachadas, “é que nos aproximamos da compreensão do potencial dos limiares como lugares de devir e transformação” (Dovey; Wood, 2015, p. 3).

Como nos mostram Alexander et al (1977), os edifícios em altura podem se constituir verdadeiros monolíticos, ou seja, se constituir de uma forma edilícia pouco dinâmica. Enquanto monolíticos, os edifícios são percebidos enquanto verdadeiros enclaves na paisagem, com pouca relação com a dimensão urbana. Os autores afirmam ainda que quando grupos humanos são organizados em grandes edifícios monolíticos, os seus usuários tendem também a parar de identificar, de forma pessoal, os funcionários que nele trabalham, pensando neles apenas enquanto parte da instituição do monolito: “Em suma, quanto mais monolítico é o edifício, mais ele impede que as pessoas sejam pessoais e façam contato humano com as outras pessoas no Edifício” (Alexander et al, 1977, p. 470).

A relação entre os edifícios e a percepção dos transeuntes é intensificada nos andares térreos, como nos diz Gehl (2015, p. 81), é “difícil entender por quê o nível da rua é tratado com total desconfiança [...]. Longas paredes fechadas, poucas portas estéreis envidraçadas, que parecem dizer ‘não pare, vá em frente’, se espalharam nas cidades, dando aos pedestres várias razões” para não permanecer no espaço. Essa “privatização” das vistas entre o espaço interno e externo, para o autor, se constitui como tentativa de trazer um sentimento de proteção da propriedade privada, antes a insegurança do meio urbano.

Para que a rua pareça segura, autores como Jacobs e Gehl concordam que o melhor elemento é a presença de pessoas nela. Para isso, o fluxo de pessoas, assim como das vistas dos vigilantes, precisa ser relativamente “livre e desimpedido, sem necessidade de se desviar ou ser empurrado pelos outros” (Gehl, 2015, p. 121). Com um maior número de pessoas na rua, mais moradores irão se voltar para ela, como nos diz Jacobs (2004, p. 34): “Ninguém gosta de ficar na soleira de uma casa ou na janela olhando uma rua vazia. Quase ninguém faz isso. Há muita gente que gosta de entreter-se, de quando em quando, olhando o movimento da rua”. Embora seja uma premissa básica, os autores também concordam que um caminho desimpedido, em nossas cidades, é algo cada vez mais raro. Uma vez que devido a priorização dos automóveis, a largura das

calçadas é sacrificada “em parte porque as calçadas são tradicionalmente consideradas um espaço destinado ao trânsito de pedestres e ao acesso a prédios e continuam a ser desconsideradas e desprezadas na condição de únicos elementos vitais e imprescindíveis da segurança” (Jacobs, 2004, p. 34).

Gehl ainda defende que é por meio do espaço térreo em que se pode potencializar o sentido atrativo das edificações: se os térreos forem agradáveis, suaves e, em especial, ocupados por usuários, os pedestres estarão cercados por atividades humanas. Mesmo à noite, em que, “a luz das janelas [...] ajuda a aumentar a sensação de segurança nas ruas” (Gehl, 2015, p. 99). Isso, segundo o autor, pode ser conseguido a partir do projeto do piso, do paisagismo, e da escolha de portões e toldos para delimitar os espaços público e privado, “apenas quando os territórios forem claramente demarcados, é que a esfera privada poderá sustentar o grau de proteção demandado pelas pessoas para fazerem contato com outras e, assim, contribuir para a vida da cidade” (Gehl, 2015, p. 103).

2.1 Indicadores de Pesquisa

Com base na teoria revisada acima, pode-se perceber que o problema teórico abarcado nesta tese se dá a partir de três dimensões do espaço arquitetônico: a dimensão pública, a dimensão privada, e a dimensão de “transição” que mescla as duas anteriores. A partir dos pressupostos elaborados, foram eleitos seis elementos do projeto de arquitetura de edifícios em altura que de forma mais direta na relação entre as três dimensões: I) a altura e locação da torre; II) portaria; III) espaço de transição; IV) muro; V) calçada; e VI) lixeira. Tais elementos se caracterizam como atributos a serem analisados, e não o ponto de partida do presente estudo, que parte, sim, das três dimensões antes discutidas.

A escolha dos demais atributos para a criação da matriz de análise da presente tese parte dos pressupostos de Rametsteiner et al. (2011), que indicam, em outro contexto de discussão, que o papel de indicadores é de estruturar e comunicar informações sobre questões-chave [acerca do projeto arquitetônico] e suas tendências consideradas relevantes para a [vitalidade urbana]. Ott (1978) ressalta que os indicadores são uma forma de reduzir uma grande quantidade de dados à sua forma mais simples, mantendo o significado essencial para as perguntas que são feitas. Rametsteiner et al. (2011), complementam que os indicadores

[...] criam uma compreensão e percepção sobre como os sistemas humanos e/ou ambientais operam; eles sugerem a natureza e intensidade dos vínculos entre diferentes componentes dos sistemas estudados [...] A identificação, medição e aplicação de indicadores apropriados continua entre os principais desafios enfrentados por formuladores de políticas, burocratas, cientistas e cidadãos (Rametsteiner et al, 2011, p. 62).

Santiago e Dias (2012, p. 203) discorrem ainda que os indicadores possuem a função de tornar perceptível “uma tendência que não está imediatamente visível, favorecendo maior dinamismo no processo de gestão. Além disso, devem propor dados de forma a possibilitar análises e avaliações de transformação do meio físico e social, buscando a elaboração e formulação de políticas e ações urbanas”. Esse parece ser o caso do uso dos indicadores na presente tese, tornar visível um problema urbano sentido e experienciado no bairro de Casa Forte, mas que ainda não foi sistematizado enquanto problema teórico.

Trabalha-se então a partir das três dimensões: I) espaço privado; II) espaço de transição; III) espaço público. Dessas três dimensões, uma é a que apresenta um maior número de atributos, ou seja, de elementos do projeto arquitetônico tidos nesta tese como pistas físicas significativas de um vínculo entre a espacialização dos condomínios e a vitalidade do entorno mensurada: o espaço privado, que será dividido em três categorias principais: I.I) Interface; I.II) Localização e, I.III) Autossuficiência. Na categoria “interface”, procura-se entender como foram resolvidos a caixa mural do edifício e do lote. Algumas perguntas norteadoras podem nos ajudar a mensurar os atributos presentes em tal categoria: Há um isolamento do edifício em relação à rua com muros, guaritas, antecâmaras ou este é aberto e integrado com a rua? Como se dá o acesso ao prédio? Há entradas separadas para pedestres e veículos? O fluxo dos pedestres é interrompido para o acesso dos veículos? Existem varandas e janelas voltadas para a rua?

2.1.1 Atributos da categoria Interface da dimensão do Espaço Privado

A partir de tais perguntas, para a categoria “Interface” chegamos a alguns itens de análise e atributos específicos. Para o item de análise “caixa mural do edifício”, temos os atributos “varanda” e “janela”, enquanto para o item de análise “caixa mural do lote”, temos os atributos “acesso veículo / pedestre”, “muro” e “lixeira”. O Quadro 1, abaixo, sintetiza o deslocamento entre a dimensão “espaço privado”, até os atributos específicos a categoria “interface”:

Quadro 1 - Atributos para a categoria “Interface” da dimensão “espaço privado”

Dimensão	Categoria	Itens de análise	Atributos
I. Espaço Privado	I.I. Interface	Caixa Mural do Edifício	Varandas
			Janelas
		Caixa Mural do Lote	Acesso veículo
			Muro
		Lixeira	

Fonte: Elaboração própria.

2.1.2 Atributos da categoria Locação da dimensão do Espaço Privado

A segunda categoria a ser analisada da dimensão do espaço privado é a da locação do prédio, em que serão analisados atributos relativos à escala e locação do prédio no terreno: entre eles, estão os atributos “nº de pavimentos” e “locação da torre no terreno”. Tal categoria busca entender até que ponto a edificação respeita a largura da rua em que está situado, assim como, se é compatível para com a escala humana e com as limitações dos sentidos de seus habitantes. O Quadro 2 sintetiza o deslocamento entre a dimensão “espaço privado”, até os atributos específicos a categoria “locação”.

Quadro 2 - Atributos para a categoria “Locação” da dimensão “espaço privado”.

Dimensão	Categoria	Itens de análise	Atributos
I. Espaço Privado	I.II. Locação	Espaços do prédio	Nº de pavimentos
			Locação da torre no terreno

Fonte: Elaboração própria.

2.1.3 Atributos da categoria Autossuficiência da dimensão do Espaço Privado

A última categoria da dimensão do “espaço privado” é a categoria da “autossuficiência”, voltada aos itens de análise categorizados como “espaços de lazer”. Algumas perguntas norteadoras podem nos ajudar a localizar de melhor forma os atributos a serem analisados: Quais equipamentos de lazer encontram-se presentes no edifício? A ideia é que os moradores usem a rua ou os equipamentos do prédio? Os edifícios se afastaram da rua que se tornou insegura e passaram a oferecer opções à rua? Houve um aumento da segregação socioespacial, dentro dos muros dos condomínios, com a substituição da praça pelo playground e pela piscina, da rua pela quadra e pela sala de ginástica do condomínio, gerando um novo paradigma?

Desde logo, precisamos destacar uma questão que irá impactar a análise de todos os edifícios, que é a da questão da autossuficiência. São diversos os tipos de equipamentos de lazer que passam a ser incorporados aos edifícios no recorte de estudo. Na matriz de análise, cada unidade de equipamento de lazer tem o valor unitário de um (1) ponto. Embora se saiba que quanto mais equipamentos existirem em cada condomínio, mais opções de lazer em detrimento ao espaço público existirá, acredita-se, também, que a categoria da autossuficiência é uma que tem relação inversa com as questões da vitalidade do espaço urbano, uma vez que não são elementos de transição, mas, sim, de permanência interna de pessoas.

Os atributos identificados, enquanto espaços de lazer, são os mais diversos, entre eles, serão analisados os seguintes: a) Salão de Ginástica; b) Salão de Festas; c) Salão de Jogos; d) Churrasqueira; e) Quadra / Campo; f) Playground; g) Piscina; h) Pista de Cooper; i) Brinquedoteca; j) Espaço Gourmet. O Quadro 3, abaixo, sintetiza o deslocamento entre a dimensão “espaço privado”, até os atributos específicos a categoria “autossuficiência”:

Quadro 3 - Atributos para a categoria “Autossuficiência” da dimensão “espaço privado”

Dimensão	Categoria	Itens de análise	Atributos
I. Espaço Privado	I.III. Autossuficiência	Espaços de lazer	Salão de ginástica
			Salão de Festas
			Salão de Jogos/ Brinquedoteca/ Playground
			Churrasqueira/ Espaço Gourmet
			Quadra/Campo
			Piscina
			Pista de Cooper

Fonte: Elaboração própria.

Como veremos no decorrer do estudo, essa categoria aparece com maior ênfase nos edifícios em altura a partir das décadas de 1980 e 1990, quando o projeto arquitetônico passa por um processo de racionalização e standardização. Momento em que o marketing imobiliário passa a investir em espaços de lazer, que ao mesmo tempo protegem os usuários dos problemas “urbanos”, voltando-se, no entanto, contra ele.

2.1.4 Atributos da dimensão de transição entre o Espaço Público e o Privado

Como visto anteriormente, a dimensão de transição entre o espaço público e o privado é categorizada por elementos arquitetônicos presentes na locação dos condomínios que delimitam os limites entre as duas dimensões. Tais elementos podem se constituir como espaços de transição "ásperos" e "suaves", de acordo com Gehl (2015), a depender do material em que são construídos, da sua localização e da possibilidade de se visualizar as duas dimensões a partir deles. O Quadro 4, abaixo, sintetiza o deslocamento entre a dimensão "de transição", até os atributos específicos à categoria.

Quadro 4 - Atributos para a categoria de transição das dimensões do "espaço privado" e do "espaço público".

Dimensão	Categoria	Itens de análise	Atributos
II. Transição	II.I. Transição	Espaços de transição	Guarita
			Espaço de Espera
			Antecâmara
			Escada/ Rampa
			Jardim

Fonte: Elaboração própria.

Os atributos a serem analisados são: I) Guarita; II) Antecâmara; III) Jardim; IV) Escada; V) Espaço de Espera. Acerca da Guarita, essa pode ser rente a calçada e no nível do pedestre, rente à calçada, mas elevada ao nível do pedestre, podendo ter ainda a disposição de janela para interação, ou apenas a presença de um interfone, em que o contato entre o transeunte e o funcionário se dá de forma indireta. A antecâmara por sua vez pode ser constituída de materiais permeáveis visualmente, como vidro e grades, podendo ser translúcida ou totalmente opaca. A sua localização pode ser ainda rente a rua, ou recuada dela. O mesmo se aplica para os espaços de espera. Por sua vez, o jardim pode também ser recuado a rua, se tornando um jardim privativo, ou destinado a ser um espaço de interação entre as dimensões públicas e privadas. Os mesmos critérios para o jardim se aplicam à escada / rampa.

2.1.5 Atributos da categoria Calçada da dimensão do Espaço Público

Em relação à dimensão do espaço público, embora outros elementos possam contribuir de forma significativa para a vitalidade do entorno, irá ser focado o potencial da calçada, enquanto item de análise, e balizadora do deslocamento

do pedestre. Para tanto, os atributos a serem analisados irão focar nos elementos que contribuam, ou não, para um fluxo mais contínuo e dinâmico na calçada. Sendo eles: I) Largura; II) Vegetação; III) Acessibilidade e IV) Continuidade. O primeiro se volta ao potencial da calçada enquanto meio de congregar pessoas e fluxos - quanto mais larga, mais pessoas irão caber -. A Calçada terá que ter no mínimo 1,20m de faixa livre, sem interrupção de mobiliário, vegetação, e qualquer outro elemento, como indicado pela legislação. Caso possua faixa de serviço, destinada à instalação de tais equipamentos, essa terá largura mínima de 0,70m.

O atributo “vegetação” nos ajudará entender até que ponto plantas e árvores são utilizadas para criar as condições ideais de diversidade visual e conforto térmico que propiciem um fluxo adequado. A acessibilidade, por sua vez, nos ajudará a entender até que ponto pessoas com mobilidades restritas também conseguem ter um fluxo contínuo. Já a “continuidade” nos revelará até que ponto o fluxo contínuo é permitido, se há enclaves, ou outros elementos que impeçam o fluxo. O Quadro 5 sintetiza o deslocamento entre a dimensão do “espaço público”, até os atributos específicos ao item de análise da calçada.

Quadro 5 - Atributos para a categoria “entorno imediato” da dimensão “espaço público”

Dimensão	Categoria	Itens de análise	Atributos
III. Espaço Público	III.I. Entorno Imediato	Calçada	Largura
			Vegetação
			Acessibilidade
			Continuidade

Fonte: Elaboração própria.

2.2 Criação do roteiro de análise da relação do edifício com o seu entorno: O Caso do Bairro de Casa Forte

Com os atributos devidamente indicados, pode-se, agora, começar a indicar o cálculo de como tais atributos irão ser quantitativamente mensurados em nossa matriz de análise. O Quadro 6, abaixo, está definido a partir dos atributos, de seus conceitos básicos e de que pontuação procuramos chegar a partir de tal cálculo. Para facilitar a soma final, as variantes irão tender, sempre que possível, ao número 1, indo, em alguns dos casos do menos 1 (-1) ao número um (1). Para os atributos que fujam de tal dinâmica, após o cálculo inicial, o atributo será multiplicado por número que o auxilie a se aproximar do número um.

Quadro 6 - Descrição dos indicadores de pesquisa

Dimensão	Categoria	Itens	Atributos	Conceito	Cálculo
I. Espaço Privado	I.I. Interface	Caixa Mural do Edifício	Varandas	O número de varandas voltadas à rua, nos primeiros pavimentos (1-4) indicam a quantidade de “vigilantes” que a rua possivelmente ganhará.	Nº de varandas viradas para rua / altura dos pavimentos Pontuação: Tende a zero, mas nunca negativo
			Janelas	O número de janelas voltadas à rua, nos primeiros pavimentos (1-4) indicam a quantidade de “vigilantes” que a rua possivelmente ganhará.	Nº de janelas viradas para a rua / altura dos pavimentos Pontuação: Tende a zero, mas nunca negativo.
		Caixa Mural do Lote	Acesso veículo	O acesso de veículos não pode interferir no fluxo e no acesso dos pedestres.	Número de acessos contabilizados separadamente. Caso o acesso de veículo interfira no de pedestres, esse deve ser contado como atributo negativo (-1) Pontuação: Tende a zero, a números negativos e positivos.
			Muro	A forma e materiais de construção dos muros são fatores que influenciam na permeabilidade visual entre os espaços público e privado.	Extensão visual permeável do muro / Largura do muro Pontuação: Totalmente sem permeabilidade: -1 Permeabilidade parcial: 0 totalmente permeável: 1
			Lixeira	A forma como a lixeira é disposta no espaço urbano / de transição pode interferir não apenas no fluxo dos pedestres, mas também em questões de saúde pública.	Quantidade de lixeiras dispostas no espaço público. Pontuação: Lixeira exposta no espaço público: -1 Lixeira exposta em recuo do espaço público em parte do espaço privado: 0 Lixeira exposta em espaço de transição indiretamente ligado ao espaço público: 1
		I.II. Locação	Espaços do prédio	Nº de pavimentos	Quanto maior o número de pavimentos, menor relação com o meio urbano terão seus moradores.
	Locação da torre no terreno			A forma como o edifício é locado no terreno pode influenciar no diálogo entre as dimensões pública e privada.	Área construída do edifício / área total do terreno. Pontuação: Quanto mais área construída, mais tende a zero. Pontua positivamente se o prédio se volta para a rua, próximo da calçada.

Quadro 6 (continuação) - Descrição dos indicadores de pesquisa

Dimensão	Categoria	Itens	Atributos	Conceito	Cálculo
	I.III Autossu- ficiência	Espaços de lazer	Salão de ginástica	Espaço de lazer destinado à prática de exercícios físicos.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Salão de Festas	Espaço de lazer destinado a confraternizações, tais como festas de aniversário.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Salão de Jogos/ Brinquedoteca/ Playground	Espaço de lazer destinado a crianças e jovens.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Churrasqueira/ Área Gourmet	Espaço destinado para realização de confraternizações.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Quadra/ Campo	Espaço destinado para a realização de exercícios físicos em grupo.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Piscina	Espaço destinado ao lazer na piscina.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
			Pista de Cooper	Espaço destinado para realização de exercícios físicos ao ar livre, tais como: caminhada e corrida.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
II. Transição	II.I. Transição	Espaços de transição	Guarita	Espaço destinado para identificação dos pedestres e da alocação de funcionários do edifício.	Pontuação: Guarita ao nível do pedestre: 1 Guarita acima do nível do pedestre: -1 Guarita sem continuidade com o espaço público: -2 Guarita ao nível do pedestre com espaço para espera: 2 Guarita acima do nível do pedestre com espaço para espera: 1
			Espaço de Espera	Espaço destinado para a espera de visitantes.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1

Quadro 6 (continuação) - Descrição dos indicadores de pesquisa

Dimensão	Categoria	Itens	Atributos	Conceito	Cálculo
			Antecâmara	Área após o espaço de espera, na maioria das vezes, projetado por um gradil ou vidro translúcido, onde o visitante fica enclausurado, aguardando mais uma autorização de entrada	Pontuação: Não existência de antecâmara: 1 Existência de antecâmara: -1
			Escada/ Rampa	Elemento para vencimento do desnível do terreno, que conecta o espaço de transição ao edifício.	Pontuação: Escada com conexão visual com espaço público: 1 Escada sem conexão visual com espaço público: -1
			Jardim	Área de contemplação e/ou espera, com projeto paisagístico.	Pontuação: Espaço com transparência para o exterior: 1 Espaço sem transparência para o exterior: -1
III. Espaço Público	III.I Entorno Imediato	Calçada	Largura	Local atrator de pedestres e moradores.	Largura da calçada / altura do edifício. Pontuação: Quanto menor a calçada, e mais alto o edifício, mais tende a zero.
			Vegetação	Contabiliza a presença de árvores e arbustos que ajudam a criar fluxos mais sombreados e com diversidade visual.	Número de árvores / extensão da calçada Pontuação: Quanto menos árvores e maior extensão da calçada, mais tende a zero.
			Acessibilidade	Contabiliza a presença de piso tátil e entradas acessíveis da rua em direção a calçada.	Pontuação: Presença de piso tátil: 1 Não presença de piso tátil: - 1 Entradas com declividade até 8%: 1. entradas com declividade maior que 8%: -1
			Continuidade	Contabiliza até que ponto o fluxo pode ser contínuo entre o início da calçada do prédio até a sua entrada principal.	Número de entaves / extensão da calçada Pontuação: Quanto maior o número de entaves, mais tende a zero.

Fonte: Elaboração própria.

O Quadro 7, abaixo, detalha a matriz de análise para os edifícios do bairro de Casa Forte:

Quadro 7 – Matriz de Análise

Matriz de Análise do Edifício [Nome do Edifício]					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda		
			Janela		
		Caixa Mural do Lote	Muro		
			Acesso Veículos		
			Lixeira		
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos		
			Locação da Torre		
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica		
			Salão de Festas		
			Salão de Jogos		
			Churrasqueira		
			Quadra/Campo		
			Playground		
Piscina					
Pista de Cooper					
Brinquedoteca					
Espaço Gourmet					
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita		
			Espaço de Espera		
			Antecâmara		
			Escada		
			Jardim		
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura		
			Vegetação		
			Acessibilidade		
			Continuidade		
			TOTAL		

Fonte: Elaboração própria

3 CONTEXTO HISTÓRICO BRASILEIRO: PROJETOS DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES

Este capítulo aborda a habitação coletiva vertical no Brasil, a partir de um contexto histórico. Ao entendermos que o nosso objeto de estudo, as torres verticais multifamiliares do bairro de Casa Forte, no Recife, que embora comecem a se materializar na paisagem do bairro apenas na década de 1970 são reflexo, também, de um contexto que se inicia ainda no início do século XX, em território nacional. Até meados de 1930 e 1940 as habitações das classes A e B, no Brasil, se limitavam às grandes casas unifamiliares. Foi a partir dessa década em que a propaganda imobiliária - assim como outros agentes, como médico higienistas e assistentes sociais - passaram a investir em uma nova tipologia, os edifícios de apartamentos com ao menos seis pavimentos. Atique (2005, p. 38) nos mostra “que toda e qualquer edificação com mais de seis pavimentos era considerada, por técnicos e leigos, um exemplar de arranha-céu”. Por isso, as narrativas aqui destacadas irão versar acerca de edifícios multifamiliares de seis ou mais pavimentos construídos.

O capítulo se divide em três partes: a primeira dela buscando narrar os primeiros estilos agregados à tipologia - como o eclético e o neoclássico -, até a integração dos preceitos modernistas no projeto de torres multifamiliares, momento esse que reverbera no contexto do bairro de Casa Forte, na década de 1970, e que será melhor discutido no capítulo 5. A segunda parte do capítulo se volta para a década de 1990, quando os projetos que até então buscavam uma boa integração com a dimensão urbana de seu entorno imediato, passam por processos de racionalização e standardização (Caldeira, 2011): agora não mais se busca convencer às elites que morar nas alturas é o novo padrão, mas, sim, que morar nesses condomínios será sinônimo de segurança e status social. A terceira parte do capítulo se volta para uma dinâmica mais recente dos anos 2000 em que incorporadores e arquitetos trabalham em conjunto para criar soluções que se diferenciam da arquitetura racionalista e standardizada da contemporaneidade.

3.1 As décadas de 1930 e 1940: Propaganda imobiliária e o fachadismo estilístico, o edifício Martinelli

Até o início do século XX, a verticalização brasileira estava muito atrelada, ainda, aos grandes centros como Rio de Janeiro e São Paulo, que no fim do século passado começaram a importar equipamentos e materiais estrangeiros para a construção imobiliária. Ficher (1994) nos mostra como a introdução e a difusão do uso do concreto armado foi técnica essencial para a realização de estruturas arquitetônicas verticais. Não só o concreto armado, mas também, algumas resoluções de problemas técnicos foram essenciais para tal processo: “em especial aqueles referentes ao cálculo estrutural, à execução de fundações, à importantíssima invenção do elevador, e, por fim, ao desenvolvimento de materiais de construção de alta resistência e baixo preço, como o concreto armado no caso do Brasil” (Ficher, 1994, p. 62). Abaixo, na Figura 1, temos o exemplo do Edifício Santa Elisa, no Largo do Arouche em São Paulo, que foi construído em 1928, com um térreo para serviços e comércios e mais 7 andares com cobertura. A sua construção só foi possível devido a invenção do elevador, como podemos verificar na Figura 1, abaixo.



Figura 1 - Edifício Santa Elisa e seus elevadores. Fonte: Refúgios Urbanos (2018).

Segundo a autora, as primeiras experiências na cidade do Rio de Janeiro se deram a partir da importação de estruturas metálicas, em geral calculadas e executadas na Europa, para a construção entre os anos de 1904 e 1910 de edifícios na avenida Central, que chegavam até oito pavimentos. Ainda de acordo

com Ficher (1994) a cidade de São Paulo desponta já em 1900, ao construir edifícios com estrutura de concreto armado brasileiro. Foi a partir do período da II Guerra Mundial (1939-1945) que devido a dificuldade para a importação de produtos estrangeiros, houve uma verdadeira política de substituição de materiais importados por nacionais (Ficher, 1994).

Um outro fator também merece destaque na primeira fase de verticalização da cidade de São Paulo, como nos mostra Turchi (2015), foram os arquitetos brasileiros formados em escolas norte-americanas que idealizaram a moradia nas alturas. Como foi o caso do arquiteto Christiano Stockler das Neves, que ao regressar ao Brasil, foi um dos atores principais para a implantação do edifício vertical na cidade. Ele projeta, entre outros, o edifício Riachuelo, Figura 2, abaixo, em 1917, primeiro edifício multifamiliar a ter elevador na cidade (Turchi, 2015).



Figura 2 - Edifício Riachuelo e seus elevadores. Fonte: São Paulo Antiga (2014).

Um dos edifícios representativos da época, e o primeiro a ser construído na cidade de São Paulo, foi o edifício Martinelli (Figura 3 e Figura 4), projetado pelo arquiteto húngaro William Fillinger, da Academia de Belas Artes de Viena,

ainda em 1924. O edifício contava inicialmente com doze andares, mas devido ao apelo da própria população, que solicitava ao dono do empreendimento, Giuseppe Martinelli, uma altura maior para o prédio.



Figura 3 - Vista do Parque do Anhangabaú, no centro de São Paulo, em 1939, em que se vê o edifício Martinelli como o ponto mais alto da foto. Fonte: Acervo Fotográfico DIM/PMSP, citado por Ficher (1994).



Figura 4 - Vista do edifício Martinelli. Fonte: Acervo Fotográfico DIM/PMSP, citado por Ficher (1994).

Foi acrescentado, assim, de mais doze pavimentos, totalizando vinte e quatro pavimentos em 1928. Momento em que foi embargado pela prefeitura municipal, que embora em seu Código de Postura de 1886 não apresentasse ainda parâmetros para a construção de arranha-céus, limitando os prédios até três

andares⁴, buscava entender, ainda, a conveniência de se construir grandes prédios na cidade. O caso foi parar nos tribunais e resolvido por uma comissão técnica que delimitou a altura do edifício para vinte e cinco andares. A saída de Martinelli que desejava chegar aos trinta pavimentos construídos foi construir a sua nova residência em cima do edifício, destinando cinco andares para ela.

Segundo dados do site oficial do empreendimento, todo o cimento da construção foi importado da Suécia e Noruega, pelo próprio empreendedor, que também importou uma máquina de cálculo da Alemanha, mármore da Itália para a confecção das escadas, vidros, espelhos e papéis de parede belgas, e louça sanitária inglesa (Martinelli, s/d). Os dados sobre o edifício Martinelli nos mostram como a verticalização na cidade de São Paulo se iniciou a partir da importação de materiais, de trabalhadores e instrumentos. Assim como, embora ainda em um momento de muito preconceito para com as torres verticais, havia, também, o desejo pelo progresso. Pois como vimos, a própria população ansiava por uma construção mais alta e moderna. Interessante notar ainda, como veremos na próxima seção, que um ano após o embate do edifício Martinelli, a legislação urbana da cidade de São Paulo foi alterada, com a publicação da Lei^o 3.427 - Código de Obras Arthur Saboya -, em 1929. Em que no Art. 118 fica destacado que para a área central - área em que o edifício Martinelli se encontra -, a altura do edifício deveria ser de até três vezes a largura da rua, caso a mesma possuía até doze metros de largura.

O Art. 121 destaca ainda que para se conseguir mais altura o edifício poderia:

Art 121^o - Com o intuito de aumentar o número de pavimentos, poderão os prédios, em vias públicas de menos de quinze metros, situados nas zona central e urbana, ser recuados do respectivo alinhamento, de modo que o recuo acrescido da largura da rua seja de nove, doze ou quinze metros, ficando o proprietário com as seguintes obrigações: a) – construir um eirado descoberto ao nível do piso da primeira sobreloja ou do primeiro andar, cobrindo toda a superfície recuada e repousando sobre pilares ou colunas; b) – incorporar a área do recuo à via pública, sem indenização alguma, deixando completamente aberta a respectiva arcaria; c) – revestir, decorar e conservar, à sua custa e segundo plano previamente aprovado, as paredes laterais em saliência com a nova frente dos predios confinantes, sem direito a reembolso em caso de demolição das mesmas (Município de São Paulo. Lei n. 3427, de 19 de Novembro de

⁴ Os edifícios de maior número de pavimentos deverão ter os limites seguintes: 1^o pavimento 5,00m. 2^o pavimento 4,80m; 3^o pavimento 4,50m. MUNICIPIO DE SÃO PAULO. Código de Posturas do município de São Paulo. 9 de outubro de 1886. Padrão Municipal – Título V.

1929. Código de Obras Arthur Saboya. Escrita conforme original).

O que nos mostra que a implantação do edifício poderia ocupar todo o lote, respeitando a proporção da altura com a largura da via, ou ainda, criar espaços não construídos entre o lote e a rua, para aumento da proporção entre altura do edifício / largura do espaço público. Na próxima seção, em especial, poderemos ver como arquitetos buscam se enquadrar a tais parâmetros, ou seja, como a legislação urbana passou a ser também um agente imobiliário na construção de condomínios multifamiliares. O edifício Martinelli se constitui, nesse sentido, como um exemplo ímpar de projeto de torre multifamiliar que não possuiu parâmetros urbanísticos para o desenho do projeto arquitetônico, mas, acabou por influenciar na construção de uma nova legislação para a sua tipologia.

3.1.1 A conscientização da população de classe A-B: os edifícios Santo André (1935) e Esther (1936) e Prudência (1944)

Nesse período, a habitação coletiva vertical era representativa dos problemas urbanos gerados a partir da apropriação das camadas mais populares da sociedade brasileira. Devido ao aumento populacional da imigração estrangeira e do fim da escravidão, tal parte da população se concentrava em sobrados e cortiços, com superlotação e serviços básicos precários. Para se ter uma ideia, a cidade de São Paulo multiplicou a sua população em seis vezes, num período de quatorze anos (Bonduki, 2004). Até 1930, como nos mostra Cordeiro (2021), a construção de habitações coletivas pelo Estado se constituía como algo incompatível com a concepção liberal em vigência. As classes mais abastadas, por sua vez, estavam desde 1918 sendo alocadas aos “bairros jardins”, que eram aceitos pelo público “pela possibilidade que ofereciam de conciliar, de modo satisfatório, as antigas chácaras com as residências urbanas, que vinham a se libertar dos limites do lote” (Reis Filho, 1997, p. 71). Foi apenas quando a crise de moradia passou a impactar também a classe média, que não possuía as condições financeiras necessárias para a compra das grandes casas, que se constituíram como a forma ideal de moradia, que se começou a pensar, no período do Estado Novo (1935-1945), na década de 1930, acerca da produção da moradia financiada pelo Estado. Nesse momento, a lógica burguesa do bom comportamento e da moral cristã, como nos mostra Bonduki (2004), prezava pela ideia da casa – enquanto núcleo familiar, monogâmico e individual – como o ideal de moradia a ser alcançado.

Em tal processo, dois foram os caminhos tomados: enquanto para a população de baixa renda, a ideia da casa própria iria ser vinculada a uma aceitação da moradia na periferia, longe dos locais de trabalho, comércio, e desprovida de serviços urbanos. Já para as classes média e alta foram destinados a construção de condomínios verticais próximos ao centro da cidade (Cordeiro, 2021). Todavia, como nos mostra Atique (2005, p. 39) o cortiço ainda era visto “como ambiente insalubre e promíscuo que punha em perigo a família”. Algo justificado por Reis Filho (1997, p. 79) por ameaçar “costumes que remontavam aos tempos coloniais”.

Como nos mostra Atique (2005), para que a ideia da habitação coletiva vertical fosse operacionalizada “incorporadores, engenheiros, arquitetos e até mesmo juristas entraram em campo tentando fundamentar das mais variadas formas possíveis, que o edifício de apartamentos era um avanço para a cidade e não um agravamento de seus problemas” (Atique, 2005, p. 40). Ainda de acordo com o autor, foram publicados anúncios em jornais, assim como artigos para periódicos e livros destinados às classes médias.

Somekh (1997) nos mostra que para além das questões supracitadas, havia também um receio da população para com possíveis tragédias, advindas ao morar nas alturas, que já se anunciavam na cidade de São Paulo, como da queda de uma criança no Edifício Esther (Somekh, 1997).

Atique (2005) nos mostra que uma das saídas para a conquista do público da classe média foi a assimilação estilística de estilos arquitetônicos presentes nas casas de bairros nobres das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro:

Tanto em São Paulo quanto no Rio, as construções apresentavam características que remetiam diretamente a modelos presentes nas mentes do já citado público-padrão: o ecletismo advindo da Paris haussmanniana ou da Viena fin de siècle. Se era necessário conquistar um público para a crescente construção de apartamentos, era necessário, também, apresentar-lhe características valorizadas em seu universo comum, o que fez com que os primeiros expoentes da verticalização fossem edifícios “classicizantes esticados”, que destruíam as regras compositivas do ecletismo e do neoclassicismo, mas que se assemelhavam às respeitadas casas dos bairros nobres brasileiros (Atique, 2005, p. 43).

Todavia, como indica o autor, assim como o faz Reis Filho (1997), apenas as fachadas recebiam soluções plásticas pensadas no ecletismo e no neoclassicismo: “internamente procurava-se, por todos os meios, repetir as soluções de planta das residências isoladas com seus corredores, salas e saletas

e mesmo amplos alpendres, de modo a oferecer aos habitantes uma reprodução de seus ambientes de origem” (Reis Filho, 1997, p. 78). O autor continua:

No conjunto, porém, o resultado seria lamentável. Os novos tipos de edificação conservariam os mesmos lotes e os mesmos esquemas de relacionamento com esses, como as antigas habitações, cujos terrenos tinham vindo ocupar. Torturavam-se então as plantas, a tentar conciliar os velhos esquemas com as novas estruturas. Ocupando-se novamente dois ou três dos limites laterais dos terrenos, sobravam as áreas internas como soluções para arejamento e iluminação dos vários compartimentos afastados da rua. Agora, contudo, as dimensões de áreas livres, que haviam bastado para iluminar uma residência térrea, não poderiam, senão de modo precário, atender às novas condições (Reis Filho, 1997, p. 79).

Ou seja, para a conquista do público-alvo das classes A e B, o projeto de torres verticais multifamiliares, ao menos nessa primeira fase de verticalização, buscava manter padrões construtivos, que na visão de Reis Filho, eram incompatíveis com a nova forma de construir. As habitações foram superpostas no novo formato, criando consigo, severas limitações à arquitetura de tais tipologias. De acordo com o autor, essa impossibilidade de enfrentar a nova tipologia, a partir de uma escala adequada, ajudaria a minar os avanços que a arquitetura, em contexto nacional, tinha ganho nos últimos anos: “como a reconciliação com a natureza, a integração dos espaços interiores e exteriores e a liberdade de disposição dos edifícios sobre o terreno” (Reis Filho, 1997, p. 82).

Esses foram alguns dos avanços “esquecidos” na introdução da nova tipologia nos anos 1930-1940. A torre ocupava todo o lote (assim como faziam as residências após a promulgação do Código de Obras da cidade de São Paulo de 1886), não havendo integração entre o espaço exterior e o interior. Uma arquitetura que também valorizava e prezava o prestígio social - em que eram construídas entradas ornamentadas com grandes salas de visita -, para a conquista de um público-alvo específico, com a valorização da fachada frontal e o desprestígio da arquitetura dos fundos. Na tipologia ainda persistem os quintais, que eram destinados para garagens, casas de zeladores, e depósitos (Reis Filho, 1997).

Seguindo tal lógica tipológica, foram construídos edifícios como o Santo André, em 1935, (Figura 5). Projeto do arquiteto Jacques Pilon, com térreo lindeiro à rua mais sete pavimentos. Tal edifício, em seus primeiros anos, possuiu uma lógica diferente de captação de clientes, nos primeiros onze anos após a

edificação os apartamentos foram destinados à locação, apenas após isso foram postos à venda.

Ainda hoje, o edifício de quase 90 anos, preserva sua arquitetura original e continua integrando moradores e pedestres, sem grades nas janelas ou quaisquer outros artifícios de segurança, como podemos constatar na Figura 6.

FOLHA DA MANHÃ, 3-11-46 — 3.º cad. — Pag. 7



EDIFÍCIO "SANTO ANDRÉ"
RUA PIAUÍ, N.º 752 — PRAÇA BUENOS AIRES
Esquina da AV. ANGÉLICA
PROPRIEDADE E INCORPORAÇÃO DO SR. CONDE ANDRÉ MATARAZZO

PRÉDIO JÁ CONSTRUÍDO

Em prédio de linhas arquitetônicas ultra-modernas, erigido num dos mais acessíveis pontos da capital bandeirante, colocamos ao dispor dos senhores interessados magníficos apartamentos que serão vendidos em condomínio. Preços módicos, todos os variados meios de condução à porta, rua arborizada, etc. Máximo conforto imaginável para satisfação integral de sua comodidade e bem estar. Não perca pois esta incomparável oportunidade.

- 10 % SINAL
- 20 % NA ESCRITURA
- 70 % DE FINANCIAMENTO "TABELA PRICE" 10 ANOS DE PRAZO.

2 APARTAMENTOS POR ANDAR, TODOS COM FRENTE PARA A PRAÇA BUENOS AIRES

VENDEDORES:

HUGO NANNI
Rua Bráulio Gomes, 25, conjunto 1.107
TELEFONE 4-7363

J. R. SOARES
Rua Barão de Itapetininga, 93, 3.º andar
Telefone 4-4203
Da Câmara de Valores Imobiliários e Sindicato dos Corretores de Imóveis

ANDAR TIPO

Figura 5 - Anúncio do Edifício Santo André no jornal Folha da Manhã, 1946. Fonte: Quando a cidade era mais gentil (2012).



Figura 6 - Calçada larga, sem obstáculos para o pedestre e o edifício sem elementos de segurança. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No ano seguinte, 1936, foi concluída a construção do Edifício Esther. Com o projeto dos arquitetos Álvaro Vital Brasil e Adhemar Marinho, que venceram o concurso de 1934, instituído pelos donos da usina açucareira de nome homônimo

ao prédio. Em que os três primeiros pavimentos foram destinados a salas comerciais, enquanto do quarto ao décimo pavimento foram dispostos apartamentos, seguindo uma lógica racionalista le corbusiana: planta livre, pilares de seção circular, térreo sobre pilotis junto às galerias, escadas dispostas em volume cilíndrico envidraçado, terraço-jardim e janelas em fita (Fialho, 2007) (Figura 7 a Figura 9). Foi o primeiro edifício com vários usos em São Paulo e atualmente ainda preserva esta característica.



Figura 7 - Pavimento térreo do Edifício Esther, mostrando os usos comerciais do mesmo. Fonte: Archdaily (2018).

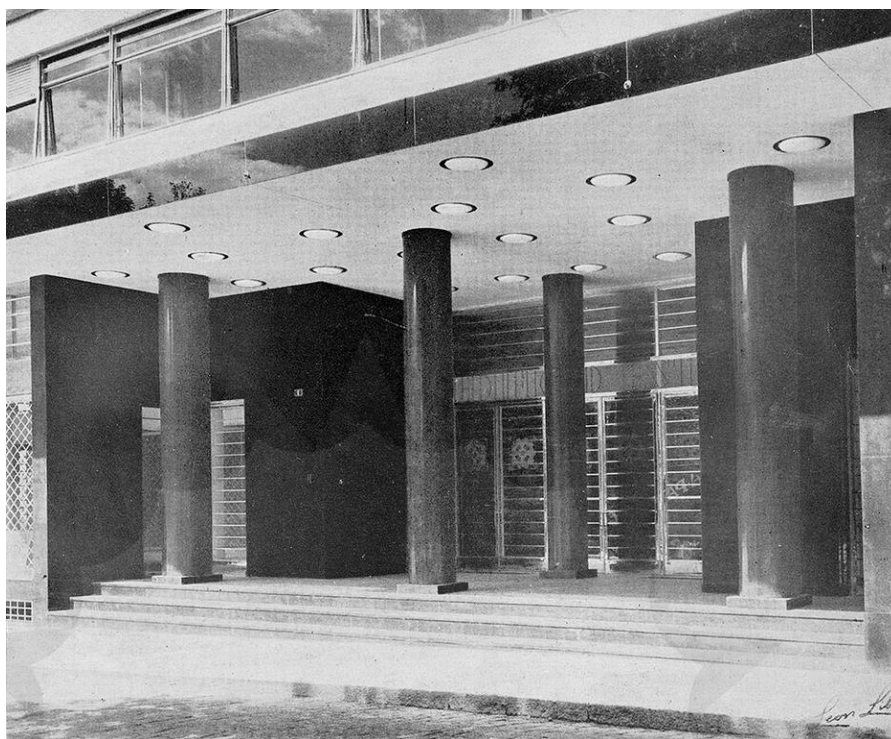


Figura 8 - Térreo em pilotis do Edifício Esther. Fonte: Archdaily (2018).



Figura 9 - Janelas em fita. Fonte: núcleo Docomomo São Paulo. Foto: André Marques (2021).

Bonduki (2004), por sua vez, indica que a Lei do Inquilinato, de 1942, que congelou por dois anos todos os aluguéis pelos valores de 1941, também contribuiu para a produção de novas torres multifamiliares. Pois, os proprietários, que agora viam seus rendimentos em declínio, recorriam ao despejo dos inquilinos para elevar os valores locativos, e até mesmo renovar a construção. De acordo com o autor, a possibilidade aberta “pela lei do inquilinato de se despejar locatários para edificar construção de maior dimensão facilita enormemente o processo de renovação das edificações, pois, enquanto o valor de venda dos terrenos se elevava, o aluguel real dos imóveis locados se reduzia” (Bonduki, 2004, p. 723).

Esse fato gerou uma demanda crescente por habitação. Neste período, ainda de acordo com o autor, as renovações urbanas nos grandes centros – com a destruição do tecido preexistente – foram também responsáveis pela acentuada elevação dos preços dos lotes urbanos, o que provocou, também, um impulsionamento na verticalização das cidades. Esse processo, de acordo com o autor

estava sendo promovido por um novo setor de empreendimentos imobiliários, os incorporadores – que, por sua vez, também se beneficiavam das facilidades de crédito garantidas tanto pelos IAPs (Plano C) como pela expansão das caixas econômicas promovidas pelo governo Vargas (Bonduki, 2004, p. 723).

Ainda de acordo com o autor, a lei do inquilinato fez com que a produção de casas populares para locação deixasse de ser interesse do capital particular, que começava a se voltar com mais força para a construção de alto padrão. Deixando espaço para o poder público, no tangente à construção de habitações para as camadas populares. Um dos exemplares da época, de apartamentos de alto padrão, é o Edifício Prudência, construído em 1944, e projetado pelos arquitetos Rino Levi, Luiz Roberto Carvalho Franco e Roberto Cerqueira Cesar. Constituído de térreo e mais dez pavimentos, foi um dos primeiros prédios em território nacional a oferecer área de playground no térreo, local onde foram também instalados jardins projetados pelo paisagista Roberto Burle Marx. Os apartamentos voltados à classe alta, possuem entre 316 e 351m².

A partir da Figura 10 e da Figura 11, abaixo, é possível visualizar que a implantação em pilotis se faz de forma mais livre do que ocorreu no Edifício Esther. O que associado à implantação dos jardins e *playgrounds* no térreo possibilitou uma visualização maior entre o espaço interno e externo ao prédio e seu entorno imediato.



F. 25 - Anúncio de venda Edifício Prudência - Higienópolis (Fonte: [http://www.acervo-estadao.com.br/noticias/acervo.predios-de-sao-paulo-prudencia,10053,0](http://www.acervo.estadao.com.br/noticias/acervo.predios-de-sao-paulo-prudencia,10053,0))



F. 26 - Anúncio de venda em 1954 do Edifício Louveira - Higienópolis (Fonte: <http://www.acervo.folha.com.br/dn>)

Figura 10 - Anúncio do Edifício Prudência. Fonte: O Estado de São Paulo (1951).



Figura 11 - Fachada frontal do Edifício Prudência. Fonte: Caprio (2007).

Como indica Talamini (2021, p. 9) as fachadas do edifício se demonstram com alta translucidez e permeabilidade visual, alcançadas “pela composição de esquadrias com caixilharia delicada e amplos planos de vidro que marcam o setor social, ladeadas pelas grandes varandas que permitem o recuo das esquadrias do setor íntimo”.

3.1.2 *Vilanova Artigas e o edifício Loureiras*

Em 1946 é finalizada a construção do Edifício Louveira, projeto de Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi. O prédio é projetado com térreo em pilotis, com implantação que amplia o espaço público da praça Vilaboim para dentro do edifício (Figura 12 e Figura 13), permeabilidade visual potencializada a partir da construção do hall de entrada a partir de vidro com alta transparência e com a colocação de grandes janelas em fita (Turchi, 2015). O autor nos mostra, ainda, que tal implantação foi permitida a partir da legislação, uma vez que o bairro de Higienópolis não possuía a mesma legislação do centro, que obrigava os edifícios, naquele momento, a ocupar todo o lote.

Em Higienópolis e já construído
com todo o luxo, conforto e bom-gosto
que a arquitetura moderna proporciona

Condomínio LOUVEIRA
PRAÇA VILBOIM, ESQ. RUA PIAUI
PRÓXIMO À PRAÇA BUENOS AIRES

Confortáveis acomodações

3 espaços dormitórios, Living, sala de jantar e jardim de inverno enfeitados, Banheira completa e cozinha. Acomodações completas para crianças. Área de serviço com tanque. Armários embutidos em todos os departamentos.

2 apartamentos por andar

- No coração do arborizado bairro de Higienópolis, todos os seus apartamentos possuem as facilidades de um condomínio de primeira ordem.
- Ponte Esal das Árvore Casa Branca, 20 e 22 — Ponte inicial na Praça de Prêterios.
- Serviços também de abundante condução da Av. Angélica.
- Grande área arborizada.
- Data modernas elevadores.
- "Play-ground."
- Garagem.

Preço único cr\$ **1.000.000,00** — 10% de sinal, 20% em 60 dias e o restante em prestações mensais e semestrais com grandes facilidades.

IMOBILIÁRIA **ITAÓCA** LIMITADA
Administradora e construtora de imóveis
Rua José Bonifácio, 276 - 5.º andar • Telefones: 25-1511 - 25-2021 • São Paulo
J. B. Machado Machado, de São. dia Corcovada de Indaiatuba de S. Paulo

Figura 12 - anúncio do edifício Louveira, de Vilanova Artigas. Fonte: Turchi (2015).



Figura 13 - Vistas atuais do edifício Louveira. Fonte: Nelson Kon (2022).

Todavia, como indicam Varga e Araujo (2014, apud Turchi, 2015, p. 236), embora na composição de seu exterior o Edifício Louveira optasse por uma forma seguindo os preceitos modernistas, “internamente, a maneira de morar permanecia nos moldes burgueses, com separação entre a área social e a área

de serviço, a presença de cômodos de empregados, espaços segmentados e bem distantes da ideia de integração de funções e planta livre” (Figura 14). O que nos faz o considerar como um edifício em transição, entre a antiga forma de morar da burguesia e os novos preceitos modernistas, da racionalização, que ganharam destaque nas décadas seguintes, como é possível ver a partir das plantas baixas a seguir.



Figura 14 - Planta de implantação e do apartamento tipo do edifício Louveira ressaltando quarto e banheiro de serviço. Fonte: Adaptado de Archdaily (2014).

3.2 A atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e o apogeu do modernismo nas torres multifamiliares

Como indica Ferrari (2017), foi por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), criados também nos anos 1930, que foi possível captar, de modo privado, recursos a serem aplicados em investimentos imobiliários para a construção civil. De acordo com Bonduki (2004, p. 725), “os recursos provindos do depósito compulsório de empresas e trabalhadores para o pagamento futuro de aposentadorias e pensões”, que não tinham destinação imediata, foram utilizados para financiar a construção civil, mas não apenas da habitação social. Dentre os planos de ação principal dos IAPs, destinados a públicos-alvo e tipos de benefícios diferentes, ficou previsto que um dos planos, intitulado plano “C” possibilitaria a atuação dos IAPs como operadores financeiros, para aumento de reserva, a partir do oferecimento de empréstimos e hipotecas a qualquer pessoa física ou jurídica, para investimento e construção de edifícios para as classes média e alta (Ferrari, 2017).

Como aponta Bonduki (2004), os demais planos de atuação do IAPs para com as habitações sociais eram de baixa rentabilidade, o que fez com que gradativamente – sobretudo a partir de 1954 – todos os IAPs optassem “por investir quase que exclusivamente no Plano C, cuja rentabilidade estava garantida por financiar a produção habitacional para a renda média, além de outras

aplicações de alta lucratividade” (Bonduki, 2004, p. 725). Todavia, essa fase de atuação para com a construção de torres verticais, buscava não mais a adequação estilística dos projetos, mas se constituíram como uma face da implantação da arquitetura moderna no Brasil, como nos mostra Bonduki (2004).

3.2.1 *Edifício Japurá, 1945 (SP), do arquiteto Eduardo Kneese Mello*

O autor nos mostra ainda que essa foi uma questão burocrática dos institutos “que julgavam necessário manter a propriedade dos conjuntos como forma de impedir a dilapidação das reservas da Previdência” (Bonduki, 2004, p. 728). O que explicaria, entre outras questões, a qualidade e durabilidade dos conjuntos multifamiliares. Para além dessa questão, arquitetos já consolidados puderam contribuir na produção dos projetos arquitetônicos, entre eles: Paulo Antunes Ribeiro, Hélio Uchoa Cavalcanti e Marçal Fleury de Oliveira e Eduardo Kneese de Melo. Este último, projetou em 1945 o Residencial Armando de Arruda Pereira mais conhecido como Edifício Japurá (Figura 15 e Figura 16), considerado uma das primeiras experiências de habitação coletiva vertical no centro da cidade de São Paulo, e uma das primeiras aplicações do conceito corbusiano de *unité d’habitation* em solo brasileiro (Galesi e Campos Neto, 2002). Neste sentido, os autores apontam como a ideia do teto-jardim, os pilotis e a construção de ruas internas, buscaram integrar o edifício a equipamentos proprietários, uma vez que a “habitação não poderia ser apenas a moradia individual, mas um conjunto de equipamentos e serviços coletivos” (Galesi e Campos Neto, 2002).

Podemos destacar também, a preocupação existente no projeto em se adequar a Lei^o 3.427, o Código de Obras Arthur Saboya, que embora não destacasse o estilo arquitetônico a ser construído⁵, dispunha de parâmetros para a altura, número de pavimentos, entre outras questões norteadoras pro projeto arquitetônico: como a incidência de insolação e ventilação. A altura da torre deveria ser proporcional à largura da rua, por isso o projeto de Melo busca adequar a altura dos pavimentos com a criação de espaços - ou eirados, como se lê na legislação da época - abertos entre as torres no nível do primeiro pavimento, que são expandidos com o aumento dos pavimentos do prédio. Percebemos, assim, como nessa segunda fase de produção de torres multifamiliares verticais, embora

⁵ Art. 146, Paragrapho 2º - O estylo architectonico e decorativo é completamente livre, enquanto não se oponha ao decôro e ás regras fundamentaes da arte de construir. A Directoria de Obras poderá recusar os projectos de fachadas que acusem um flagrante desacordo com os preceitos basicos de architectura (MUNICIPIO DE SÃO PAULO. Lei n. 3427, de 19 de Novembro de 1929. Codigo de Obras Arthur Saboya. Escrita conforme original).

o consumidor não se constitua como um agente ativo imobiliário, a legislação urbana se tornou um dos agentes norteadores do projeto das torres multifamiliares, que possibilitou a introdução dos preceitos modernistas em tais obras. Algo que seria incompatível, por exemplo, com a legislação anterior a de 1929, de 1886, que destacava a necessidade de a construção ocupar todo o lote.

APARTAMENTOS PARA INDUSTRIARIOS

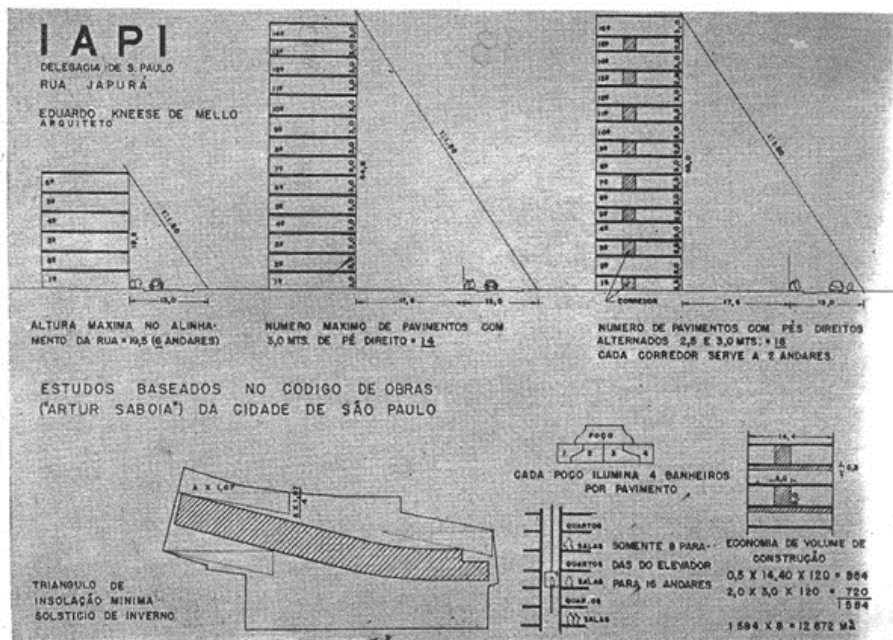
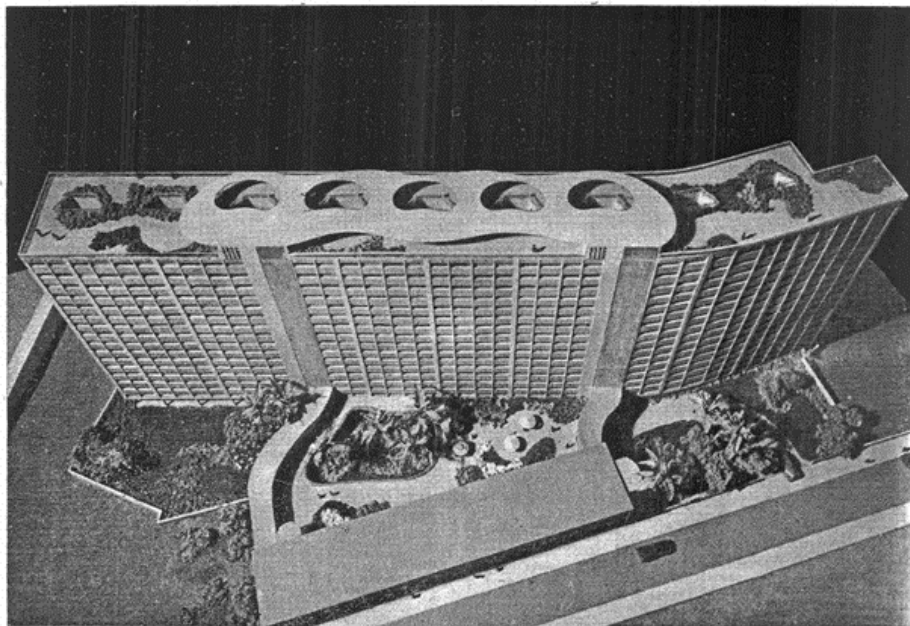


Figura 15 - Página da Revista Acrópole, de 1948, com desenhos técnicos e maquete volumétrica do Edifício Japurá. Fonte: Cadernos da Habitação Coletiva – FAUUSP (2015).



Figura 16 - Edifício Japurá na atualidade. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Todavia, como nos mostra Bonduki e Koury (2014), se o público não influenciou na plasticidade e volumetria da forma, foi também, essencial para o pontapé inicial do projeto. Uma vez que o local onde o edifício foi implantado - o Vale do Córrego Bexiga - se constituía como uma das regiões centrais de São Paulo com um dos maiores núcleos de cortiços da cidade. O projeto do Edifício Japurá foi, assim, uma medida higienista apoiada pela elite e os órgãos de saúde da cidade. Embora a solução projetiva tenha representado uma alternativa mais progressista da produção imobiliária para com projetos higienistas, como indicam Bonduki e Koury. De acordo com Galesi e Campos Neto (2002), foram: “rompidas as divisas que separavam casa, equipamentos urbanos e sistema de circulação, estabelecendo-se a noção de que não se habitava mais apenas um apartamento, mas sim um conjunto interligado de funções coletivas, tornando a arquitetura inseparável do urbanismo”.

Para além da criação de espaços verdes, projetados pelo arquiteto paisagista Roberto Burle Marx, e da preocupação da criação de visadas para a

rua, a Figura 17, abaixo, nos mostra, também, como os espaços possuem certa permeabilidade visual, com a introdução de gradis que permitem o acesso visual de quem está do outro lado do espaço.



Figura 17 - Vista dos espaços internos do Edifício Japurá. Fonte: Bonduki e Koury (2014).

3.2.2 *Conjunto Residencial Nove de Julho (1945), da Comissão Técnica do IAPB*

Um outro projeto para a cidade de São Paulo, projetado em 1945 pela Comissão Técnica do IAPB – Instituto de Aposentadoria e Pensão do Bancários, é também representativo da produção progressista de condomínios verticais multifamiliares: O conjunto residencial Nove de Julho, em que estão localizados os edifícios 12 de setembro (Figura 18) e o edifício 28 de agosto. De acordo com Bonduki e Koury (2014), no projeto arquitetônico foram destacados um centro social – com salas para curso de costura e culinária, que abrigaram à época, ainda, campeonatos de xadrez, cursos de balé e sessões de cinema para os residentes -, como também da construção de uma escola, salão de festas nas coberturas e lavanderia coletiva. A Figura 19, recorte da Folha Bancária, mostra à esquerda os dois edifícios, e na foto da direita é também possível perceber que o espaço criado, segue o preceito “b)” do Art. 121 do Código Arthur Saboya, com a incorporação de área aberta, totalmente sem barreiras, para com o espaço público.



Figura 18 - Edifício 12 de Setembro. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Na imagem abaixo ainda se lê na legenda: “As crianças do edifício ‘28 de Agosto’ despreocupadas nos seus folguedos inocentes, não pressentem o temor de seus pais pela segurança”, o que nos mostra como o projeto de estilo moderno do condomínio apresenta total permeabilidade com o espaço público do seu entorno imediato, sendo bastante utilizado pelos seus moradores, ou seja, criando olhos para a rua, ao menos na época.



Figura 19 - Recortes da Folha Bancária (nº 54, 1954; nº78, 1960) acerca do conjunto residencial Nove de Julho. Fonte: Bonduki e Koury (2014).

Todavia, se os arquitetos modernistas das décadas de 1940 e 1950 materializaram diferentes edifícios nas paisagens das maiores cidades brasileiras,

a partir da década de 1960, como nos informa Ficher (1994), a escola modernista brasileira teria focado na construção em baixa densidade, muito influenciada pela construção do projeto modernista de Lúcio Costa para Brasília, vencedor do concurso para a nova capital brasileira em 1957. A autora considera que a criatividade dos arquitetos da época foram dispostas no uso do concreto armado para a criação de objetos brutalistas, de poucos pavimentos. Como informa Mendes (2018), no período pós construção de Brasília

Niemeyer e Artigas encabeçam as críticas ao mercado imobiliário e, sendo grandes interlocutores da Arquitetura da época, esse desdém acabará por influenciar na diminuição do interesse da classe pelo tema. Havia um ânimo contra o capitalismo imobiliário devido ao momento político de ditadura militar. Defendia-se a Arquitetura pública e repudiava-se qualquer obra que visasse ao lucro (Mendes, 2018, p. 53).

A arquitetura moderna foi introduzida no projeto de condomínios verticais multifamiliares por meio dos IAPs, como destaca Bonduki (2004), a partir da construção de blocos de habitação social para trabalhadores. Nesse processo, a tipologia chegou a contar com edifícios de doze a dezoito andares, com a introdução de várias soluções advindas do repertório da arquitetura moderna: uso de pilotis, implantação racional e cartesiana, utilização da cobertura para atividades recreativas, e principalmente, a retirada das ornamentações das fachadas (Bonduki, 2004). Algo que como foi visto, caracterizou a primeira fase de produção de torres multifamiliares em solo brasileiro.

É interessante notar que essa nova tipologia dos condomínios verticais, considerada pelos estudiosos da área como Bonduki e Reis Filho como uma excelente produção em termos projetivos, pode consolidar a nova linguagem arquitetônica mais facilmente do que no período passado. Isso acontece, uma vez que não havia a necessidade de conquistar um público-alvo consumidor, já que os IAPs conservavam para si a propriedade dos conjuntos, alugando as moradias aos associados (Bonduki, 2004). Ou seja, não houve a necessidade de se investir na propaganda imobiliária da mesma forma que nas décadas passadas, o que gerou, também, uma maior flexibilidade para os projetos da época.

3.3 O apogeu do movimento moderno nas torres multifamiliares

3.3.1 Edifício Lausanne, 1953 (SP), do arquiteto de Franz Heep

Em 1953, é construído o edifício Lausanne (Figura 20 e Figura 21), de projeto do arquiteto Franz Heep, no bairro de Higienópolis, contendo quinze pavimentos multifamiliares, e trinta apartamentos. Como exposto na Revista Acrópole (1958) o prédio foi recuado para ganhar em altura, devido a exigência do código de obras daquele momento. A relação com a dimensão pública se faz a partir da criação de rampa de acesso, assim como do ajardinamento da entrada principal. A rampa de acesso para automóveis foi criada de modo - a partir de uma laje nervurada - para não precisar da criação de um muro de arrimo desnecessário para o lote vizinho. Todavia, no Edifício Lausanne, o térreo em pilotis não é vazio, tendo o hall de entrada composto por elementos opacos e translúcidos, como a presença de cobogós. A relação com a dimensão urbana se faz a partir da locação da torre, em conjunto com a criação de espaços de ajardinamentos.



Figura 20 - Edifício Lausanne. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS NO HIGIENÓPOLIS

projeto	A. Franz Heep - arquiteto
construção	Elias Helcer e Aizik Helcer - engs.
incorporação	Construtora Auxiliar S.A.
paisagismo	Jardinarte — Lux & Stoll Ltda,



Fotos : José Moscardi

A fachada exprime-se somente pela presença das persianas de correr com lâminas móveis. Foram pintadas em quatro cores: verde e vermelho escuro, creme e azul claro. As cores escuras formam uma unidade com as janelas envidraçadas, limitando dessa forma a intensidade das mesmas. As cores claras são as que se destacam com maior vivacidade no campo visual. A deslocação e o aberto-fechado das persianas cria um movimento bastante vivo na fachada, não havendo assim necessidade de outros elementos arquitetônicos. Os dois últimos andares foram recuados num só plano. As aberturas horizontais da laje do forro foram envidraçadas com «Termo-lux».

Figura 21 – Ficha técnica do Edifício Lausanne. Fonte: Revista Acrópole nº 239 (1958).

3.3.2 Edifício Parque das Hortênsias, 1957 (SP), do engenheiro Artacho Jurado

Nas décadas de 1940 e 1950, embora a figura do incorporador não estivesse ainda legalmente respaldada, um outro agente imobiliário merece a nossa atenção: Artacho Jurado, construtor e arquiteto autodidata, que como nos mostra Magni (2019) pode ter sua obra compreendida a partir dos preceitos:

“muito nunca é demais”, se contrapondo totalmente aos preceitos de “menos é mais”, da escola moderna. Artacho Jurado, embora tenha por meio de suas construtoras materializado importantes edifícios em altura na cidade de São Paulo, normalmente não é considerado com a mesma relevância aos arquitetos modernos, pela academia. Isso acontece, como nos mostra Magni (2019), devido a diferentes questões:

em primeiro lugar, seus prédios construídos nos anos 1950 e 1960 estão desvinculados dos pressupostos da Arquitetura Moderna, isto é, estão reduzidos a meras opções formais e construtivas com gosto “popularesco” pela variedade e pela exuberância; em segundo, por causa da estratégia da sua produção estar engajada naquilo que se consignava como “especulação imobiliária”, além do fato de ele não ter formação de arquiteto (Magni, 2019, p. 89).

Em 1957 Artacho Jurado constrói o Edifício Parque das Hortênsias, que tem seus desenhos técnicos redesenhados por Magni (2019) (Figura 22 e Figura 23). As figuras mostram que o térreo do edifício é solucionado a partir do emprego de pilotis de 6,5m de altura, o que permite uma maior permeabilidade com o espaço público, algo também conseguido pelo uso de uma mureta de 1,2m de opacidade mista: a base do muro é translúcida, enquanto a parte superior, a que fica no nível dos olhos, é feita com vidro transparente, o que permite uma maior visibilidade de quem passa em seu entorno. Como nos mostra Magni (2019), na atualidade, tais preceitos são perdidos, em detrimento a inserção de gradis de três metros de altura que impedem a permeabilidade visual entre o espaço público e o espaço privado.

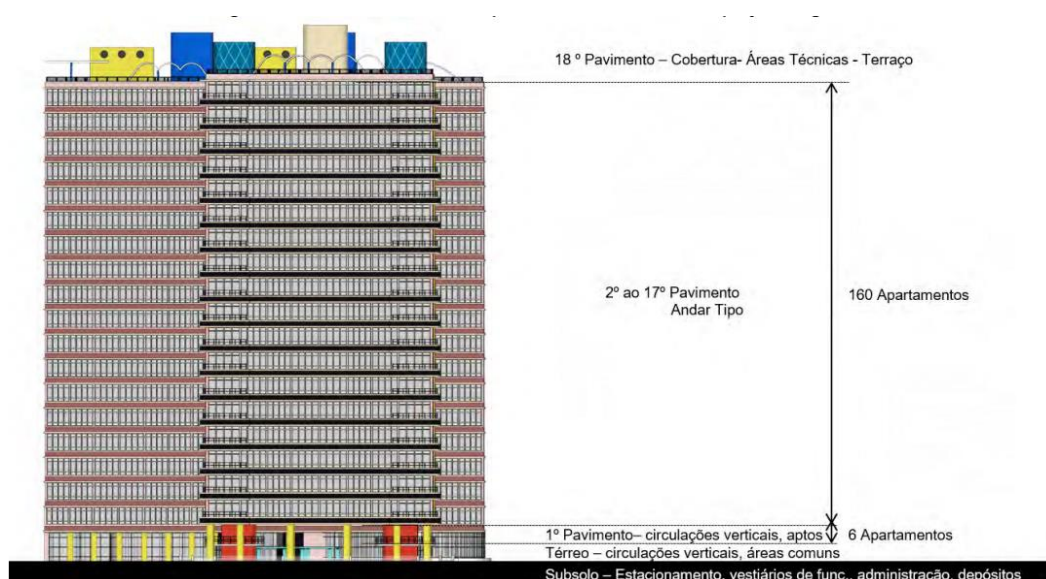


Figura 22 - Fachada principal do edifício Parque das Hortênsias. Fonte: Magni (2019).



Figura 23 - Vista da entrada principal do edifício Parque das Hortênsias. Fonte: Magni (2019).

Na década de 1990 outros elementos do edifício são retirados, como a rampa que ligava diretamente ao subsolo. São também acrescentados ao projeto outros elementos, como uma piscina, no intuito de abrigar os novos usos pedidos pelo mercado imobiliário. O exemplo do arquiteto autodidata, Artacho Jurado, é aqui posto para elucidar que não foi apenas a arquitetura moderna que nas décadas de 1950 e 1960 contribuíram para a materialização de edifícios multifamiliares em altura que conversavam com o seu interno imediato (Figura 24).



Figura 24 - Edifício Parque das Hortênsias na atualidade. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

3.3.3 Edifício Copan, 1966 (SP), dos arquitetos Oscar Niemeyer e Carlos Lemos

Um outro edifício multifamiliar que começa a ser construído no início da década de 1951, e é finalizado apenas em 1966, pode ser considerado como expoente da arquitetura moderna brasileira, com grande influência dos preceitos de Le Corbusier: o Edifício Copan, projeto dos arquitetos Oscar Niemeyer e Carlos Lemos (Figura 25 e Figura 26).

Figura 25 - Anúncio do Edifício Copan. Fonte: Edifício Copan (2002).



Figura 26 - Primeiros andares do edifício Copan na atualidade. Fonte: Arquiteturas contemporâneas (2013).

O edifício que contém trinta e oito andares, com seiscentos apartamentos, apresenta ainda uma forma sinuosa, construída a partir de lâminas curvilíneas. De acordo com Queiroz (2012):

A solução da lâmina curva, estruturada por retícula de pilares internos ao perímetro da planta, não é uma mera transgressão local sobre o estatuto purista de matriz “corbusiana”, mas um claro desdobramento uma solução formal concebida pelo próprio Le Corbusier em seu projeto urbanístico para a cidade do Rio de Janeiro, realizado em 1929, definido por um quilométrico edifício definido por uma tira suspensa e encurvada que serpenteia toda a Baía da Guanabara, no trecho entre as montanhas e o mar. (Queiroz, 2012, p.)

Ainda segundo Queiroz (2012) é neste edifício em que o preceito do térreo livre deixa de assumir o papel de superfície vazia, para obter uma condição de articulador urbano. “A ausência de obstáculos no piso térreo [...] faz do pavimento térreo do Copan a continuidade da própria cidade, na forma de uma galeria em percursos sinuoso e inclinado que permite itinerários variados com pausas ocasionais em restaurantes, bares, cafés e lojas”.

3.4 As décadas de 1960 e 1970: O sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional de Habitação

A década de 1960 foi marcada, também, por uma grave crise econômica devido, entre outras questões, ao surto desenvolvimentista do período de Juscelino Kubitschek à frente do governo federal. Nesse contexto, em 1964 é efetivado o golpe militar. Como indica Barbosa (2009), o projeto militar para o Brasil consolidou uma mudança estrutural em todos os setores nacionais. A ideologia da casa própria foi intensificada a partir do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, em 1964. O SFH tinha o objetivo de suprir “o déficit habitacional no país e o combate ao desemprego, assegurando a aquisição da casa própria através de linhas de financiamento estatal, além de incrementar a produção da indústria civil. O BNH – Banco Nacional da Habitação – foi criado para gerir recursos, regulamentar e fiscalizar a atuação dos outros agentes” (Barbosa, 2009, p. 37).

O déficit habitacional, que atingia todas as grandes cidades brasileiras, tinha, entre outras razões, a Lei do Inquilinato de 1942, como visto anteriormente. Barbosa (2009) discute ainda, que a existência do BNH serviu ao regime militar, como forma de controle da população, ao vincular os trabalhadores a uma dívida de longo prazo com o Estado. Para além disso, como indica a autora: “o proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e tornar-se um aliado da desordem” (Campos apud Barbosa, 2009, p. 39).

Também em 1964 a figura do incorporador imobiliário ganha respaldo jurídico a partir da Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Em que os condomínios seriam “as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais” (Brasil, 1964). Já o incorporador imobiliário seria aquele que “embora não

efetuando a construção, compromise ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial” (Brasil, 1964).

A partir de 1964 a política habitacional do país é então reorganizada, de forma programática e financeira, com base no SFH, a partir da Companhia de Habitação Popular – COHAB e do Banco Nacional de Habitação – BNH. De acordo com Negrelos (2016), tal política:

(a) Foi realizada em terra pública de domínio das COHABs; (b) utilizou recursos públicos do orçamento geral da União, administrados pelo BNH; (c) produziu em larga escala, buscando o atendimento ao déficit; (d) utilizou tipologias unifamiliar horizontal/casa e multifamiliar vertical/blocos; (e) atendeu demanda inscrita nas COHABs, sem subsídio à família ou à unidade; (f) gerou um padrão extensivo de assentamento habitacional no padrão de urbanização periférica (Negrelos, 2016, p. 405).

Nesse período foram criadas, também, taxas e depósitos compulsórios cobrados especificamente para financiar a produção habitacional, como é o caso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. Barbosa (2009) discorre que a criação do FGTS vincula a Previdência ao Estado, modificando o sistema de previdência que até então estaria ligado aos sindicatos, por meio dos IAPs. Essa medida, de acordo com a autora, surge como meio de aumento do poder de manipulação das massas, além de corroborar com a intenção de acumulação do capital, que seria “necessária para a expansão do crédito como uma das ações para a dinamização da economia, através dessa poupança compulsória, a cargo dos empregadores” (Barbosa, 2009, p. 45).

Todavia, o padrão de moradia, devido ao fato do Estado agora não mais alugar as habitações, mas, sim financiá-las para a população de baixa renda, fez com que a qualidade projetual não fosse a mesma encontrada nos projetos anteriormente citados para o IAPs (Bonduki, 2004). Para além da qualidade projetual, a localização foi outro fator de ruptura: devido ao investimento estatal com vias para a acumulação do capital, a política de habitação e urbanização focou na extensão da área urbanizada, o que multiplicou o campo de intervenção do capital imobiliário (Negrelos, 2016). Assim, conjuntos habitacionais foram construídos e replicados – “desprezando a diversidade alcançada pelo complexo institucional do período anterior, tratando a habitação e o BNH como instrumentos de aceleração econômica de atuação” (Negrelos, 2016, p. 405).

Como mostra Cordeiro (2021), não apenas a qualidade projetual e espacial dos novos condomínios multifamiliares foi reduzida, mas, também, os próprios conjuntos confeccionados pelos IAPs foram modificados a ponto de se parecerem com os novos projetos propostos pelo BNH. Ainda de acordo com a autora, as ideias da valorização do espaço coletivo foram deixadas de lado, uma vez que no período do autoritarismo militar brasileiro da década de 1960, foi reforçada a ideia de individualismo e do espaço privado. Ideias que nas décadas seguintes, assim como no século XXI, foram consolidadas “pela escalada da violência urbana e da segregação espacial” (Cordeiro, 2021, p. 32).

No período foram adotados os conceitos de “andar tipo” e “edifício-tipo”, que seriam compostos por unidades tipo, facilmente replicáveis em outras áreas, com pouca ou nenhuma modificação. Neste momento, como aponta Cordeiro (2021), “o mercado passou a oferecer apartamentos para todas as classes de renda com a qualidade do imóvel dependente do poder de investimento do cliente. A localização do empreendimento passou a ser determinante no valor do imóvel” (Cordeiro, 2021, p. 34). Nas décadas seguintes, 1970-80, dessa maneira, a qualidade projetual passou a ser significado, também, da produção de condomínios para aqueles que pudessem pagar pelo imóvel.

3.4.1 Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, 1967 (SP), dos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó

As figuras abaixo, referentes ao conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado, na cidade de Guarulhos - SP, nos mostram que o projeto se configura como um dos conjuntos multifamiliares do período do BNH que foram pensados por arquitetos de renome, no caso Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó, em 1967 (Figura 27, Figura 28 e Figura 29). Os projetos do BNH, por se caracterizarem para a compra e financiamento das unidades por as camadas populares, se constituíram de projetos de baixa densidade, com poucos pavimentos. No caso destacado abaixo, sendo o pavimento térreo em pilotis, bebendo assim do movimento moderno, com mais três pavimentos tipos, totalmente replicáveis. O que se vê, ainda a partir da foto, é que embora os prédios sejam racionalizados, há ainda uma interação com o entorno. Embora, como vimos anteriormente, esse entorno já não fosse da cidade urbanizada, mas, sim, dos seus limites periurbanos.



Figura 27 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, Guarulhos, São Paulo, Arq. João Batista Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó, 1967. Fonte: Revista Acrópole, n. 372, 1970.

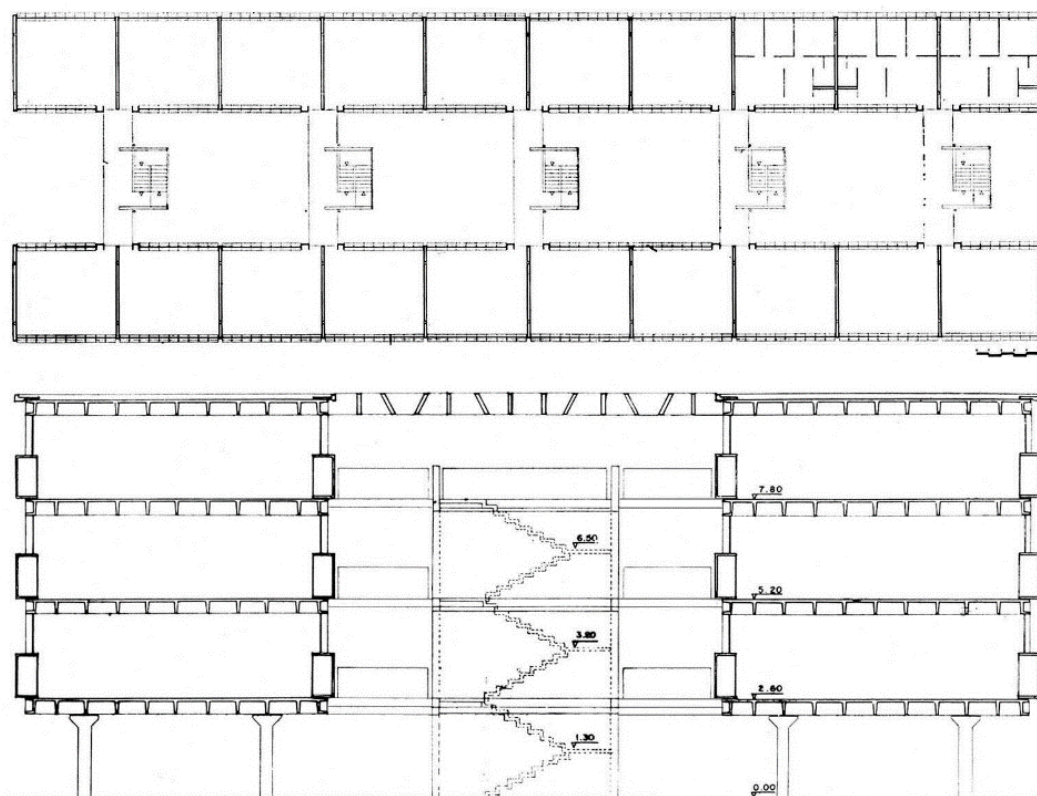


Figura 28 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, Guarulhos, São Paulo. Planta e corte dos edifícios. Fonte: Revista Acrópole, n. 372, 1970.



Figura 29 - Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado na atualidade. Fonte: Nelson Kon (2018).

Anitelli e Tramontano (2016) discutem que o BNH teve um papel também de restrição normativa, impostas aos empreendedores que buscavam financiamento para construção de edifícios em altura, algo que também teria contribuído para a padronização de tais tipologias:

[...] muitas vezes essas regras restringiam ou impossibilitavam soluções espaciais e de usos típicas do repertório de edifícios modernistas projetados até os anos 1950. Se realizados após 1964, tais projetos ficariam impedidos de obter financiamento público para sua construção, pois tinham propostas que divergiam das recomendações do BNH (Anitelli, Tramontano, 2016 p. 5).

Ainda de acordo com os autores, as regras do BNH foram desenvolvidas pela Fundação Prefeito Faria Lima em convênio com o Departamento de Pesquisas do BNH, no intuito de fornecer subsídios para a elaboração de legislação própria que disciplinasse edificações e loteamentos (Anitelli; Tramontano, 2016). Os autores discorrem que, por exemplo, a disposição dos espaços arquitetônicos interiores não poderia dar a possibilidade de integração dos ambientes – algo presente nos projetos modernos das décadas anteriores –, pois a regra imposta pelo BNH promovia a construção de cômodos funcionalmente

estancados. A questão dos usos também era ditada: só poderiam ser instalados usos mistos, como o de escritórios, na existência de acessos independentes em diferentes logradouros públicos, para cada um dos usos. Assim como dos aspectos da área coletiva dos edifícios, em que ficava determinado “a construção de um muro de, no mínimo, 1 metro de altura na parte da frente de terrenos que abrigassem habitações isoladas” (Anitelli; Tramontano, 2016). Como visto anteriormente, os projetos das décadas passadas buscavam de diferentes formas, a integração com o espaço exterior.

As normas propostas pelo BNH indicam que nesse momento, o banco se constituía como um dos agentes imobiliários com maior poder de decisão no tocante à forma e plasticidade dos condomínios, modificando não apenas os objetos em si, mas, também, da relação desses com os seus entornos imediatos e com a própria malha urbana. Os condomínios verticais multifamiliares que apresentavam boa permeabilidade com o entorno imediato, agora eram construídos a partir da ideia de segregação e individualidade. O BNH é encerrado em 1986, momento em que o mercado passa a ter maior influência no projeto dos produtos imobiliários.

3.5 As décadas de 1980 e 1990: A racionalização e standardização do projeto das torres multifamiliares

Na década de 1980, devido à crise do petróleo e dos juros no mercado internacional, um novo produto imobiliário é criado pelo mercado: apartamentos com dimensões mínimas “voltados para abrigar famílias nucleares inteiras, em áreas cada vez menores [...] apartamentos mais simples e menores para compradores com menor renda; grandes apartamentos com itens de luxo para os mais ricos, mesmo que com áreas menores” (Cordeiro, 2021, p. 34). Foi nesse momento em que soluções como a do “quarto reversível” passaram a ter destaque nos projetos de condomínios verticais multifamiliares.

De acordo com Tramontano (2006), todos os tipos de apartamento - da habitação popular ao apartamento de luxo da época - sofreram com a redução de seus espaços, com uma única exceção: das salas de estar, que foram ampliadas e também prolongadas com o acréscimo de varandas. Espaços interiores como a cozinha e o banheiro foram os mais atingidos pela racionalização do projeto de torres multifamiliares. Em um momento em que “a otimização do trabalho profissional foi traduzida para as necessidades domésticas, com a invasão de

novos eletrodomésticos [...] a cozinha, que já vinha diminuindo de tamanho, resumiu-se a uma parede equipada com diversas tomadas para comportar os novos eletrodomésticos” (Cordeiro, 2021, p. 35). Podemos verificar tal dinâmica a partir da Figura 30, que ressalta a cozinha do edifício Lucerna, construído em 1985, na rua Frei Caneca, no bairro Bela Vista, em São Paulo.



Figura 30 - Diminuição do espaço da cozinha. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Por sua vez, os banheiros: “diminuíram ao limite do possível, constituindo um curioso traço de união entre classes: de todos os preços, os banheiros são hoje dimensionados na medida exata dos equipamentos que abrigam” (Tramontano, 2006, p. 3), Figura 31, do Edifício Solar Tropical, construído em 1983, na Vila Mariana.

Como indicam Anitelli e Tramontano (2016), entre as décadas de 1990 e 2000, na produção de condomínios verticais multifamiliares houve uma maior aproximação entre o mercado imobiliário e o financeiro. Esse último, sustenta financeiramente os empreendimentos imobiliários a partir de recursos vindos da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA: “quanto mais consolidado esse vínculo, maior a dependência financeira dos promotores e maior a interferência desses investidores sobre a atuação e os produtos oferecidos pelos promotores” (Anitelli, Tramontano, 2016, p. 79). De acordo com os autores, a concentração de investimento de pequenos grupos, como acontecia no século passado, é

transformada, pois, agora os investidores montam uma verdadeira rede espalhada por todo o globo, advindos dos mais diversos setores da economia. O que indica, também, que os investidores atuais, em muitos dos casos, sequer chegam a conhecer a arquitetura que estão investindo. Focando, apenas, no resultado financeiro.



Figura 31 - Planta baixa mostrando os banheiros com dimensões reduzidas. Fonte: Adaptado de Condomínio Solar Tropical (2022).

Todavia, os investidores financeiros não são os únicos agentes imobiliários a atuar no mercado na atualidade, como mostra Rolnik (2009), não é incomum identificar conexões lícitas e ilícitas entre os setores empresariais e burocratas de instituições públicas. Os primeiros, acabam por controlar a máquina do governo, usando-a a favor de seus interesses. Anitelli e Tramontano (2016) discutem que a legislação urbana durante a história tem tido dificuldade de estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos que impedissem a proliferação desenfreada da verticalização urbana.

A análise dos autores se volta para a cidade de São Paulo, mas acredita-se ser um problema a nível nacional: “pode-se dizer que trata-se de uma incapacidade de estipular parâmetros cujas consequências diminuem as expectativas financeiras e possibilidades de lucros privados” (Anitelli; Tramontano, 2016, p. 81). Os autores chegam à conclusão de que para o quadro da atualidade – a produção do final do século XX e início do século XXI, os incorporadores imobiliários se constituem como os principais protagonistas na produção de edifícios em altura. Os autores indicam ainda um terceiro fator de influência de tal produção imobiliária:

a corporativização da produção de edifícios de apartamentos e a conseqüente – e cada vez mais consolidada – padronização de suas soluções projetuais. No modelo de incorporação, foi se firmando a noção de quanto mais unidades fossem construídas, maiores as possibilidades de ampliar os lucros, pois o volume de vendas seria maior. Foi substancialmente a partir dessa ótica que a padronização das soluções arquitetônicas e a adoção de sistemas construtivos que possibilitassem elementos seriados se tornaram importantes, já que a capacidade de reprodução dos produtos oferecidos condicionava os objetivos econômicos. Os investimentos se tornaram proporcionalmente maiores, o mercado profissionalizou-se e se tornou mais competitivo no período, e o processo de incorporação recém-criado se tornou mais complexo (Anitelli; Tramontano, 2016, p. 81).

Há ainda um outro elemento de grande importância para o projeto dos edifícios de torres multifamiliares na década de 1990: a personalização do projeto dos apartamentos. Como indica Cordeiro (2021), foi nessa década que o financiamento para aquisição de um imóvel passou a ser feito diretamente entre o usuário e a construtora. Nesse sentido, a compra de um imóvel na planta, ou seja, antes de ser devidamente construído e entregue ao usuário, possibilitou que o projeto dos apartamentos fossem modificados também nesse momento, pelos usuários, que agora tinham a possibilidade de escolher personalizar o seu novo apartamento a seu gosto. O que trouxe, também, uma nova importância do usuário enquanto agente imobiliário ativo no tangente ao projeto arquitetônico. Algo que como visto anteriormente na introdução, também aconteceu para a cidade de Recife.

Tal forma de produção imobiliária, que passa a ser também focada apenas no lucro do empreendimento, acabou por produzir tipologias sensivelmente diferentes das apresentadas nas décadas anteriores. Como reflete Caldeira (2011), os edifícios construídos até os anos de 1970 costumavam ser abertos para a rua. A partir da crise dos anos 1980 e do aumento da insegurança urbana, os condomínios multifamiliares tendem a ignorar a rede urbana. Devido a redução e racionalização da área construída dos apartamentos, o mercado imobiliário passa a investir cada vez mais em equipamentos de uso coletivo, com a construção de grandes áreas de lazer, como playgrounds, piscinas, quadras de esporte, salão de festas, entre tantas outras áreas propostas para a tipologia a partir da década de 1990. O edifício Villa América, no Jardim América em São Paulo, construído em 1994, é um excelente exemplo desta negação ao entorno imediato e à autossuficiência (Figura 32), na criação de espaços de lazer privados (Figura 33), excluindo as possibilidades de integração entre o espaço público e o privado (Figura 34).



Figura 32 - A locação do edifício negando o entorno imediato. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 33 - O playground para a primeira infância e a piscina são espaços para convívio entre os pares. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 34 - Portaria sem interação com o pedestre do edifício Villa América. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Todavia, os novos condomínios fechados não apresentam um novo tipo de vida comunitária, mas, sim, um novo local de moradia para grupos sociais homogêneos: “o ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida com pessoas do mesmo grupo social” (Caldeira, 2011, p. 275).

A autora mostra, ainda, como na década de 1990, existia uma verdadeira ambiguidade na promoção imobiliária: nos anúncios voltados a transações de residências, tentava-se de toda forma equiparar a segurança de morar em uma casa, com o morar em apartamento. Por outro lado, os anúncios dos apartamentos buscavam equiparar a vida “isolada” da casa, nos apartamentos. Soluções projetuais encontradas ainda na década de 1930 voltam a ganhar destaque: apartamentos isolados e únicos por andar. Todavia, se na década de 1930 os apartamentos apresentavam as mesmas dimensões das casas urbanas, agora o mercado não passa a investir na modificação da planta para além da sua redução. Para conseguir manter a ideia do isolamento por andar, mesmo quando havia mais de um apartamento por andar, foram utilizadas saídas projetuais como da criação de entradas separadas, seja por logradouros públicos diferentes, ou ainda, separados por elevadores em um mesmo hall de entrada. Caldeira nos traz o exemplo de um apartamento do tipo duplex, em que o isolamento foi projetualmente resolvido a partir da segunda saída acima destacada: “Assim temos um apartamento por andar, pois os acessos sociais são alternados: os apartamentos ímpares são no primeiro e os pares no segundo, utilizando desta forma um único elevador social” (O Estado de S. Paulo apud Caldeira, 2011, p. 285).

Assim, pode-se entender que na década de 1990 duas ideias principais ganham importância na propaganda imobiliária: a segurança e o isolamento, conseguido a partir da autossuficiência dos novos usos atrelados aos prédios. Vemos, também, como nessa década, em que a crise alastrada na década de 1980 começa a ser superada a partir da implantação do Plano Real em 1994, o público-alvo volta a ser um dos agentes imobiliários de influência no projeto de condomínios verticais multifamiliares. Como visto anteriormente, o público-alvo teve grande importância na década de 1930-1940 quando a propaganda imobiliária tentava, ainda, fundamentar a vida em apartamento como a moradia ideal. Nas décadas seguintes, o setor privado, por meio dos IAPs, e o Estado - por meio do BNH e da Legislação -, se tornaram os agentes de maior influência no projeto dos edifícios. A década de 1990 retoma, assim, a importância do público-

alvo e do surgimento do investidor financeiro como também de grande importância.

Mendes (2018) discorre que o aumento das áreas comuns e a criação de serviços de hotelaria, foram tentativas insuficientes para conquistar o público alvo de novos condomínios verticais multifamiliares, na década de 1990, que agora se torna um “público cada vez mais diverso em seu modo de vida e nos perfis de grupos domésticos” (Mendes, 2018, p. 52). Com a redução das áreas dos apartamentos, ano após ano, a propaganda imobiliária desenvolve “a ideia de que o stress cotidiano deveria ser combatido com momentos prazerosos do dia em áreas como espaço gourmet, piscinas e fitness centers, em contraposição a apartamentos com plantas cada vez menores” (Mendes, 2018, p. 52).

Dessa forma, na década de 1990, os edifícios se afastaram da rua dita “insegura” e passaram a oferecer opções de lazer em detrimento ao espaço urbano. Assim, dentro dos muros, a praça foi substituída pelo playground e pela piscina, a rua pela quadra do condomínio, a academia da rua pela sala de ginástica, aumentando a segregação socioespacial, gerando um novo paradigma e a própria negação da cidade. Devido a essa recusa do espaço público, Caldeira (2011), define essa nova configuração dos condomínios multifamiliares como “enclaves urbanos”, conceituando-os em tais termos:

Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedades privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar (Caldeira, 2011, p. 258-259).

A década seguinte - início dos anos 2000 - foi um período de nova crescente para o mercado imobiliário na cidade de São Paulo.

3.6 Anos 2000: o projeto autoral de condomínios verticais multifamiliares

De acordo com Mendes (2018), tal momento foi influenciado devido a diferentes questões, como: a promulgação do Plano Diretor Estratégico de 2002,

que estabeleceu uma redução do coeficiente de aproveitamento dos terrenos, e implantou o instrumento da outorga onerosa – que permite uma contrapartida financeira em razão de uma maior ocupação do lote –; e do crédito imobiliário proposto em 2006 pela Caixa Econômica para financiamento de construtoras (Mendes, 2018).

Todavia, como nos mostra Mendes (2018), em cidades como São Paulo, em que o processo de racionalização e estandardização do projeto de condomínios verticais multifamiliares se tornou o “padrão” de moradia, houve a partir dos anos 2000 o surgimento de incorporadoras criadas por incorporadores insatisfeitos com a arquitetura contemporânea materializada nas cidades brasileiras. Exemplo disso, foram as incorporadoras imobiliárias idealizadas por Otávio Zarvos na cidade de São Paulo, como a Movimento Um (2004-2009) e a Idea!Zarvos, ainda em funcionamento. Em tais experiências o incorporador buscou preencher a lacuna entre a valorização do projeto arquitetônico e a capacidade de adequação às necessidades dos demais agentes imobiliários – como os construtores e as legislações urbanas específicas (Mendes, 2018).

3.6.1 *Edifícios Fidalga 727, 2010 (SP), Triptyque Arquitetura; e Fidalga 772, 2011 (SP), Andrade Morettin*

O autor ainda nos mostra que Zarvos buscou trabalhar com escritórios de arquitetura que estavam já sendo reconhecidos devido às suas produções autorais – seja pela participação vitoriosa em concursos públicos de projeto, ou ainda por premiações como as do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB, por meio de premiações como do “Prêmio Jovens Arquitetos”. Nesse sentido, as incorporadoras de Zarvos buscaram relações com escritórios como o escritório Triptyque Arquitetura, para o projeto do edifício Fidalga 727 (Figura 35), em 2010; o escritório de arquitetura Andrade Morettin – para o projeto do edifício Fidalga 772, em 2011; o escritório de arquitetura Grupo SP – para o projeto dos edifícios Simpatia 236, também em 2011 (Figura 36). Como informa Mendes (2018, p. 71):

Ou seja, arquitetos que já eram reconhecidos por sua produção autoral seriam oportunamente selecionados para desenvolver em conjunto com a empresa prédios que deveriam se destacar na paisagem de São Paulo, que estava marcada por uma produção repetitiva e sem criatividade, mal representada devido à presença maciça de edifícios habitacionais parecidos e pouco relacionados ao contexto urbano no qual estão inseridos. (Mendes, 2018, p. 71)



Figura 35 - Fachada principal do Edifício Fidalga 727 (foto) e fachada lateral (desenho técnico), do escritório Triptyque Arquitetura (2011). Fonte: Archdaily (2011).

O que se pode inferir a partir das imagens acima é como a solução encontrada para o edifício parece dialogar mais com o seu entorno imediato. O espaço de transição é aberto para o espaço público, sendo coberto por pilotis no hall de entrada. As aberturas também são voltadas para o espaço público, o que propicia mais olhos para a rua, assim como, torna o edifício mais convidativo aos olhos. Pois não se vê fachadas cegas, mas, sim, aberturas dispostas de uma forma que para a fachada ser entendida em sua totalidade, é necessário um olhar atento, uma pausa, pois não existe simetria, o que faz a busca pelos detalhes ser maior.

3.6.2 Edifício Simpatia 236, 2011(SP), do escritório Grupo SP

Por sua vez, no projeto para o edifício Simpatia 236, do escritório de arquitetura Grupo SP, há também uma preocupação com a interação dos espaços público e privado, como pode ser visto nas figuras abaixo, em que de dentro da área de lazer do edifício se dá para ver com quase total permeabilidade o espaço público, assim como acontece na vista ao contrário, de fora do espaço privado para dentro dele. Algo também possibilitado pela implantação do edifício em pilotis.



Figura 36 - Fachada principal e vista da área de lazer do edifício Simpatia 236, projeto do escritório de arquitetura Grupo SP. Fonte: Archidaily (2012).

Como nos mostra Mendes (2018), a questão da “gentileza urbana” se tornou um dos principais partidos para os projetos das incorporadoras de Zarvos, que buscavam uma inserção urbana saudável, contextualizada com o bairro e com as pessoas ali residentes. Interessante notar, ainda, que os terrenos destinados aos projetos não eram de interesse das incorporadoras e construtoras atuantes na cidade, por se constituírem de dimensões reduzidas e muitas vezes, com topografia bastante acidentada, o que impediria a implantação da arquitetura racionalista dos edifícios tipo em vigência na cidade. O que nos mostra que mesmo na atualidade, quando o intuito por trás da transação imobiliária não se constitui unicamente a partir do lucro monetário, podem existir também boas soluções projetuais para condomínios verticais multifamiliares.

3.7 Síntese do capítulo: Seriam os condomínios verticais multifamiliares, enclaves urbanos?

O presente capítulo teve o intuito de montar um panorama do contexto histórico da produção e construção de conjuntos verticais multifamiliares em contexto nacional. No intuito de entender, nos capítulos que seguem, em que medida a produção da cidade de Recife difere e/ou compartilha das mesmas

dinâmicas aqui apresentadas. O meio urbano das nossas cidades se constitui como um verdadeiro palimpsesto histórico em que diferentes períodos históricos irão se materializar na paisagem urbana de diferentes formas. Procuramos, assim, dividir a narrativa a partir desses períodos históricos buscando elucidar que tipos de condomínios verticais multifamiliares foram produzidos. Buscando entender, ainda, como esses documentos da cultura material são influenciados por diferentes agentes imobiliários: do consumidor que precisava ser conquistado, para esse novo tipo de moradia, ou ainda, o consumidor que poderia ativamente modificar o seu novo apartamento ainda na planta. O estado que por meio de legislações e instituições indicam prerrogativas para a produção. Assim como o próprio mercado, seja por meio de grupos concêntricos - como acontecia na década de 1930-1940 - ou ainda por meio dos grandes investidores internacionais, com pouca ou nenhuma relação com o projeto que se materializa.

Apesar de procurarmos o contexto histórico nacional, a análise feita se baseou, principalmente, na cidade de São Paulo. O grande centro urbano que acompanha as diferentes fases de verticalização do país. Dos anos 1930, quando a legislação urbana sequer previa a construção de edifícios em altura, até os dias atuais, quando incorporadoras, insatisfeitas com a produção contemporânea - racionalista e estandardizada - , passam a investir numa maior reconciliação entre arquitetos e os projetos de condomínios verticais multifamiliares. E embora a análise aqui feita tenha se baseado principalmente no projeto arquitetônico de edifícios verticais multifamiliares foi possível perceber que essa tipologia apresenta diferentes formas de interação com o espaço urbano, a depender do intuito principal do agente imobiliário que possua maior poder decisório na confecção do projeto.

Em um primeiro momento, nas décadas de 1930 e 1940, quando a indústria da construção imobiliária do Brasil começa a dar os primeiros passos em direção a uma menor dependência de importação de materiais, trabalhadores e técnicas construtivas, a relação entre o espaço privado e o espaço público não se constitua como foco dos empreendimentos. Em verdade, como pode ser visto, os avanços encontrados na época para a tipologia padrão de moradia, as grandes casas urbanas da elite, como a sua integração com a natureza, e dos espaços interiores e exteriores, foram perdidos em detrimento a uma superposição da planta das residências em diferentes andares, que ocupavam toda a dimensão do lote. As fachadas foram decoradas com os estilos em vigência e os quintais dos edifícios, foram designados para a alocação de serviços considerados menos

nobres. Isso acontecia, entre outras questões, devido a importância dada ao consumidor tipo, nesse momento caracterizado pela elite cidadina, que devido a costumes e preconceitos bastantes enraizados, ainda apresentavam resistência para com o morar nas alturas.

Anos depois, quando a legislação urbana é renovada para dar conta da construção de edifícios em altura, e a produção de edifícios multifamiliares passa também para as classes econômicas B e C, os Institutos de Aposentadoria e Pensão - IAPs passam a contratar arquitetos de renome do movimento moderno para o projeto de condomínios verticais multifamiliares, vemos uma nova configuração para a tipologia. Agora, os edifícios precisavam apresentar proporções adequadas entre as alturas a serem construídas para com a largura da rua em que o lote se encontrava. Isso fez com que conjuntos habitacionais fossem construídos com total integração com o meio urbano, apresentando áreas de lazer e contemplação livre de muros. Além do emprego de outros atributos do movimento moderno, como a implantação em pilotis, o que também aumentava a integração visual com o entorno urbano. Como foi possível ser visto, isso acontecia pois os IAPs buscavam bons projetos de boa durabilidade, pois as unidades eram alugadas e não vendidas.

Quando a produção passa para as mãos do Estado, que no período militar buscava um maior controle da população, as unidades passaram a ser financiadas, fazendo com que as camadas populares contraíssem dívidas com o Estado. Projetualmente, o que se vê foi mais uma vez a perda das boas práticas anteriormente apresentadas para os condomínios multifamiliares em altura. Agora não mais os edifícios se encontram nos centros urbanos, mas em seus perímetros periurbanos. Como também, não havia mais integração entre o espaço exterior e o interior, uma vez que o BNH exigia a construção de muros que separavam os dois ambientes.

Nas décadas seguintes, o padrão de se fechar contra o espaço urbano é acentuado, quando a qualidade dos projetos de condomínios verticais multifamiliares ficou atrelada ao poder de compra do consumidor padrão. Entre 1980-1990 começa a ser visto uma diminuição gradativa das áreas construídas, respondendo a lógica do mercado, que enxergava na multiplicação de unidades, a forma mais viável para a maximização do lucro dos empreendimentos. Para compensar a perda da metragem das unidades, foram sendo alocados novos usos e espaços de lazer. Até a década de 1990, esse investimento não estava a trazer os lucros almejados. Devido a isso, e também em resposta a uma crescente

“violência urbana”, os espaços de lazer e contemplação se tornaram o ideal para combater tais problemáticas, tendência que vem a se consolidar também nos anos 2000. Em tal processo, os condomínios se fecham cada vez mais para com o espaço público, sendo considerados enclaves urbanos, por autores como Caldeira (2011). Como veremos nos capítulos adiante, a produção contemporânea da cidade de Recife parece também obedecer a tal dinâmica.

Todavia, nem todo condomínio vertical multifamiliar da atualidade pode ser considerado como enclave urbano, pois como visto, quando incorporadoras buscam não apenas o lucro dos empreendimentos, podem ser localizados edifícios multifamiliares em altura que buscam uma maior conexão com o meio urbano, como foi o caso da incorporadora IdealZarvos, que trouxe uma reconciliação entre o arquiteto e o projeto de condomínios verticais multifamiliares, para o projeto de edifícios que respeitam a escala urbana, trazendo, ainda, uma maior interação e permeabilidade entre os espaços privativos e os entornos imediatos. Nos próximos capítulos, iremos buscar entender se tais práticas deram raízes na cidade do Recife e no bairro de Casa Forte, respectivamente.

4 CONTEXTO REGIONAL: VERTICALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE MORADIA EM RECIFE

O presente capítulo tem como objetivo principal apresentar como se deu a introdução da produção de torres verticais multifamiliares na cidade do Recife e como tal produção tem sido influenciada, assim como também acaba por influenciar, as diferentes legislações urbanas criadas no decorrer das décadas para a cidade. Em um primeiro momento será estudado o apogeu do movimento modernista entre os anos de 1950-1970, seguindo para as décadas de 1970-1980 entendidas, a partir da literatura atual, como um verdadeiro “apagão” na criatividade dos arquitetos, chegando as décadas de 1990, 2000 e 2010-20, em que como ocorreu no contexto nacional, as torres multifamiliares passam a congregiar novos usos e elementos arquitetônicos para espaços de lazer e contemplação. O capítulo tem, assim, o intuito de apresentar o contexto macro da cidade de Recife que irá conversar diretamente com as dinâmicas analisadas no próximo capítulo para o bairro de Casa Forte.

Até a década de 1950, como indica Medina (1997), os decretos e leis que operaram sobre a dimensão urbana da cidade do Recife não destinavam parâmetros de desenhos construtivos. As leis municipais de 1893 (Lei n. 4); e de 1919 (Lei n. 1051), versavam sobre a altura máxima das habitações, que em 1893 não passariam de três pavimentos, ou ainda quatorze metros, enquanto em 1919 a altura máxima seria proporcional à largura das ruas – que seria de até duas vezes, no perímetro principal, ou seja, até cerca de trinta metros de altura. O Decreto n. 274 de 1936, embora introduza o índice de taxa de ocupação e a criação de subzonas urbanas, ainda indicava que a altura dos edifícios deveria seguir os parâmetros da relação entre a largura da via. A taxa de ocupação dos edifícios era de até 70% para a zona comercial e 40% para a zona habitacional. Embora tais parâmetros não dessem conta dos edifícios que começaram a ser projetados na década de 1950, nos ajudam a entender também a forma edilícia apresentada por eles: sem uma legislação que desse conta das novas problemáticas, como veremos, os edifícios costumavam a ocupar quase toda a dimensão do lote, apresentando contato direto entre sua volumetria e o espaço urbano – em que as visuais entre as duas dimensões seriam permitidas a partir da introdução de pilotis nos pavimentos térreos.

Como mostra Pontual (2001) outros decretos foram publicados na época, como o Decreto nº 415, de 11/11/1952, que em acréscimo com a lei de 1936 se

tornaria “um amplo instrumental de ordenamento e disciplinamento da produção do ambiente urbano, controle esse indesejado pelos empreendedores imobiliários, sendo, provavelmente, esse o motivo de sua revogação no dia dezoito do mesmo mês e ano de sua institucionalização” (Pontual, 2001, p. 168).

Apenas em 1953 é publicada a Lei 2590, que de acordo com Medina (1997) pode ser entendida como uma síntese dos ajustes dos inúmeros decretos publicados durante os anos, que sucederam o Decreto 374/35, devido a sua pequena dimensão de apenas vinte artigos. Sendo essa a primeira lei que estabelece parâmetros de desenhos construtivos. Nas zonas residenciais do setor urbano, por exemplo, aquela em que à época era a destinada para o projeto de torres multifamiliares, a taxa de ocupação de habitações de mais de dois pavimentos seria de, no mínimo, 40%. Referente aos afastamentos das edificações em relação ao tamanho do lote, o cálculo era feito por meio da seguinte fórmula matemática, para a fachada principal: $A = 5 + 0,5(n - 2)$. Ou seja, o afastamento [A] será de no mínimo 5m e mais 0,5m por cada pavimento [n] além dos dois primeiros [referente ao -2 na fórmula] (Recife, Lei n. 2590/1953). Já para as demais fachadas, o afastamento mínimo se constitui como de 1,5m e mais 0,5m por cada pavimento além dos dois primeiros, com base na fórmula ($A = 1,5 + 0,5[n - 2]$). Todavia, promulgada apenas em novembro de 1953, como nos mostra Alves (2009), os parâmetros indicados na lei só serão adotados nos edifícios projetados depois daquele ano, por isso os primeiros edifícios aqui analisados seguirão os preceitos do Decreto de 1935, quando não havia ainda indicação de recuos construtivos.

4.1 A década de 1950 e a introdução da torre multifamiliar mista da escola modernista

Como indica Naslavsky (2012) a produção de torres verticais multifamiliares, na cidade do Recife, se dá a partir de um contexto da contínua ideia de modernização e progresso, existentes desde os anos 1920 na cidade. Todavia, é apenas durante os anos de 1950-60 que o movimento moderno experiência a produção de torres multifamiliares nos bairros do Centro e da Boa Vista, a partir da verticalização de importantes ruas da área como a Rua Riachuelo, Avenida Princesa Isabel e a rua da Aurora, todas no bairro da Boa Vista. Até então, de acordo com a autora, o movimento modernista concentrava-se na construção de residências e edifícios institucionais e comerciais.

A acelerada verticalização chega na década de 1950 como um problema a ser resolvido por meio de uma nova legislação – A Lei 2.590 de 24 de novembro de 1953 – formulada a partir de uma comissão de engenheiros, como Antônio Baltar, Acácio Gil Borsoi, Edgar Amorim, Pelópidas Silveira e Paulo Magalhães (Naslavsky, 2012). Interessante notar que na década anterior, em 1946, foi promulgado o decreto 27, que modifica a altura de várias ruas dos bairros centrais – como o de Santo Antônio e da Boa Vista –, o que permitiu a inserção de novas edificações comerciais e de escritórios na área. A Lei 2.590, por sua vez, como nos mostra Alves (2009), possui a intenção de dar ar de bairros modernos às áreas centrais da cidade. De acordo com o autor, a partir de novas definições de Taxas de Ocupação e Afastamentos, foi possível uma maior verticalização e adensamento da área central, enquanto para as áreas consideradas como suburbanas, a verticalização, a partir dos mesmos critérios, não seria ainda permitida, pois tais áreas passam a ser destinadas para moradias de menor densidade. Foi também a partir de tal legislação que o bairro de Boa Viagem foi incorporado à zona urbana, o que se constituiu como um passo para o crescimento e expansão da cidade em direção ao sul.

4.1.1 Edifícios União e Califórnia, 1953 - Borsoi

Entre os arquitetos modernistas que primeiro produziram projetos de torres multifamiliares para a cidade de Recife está o carioca Acácio Gil Borsoi (Rio de Janeiro, 1924 – São Paulo, 2009), formado em 1949 na Faculdade Nacional de Arquitetura, no Rio de Janeiro e que em 1951 chega à cidade do Recife (Naslavsky, 2012). Borsoi, no Rio de Janeiro, conviveu diretamente com arquitetos como Oscar Niemeyer e Lúcio Costa, estagiando, ainda, no escritório de Affonso Eduardo Reidy. Trabalhou também na Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN. Ao chegar em Recife, passa a lecionar no curso de Arquitetura da Escola de Belas Artes de Pernambuco. Entre 1951 e 1974, é professor titular da cadeira de Grandes Composições de Arquitetura, tendo como assistente o arquiteto português Delfim Fernandes Amorim (Naslavsky, 2012). Ainda de acordo com a autora, os primeiros projetos do arquiteto para a cidade de Recife se constituíram como residências familiares, sendo apenas em 1953 o primeiro projeto para uma torre vertical multifamiliar: o Edifício Residencial União, que será analisado a seguir (Figura 37).

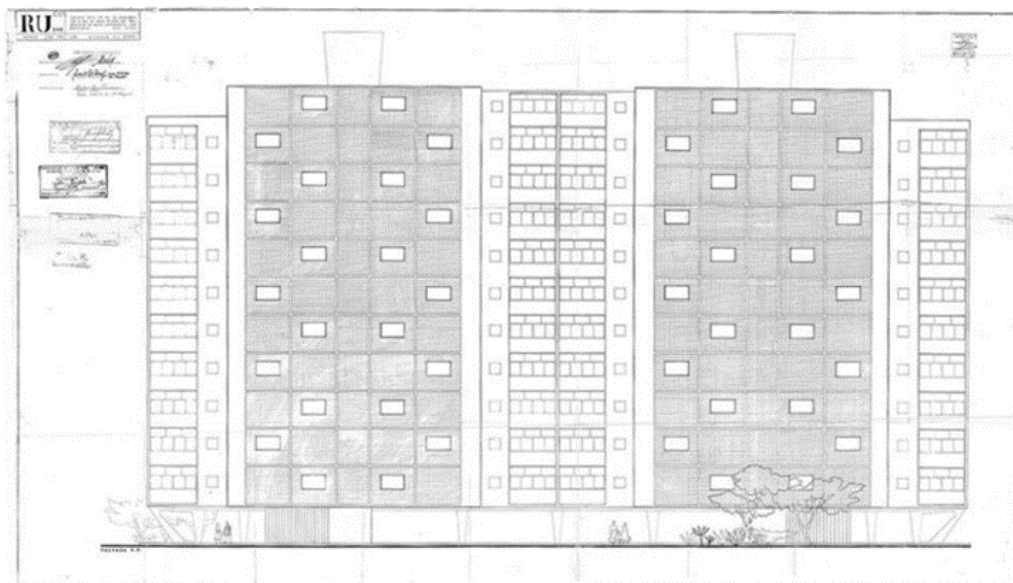


Figura 37 - Fachada Edif. União, 1953 do arquiteto Acácio Gil Borsoi. Fonte: Acervo Borsoi, in: Bachmann (2021, p. 48).

Como é possível ver a partir da fachada acima, o projeto do Edifício União herda elementos da escola modernista do Rio de Janeiro, e dos preceitos de Le Corbusier, ao explorar o uso de pilotis para a criação do térreo livre. Entretanto, como indica Naslavsky (2012), a exígua altura do pé direito do térreo acaba por comprometer os aspectos visuais do pavimento. Interessante notar, também, que essa fachada não é a fachada virada para a rua, o que acaba ainda mais por comprometer as linhas visuais entre a dimensão pública e a privada do edifício. O Edifício é também resultado da legislação em vigência, no momento da feitura do seu projeto arquitetônico, referente ao Zoneamento de 1936, que preconizava para a zona em que o prédio seria construído – A 2ª Zona Urbana –, que os edifícios fossem construídos com afastamento mínimo de 1,5m. A fachada projetada para a calçada se constitui como uma fachada cega, sem a presença de varandas ou janelas. O alinhamento do edifício com o afastamento mínimo para com o terreno, permite, todavia, que janelas sejam adicionadas nas fachadas principais dos edifícios, que se voltam para dentro do quarteirão, mas, no entanto, ainda possuem certa conexão visual com partes da calçada do seu entorno.

As fotografias da Figura 38, referentes ao estado atual do edifício União, nos revelam algumas questões acerca dos espaços da transição entre as dimensões público / privada do edifício. Embora a maioria dos elementos analisados no aporte teórico - Portaria, Espaço de Transição, antecâmara, espaço para lixeira - não possam ser encontrados no edifício, o espaço de espera é

coberto devido ao avanço em balanço do pavimento em pilotis, a calçada permite a circulação contínua do pedestre, embora não possua vegetação, o que ocasiona uma circulação condicionada ao clima, numa cidade como Recife. A circulação também é condicionada pela entrada de veículos, uma vez que não há entrada separada, que ocorre diretamente na calçada. Não há também projeto de acessibilidade, a transição entre as dimensões público e privada é feita por meio de escada. Os portões instalados na atualidade permitem uma permeabilidade parcial entre as duas dimensões do espaço construído.

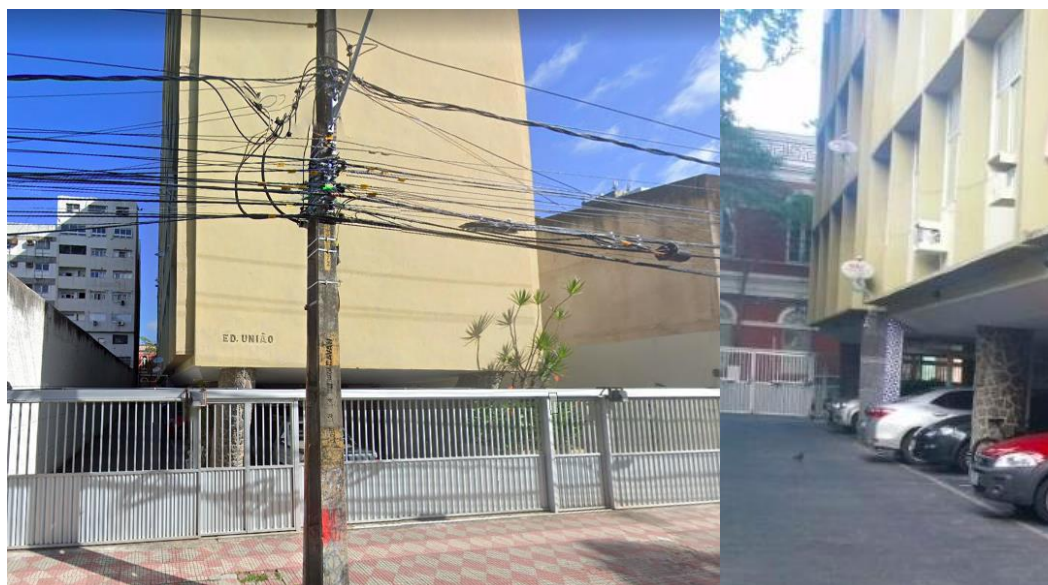


Figura 38 - Fotos atuais do Edifício União. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Também em 1953 o arquiteto Acácio Borsoi projeta o edifício Califórnia, no bairro de Boa Viagem, na zona dos jardins da Avenida Beira Rio. Assim como no edifício União, no edifício Califórnia, Borsoi opta por um partido de influência modernista. Como é possível ver a partir nas figuras abaixo (Figura 39 e Figura 40), o edifício Califórnia é composto por dois volumes principais, um volume horizontal, de função comercial e o volume vertical, habitacional. No volume horizontal foi proposto um programa “extremamente moderno para a época: cinema, foyer, tratamento acústico, plateia com 739 lugares, balcão com 270 lugares, estacionamento, lojas, restaurante, entre outros serviços” Naslavsky (2012, p. 68). Como indica a autora, o bloco horizontal ocupa quase todo o lote, enquanto o volume vertical, de função habitacional, “desce com estruturas independentes que atingem o piso e concedem extrema leveza e elegância ao conjunto edificado” (Naslavsky, 2012, p. 69).

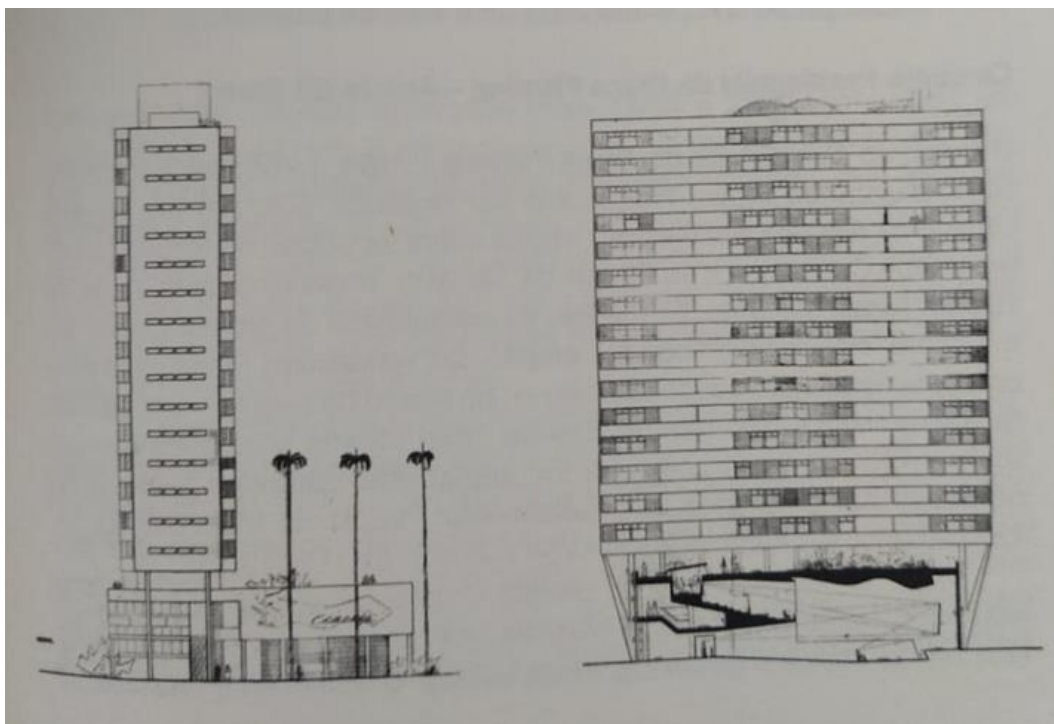


Figura 39 - Fachada Edif. Califórnia, 1953 do arquiteto Acácio Gil Borsoi. Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife. In: Naslavsky (2012, p. 71).



Figura 40 - Estado atual do edifício Califórnia. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A principal contribuição do projeto para a relação com o seu entorno imediato, é a da proposição do uso misto, aquele que congrega um maior número de pessoas nos diferentes períodos do dia. Como indica Bachmann (2021, p. 48) foi também o uso misto, e a sua manutenção, e ao mesmo tempo a adaptação dos serviços e comércios para as novas demandas urbanas – introduções posteriores de cafés e restaurantes, galerias de arte e escritórios de arquitetura – , que permitiram um contínuo interesse no uso do bloco residencial. Todavia, se por um lado o edifício preconiza uma maior congregação de pessoas a partir do seu uso misto, a torre vertical multifamiliar, embora apresente janelas em fita que permitam um maior contato entre as dimensões particular e pública do espaço, tem esse campo de visão diminuído devido ao fato da torre vertical ter o primeiro apartamento no nível acima do bloco horizontal.

A solução plástica de soltar o volume habitacional do volume de uso comercial e de serviços, que geralmente ocupava os pavimentos mais próximos do térreo, foi uma solução implantada em outros conjuntos habitacionais de uso misto da década de 1950. O próprio Borsoi utiliza a solução no edifício Caetés de 1955 e no edifício Pirapama de Delfim Amorim e Lúcio Estelita, projetado no ano seguinte. Nesses dois casos, os arquitetos incluem um andar vazado entre os dois blocos, o que aumenta ainda mais a distância entre os olhos da rua – ou seja, as janelas – dos blocos residenciais, embora as duas fachadas principais dos edifícios, que se localizam em terrenos de esquina, possuam ao menos uma varanda por andar.

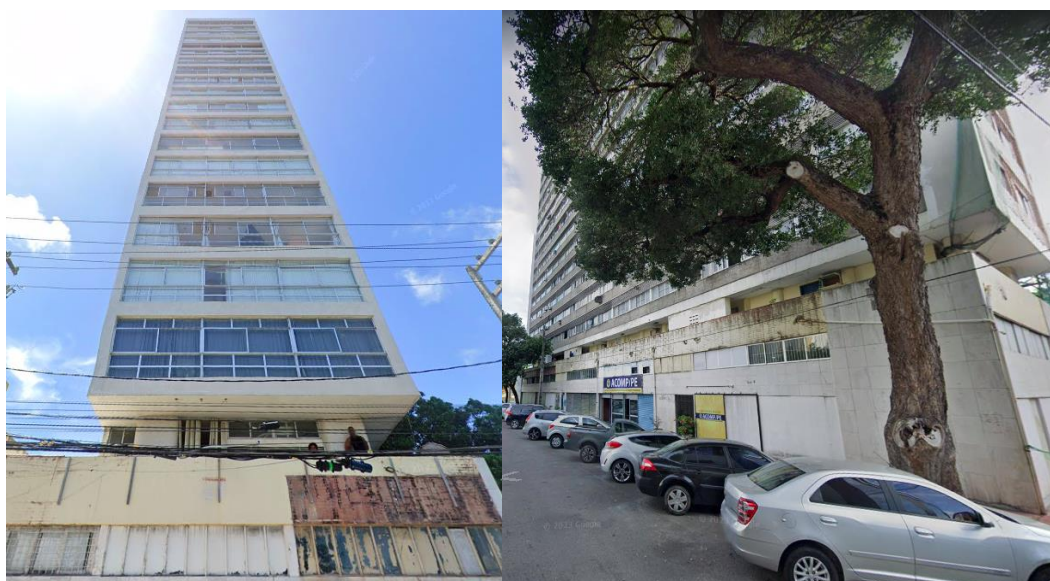


Figura 41 - Edifício Caetés, do arquiteto Acácio Gil Borsoi, na atualidade. Fonte: Acervo pessoal da autora (2020).



Figura 42 - Edifício Pirapama, dos arquitetos Delfim Amorim e Lúcio Estelita, na atualidade. Fonte: Arquitetura Moderna no Recife: 1949-1972, Naslavsky (2012).

Delfim Amorim era um arquiteto português que em 1951 emigra para a cidade de Recife. De acordo com Naslavsky (2012), Amorim começou a trabalhar em Recife como assistente de Borsoi, no curso de Arquitetura da Escola de Belas Artes entre 1953 e 1955. A arquitetura projetada por Amorim, à época, se caracterizava como uma “arquitetura com expressão local fruto da influência da arquitetura moderna brasileira, dos ensinamentos de Lúcio Costa e do convívio com arquitetos locais” (Naslavsky, 2012, p. 90). O edifício Pirapama, citado acima, foi o primeiro projeto de torre multifamiliar de uso misto para o centro da cidade, projetado por Amorim.

4.1.2 Edifício Acaiaca, 1957 - Delfim Amorim

Em 1957 o arquiteto projetou o edifício Acaiaca, no bairro de Boa Viagem (Figura 43). O edifício está virado para o mar, em um bloco horizontal, em que todos os apartamentos são virados para a nascente. Assim como os demais projetos até aqui relatados, no edifício Acaiaca, foi utilizado o pilotis corbusieriano no pavimento térreo, congregando a circulação vertical, portaria e serviços num septo em forma elíptica (Figura 44).

O que se vê é que nos primeiros projetos da década de 1950, os edifícios utilizam, majoritariamente, de um maior percentual de taxa de ocupação do solo, em que os volumes prediais por vezes estavam lindeiros ao limite do terreno. A conexão entre espaço público e o privado se dava por meio da introdução de pilotis, que nem sempre permitiam a visibilidade total entre os dois espaços, como foi o caso do Edifício União; ou que eram trabalhados a partir de níveis, com a

introdução de elementos como escadas, entre a calçada e o lote do terreno, como foi o caso do edifício Acaiaca.



Figura 43 - Croqui do Edifício Acaiaca, 1957, do arquiteto Delfim Amorim. Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, citado por Naslavsky (2012, p. 94).

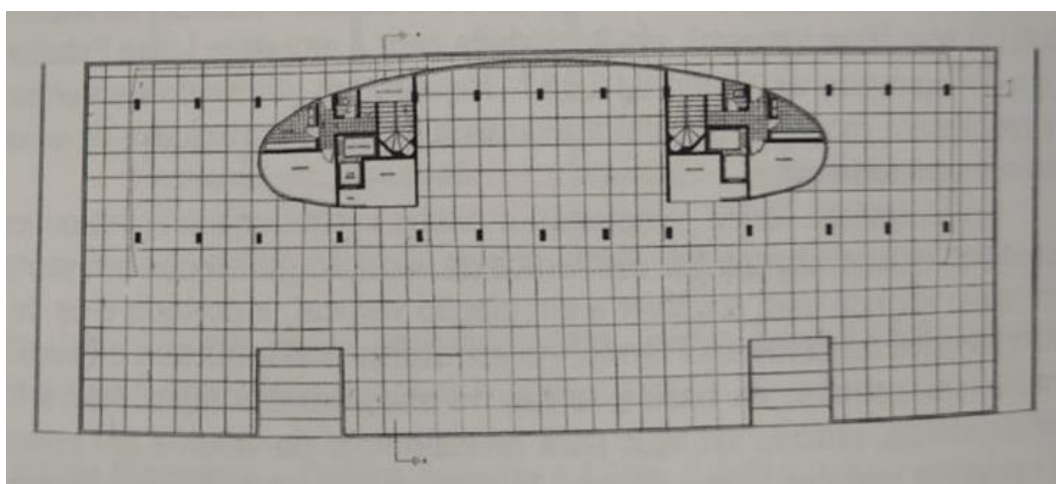


Figura 44 - Planta baixa do Edifício Acaiaca, 1957, do arquiteto Delfim Amorim. Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife, citado por Naslavsky (2012, p. 94).

As figuras abaixo (Figura 45 e Figura 46), da situação atual do edifício Acaiaca, nos revelam também algumas questões acerca dos espaços da transição público/privada do prédio. A portaria, por exemplo, está localizada como espaço dessa transição, na altura do pedestre e com possibilidade de uma maior interação com a abertura das janelas do elemento. Há espaço de espera e a transição se

faz por meio da escada, descoberta. O espaço para a lixeira é localizado dentro da garagem, não atrapalhando o fluxo do pedestre. A calçada é nivelada e contínua, tendo o fluxo dela sendo atrapalhado apenas pela entrada e saída de carros.



Figura 45 - Área de transição para o Edifício Acaiaca. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 46 - Portaria do Edifício Acaiaca. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.2 As décadas de 1960 e 1970 e as diretrizes funcionalistas da legislação urbana

A legislação urbana criada para a cidade de Recife, para a década de 1960, como nos indica Medina (1997), teve como base o trabalho de Antônio Baltar, feito ainda em 1951 e intitulado “Diretrizes de um Plano Regional para o Recife”, documento resultado do concurso para a cátedra da Escola de Belas Artes do

Recife. Nele, Baltar pode introduzir ideias sobre um Recife Metropolitano, que extrapola seus limites municipais a partir de uma constituição organizada do espaço urbano e de finalidades humanísticas que deveriam ser inerentes à cidade (Medina, 1997). Como aponta Naslavsky (2012, p. 44), a legislação passa a ser pensada ainda em 1957, a partir da elaboração de uma comissão de engenheiros e arquitetos, entre eles Antônio Baltar e Acácio Borsoi. Segundo a autora, o novo código de obras teria como base:

[...] o anteprojeto do Código de Urbanismo e de Obras do Distrito Federal, assim como as propostas do técnico em administração municipal Delorenzo Neto, autor das codificações de várias capitais e de cidades do interior paulistano. A comissão de elaboração do novo Código de Obras, instituído em 1961, composta pelo arquiteto Fernando Menezes (chefe da comissão) e por Edgar d'Amorim e Ribeiro Pessoa, recebeu sugestões de Oscar Niemeyer e Lucio Costa. No início dos trabalhos, o arquiteto Acácio Borsoi teve participação decisiva para evitar a reprodução do modelo ultrapassado da Praia de Copacabana, sobretudo na definição das fórmulas matemáticas para o controle do uso e a ocupação do solo (Naslavsky, 2012, p. 44).

Por tais razões, o Código de Obras de 1961 é uma legislação que busca aplicar os conceitos funcionalistas do movimento modernista, no trato sobre os edifícios e futuras construções (Medina, 2017). Como indica o autor: “variados aspectos relativos à função do edifício foram explorados e regulamentados sob a forma de posturas edilícias. Se ‘a forma seguia a função’, ao serem abordados ‘todos’ os requisitos das funções, as regulamentações sobre a forma, de modo ‘científico’ e racional, estavam garantidas” (Medina, 1997, p. 553).

Nas disposições urbanísticas da divisão de zonas da cidade no decreto de 1961, é possível destacar a presença do uso misto nas diferentes zonas da cidade. Algo que, como vimos, já estava sendo implementado nos primeiros edifícios multifamiliares do Centro e do bairro de Boa Viagem projetados ainda na década anterior. De acordo com Medina (1997) em relação aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação de lotes, é possível, dentro da Lei 7.427, encontrar duas abordagens distintas. A primeira delas, que mais diretamente influencia o projeto de torres multifamiliares, de acordo com o autor, tem caráter genérico sobre os padrões de uso e ocupação do solo. “Ou seja, disposições baseadas em índices de aproveitamento do terreno, afastamentos e suas fórmulas matemáticas [...]. Esses parâmetros apenas estabeleciam determinações sobre a edificação isolada dentro do lote, em seu domínio privado” (Medina, 1997, p. 554).

A outra abordagem se referia ao centro da cidade - à Zona Comercial 1 (ZC 1) -, em que os padrões de uso e ocupação do solo foram estipulados no intuito do desenho, da composição, da massa construída no centro da cidade, em busca de “abrir” os miolos das quadras e vias (Medina, 1997). Ainda de acordo com Medina, a relação entre público e privado não se fazia mais a partir da estruturação baseada na continuidade construtiva das áreas em escala reduzida, mas, sim, na verticalização que conferiria o conceito de “novo” monumento.

Acerca da taxa de ocupação, nas zonas residenciais do setor urbano, fica estipulado que edificações com mais de dois pavimentos, deveriam ter taxa máxima de ocupação do terreno de até quarenta por cento (40%). Já o afastamento deveria ser calculado a partir do cálculo estabelecido no decreto de 1953, anteriormente citado. O afastamento da fachada principal seria igual a cinco metros (afastamento mínimo) mais meio metro para cada pavimento além dos dois primeiros. No 2º parágrafo fica estipulado que “não serão considerados para efeito da limitação dos afastamentos os pavimentos térreos vasados, isto é, somente ocupados até vinte e cinco por cento (25%) da área da coberta, pelos elementos de circulação vertical do prédio” (Recife, Lei nº 7427, 1961). Algo que tem uma relação direta com a forma de projetar do movimento modernista, que se utiliza de térreos em pilotis para a composição dos edifícios. No parágrafo terceiro, por sua vez, fica estipulado que acima do pavimento térreo a edificação pode avançar até um metro sobre os limites fixados para a fachada principal.

Com as principais questões acerca da legislação de 1960 estipulados, podemos agora ver, a partir dos casos de estudo, como isso foi incorporado à produção de torres multifamiliares na cidade do Recife.

4.2.1 Edifícios Mirage, 1967, Portinari, 1969, e Michelângelo, 1969 – Borsoi

Entre 1967 e 1969 o arquiteto Acácio Gil Borsoi pôde experimentar no volume dos edifícios multifamiliares projetados no bairro de Boa Viagem, baseado na legislação que ele próprio ajudou a construir para o código urbanístico da década de 1960. Como indica Naslavsky (2012), baseada em Geraldo Serra, a ideia central de Borsoi era evitar reproduzir os paredões sólidos da praia de Copacabana no Rio de Janeiro. Para tanto, é criado o mecanismo de compensação de recuos dos edifícios, por meio do instrumento do ponto médio, ou seja, aquele que permite uma maior dinamicidade entre os limites dos recuos das fachadas. Tal instrumento permitiu “romper com o prisma de base retangular e conferir uma maior liberdade formal” (Naslavsky, 2012, p. 152).

No edifício Mirage (Figura 47 e Figura 48), projetado em 1967, como também no edifício Michelângelo (Figura 49), de 1969, Borsoi “explode” o volume inicial do prisma de base retangular em partes delimitadas para distintas funções “o prisma regular foi recortado em partes funcionais (área íntima e social) reconhecíveis no volume” (Naslavsky, 2012, p. 152). As demais figuras do catálogo de vendas do edifício Michelângelo, de 1969, demonstram que o trabalho morfológico no volume do edifício permitiu também a criação de vistas, ou seja, de mais “olhos para as ruas”. Isso é conseguido a partir da introdução de janelas nos cantos dos cômodos (Figura 49 e Figura 50).

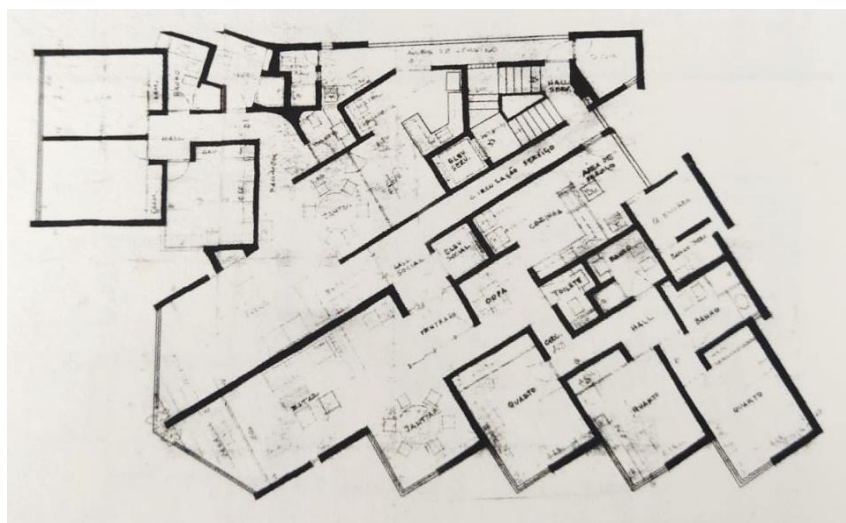


Figura 47 - Planta baixa tipo do edifício Mirage, 1967. Fonte: Naslavsky (2012, p. 153).



Figura 48 – Edifício Mirage, 1967. Fonte: Acervo Acácio Gil Borsoi.

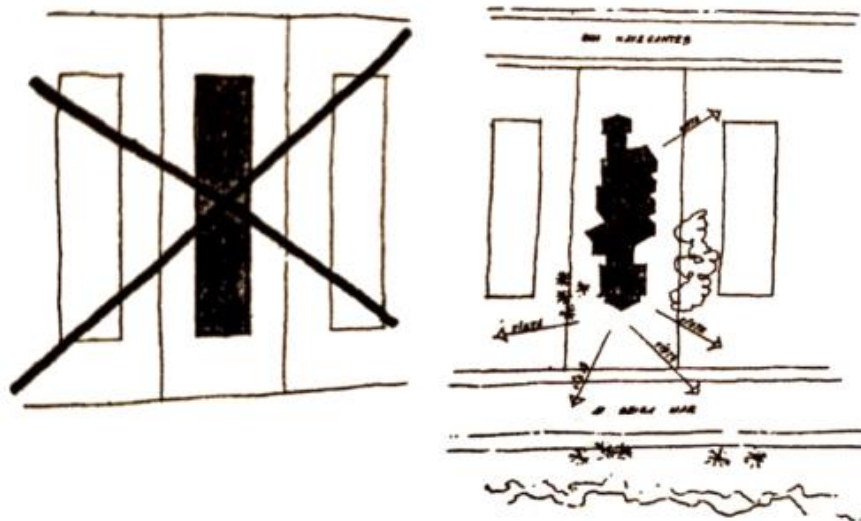


Figura 49 - Edifício Michelângelo, 1969, catálogo de vendas. Fonte: Naslavsky (2012, p. 153).



Figura 50 – Edifício Michelangelo. Fonte: Acervo Acácio Gil Borsoi (1969 e 2000).

As figuras abaixo (Figura 51 e Figura 52) representam o estado atual do edifício Michelangelo, além de ser possível a visualização dos elementos da transição das dimensões público e privada do edifício. A transição entre os espaços público e privado do edifício se faz por meio da escada. Dessa maneira, a portaria se localiza já dentro do domínio particular do edifício, estando a nível do pedestre na dimensão particular, e acima do nível do pedestre no nível público, tendo nenhuma relação com esse último. O espaço de espera também está

localizado após a escada, assim como a antecâmara. Não há projeto de acessibilidade. Os muros não permitem a permeabilidade visual dos pedestres. Por sua vez, a lixeira, assim como o acesso de veículos, é localizada diretamente na calçada, o que impede o fluxo contínuo de pessoas.



Figura 51 - Fachada Leste - Av. Beira Mar, do edifício Michelangelo. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

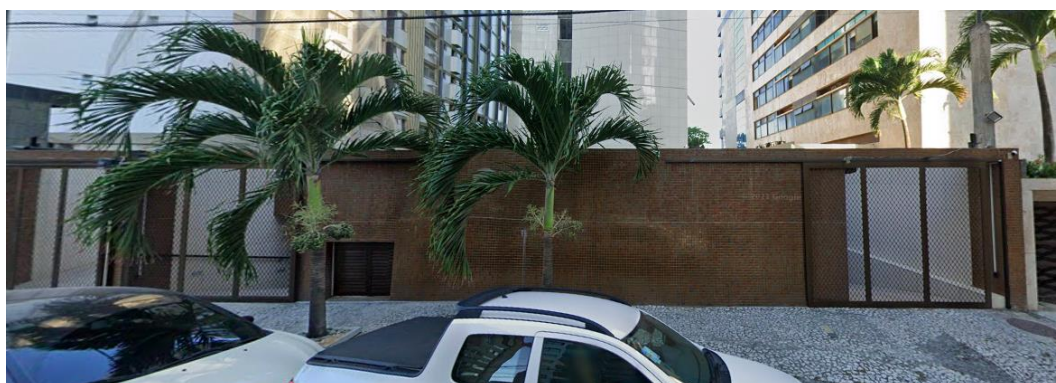


Figura 52 - Fachada Oeste - Rua dos Navegantes, do edifício Michelangelo. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

As figuras abaixo (Figura 53, Figura 54, Figura 55) representam, por sua vez, o estado atual do edifício Mirage, além de ser possível a visualização dos elementos da transição das dimensões público e privada do edifício. A portaria, por exemplo, está localizada acima do nível do pedestre, o que impede a interação entre o porteiro e as pessoas que adentram o prédio. Não há antecâmara e espaço de espera, a transição entre as dimensões público e privada se faz por meio da escada, algo considerado negativo, pois não há local para espera, para além dos degraus do elemento. A calçada, embora se faça contínua e tenha mais de 1,20m de largura, tem seu caminho interrompido pela localização da lixeira diretamente nela, além do acesso de veículos, que também se dá de forma direta no elemento.

O muro é totalmente não permeável, apenas com exceção dos espaços em que foram postos o gradil, como no elemento da escada.



Figura 53 - Portaria do edifício Mirage. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

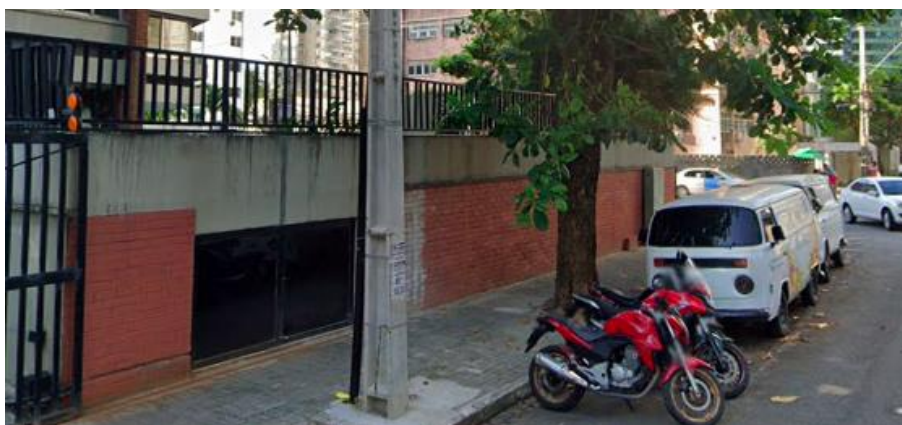


Figura 54 - Área externa do edifício Mirage. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

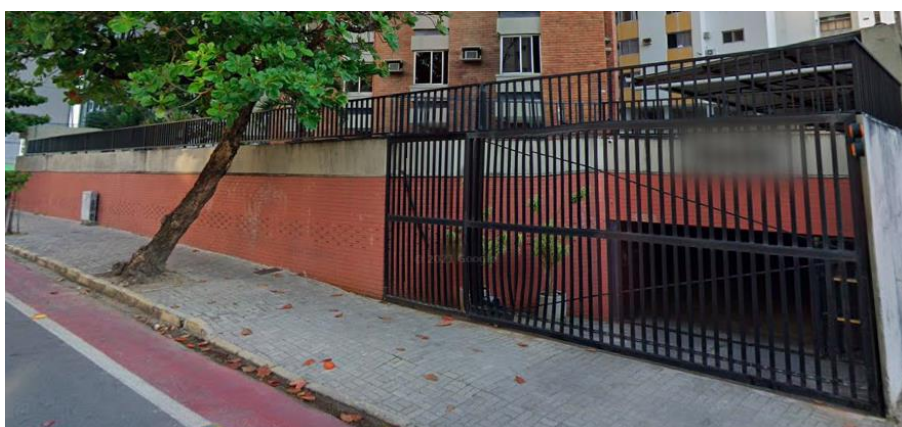


Figura 55 - Área externa do edifício Mirage. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No edifício Portinari, de 1969, por sua vez, Acácio Gil Borsoi opta por continuar a trabalhar a volumetria a partir da compensação de recuos. Todavia, nesse exemplar, busca trabalhar a partir de curvas concêntricas e linhas côncavas e convexas (Figura 56 e Figura 57).

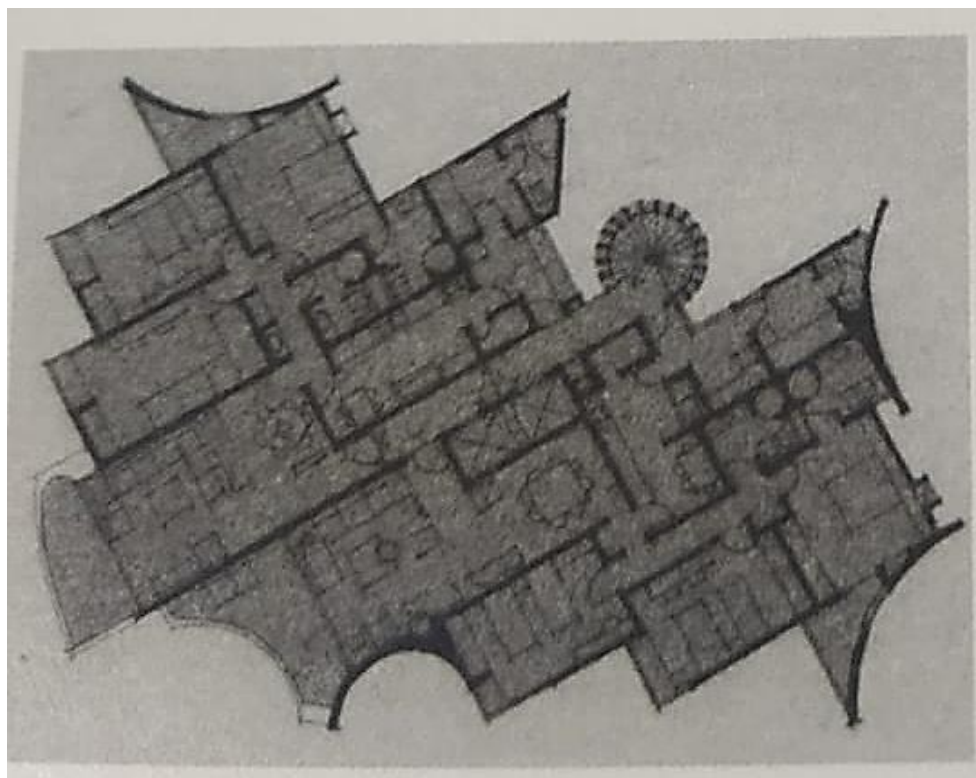


Figura 56 - Edifício Portinari, 1969, planta tipo. Fonte: Naslavsky (2012, p. 154).

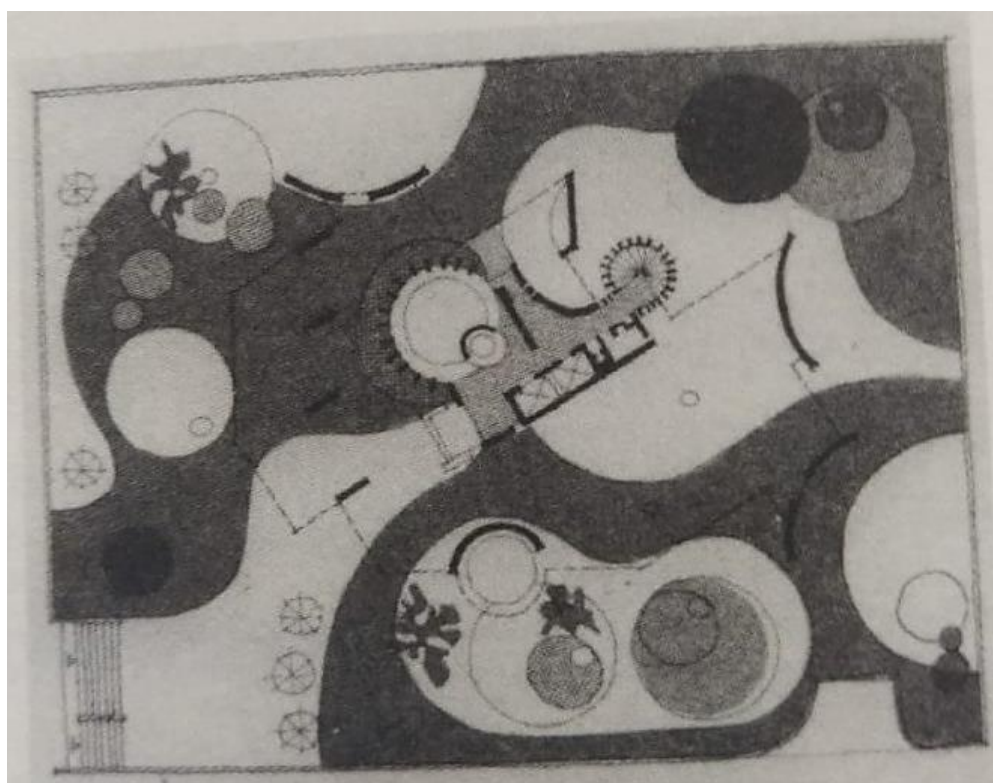


Figura 57 - Edifício Portinari, 1969, térreo. Fonte: Naslavsky (2012, p. 154).

Interessante notar que a integração entre o espaço público e o privado, que até a década de 1950 era preconizado pelo uso de pilotis no térreo dos

edifícios, a partir da década de 1960 deixa de se configurar como uma intenção projetual. Uma vez que mesmo presente, as visadas criadas pelos pilotis são bloqueadas a partir da utilização de muros, como pode ser visto na figura abaixo (Figura 58 e Figura 59). As vistas entre o espaço exterior e interior são trabalhadas a partir da criação de visadas, por meio do ponto médio dos recuos dos edifícios.

Iniciada a estrutura do **PORTINARI** moderno em nova dimensão

edifício PORTINARI

R. Pedro Leandro Camelo
Av. Boa Viagem, 6.626

Dando sequência à verdadeira revolução arquitetônica iniciada pelo "Michelangelo", DEPAULA-ENGECOL anunciam a conclusão do esqueleto e o início da estrutura do Edifício PORTINARI. É o segundo da série que marcará época pela busca do projeto, pela categoria da construção e pelos detalhes do acabamento.

SINAL desde Cr\$ 14.000,00
PRESTAÇÕES
a partir de Cr\$ 2.500,00
PRAZO CERTO DE ENTREGA:
30 de junho de 1972

Plantas de Vendas DIARIAMENTE no local

Empreendimento
DEPAULA  **ENGECOL**

Vendas Exclusivas:
COMISSÁRIA PERNAMBUCANA DE NEGÓCIOS
— o ponto de referência do mercado imobiliário —
R. Casa Escocesa, 11, av. Juscel. 4-2422 e 4-2567
Cometer Responsável: JORDANO PEREIRA-CRISTO MG

MUITILADO

BARRIO DE PERNAMBUCO - DOMINGOS, 27 DE OUTUBRO DE 1972 - 17 LARANJEIROS - 6, 8

Figura 58 - Anúncio do Edifício Portinari, 1968. Fonte: Acervo Pessoal Acácio Gil Borsoi.



Figura 59 - Estado atual do Edifício Portinari. Fonte: Acervo Pessoal Acácio Gil Borsoi (1995).

As figuras abaixo (Figura 60 e Figura 61) representam os elementos da transição público/privada do edifício Portinari. A transição entre as dimensões se faz a partir de um espaço de espera, permeável visualmente, porém fechado em

si por meio de portas de vidro, que dá para uma escada interna ao prédio. A portaria é interna, não havendo interação alguma entre o porteiro e o transeunte. A permeabilidade visual é alcançada apenas a partir do espaço de espera, pois os muros são totalmente maciços e opacos. Os fatores positivos estão referentes ao fluxo do pedestre na calçada, que se faz contínuo uma vez que a lixeira, assim como o acesso dos veículos se faz recuado a tal elemento.



Figura 60 - Portaria do edifício Portinari. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 61 - Entrada para a garagem do edifício Portinari. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.2.2 Edifício Duque de Bragança, 1970 - Glauco Campello; Delfim Amorim

Uma prática projetual passa a se consolidar nos edifícios multifamiliares da época: o uso de pilotis, comumente associado ao pavimento térreo passa a ocupar, no mínimo, os dois primeiros pavimentos dos edifícios – como pode ser visto no desenho técnico da fachada do prédio Duque de Bragança, de 1970, dos arquitetos Delfim Amorim e Glauco Campello (Figura 62). Nessa nova prática projetista, o térreo que não possui muro implica que o contato visual se faz de forma direta entre o pavimento térreo do volume e o espaço público, que acompanha as áreas ajardinadas, como também é possível identificar a partir do desenho técnico abaixo (Figura 63).

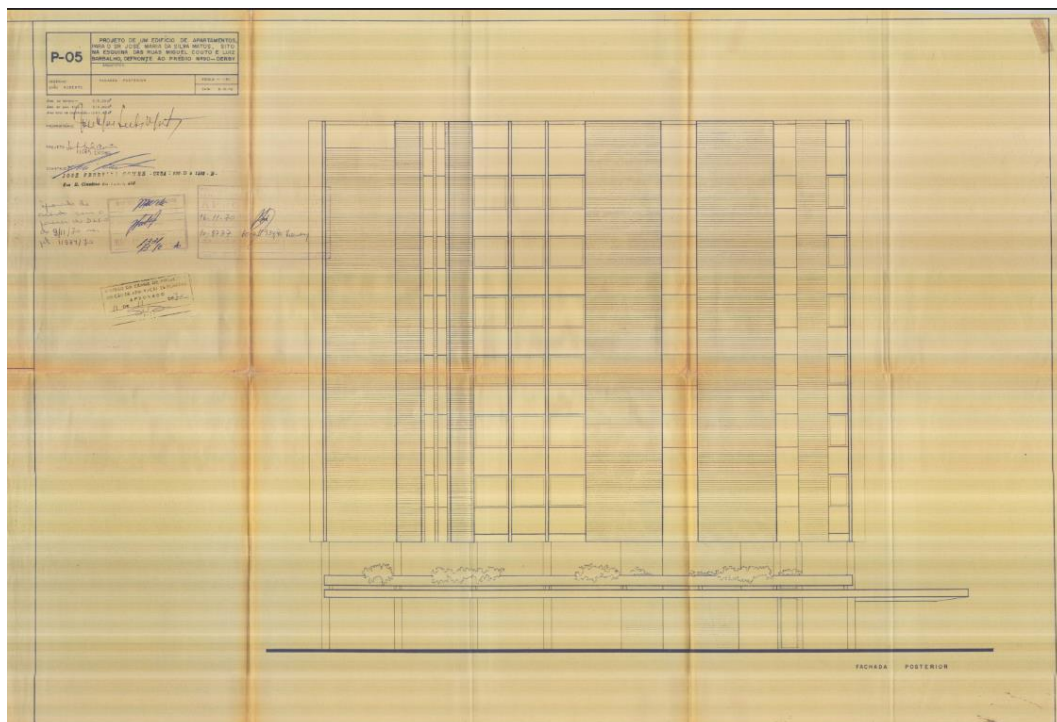


Figura 62 - Edifício Duque de Bragança, fachada posterior. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1970).

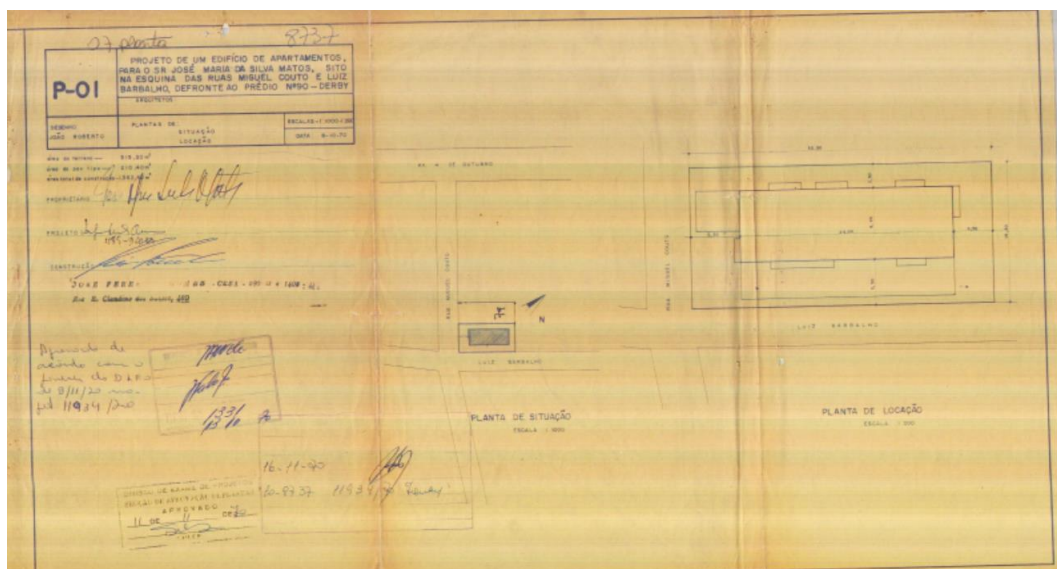


Figura 63 - Locação da edificação voltada para a rua, com recuos mínimos e com total integração ao entorno imediato. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1970).



As figuras abaixo, compiladas no Quadro 8, representam alguns dos elementos da transição dos espaços público e privado do edifício Duque de Bragança. Por se constituir como um projeto sem fechamentos murais, os espaços de transição se fazem de forma mais fluída do que os anteriormente trabalhados. A portaria está no nível do pedestre e com interação direta com o espaço público,

há espaço de espera que também é acessível à dimensão pública. Nesses espaços de transição são alocados às vagas de estacionamento, assim como a lixeira, elementos esses que não atrapalham o fluxo dos pedestres na calçada que tem piso contínuo e mais de 1,20m de lateral - não atingindo esse tamanho mínimo apenas quando há presença de vegetação.

Quadro 8 - Elementos da transição público-privada do edifício Duque de Bragança

	<p>Edificação construída em 1970 e conserva até os dias de hoje as suas características arquitetônicas originais.</p>
	<p>Mais um detalhe da portaria - oferecendo um lugar de espera acessível ao público.</p>
	<p>Lixo colocado só no dia da coleta com espaço recuado e com vegetação, não sendo obstáculo para o pedestre.</p>

Quadro 8 (continuação) - Elementos da transição público-privada
do edifício Duque de Bragança

	<p>Portaria acessível aos pedestres.</p>
	<p>Edifício sem caixa mural, voltado para a rua e integrado ao seu entorno imediato. Onde público e o privado interagem</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.2.3 Edifício Vila Mariana, 1976 – Wandenkolk Tinoco

A Figura 64, um corte esquemático do edifício Vila Mariana, projetado em 1976, por Wandenkolk Tinoco, nos mostra que o pavimento vazado acima do térreo fica, também, acima do nível mais alto do muro do lote do edifício.



Figura 64 - Corte Transversal AA do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco.

Fonte: Elaboração própria, com base no Arquivo da Prefeitura de Recife (1976).

Cabe apresentar ainda outros desenhos técnicos referentes ao edifício Vila Mariana, os quais ilustram as decisões de projeto e a configuração física desse empreendimento (Figura 65 a Figura 68).



Figura 65 - Corte Transversal BB do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco.
Fonte: Elaboração própria, com base no Arquivo da Prefeitura de Recife (1976).

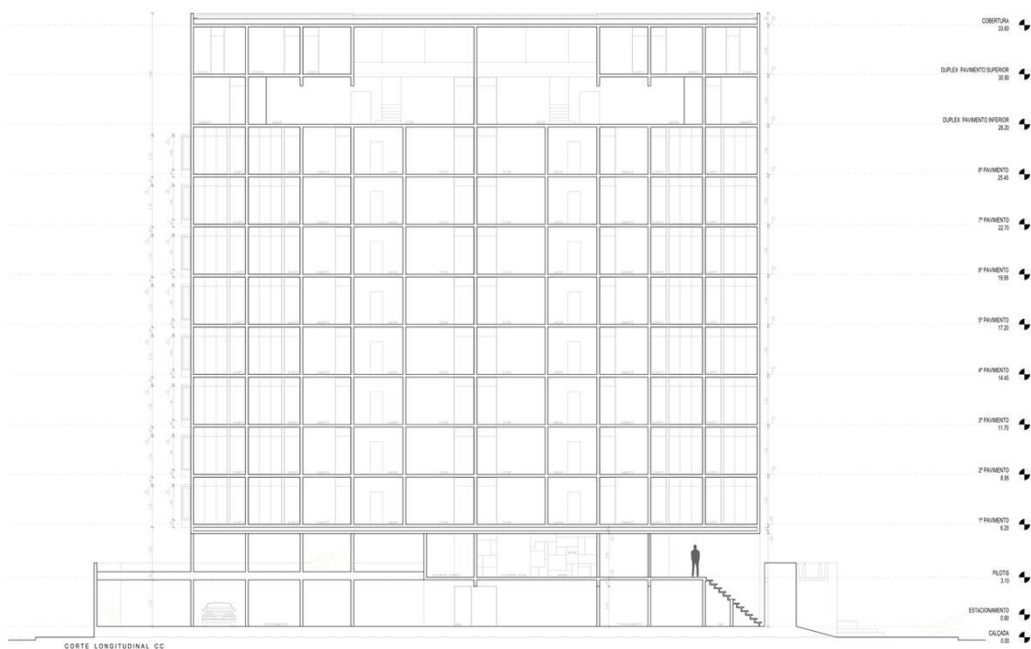


Figura 66 - Corte Longitudinal CC do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco.
Fonte: Elaboração própria, com base no Arquivo da Prefeitura de Recife (1976).

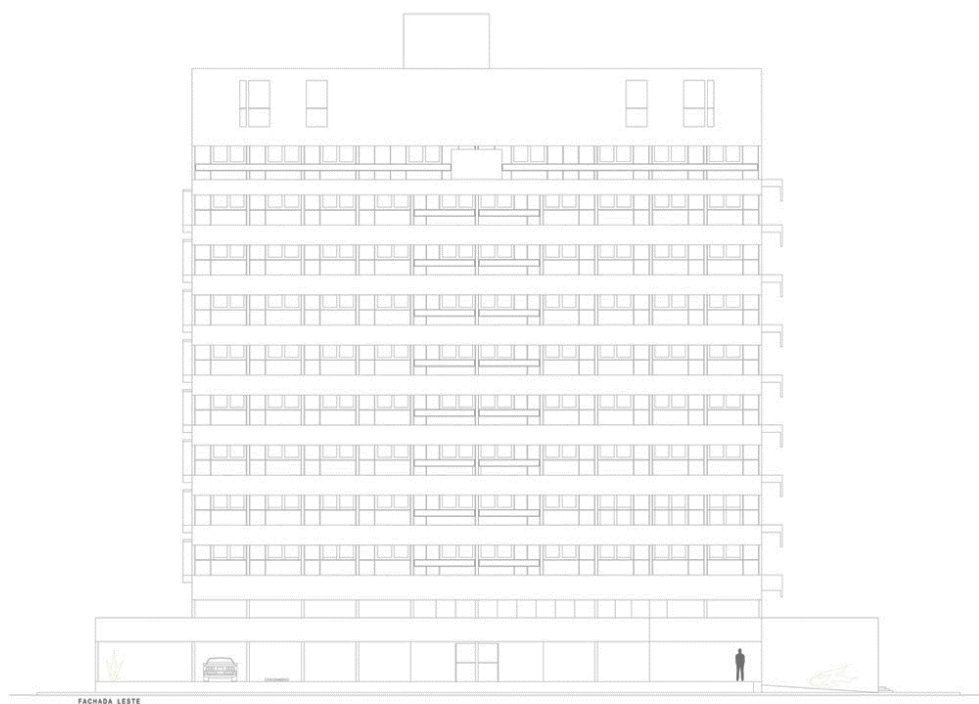


Figura 67 - Fachada do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco. Fonte: Elaboração própria, com base no Arquivo da Prefeitura de Recife (1976).

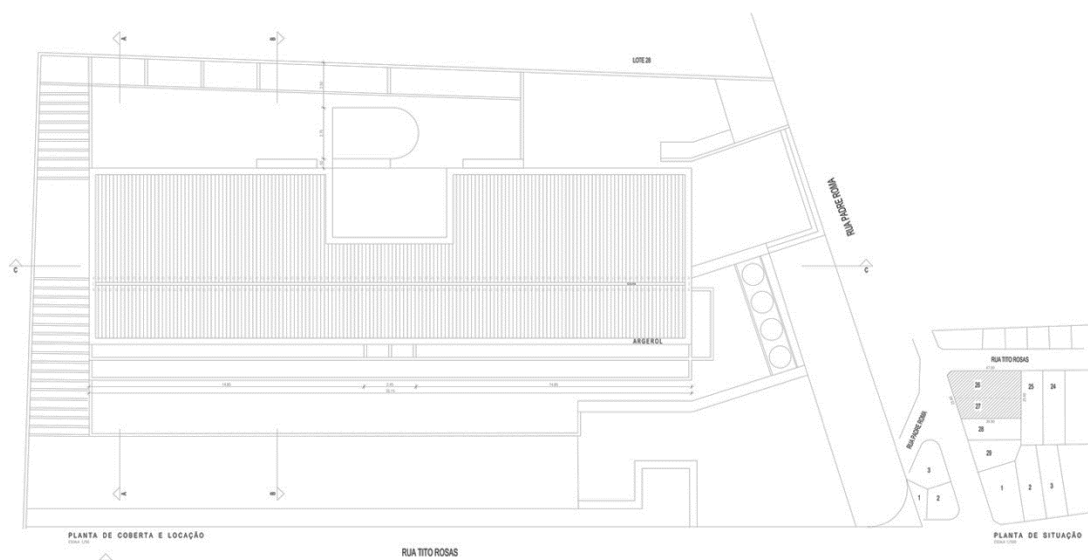


Figura 68 - Planta de Coberta e Locação do Edifício Vila Mariana, 1976, do arquiteto Tinoco. Fonte: Elaboração própria, com base no Arquivo da Prefeitura de Recife (1976).

As figuras abaixo, compiladas no Quadro 9, representam alguns dos elementos de transição do edifício Mariana. A portaria, por exemplo, é projetada elevada ao solo, possuindo, todavia, ainda uma certa interação com o transeunte. A permeabilidade visual entre as dimensões público e privada se faz de maneira total apenas nos locais em que foram instalados gradis, pois o invólucro mural se constitui como totalmente opaco - constituído de pedras. Há espaço de espera, embora o espaço de transição entre as dimensões público/privada se faça a partir do elemento da escada, algo não tão positivo, pois esse é um elemento que não permite a permanência do pedestre no espaço. A lixeira é recuada, e no projeto fica destacado um espaço específico para a coleta do líquido que pode escorrer do lixo orgânico, algo visto como positivo pois faz com que o contato de tal elemento com o pedestre se faça de modo indireto ao seu fluxo.

Quadro 9 - Elementos da transição público-privada do edifício Vila Mariana

	<p>Edifício voltado para rua.</p>
	<p>Portaria acrescentada após a conclusão do edifício. Lixeira recuada e locada na rua Pe Roma.</p>

Quadro 9 (continuação) - Elementos da transição público-privada do edifício Vila Mariana

	<p>O edifício foi idealizado com total interação com o exterior. Hoje apresenta um gradil como obstáculo, mas não visual.</p>
	<p>Além do recuo da lixeira, foi construído um espaço para retenção do chorume. Deixando a calçada sem obstáculos para o pedestre.</p>
	<p>Calçada contínua com largura de 1,20m.</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

O fluxo de pedestres é impactado, todavia, por meio do acesso de veículos, que atualmente se faz diretamente na calçada a partir de portão instalado após a conclusão do projeto do edifício, como se vê na Figura 69.

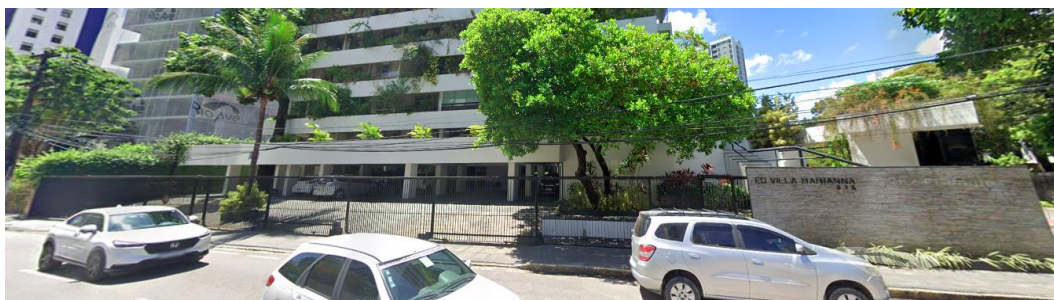


Figura 69 - Elementos da transição público/privada do edifício Vila Mariana. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.3 A década de 1980 e as duas legislações urbanas para a cidade

A Lei Ordinária nº 14.5111 de 1983, que vem a substituir a legislação de 1961, define, em seu artigo 24, que para o cálculo do Coeficiente de Utilização, não seriam computados os pavimentos destinados a garagem e estacionamentos, os pavimentos térreos vazados ocupados até no máximo 25% de sua superfície e os pavimentos vazados intercalados entre outros pavimentos, esses também ocupando até no máximo 25% da superfície construída (Prefeitura Municipal do Recife, 1983).

Acerca dos afastamentos, definidos em texto como “as divisas do terreno [que] representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno” (Prefeitura Municipal do Recife, 1983, art. 26), fica definido que os afastamentos frontal, lateral e de fundos, deveriam ser calculados em função do número de pavimentos a partir da distância do afastamento inicial, ou seja “serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória, traçada a partir do ponto médio de cada segmento de linha poligonal definida pela projeção da edificação no plano horizontal”.

No artigo 30 da mesma legislação, fica definido que em três das zonas residenciais – ZR3 (Zona de preservação ambiental em áreas de média densidade), ZR5 (zona de densidade de ocupação média-alta) e ZR6 (zona de alta densidade de ocupação) –, para edificações residenciais com cinco ou mais pavimentos, fica exigido a construção do térreo sobre pilotis.

Acerca dos recuos mínimos, a legislação acaba por inviabilizar a construção de edifícios de menor densidade, aqueles identificados como pilotis mais 3 pavimentos – como indicam Amorim, Griz e Bezerra (2021) – por aumentar o recuo mínimo de 1,5 para 3,0 metros. Como discorrem os autores: “Dessa forma, o típico terreno de 12,00 x 30,00m, objeto de especulação por pequenos construtores, deixa de oferecer as condições mínimas para viabilizar um empreendimento desta natureza” (Amorim, Griz, Bezerra, 2021, p. 81). A Tabela 1 nos mostra o comparativo entre os parâmetros construtivos entre a legislação de 1961 e a de 1983.

Tabela 1 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1961 e 1983 para a cidade do Recife.

Parâmetros Urbanísticos	Leis nº 2.590/1953 e 7.427/1961	Leis nº 14.511/1983
Definição de Zoneamento	<i>Zona Residencial 2 (setor suburbano)</i>	<i>Zona Residencial 3 (Tipologia H5)</i>
Taxa de Ocupação	33%	20%
Coefficiente utilização	2	2,4
Afastamento frontal inicial (Afi)	5,00 m	5,00 m
Afastamento frontal progressivo (AF)	$AF = 5 + (N - 2)$	$AF = (1,5 + Afi) + 0,25(N - 6)^*$
Afastamento lateral inicial (Ali)	1,5 m	3,00 m
Afastamento lateral progressivo (AL)	$AL = 1,5 + (N - 2)$	$AL = (1,5 + Ali) + 0,25(N - 6)^*$
Afastamento fundo inicial (Afui)	5,00 m	3,00 m
Afastamento fundo progressivo (Afu)	$Afu = 5 + (N - 2)$	$Afu = (1,5 + Afui) + 0,25(N - 6)^*$
Taxa Solo Natural	N/A	40%

H5 - Habitação multifamiliar isolada

* - No caso de edificações com mais de 6 pavimentos

N = número de pavimentos da edificação (exceto subsolo e semi-enterrado)

Fonte: Elaboração própria.

Em 1989 é publicada a Lei n. 15.199, que introduz modificações na legislação tributária do município de Recife e dá outras providências (Prefeitura Municipal do Recife, 1989). De acordo com Alves (2009) a lei foi criada em decorrência dos protestos de parte dos moradores do bairro de Casa Forte, que procuravam garantir a preservação das construções do bairro em detrimento da ameaça do empreendimento imobiliário. De tal forma, a principal alteração da lei

é a limitação dos gabaritos para as zonas de urbanização, que passa a ser de no máximo 42 metros.

Entre as modificações preconizadas nos parâmetros urbanísticos da presente lei, estão o acréscimo no tamanho dos afastamentos principais. Para a Zona 3, que reúne os bairros de Casa Forte, Monteiro, Santanna e Apipucos, por exemplo, o recuo frontal passa de 5,00m na legislação de 1983, para 7,00m na atualização de 1989. Os demais recuos passam de 3,00m para 5,00m. As principais modificações podem ser vistas a partir da Tabela 2:

Tabela 2 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1983 e 1989 para a cidade do Recife.

Parâmetros Urbanísticos	Leis nº14.511/1983	Leis nº 15.199/1989	
Definição de Zoneamento	<i>Zona Residencial 3 (Tipologia H5)</i>	<i>Zona Residencial 3 (Tipologia H5) Setor 1 Setor 2</i>	
Gabarito	N/A	18 m	42m
Coefficiente utilização	2,4	0,75	2,40
Afastamento frontal inicial (Afi)	5,00 m	5,00 m	7,00 m
Afastamento frontal progressivo (AF)	$AF=(1,5+Afi)+0,25(N-6)^*$	$AF=(1,5+Afi)+0,25(N-6)^*$	
Afastamento lateral inicial (Ali)	3,0 m	5,00 m	
Afastamento lateral progressivo (AL)	$AL=(1,5+Ali)+0,25(N-6)^*$	$AL=(1,5+Ali)+0,25(N-6)^*$	
Afastamento fundo inicial (Afu)	3,00 m	5,00 m	
Afastamento fundo progressivo (Afu)	$Afu=(1,5+Afu)+0,25(N-6)$	$Afu=(1,5+Afu)+0,25(N-6)^*$	
Taxa Solo Natural	40%	40%	

H5 - Habitação multifamiliar isolada

* - No caso de edificações com mais de 6 pavimentos

N = número de pavimentos da edificação (exceto subsolo e semi-enterrado)

Fonte: Elaboração própria.

Com as principais características das legislações descritas, podemos, agora, identificar como os parâmetros urbanísticos são traduzidos projetualmente nos edifícios multifamiliares das décadas de 1980 e 1990.

4.3.1 Edifício Maria Tereza, 1987

O projeto do edifício Maria Tereza, projetado em 1987 por Fátima e Lorena Moraes, do Grupo Arquitetura, como pode ser visto nas fachadas originais do projeto (Figura 71, abaixo), algumas das prerrogativas da lei de 1983 são aproveitadas para que se alcance um maior aproveitamento do coeficiente de construção das áreas de garagem, cuja geometria configura um sólido de base com maiores proporções em relação aos pavimentos superiores, vazados e destinados às habitações.

O uso de pavimentos para garagem e de pavimentos vazados acima do pavimento térreo faz com que os primeiros pavimentos residenciais fiquem mais afastados da rua, algo acentuado pelo recuo frontal utilizado, além da utilização de muros e gradis para o fechamento do projeto, o que faz com que a relação com a rua seja feita de forma indireta. Esses pontos podem ser visualizados nas plantas de situação e locação originais obtidas junto ao Arquivo da Prefeitura do Recife, apresentadas na Figura 71.

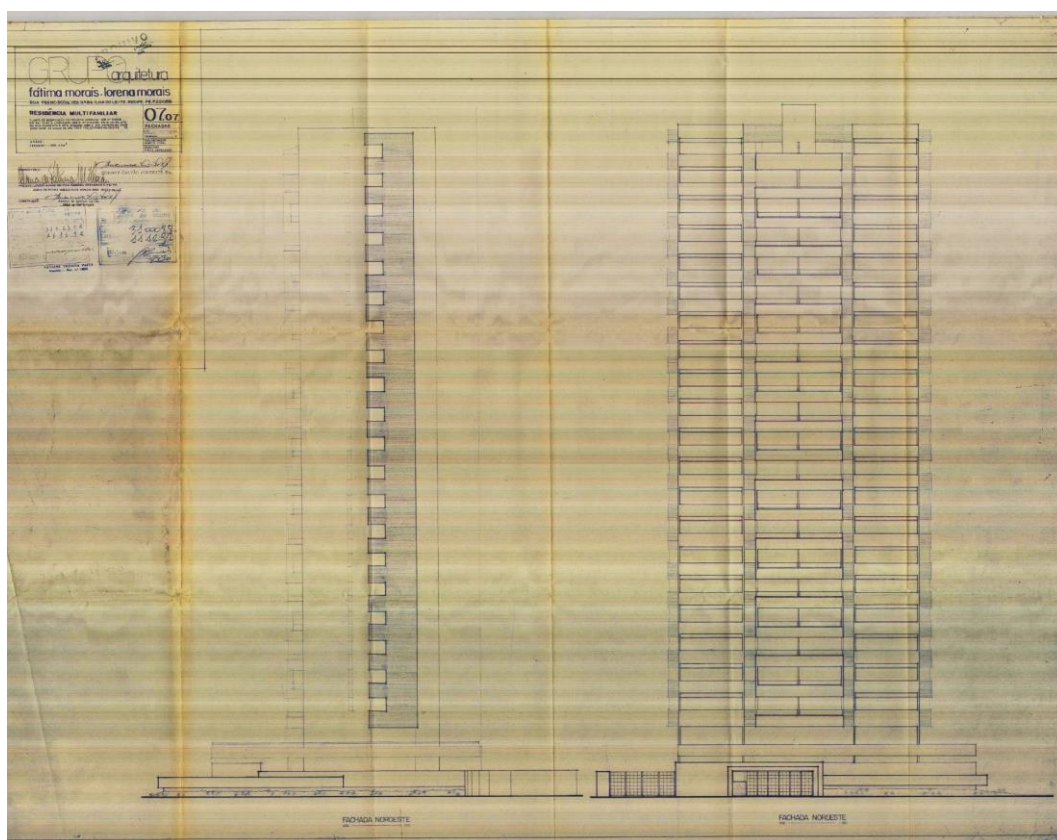


Figura 70 - Fachadas principais do edifício Maria Tereza, 1987, Grupo Arquitetura.

Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (1987).

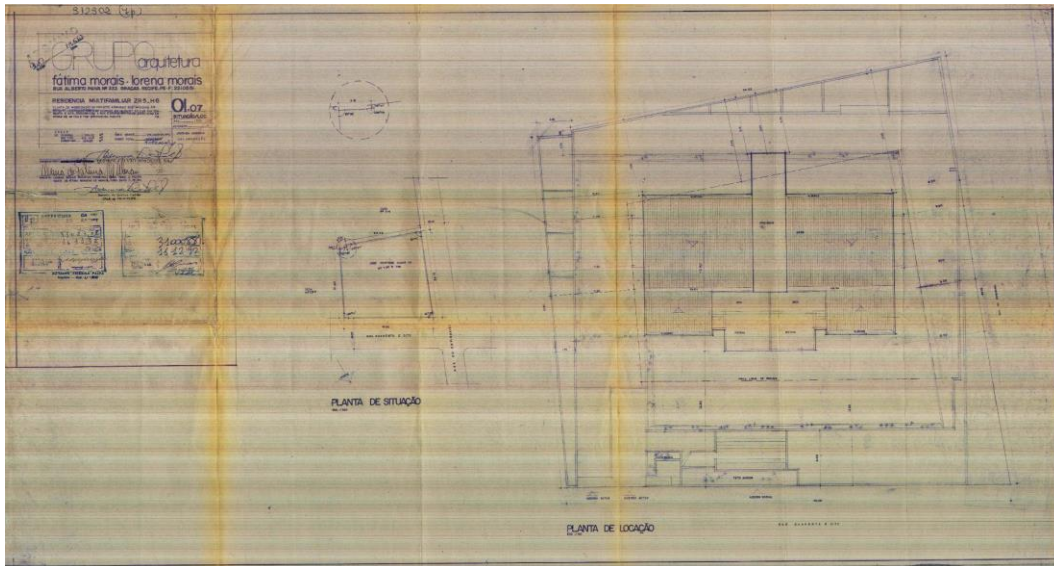


Figura 71 - Edifício voltado para rua; com um recuo maior; tem acréscimos de gradil e uma nova portaria. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (1987).

As figuras abaixo, agrupadas no Quadro 10, abaixo, representam os espaços de transição do edifício Maria Thereza. A portaria, por exemplo, se constitui como elemento de interação indireta com o pedestre, pois embora possa haver tal interação, o elemento está acima do nível do fluxo. Há espaço de espera e transição, mas assim como no último exemplo analisado, o espaço de transição se faz a partir do elemento da escada. Os demais elementos de transição também seguem as práticas projetuais do edifício Mariana: há espaço recuado para o alocamento da lixeira, a calçada possui no mínimo 1,20m de largura e tem seu fluxo descontinuado a partir do acesso de veículos, que se faz diretamente na calçada. O que mostra uma certa permanência na prática projetual dos elementos de transição durante as décadas na cidade do Recife.

Quadro 10 - Elementos da transição público/privado do Edif. Maria Tereza

<p>Calçada lateral com mais de 1,20m, mas com afunilamento por conta das árvores. Gradil colocado após a conclusão do prédio.</p>	<p>Portaria do edifício Maria Tereza</p>

Quadro 10 (continuação) - Elementos da transição público/privado do Edif. Maria Tereza

	
<p>Virado para a rua, entretanto mais recuado e alto.</p>	<p>Portaria elevada, no limite da calçada e com acesso direto ao porteiro - construção feita após a conclusão da construção.</p>
	
<p>Espaço para os reservatórios de lixo. Lixeira sem ser virada para calçada e recuada.</p>	<p>Espaço de espera com contato direto com o porteiro.</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.3.2 Edifício Maison Van Gogh, 1993

Os mesmos princípios projetuais presentes no edifício Maria Tereza, são replicados pelo Grupo Arquitetura, na década seguinte, para o projeto do edifício Maison Van Gogh, em 1993, em que os primeiros pavimentos, voltados à garagem, área de lazer e pavimentos vazados, possuem uma maior área

construída, que, como vimos, não entra na contagem oficial, devido aos parâmetros da lei da década anterior. Entretanto, se no projeto de 1987 o edifício se voltava para a rua, no edifício Maison Van Gogh, a fachada que se volta para a rua se constitui como uma fachada quase que completamente cega. Os pavimentos habitacionais são recuados e estão acima do nível do pedestre, apresentando apenas uma janela por andar que se volta para a rua, como pode ser visto na Figura 72, abaixo. O grande recuo do volume do edifício se caracteriza, também, devido a sua altura, de mais de vinte pavimentos, que como vimos, acaba por preconizar, segundo a legislação vigente à época, um maior recuo para com o limite do lote.

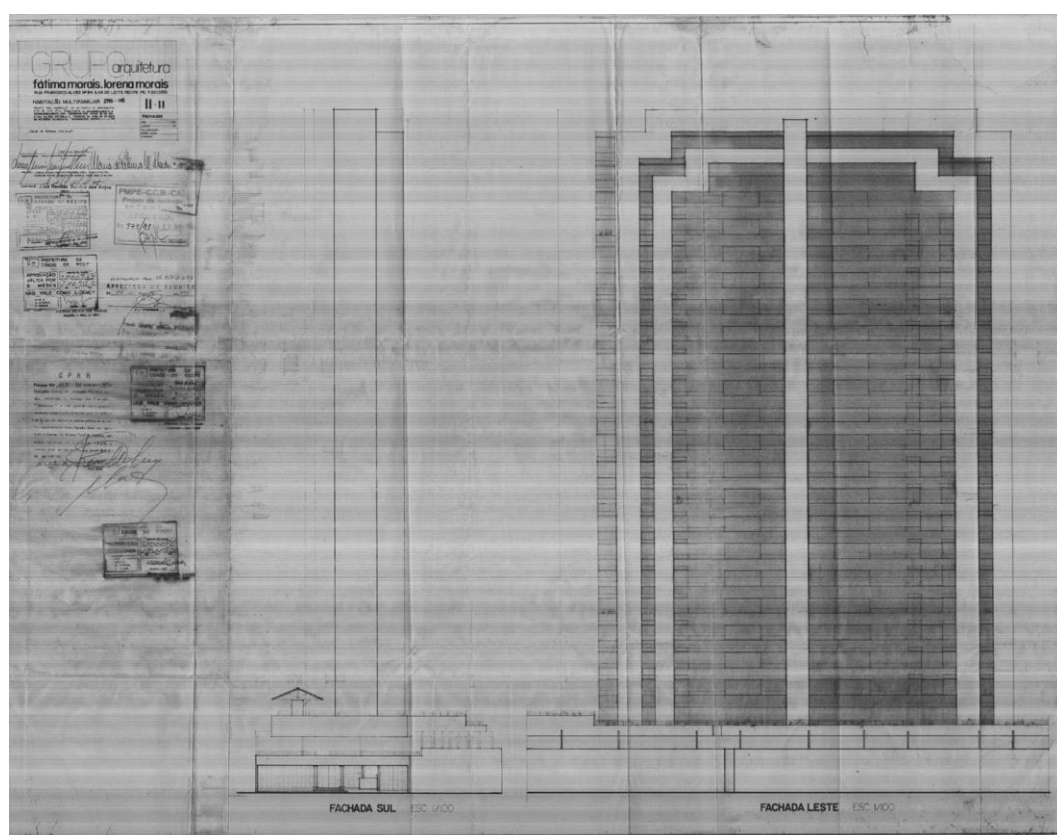


Figura 72 - Fachadas principais (Sul e Leste) do edifício Maison Van Gogh, 1993, Grupo Arquitetura. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (1993).

A planta de locação do edifício, apresentada na Figura 73, abaixo, nos ajuda a perceber também uma nova dinâmica que começa a ganhar força na cidade a partir da década de 1990, a inclusão de diferentes usos de lazer nas áreas livres do lote. São locados no projeto uma piscina, pista de cooper, churrasqueira, salão de jogos e de festas.

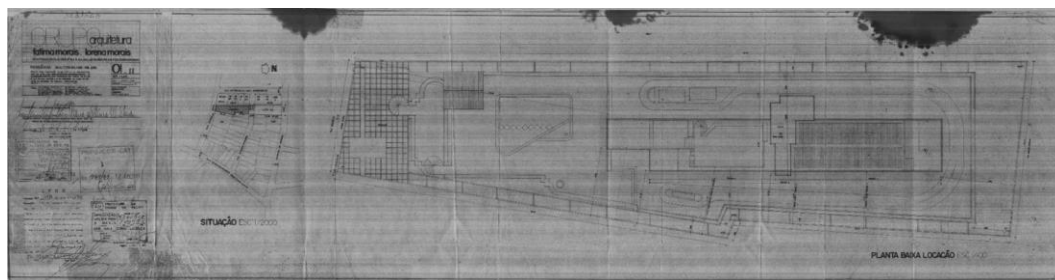


Figura 73 - Planta de locação do edifício Maison Van Gogh, 1993, Grupo Arquitetura.
 Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (1993).

As figuras abaixo, agrupadas no Quadro 11, ilustram os elementos do edifício Maison Van Gogh. É possível perceber como a portaria não tem nenhuma interação com o espaço público, uma vez que está recuada dentro do projeto. A transição dos domínios público/privado podem ser feitas por meio de uma rampa, e há a presença do espaço de espera, assim como da antecâmara. O muro é composto por gradil, no entanto, esse não permite uma maior permeabilidade visual. A lixeira, por sua vez, é posta na fachada posterior diretamente na calçada, o que impacta o fluxo dos pedestres na calçada. Todavia, para o acesso de veículos é destacado um espaço de espera para além da calçada, o que faz que o fluxo de pedestres seja descontinuado de forma parcial. O que se vê é que enquanto alguns elementos, nesse projeto da década de 1990, se constituem como positivos para a relação público/privada, a grande maioria está preconizando um maior enclausuramento do edifício nele mesmo. Há pouca permeabilidade visual, assim como, interação com o espaço público.

Quadro 11 - Elementos da transição público/privado do edifício Maison Van Gogh.

<p>Mesmo com permeabilidade visual dos materiais escolhidos, o edifício não consegue ter interação entre os espaços público e privado - 20 andares mais 2 de cobertura.</p>	<p>Inexistência de contato entre o público e o privado.</p>

Quadro 11 (continuação) - Elementos da transição público/privado do edifício Maison Van Gogh.

	
<p>A Lixeira do edifício, à esquerda da banca, fica na fachada posterior do edifício.</p>	<p>Calçada com mais de 1,20m e contínua.</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.4 A legislação de 1996 e a de 2001

A legislação que entre em vigor no dia 13 de abril de 1996, por meio da Lei 16.176/96 modifica entre outras questões, a forma de zoneamento da cidade, que deixa de se dividir entre zonas residenciais, de atividades múltiplas etc., para ser divididas entre: zona de urbanização preferencial I e II (ZUP) - essas em que a questão da verticalização e adensamento do solo é priorizado - Zona de Urbanização de Morros (ZUM), Zona de Urbanização Restrita (ZUR) e Zonas de Diretrizes Específicas (ZDE).

Novos instrumentos urbanísticos são criados, como o do “solo criado”, o da “transferência de construir” e a “taxa de solo natural do terreno”. No entanto, como nos mostra Alves (2009), apenas a taxa de solo natural tem algum impacto na forma de construir da cidade na época.

Para a Zona de Urbanização Preferencial II, por exemplo, há o estabelecimento da taxa de Solo Natural de 50% e um aumento do afastamento inicial mínimo. Entretanto, diferentemente do que ocorreu na legislação de 1989, as normas que entram em vigor no ano de 1996 não delimitam um gabarito máximo, o que faz com que o valor do solo dos terrenos da área aumente, pois agora a verticalização dos terrenos volta a ser do interesse do empreendimento imobiliário.

A Tabela 3, abaixo, nos mostra as principais diferenças entre os parâmetros construtivos da legislação de 1989 e a de 1996.

Tabela 3 - Comparativo entre os parâmetros construtivos da legislação de 1989 e 1996 para a cidade do Recife.

Parâmetros Urbanísticos	Lei nº15.199/1989	Lei nº 16.176/1996
Definição de Zoneamento	Zona Residencial 3 (Tipologia H5)	Zona Urbanização Preferencial 2
Gabarito (altura) máximo	42m	N/A
Taxa de Ocupação	20%	N/A
Coefficiente utilização	2,4	3
Afastamento frontal inicial (Afi)	5,00 m	5,00 m
Afastamento frontal progressivo (AF)	$AF=(1,5+Afi)+0,25(N-6)^*$	$AF=Afi+0,25(N-4)^*$
Afastamento lateral inicial (Ali)	5,00 m	3,00 m
Afastamento lateral progressivo (AL)	$AL=(1,5+Ali)+0,25(N-6)^*$	$AL=Ali+0,35(N-4)^*$
Afastamento fundo inicial (Afui)	5,00 m	3,00 m
Afastamento fundo progressivo (Afu)	$Afu=(1,5+Afui)+0,25(N-6)^*$	$Afu=Afui$
Taxa Solo Natural	40%	50%

H5 - Habitação multifamiliar isolada

* - No caso de edificações com mais de 6 pavimentos

N = número de pavimentos da edificação (exceto subsolo e semi-enterrado)

Fonte: Elaboração própria.

Como indica Alves (2009), as eleições do ano 2000, para a prefeitura da cidade do Recife, se constituiu como ponto de partida para uma nova leitura da legislação urbana da cidade, uma vez que João Paulo Lima e Silva, candidato do Partido dos Trabalhadores - PT, partido de oposição do prefeito anterior, toma posse ainda no início de 2001, com um pensamento “divergente das forças que regiam o executivo municipal até então” (Alves, 2009, p. 144). Ainda de acordo com o autor:

Por isso, os promotores imobiliários e os proprietários de terrenos, temendo uma mudança na política urbana, solicitaram a aprovação de muitos projetos de edifícios localizados concretamente no Conjunto Urbano de Casa Forte. [...] A pressa por garantir a construção desses edifícios se deveu ao compromisso assumido por João Paulo, durante sua campanha eleitoral, de dar prioridade ao estudo das reivindicações dos moradores de Casa Forte, que reclamavam parâmetros mais restritivos para a área. (Alves, 2009, p. 144-148)

A lógica imobiliária da época estava por adensar o tecido urbano como nunca antes visto, no conjunto de bairros do entorno do bairro objeto de análise da presente tese, ou seja, o de Casa Forte - e por consequência os bairros de seu entorno: Parnamirim, Santana, Poço, Monteiro e Apipucos - por exemplo, foram construídos mais de 440.000m² - quatrocentos e quarenta mil -, assim como foram introduzidas cerca de 6.000 - seis mil - vagas de estacionamento naqueles bairros entre a década de 1980-2000 (Alves, 2009). Até a década de 1970, apenas 6,99% dos edifícios projetados na cidade constituíam-se com mais de dez pavimentos, no início do ano 2.000 esse dado sobe para 20% dos edifícios existentes na cidade.

Foi a partir desse contexto que no âmbito do Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade - CDU, foi apresentada uma análise da situação à época, em que foi solicitado, por meio do representante do Clube de Diretores Lojistas - CDL o “congelamento” dos doze bairros centrais que passavam por processo de aumento de densidade construtiva. Ou seja, foi proposto a suspensão das análises dos projetos com sete ou mais pavimentos, num período de 60, sessenta, dias para que novos parâmetros urbanísticos fossem criados para a área, na busca de uma prática projetista de menor impacto para os bairros em estudo. Por meio do Decreto 18.844, de 11 de junho de 2001, a Prefeitura acata a decisão do CDU, suspendendo a análise dos projetos com mais de sete pavimentos e mais de cem vagas de estacionamento, no período de sessenta dias (Alves, 2009).

É nesse contexto em que é criada a Lei Ordinária nº 16.719/2001, regulamentada posteriormente pelos Decreto nº 22326/2006; 26602/2012 e pela Lei nº 17.511/2008. A Lei cria a Área de Reestruturação Urbana - ARU, composta pelos bairros do Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro da Tamarineira (Prefeitura Município do Recife, 2001).

A Área de Reestruturação Urbana – ARU, na lei, é subdividida em três setores: Setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU 1; Setor de Reestruturação Urbana 2 – SRU 2; Setor de Reestruturação Urbana 3 – SRU 3.

De acordo com Lacerda et. al., (2016), dois foram os princípios norteadores da Lei dos 12 bairros: (a) respeito às características da ocupação - esse sendo o princípio que também dividiu as três áreas de reestruturação; (b) compatibilização das construções com as larguras das vias. Esse segundo parâmetro dividiu as

vias a partir de sua largura, entre Via Nível A - Acima de 15m; Via Nível B - Entre 12m e 15m e Via nível C - Até 12m, como pode ser visto no mapa abaixo (Figura 74).

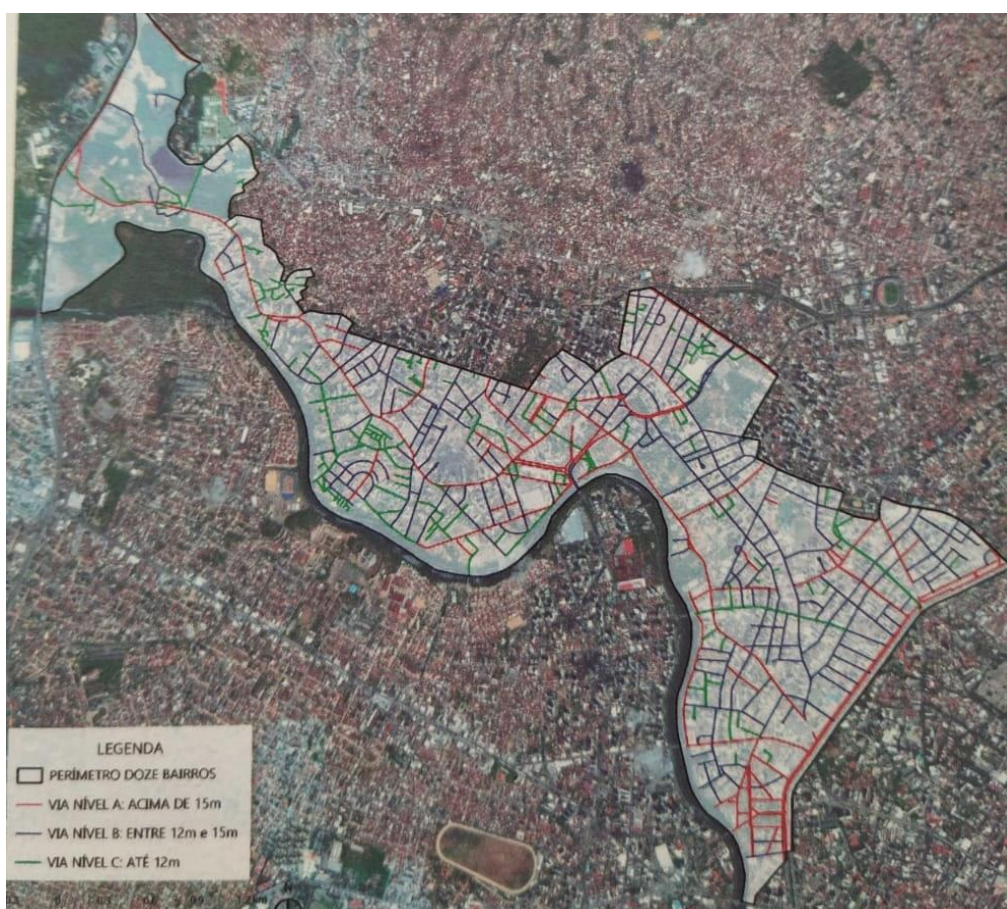


Figura 74 - Largura das vias na Lei dos 12 Bairros. Fonte: Lacerda et. al., (2018, p. 88).

A divisão das ruas foi feita a partir da experiência deixada pela Lei de 1996, assim como a de 1983, que preconizaram grandes paredões de fachada cega, muitos deles voltados para a alocação dos estacionamentos dos prédios. Foi visto que em ruas mais estreitas, com até 12m de largura, a sensação de enclausuramento era ainda maior. De acordo com Lacerda et. al. (2018, p. 87):

Com objetivo de resolver, ou pelo menos amenizar o problema, foram incluídos na Lei dos 12 Bairros dispositivos que limitam o gabarito e o coeficiente construtivo das edificações em função dos mencionados setores e também das larguras das ruas ou, mais precisamente, da dimensão média de cada uma das suas respectivas seções transversais, isto é, nas ruas mais largas é permitida a construção de prédios mais altos e com maiores áreas construídas, enquanto nas ruas mais estreitas é admitida a construção de prédios mais baixos e com menores áreas construídas. (Lacerda et. al., 2018, p. 87)

As vias A, permitem um gabarito de até 60 metros, ou seja, de até 20 pavimentos. Têm coeficiente de utilização de 3,0, para a SRU 2. As vias B, por sua vez, permitem a construção de até 48 metros, o equivalente a 16 andares, e possuem o coeficiente de 2,5. Já as vias de nível C, permitem o gabarito máximo de até 24 metros, o equivalente a oito andares, e o coeficiente de utilização máximo de 1,5.

Esses parâmetros, todavia, só foram impostos para os setores SRU1 e SRU2, como indicam os autores, a grande maior parte das ruas se caracterizam como de nível C (259 ruas), enquanto as de nível A (44 ruas) e B (82 ruas) têm uma menor expressão. A Tabela 4, abaixo, montada por Alves (2009), discorre acerca dos principais coeficientes construtivos da presente legislação:

Tabela 4 - Parâmetros urbanísticos da Lei 16.719/01

Categoria de dimensão das vias	Altura (metro)	Afastamentos iniciais mínimos ¹			SRU1		SRU2		SRU3 ²	
		Frontal ³	Lateral e fundos		TSN ⁴	μ	TSN	μ	TSN	μ
			Ed. ≤ 2 pisos	Ed. > 2 pisos	(%)		(%)		(%)	
A	≤ 60,00	7	nula/1,50	3	30	3,5	50	3	60	2
B	≤ 48,00	7	nula/1,50	3	30	3	50	2,5	60	2
C	≤ 24,00	7	nula/1,50	3	30	2,5	50	1,5	60	2

¹ O afastamento frontal inicial para as edificações até dois pisos é de 5 metros, independente da categoria de dimensão da vida

² Na SRU 3, independente da categoria de dimensão da vida, só serão permitidas edificações de até 24m de altura

³ Na Avenida Beira Rio (projetada), Conselheiro Rosa e Silva, Rui Barbosa, Parnamirim, 17 de Agosto, Estrada do Encanamento e Estrada do Arraial, o afastamento frontal não poderá ser inferior a 8 metros

⁴ Taxa de Solo Natural

⁵ Coeficiente construtivo

Fonte: Adaptado de Alves (2009).

Entre as mudanças mais significativas nos parâmetros construtivos, se comparada à legislação anterior de 1996, estão a diminuição dos coeficientes construtivos – que a depender do Setor passam de 4 para 3, ou ainda de 2 para 1,5 -, assim como um aumento da taxa de solo natural. A altura máxima do empreendimento, que deixa de existir como parâmetro construtivo na legislação de 1996, passa a ser de no máximo de 60 metros, podendo chegar a 24 metros na SRU 3.

Na normativa de 2001, ficam estabelecidos que “os elementos divisórios, as guaritas e as centrais de gás devem ter um afastamento mínimo frontal de 3,00m (três metros) e, no parâmetro, uma proteção com altura variável entre 0,30m (trinta centímetros) e 0,50m (cinquenta centímetros), contados a partir do nível do meio-fio” (Lacerda et. al., 2016, p. 111). Entretanto, um outro parâmetro construtivo é incluído na lei de 2001, por meio do art. 36, o da condição de permeabilidade visual nos muros que separam as novas construções do espaço urbano, pode ser lido na legislação:

Serão admitidos elementos divisórios no paramento, desde que atendam a uma altura máxima de 2,00m (dois metros) e tenham pelo menos 70% de sua superfície vazada, assegurando a integração visual entre o espaço do logradouro e o interior do terreno (Prefeitura Municipal do Recife, 2001).

Esta é uma introdução considerada de grande valia para a relação do espaço interno construído e o seu entorno imediato, em que pela primeira vez, uma legislação urbanística incide em tal dinâmica. Para além das anteriormente citadas, que embora também indicassem uma relação diferente entre a permeabilidade visual entre as duas dimensões, legislações anteriores à de 2001 não agiam de forma direta sobre algum elemento projetual, como acontece para o muro.

Outro parâmetro também visto como de grande importância para a relação das dimensões público-privada está inscrito no art. 23, que trata do rebaixamento do meio fio para a criação de estacionamentos na calçada em empreendimentos com até dez vagas de estacionamento. Embora seja específico para o caso de empreendimentos com vagas de estacionamento, pode-se ler a legislação, por meio do parágrafo III do mesmo artigo, operando por meio de parâmetros urbanísticos para uma melhor continuidade do passeio do pedestre, que deve ser assegurada pela proibição do “rebaixamento da largura total da calçada, permitindo-se o rebaixamento equivalente a $\frac{1}{3}$ (um terço) com o máximo de 1,00m (um metro) no sentido da largura dos passeios” (Prefeitura Municipal do Recife, 2001). O que se vê é uma legislação que se preocupa, mesmo que de forma incipiente, com a relação dos novos projetos a serem licenciados e as suas relações com o entorno imediato.

A Lei dos 12 bairros versa ainda sobre o remembramento de terrenos para a construção dos edifícios, prática que nas décadas de 1980 e 90 contribuiu para a modificação da configuração urbana da cidade, assim como para com o

aumento do adensamento construtivo, na medida que residências unifamiliares eram lembradas para a construção de grandes edifícios, que abrigam um número muito maior de habitações. Como indicam Lacerda et. al., (2016, p. 106), para o caso de lembramentos na SRU 2, o gabarito máximo passa a ser de 36 metros, o equivalente a 12 andares.

Um outro aspecto tratado a partir da Lei dos 12 bairros é o da maior rigidez nas atividades geradoras de interferência no tráfego, ou seja, escolas, hospitais, e edificações com área superior a 100,00m². Em primeira instância a Lei estabelece uma maior quantidade de vagas de estacionamento, que devem estar localizadas dentro do lote do empreendimento, para que não se comprometa o fluxo de veículos em seus entornos imediatos. A localização dentro do lote faz com que, também, se evite carros estacionados dentro das calçadas, o que impede o fluxo contínuo dos pedestres.

Enquanto a lei de 1996 considerava empreendimentos de grande impacto aqueles de uso não habitacional com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m², a Lei dos 12 bairros passa a considerar empreendimentos de impacto de uso não habitacional aqueles com área construída superior a 5.000m², ou localizados em áreas com mais de 1 ha (um hectare). Na lei de 2001, são considerados uso não habitacional os empreendimentos como shopping centers, supermercados, centrais de carga e abastecimento, cemitérios e presídios, esses dois últimos, embora incorporados à lei, não são compatíveis com a ambiência da ARU. A Lei dos 12 bairros passa a considerar também empreendimentos de grande impacto de uso habitacional que estejam localizados em áreas com mais de 2ha (dois hectares). Resta analisar, agora, como todos esses aspectos foram incorporados nos projetos da época.

4.4.1 Edifício Terra Brasilis, arquiteto Bruno Ferraz, 2005

No projeto do edifício Terra Brasilis, de mais de quarenta pavimentos, localizado no bairro de Santana, presente no recorte da Área de Reestruturação Urbana e da SRU 1, do arquiteto Bruno Ferraz, é possível ver a influência da legislação de 2001 na prática projetual do fechamento do condomínio. Como pode ser visto a partir da imagem abaixo (Figura 75), detalhe da elevação sudoeste do condomínio, parte do muro do prédio apresenta detalhes construtivos que permitem uma certa visibilidade entre as dimensões pública e privada. No entanto, ao menos na elevação sudoeste, cerca de 50% do muro se caracteriza como uma fachada cega.

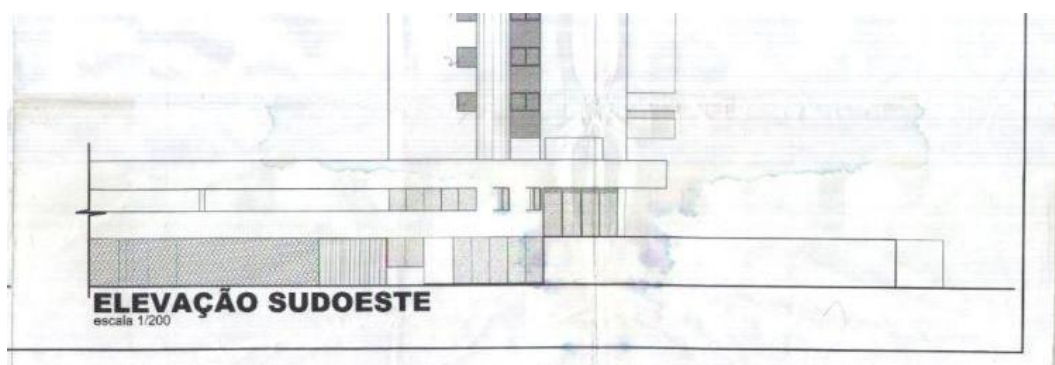


Figura 75 - Detalhe da elevação sudoeste do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2005).

A partir da leitura da Figura 76, abaixo, referente ao corte BB' do mesmo projeto, podemos perceber também que a prática projetual iniciada na década de 1970, em que os primeiros pavimentos se constituem como pavimentos vazados, é também explorada no projeto de 2005. Ou seja, embora o projeto possua elementos vazados em seu fechamento, os olhos da rua só começam a surgir a partir do terceiro pavimento, que como vimos durante o aporte teórico já possui uma relação mais indireta com o espaço público.

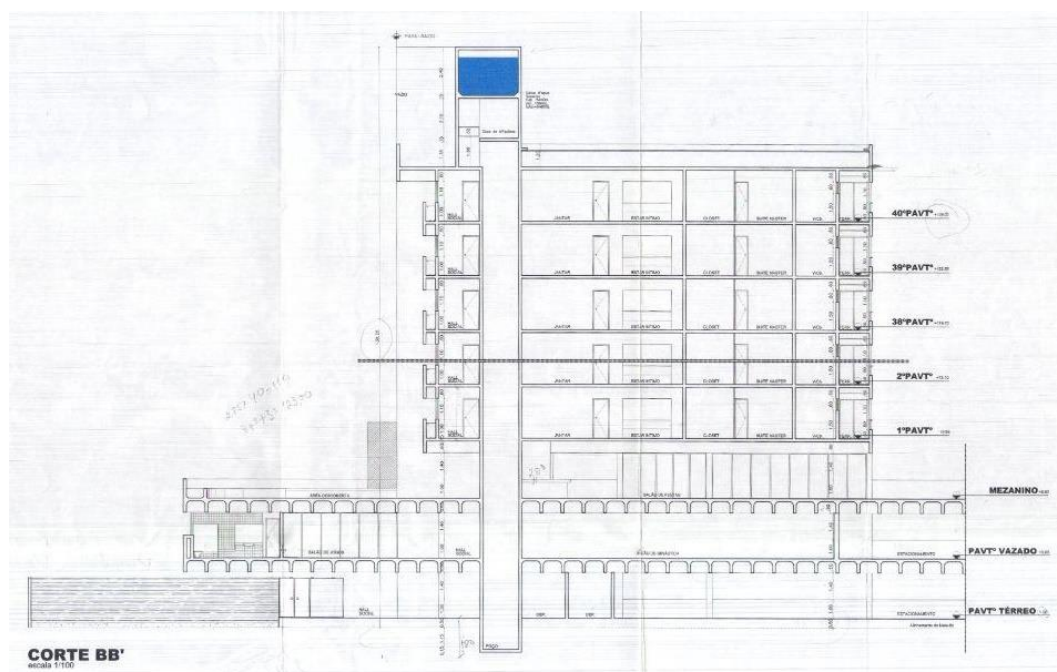


Figura 76 - Detalhe do corte BB' do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2005).

A planta de locação abaixo (Figura 77) nos mostra que a tendência dos anos 1990, da inclusão de programas de lazer dentro do objeto arquitetônico, por sua vez, também é encontrada no projeto de 2005. Elementos como piscina,

quadra poliesportiva e pista de cooper são introduzidos no espaço interno do condomínio. A partir da leitura dos diferentes aspectos projetuais, pode-se ser dito que a tendência projetual é de se fechar em si mesmo, de trazer os olhos da rua para dentro do condomínio e não ao contrário.

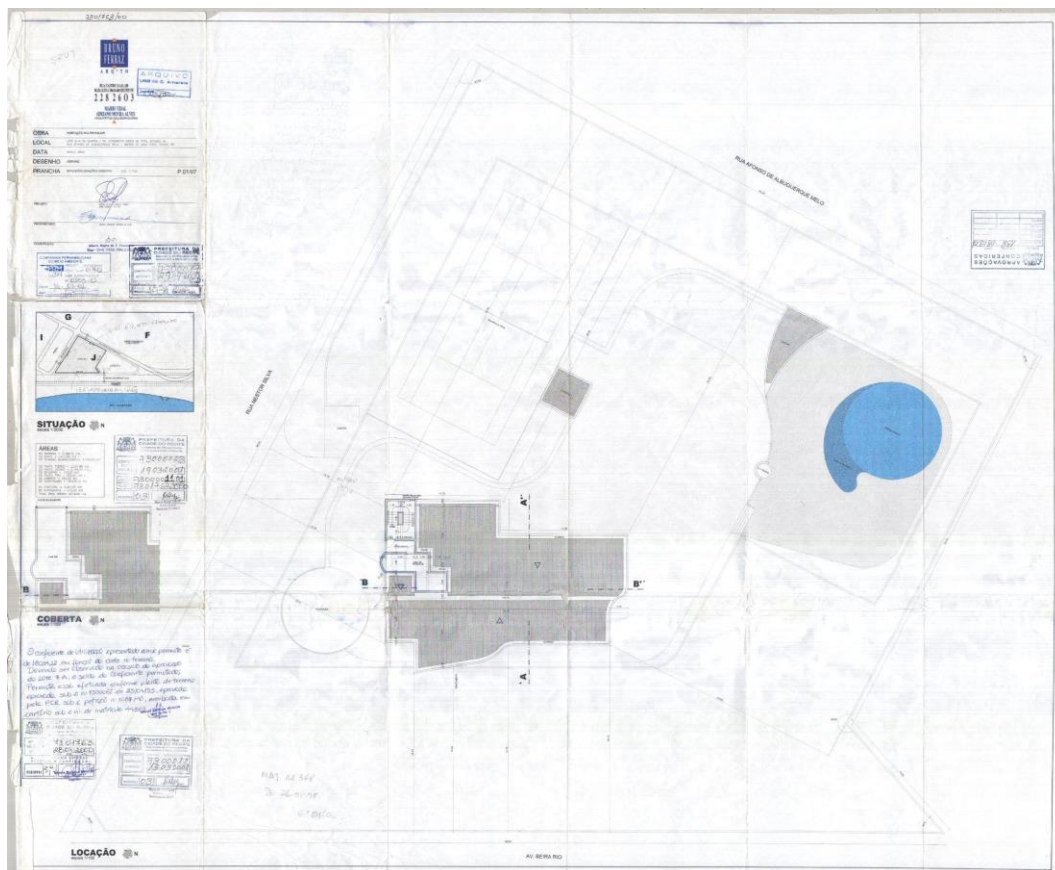



Figura 77 - Planta de localização do Edif. Terra Brasilis, do arquiteto Bruno Ferraz, 2005.

Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2005).

As figuras abaixo (compiladas no Quadro 12, abaixo) ilustram os espaços de transição da dimensão pública e privada do edifício Terra Brasilis. Embora a portaria esteja locada diretamente na calçada, ela não preconiza uma maior interação com a dimensão pública, por se fazer acessível apenas com o uso do interfone. Há espaços de espera, transição e antecâmara, acessíveis ao pedestre, no entanto, a calçada, como elemento de fluxo, perde espaço para a vegetação posta, que diminui consideravelmente o espaço para o fluxo do pedestre. Algo ainda mais acentuado pela presença de lixeira diretamente na calçada, na rua lateral. O muro também é um dos elementos que impactam negativamente essa relação, pois não permite a permeabilidade visual entre as dimensões. O ponto positivo, todavia, se constitui a partir do acesso de veículos que interrompe o fluxo apenas de forma parcial, por possuir espaço de espera para além da calçada.

Quadro 12 - Elementos da transição público/privada do edifício Terra Brasilis

	
<p>44 pavimentos, nega o entorno imediato. Um apartamento por andar. Volta-se para o. Nega relação com uma praça que se encontra ao lado.</p>	<p>Portaria elevada impedindo o contato imediato com o público.</p>
	
<p>Calçada utilizando a vegetação como obstáculo ao uso do pedestre.</p>	<p>Das 3 caixas murais, existem 2 recortes onde se utiliza parte da calçada confortavelmente: 1. a que fica em frente a portaria e ao acesso de veículos; 2. em frente aos portões de lixo e gás.</p>
	
<p>Vegetação reduz o espaço dedicado ao uso do pedestre.</p>	<p>Portas de acesso a lixo e gás abrindo diretamente para a calçada.</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.4.2 Edifício Jardins Christina Harley Lundgren, Rangel Moreira Arquitetos, 2009

No projeto para o edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, pode-se ser visto como a Lei dos 12 bairros preconizou um projeto arquitetônico de menor escala, se comparado aos demais projetos da década de 2000 aqui analisados até então. Composto por duas torres de 20 pavimentos, o projeto segue também as diretrizes propostas na lei de 2001, em que o espaço mural é composto quase que em sua totalidade por elementos vazados como o gradil, que permitem a visibilidade parcial entre os espaços público e privado. Há, ainda, o contínuo da prática projetista anteriormente analisada em que o primeiro pavimento é vazado e utilizado como estacionamento, o que faz com que os olhos das rua, criados a partir da localização de janelas nas fachadas, estejam presentes a partir apenas do terceiro pavimento. Esses aspectos podem ser visualizados a partir dos cortes e da planta de locação abaixo (Figura 78 e Figura 79).

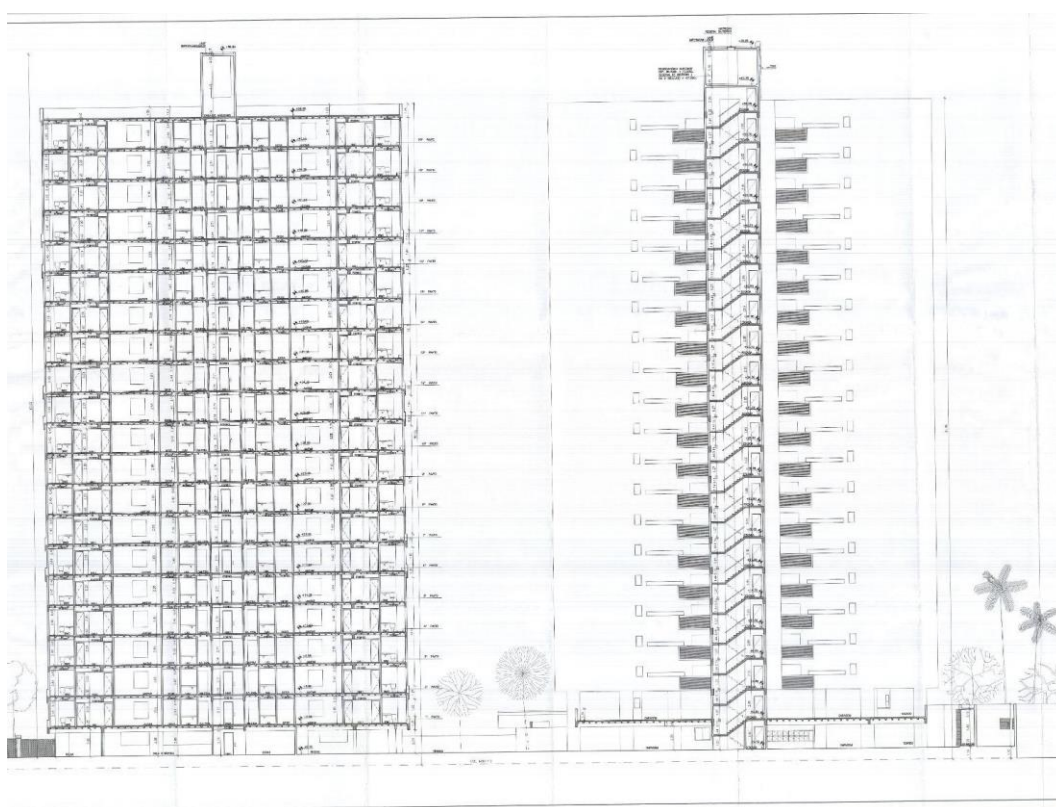


Figura 78 - Corte esquemático do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009. Fonte: Adaptado do Arquivo da Prefeitura do Recife (2009).

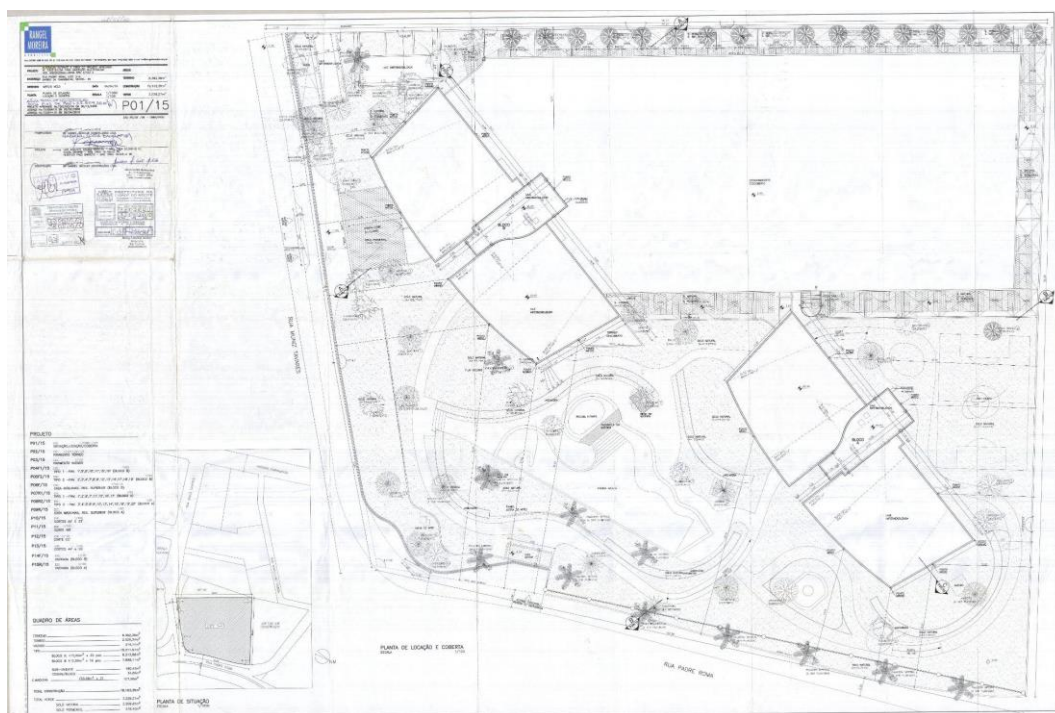


Figura 79 - Planta de locação do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2009).

Quadro 13 - Espaços de transição do edifício Jardins Christina Harley Lundgren, do grupo Rangel Moreira Arquitetos, 2009

<p>Torres menores, Lei dos 12 Bairros.</p>	<p>Lixeira recuada.</p>
<p>Portaria para as 2 torres - nível da calçada, com espaço de espera.</p>	<p>Calçada contínua e em excelente estado - uso de gradil na maior parte da caixa mural - portaria um pouco recuada.</p>

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

As imagens acima (Quadro 13) nos mostram também como os espaços de transição foram concebidos no projeto do edifício Jardins, a portaria está no nível da calçada e é acessível ao pedestre. A Calçada é construída de forma contínua e também acessível, há espaço de espera e espaços de transição entre as duas dimensões do espaço público e privado. Assim como, há um espaço recuado da calçada para a lixeira e para a entrada de carros. Ou seja, esses dois elementos não se constituem como impeditivos para o fluxo contínuo dos pedestres.

4.4.3 Edifício Aurora da Jaqueira, Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017

No projeto para o edifício Aurora da Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, de 2017, é possível visualizar a influência da Lei de 2001 em um projeto de menor escala, devido, também, à locação em um lote de menores dimensões.

A característica do lote determinou uma implantação sem equipamentos de lazer, como característico dos projetos da época, porém com cerca de 40% do lote destinado à implantação de áreas verdes, como é possível ver a partir da planta de locação abaixo (Figura 80).

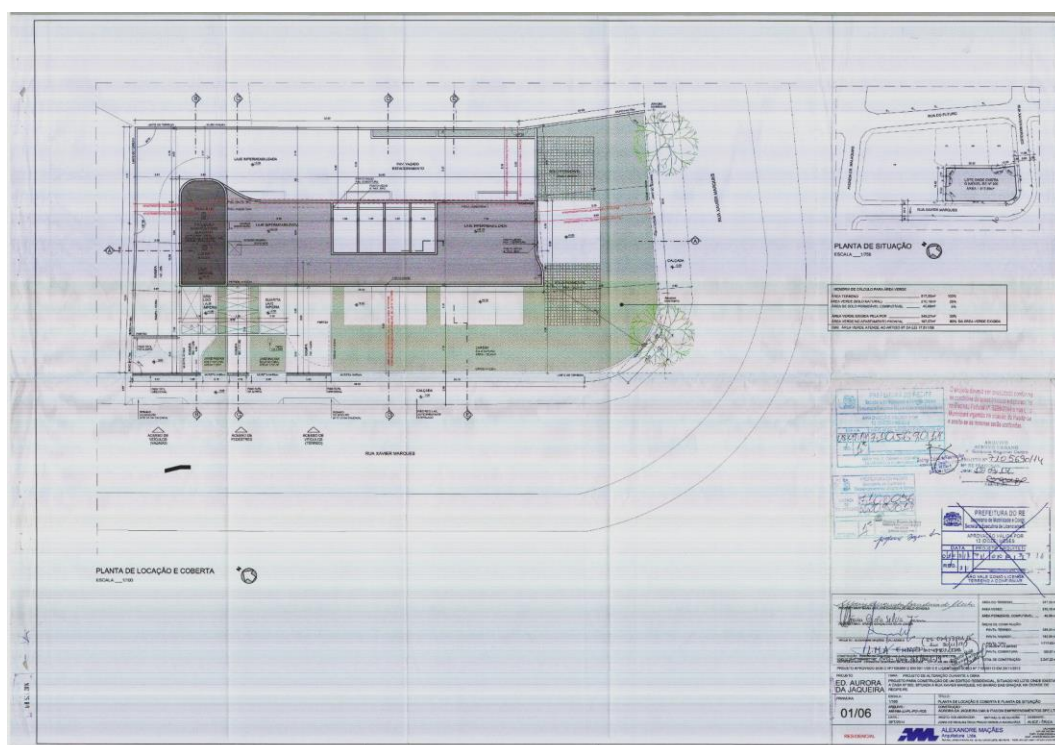


Figura 80 - Planta de localização do edifício Aurora Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2017).

A partir da leitura das fachadas do projeto (Figura 81, abaixo), é possível notar também como a lei de 2001 influenciou não apenas a escala do projeto, de doze pavimentos, assim como no projeto da caixa mural, que apresenta elementos vazados que permitem a permeabilidade visual entre as dimensões do espaço público e privado. O primeiro pavimento, segue a tendência dos projetos da época de ser voltado à localização do estacionamento, enquanto os demais pavimentos apresentam janelas voltadas ao espaço público.



Figura 81 - Fachadas do edifício Aurora Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (2017).

As imagens (compiladas no Quadro 14, abaixo) nos mostram como os elementos de transição das dimensões público e privada se materializam no projeto arquitetônico do edifício e de sua relação com o entorno imediato. A portaria está posicionada na altura do usuário e posicionada ao lado da rampa de acesso, além de ser constituída de janelas de vidro, o que – embora não permita a visualização do espaço público para o privado – permite que a janela possa ser aberta para um maior contato entre tais dimensões.

Há espaços de espera e transição, planos, e acessíveis para o pedestre, embora não exista antecâmara. O caminho se faz de maneira contínua por toda o passeio (calçada), que é plano e traz elementos facilitadores de acessibilidade. A localização da lixeira, assim como da entrada de veículos, se faz recuada em relação à calçada, o que não impede a circulação dos pedestres.

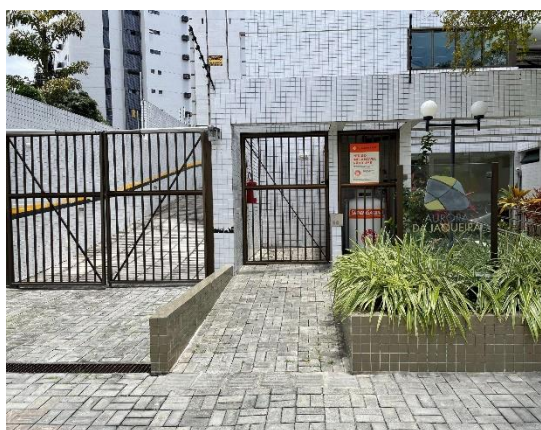
Quadro 14 - Espaços de transição do edifício Aurora da Jaqueira, do grupo Alexandre Mações Arquitetura Ltda, 2017



Locação do edifício com a área de serviço voltada a rua e a social para o lote ao lado.



Calçada contínua com acessibilidade.



Lixeira recuada não criando obstáculos de odor ou físicos para os pedestres.



Portaria na altura do usuário e com janelas de correr para uma interação visual. Uso de rampa para chegar à portaria.



Caixa Mural toda em gradil, fornecendo permeabilidade entre os atores.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

4.5 Síntese do capítulo: O Recife segue o ritmo nacional

O presente capítulo buscou montar uma análise histórica de como os edifícios multifamiliares em altura foram sendo projetados e construídos na cidade do Recife. Os diferentes períodos analisados foram elucidativos ao nos mostrar que o padrão identificado para o nível nacional, e mais especificamente da cidade de São Paulo, foram, de certa forma, difundidos também na cidade do Recife. Alguns períodos, no entanto, foram sensivelmente diferentes na cidade. Em primeiro lugar, o estilismo encontrado nas primeiras décadas do século XX não gerou impactos nas torres verticais da cidade, uma vez que essas foram sendo construídas apenas a partir da década de 1950, a partir das diretrizes do movimento modernista. Todavia, se os primeiros edifícios da cidade têm a linguagem modernista para o seu projeto, devido a lacunas da legislação urbanística, a volumetria dos edifícios correspondiam, em um primeiro momento, aqueles encontrados na cidade de São Paulo de início do século: uma vez que os edifícios ocupavam todo o lote em que eram locados. Foi a prática construtiva que foi, pouco a pouco, modificando, também, a legislação urbana da cidade. Foi também no apogeu da prática projetiva modernista que vimos os primeiros edifícios se constituírem como de uso misto, com volumes horizontais térreos sendo destinados aos mais diferentes usos, e volumes verticais sendo destinados ao uso familiar.

Em relação aos agentes imobiliários, uma outra questão se mostra diferente na cidade do Recife. Nela, não houveram fortes ações do Estado para a produção de torres multifamiliares de mais de sete andares destinadas à habitação social, ou financiadas por instituições como o BNH. Os agentes imobiliários, por meio dos arquitetos modernistas, tiveram um papel também diferenciado na cidade, ainda nas primeiras décadas de estudo 1950-60: foram eles que preconiza legislações urbanas que bebiam dos preceitos modernistas, e que permitiram, de certa maneira, uma maior plasticidade das volumetrias das obras. O trato da plasticidade, foi, nesse momento, em conjunto com a utilização de térreos em pilotis, uma das práticas que propiciaram um maior diálogo com o entorno construído, uma vez que permitiu novas visuais criadas para os olhos da rua - ou seja, para o alocamento de janelas e varandas.

No recorte mais recente da produção das torres verticais multifamiliares, um outro agente imobiliário influenciou indiretamente essa produção: a própria população. É dito que é uma influência indireta, pois embora tenha havido uma

movimentação para a proibição da construção de grandes torres, a população buscou agir em cima da legislação urbana, e não no projeto dos edifícios, esses, que como foi visto, estavam passando por processo de racionalização e estandardização, como ocorria também em contexto nacional. Tal processo, em que o papel do arquiteto foi eclipsado, teve como base a legislação datada de 1996, permissiva no tangente à construção de torres, que pouco dialogam com o seu entorno. Foi por meio da movimentação social que a legislação pode ser modificada na década seguinte, o que preconizou edifícios com um maior diálogo com seu entorno: menos enclausurados em si mesmos, e com uma escala que converse mais com o bairro onde estão localizados. Esse processo, de feitura da legislação conhecida como dos 12 bairros, será mais bem explorado no próximo capítulo acerca do bairro de Casa Forte.

5 CASO DE ESTUDO: O BAIRRO DE CASA FORTE E OS DIFERENTES PADRÕES DE ADENSAMENTO URBANO

Após a contextualização histórica da cidade do Recife frente ao contexto nacional quanto aos processos de transformação das relações espaciais e de uso de condomínios verticais, a pesquisa aqui apresenta enfoca, então, o caso específico de um bairro para compreensão de outras nuances e de pistas projetuais para futuros desenvolvimentos. A análise se dá a partir do estudo de caso realizado no bairro de Casa Forte, na Zona Norte da cidade de Recife (Figura 82).

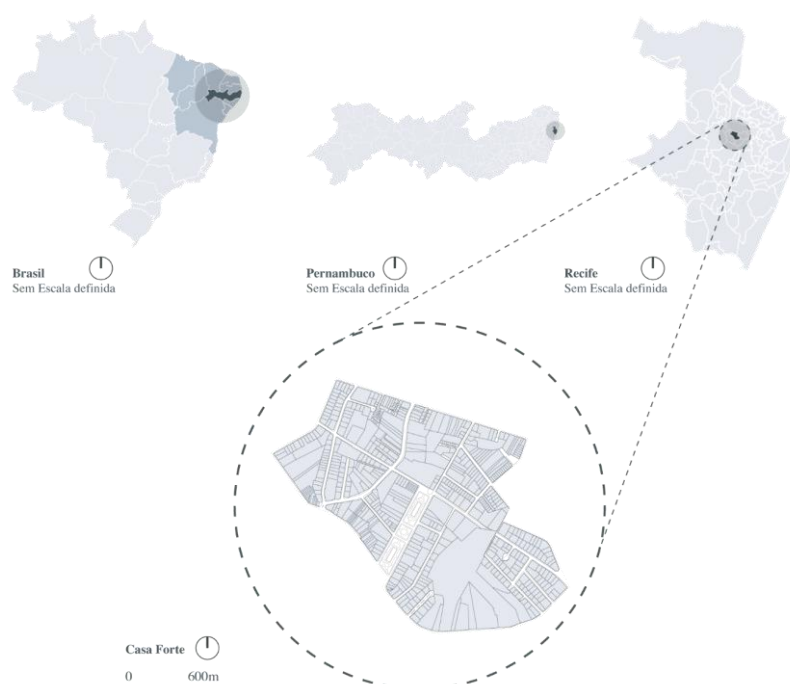


Figura 82 - Mapa de Localização do bairro de Casa Forte, na cidade de Recife – PE.

Fonte: Elaboração própria (2022).

Por se configurar como um bairro de diferentes tempos históricos de adensamento urbano (conforme indicado na Justificativa), o que por sua vez responde a influência e autonomia de diferentes agentes imobiliários, o estudo de caso no bairro de Casa Forte foi feito a partir da análise comparativa dos projetos agrupados por ano de projeto e construção dos objetos arquitetônicos. Assim, os sessenta e dois (62) edifícios existentes com – ao menos – seis pavimentos, no bairro foram codificados (Bardin, 2004) nos seguintes recortes históricos, que podem ser visualizados na Figura 83: I. Década de 1970, 8 edifícios; II. Década de 1980, 14 edifícios; III. Década de 1990, 16 edifícios; IV. Anos 2000, 24 edifícios.

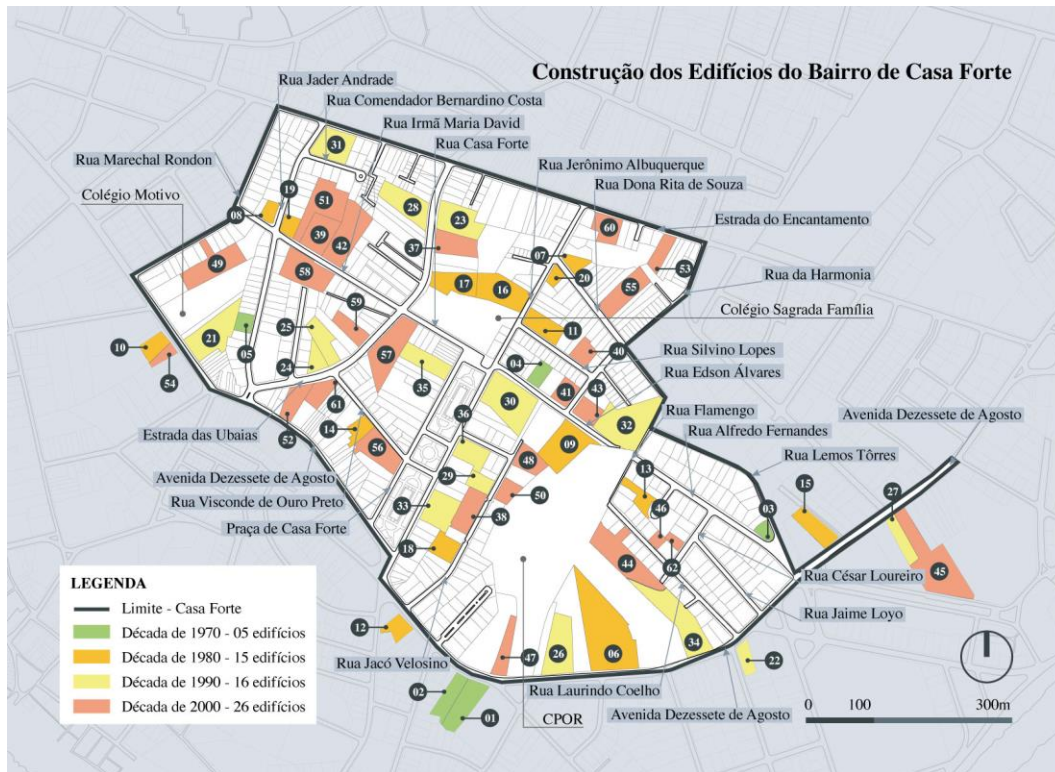


Figura 83 - Mapa de Localização dos casos em estudo por décadas de construção..

Fonte: Elaboração própria (2023).

O mapa acima nos mostra como alguns dos objetos em estudo estão para além da delimitação oficial do bairro de Casa Forte, pela Prefeitura Municipal de Recife. Isso acontece, pois o nosso entendimento de bairro não se dá a partir dos limites administrativos, mas, sim, a partir dos preceitos postos por Kevin Lynch, que considera o bairro como partes da cidade com atributos que compõem uma ambiência única, como a composição de texturas, espaços e formas, assim como dos tipos de edificação (Lynch, 2011). Por isso, a escolha dos condomínios verticais multifamiliares que estão nas bordas dos limites administrativos, pois estes também compõem a ambiência do bairro.

Para que se compreenda o contexto urbano comum a todos os edifícios analisados neste estudo de caso, este capítulo inicia pela evolução histórica do bairro, o qual se origina a partir do desmembramento de um extenso lote de engenho do período colonial que lhe dá nome, construído no leito do Rio Capibaribe ainda no século XVI. A segmentação proposta para a categorização do bairro acompanha essa evolução e dá sequência à organização do capítulo, trazendo a análise dos edifícios.

5.1 Razões Históricas e o parcelamento do solo

Ao longo das várzeas do rio Capibaribe, canaviais e engenhos foram surgindo durante a ocupação da cidade do Recife. Dentre eles, o Engenho Casa Forte, o Monteiro e o de Apipucos. Tais engenhos deram lugar a pequenas aglomerações ou povoações que, ainda hoje, guardam seus nomes de origem.

O Engenho existiu por dois séculos e meio e com a morte de seu último proprietário os diversos herdeiros, confirmando a vocação da campina que daria lugar à Praça de Casa Forte, ao dividirem as terras em sítios, cederam à comunidade o terreno em frente à Igreja, "não só para aformosear a mesma igreja, e servir de praça ou feira para o futuro, como para perpetuar a lembrança da segunda vitória que nele alcançaram os brasileiros contra os holandeses" (Costa, 2001, p. 65) A Campina fazia parte do antigo Engenho e era destinada ao uso coletivo e ali se davam as comemorações de Natal e Ano Novo, bem como os encontros e as trocas (Costa, 2001), como se exemplifica na



Figura 84 - Campina de Casa Forte. Fonte: Fundação Joaquim Nabuco (s/d).

No final do século XVIII, com o declínio da cana-de-açúcar, as aglomerações de Casa Forte, Apipucos e Monteiro principiaram a se estender, acompanhando a subdivisão de seus "sítios", dando origem a localidades como Casa Forte e Poço da Panela. Em 1935, Roberto Burle Marx, rompe com a tradição, até então comum de se fazer jardins nos moldes europeus e projeta o Jardim de Casa forte com espécies da Mata Atlântica e da Amazônia, de forma que esse espaço público, além do seu uso como praça passa a ser um divulgador da flora brasileira, até então ignorada no projetos de jardins (Costa, 2006).



Figura 85 - Casarios existentes na grande área do Engenho Casa Forte, hoje bairro Poço da Panela. Fonte: obra do artista plástico Mano Victor, 2008.

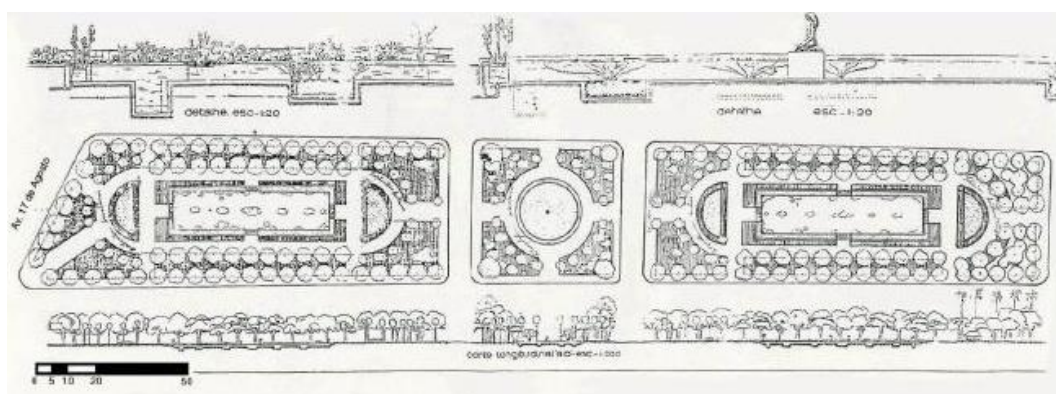


Figura 86 - Desenho de Burle Marx da Praça de Casa Forte. Fonte: Fundação Joaquim Nabuco (1935).

Esse Jardim de Casa Forte é a atual Praça de Casa Forte, tombada pelo IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Natural, e carrega consigo, além do verde, toda uma simbologia de tradição e status, sendo bastante valorizado pelo mercado imobiliário.

Formado originalmente por residências horizontais unifamiliares, o entorno da Praça de Casa Forte assistiu a alterações em suas residências e, a partir de meados dos anos 90, com crescimento da violência urbana, um processo de substituição de casas por condomínios verticais, alguns com até 40 andares, com grande apelo de lazer e segurança dentro de seus muros.



Figura 87 - Vista, da área de serviço, da Praça e da Matriz de Casa Forte, do 14º andar do edifício Freguesia de Casa Forte - arranha-céu de 40 andares. Fonte: Acervo pessoal da autora (2020).

Lacerda et al. (2000, p. 115) sintetiza o processo de transformação do bairro:

O deslocamento das habitações nobres do centro da cidade para os bairros periféricos deu uma nova significação ao conjunto urbano denominado Casa Forte, que se tornou um lugar elegante, acolhedor da burguesia rica e refinada. Os anúncios nos jornais locais indicavam a valorização das casas dentro de chácaras, ou “sítios”, e de espaçosos quintais, onde havia pomares e até mesmo pastagens. Através da história, de geração em geração, a identidade urbanística desse bairro se construía, se materializava numa mistura de realidade e ficção, em que simultaneamente transitavam a história e o desejo de permanência. O bairro conhecerá transformações; não obstante, sua essência estava lá desde o início: um bairro tranquilo, verde, próximo da natureza. (Lacerda et al., 2000, p. 115)

A partir do período de 1940 a 1960, vários “sítios” passam a ser loteados. Nos anos 1960, o ritmo de parcelamento de antigos “sítios” diminuiu, já que a quase totalidade dos grandes patrimônios fundiários de Casa Forte encontrava-se, nessa época, loteada. A partir de então, assistiu-se a um processo de desmembramento de grandes lotes que haviam resultado do parcelamento dos sítios em dois ou três lotes menores para a venda ou para a repartição entre herdeiros.

Esse processo permitiu que, ao lado da burguesia refinada, surgisse uma classe média formada por intelectuais, artistas e funcionários públicos, que veio atraída não apenas pelas qualidades do bairro, mas também pela presença nesse

bairro da Fundação Joaquim Nabuco (Fundaj) e pela proximidade com a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene) e as duas Universidades Federais localizadas na cidade. Lacerda et al., (2010 p. 115) ressalta ainda a forma de convivência que existia no bairro:

Esses segmentos sociais conviviam com outros de menor renda que foram ocupando espaços nessa área, sobretudo às margens do rio Capibaribe. A estrutura peculiar espacial do bairro, até então essencialmente horizontal, explicitava as relações sociais, não apenas entre os diferentes grupos, mas também as relações interpessoais, como se pode constatar pelo depoimento, por exemplo, do dramaturgo Ariano Suassuna, morador do bairro onde também se localizava a favela a Vila do Chacon. Diz Suassuna: 'Eu imediatamente estabeleci uma relação paternalista com seus habitantes. Eu me transformei em médico, policial e pai. A favela quase desapareceu, mas eles são loucos por mim. Alguns se consideram o meu anjo da guarda.' (Lacerda et al., 2010 p. 115)

Atualmente, se tomarmos em consideração a relação entre os moradores do enclave fortificado Edifício Alameda Casa Forte e a vizinha Zona de Interesse Social Vila do Vintém, verifica-se um total distanciamento, pois enquanto os moradores da Vila Vintém trabalham no Shopping Center e no Supermercado, vizinhos e funcionários desses centros comerciais frequentando os bares e serviços oferecidos na comunidade (CAU/BR, 2013), movimentando a região e reduzindo a sensação de insegurança, observa-se um relativo isolamento do condomínio residencial Edf. Alameda Casa Forte, que possui uma menor relação com o seu entorno.

Assim sendo, é interessante ressaltar que a Vila do Vintém exerce hoje essa função de servir de contrapeso aos enclaves fortificados existentes na região, pois enquanto a cidade formal se fecha por conta da insegurança, a cidade informal permanece aberta ao seu entorno.

Dessa forma, a relação social entre a classe média e os segmentos sociais de baixa renda, mediada pela estrutura espacial, vai se reduzindo e aumentando a segregação sócio-espacial. Além disso, as ruas, as esquinas, os bares, as padarias e a Praça de Casa Forte, esta última um espaço acolhedor, projeto feliz do arquiteto Roberto Burle Max, facilitavam a convivência dos seus habitantes. Eram espaços que lhes ofereciam oportunidades de confrontar sua identidade e, assim, fazer parte do simbolismo desse conjunto, simbolismo que seria, em um futuro próximo, ameaçado, mediante a iminente destruição da sua tipologia principal (Lacerda, 2010). O mapa a seguir (Figura 88) nos dá uma ideia da forma

que se dá o uso e a ocupação do solo na atualidade, nos mostrando que a vocação residencial do bairro ainda se constitui como uma realidade para o bairro:

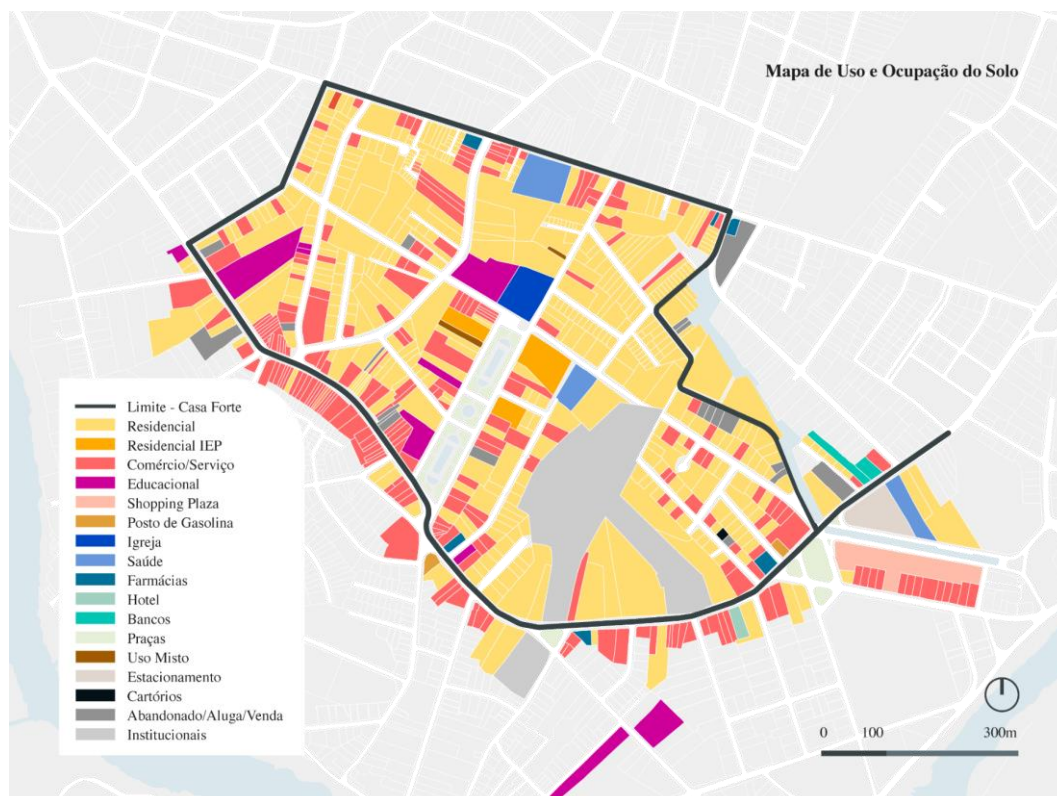


Figura 88 - Mapa de Uso e Ocupação do bairro de Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

5.2 1ª Fase de Verticalização – 1970: uma apologia à herança agroaçucareira

Como indicam Lacerda et. al (2018), o Conjunto Urbano de Casa Forte - ou seja, os bairros de - Santana, Monteiro, Parnamirim, Apipucos, Poço da Panela e Casa Forte - manteve até o ano de 1982, uma configuração horizontal, uma vez que 82,4% da sua área construída correspondia a edificações de até quatro pavimentos. Todavia, como veremos a seguir, a década de 1970 correspondeu ao início de verticalização do conjunto urbano, em especial no bairro de Casa Forte, em que os lotes que nas décadas de 1940 e 50 haviam sido desmembrados, agora passam pelo processo inverso: “era necessário lembrar os terrenos para que suportasse as operações imobiliárias. Essas operações resultaram em edifícios (...) [que imprimiram] um ar de modernidade aos bairros. Modernidade, no entanto, contrariada pelos nomes dos edifícios (Monjolo Sagarana, Porta d’Água, Baraúna, Canavial....)” (Lacerda et al, 2018, p. 59).

Até o início da década de 1960 a legislação que imperava sobre o bairro de Casa Forte, a de 1961, o entendia como uma porção suburbana da cidade. Ainda de acordo com Lacerda et. al, (2018), em tal legislação não havia sido estabelecido ainda um coeficiente de utilização mínimo, ao mesmo tempo em que a taxa de ocupação, para edifícios com mais de dois pavimentos era a de 33% do lote total, além da área máxima total de construção, que deveria ser igual até duas vezes a área do terreno, com um coeficiente máximo de 2,0. Com tais dados em mente, poderemos analisar agora a forma como foram construídos os edifícios da década de 1970 no bairro de Casa Forte, assim como a situação atual dos elementos de transição de tais edifícios, analisados por meio da matriz construída ainda no Capítulo 2. Começaremos pelo edifício Banguê lançado em 1975.

5.2.1 Edifício Banguê, 1975, Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello arquitetos

O edifício Banguê foi projetado ainda em 1973, pelos arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello, e construído em 1975 pela Correia Amado Construções Ltda. A Figura 89, abaixo, mostra a localização do edifício no bairro de Casa Forte, que nos mostra que o edifício está locado fora dos limites legais do bairro. No entanto, o seu entorno e a própria rua em que está locado estão localizados dentro do bairro.

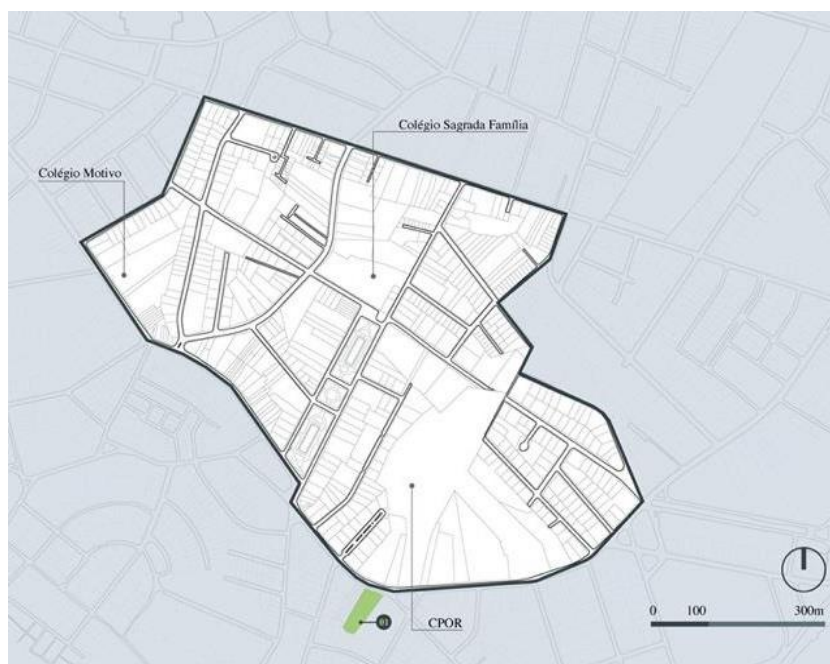


Figura 89 - localização do edifício Banguê no bairro de Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

Assim como indicado pela legislação em vigência - a Lei de 1961 - a construção total do empreendimento corresponde a 4.104,00m², enquanto a área do terreno de 3.000,00m² permitiria até 9.000m² de construção, ou seja, o coeficiente seria de no máximo 3. O que nos mostra que nesse momento o projeto de edifícios no bairro não prezava pelo aproveitamento máximo da área construída. Como é possível ver no recorte abaixo, do Diário de Pernambuco de 1975, edição 00119, o edifício Banguê foi comercializado como uma solução ao perigo das enchentes no Aristocrático bairro de Casa Forte. O recorte do jornal (Figura 90) nos indica ainda que a área dos apartamentos era de 360m² o que mostra que nessa primeira fase de verticalização do bairro, acontece algo parecido com o visto na cidade de São Paulo: os apartamentos prezam por grandes espaços que mimetizam a antiga forma de morar individual de uma demografia específica da cidade: a burguesia. Isso, pois, em 1975 o salário mínimo era de 532 cruzeiros, sendo as prestações do edifício quase dez vezes maior do que o salário mínimo: 6.058,00 cruzeiros.



Na Aristocrática Casa Forte Surge o "Edifício **BANGUÊ**"

EM FASE FINAL DE ACABAMENTO

SÓ 6 PAVIMENTOS COM 12 APARTAMENTOS

Terraço, duas salas, 4 quartos sociais, dois banheiros sociais, cozinha, despensa, terraço de serviço, dependências de empregadas, duas ou 3 garagens

Área do Apartamento 340m²
Área do Terreno 3.000m²
Recuo da Avenida 24 metros
PREÇO FIXO

Visite um apartamento pronto e verifique pessoalmente a beleza do prédio, a qualidade do acabamento e o conforto que lhe oferece.

AV. 17 DE AGOSTO JUNTO AO N.º 1117 - CASA FORTE
PLANTÃO DE VENDAS NO PRÓPRIO PRÉDIO ATÉ AS 22 HORAS

Construção e Incorporação
Correia Amado Construções Ltda.
Engenheiro Responsável:
Dr. Alvaro Mota Correia Amado

 **Imobiliária Nordestina Ltda.**
Av. Conde de B. Vista, 1632
Fone: 21-188 PABX
Recife - PE.

Figura 90 - Recortes de jornal com propaganda do edifício Banguê. Fonte: Diário de Pernambuco (1975).

A planta de locação abaixo (Figura 91) nos mostra como o edifício foi centralizado no meio do terreno, com cerca de 24 metros de afastamento até a rua principal.

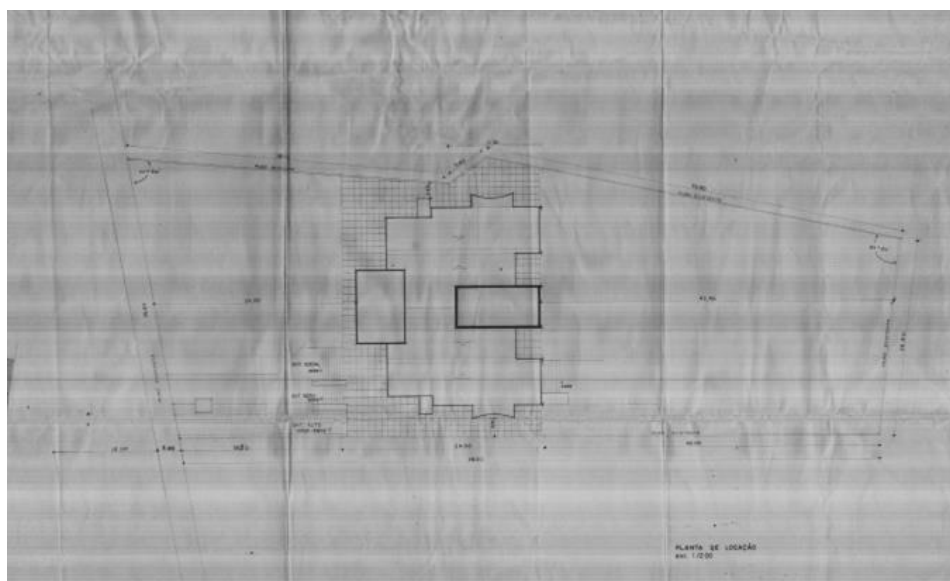


Figura 91 - Planta de locação do edifício Banguê, 1973. Fonte: Arquivo da Prefeitura da cidade do Recife (1973).

No entanto, os apartamentos, assim como as janelas posicionadas, estão virados para a rua principal, o que faz com que os olhos para a rua sejam criados, como pode ser visto a partir da fachada original (Figura 92) e da fotografia que representa o estado atual do edifício (Figura 93).

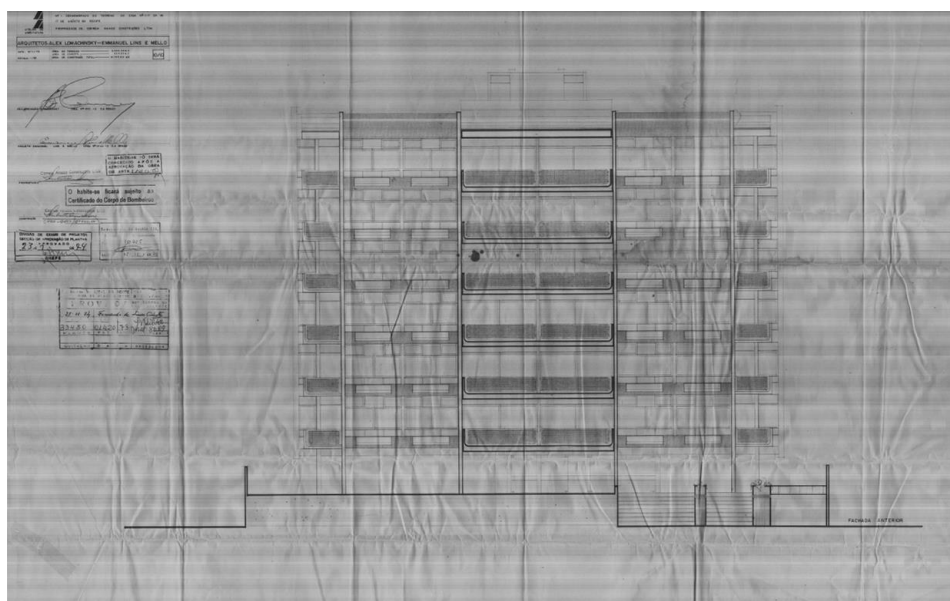


Figura 92 - Fachada do edifício Banguê, 1973. Fonte: Arquivo da Prefeitura do Recife (1973).



Figura 93 - Estado atual do edifício Banguê, 2023. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Diferentemente do que era comum para a época, o edifício Banguê não tem seu pavimento térreo composto por pilotis. Na realidade, como pode ser visto a partir da fachada apresentada acima, há um corte no terreno fazendo com que o pavimento térreo esteja acima do nível da calçada. O acesso ao edifício é feito então por meio de uma escada. A visibilidade do percurso de acesso é permitida a partir da colocação de portões metálicos vazados, interrompendo o muro, o que garante certa permeabilidade visual.

A fotografia abaixo (Figura 94), que representa a vista de quem se situa no sexto e último pavimento do edifício, nos mostra que ainda é possível inferir um contato visual entre quem está dentro do condomínio, no interior edifício, e o seu entorno imediato, devido a locação do prédio que prioriza a rua em que está locado. O jardim do condomínio também intensifica tal conexão visual, posicionando arbustos baixos e poucas árvores em seu interior.



Figura 94 - Vista do sexto andar, para a rua, do edifício Banguê. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

O edifício Banguê é, também, o primeiro a ser analisado por meio da matriz montada ainda no Capítulo 2 do presente estudo. Como pode ser visto na tabela abaixo, o banguê, após análise de todas as categorias da dimensão dos espaços públicos e privado, pontuou de forma positiva com mais de 10 pontos (Tabela 5). A seguir, discutiremos como essa pontuação foi estabelecida, de forma que a análise possa dar base, também, aos demais prédios que serão analisados a seguir.

Antes da análise dos atributos do edifício Banguê, no entanto, precisamos relembrar a questão da autossuficiência indicada no subcapítulo 2.1.3. Apontamos que alguns edifícios teriam sua pontuação totalmente modificada devido a tal categoria. Dessa forma, as pontuações serão explicitadas com e sem a categoria da autossuficiência, para que o leitor possa identificar como a categoria indiretamente influencia na pontuação geral dos edifícios. Dito de outra forma: apresentar os elementos de autossuficiência nos edifícios não faz com que obrigatoriamente seus condôminos optem por eles.

Acerca do edifício Banguê, começaremos a partir da categoria da dimensão do espaço privado, “interface”. O edifício foi locado virado para a rua, com afastamento de 24m para com a Av. Dezanove de Agosto, o que faz com que se crie um bom ângulo de visão entre as duas dimensões - da calçada para o prédio e vice-versa. Em relação a caixa mural, o projeto tem o cuidado de mesmo com a presença de muros com mais de dois metros de altura, ter ainda elementos

que permitam a interação entre os pedestres, com a inclusão de elementos vazados, como os portões, além de a vegetação interior ao prédio servir, também, para o sombreamento parcial da calçada, melhorando a possibilidade de fluxo dos pedestres. Dessa forma, devido aos elementos vazados e ao muro com fachada cega, tal elemento pontua de forma neutra (zero) na matriz de análise.

Em relação ao fluxo de carros, o edifício possui um espaço de transição, que permite que o veículo possa esperar sua vez antes da calçada. O que torna o fluxo de pedestres mais contínuo em tal elemento. O espaço para o lixo também fica interno ao edifício, o que faz com que o fluxo da calçada não seja descontinuado devido ao alocamento de lixo. Tanto o fluxo de carros, quanto a questão da lixeira são elementos que também pontuam positivamente na categoria “interface”, ambos com pontuação máxima de um (1) ponto.

Os espaços de transição são característicos da sua época. Na década de 1970 não era tão comum a utilização de artifícios de proteção como a antecâmara. Não há também, também, a presença de guarita, tendo apenas uma mesa no hall de entrada, como base de apoio para o porteiro que fica percorrendo toda a edificação. O espaço de espera para o pedestre é generoso, não suprimindo o espaço da calçada e o seu fluxo. Entre tais elementos destacados, apenas a escada pontua de forma negativa, tanto por não oferecer espaços de sombreamento, quanto por não ser, também, acessível, pontuando menos um (-1). Os demais elementos, espaço de espera e jardim, pontuam positivamente um (1). A categoria dos espaços de transição, assim, pontua também apenas com o valor de um (1). Pontuação “anulada” pela pontuação negativa menos um (-1), do item de análise dos espaços de lazer, que pontuam negativamente apenas com o salão de festas.

O último item de análise, a calçada, pontua positivamente, por possuir cerca de três metros de largura e ter caminho contínuo, cada um desses itens pontuando no valor de um (1), apenas a falta de acessibilidade pontua de forma negativa com o valor de menos um (-1). Ou seja, o item de análise da calçada pontua de forma positiva com o valor de um (1). Dessa forma, temos a pontuação final no valor de cerca de dez pontos positivos. O que faz, segundo a nossa análise, que o edifício Banguê se torne um expoente de boas práticas do projeto arquitetônico de condomínios residenciais no bairro de Casa Forte. Todos os itens de análise e seus valores para o edifício abordado neste tópico são sintetizados na Tabela 5, p.136.

Tabela 5 - Matriz de análise para o edifício Banguê, de 1975

Matriz de Análise do Edifício Banguê					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,7	1,7
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	1	1
			Locação da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
	Espaço Gourmet	0	-		
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	0	0
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	0	0
			Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	0	0
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	+ 8,70	+ 9,70

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.2.2 Edifício Sensala, 1978, Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello arquitetos

Três anos à frente do lançamento do edifício Banguê, em 1978, os mesmos arquitetos - Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello - projetam o edifício Sensala, também situado às margens do bairro de Casa Forte, sendo o edifício virado para o bairro. A Figura 95 localiza o edifício em relação ao bairro, enquanto a Figura 96 traz uma peça publicitária veiculada no Jornal Diário de Pernambuco.

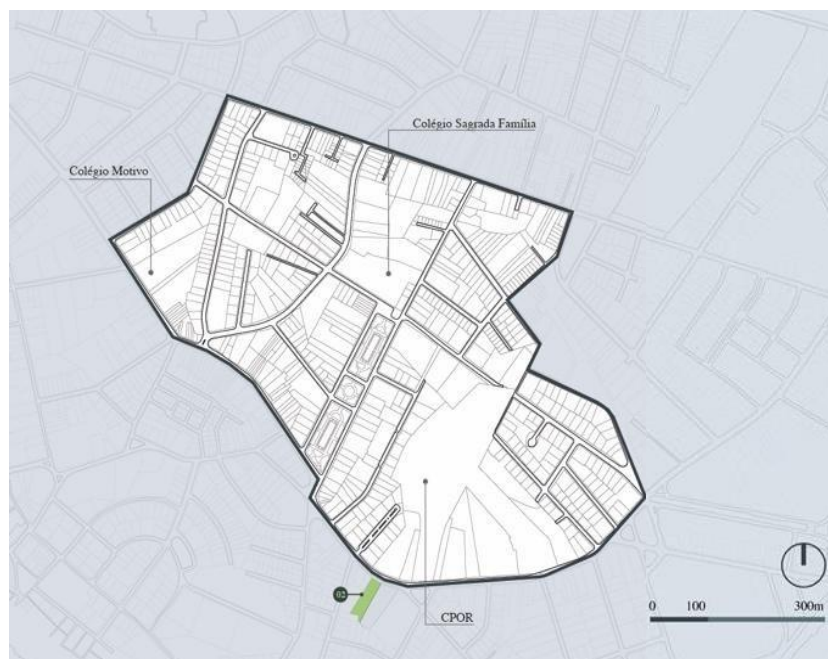


Figura 95 - Localização do edifício Sensala no bairro de Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

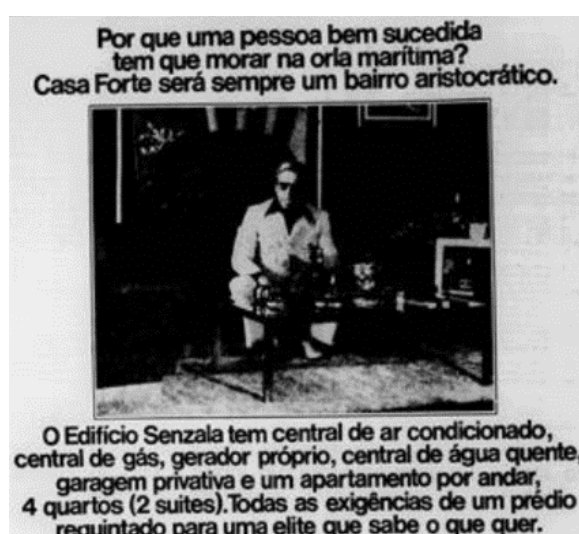


Figura 96 - Propaganda imobiliária para o edifício Sensala. Fonte: Diário de Pernambuco, 1979.

Com uma área de terreno de aproximadamente 20 mil metros quadrados, o edifício tem uma área de construção quase três vezes o tamanho do terreno, como era permitido a partir do coeficiente máximo de três, proposto pela legislação de 1961. Como acontece com o edifício Banguê, o edifício Senzala foi comercializado como uma ode à forma da aristocracia de viver no bairro de Casa Forte, como pode ser visto a partir do recorte do jornal Diário de Pernambuco abaixo, em que o edifício Senzala aparece como aquele que possui “todas as exigências de um prédio requintado para uma elite que sabe o que quer” (Diário de Pernambuco, 1979).

A planta de locação nos mostra - assim como acontece com o edifício Banguê - que no edifício Senzala foi priorizado a locação do espaço posterior para a criação de um grande quintal, elemento que historicamente estava presente no bairro, o que nos mostra uma certa permanência projetual na nova forma de morar da “aristocracia” recifense.

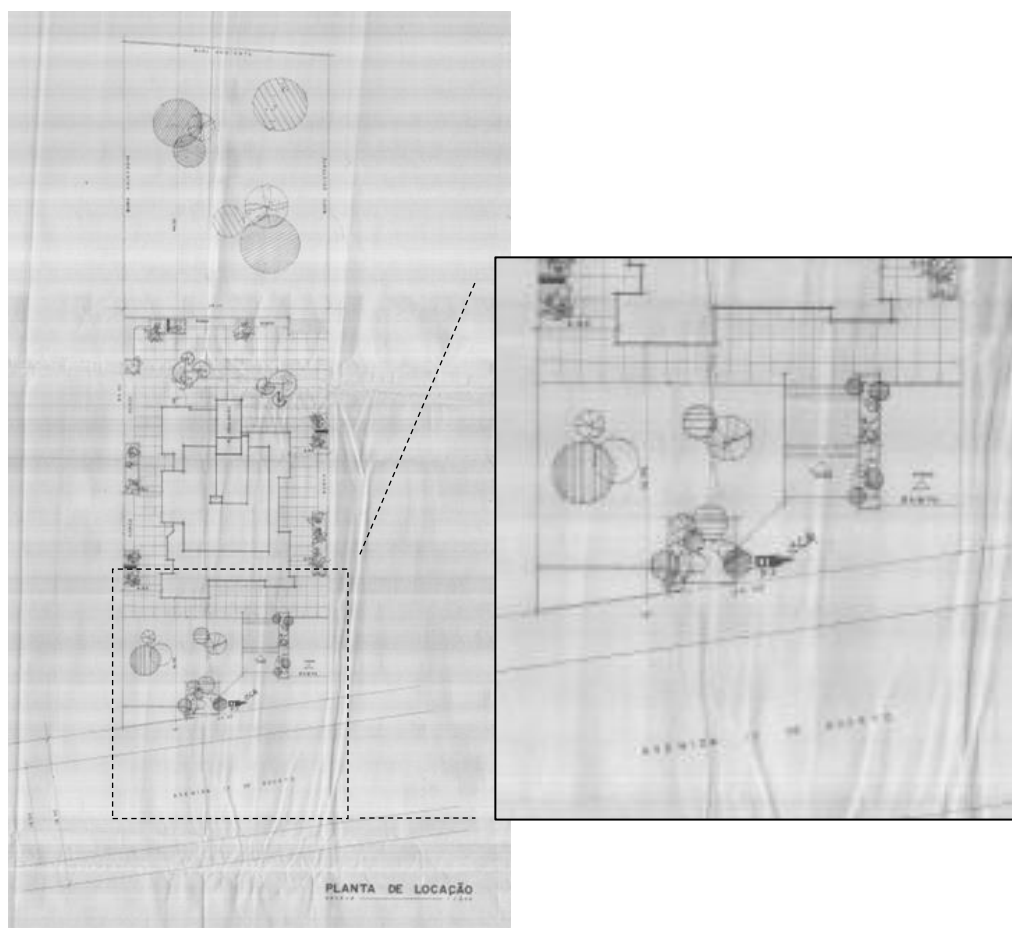


Figura 97 - Planta de locação do edifício Senzala, com ênfase no desenho da transição da calçada para o edifício. Fonte: Adaptado do Arquivo da Prefeitura do Recife, 1979.

O edifício é virado para a rua, e locado no centro do terreno, como pode também ser visto a partir da fachada principal do projeto (Figura 98), que nos mostra como são criados os olhos para a rua, a partir da localização de varandas e janelas viradas para a rua principal (Figura 99, p.140).

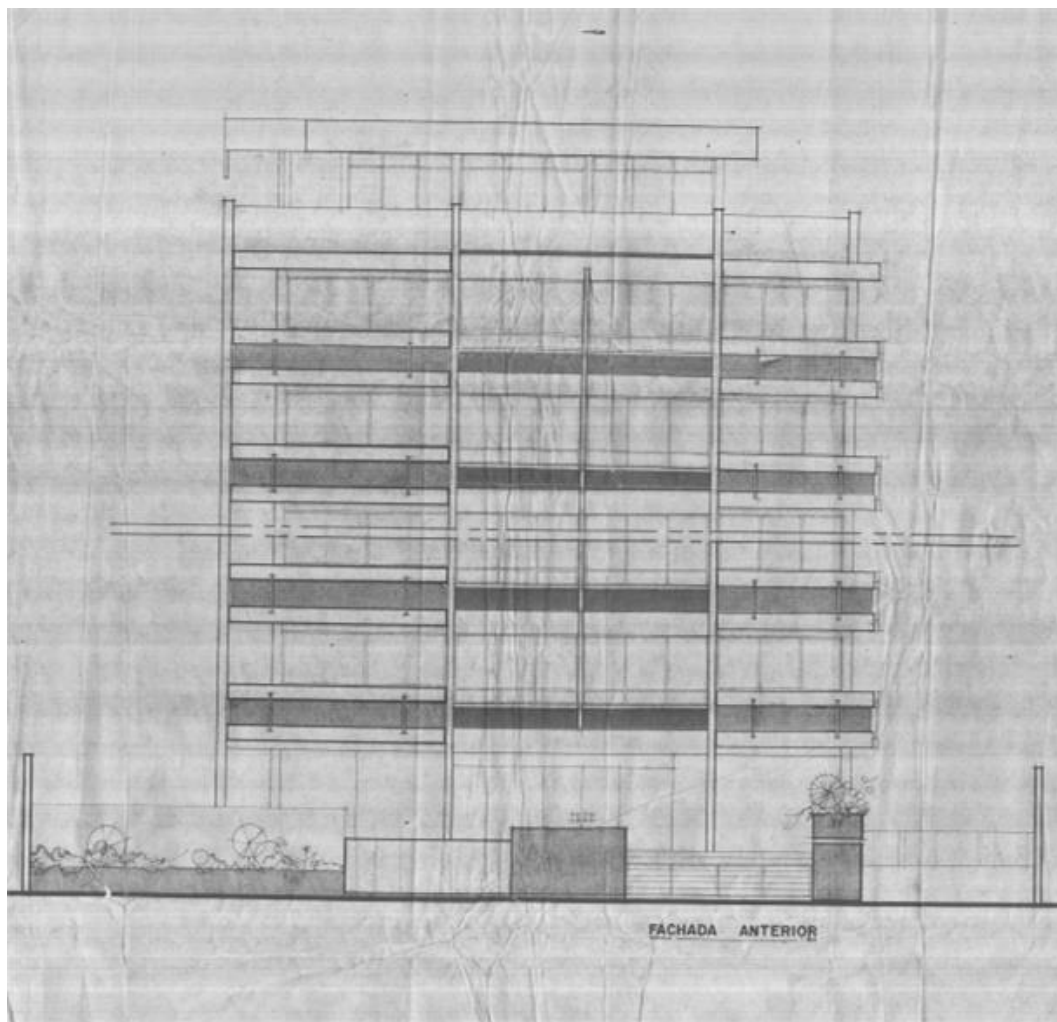


Figura 98 - Fachada anterior do edifício Senzala (com redução indicada). Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal do Recife, 1978.

Em relação à pontuação dos elementos de transição da dimensão público/privado, o edifício Senzala segue a mesma forma de valoração do edifício Banguê, pontuando um pouco menos que o primeiro, com cerca de 7,50 / 8,50, sendo a diferença de 1 ponto referente à questão da autossuficiência. Em relação à categoria da Interface, como dito anteriormente, o edifício é locado virado para a rua, tendo espaço destinado para a lixeira (Figura 100, p.140) e para o fluxo de carros, fora da calçada. Cada um desses elementos pontuando de forma positiva na categoria.



Figura 99 - Situação atual do edifício Sensala. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 100 - Espaço destinado ao depósito da lixeira e à entrada e saída de veículos do edifício Sensala. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A pontuação de todos os atributos da matriz de análise para o edifício Sensala está sintetizada na Tabela 6, p.141.

Tabela 6 - Matriz de análise para o edifício Senzala, de 1979

Matriz de Análise do Edifício Senzala						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,8	1,8	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	1	1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	0	-	
			Piscina	0	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				0	0	
Escada				-1	-1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	0	0	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	+ 6,80	+ 7,80	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.2.3 Casa Grande Santanna, 1980, Elena Dalla Nora, Glória Dalla Nora e Elizabeth Ferraz

Do final da década de 1970 (compreendida entre 1 de janeiro de 1971 e 31 de dezembro de 1980), apresentamos o edifício Casa Grande Santanna, nome que faz jus aos dois bairros em que o edifício está locado: na interseção dos bairros de Santana e Casa Forte. No entanto, diferentemente do que aconteceu para com casos anteriores, o edifício Casa Grande Santana está dentro do perímetro legal do bairro de Casa Forte, também virado para a Av. Dezanove de Agosto, como pode ser visto a partir do mapa abaixo (Figura 101).

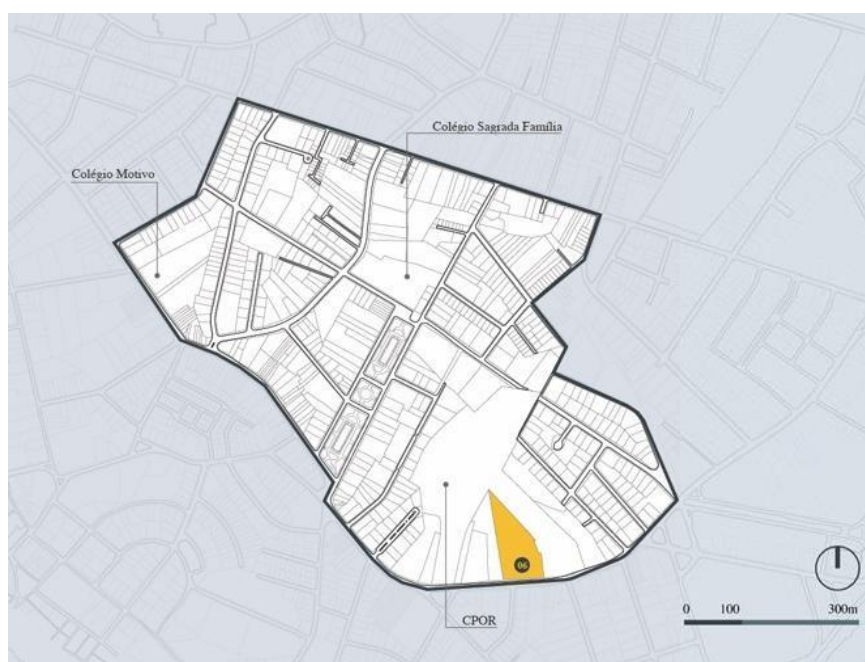


Figura 101 - Mapa de localização do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Elaboração própria (2023).

A localização do edifício nos mostra, também, como o início da verticalização do bairro de Casa Forte se deu a partir da porção sudeste do bairro, a partir da verticalização da Av. Dezanove de Agosto. O edifício, que tem sua propaganda imobiliária estampada em jornais como o Diário de Pernambuco, ainda no ano de 1979, segue a valoração dos últimos anúncios anteriormente trabalhados: que associam o bairro de Casa Forte à manutenção de uma aristocracia recifense. Os apartamentos são ligeiramente menores que os do prédio Banguê e Senzala, com cerca de 262 m², todavia, no edifício Casa Grande de Sant'Anna (sic), há a introdução também de outro elemento valorativo: agora a natureza, e por consequência, a área verde de lazer, passam a ser anunciados como um dos atributos do edifício. Como pode ser lido no anúncio (Figura 102):

“Casa Grande de Sant’Anna. Aristocrático, requintado, tranquilo como o bairro em que nasceu: Casa Forte. More no edifício com a maior área verde de Recife (6.000m²).” (Diário de Pernambuco, 1980).

The image shows two real estate advertisements for the 'Edf. Casa Grande de SANT'ANNA'. The left advertisement is a vertical text-based ad from 1980, describing the building as 'Aristocrático, requintado, tranquilo e valorizado como o bairro em que nasceu: Casa Forte. More no edifício de maior área verde do Recife (6.000 m²).' The right advertisement is a horizontal ad from 1979, featuring a map of the location in Casa Forte. It highlights '6.000 m² de área verde (lazer)' and '262.83 m² - área interna de cada apartamento'. It also includes a price table and contact information for 'LIBINA CERÂMICA DO CORDEIRO ITA'.

Modelo	Área Interna (m ²)	Área Verde (m ²)	Valor (R\$)
1	110	6.000	30.250
2	110	6.000	19.814
3	110	6.000	105.000

Figura 102 - Anúncios do edifício Casa Grande de Santanna. Fonte: Jornal Diário de Pernambuco, edições 005 (1980) e 202 (1979).

A planta de locação abaixo (Figura 103) nos revela como o edifício foi implementado, agora não mais se voltando para a av. Dezessete de Agosto, mas, sim, para o grande espaço verde, o atributo valorativo do mercado imobiliário. Embora a o edifício não se volte para a rua, segue ainda a lógica dos edifícios da década de 1970, em que o bloco horizontal é solto no meio do lote.



Figura 103 - Planta de locação do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (1979).

Em relação aos elementos da transição público/privada, o edifício Casa Grande Santanna é o primeiro a pontuar de forma negativa em nossa matriz de análise. Na categoria da Interface, o edifício pontua de forma negativa, por estar virado de costas para a rua, ou seja, tendo as varandas e janelas voltadas ao espaço interno da quadra, mais especificamente para o Centro de Preparação para Oficiais de Reserva – CPOR (Figura 104).



Figura 104 - Estado atual do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023)

As figuras da página 145 (Figura 105, Figura 106, Figura 107 e Figura 108) representam as condições da caixa mural do condomínio, em que pode ser visto a presença de um ponto de ônibus em frente ao muro, o que faz com que o número de fluxo de pessoas seja alto. Todavia, como também pode ser visto, tanto o muro, quanto a guarita, não possuem permeabilidade para com o espaço público. A guarita, por sua vez, se encontra inacessível ao pedestre, estando acima do nível dos olhos. Outro elemento que pontua negativamente em tal categoria é a lixeira, que é posicionada fora da calçada, não atrapalhando o fluxo de pedestres, todavia, o chorume do local destinado para a lixeira cai diretamente na calçada, o

que além de atrapalhar o fluxo de pedestres, pode trazer problemas de saúde pública.



Figura 105 - Guarita e muro do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023)



Figura 106 - Ponto de ônibus em frente ao muro do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 107 - Acesso de veículos do edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 108 - e elemento de disposição de lixeira do edifício Casa Grande Santanna.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

O edifício apresenta um único acesso de veículos com um portão opaco. Este acesso é recuado, mas não o suficiente para o veículo não se tornar um obstáculo para o fluxo do pedestre, principalmente, no fluxo de entrada de veículos no edifício, o que na nossa matriz de análise também é pontuado de forma negativa. O recuo do portão de entrada de veículos pode ser visto na Figura 109. A calçada, por sua vez, embora apresente fluxo contínuo para os pedestres, não possui vegetação, ou qualquer projeto de acessibilidade, o que impacta, também, a apropriação dos pedestres no espaço público.



Figura 109 - Exemplos da condição do veículo no meio da calçada no edifício Casa Grande Santanna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A seguir, apresenta-se a síntese da pontuação computada para o edifício Casa Grande Santanna na Tabela 7:

Tabela 7 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Casa Grande Santana

Matriz de Análise do Edifício Casa Grande Santana						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	0	-	
			Piscina	0	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				-1	-1	
Jardim				0	0	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	-1	-1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	- 7,00	- 5,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.2.4 Edifício Dr. José Mariano, 1980, Arquiteto Pedro Marques

Como é possível visualizar a partir do mapa abaixo (Figura 110), o edifício Dr. José Mariano, projetado ainda no fim da década de 1970, é o primeiro edifício de mais de quatro pavimentos a ser projetado na porção norte do bairro de Casa Forte. Ele está locado em um lote de formato triangular e de dimensões reduzidas, se comparado aos edifícios anteriormente analisados.

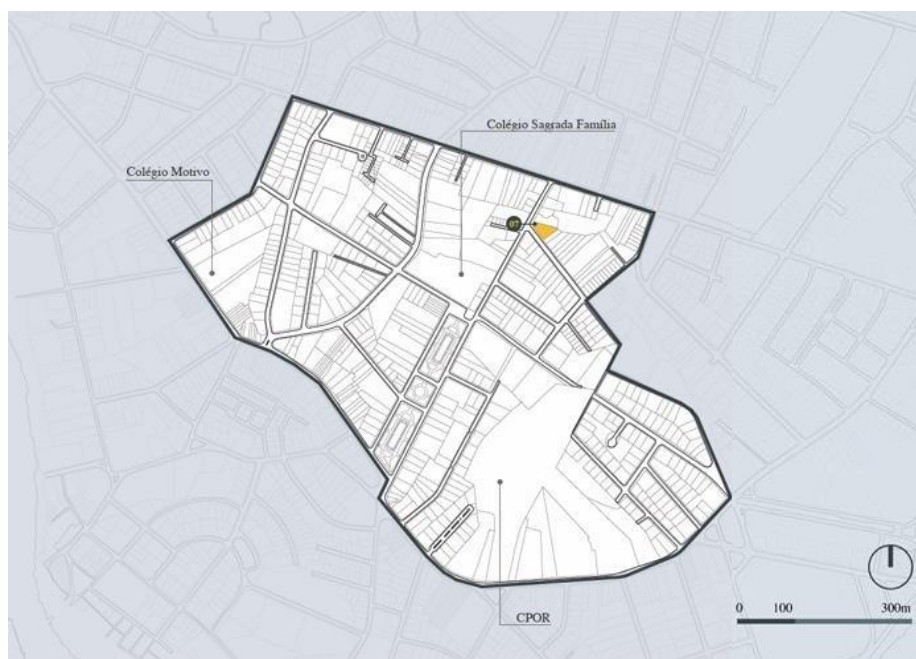


Figura 110 – Mapa de localização do Edifício José Mariano. Fonte: Elaboração própria (2023).

Assim como os edifícios apresentados acima transformam a herança agro-açucareira de escravidão em nomes para edifícios “aristocráticos” (Casa Grande e Senzala), este caso remete a uma figura pública que, embora nascido em meio à aristocracia, era tido como “radical”, “liberal”, ou “comunista” por essa classe. Trata-se de José Mariano Carneiro da Cunha (1850-1912), político abolicionista (Souza, 2018).

A planta de locação abaixo (Figura 111) nos demonstra as dimensões reduzidas do lote. O maior afastamento conseguido a partir da implementação é de 7,20 metros, quase metade dos afastamentos dos edifícios Banguê e Senzala, que eram de no mínimo 14 - referente ao afastamento frontal. A forma triangular do terreno condiz também com o volume do edifício que recebe recortes, para conseguir apresentar o recuo mínimo indicado. A área total de construção é de 1.520m², enquanto a área do terreno é de 887,50m², estando dentro dos parâmetros construtivos da época, de coeficiente máximo 2.

Embora o edifício se situe em terreno triangular, de esquina, é interessante notar que suas janelas e as varandas dos apartamentos foram localizadas para a única fachada do prédio que não se volta para a rua, mas para o terreno ao lado, o que faz com que na nossa matriz de análise, a caixa mural do edifício pontue negativamente com o valor de menos dois (-2), referente as janelas e varandas. A sua caixa mural do condomínio, no entanto, pontua positivamente, por ser construída de materiais com 100% de permeabilidade visual, apresentando ainda vegetação, que embora demarque a dimensão privada, não gera sombra para a calçada.

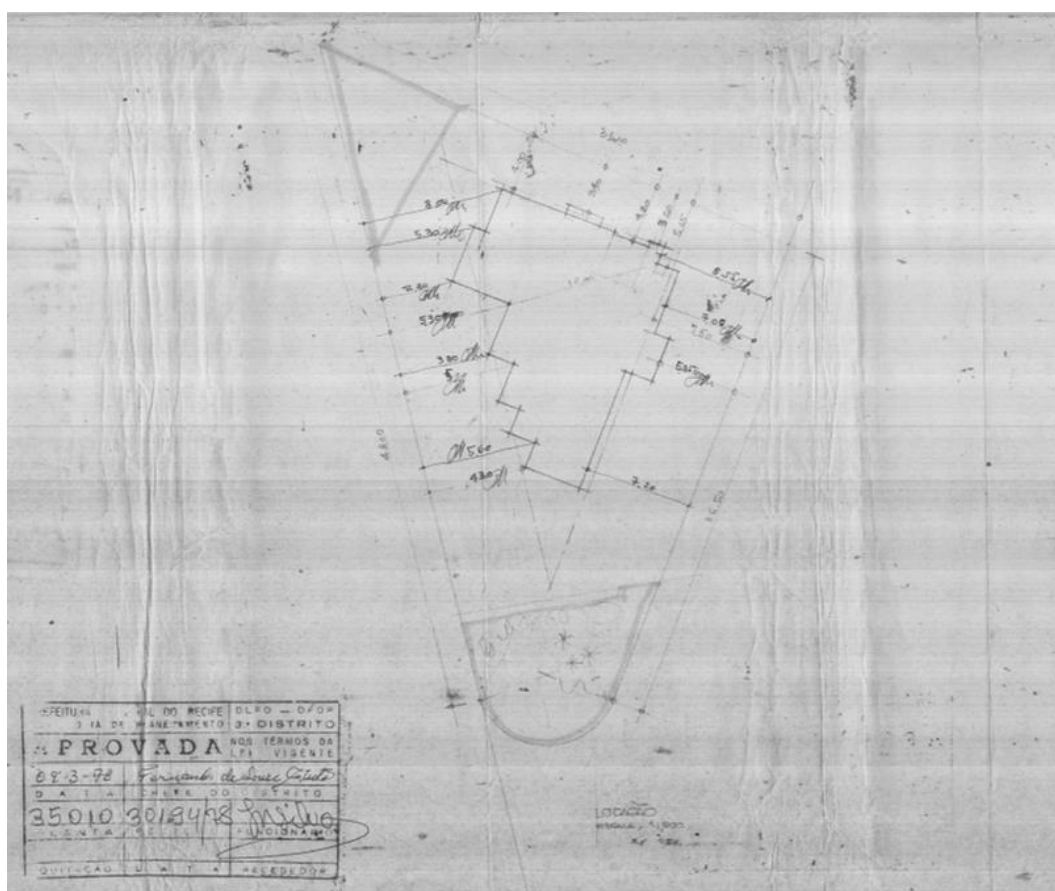


Figura 111 - Planta de locação do edifício Dr. José Mariano. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (1980).

O edifício apresenta dois acessos de veículos sem recuo para com a calçada, o que se constitui como um obstáculo ao pedestre. Existe também um portão para o pedestre com uma caixa de correio acoplada. Não há portaria no prédio, entretanto, um porteiro fica se movimentando no térreo durante o dia no pavimento térreo que é projetado em pilotis. Na caixa mural do condomínio a lixeira é outro elemento a pontuar positivamente, por estar recuada em relação à calçada, não causando problemas para o fluxo do pedestre.



Figura 112 - Edifício José Mariano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

O edifício não possui nenhum elemento de autossuficiência, como também não há guarita, portaria ou qualquer outro elemento de transição. A calçada tem uma boa largura, mas não está com boa manutenção. Possui vegetação e não existe piso tátil.

A seguir, está representada a pontuação do edifício Dr. José Mariano na nossa matriz de análise (Tabela 8):

Tabela 8 - pontuação da matriz de análise para o edifício Dr. José Mariano

Matriz de Análise do Edifício Dr. José Mariano						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	1	1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	0	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	0	-	
			Piscina	0	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				1	1	
Escada				-1	-1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	-1	-1	
			TOTAL	0,00	0,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.3 2ª fase de verticalização - 1980: ensaios sobre a compacidade

A prática projetual do mercado imobiliário no bairro é impactada diretamente pela promulgação da Lei 14.511/83, que definiu que a área dos bairros Apipucos, Monteiro, Casa Forte, Poço da Panela e Santana passaria a ser identificada como Zona Residencial 3 - ZR3, que seria significativo a uma área com restrição de densidade, por meio da preservação ambiental em áreas de densidade média. Entre as demais alterações da legislação está a criação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, a Comissão Especial de Acompanhamento do Plano de Ocupação e Uso do Solo - CEAP e a Comissão Especial do Código de Obras e Posturas - CECOP.

Como indicam Lacerda *et al* (2018), a legislação também modifica o coeficiente máximo que antes era de 3, para 2,4, referente ao caso de Habitação Multifamiliar Isolada. De acordo com os autores, “apesar do diferencial entre os coeficientes mencionados ser apenas de 0,4, o grande facilitador para a viabilização de investimentos imobiliários surgiu com a redução significativa dos afastamentos da normativa de 1983” (Lacerda *et. al*, 2018, p. 60). Infere-se que a legislação propunha maior compacidade. Entre as legislações de 1961 e 1983 o Afastamento frontal inicial mínimo permanece o mesmo: 5,00m. A comparação dos demais afastamentos foi apresentada na Tabela 1, p.99. Começaremos a análise pelo edifício Arthur Lício Marques, 1985, Hélio Moreira da Silva.

5.3.1 Arthur Lício Marques, 1985, Hélio Moreira da Silva

O primeiro edifício projetado após a promulgação da legislação de 1983 é o edifício Arthur Lício Marques, projetado pelo arquiteto Hélio Moreira da Silva. O edifício se aproveita do novo coeficiente máximo (2,4) conseguindo atingir treze pavimentos. O mapa da Figura 113 nos mostra como o edifício está também fora dos limites legais do bairro de Casa Forte, estando, no entanto, voltado a av. Dezesete de Agosto.

O edifício (Figura 114) segue a lógica da especulação imobiliária de remembramento de terrenos para a construção de grandes empreendimentos, sendo possível visualizar a partir da planta de locação (Figura 115, p.154) como o edifício é construído dentro do conjunto urbano, onde há apenas uma longa faixa de lote, cerca de 60 metros, que liga as dimensões do espaço público para com o privado. Medida tomada, possivelmente, para aumentar o valor do imóvel, que tem, assim, entrada pela Av. 17 de Agosto.

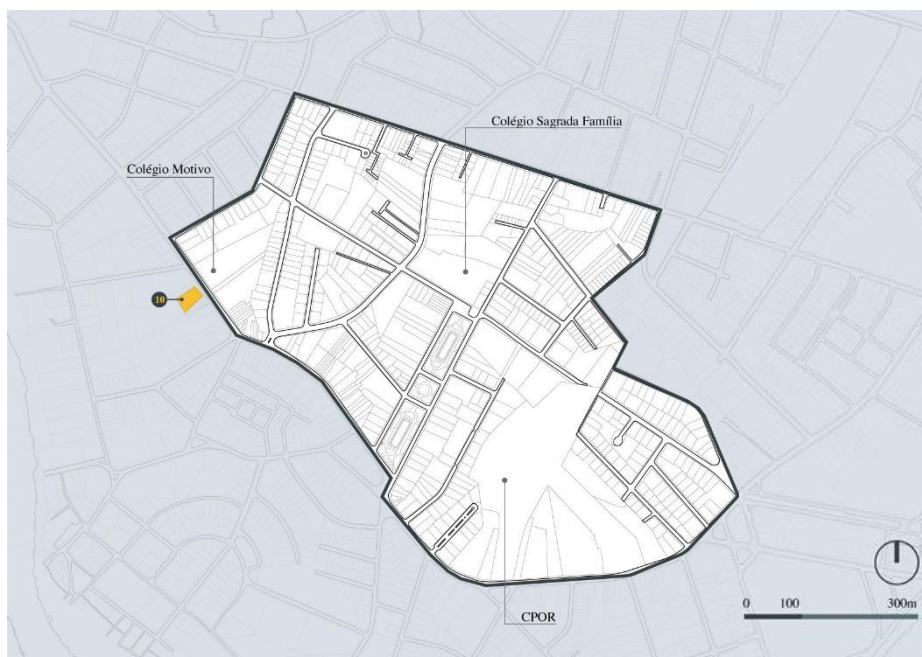


Figura 113 - Mapa de Localização do edifício Arthur Lício Marques. Fonte: Elaboração própria (2023).



Figura 114 - Edifício Arthur Lício Marques. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Essa característica faz com que o edifício tenha nenhuma relação com o seu entorno construído, se configurando como uma ilha dentro do conjunto urbano. Mesmo que as janelas e varandas estejam viradas para a av. Dezesete

de Agosto, o recuo prolongado faz com que não seja possível nenhuma interação com o entorno público.

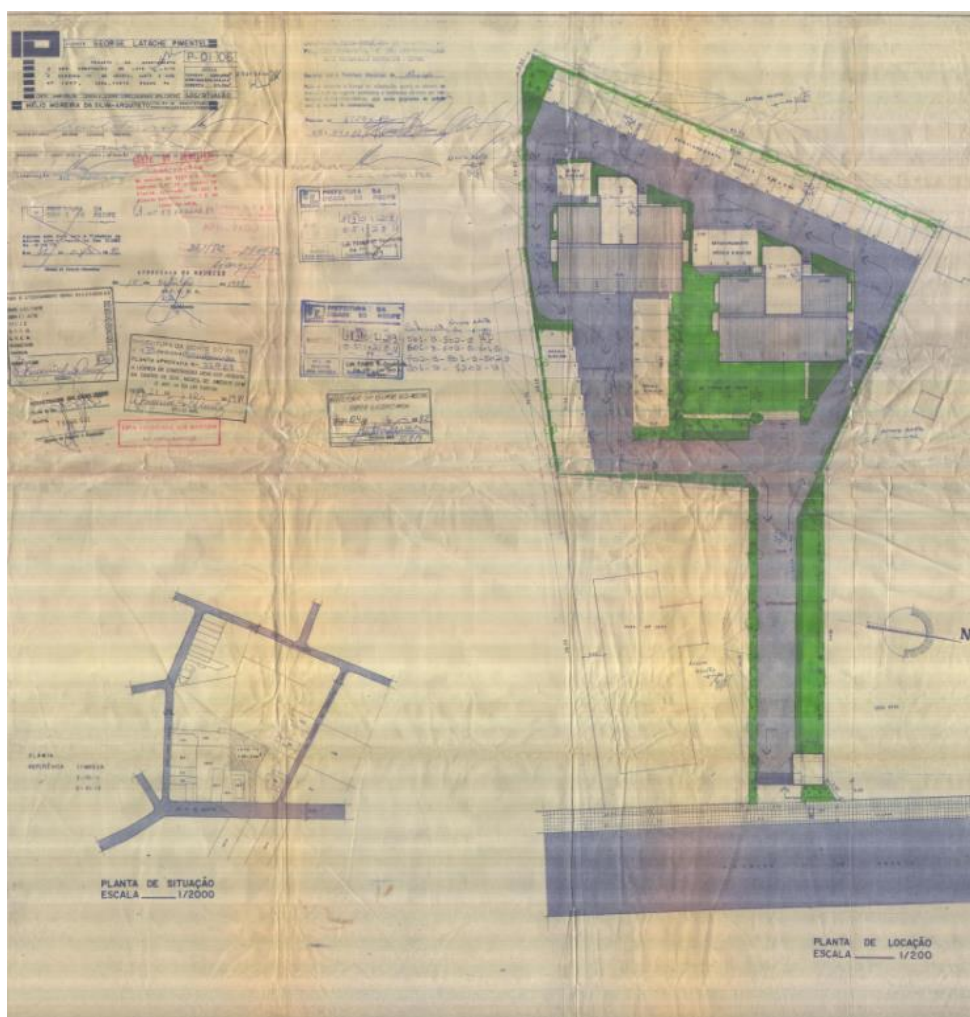


Figura 115 - Planta de locação do edifício Arthur Lício Marques. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (1985).

Acerca da caixa mural do lote, essa está recuada em relação à calçada, o portão de acesso de veículos também está recuado, em que até três veículos podem estar estacionados sem interferir com o fluxo de pedestres. A lixeira, todavia, é posta no alinhamento da calçada, longe do portão de entrada, mas ainda assim se configura como elemento que impacta o fluxo de pedestres. Possui portaria, mas o porteiro costuma estar fora dela, mantendo um contato maior com os pedestres. Não há antecâmara e o caminho entre a portaria e o hall social, apesar de longo, é plano. O que faz com que mesmo com alguns elementos que se traduzem em pontos positivos para a nossa matriz de análise, o edifício ainda pontue de forma negativa devido à sua locação que dá as costas ao entorno urbano, como é possível ver a partir da matriz de análise (Tabela 9).

Tabela 9 - pontuação da matriz de análise para o edifício Arthur Lício Marques

Matriz de Análise do Edifício Arthur Lício Marques						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,84	1,84	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	0	-	
			Piscina	0	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	0
Antecâmara				1	0	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	+ 2,84	+ 3,84	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.3.2 Atibaia Village, 1988, Fátima e Lorena Morais

O edifício Atibaia Village (Figura 116), construído em 1988 e projetado pelas arquitetas Fátima e Lorena Morais, segue uma lógica semelhante ao edifício Arthur Lício Marques. Com vinte e dois pavimentos e oitenta pavimentos, o edifício está localizado ao norte da praça de Casa Forte, como é possível visualizar no mapa abaixo (Figura 117).



Figura 116 - Edifício Atibaia Village. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

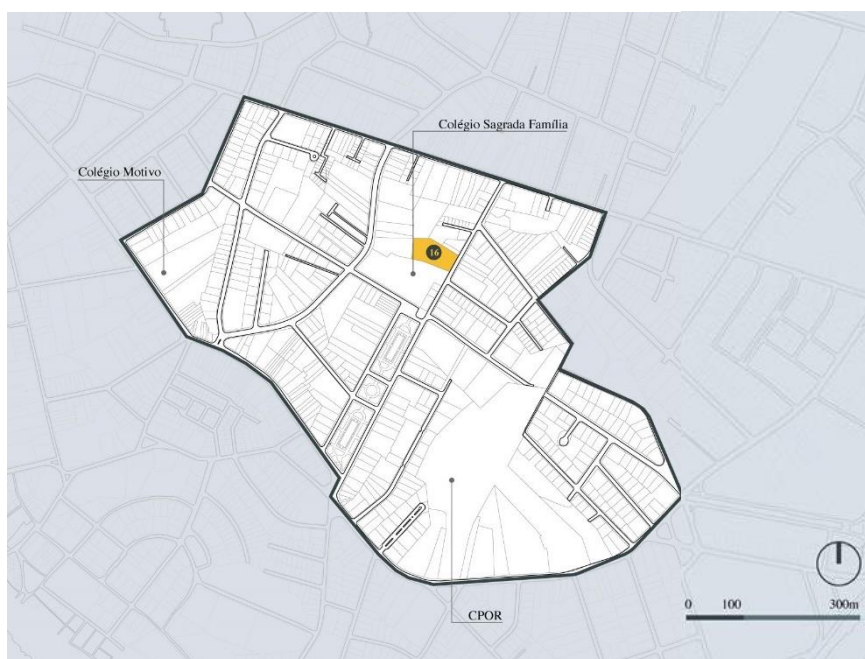


Figura 117 - Mapa de Localização do edifício Atibaia Village. Fonte: Elaboração própria.

As fachadas abaixo (Figura 118) nos mostram, também, que a fachada virada para a rua é constituída como uma fachada cega, enquanto as janelas e varandas estão voltadas para os lotes lindeiros, o que faz com que o edifício negue seu entorno imediato.

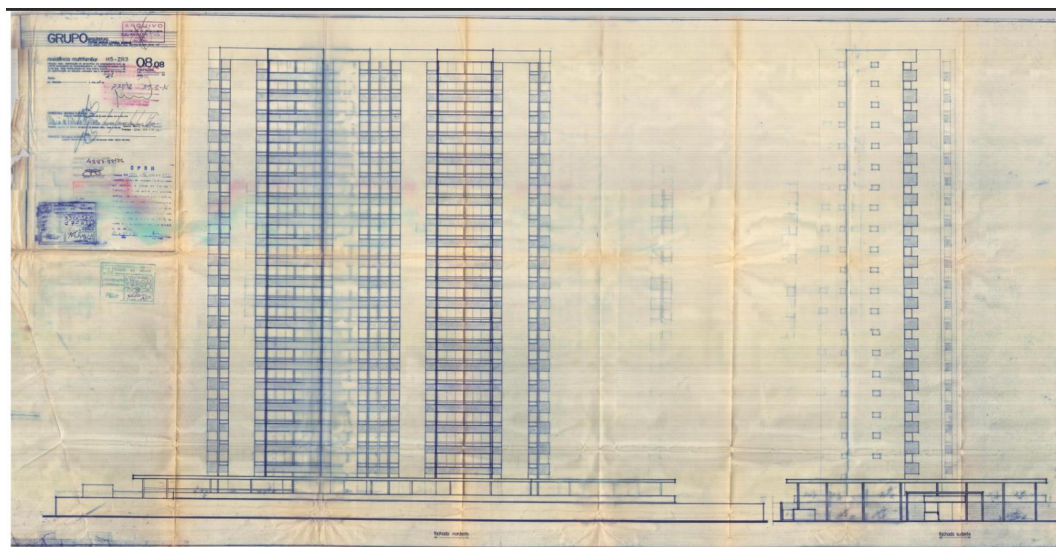


Figura 118 - Fachadas principais do edifício Atibaia Village. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1988).

Acerca da caixa mural do lote, como pode ser visto também a partir das fachadas acima, o muro que se volta para a rua é constituído de material translúcido, o que é visto como ponto positivo. Todavia, possui dois acessos para veículos recuados que não possuem espaço suficiente para não impedir o fluxo dos pedestres.

Também pontuando negativamente na nossa matriz de análise está o elemento da lixeira, que é colocada no alinhamento da calçada, obstruindo o fluxo. Interessante notar que mesmo ao ser o edifício mais próximo do elemento da praça, é também o que mais possui, até então, elementos de autossuficiência, sendo que seis deles se encontram localizados, principalmente, na cobertura do edifício. Em contraponto, são poucos os elementos de transição, sendo a portaria o que pontua de forma positiva devido o contato direto entre o porteiro e os transeuntes.

O edifício acaba por pontuar de forma negativa, devido principalmente, a sua escala que não conversa com seu entorno, e a sua locação que não é virada para a rua. As demais pontuações podem ser vistas na matriz abaixo (Tabela 10, p.158)

Tabela 10 - pontuação da matriz de análise para o edifício Atibaia Village

Matriz de Análise do Edifício Atibaia Village					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL			-7,00	-1,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4 3ª Fase de Verticalização – 1990: a busca pelo adensamento

A década de 1990 é caracterizada pela mudança da Lei nº15.199, de 1989, para a Lei nº16.176, de 1996, conforme apontado no subcapítulo 4.4. A mudança de nomenclatura na delimitação das zonas indica que a preocupação deixava de ser funcional – delimitando usos – para tratar mais da ocupação do solo e o consequente adensamento – definindo zonas de urbanização prioritárias.

Nesse sentido, este capítulo retrata os impactos de tais alterações por meio dos casos, retratando diferenças entre a primeira e a segunda metade da década. A apresentação e a análise da espacialização dos casos permitirão inferir se as soluções projetuais para afastamentos traziam maior vitalidade. Restam relevantes, ainda, as diferenças entre a contabilização ou não da autossuficiência. Os resultados da análise iniciam pelo caso do Edifício Carmel Park.

5.4.1 Edifício Carmel Park, 1994, do arquiteto Rubens Cabral de Melo e Marcílio Paraíso

O empreendimento Carmel Park, localizado na Av. Dezesete de Agosto (Figura 119), foi um marco no bairro de Casa Forte devido ao “alto padrão” que oferece até os dias de hoje. O terreno tem 3.934,55 m² e o total de área construída é de 14.766,72m², possui 25 pavimentos-tipo, com 443,68m² cada.

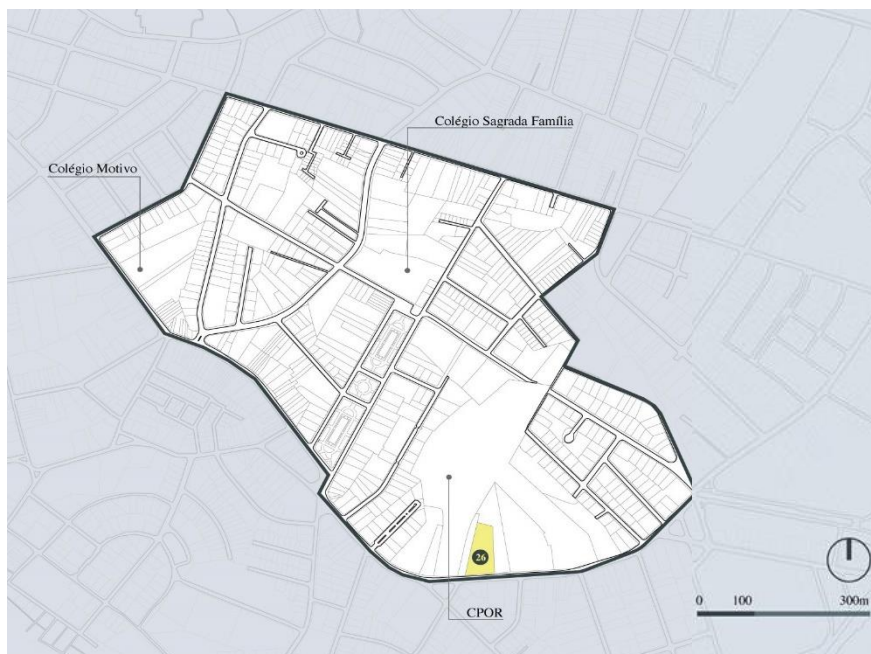


Figura 119 - Mapa de Localização do edifício Carmel Park. Fonte: Elaboração própria (2023).

A caixa mural do edifício tem janelas e varandas voltadas para rua (Figura 120), mas devido ao recuo de 23,70m não tem interação com a rua (ver Figura 121) nem nos andares mais baixos. Mesmo assim, pontua positivamente.



Figura 120 - Edifício Carmel Park. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

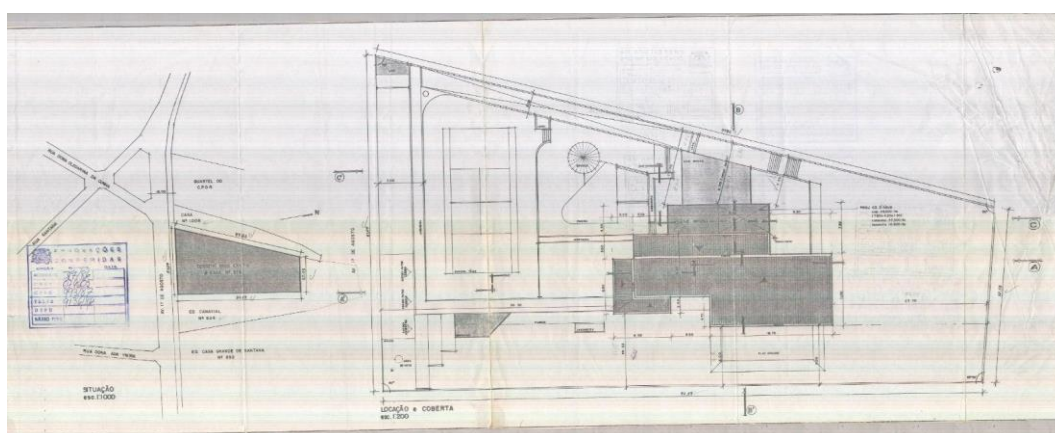


Figura 121 - Planta de locação e de cobertura do edifício Carmel Park. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1994).

Nos três atributos da caixa mural do lote o empreendimento pontua positivamente. Possui uma caixa mural recuada, com portões de veículos opacos e o acesso de pedestres com permeabilidade visual. A guarita é 30cm mais alta que a calçada e se projeta para fora da caixa mural (Figura 122). Possui dois acessos de veículos com recuo suficiente para o mesmo não ficar na calçada sendo um obstáculo ao pedestre.



Figura 122 - Caixa mural recuada do edifício Carmel Park. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira é perpendicular à caixa mural e com a dimensão suficiente para o armazenamento de resíduos dos 26 apartamentos e quando é dia de coleta, os sacos de lixo saem direto da lixeira para o caminhão., não causando assim, nenhum prejuízo ao pedestre (Figura 123).



Figura 123 - Lixeira do edifício Carmel Park. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na categoria locação, só a escala do edifício pontua negativamente por seus quase 30 pavimentos, um apartamento por andar. O Carmel Park possui 8

atributos de autossuficiência e a maioria estão locados em frente a fachada frontal do prédio, mas devido ao material usado na caixa mural do lote, não existe interação entre o público e o privado, pontuando 8 vezes negativamente.

Nos espaços de transição, possui guarita com 2 degraus elevada, com vidro fumê e antecâmara. (Figura 124). Entretanto a comunicação com o porteiro é indireta; mesmo havendo um interfone, ele fica a maior parte do tempo na antecâmara que tem permeabilidade visual. O caminho entre a calçada e a antecâmara possui 2 degraus e da antecâmara até o hall social é plano. Nesta categoria a pontuação negativa vai para os 2 degraus e a presença da antecâmara.



Figura 124 - Portaria do edifício Carmel Park. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No item “calçada”. a pontuação total também foi positiva. O edifício deixou 5,00m de espaço para os carros dos visitantes, a calçada tem largura de 2,00, possui boa manutenção, mas não vegetação e piso tátil (Figura 125).



Figura 125 - Calçada do edifício Carmel Park. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023)

A seguir (Tabela 11, p.163), é apresentada a matriz de análise do Edifício Carmel Park.

Tabela 11 - pontuação da matriz de análise para o edifício Carmel Park

Matriz de Análise do Edifício Carmel Park						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,89	0,89	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	-1	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	-1	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				-1	-1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	-1	-1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-2,11	+5,89	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.2 Edifício Freguesia Casa Forte - IEP, 1997, do arquiteto Luiz Rangel Moreira

O edifício Freguesia de Casa Forte faz parte dos três IEPs⁶ (Imóvel Especial de Preservação) residenciais encontrados no bairro de Casa Forte, e todos estão no entorno da Praça de Casa Forte. O mapa da Figura 126 demonstra a centralidade do edifício em relação aos limites da área de análise. O bairro assistiu o parcelamento dos terrenos das suas residências desde o início do século XX até os anos de 1980, iniciando o processo de remembramento de alguns destes lotes, havendo um processo de construção de edifícios, com aproveitamento do espaço no entorno de imóveis históricos, como é o caso deste exemplo, inclusive com alguns atributos de autossuficiência dentro do imóvel preservado.

Para viabilizar a construção da torre tomada como caso de estudo deste tópico, os lotes 381, 365 e 349 foram remembrados ao lote 317, o qual possui um IEP, uma casa preservada que tem sua fachada principal voltada para a praça de Casa Forte.

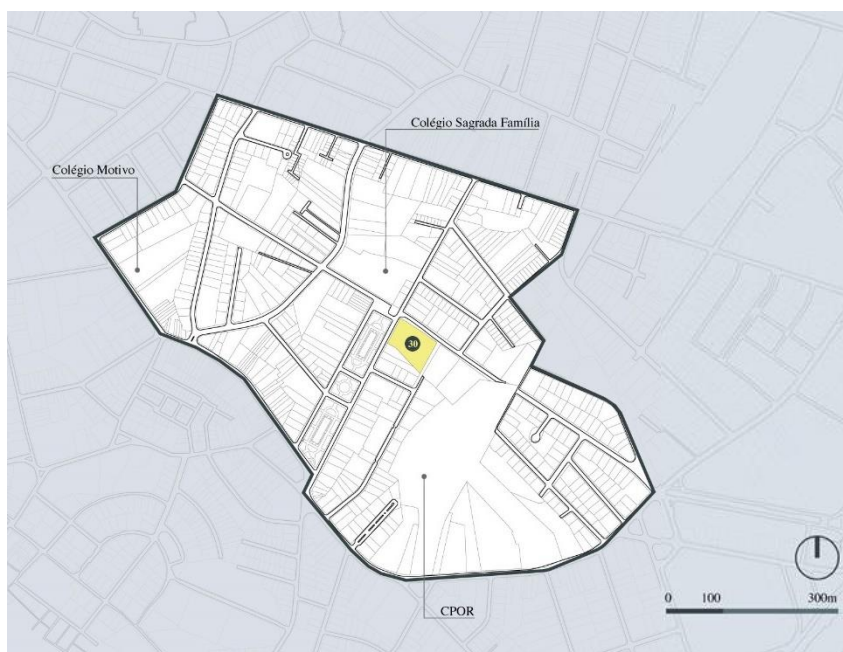


Figura 126 - Mapa de Localização do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

⁶ O Imóvel Especial de Preservação é um termo relativo ao instrumento operacionalizado por meio da Lei nº 16.284/97, mais conhecida como Lei do IEP. Como indica Pereira (2009, p. 234), o IEP é entendido enquanto exemplar isolado de arquitetura significativa para a cidade a ser protegido, portanto desvinculado da ambiência em que está inserido.



Figura 127 - Fachadas do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Após remembramento, os quatro logradouros formaram um único lote com 2.515m² de área e a torre, sem compatibilizar a área do IEP, tem 10.275,56 m² de área construída. O lote do edifício fica de esquina com as ruas da Praça de Casa Forte e da Édson Álvares (Figura 128) e o prédio foi locado com a área de serviço na fachada para a Praça de Casa Forte, não tendo nenhuma interação com a mesma (Figura 127), pontuando negativamente em nossa matriz de análise.

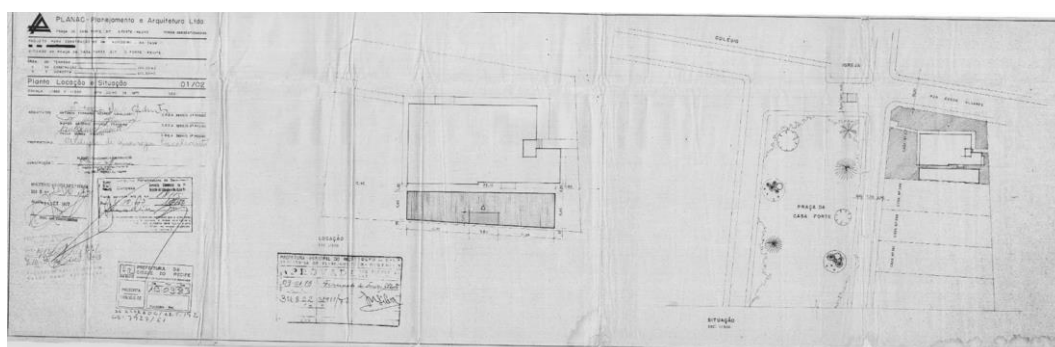


Figura 128 - Planta de locação e situação do IEP do edifício Freguesia de Casa Forte. Arquivo da Prefeitura de Recife (1977).

Possui uma caixa mural do lote no limite da calçada, em ambas as ruas, sendo a maior parte com permeabilidade visual. Na fachada da rua Praça de Casa

Forte (Figura 129), onde temos a fachada frontal do IEP, todo o muro é de gradil, já na fachada que dá para a via Édson Álvares (Figura 130), temos gradil até a guarita e depois os portões de veículos e o restante do muro são opacos. O prédio possui 2 acessos de veículos sem recuo, deixando o carro na calçada sendo um obstáculo ao pedestre (Figura 131).

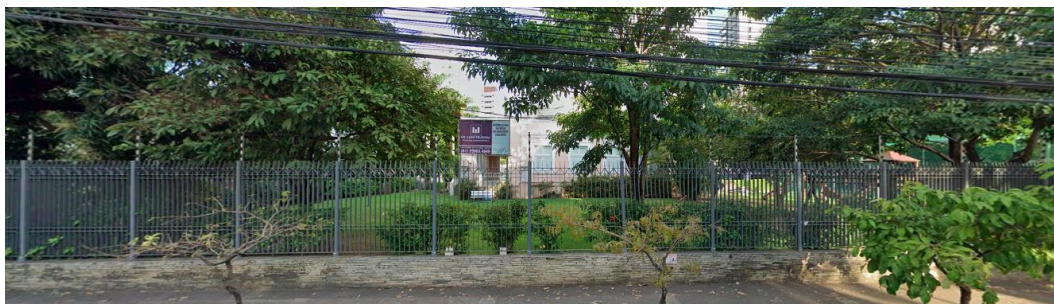


Figura 129 - Muro da rua Praça de Casa Forte do edifício Freguesia de Casa Forte.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 130 - Muro da rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte:

Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 131 - Veículos sendo obstáculo para o pedestre, na rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira, por sua vez, ocupa um espaço com mais de 3,00m de largura e quase 2,00m de profundidade com as portas abrindo para a calçada, na Édson Álvares. Quando é dia da coleta (Figura 132), o local é aberto e os sacos são

deixados na calçada para a coleta. Neste momento, a calçada fica com um grande obstáculo físico e de odor e após a coleta os funcionários tem que lavar a mesma por conta do chorume. No momento em que o lixo está dentro da lixeira o mau cheiro também é grande para os pedestres e o chorume escorre pela calçada.



Figura 132 - Gestão do lixo e limpeza no Edifício Freguesia Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação à escala do prédio, o edifício Freguesia de Casa Forte pontua negativamente. Ele possui mais de 40 pavimentos e a sua localização impede interações com as duas ruas, devido ao fato de o edifício não estar totalmente virado para a rua.

O espaço de transição pontua de forma negativa. Possui guarita elevada, com vidro fumê, espaço de espera e antecâmara. No lado esquerdo do local de espera tem um interfone para comunicação com o porteiro (Figura 133). O caminho até a portaria é plano e sem vegetação.



Figura 133 - Espaço de transição do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No entorno imediato a pontuação é positiva, devido as largas calçadas com boa manutenção, tendo continuidade, piso tátil e arborização, como podemos verificar na Figura 134 e na Figura 135.



Figura 134 - Calçada da rua Édson Álvares do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 135 - Calçada da rua Praça de Casa Forte do edifício Freguesia de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A seguir, apresenta-se a matriz de análise para o edifício Freguesia de Casa Forte (Tabela 12).

Tabela 12 - pontuação da matriz de análise para o edifício Freguesia de Casa Forte.

Matriz de Análise do Edifício Freguesia Casa Forte						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				0	0	
Jardim				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	1	1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-9,00	-3,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.3 Edifício Camille Flammarion, 1998, das arquitetas Fátima e Lorena Morais

Em 1998 é construído o edifício Camille Flammarion, que teve projeto das arquitetas Fátima e Lorena Morais. O edifício tem fachada para três ruas – Rua Jader de Andrade, Estrada do Encanamento e Rua Comendador Bernardino Costa (Figura 136), mas as varandas e janelas não estão dispostas para a fachada que tem os acessos, mas para as outras duas vias (Figura 137).

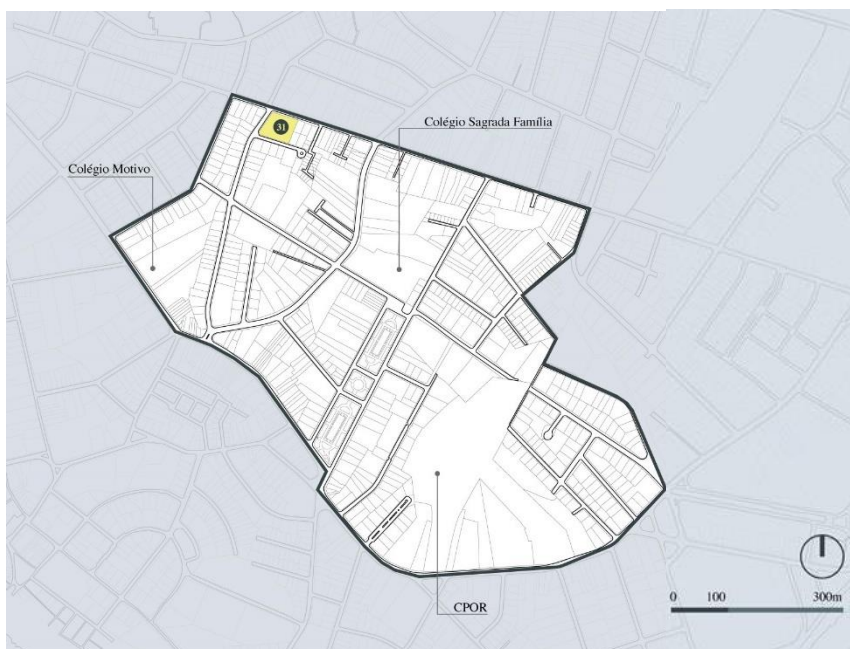


Figura 136 - Mapa de Localização do edifício Camille Frammarion. Fonte: Elaboração própria (2023).



Figura 137 - Fachada que se volta para a rua principal do edifício Camille Flammarion. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A caixa mural do edifício pontua positivamente, tem 4 apartamentos por andar, dois com janelas e varandas voltadas para a Estrada do Encanamento (Figura 138) e os outros 2 para a R. Comendador Bernardino Costa (Figura 139 e Figura 140).



Figura 138 - Janelas e varandas para Estrada do Encanamento do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 139 - Janelas e varandas para a rua R. Comendador Bernardino Costa do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Possui, também, três caixas murais que dividem o lote para com a calçada. A caixa mural pontua de forma negativa na matriz de análise. Uma vez que os muros referentes às vias da Estrada do Encanamento e da rua Comendador Bernardino Costa estão no limite da calçada, sem recuo, como pode ser visto nas figuras acima. Já o muro referente a rua Jader de Andrade possui calçada, em

que os acessos de veículos e pedestres estão no mesmo nível, o que prejudica o acesso do pedestre (Figura 141).

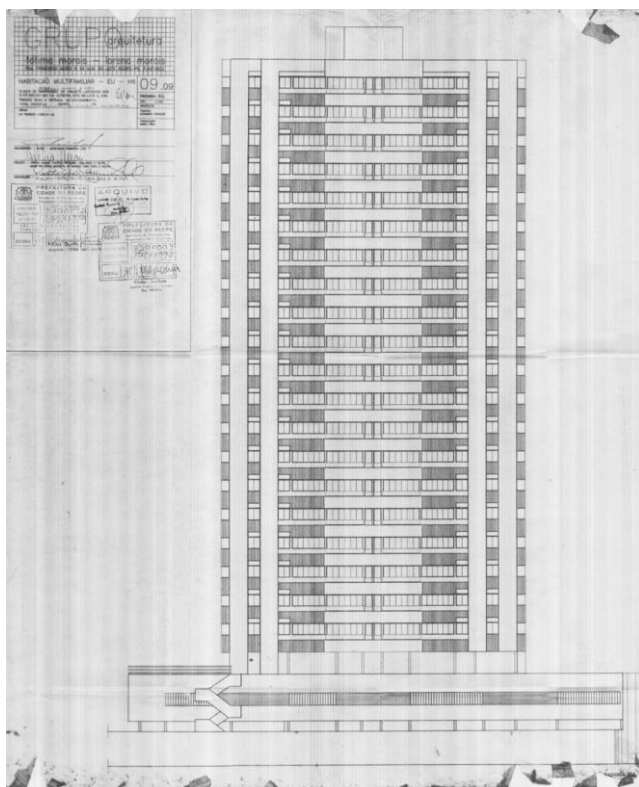


Figura 140 - Fachada Sul do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1998).

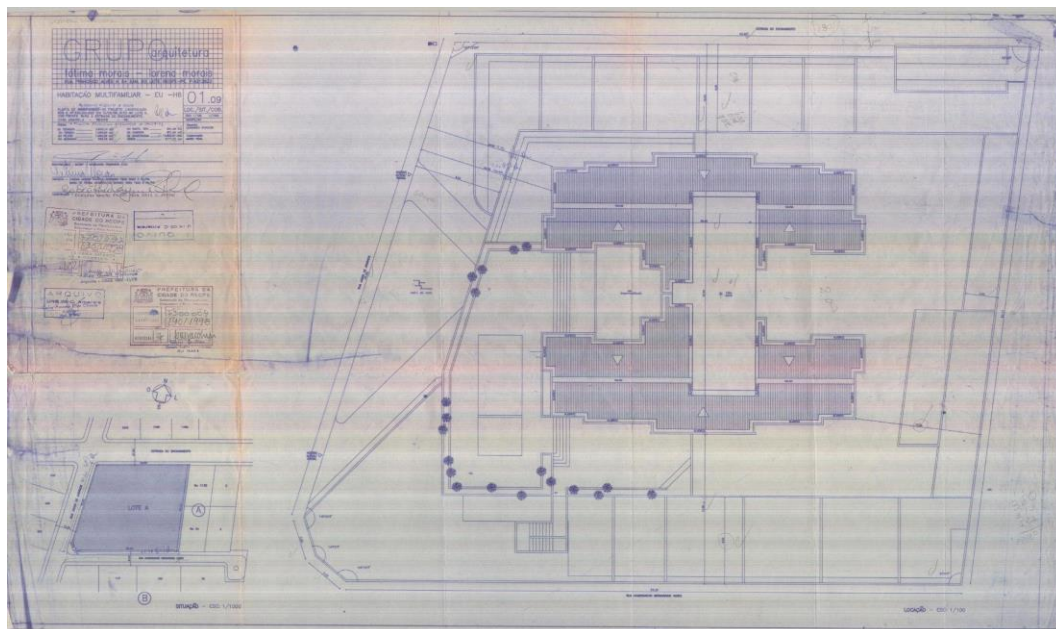


Figura 141 - Planta de Locação e Coberta do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1998).

Entretanto, houve uma intervenção nessa fachada, sem a autorização da PCR, e o recuo da caixa mural não existe mais (Figura 142). Hoje continua possuindo 2 acessos de veículos, mas deixando o carro na calçada, tornando-se um obstáculo ao pedestre (Figura 143).



Figura 142 - Conforme projeto original, fotografia do acesso do Edifício Camille Frammarion em 2014. Fonte: Acervo pessoal da autora (2014).

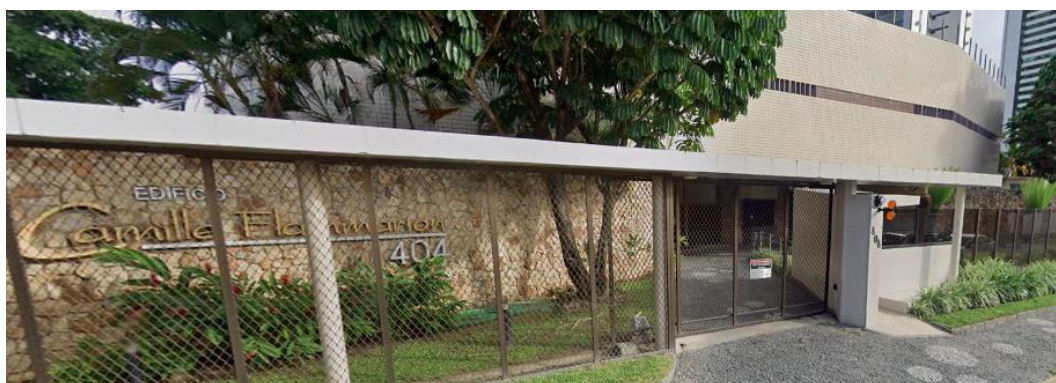


Figura 143 – Fotografia do acesso ao edifício em 2018, após modificação, do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).

O espaço destinado à lixeira segue o projeto aprovado na PCR e abre para a calçada, na Estrada do Encanamento; entretanto todo lixo fica dentro do lote e é levado diretamente da lixeira para o caminhão de coleta, não causando prejuízo ao pedestre. Podemos verificar a locação da lixeira no detalhe (Figura 144) e na própria planta do Pavimento Térreo (Figura 145). Como pode ser visto a partir da Figura 144, as pessoas próximas à porta da lixeira não têm problemas de odor ou de obstáculo físico.



Figura 144 - Pessoas usam a calçada próxima a porta da lixeira. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

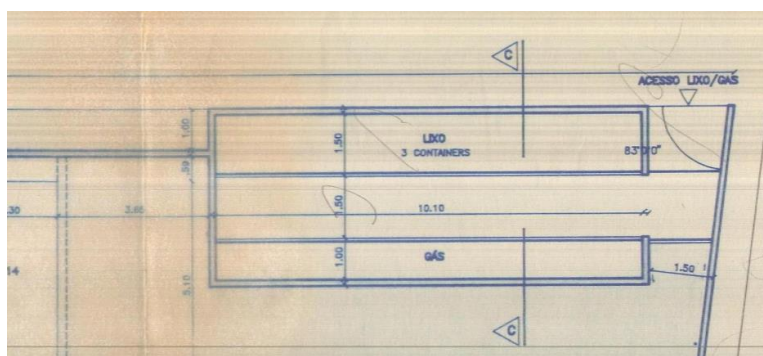


Figura 145 - Recorte da Planta Baixa do Térreo do Edifício Camille Frammarion. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1998).

A escala do prédio pontua positivamente enquanto item de análise, uma vez que a locação é voltada para a rua Comendador Bernardino Costa e também para Estrada do Encanamento, mesmo sendo uma torre com mais de 20 pavimentos. Na categoria autossuficiência, dos 10 atributos da Matriz, o Edifício Camille Flammarion possui 5 - salão de festas, ginástica e jogos; piscina e playground -, pontuando assim 5 pontos negativos.

Na transição entre o espaço público e o espaço privado, mesmo depois da alteração da caixa mural do lote, o único atributo negativo é a guarita, na garagem, pois não há contato direto entre o transeunte e o porteiro, necessita-se do uso do interfone. Em relação ao entorno imediato, o edifício pontua negativamente, pois, como já visto anteriormente, duas das três calçadas não têm a largura mínima indicada, uma vez que a caixa mural se dá no limite do que viria a ser a calçada.

A seguir (Tabela 13), é possível ver como o edifício Camille Flammarion pontua na nossa matriz de análise.

Tabela 13 - pontuação da matriz de análise para o edifício Camille Flammarion.

Matriz de Análise do Edifício Camille Flammarion						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,73	1,73	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				1	1	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	-1	-1	
			TOTAL	-4,27	+0,73	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.4 Edifício Villa da Praça, 1999, das arquitetas Ana Roberta Maranhão e Verônica Machado

Em 1999 é projetado o edifício Villa da Praça, pelas arquitetas Ana Roberta Maranhão e Verônica Machado. A torre está localizada em frente à Praça de Casa Forte, como é possível ver a partir do mapa apresentado na Figura 146. Em um lote (praticamente) quadrado, com 1.706,40m², o edifício tem área total de construção de 5.710,05m².

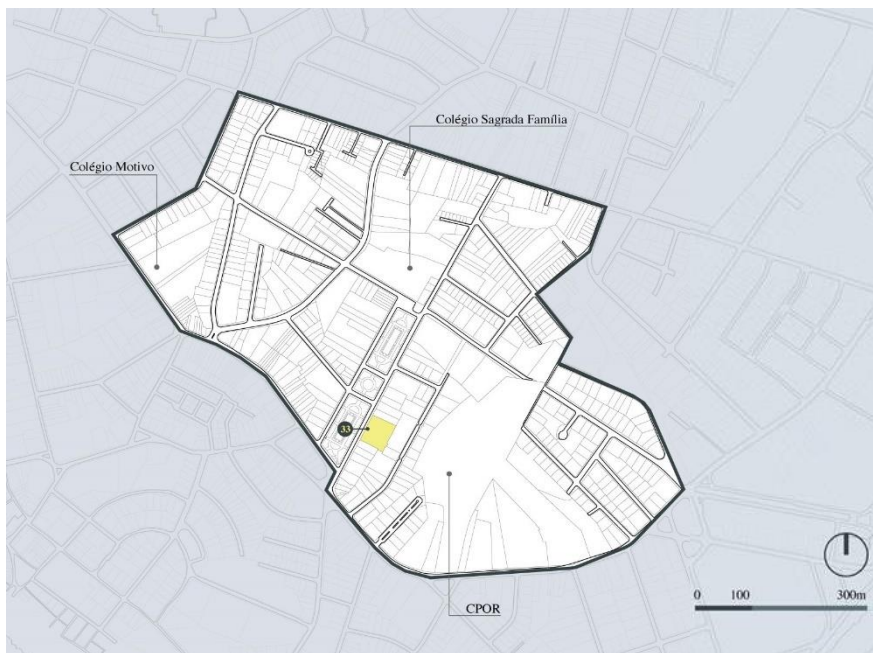


Figura 146 - Mapa de localização do edifício Villa da Praça. Fonte: Elaboração própria (2023).

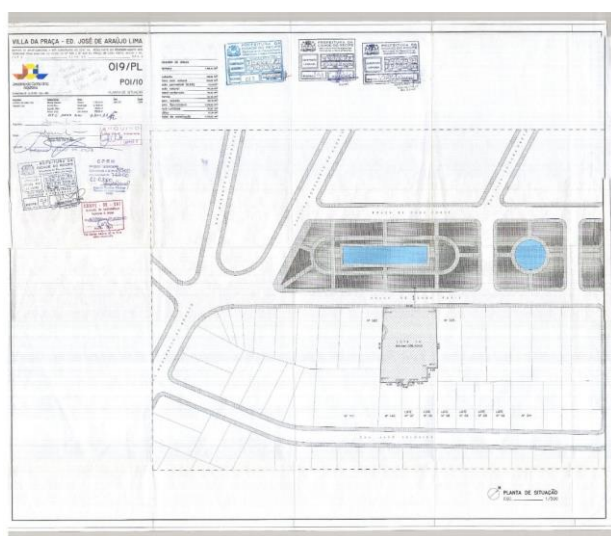


Figura 147 - Planta de Localização do Edifício Villa de Praça. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1999).

A locação nega completamente a rua e, conseqüentemente, a Praça de Casa Forte, colocando toda a área de serviço, na fachada oeste, de frente para a Praça (Figura 150). Isso dificulta a interação com o entorno imediato do caso aqui estudado, mesmo nos andares mais baixos, pontuando assim negativamente no elemento “Caixa Mural do Edifício” de nossa matriz de análise. A ocupação do andar térreo pode ser percebida na Figura 148.

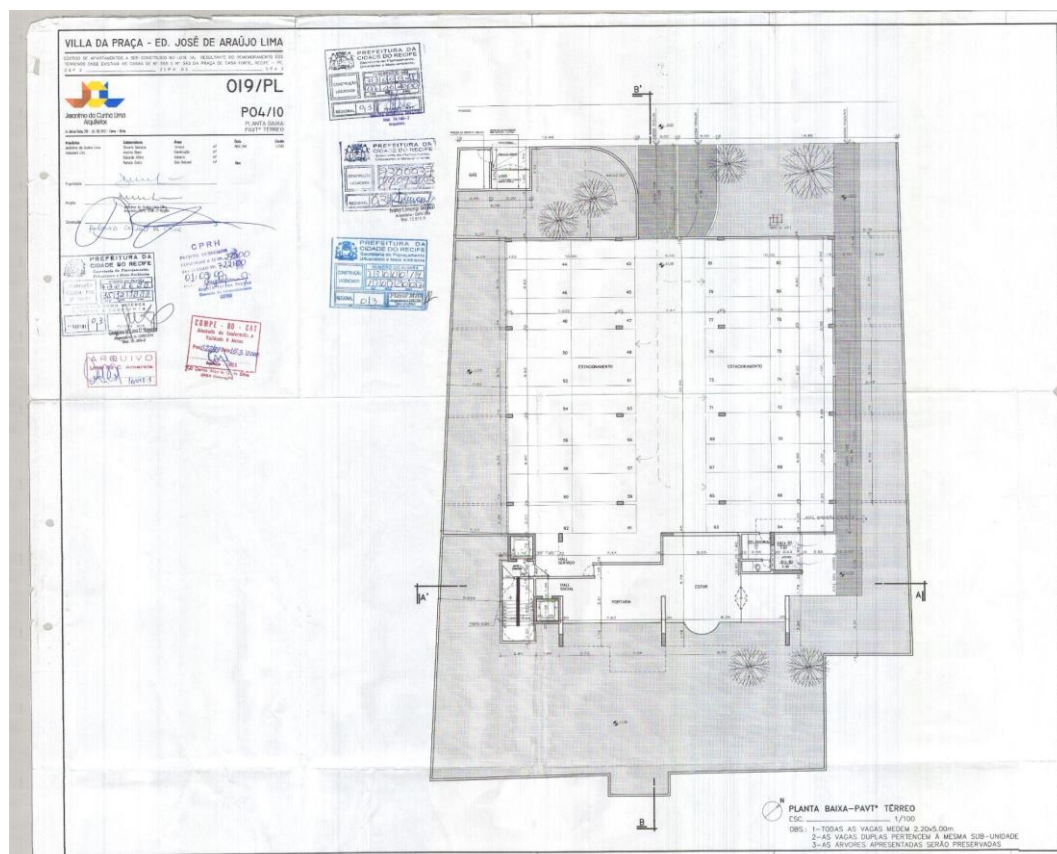


Figura 148 - Planta Baixa do Pavimento Térreo do Edifício Villa de Praça. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1999).

Todas as varandas e janelas estão na fachada leste, voltada para a fachada posterior das edificações dos lotes 145, 07 e 06 da rua Jacó Velosino (Figura 149 e Figura 150).

Além disso, a Caixa mural do lote é outra categoria em que o edifício Villa de Praça pontua negativamente. Uma vez que a caixa mural do lote possui 2 acessos para veículos, sem recuo e com portões opacos (Figura 151), logo cria-se um obstáculo para o pedestre, quando estes veículos entram e saem do edifício. O muro é misto, alternando transparência e opacidade.

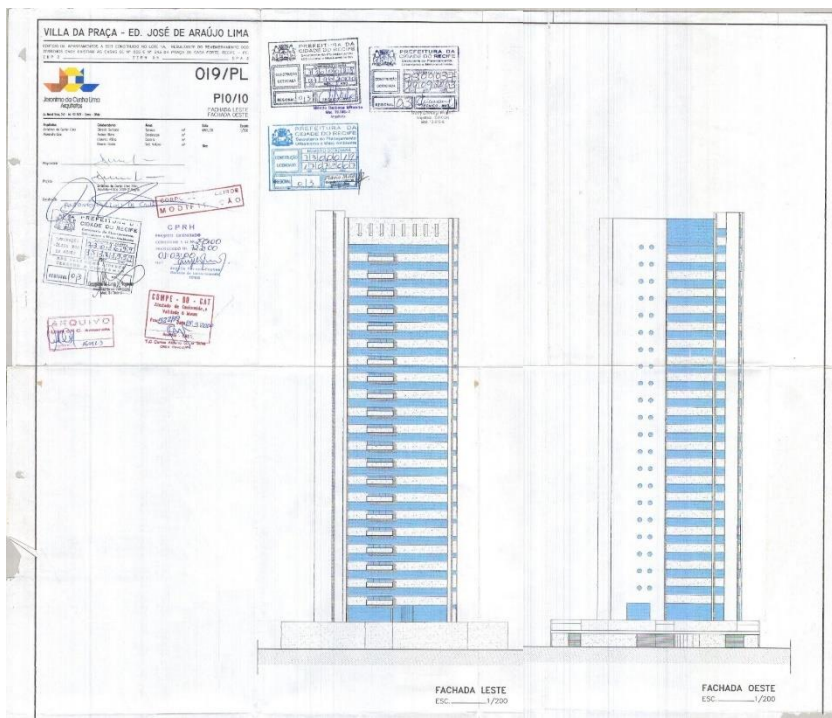


Figura 149 - Fachadas Leste e Oeste do Edifício Villa de Praça. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1999).



Figura 150 - Edifício Villa da Praça. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

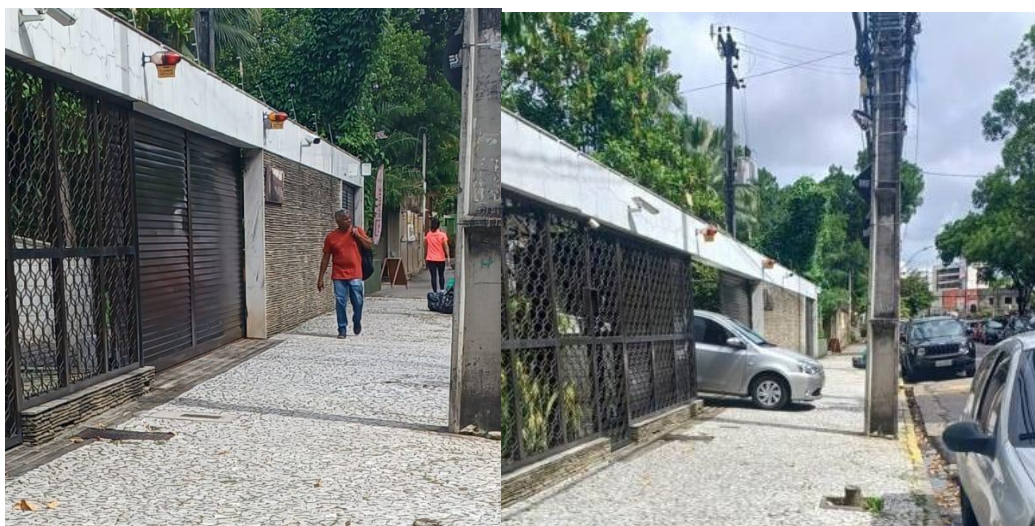


Figura 151 - Acesso de veículos do Edifício Villa da Praça. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

O espaço da lixeira tem dois portões de correr que abrem para a calçada da Praça de Casa Forte. É um lugar que sempre tem forte odor e, por três vezes na semana, o lixo é retirado da lixeira e deixado na calçada para a coleta (Figura 152).



Figura 152 - Espaço para lixeira do Edifício Villa da Praça e sacos de lixo na calçada em frente. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Em relação à escala do prédio, a pontuação é negativa devido aos 23 pavimentos e a locação negando a Praça de Casa Forte. Sobre a autossuficiência o Villa da Praça pontua sete vezes negativamente.

Na categoria transição, este edifício também não pontua positivamente: o porteiro fica no hall social, na fachada leste; e a comunicação é feita por meio do interfone. No projeto original não existia antecâmara, tendo sido construída quatro anos após a edificação ter sido entregue aos moradores. Com a colocação da

antecâmara (Figura 153), a entrada de pedestre mudou de lugar: antes era distante do acesso de veículos e agora fica bem próximo.

O ator externo necessita caminhar da antecâmara até a portaria em torno de quarenta metros (Figura 154). Não há espaço de espera; o pedestre fica na calçada falando com o porteiro pelo interfone. O acesso ao hall social é plano e tem bastante vegetação.



Figura 153 - Antecâmara de pedestre do Edifício Villa de Praça. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 154 - Calçada e acesso do Edifício Villa de Praça. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

No item de análise da calçada, referente a categoria de entorno imediato, o edifício pontua positivamente devido aos 3,00m de largura da calçada, da boa conservação, existência de continuidade e arborização, faltando, apenas, o projeto de acessibilidade. A pontuação de todos os itens pode ser verificada na matriz apresentada a seguir (Tabela 14).

Tabela 14 - pontuação da matriz de análise para o edifício Villa da Praça

Matriz de Análise do Edifício Villa da Praça						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	-1	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	-1	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-12,00	-5,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.5 Edifício Alameda Dezesete, 1999, do arquiteto Carlos Fernando Pontual

Em 1999 também é projetado o edifício Alameda Dezesete, pelo arquiteto Carlos Fernando Pontual, seguindo ainda as diretrizes da lei de 1996, que como visto, foi uma das mais permissivas para a construção de enclaves fortificados na cidade do Recife. O edifício está localizado na Av. Dezesete de Agosto, entretanto, se volta quase que completamente para a rua lindeira: Laurindo Coelho, conforme o mapa da Figura 155.

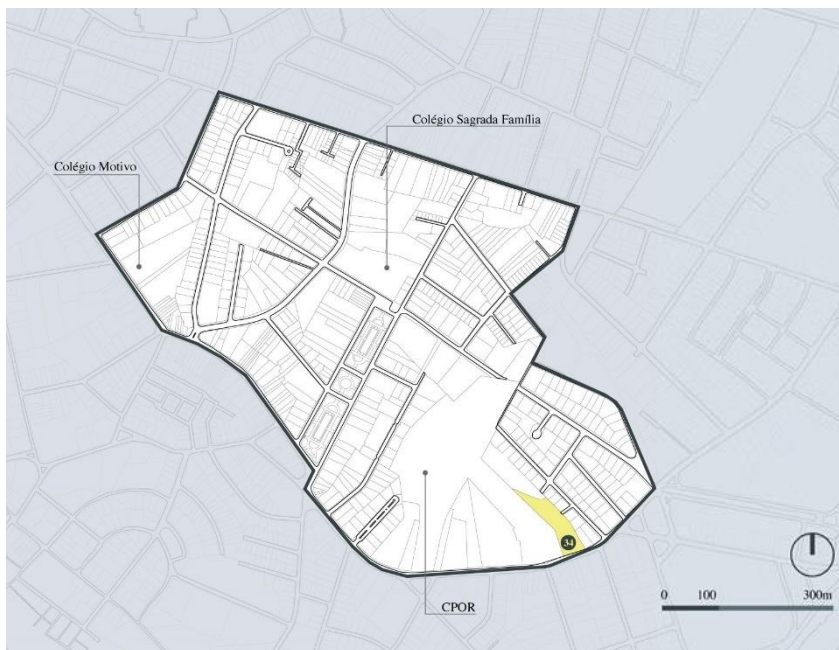


Figura 155 - Mapa de localização do edifício Alameda Dezesete. Fonte: Elaboração própria.

Todos os atributos da interface do prédio pontuam positivamente. Possui todas as varandas e janelas voltadas para a rua Laurindo Coelho, rua de menor fluxo e onde o lote apresenta maior extensão (Figura 156 e Figura 157).

A torre possui três caixas murais do lote, a da Dezesete de Agosto com permeabilidade visual através do gradil, mas não possui nenhum acesso (Figura 158). A caixa mural da rua Laurindo Coelho possui dois recuos. A primeira possui permeabilidade visual por conta do gradil, com estacionamento para visitantes e guarita (Figura 159). Na segunda, ainda mais recuada, temos o acesso de veículos, com portões de gradil, logo translúcidos e como fica no final do *cul-de-sac*, os veículos não se tornam obstáculos para os pedestres (Figura 160). A última caixa mural é perpendicular a Laurindo Coelho, não possui acessos e serve de ligação da via até o estacionamento.



Figura 156 - Edifício Alameda Dezesete. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

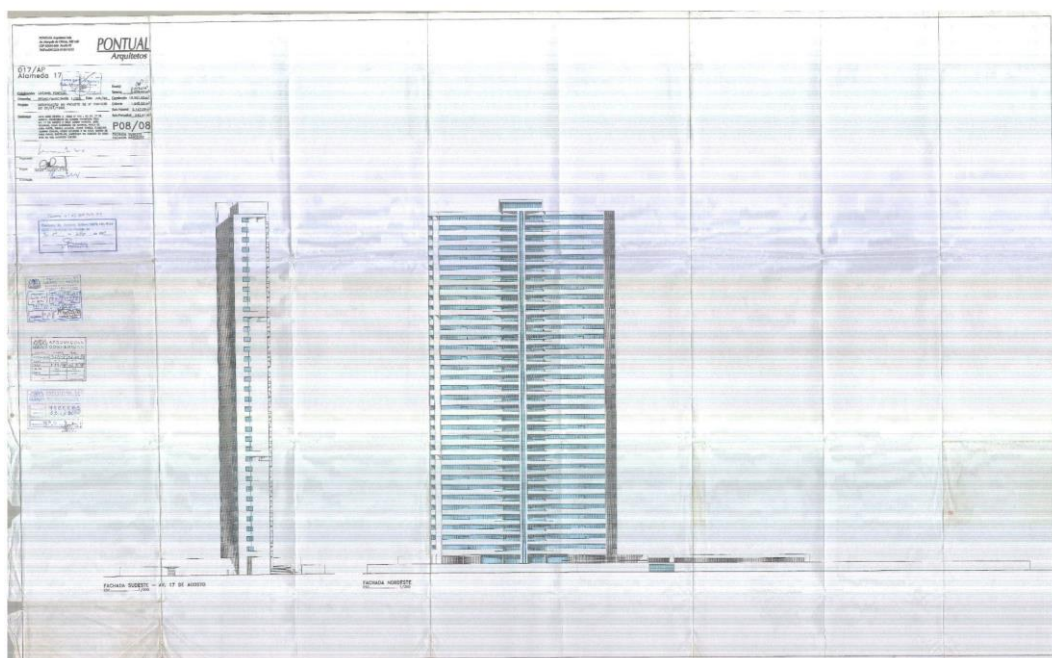


Figura 157 - Fachada Sudeste - Av. Dezesete de Agosto e Fachada Nordeste - Rua Laurindo Coelho do Edifício Dezesete de Agosto. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1999).



Figura 158 - Av. Dezesete de Agosto sem acesso do edifício Alameda Dezesete.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 159 - Na rua Laurindo Coelho permeabilidade visual e estacionamento para visitantes do edifício Alameda Dezesete. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 160 - Foi criado um cul-de-sac, paralelo a Av. Dezesete de Agosto para o acesso de veículos do edifício Alameda Dezesete. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A lixeira não traz mau cheiro ou chorume para a calçada, pois foi locada dentro do terreno – de frente para a fachada – e perpendicular à rua Laurindo Coelho. O lixo sai diretamente da lixeira para o caminhão de coleta que é feito por 1 dos portões de veículos.

Na categoria locação, o edifício só pontua negativo por conta dos 35 pavimentos. Em relação a autossuficiência o edifício tem 7 dos 10 atributos, pontuando assim sete vezes negativamente.

No espaço de transição, a guarita é elevada e recuada, mas existe interação com o pedestre (Figura 161 e Figura 162), possui um interfone, mas é pouco usado, a janela da portaria encontra-se quase todo tempo aberta. Como a guarita é recuada tem bastante espaço de espera. Possui uma antecâmara, a única pontuação negativa nesta categoria, e também escada, rampa e área verde.

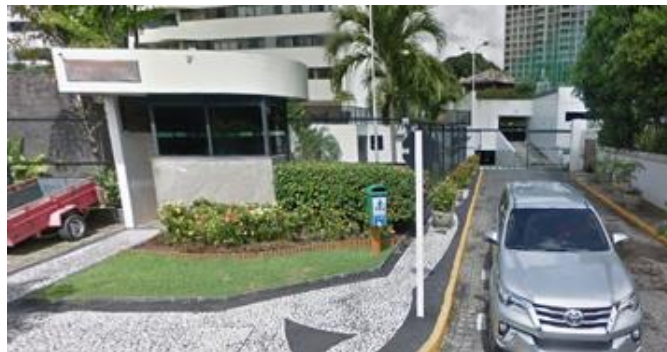


Figura 161 - Portaria do edifício Alameda Dezessete. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 162 - Portaria do edifício Alameda Dezessete. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação ao entorno imediato, ambas as calçadas têm mais de 2,00 m de largura, possuem vegetação e continuidade, faltando o piso tátil, única pontuação negativa nesta dimensão. A seguir, é possível visualizar a matriz de análise do edifício Alameda Dezessete (Tabela 15).

Tabela 15 - pontuação da matriz de análise para o edifício Alameda Dezesete

Matriz de Análise do Edifício Alameda Dezesete					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,8	1,8
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	-1	-
			Brinquedoteca	0	-
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL			+9,80	+2,80	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.6 Edifício Praça de Casa Forte - IEP, 1999, da arquiteta Nelcy Magdala

O último exemplar selecionado da década de 1990 também data de 1999. Trata-se do edifício Praça de Casa Forte, projetado pela arquiteta Nelcy Magdala. Esse prédio é o segundo exemplo de IEP no bairro de Casa Forte e localiza-se em um lote em frente à Praça de Casa Forte, como podemos verificar na Figura 163.

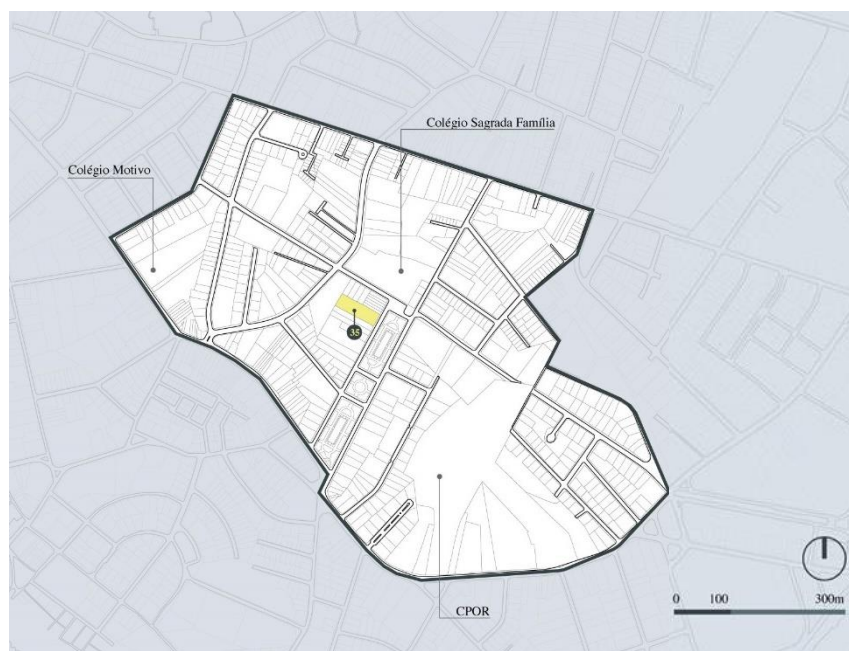


Figura 163 - Mapa de localização do edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

O projeto inicial foi protocolado na PCR em 1999 e em 2006 é feito outro protocolo de alteração durante a obra, como podemos atestar na Figura 164. Em ambos os protocolos, a edificação está distribuída em dois blocos com vinte e um pavimentos cada.

Este projeto segue a mesma distribuição da construção dos outros dois IEPs, o edifício é locado atrás da casa preservada, e esta serve de área de lazer para o empreendimento (Figura 165). Discutiremos agora como ele pontua em nossa matriz de análise.

Na interface, o prédio pontua negativamente nos dois itens de análise. Sobre a caixa mural do edifício, ele pontua negativamente nos dois atributos, uma vez que as janelas e varandas estão locadas perpendicularmente à rua da Praça de Casa Forte, negando quaisquer interações com o entorno imediato (Figura 166).

4270 33 -

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL

PROJETO E PLANTAS DIVERSAS

1 PARA USO DA REPARAÇÃO
PROTÓTIPO Nº 013/14/1499
RECEPCÃO DATA 14/06/2006

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL

PROJETO E PLANTAS DIVERSAS

PARA USO DA REPARAÇÃO
PROTÓTIPO Nº 013/14/1499
RECEPCÃO DATA 14/06/2006

PREENCHA A MÁQUINA DO LETRA DE FORMA
INDICAÇÕES CORRETTAS NOS CAMPOS SOMBRÉADOS REDUZEM OS TEMPOS DE BUSCA. DE EXISTÊNCIA DE DEBÍTO

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

2 IMÓVEL IDENTIFICADO
LOGRADOURO: PRACA DE CASA FORTE
NÚMERO: 01354
SUBUNIDADE: CASA FORTE
TERRENO: []
CÓDIGO: []

3 PROPRIETÁRIO
NOME COMPLETO: GEBERLY KUHNY FERREDES

5 INTERESSADO
NOME COMPLETO: NELCY MADDA MORA E SANTOS

4 ATIVIDADE PLEITEADA
HAB. MULTIFAM.
ÁREA DE AMPLIAÇÃO

4 IDENTIFICAÇÃO LEGAL DA EDIFICAÇÃO
LOGRADOURO: PRACA DE CASA FORTE
NÚMERO: 01354
SUBUNIDADE: CASA FORTE

Figura 164 - Protocolos do Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (1999; 2006).

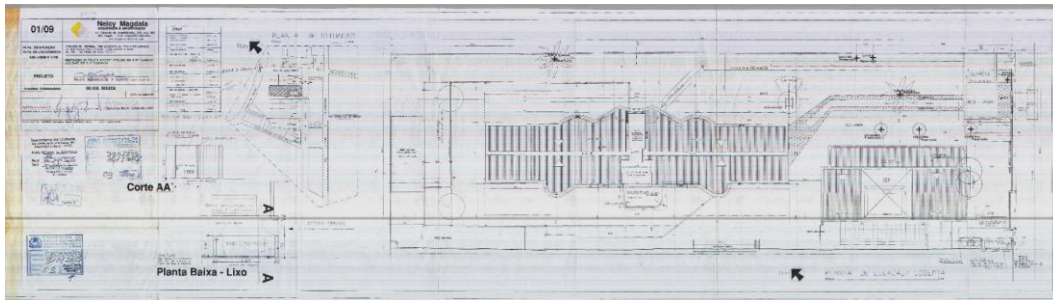


Figura 165 - Planta de locação e cobertura do Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (2006).



Figura 166 - Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na caixa mural do lote, o único atributo que pontua positivamente é o muro por conta da permeabilidade visual. O acesso de veículos não tem recuo, sendo um obstáculo para os pedestres (Figura 167). Em relação à lixeira, o acesso abre diretamente para a calçada, apresentando mau cheiro e chorume escorrendo até a rua. Durante três vezes na semana, quando passa o caminhão de coleta, os sacos de lixo ficam na calçada, causando – além do mau cheiro – um obstáculo físico que força o pedestre a desviar para a rua (Figura 168).



Figura 167 - Acesso de veículos ao Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 168 - Contraste entre a permeabilidade do muro e os sacos de lixo no Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No item de análise “escala do prédio”, a pontuação total é negativa, devido a locação da torre, que nega à rua em que está locado, e a grande escala do edifício, que tem vinte e um pavimentos (Figura 169).

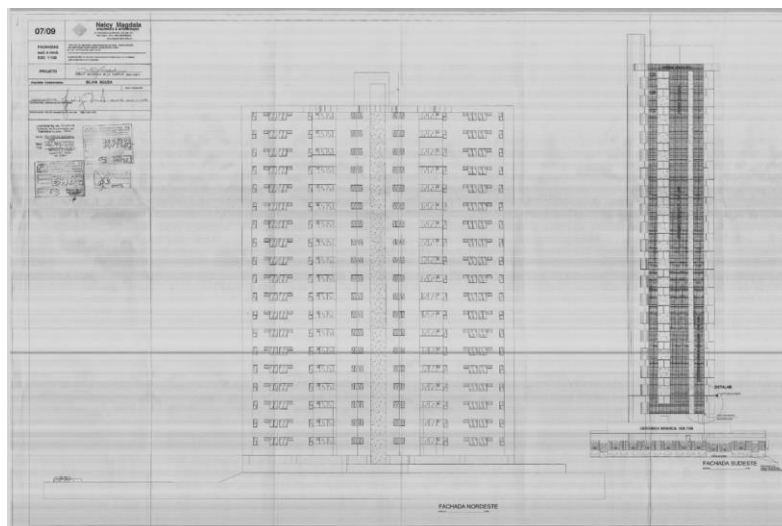


Figura 169 - Fachada do Edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Arquivo da Prefeitura de Recife (2006).

O edifício possui seis atributos de autossuficiência, mesmo estando em frente a Praça de Casa Forte, pontuando assim seis vezes negativamente. No espaço de transição entre o público e o privado, a torre pontua positivamente. O portão de acesso de pedestre está inserido no portão de veículos e não apresenta espaço de espera. A guarita foi locada logo após a caixa mural, mesmo assim, o porteiro fica a maior parte do tempo fora da guarita com ligação direta com os pedestres. Não possui uma antecâmara, apresenta vegetação e o acesso da guarita até o hall social é plano.

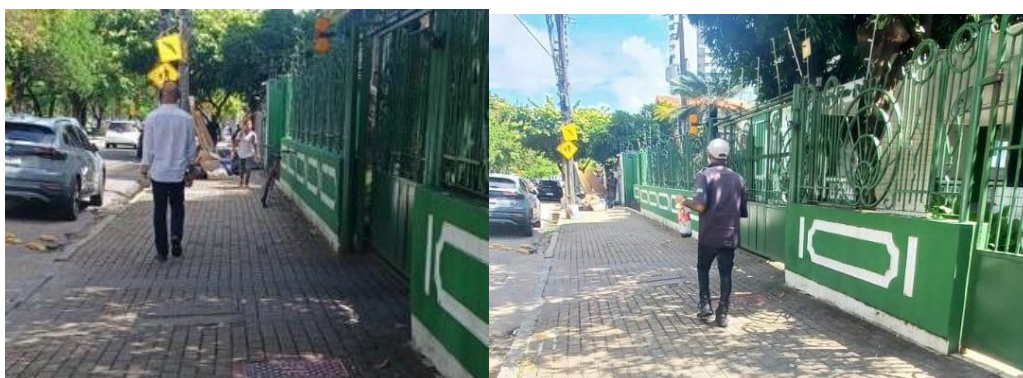


Figura 170 - Calçada do edifício Praça de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na categoria entorno imediato, o edifício pontua de maneira nula, pois seus pontos positivos e negativos se anulam: a calçada mede 3,00m de largura, tem boa manutenção e continuidade, porém não apresenta vegetação e nem piso tátil (Figura 170). As demais pontuações são trazidas na Tabela 16.

Tabela 16 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Praça de Casa Forte

Matriz de Análise do Edifício Praça de Casa Forte						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				1	1	
Escada				0	0	
Jardim				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	-1	-1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-11,00	-5,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.4.7 Maria Clementina Viana - IEP, 2000, Projeto dos arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello.

No ano 2000 (último ano da década de 1990, que se inicia em 1º de janeiro de 1991) é projetado o edifício Maria Clementina Viana, pelos arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello. O edifício aproveita o terreno no entorno de um IEP em frente à Praça de Casa Forte (Figura 171), sendo o terceiro a ser construído em Casa Forte.

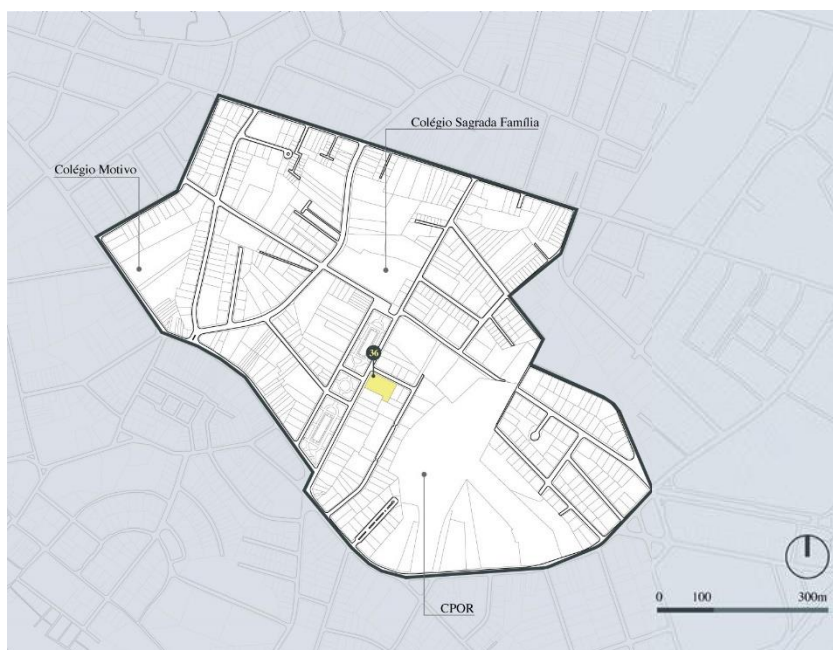


Figura 171 - Mapa de localização do edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Elaboração própria (2023).

O empreendimento possui 19 (dezenove) apartamentos-tipo (ou fogos-tipo, em Portugal), sendo um por andar. Além desses, o prédio comporta ainda uma cobertura duplex (um só apartamento com dois pavimentos), totalizando 78,30m de altura. O terreno possui 1.825,11m² e o total da área construída é de 6.435,00m², sendo 530,00m² do IEP existente.

A escolha da locação do edifício segue a mesma orientação de acesso da casa pré-existente, pela qual ambos os prédios se voltam para a Praça de Casa Forte. Todavia, o recuo de 37m, do edifício Maria Clementina Viana até a calçada, embora aumente o ângulo de visada entre a praça e o edifício, diminui consigo a interação entre as duas dimensões, como podemos verificar na planta de locação e cobertura (Figura 172). De toda forma, na matriz de análise, a pontuação é positiva, já que a torre prioriza a rua.

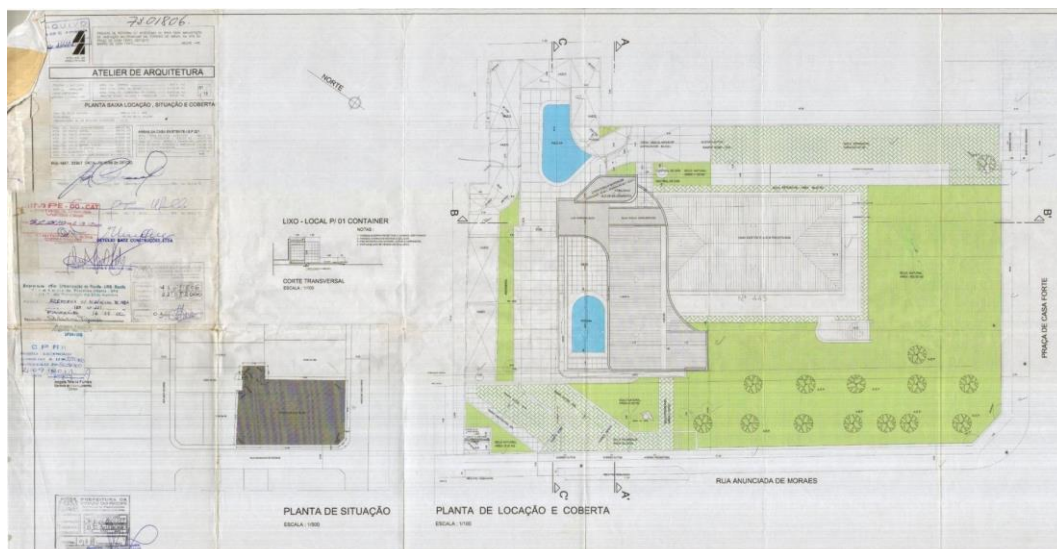


Figura 172 - Planta de locação do edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2000).

Uma fotografia do edifício em sua condição atual é apresentada na Figura 173. A seguir, temos a propaganda do empreendimento (Figura 174), fazendo alusão ao passado tradicional, ao presente – na nova forma de morar –, e ao futuro como um resultado desta junção. Apresentamos também na Figura 175 a fachada oeste, a qual fica direcionada para a Praça de Casa Forte. Como o lote onde se situa este caso é de esquina (ou gaveto, em Portugal), ele possui duas caixas murais, uma para a rua Praça de Casa Forte e outra para a rua Dona Anunciada de Moraes.



Figura 173 - Edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

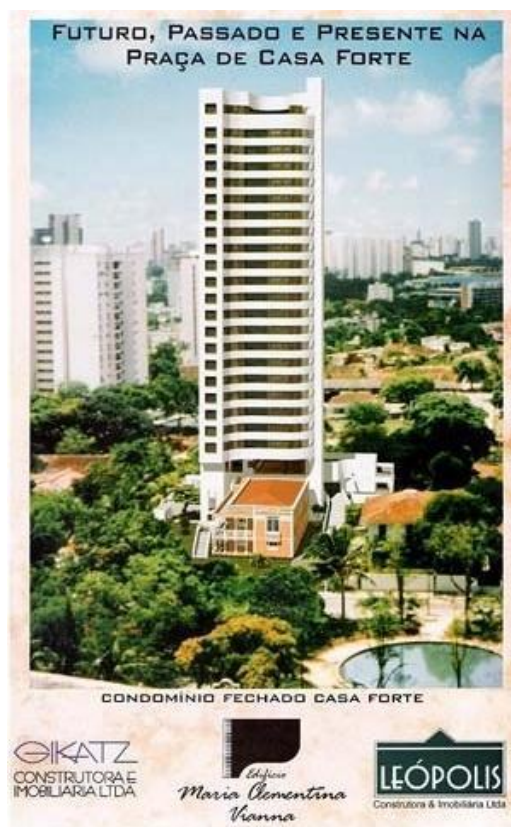


Figura 174 - Anúncios do edifício Maria Clementina Vianna, Praça de Casa Forte. Fonte: Arquivo Construtora Gikatz (2000).

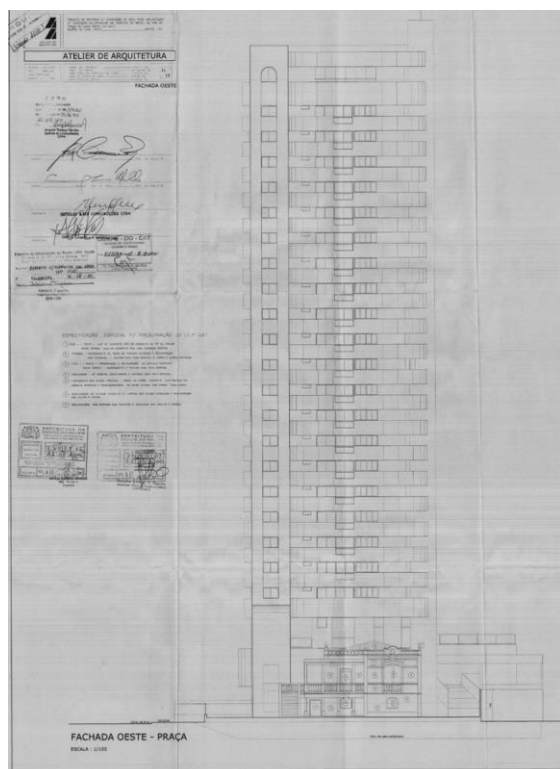


Figura 175 - Fachada oeste do edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2000).

Das duas caixas murais do lote, a que fica para a Praça de Casa Forte é 100% permeável visualmente com gradil e apresenta algumas árvores de pequeno porte (Figura 176), já a caixa mural virada para a via Dona Anunciada de Moraes, possui momentos em que o muro é translúcido, também com gradil e em outros ele é opaco. A pontuação da matriz é positiva pela permeabilidade. Nesta mesma rua temos os dois acessos de veículos, sem recuo para carros, que ficam na calçada esperando o portão abrir, criando obstáculos para o pedestre e pontuando negativamente (Figura 177).



Figura 176 - Permeabilidade visual do muro, na fachada oeste, no edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 177 - Exemplo da condição do veículo, entrando no edifício, no meio da calçada no edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No total da escala do prédio a pontuação é positiva, mas pontua negativo devido ao número de pavimentos. Ainda no espaço privado, no tocante a

autossuficiência, é interessante notar a quantidade de elementos criados em um prédio em frente a um dos espaços públicos mais visados da cidade do Recife. Na nossa matriz de análise temos dez atributos de lazer e o Maria Clementina possui 8 nas suas dependências, pontuando negativamente.

Em relação à categoria da transição do público com o privado, o edifício possui uma portaria com antecâmara, ambas com gradis, cuja comunicação com o porteiro é feita pelo interfone. Não existe lugar para o pedestre esperar enquanto fala com o porteiro, que devem ficar na calçada enquanto aguardam. Não existe uso de vegetação, ficando, assim, com pontuação negativa (Figura 178).



Figura 178 - Portaria do edifício Maria Clementina Viana. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira é no mesmo alinhamento da rua dos acessos aos veículos. O lixo é colocado na calçada para ser recolhido pelos caminhões de limpeza, três vezes na semana. Logo nestes momentos de coleta os sacos de lixo ficam na calçada com péssimo odor e tornando-se um obstáculo físico ao pedestre. Nos demais dias, os sacos de lixo ficam na lixeira causando forte mau cheiro e, algumas vezes, escorre o chorume da lixeira para a calçada.

A pontuação de todos os atributos da matriz de análise encontra-se discriminada na Tabela 17:

Tabela 17 - pontuação da matriz de análise para o edifício Maria Clementina Viana

Matriz de Análise do Edifício Maria Clementina Viana						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1	1	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência		Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
				Salão de Festas	-1	-
				Salão de Jogos	-1	-
				Churrasqueira	-1	-
				Quadra/Campo	-1	-
				Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
				Pista de Cooper	-1	-
				Brinquedoteca	0	-
				Espaço Gourmet	0	-
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				0	0	
Jardim				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-8,00	-1,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.5 4ª Fase de Verticalização - 2000 - Consolidação das grandes torres de Casa Forte

No início dos anos 2000, os projetos que estavam sendo construídos no Bairro de Casa Forte, foram aprovados nos anos 1990, através da Lei nº 16.176/1996, e houve a consolidação das chamadas torres de Casa Forte. A evidência é de que, assim como vimos em São Paulo, no capítulo 2, o discurso da violência também é a impulsionadora desses enclaves fortificados, mas na prática a demanda do mercado imobiliário desempenha um papel importante na determinação da altura dos prédios. Em áreas onde a demanda por espaço é alta e o espaço disponível é limitado, como no bairro de Casa Forte, os prédios tendem a ser construídos mais altos para maximizar o uso do terreno. Veremos, a seguir, alguns exemplares do período ora delimitado.

5.5.1 Edifício Alameda Casa Forte, 2004, do arquiteto Carlos Fernando Pontual

Um dos expoentes dessa nova geração de grandes torres é o Edifício Alameda Casa Forte que era, até o momento da sua conclusão, o prédio residencial mais alto do Brasil. A reportagem promocional (Figura 179) é esclarecedora sobre o status social que o estilo de vida em torres altas e isoladas da cidade proporciona: “Os 80 clientes compraram o apartamento pensando não apenas na vista e conforto que um prédio alto pode oferecer, mas também no status que ele proporciona, segundo uma pesquisa feita pelo MD [construtora do empreendimento]” (Jornal do Commercio, 11/12/2003 – Imóveis, p.1).



Figura 179 - Reportagem promocional do Edf. Alameda Casa Forte. Fonte: Jornal do Commercio (2003).

Além do grande gabarito, uma das características deste empreendimento era a grande quantidade de atributos de lazer que não eram comuns nesta área. Outro ponto a ser considerado é que o prédio não fica localizado no bairro de Casa Forte, mas como um dos seus acessos é pela Av. Dezanete de Agosto ele tem o sentimento de pertencimento e ainda é enfatizado pelo nome do edifício - Alameda Casa Forte (Figura 180).

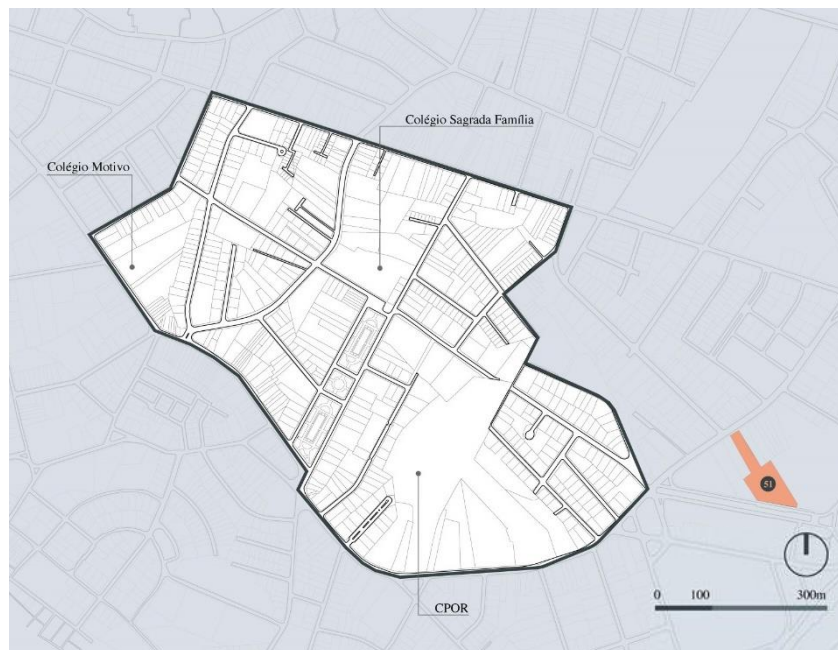


Figura 180 - Mapa de Localização do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Elaboração própria (2023).

O edifício é composto por 40 pavimentos-tipo, com duas unidades por andar, um andar vazado e mais o pavimento térreo. O terreno possui 5.411,13 m² e o empreendimento possuindo 22.752,99m² de área construída (Figura 181). Por conta das proporções relativas a esses números e por outros aspectos que veremos a seguir, este projeto foi alvo de vários debates multidisciplinares, sobre as consequências das grandes torres de Casa Forte para a manutenção das características do bairro. De fato, com base na análise da escala do prédio – que acabamos de verificar – o edifício pontua negativamente na matriz de análise proposta neste estudo.

Mesmo o edifício tendo dois acessos de pedestre por ruas distintas, um para o Sul, rua Dr. João Santos Filho, e outro para o Noroeste, Av. Dezanete de Agosto, o projeto nega as duas e localiza-o para o leste, atrás do Templo do Mórmons do Nordeste. (Figura 182 e Figura 183). Tendo uma pontuação negativa na escala do prédio.

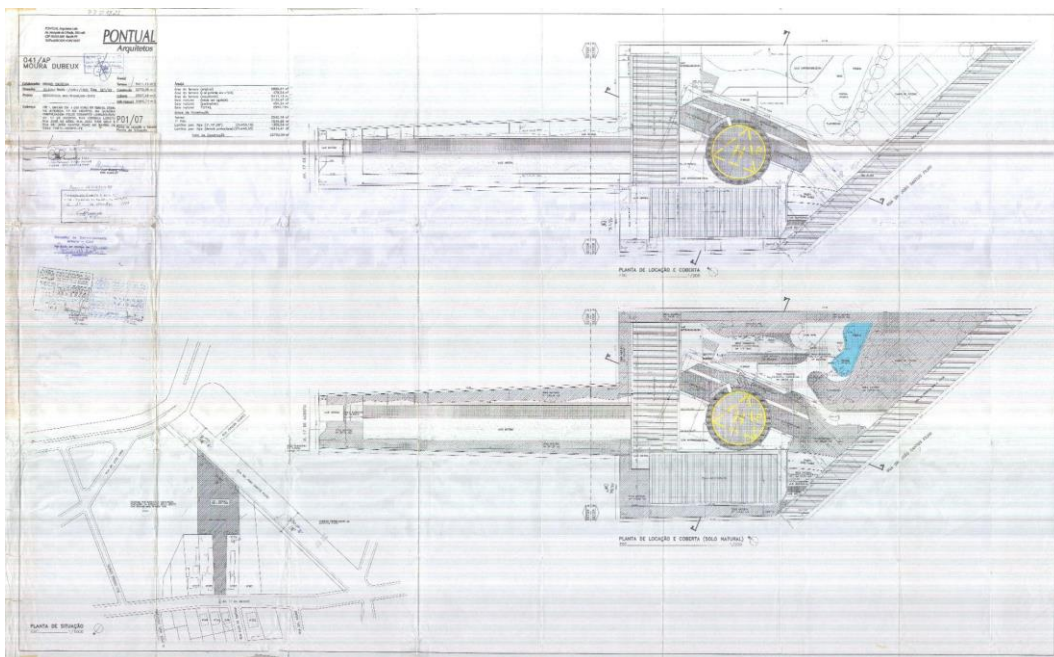


Figura 181 - Planta de localização e cobertura do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2000).

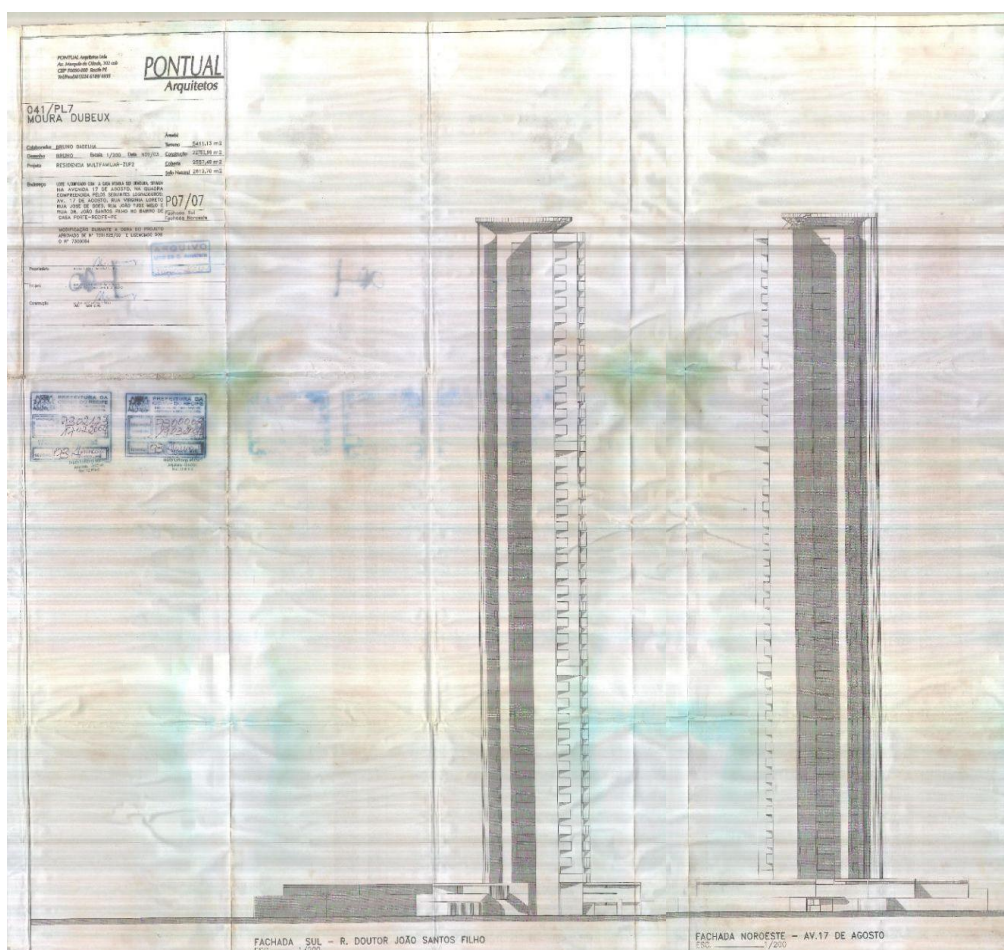


Figura 182 - Fachadas nordeste e sul do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2000)



Figura 183 - Fachada leste do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2021).

As fachadas acima comprovam a impossibilidade de interação entre o público e o privado, negando completamente ambas as ruas e voltando o prédio para o interior do lote. O edifício não apresenta janelas ou varandas para as vias, pontuando negativo na caixa mural do edifício.

O edifício apresenta duas caixas murais do lote, uma para a rua Dr. João Santos Filho que é mista usando revestimento cerâmico, vidro e gradil (Figura 184), com 2 portões sem recuos, para o acesso de veículos e com permeabilidade visual. Pela ausência de recuo os carros ficam na calçada e uma parte na rua sendo um obstáculo para os pedestres (Figura 185 e Figura 186). A caixa mural da Av. Dezanete de Agosto também é mista com revestimento cerâmico e vidro.

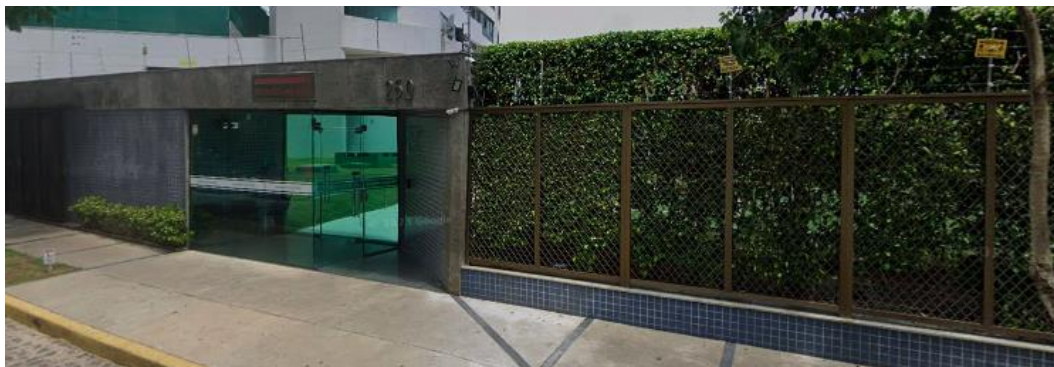


Figura 184 - Fotos da caixa mural Sul - Rua Dr. João Santos Filho. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 185 - Fotos dos veículos sendo obstáculo aos pedestres do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 186 – Foto da caixa mural noroeste - Av. Dezanete de Agosto. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira abre diretamente para calçada, e temos duas situações distintas: nos três dias de coleta, os funcionários do edifício tiram os sacos de lixo de dentro da lixeira e colocam na calçada, obstruindo, completamente, o caminho do pedestre (Figura 187); nos outros dias, a lixeira é um lugar de forte odor e de chorume escorrendo para a calçada, dificultando também o caminhar. Mesmo com

os muros tendo valores positivos, os acessos de veículos e a lixeira tiveram pontuação negativa.



Figura 187 - Fotos dos sacos de lixo e da calçada do edifício Alameda Casa Forte.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação a autossuficiência este edifício possui nove dos dez atributos, com a ressalva de que apresenta dois espaços de prática de esportes (quadra/campinho). Só nesta categoria ele fica negativo em nove pontos. Abaixo (Figura 188), podemos verificar alguns desses atributos como o playground, piscinas e campinho. Nas áreas cobertas de marrom tem a brinquedoteca, salão de jogos, churrasqueira, forno de pizza e sauna.



Figura 188 - Fotos dos atributos da autossuficiência do edifício Alameda Casa Forte.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Nos espaços de transição temos o acesso de pedestre da rua Dr. João Santos Filho, que é de vidro translúcido e possui um pequeno espaço de espera (Figura 189). Já no acesso de pedestre da Av. Dezanete de Agosto, o vidro também é translúcido (Figura 190), mas não há espaço de espera. Em ambos, existe antecâmara, e a comunicação com o porteiro – que fica no hall social – é realizada através do interfone.



Figura 189 - Portaria da Rua Dr. João Santos Filho do edifício Alameda Casa Forte.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 190 - Portaria da Av. Dezanove de Agosto do edifício Alameda Casa Forte.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A pontuação do espaço de transição ficou negativa. E em relação ao espaço público, a pontuação foi positiva, devido às calçadas com 3m de largura, com vegetação e continuidade, mas faltou o piso tátil. As demais pontuações são apresentadas na Tabela 18, a seguir.

Tabela 18 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Alameda Casa Forte.

Matriz de Análise do Edifício Alameda Casa Forte					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	-1	-
			Brinquedoteca	-1	-
	Espaço Gourmet	0	-		
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-13,00	-5,00

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.5.2 Edifício Luiz Numeriano, 2004, das arquitetas Yara Scherb e Verônica Numeriano

O edifício Luiz Numeriano fica em um lote de esquina; suas varandas são voltadas para a Praça de Casa Forte e as janelas para a Visconde de Ouro Preto. Por isso, a caixa mural do edifício pontua positivamente (Figura 191 e Figura 192).



Figura 191 - Mapa de localização do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Elaboração própria (2023).



Figura 192 - Edifício Luiz Numeriano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação a caixa mural do lote, a pontuação foi negativa em todos os itens. A caixa mural da rua Visconde de Ouro Preto possui o muro misto e três portões com permeabilidade visual, mas o da rua Praça de Casa Forte é completamente opaco e tem três metros de altura (Figura 193 e Figura 194).



Figura 193 - Caixa mural do edifício Luiz Numeriano (esquina). Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 194 - Caixa mural do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Os acessos são feitos pela Rua Visconde de Ouro Preto, sendo um de pedestre (Figura 195) e outros dois de veículos (Figura 196). Entretanto, nenhum deles apresenta recuo, causando um obstáculo para o pedestre.



Figura 195 - Acessos de pedestres do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 196 - Acessos de veículos do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira está localizada na mesma rua dos acessos, no limite do lote. Suas portas abrem para a calçada, não possui recuo, o mau cheiro é intenso e o chorume escorre pela calçada (Figura 197).



Figura 197 - Lixeira do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na escala do prédio a pontuação foi positiva, mesmo sendo uma torre com 30 pavimentos de apartamentos um por andar. Como podemos ver na planta abaixo (Figura 198), o recuo para a rua Praça de Casa Forte, onde ficam as varandas, é de 25,54m, não permitindo interação, nem nos andares mais baixos. Entretanto, na Rua Visconde de Ouro Preto, onde ficam as janelas, o recuo é de apenas 8,40m, proporcionando até o 7º andar uma interação entre o público e o privado.

Ainda que apresente uma fachada para a Praça de Casa Forte – o que poderia compensar uma eventual falta de opções de lazer dentro do condomínio –, o empreendimento só não apresenta um atributo de autossuficiência da matriz de análise, pontuando 9 vezes negativamente.

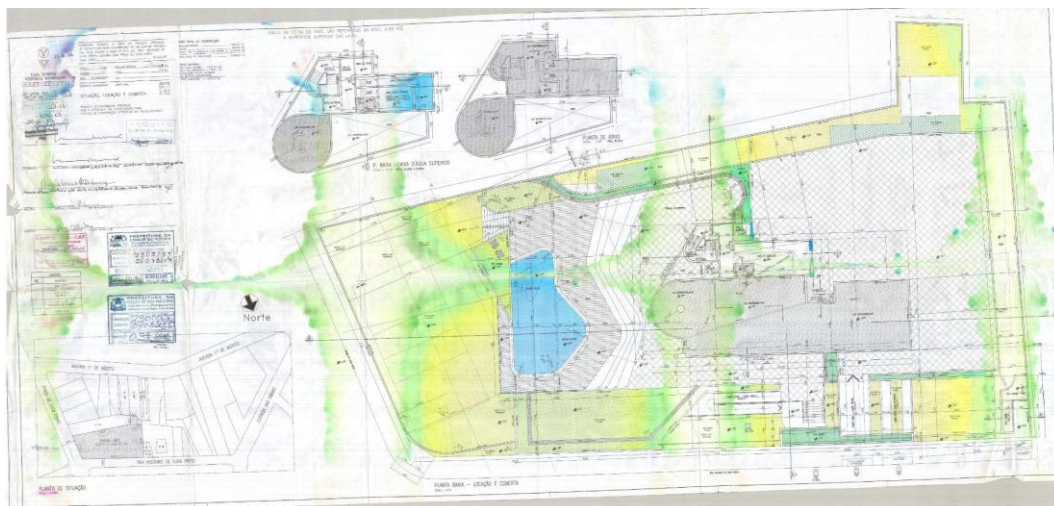


Figura 198 - Planta de localização e cobertura do edifício Luiz Numeriano. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2004).

No espaço de transição, que é feito pela rua Visconde de Ouro Preto, a presença do jardim e da rampa entre o acesso de pedestre e o hall social, pontuam positivamente. Entretanto, não possui espaço de espera (Figura 199), tem antecâmara, o porteiro fica no hall social e a comunicação é feita através de um interfone, não existindo interação direta.



Figura 199 – Acesso ao edifício Luiz Numeriano sem espaço de espera, com antecâmara e interfone. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Acerca do entorno imediato, essa é a única categoria que não pontuou (Tabela 19). A calçada da rua Visconde de Ouro Preto trechos com menos de 1,00 m de largura, com vegetação, tem boa manutenção e continuidade. A calçada da rua da Praça de Casa Forte tem 2,00m de largura, não tem vegetação, boa manutenção e continuidade. Ambas não possuem piso tátil.

Tabela 19 - pontuação da matriz de análise para o edifício Luiz Numeriano

Matriz de Análise do Edifício Luiz Numeriano						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,10	1,10	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	-1	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	-1	-	
	Espaço Gourmet	-1	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				1	1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
TOTAL			-10,90	-1,90		

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.5.3 Edifício Oliveira Santos, 2004, do arquiteto Carlos Fernando Pontual

O edifício Oliveira Santos é contemporâneo do Alameda Casa Forte. No entanto, sua construção não teve tanta repercussão, mesmo sendo muito próximo da Praça de Casa de Forte (Figura 200).

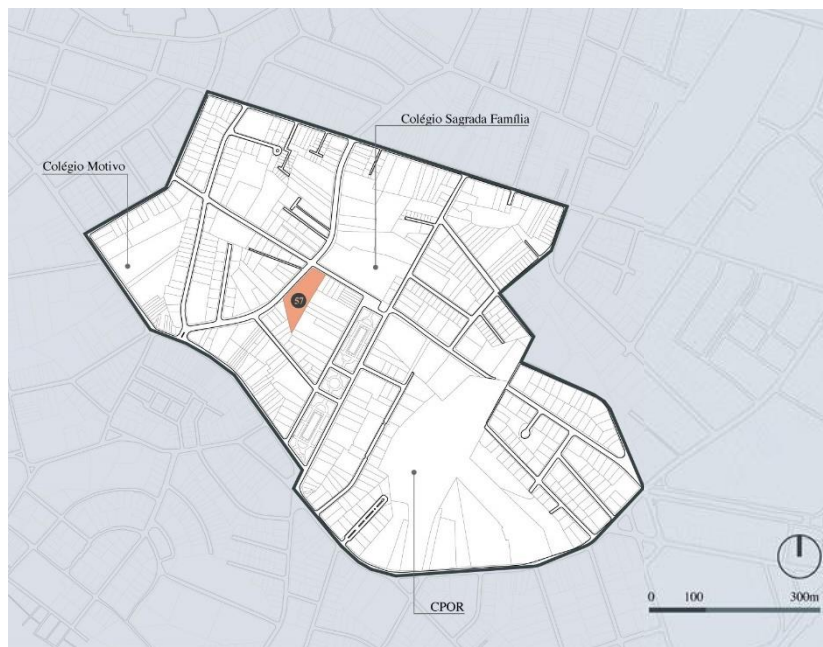


Figura 200 - Mapa de localização do edifício Oliveira Santos. Fonte: Elaboração própria (2023).

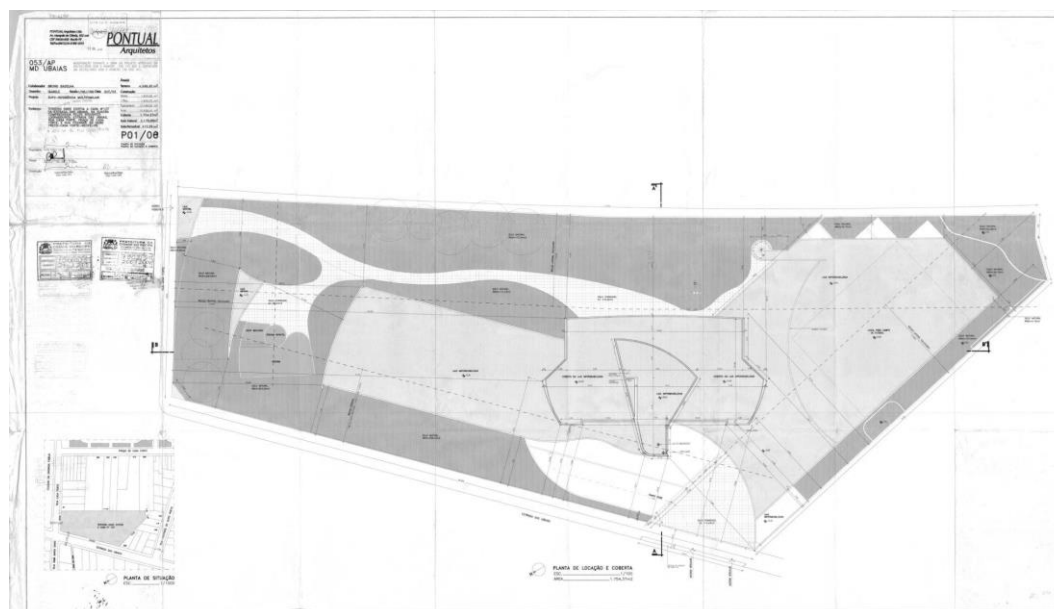


Figura 201 - Planta de locação e cobertura do edifício Oliveira Santos. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2004).

Mesmo o edifício tendo dois acessos para ruas distintas, um pela Rua Casa Forte e outro pela Estrada das Ubaias a caixa mural do edifício nega ambas as ruas (Figura 201) e se volta para dentro do lote, pontuando negativamente. Na Matriz de Análise a pontuação incluindo a autossuficiência chega a 15,64 negativos e sem a autossuficiência fica em 6,64 negativos, logo ele se torna ainda mais distante do seu entorno imediato e é o edifício que tem a pontuação mais negativa entre todos do bairro de Casa Forte, considerando-se os edifícios com mais de 7 (sete) pavimentos. A caixa mural do edifício pode ser vista na Figura 202.



Figura 202 - Edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

O lote possui duas caixas murais: a da Rua de Casa Forte, que é mista, mas praticamente não é usada (Figura 203); e da Estrada das Ubaias, que possui os portões de acessos de veículos e pedestres, sem recuo, e tem pouca permeabilidade (Figura 204), tornando a maior parte da calçada sem interação com o pedestre (Figura 205), devido a escolha do material do muro.



Figura 203 - Muro da Rua Casa Forte do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

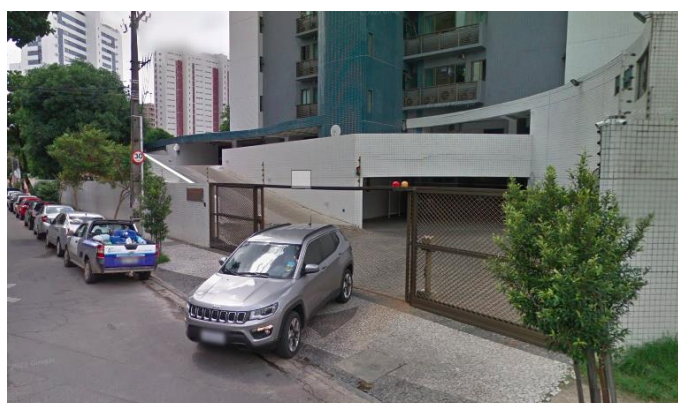


Figura 204 - Acessos da Estrada das Ubaias do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

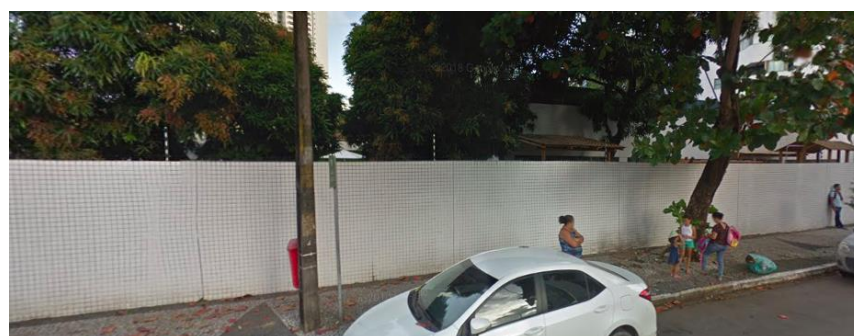


Figura 205 - Muro da Estrada das Ubaias do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A Lixeira foi projetada com abertura para dentro do edifício, no muro perpendicular ao acesso de veículos (Figura 206 e Figura 207). Entretanto, em 2021, seu lugar foi alterado, e agora a abertura fica para calçada (Figura 208), acontecendo os mesmos problemas para o pedestre de outros exemplos já citados, como obstrução da calçada pelos sacos, forte mau cheiro e chorume escorrendo até a rua. Assim, tanto em relação ao muro, quanto aos acessos de veículo e a lixeira, a pontuação foi negativa.



Figura 206 - Lixeira do projeto original do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2019).



Figura 207 - Local destinado à lixeira no projeto original do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2020).



Figura 208 - Nova lixeira do edifício Oliveira Santos. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na categoria locação, ele também pontuou negativo. O empreendimento tem 30 andares de pavimentos tipos e a sua locação nega completamente as duas ruas que ele tem acesso. Agora comentando sobre a autossuficiência, ele só não tem a brinquedoteca, pontuando negativamente 9 pontos.

O espaço de transição deste exemplo é único em todo o bairro e pontuou negativamente. O prédio foi projetado com 2 guaritas, ambas sem espaço de espera, com pouca vegetação, mas com interfone para comunicação com porteiros, uma com antecâmara e outra sem. A com antecâmara, da rua de Casa Forte, seria exclusiva para pedestre e a da Estrada das Ubaias para veículos. Com a chegada dos primeiros moradores, esta dinâmica não funcionou, ficou determinado pelo condomínio que só teria porteiro na guarita de acesso aos veículos e que as pessoas poderiam entrar por este acesso também. Hoje, o que presenciamos é a guarita da rua de Casa Forte (Figura 209), praticamente sem uso e a guarita elevada, do lado direito, e sem antecâmara da Estrada das Ubaias com a janela e os portões abertos e sem o uso do interfone, lado esquerdo da parte do muro em cerâmica (Figura 210).



Figura 209 - Guarita de pedestre, com antecâmara, da rua Praça de Casa Forte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

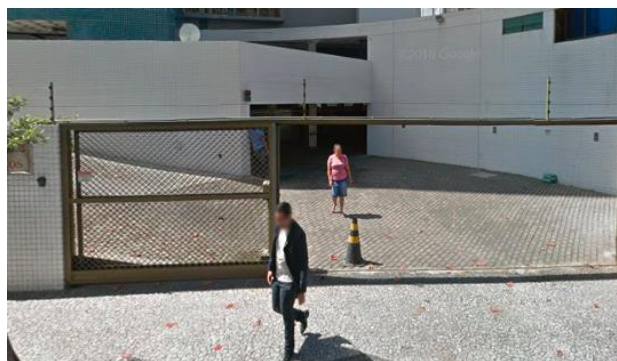


Figura 210 - Guarita dos acessos de veículos, da Estrada das Ubaias. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

E a única categoria que pontuou positivamente foi a do entorno imediato, devido à boa largura das calçadas, a presença de vegetação e continuidade, embora tenha faltado a acessibilidade. As pontuações são apresentadas na Tabela 20.

Tabela 20 - pontuação da matriz de análise para o edifício Oliveira Santos.

Matriz de Análise do Edifício Oliveira Santos					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	-1	-
			Brinquedoteca	0	-
Espaço Gourmet	-1	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-16,00	-7,00

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6 A Lei dos 12 Bairros - Lei nº 16.719/01

O bairro de Casa Forte, devido às suas características urbano/históricas e paisagísticas, e em especial, devido à forte organização social de seus moradores foi um dos bairros que compõem o recorte urbanístico da Área de Reestruturação Urbana - ARU da Lei nº 16.719/01, mais conhecida como Lei dos 12 Bairros. As razões sociais da lei foram expostas no capítulo anterior. Para análise dos edifícios presentes, iremos, agora, discorrer acerca dos princípios norteadores da ARU 2, que compreende o Conjunto Urbano Casa Forte, que como visto anteriormente, compreende outros bairros - Pamamirim, e partes do Poço da Panela e Monteiro - para além daquele que dá nome a área de reestruturação.

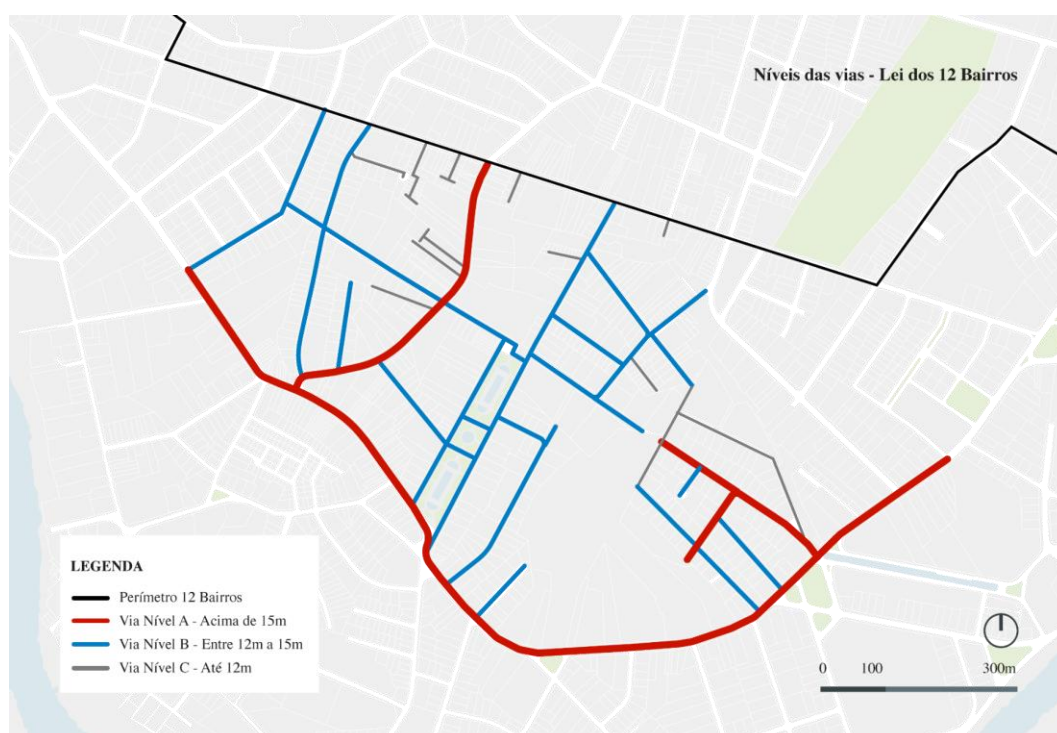


Figura 211 - Níveis das vias do bairro de Casa Forte de acordo com os parâmetros da Lei dos 12 Bairros. Fonte: Elaboração própria (2023).

O panorama completo dos aspectos sobre os quais versa a Lei dos 12 Bairros foi tratado no subcapítulo 4.4, tais como seus princípios norteadores, as mudanças significativas com relação às legislações anteriores, as especificidades das alturas de acordo com a classificação das vias e a permeabilidade visual de muros. A seguir, são apresentados os casos que seguem a normativa da Lei dos 12 bairros.

5.6.1 Edifício Lila, 2002, dos arquitetos Guilah Naslavsky e Eduardo Aguiar

O edifício Lila foi a primeira edificação multifamiliar com mais de 7 pavimentos, no bairro de Casa Forte, no contexto da Lei dos 12 Bairros. O prédio fica localizado na rua Jacó Velosino, 270 (Figura 212) – uma via considerada como “B”, na legislação.

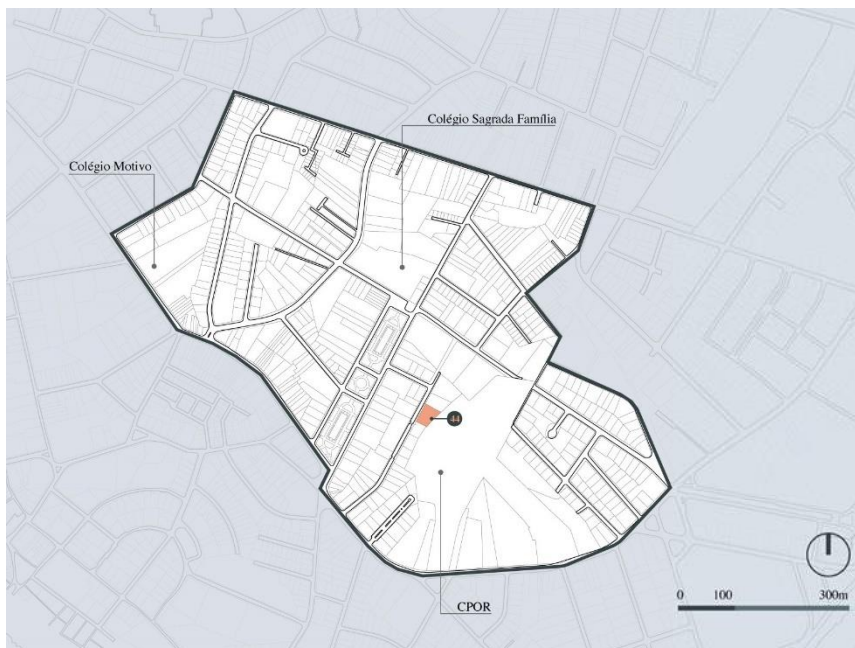


Figura 212 - Mapa de Localização do edifício Lila. Fonte: Elaboração própria (2023).

Seus usos estão distribuídos em 10 pavimentos com 32 unidades, como podemos verificar, abaixo, no formulário de projeto inicial da Prefeitura da Cidade de Recife (Figura 213).

 PREFEITURA DO RECIFE SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE DIRETORIA GERAL DE COORDENAÇÃO E CONTROLE URBANO E AMBIENTAL www.recife.pe.gov.br		PROJETO E PLANTAS DIVERSAS		PARA USC [] PROTOCOLO 07.20796.4.02 RECEPÇÃO/DATA 19/09/02	
PREENCHA À MÁQUINA OU LETRA DE FORMA INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO					
2 IMÓVEL IDENTIFICAÇÃO TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS					
LOGRADOURO BUA JACO VELOSINO		BAIRRO CASA FORTE			
NOME COMPLETO LOTE SA DO REDESEMPARAMENTO DO TERMO DA		QUADRA		LOTE	
CÓDIGO 311410511901141021321010150321166		LOTEAMENTO		LOTEAMENTO	
3 PROPRIETÁRIO NOME COMPLETO MUSSUMBU S/C LTDA.					
5 INTERESSADO NOME COMPLETO EDUARDO AGUIAR.					
6 ATIVIDADE PLEITEADA HABITACIONAL		<input checked="" type="checkbox"/> INICIAL <input type="checkbox"/> LEGALIZAÇÃO <input type="checkbox"/> ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA <input type="checkbox"/> REFORMA COM ACRESCIMO <input type="checkbox"/> REFORMA SEM ACRESCIMO		6 ESPECIAL 7 REVALIDADAÇÃO 8 OBRA DE ARTE 9 OBRA ANTIGA COM RGI	
ÁREA DE AMPLIAÇÃO		NUMERAÇÃO/PRANCHAS 01/04/06/6		PROJETO ANTERIOR ANO	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO 2572,95		Nº SUBUNIDADES 32		ALVARÁ DE HABITE-SE ANO	
		TOTAL DOS BLOCOS 01		ALVARÁ DE ACEITE-SE ANO	
		TOTAL DE PAVIMENTOS 10			

Figura 213 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Lila. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

A caixa mural do edifício (Figura 214) pontua negativamente nos dois atributos. A locação coloca a fachada Nordeste, onde situa-se a área de serviço, para a rua Jacó Velosino, impedindo assim qualquer tipo de interação, mesmo nos andares mais baixos (Figura 215).



Figura 214 - Edifício Lila. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

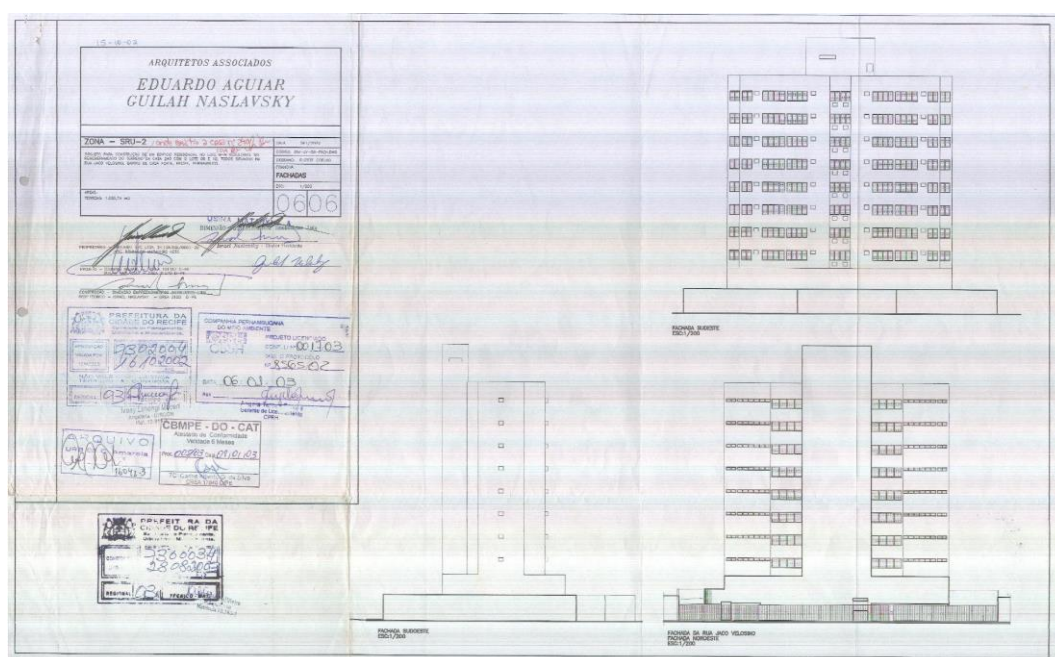


Figura 215 - Fachadas do edifício Lila. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002)

Em relação à caixa mural do lote, ela é totalmente permeável visualmente, com dois acessos de veículos, mas sem nenhum recuo, onde a pontuação é negativa (Figura 216).



Figura 216 - Caixa mural do lote permeável visualmente do edifício Lila. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A lixeira fica entre as caixa murais do edifício e do lote, e também entre a rampa de acesso aos veículos ao pavimento vazado e a guarita. Três vezes por semana, quando passa o caminhão de coleta, os sacos ficam na calçada, causando mau cheiro, escorrendo chorume e dificultando o fluxo da caminhada (Figura 217).



Figura 217 - Sacos de lixo na calçada, do dia de coleta, do edifício Lila. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Na categoria locação, o edifício pontua negativo devido ao número de pavimentos e a locação da torre. Como a rua em que ele se encontra foi categorizada na Lei dos 12 Bairros como via nível B, ele poderia ter até 48m de altura, mas a altura total do edifício é de 34.05m (Figura 218). Em relação a

locação da torre, o edifício não tem sua área social com varandas, salas e quartos voltados para a rua Jacó Velosino, não deixando possibilidade de interação.

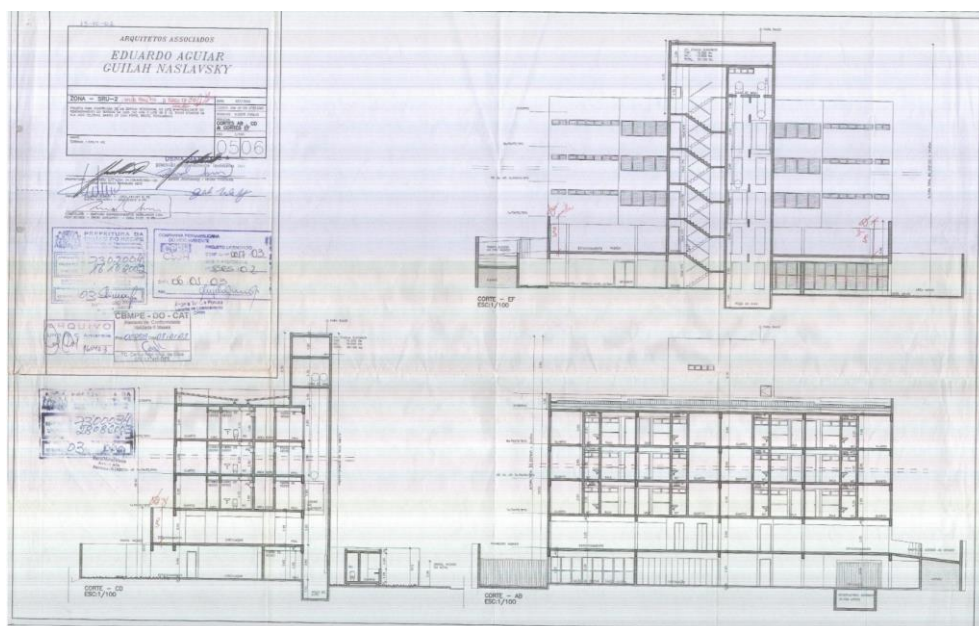


Figura 218 – Desenhos de cortes do edifício Lila. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

Na categoria autossuficiência, encontramos apenas o salão de festas, lembrando os edifícios da década de 1970, como o Banguê e o Senzala, tendo um ponto negativo neste atributo. No espaço de transição, a única pontuação negativa foi por conta da ausência do espaço de espera, tanto para pedestres como para veículos (Figura 219), os demais atributos foram positivos.

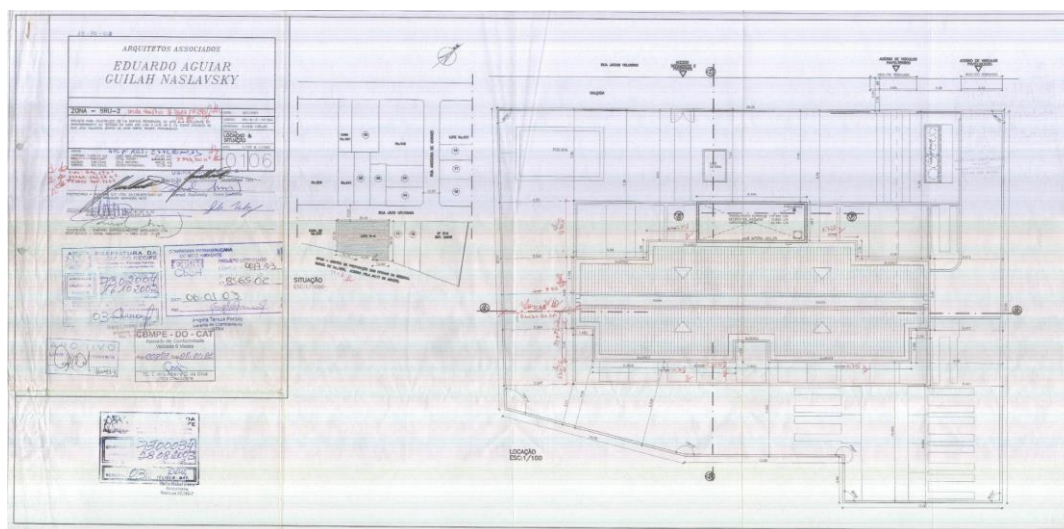


Figura 219 – Planta de locação e coberta do Edifício Lila. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

A guarita não foi construída no local da planta aprovada pela PCR, ela foi inserida ao lado do acesso veículos do pavimento térreo (Figura 220). Mesmo não estando na caixa mural do lote, ela é térrea e o porteiro tem comunicação direta com os pedestres (Figura 221). O edifício não possui antecâmara, nem escada e é bem arborizado entre o acesso de pedestre e o hall social.

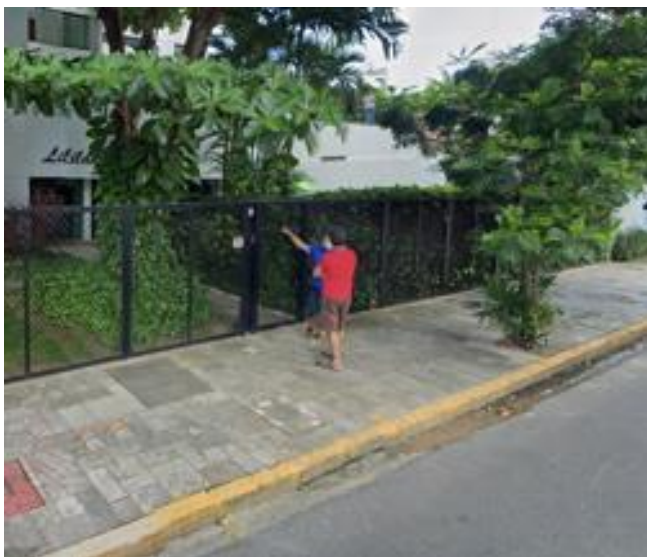


Figura 220 - Falta de espaço de espera no edifício Lila. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 221 - Porteiro com interação direta com os pedestres no edifício Lila. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Na dimensão espaço público, a calçada mede 2,50 m de largura, possui vegetação, tem boa manutenção e continuidade. Não possui piso tátil. Todas as pontuações referentes a estes e outros atributos do edifício Lila são apresentadas na Tabela 21.

Tabela 21 - pontuação da matriz de análise para o edifício Lila

Matriz de Análise do Edifício Lila						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	0	-	
			Piscina	0	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	-1	-1
Antecâmara				0	0	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-1,00	0,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6.2 Edifício Maria Inês, 2002, dos arquiteto Alexandre Mações

O segundo projeto no bairro de Casa Forte com a nova legislação, o edifício Maria Inês, localizado na rua Irmã Maria David, 210 (Figura 222) – sendo uma via classificada como nível B. O terreno tem área de 3.637,50 m² e o empreendimento 9.059,65m² de área construída, usando praticamente todo o coeficiente de utilização que é de 2,5: o empreendimento possui 16 pavimentos e 56 unidades (Figura 223).



Figura 222 - Mapa de localização do edifício Maria Inês. Fonte: Elaboração própria (2023).

PREFEITURA DO RECIFE SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE DIRETORIA GERAL DE COORDENAÇÃO E CONTROLE URBANO E AMBIENTAL www.recife.pe.gov.br		PROJETO E PLANTAS DIVERSAS		PARA USAR PROTOCOLO: 07.20825.4.02 RECEPÇÃO DATA: 30/09/02	
PREENCHA À MÁQUINA OU LETRA DE FORMA INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO					
2 IMÓVEL IDENTIFICADO TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS					
EDIFICAÇÃO LOGRADOURO: RUA IRMÃ MARIA DAVID (B)		NÚMERO: [] BLOCO: [] SUBUNIDADE: [] SEÇÃO: [] NÚMERO: [] BAIRRO: CASA FORTE		QUADRA: [] LOTE: 110B	
TERRENO NOME COMPLETO: []		CÓDIGO: 31191010101515131101151310101019		LOGRADOURO: [] LOTEAMENTO: []	
3 PROPRIETÁRIO NOME COMPLETO: QUERQUE GAYÃO EMPREENDIMENTOS LTDA					
5 INTERESSADO NOME COMPLETO: ALEXANDRE MAÇÃES					
6 ATIVIDADE PLEITEADA HABITACIONAL ÁREA DE AMPLIAÇÃO		4 INICIAL 7 LEGALIZAÇÃO 8 ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA 9 REFORMA COM ACESSÍMIO 10 REFORMA SEM ACESSÍMIO		6 ESPECIAL 7 REVALIDAÇÃO 8 OBRA DE ARTE 9 OBRA ANTIGA COM RGI	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 9.059,65		NUMERAÇÃO/PRANCHAS: 0107 a 07/07		PROJETO ANTERIOR: [] ANO: []	
		N° SUBUNIDADES: 56		ALVARÁ DE HABITE-SE: [] ANO: []	
		TOTAL DOS BLOCOS: 1		ALVARÁ DE ACEITE-SE: [] ANO: []	
		TOTAL DE PAVIMENTOS: 16			

Figura 223 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Maria Inês. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

As unidades (fogos) são distribuídas em quatro por andar. Suas varandas e janelas são voltadas para a rua Irmã Maria David. No entanto, não temos interação por conta do amplo recuo de 55,03m (Figura 224), o que todavia não constitui fator diminuidor da pontuação da caixa mural do edifício. Na categoria locação o prédio pontua negativo devido aos mais de 7 pavimentos que possui, com 48,00m de altura (Figura 225). Nos demais atributos a pontuação ficou positiva.



Figura 224 - Edifício Maria Inês. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

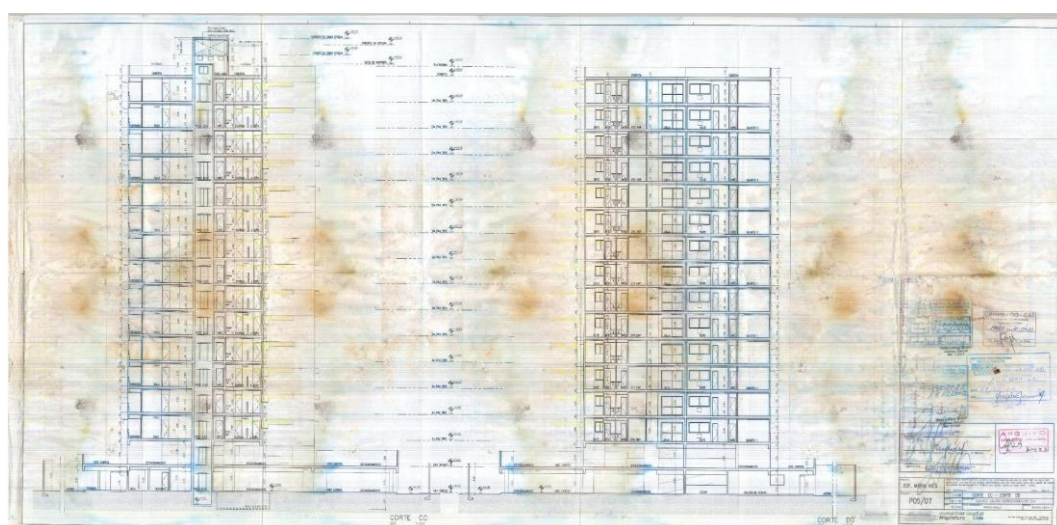


Figura 225 – Desenhos de cortes do edifício Maria Inês. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

O projeto usou o mesmo recurso do edifício Arthur Lício Marques, e do Pedra do Reino e Ariano Suassuna: existe uma faixa muito estreita de terreno para acessos, com 9,85m de largura, até a área onde o empreendimento foi locado. Este artifício é usado para agregar valor ao empreendimento, já que o logradouro fica voltado para a rua com o metro quadrado mais valorizado. Neste caso, a rua Irmã David possui o metro quadrado com mais valor que rua Comendador Bernardino Costa (Figura 226).

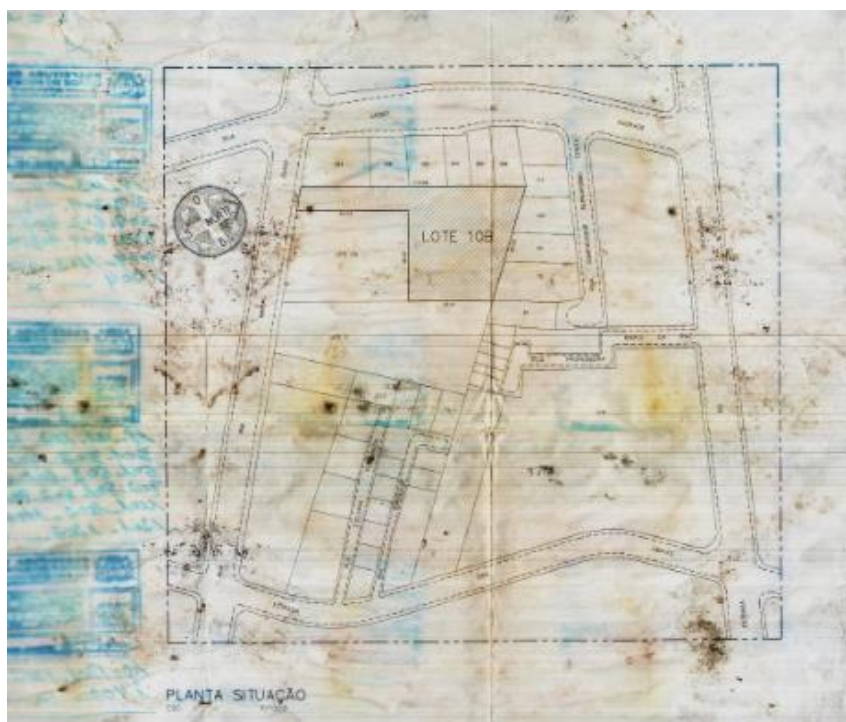


Figura 226 - Planta de situação e cobertura do edifício Maria Inês. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2002).

O projeto também pontua positivamente na caixa mural do lote em todos os atributos. A caixa mural é recuada, estreita e tem um único acesso de veículos que possui permeabilidade visual, mas ainda não é o suficiente para o carro não ficar na calçada enquanto o portão abre, torna-se um obstáculo ao pedestre (Figura 227). A lixeira fica na caixa mural recuada e com bastante vegetação (também na Figura 227), não causando nenhum prejuízo ao pedestre. Os sacos ficam na lixeira e são retirados diretamente para o caminhão de coleta, três vezes por semana, não sendo obstáculo ao pedestre.

O empreendimento possui 5 atributos de autossuficiência, pontuando negativamente 5 vezes. Na dimensão da transição público/ privado, a pontuação total é positiva, mesmo tendo a antecâmara na guarita, pontuando negativamente.

O portão de acesso de pedestres é de gradil e possui espaço de espera (Figura 228).



Figura 227 - Caixa mural do lote recuada do edifício Maria Inês, com recuo insuficiente para veículos e localização da lixeira. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 228 - Espaço de espera e a inexistência de obstáculos até o *hall* social do edifício Maria Inês. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A guarita foi locada na caixa mural recuada e o contato com o porteiro é direto, sem interfones. O acesso da calçada até o *hall* social é plano e possui área verde em toda sua extensão. A calçada tem 2,10 m de largura, com vegetação, boa manutenção e continuidade, mas não possui piso tátil.

Todas as pontuações referentes à análise do Edifício Maria Inês são apresentadas na Tabela 22.

Tabela 22 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Maria Inês

Matriz de Análise do Edifício Maria Inês						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,82	0,82	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
TOTAL			-4,82	+9,82		

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6.3 Edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora, 2004, da arquiteta Maria Elena Dalla Nora

O edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora situa-se no limite do bairro de Casa Forte com o bairro de Casa Amarela, na Estrada do Encanamento, nº 617, e é caracterizado como de via nível B.

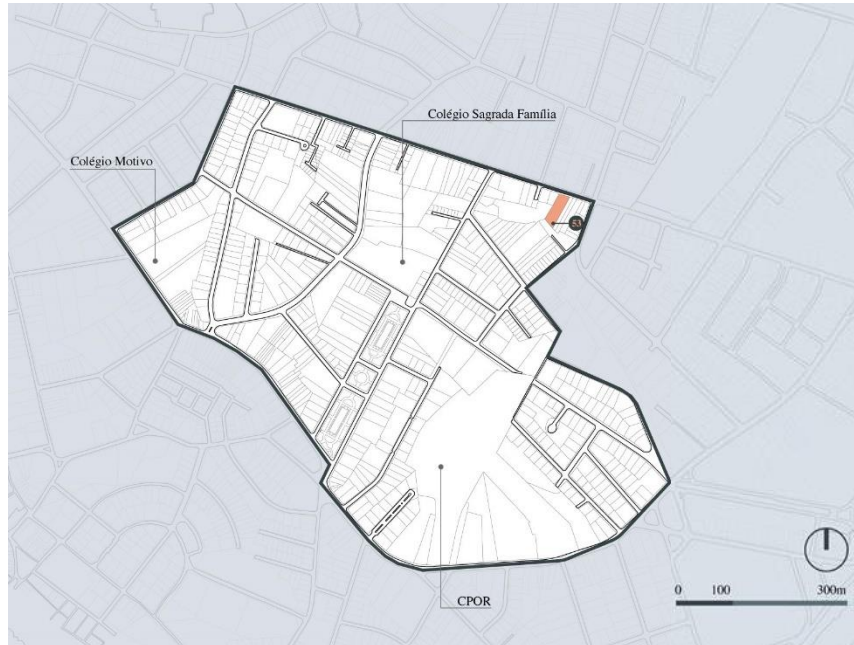


Figura 229 - Mapa de localização do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Elaboração própria (2023).

O projeto inicial foi protocolado na PCR do dia 18/08/2004. Entretanto, em 05/06/12 (Figura 230), houve uma alteração de projeto durante a obra, e as plantas que a Prefeitura disponibilizou para este estudo foram as do projeto modificado.

Formulário de 2004:

- PROJETO E PLANTAS DIVERSAS**
- PARA USO DE** PROTOCOLO 07.17068.5.04
- RECEPCÃO / DATA** 18/08/04
- LOGRADOURO** Estr. do Encanamento
- PROPRIETÁRIO** DALLA NORA, ELVIO
- INTERESSADO** DALLA NORA, ELVIO
- ATIVIDADE PLEITEADA** ESPECIAL
- ÁREA DE AMPLIAÇÃO** 0,61 x 0,55
- ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO** 0,34
- AUTOR DO PROJETO** Maria Elena Dalla Nora

Formulário de 2012:

- PROJETO E PLANTAS DIVERSAS**
- PARA USO DE** PROTOCOLO 15402.9.12
- RECEPCÃO / DATA** 05/06/12
- LOGRADOURO** Estrada do Encanamento
- PROPRIETÁRIO** DALLA NORA, ELVIO
- INTERESSADO** DALLA NORA, ELVIO
- ATIVIDADE PLEITEADA** ESPECIAL
- ÁREA DE AMPLIAÇÃO** 0,61 x 0,55
- ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO** 0,34
- AUTOR DO PROJETO** Maria Elena Dalla Nora

Figura 230 – Formulários de projeto do do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2004; 2012).

O prédio foi locado com todas as suas varandas e janelas, para o logradouro Estrada do Encanamento nº 601 (Figura 231), pontuando negativamente na caixa mural do edifício (Figura 232), impossibilitando qualquer interação com a rua.



F Figura 231 - Edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. onte: Acervo pessoal da autora (2023).

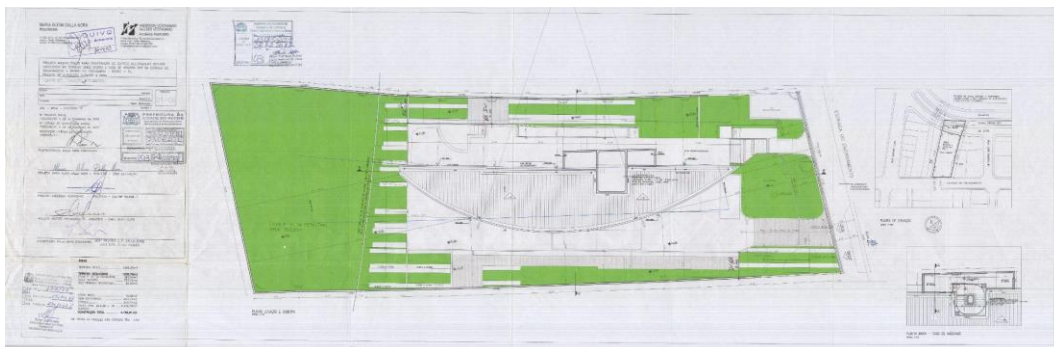


Figura 232 - Planta de locação e cobertura do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2012).

A caixa mural do lote é recuada e translúcida, em alguns trechos com gradil e outros com vidro transparente, exceto o espaço da lixeira (Figura 233). Nos 2 acessos de veículos o recuo é de 4.00m, não causando, na maioria das vezes, nenhum problema para o pedestre (Figura 234).

A lixeira abre a porta para a calçada e apresenta o mesmo problema no dia da coleta, os sacos de lixo ficam na calçada a espera do caminhão, sendo um obstáculo físico para os pedestres.

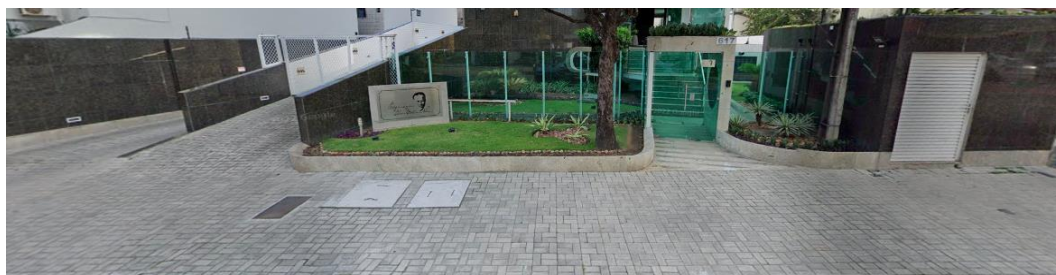


Figura 233 - Caixa Mural do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

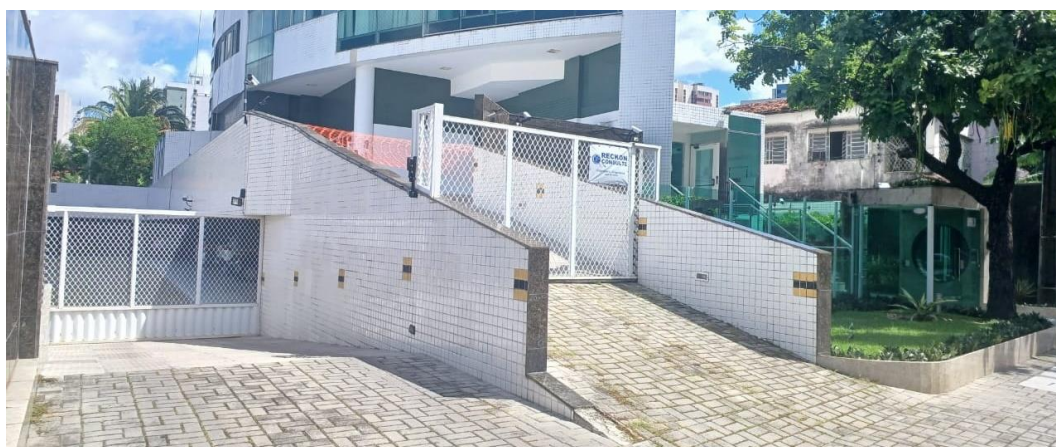


Figura 234 - Recuo nos acessos de veículos do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação a locação, o edifício pontua negativamente devido à altura de 57,65m e com 16 pavimentos e a locação que não permite interação/troca com o entorno imediato (Figura 235).

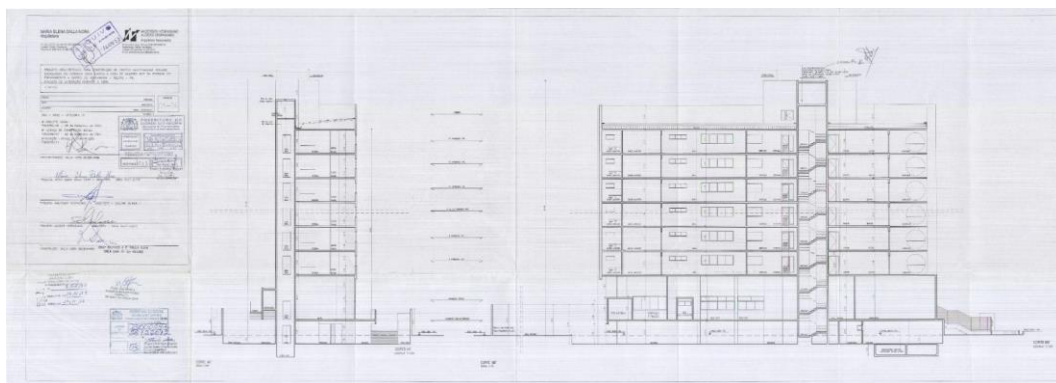


Figura 235 - Cortes do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2012).

Sobre a autossuficiência o prédio possui cinco atributos de lazer, logo pontuando negativamente 5 vezes.

Nos espaços de transição entre o público e o privado, a comunicação com o porteiro, que fica no hall social, é feita através de um interfone, que está locado na entrada da antecâmara (Figura 236). Há espaço de espera, antecâmara e vegetação. O caminho entre a antecâmara e o hall social é feito por meio de uma escada.



Figura 236 - Espaço de transição do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A calçada possui 2,5m de largura, com vegetação, boa manutenção e continuidade, mas não possui piso tátil (Figura 237).

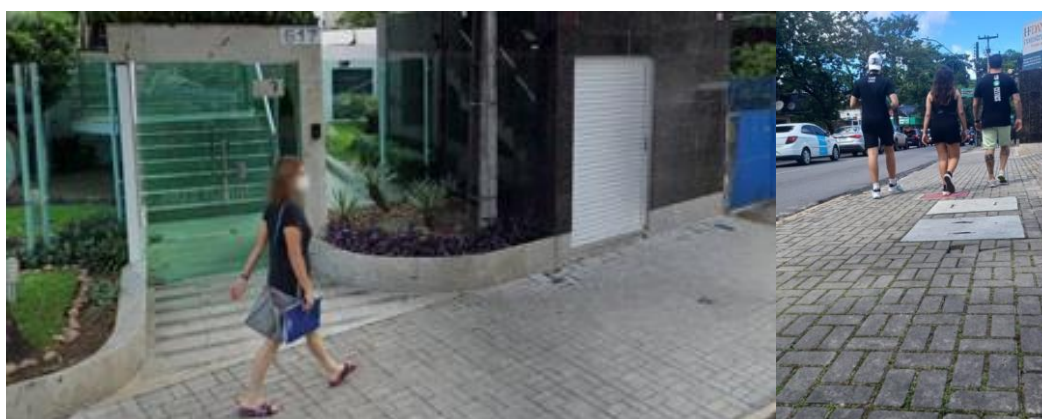


Figura 237 - Calçada do edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A seguir, é apresentada a matriz de análise para o edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora (Tabela 23).

Tabela 23 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora

Matriz de Análise do Edifício Engenheiro Elvio Dalla Nora						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				-1	-1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	-1	-1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-8,52	-3,52	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6.4 Edifício Barão de Granito, 2005, dos arquiteto Fernando Antonio Macêdo de Souza da GAMA - Gestão em Arquitetura e Meio Ambiente

O edifício Barão de Granito fica situado na Estrada das Ubaías, 572, – via nível A, segundo a Legislação dos 12 Bairros (Figura 238). O prédio (Figura 239) situa-se em um único lote com 20 pavimentos e 36 unidades (Figura 240).

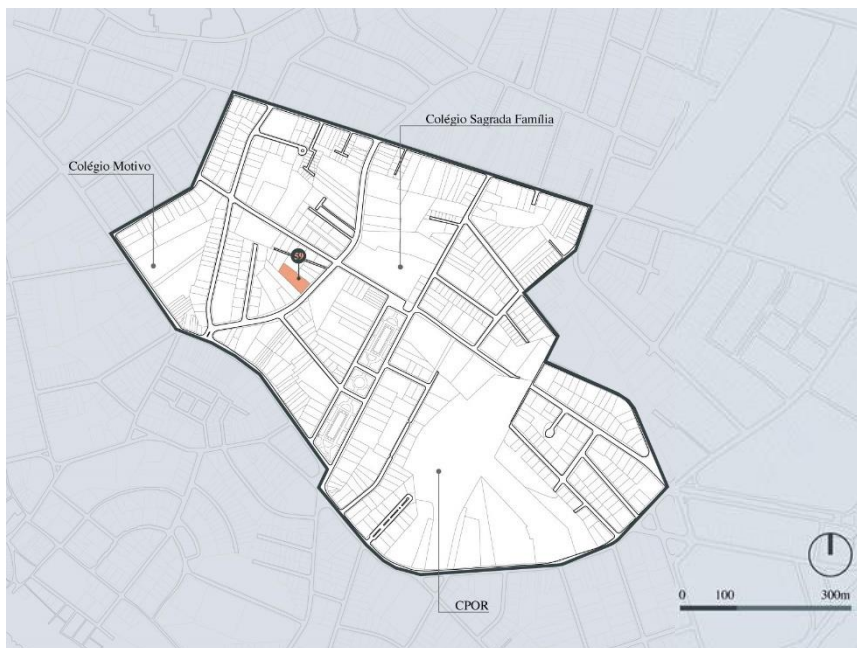


Figura 238 - Mapa de Localização do edifício Barão de Granito. Fonte: Elaboração própria (2023).



Figura 239 - Edifício Barão de Granito. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

CADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO


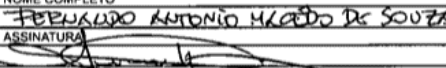
 PREFEITURA DO RECIFE SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE DIRETORIA GERAL DE COORDENAÇÃO E CONTROLE URBANO AMBIENTAL www.recife.pe.gov.br	PROJETO E PLANTAS DIVERSAS	1 PARA USO TÍTULO PROTOCOLO: 07.12900.5.05- RECEPÇÃO / DATA: 7 16/11/05															
PREENCHA À MÁQUINA OU LETRA DE FORMA INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO																	
IMÓVEL IDENTIFICADO EDIFICAÇÃO: SPAJ TERRENO: 26/12/05	TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS LOGRADOURO: <u>ESTRADA DAS UBAIXAS</u> NÚMERO: [] BLOCO: [] SUBUNIDADE: [] DESIGNAÇÃO: [] NÚMERO: [] BAIRRO: <u>CASA FORTE</u> NOME COMPLETO: [] QUADRA: [] LOTE: [] CÓDIGO: [] INSCRIÇÃO IPTU: <u>311410011001610531400004</u> LOGRADOURO: [] LOTEAMENTO: []																
3 PROPRIETÁRIO	NOME COMPLETO: []																
5 INTERESSADO	NOME COMPLETO: <u>SANDRO GUBES</u>																
6 ATIVIDADE PLEITEADA	<input checked="" type="checkbox"/> INICIAL <input type="checkbox"/> LEGALIZAÇÃO <input type="checkbox"/> ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA <input type="checkbox"/> REFORMA COM ACRÉSCIMO <input type="checkbox"/> REFORMA SEM ACRÉSCIMO	<input type="checkbox"/> ESPECIAL <input type="checkbox"/> REVALIDAÇÃO <input type="checkbox"/> OBRA DE ARTE <input type="checkbox"/> OBRA ANTIGA COM RGI															
Nº SUB. MULTIFAM.: <u>1</u> ÁREA DE AMPLIAÇÃO: [] ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: <u>4.733,02</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>NUMERAÇÃO/PRANCHAS</th> <th>PROJETO ANTERIOR</th> <th>ANO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01/08 & 08/08</td> <td>[]</td> <td>[]</td> </tr> <tr> <td>Nº SUBUNIDADES: <u>36</u></td> <td>ALVARÁ DE HABITE-SE</td> <td>ANO</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DOS BLOCOS: <u>01</u></td> <td>TOTAL DE PAVIMENTOS: <u>20</u></td> <td>ALVARÁ DE ACÉITE-SE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ANO</td> </tr> </tbody> </table>		NUMERAÇÃO/PRANCHAS	PROJETO ANTERIOR	ANO	01/08 & 08/08	[]	[]	Nº SUBUNIDADES: <u>36</u>	ALVARÁ DE HABITE-SE	ANO	TOTAL DOS BLOCOS: <u>01</u>	TOTAL DE PAVIMENTOS: <u>20</u>	ALVARÁ DE ACÉITE-SE			ANO
NUMERAÇÃO/PRANCHAS	PROJETO ANTERIOR	ANO															
01/08 & 08/08	[]	[]															
Nº SUBUNIDADES: <u>36</u>	ALVARÁ DE HABITE-SE	ANO															
TOTAL DOS BLOCOS: <u>01</u>	TOTAL DE PAVIMENTOS: <u>20</u>	ALVARÁ DE ACÉITE-SE															
		ANO															
4 AUTOR DO PROJETO	NOME COMPLETO: <u>FELIXIANO ANTONIO HILARIO DE SOUZA</u> ASSINATURA:  ART. PLAST.: [] ENG.: [] ARG.: <input checked="" type="checkbox"/>																
	CREA: <u>24202</u> REG: <u>DI</u> INSC. ISS: <u>29371123</u>																

Figura 240 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Barão de Granito. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2005).

O projeto locou as varandas e as janelas para o nordeste, negando assim a rua e impedindo qualquer tipo de interação (Figura 241), pontuando negativamente em ambos os atributos na caixa mural do edifício.

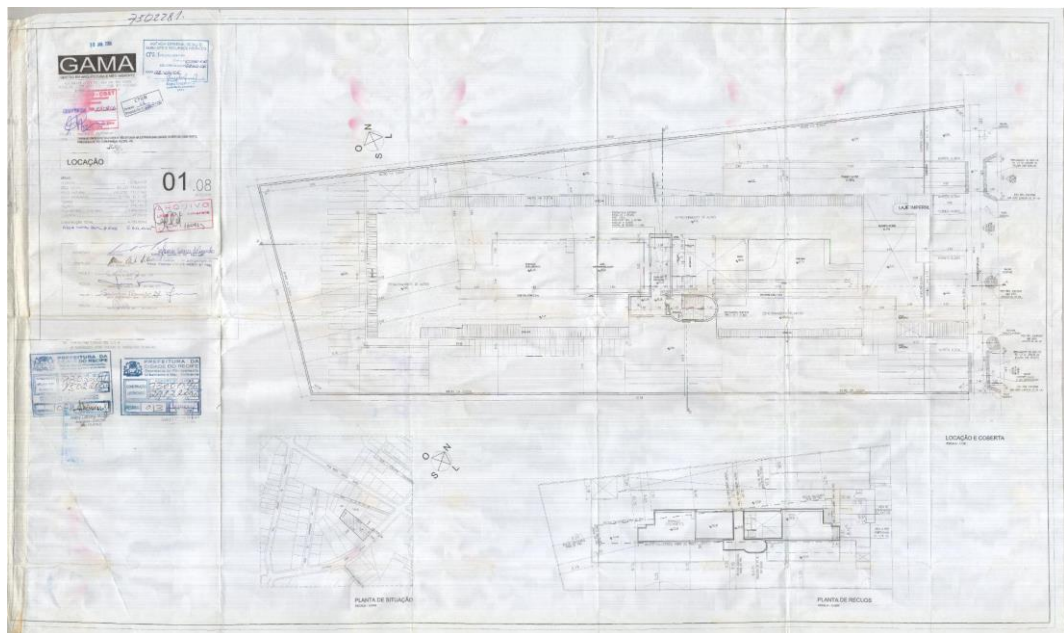


Figura 241 - Planta de locação e coberta do edifício Barão de Granito. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2006).

Na categoria interface/ caixa mural do lote, o empreendimento pontua positivamente nos três atributos. A caixa mural tem recuo e permeabilidade visual, possui dois acessos de veículos recuados, suficiente para não se tornar um obstáculo ao pedestre (Figura 242).



Figura 242 - Caixa do mural do lote do edifício Barão de Granito. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022)

A lixeira é recuada, no mesmo alinhamento da caixa mural e não causa prejuízos ao pedestre nem mesmo nos dias de coleta, os sacos de lixo ficam próximos a lixeira e saem direto para o caminhão de coleta. (Figura 243).



Figura 243 - Lixeira do edifício Barão de Granito. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No item de análise “escala do prédio”, o edifício tem a pontuação negativa devido aos seus 20 pavimentos, com a altura de 59,07m (Figura 244), e com a locação da fachada sudeste para a Estrada das Ubaias, como podemos verificar na Figura 245.



F Figura 246 - Portaria com acesso direto do edifício Barão de Granito. onte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 247 - Acesso ao hall social do edifício Barão de Granito. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação ao entorno imediato, a pontuação foi positiva; a calçada mede 3,00m de largura, possui vegetação, tem boa manutenção e continuidade, embora não possua piso tátil (Figura 248). A seguir (Tabela 24), apresentamos a matriz de análise do edifício Barão de Granito.

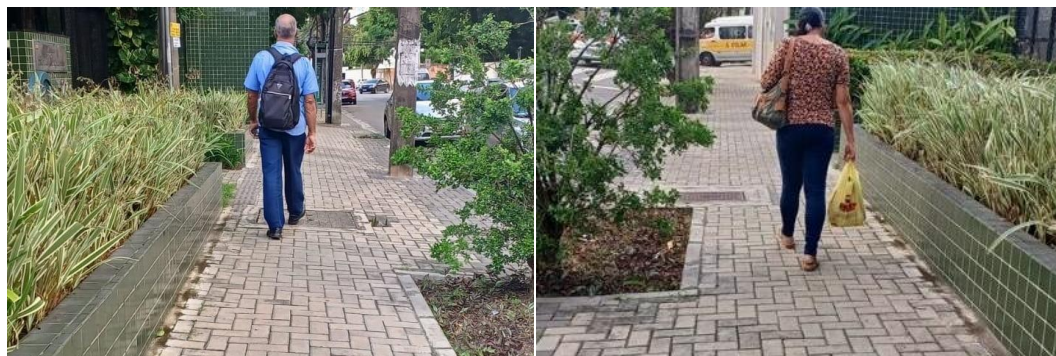


Figura 248 - Calçada do edifício Barão de Granito. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Tabela 24 - Pontuação da matriz de análise para o edifício Barão de Granito

Matriz de Análise do Edifício Barão de Granito						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	0	-	
			Espaço Gourmet	0	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				1	1	
Escada				0	0	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	+2,00	+5,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6.5 Edifício Sobrado Gilberto Freyre, 2007, da arquiteta Yara Scherb

Em 2007, foi projetado o edifício Sobrado Gilberto Freyre, pela arquiteta Yara Scherb (Figura 249). O Edifício Sobrado Gilberto Freyre fica localizado, na Estrada do Encanamento, 719, na rua que divide os bairros de Casa Forte e Casa Amarela, sendo classificado na lei vigente como via nível B (Figura 250).



Figura 249 - Edifício Sobrado Gilberto Freyre. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

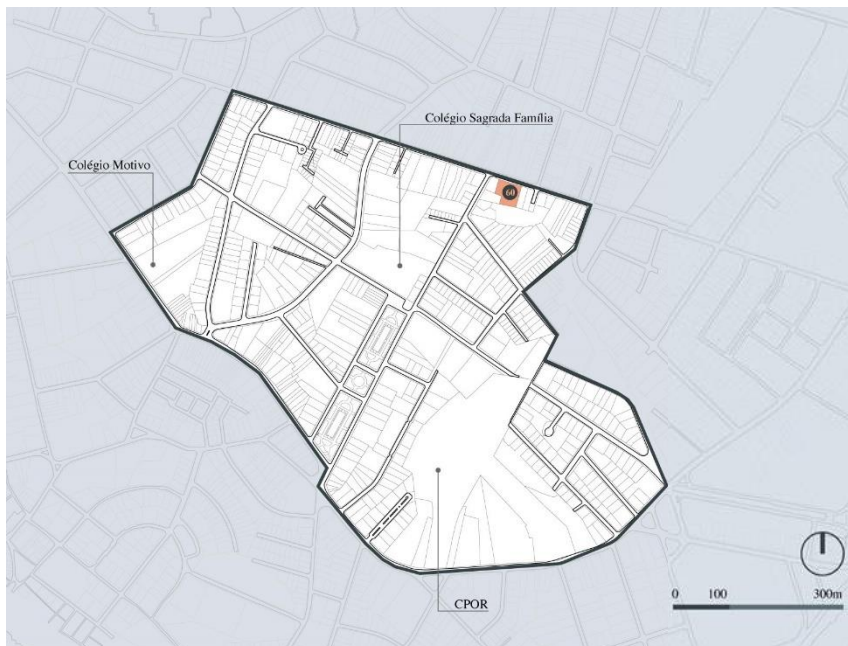


Figura 250 - Mapa de localização do edifício Sobrado Gilberto Freyre. Fonte: Elaboração própria (2023).

O empreendimento possui 20 pavimentos, 54 unidades (Figura 251) e foi locado com varandas e janelas para a Estrada do Encanamento, permitindo assim até o 7º andar interação com a rua, pontuando positivamente na caixa mural do edifício.

Prefeitura da Cidade do Recife
Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental
Diretoria do Controle Urbano
www.recife.pe.gov.br

PROJETO E PLANTAS DIVERSAS

PARA USO DE REGISTRAÇÃO
PROTÓCOLO: 07.11026.6.07
RECEPÇÃO / DATA: 16/04/07

PREENCHA À MÁQUINA OU LETRA DE FORMA. INDICAÇÕES CORRETTAS NOS CAMPOS SOMBRÉADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO. RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

IMÓVEL IDENTIFICADO
LOGRADOURO: Estrada do Encanamento
NÚMERO: 111 | BLOCO: 1 | SUBUNIDADE: 1 | RESERVA Nº: 1 | BAIRRO: CARA FORTE
LOTEAMENTO: | QUADRA: | LOTE: |
CÓDIGO: | INSCRIÇÃO (IPTU): 31410109701103216101012 | LOGRADOURO: | LOTEAMENTO: |

PROPRIETÁRIO NOME COMPLETO: VANA SERVE
INTERESSADO NOME COMPLETO: VANA SCHERB

ATIVIDADE PLEITEADA HABITACIONAL
ÁREA DE AMPLIAÇÃO
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO 5.083,49 m²

LEGALIZAÇÃO LEGALIZAÇÃO REVALIDAÇÃO
ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA OBRA DE ARTE OBRA ANTIGA COM RGI

REFORMA REFORMA COM ACRÉSCIMO REFORMA SEM ACRÉSCIMO

NUMERAÇÃO/PRANCHAS PROJETO ANTERIOR ANO
01/06/2006 ANO
Nº SUBUNIDADES: 54 ALVARÁ DE HABITE-SE ANO
TOTAL DOS BLOCOS: 01 TOTAL DE PAVIMENTOS: 20 ALVARÁ DE ACITE-SE ANO

AUTOR DO PROJETO NOME COMPLETO: VANA SCHERB
ASSINATURA: Vana Scherb

ART. PLAS. CREA: 161418181 REG. ENG. 11316116815

ICADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO

Figura 251 - Formulário de Projeto Inicial do edifício Barão de Granito. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2007).

A caixa mural do lote é recuada (com exceção da lixeira) e mista – em alguns trechos com gradil e outros com vidro transparente. Tem um único acesso para veículos com recuo, mas não o bastante para não se tornar um obstáculo para o pedestre (Figura 252).



Figura 252 - Acesso de veículo sem recuo suficiente do edifício Solar Gilberto Freyre. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A lixeira não é recuada, com portão de gradil e repete os mesmos problemas de outros edifícios. Quando não é dia de coleta existe mau cheiro. E nos três dias de coleta, os sacos de lixo ficam na calçada causando um prejuízo físico aos pedestres (Figura 253).



Figura 253 - Lixeira do edifício Solar Gilberto Freyre. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Na categoria locação, o edifício pontua positivamente, devido a sua locação no lote (Figura 254), mesmo tendo a altura de 57,80m, como podemos ver na Figura 255.



Figura 254 - Planta de locação e coberta do edifício Sobrado Gilberto Freyre. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2007).



Figura 255 - Corte do edifício Sobrado Gilberto Freyre. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2007).

O empreendimento possui oito atributos de lazer, pontuando assim 8 vezes negativamente. No espaço de transição, a pontuação foi negativa. A comunicação com o porteiro, que fica numa guarita projetada na caixa mural do lote, mesmo térrea, é praticamente imperceptível e a comunicação é feita através de um interfone que fica na própria caixa mural do lote. Existe espaço de espera, devido a caixa mural do lote ser recuada (Figura 256), tem antecâmara, possui vegetação e o caminho entre a antecâmara e o hall social é plano (Figura 256).



Figura 256 – Espaços de transição do Edifício Solar Gilberto Freyre. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Em relação ao espaço público o prédio pontua positivamente em todos os seus atributos. Possui uma calçada medindo 3,5m de largura, com vegetação, continuidade e acessibilidade (Figura 257).



Figura 257 - Calçada do edifício Solar Gilberto Freyre. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

A seguir, está descrita a matriz de análise para o edifício Sobrado Gilberto Freyre (Tabela 25).

Tabela 25 - pontuação da matriz de análise para o edifício Sobrado Gilberto Freyre

Matriz de Análise do Edifício Sobrado Gilberto Freyre						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	2,70	2,70	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1	
			Locação da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	-1	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
			Playground	-1	-	
			Piscina	-1	-	
			Pista de Cooper	0	-	
			Brinquedoteca	-1	-	
	Espaço Gourmet	0	-			
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
				Espaço de Espera	1	1
Antecâmara				-1	-1	
Escada				-1	-1	
Jardim				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	1	1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-0,30	+7,70	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.6.6 Edifício Raphael Monte, 2016 da escritório de arquitetura Suassuna Arquitetos

Em 2016, foi projetado o edifício Raphael Monte, pelo escritório de arquitetura Suassuna Arquitetos (Figura 258). Este empreendimento está localizado na rua César Loureiro, nº 70, via nível A, segundo a legislação vigente, e foi concluído em março de 2023. Possui 12 pavimentos e 55 unidades, sendo 5 lojas no pavimento térreo, logo ele caracterizado como uso misto (Figura 259).

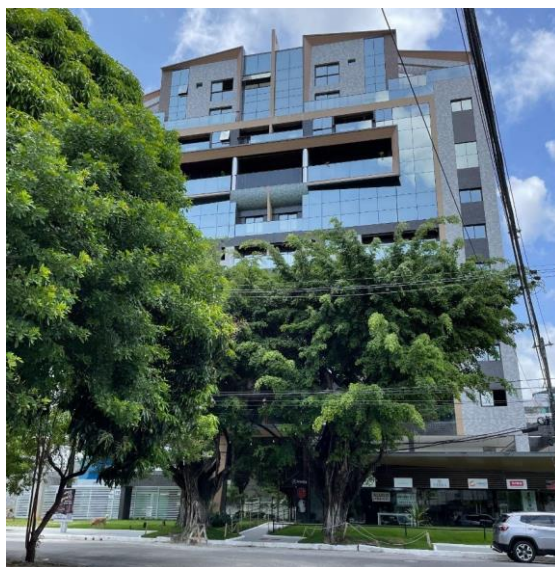


Figura 258 - Edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

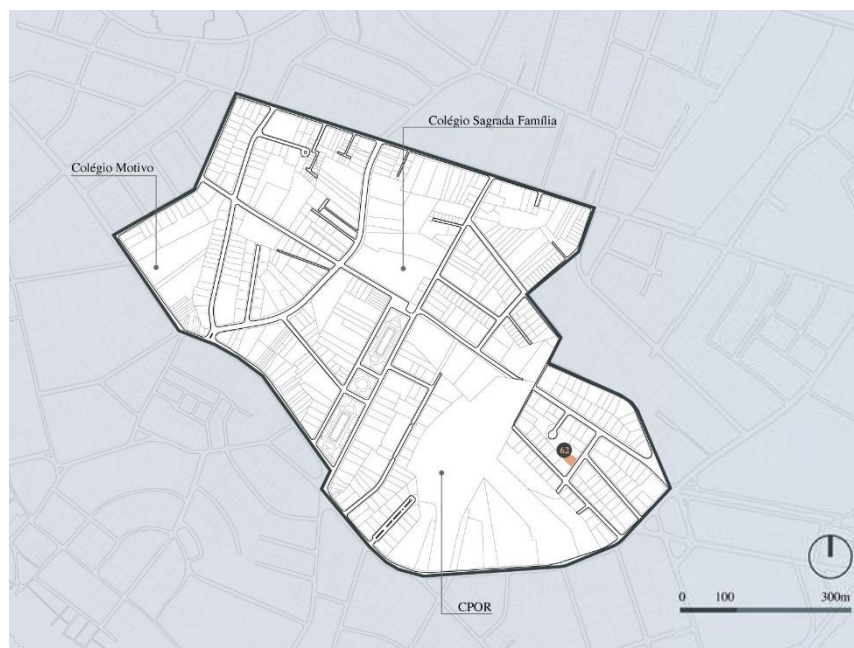


Figura 259 - Mapa de localização do edifício Raphael Monte. Fonte: Elaboração própria (2023).

A caixa mural do edifício pontua positivamente nos dois atributos, já que as janelas e as varandas estão dispostas para a rua César Loureiro. A caixa mural do lote, também pontua positivamente e é mista em relação aos materiais adotados; em alguns trechos com gradil, outros foi usado vidro espelhado e também encontramos vidro translúcido.

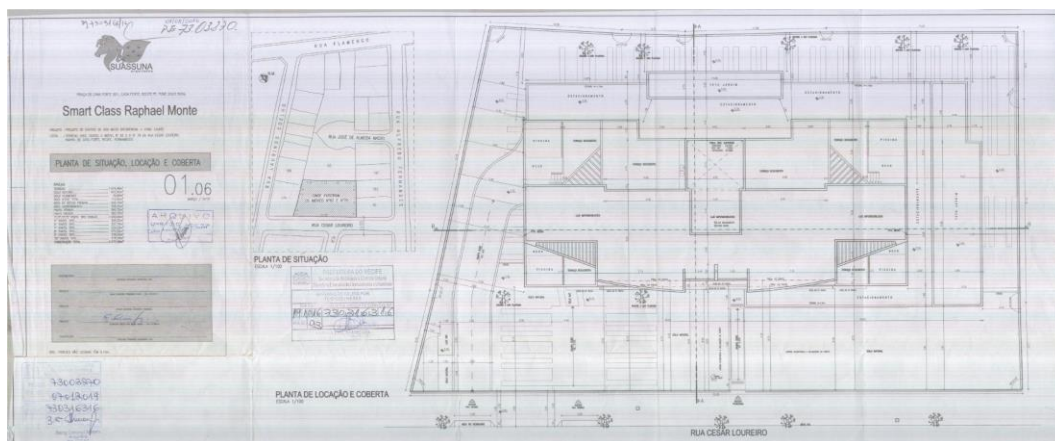


Figura 260 - Planta de localização e cobertura do edifício Raphael Monte. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2016).

Apresenta um recuo de 8,10m, exceto no local da lixeira e em um dos acessos de veículos (Figura 260). Contando-se o outro acesso de veículos com recuo no pavimento térreo, totalizam-se dois acessos para veículos e um para pedestres (Figura 261 e Figura 262). O uso do empreendimento é misto, uma vez que possui unidades habitacionais e comerciais. Foram alocadas cinco lojas no pavimento térreo (Figura 263).



Figura 261 - Detalhe da lixeira e do acesso de veículo do pavimento vazado sem recuo do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 262 - Entrada de pedestres para o térreo do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).



Figura 263 - Detalhe das lojas no térreo do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Sobre a escala do prédio a pontuação foi positiva, mesmo medindo 38,60m de altura. (Figura 264).



Figura 264 - Corte do edifício Raphael Monte. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2016).

A lixeira não é recuada, destoando de quase toda a caixa mural do lote, mas possui alguns detalhes no projeto, para que ela não se torne um obstáculo ao pedestre. Possui um portão permeável que abre para uma área com muro verde e uma caixa para o depósito de resíduos (Figura 265). Dentro do espaço da lixeira, após os portões com permeabilidade visual, tem um pequeno espaço verde, do lado direito e adjacente a ele, encontra-se um recipiente fechado, perpendicular ao portão que dá para a calçada, possuindo duas portas opacas e dentro deste recipiente, longe da calçada, ficam os sacos de lixo (Figura 266). No lado esquerdo, antes da caixa de lixo, foi projetada uma parede verde (Figura 266) e quando é dia de coleta, os sacos são colocados nesta área verde, ao lado direito, não causando prejuízos na fluidez da caminhada do pedestre, já que são levados direto para o caminhão de coleta.



Figura 265 - Espaço da lixeira do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

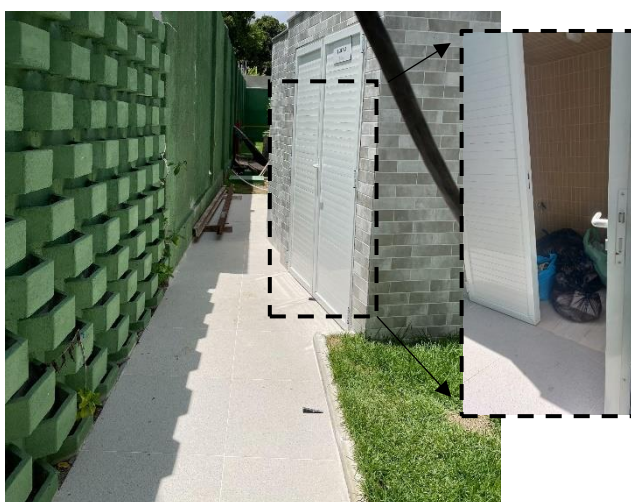


Figura 266 - Detalhe da parede verde, da lixeira fechada e da área verde onde ficam os sacos de lixo no dia de coleta do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Em relação à autossuficiência, o condomínio possui sala de ginástica, piscina e brinquedoteca, pontuando três vezes negativamente.

No espaço de transição, o somatório dos atributos foi positivo (Figura 267), mesmo com a guarita pontuando negativamente, já que foi locada dentro do hall social e a comunicação é feita através do interfone (Figura 268), possui espaço de espera, não tem antecâmara, possui vegetação.



Figura 267 - Espaço de transição do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

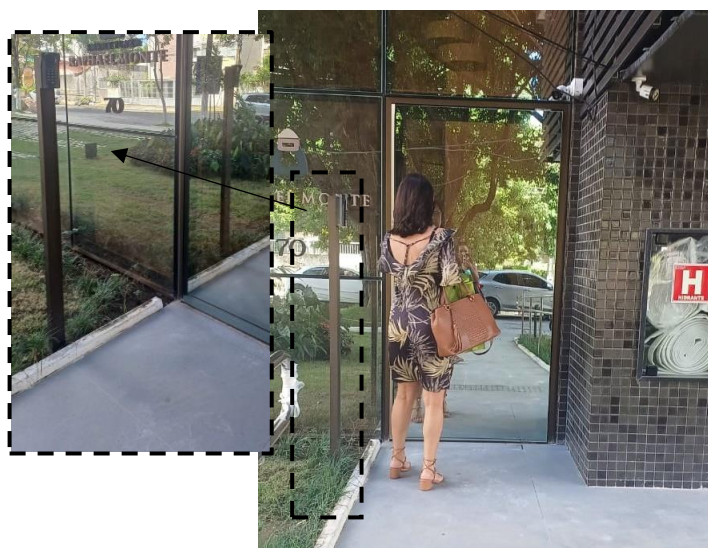


Figura 268 - Espaço de espera do edifício Raphael Monte. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Sobre o item de análise “calçada”, o caso pontuou positivamente em todos os atributos. A calçada tem 3,0m de largura, tem vegetação, boa manutenção, continuidade e acessibilidade. A seguir, descrevem-se todas as pontuações na matriz de análise para o edifício Raphael Monte (Tabela 26).

Tabela 26 - pontuação da matriz de análise para o edifício Raphael Monte

Matriz de Análise do Edifício Raphael Monte					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	2,67	2,67
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	-1	-
	Espaço Gourmet	0	-		
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1
Espaço de Espera				1	1
Antecâmara				1	1
Escada				0	0
Jardim				1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	1	1
			Continuidade	1	1
TOTAL			+7,67	+10,67	

Fonte: Elaboração própria (2022).

5.7 Síntese do capítulo: os elementos de transição dos edifícios multifamiliares do bairro de Casa Forte – Recife

Ao longo deste capítulo, apresentamos vinte e dois dos 62 casos analisados individualmente, demonstrando como os elementos da transição entre as dimensões público e privada foram avaliados para pontuar em nossa matriz de análise. Todas as matrizes estão compiladas no Apêndice A. A análise caso a caso, embora elucidativa quanto à forma de avaliação, deixa escapar, no entanto, a maneira com que as legislações influenciaram, em conjunto, a forma construtiva de tais elementos durante as décadas presentes em nosso recorte de estudo. A Tabela 27, abaixo, nos traz uma síntese:

Tabela 27 – Síntese dos casos apresentados no Capítulo 5

#	Ano	Altura	Edifício	Sem Autossuficiência	Com Autossuficiência
1961 - Lei nº 7427/1961					
1	1975	26,70	Banguê	9,70	8,70
2	1975	42,60	Senzala	7,80	6,80
6	1980	52,80	Casa Grande Santana	-5,00	-7,00
7	1980	24,75	Dr José Mariano	0,00	0,00
10	1985	40,76	Arthur Lício Marques	3,84	2,84
16	1988	60,15	Atibaia Village	-1,00	-7,00
26	1994	77,90	Carmel Park	5,89	-2,11
1996 - Lei nº 16176/1996					
30	1997	77,02	Freguesia de Casa Forte - IEP	-3,00	-9,00
31	1998	70,80	Camille Flammarion	0,73	-4,27
33	1999	71,50	Villa da Praça	-5,00	-12,00
34	2001	118,28	Alameda Dezesete	9,80	2,80
35	1999	63,35	Praça de Casa Forte - IEP	-5,00	-11,00
36	1999	74,50	Maria Clementina Viana - IEP	-1,00	-8,00
51	2004	126,25	Alameda Casa Forte	-5,00	-13,00
56	2004	96,30	Luiz Numeriano	-1,54	-10,54
57	2004	99,60	Oliveira Santos	-6,64	-15,64
2001 - Lei nº 16719/2001 - Lei dos 12 Bairros					
44	2002	34,50	Lila	0,00	-1,00
45	2002	48,00	Maria Inês	9,82	-4,82
53	2004	57,65	Engenheiro Elvio Dalla Nora	-4,00	-9,00
59	2005	61,00	Barão de Granito	5,00	2,00
60	2007	61,96	Sobrado Gilberto Freyre	7,70	-0,30
62	2016	38,60	Rapael Monte	10,67	7,67

Fonte: Elaboração própria.

Procuramos, assim, agrupar os edifícios analisados a partir das três legislações urbanas principais em vigência na época de seus projetos -

7427/1961; 16.176/1996 e 16.791/2001 - para que seja possível elucidar a relação legislação/projeto dos elementos da transição pública/privado.

O primeiro dado a saltar aos olhos, a partir da análise da tabela acima, corrobora os textos de outros autores que tratam do tema (Alves, 2009; Lacerda et. al., 2018), reiterando que a legislação 16.176/1996 se caracterizou como a mais permissiva no trato a construção de edifícios com pouca relação ao seu entorno. Dentre todos os edifícios projetados entre 1996 e 2000, apenas o edifício Alameda Dezesete pontua de forma positiva na tabela. Este edifício, que se caracteriza como uma torre de quase quarenta pavimentos, embora possua uma escala que não conversa com o seu entorno construído, apresenta elementos da transição público/privada que permitem uma maior conexão entre as duas dimensões. O edifício é voltado para a rua, tem caixa mural com permeabilidade visual, acesso de veículos e lixeira recuados. Elementos esses que, para a legislação da época, não eram levados em consideração. Como vimos, a legislação de 1996 preconizou, na realidade, projetos que fogem à prática encontrada no edifício Alameda Dezesete: projetos que se voltam contra seus entornos construídos e que se caracterizam como verdadeiros enclaves fortificados. O gráfico abaixo (Figura 269) nos mostra como a legislação de 1996, comparativamente é aquela que pontua de forma mais negativa, se compararmos as três legislações.

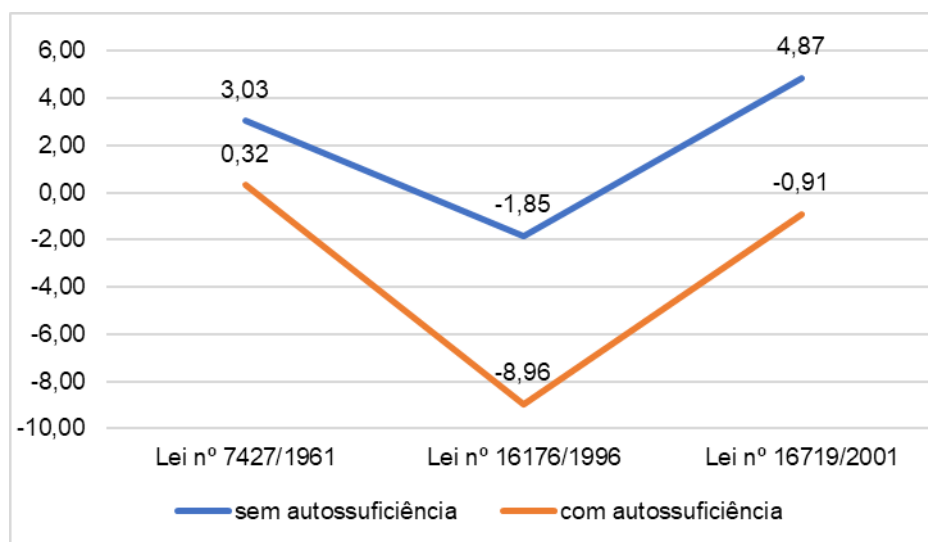


Figura 269 - Comparativo entre as legislações urbanas da cidade do Recife e a média de pontuação dos edifícios em análise. Fonte: Elaboração própria (2023).

As duas outras legislações analisadas - a de 1961 e a de 2001 - apresentam, por sua vez, edifícios que pontuam em sua maioria, de forma positiva em nossa matriz de análise. Enquanto os edifícios referentes à legislação de 1961,

apresentavam uma prática projetual que embora não possuísem, em sua maioria, elementos de transição como os encontrados hoje - como antecâmara, portaria, etc -, apresentavam elementos divisórios - como a caixa mural do lote - que buscavam uma maior integração com o seu entorno construído. Uma das questões que podem ser levantadas para explicar tal fato é a de que, em um primeiro momento, o marketing imobiliário não se utilizava das questões da segurança urbana como um atributo para a compra das unidades habitacionais. Em verdade, o morar nas alturas foi vendido como uma verdadeira renovação do morar da aristocracia, da elite recifense. Por esse motivo, encontravam-se, naquele momento, apartamentos de grandes metragens, com mais de 400m² quadrados, em edifícios que dificilmente passariam de quinze andares. O morar nas alturas era visto como uma distinção.

Já para a lei de 2001, a primeira a se voltar para a definição de elementos de divisão, ou seja, a primeira que preconizou intervenções na prática projetiva de elementos como os muros, houve um maior cuidado para a questão do urbano. Todavia, a legislação se voltou mais às questões da permeabilidade visual, em busca de contornar a problemática dos grandes paredões cegos criados a partir das legislações anteriores. A questão visual foi, também, imperativa para a definição de coeficientes que conversassem de melhor forma com o seu entorno construído. Por isso, mais uma vez, a questão da largura da via, e por sua vez, o afastamento inicial, se tornaram atributos de grande importância para a prática projetiva da época. Todavia, para os edifícios projetados a partir de 2001, a questão da autossuficiência foi, também, uma categoria que fez com que os edifícios pontuaram de forma negativa na nossa matriz de análise.

Embora, como dito anteriormente, essa seja uma categoria que interfira de forma indireta em nossa análise, ainda assim, a presença de inúmeros elementos de lazer, de atividades que anteriormente poderiam ser feitas no entorno imediato dos edifícios - vale lembrar que muitos dos edifícios construídos a partir de 2001 são vizinhos à praça de Casa Forte - agora são preconizados dentro dos próprios edifícios. Se a categoria da autossuficiência for levada em conta, quatro dos seis edifícios referentes à Lei dos 12 bairros pontuaram de forma negativa. Sem a categoria da autossuficiência, apenas um pontua de forma negativa. Dito de outra forma: A Lei dos 12 bairros foi efetiva para a construção de elementos divisórios que conversam de uma melhor forma com o seu entorno construído. No entanto, o que comprova a nossa premissa inicial de que não há, ainda, uma legislação urbana que impere sobre os elementos de transição.

O gráfico abaixo (Figura 270) nos mostra como, os sessenta e dois edifícios analisados no bairro de Casa Forte pontuaram no decorrer dos anos, indicando-se uma tendência negativa na parte inferior da imagem que leva em conta a presença de elementos da categoria da autossuficiência. Essa tendência é especialmente visível após o caso do edifício Morada das Oliveiras, de 1992, com os maiores valores.

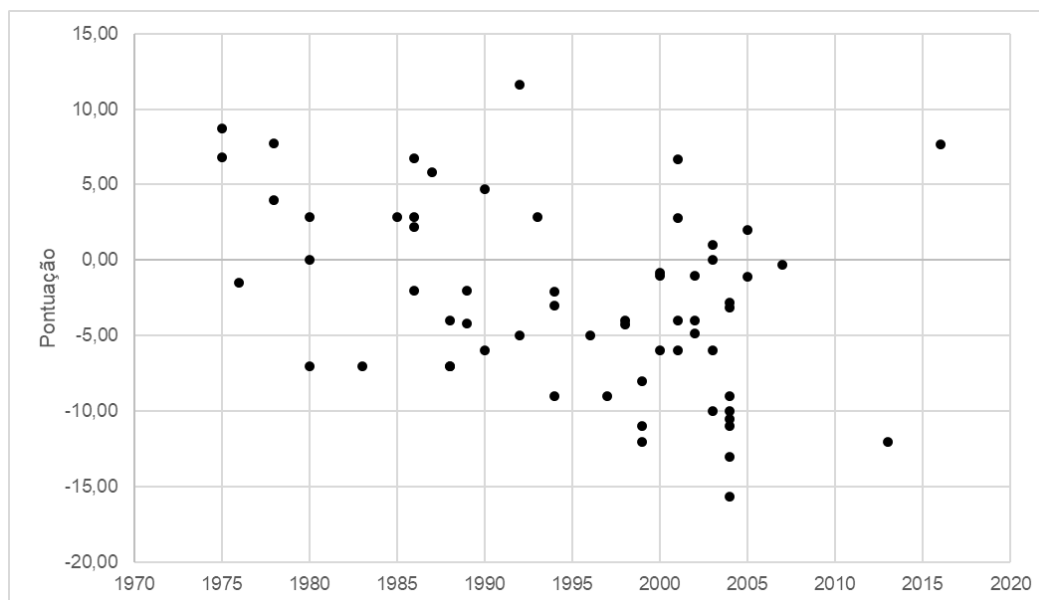


Figura 270 - Relação da categoria autossuficiência e da pontuação dos edifícios durante os anos. Fonte: Elaboração própria (2023).

A análise empírica que deriva do estudo de todos os casos reforça e corrobora a consideração de que a categoria de autossuficiência é relevante para aferir a qualidade dos projetos de condomínios verticais multifamiliares, o que aponta, desde logo, para a comprovação da hipótese formulada.

Analisados os principais pontos dos elementos da transição público/privada da nossa matriz de análise e à luz da revisão literária desenvolvida, podemos agora esboçar uma contribuição para a legislação urbanística em vigência, buscando contribuir com as categorias: I) Áreas para acondicionamento de lixo; II) Muros; III) Calçadas; IV) Portaria e Área de Espera; V) Entrada e Saída de Veículos. A seguir as categorias serão narradas como no texto legal, divididas em capítulos, seções, artigos e parágrafos:

- LEI NºX /2023
- Ementa: Estabelece alterações nas condições de uso e ocupação do solo no Município do Recife.
- CAPÍTULO I: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º - As disposições desta Lei aplicam-se às obras de construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de alvarás de localização e de funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.
- CAPÍTULO II: DA OCUPAÇÃO DO SOLO
 - Seção I: Das Áreas Destinadas à Guarda de Resíduos
 - Art. 2º - As áreas para acondicionamento de lixo serão divididas em duas partes.
 - I - A primeira será uma principal, coberta e fechada para acondicionamento regular do lixo;
 - II - A segunda área será uma área para a coleta, aberta e sem cobertura, revestida com cerâmica e destinada à colocação do lixo acumulado orgânico e reciclável separadamente, em containers padronizados, nos dias de coleta, evitando assim que o mesmo ocupe as calçadas ou as vias, nos dias de coleta;
 - § 1º A área principal não poderá ter abertura para a calçada e nem contato com a caixa mural do lote.
 - § 2º A área para coleta terá no mínimo 2 metros de comprimento, a partir da calçada.
 - Seção II: Dos Muros
 - Art. 3º - Os muros serão permeáveis visualmente e terão, no máximo, até 2 metros de altura total.
 - § 1º Os muros devem apresentar recuo de no mínimo 2 metros, em relação à calçada. A área de recuo em relação à calçada não poderá ser impermeabilizada, sendo destinada à vegetação.
 - § 2º É autorizada a construção de embasamentos em alvenaria não permeável com até 60 cm de altura em relação a calçada.
 - Seção III: Das Calçadas

- Art. 4º - As calçadas terão no mínimo 2 metros de largura, divididas em 2 partes, além do recuo de solo natural de 2 metros em relação ao muro.
 - I - A primeira parte, denominada de faixa livre, terá, no mínimo 1,2 metro. A faixa livre será demarcada por piso tátil e não poderá apresentar qualquer tipo de obstáculo à locomoção do pedestre, a exemplo, de árvores, postes e canteiros;
 - II - A segunda parte da calçada será a faixa de serviços e terá, no mínimo, 0,80 metro.
 - § 1º A faixa livre de calçada não poderá apresentar inclinação transversal.
 - § 2º A faixa de serviços deverá apresentar área para desembarque de passageiros livre de canteiros, postes, árvores e demais obstáculos.
- Seção IV: Portaria e Área de Espera
 - Art. 5º - A guarita deverá ser construída no térreo, na caixa mural do lote. Não poderão ser edificadas antecâmaras.
 - § 1º Constarão das portarias, um local de espera com, no mínimo 1,5 metro de largura, que permita aos pedestres aguardarem autorização de entrada sem ocupar a calçada da edificação.
- Seção V: Área de Entrada e Saída de Veículos
 - Art. 6º - As entradas e saídas de veículos deverão apresentar área de espera com, no mínimo, 6 metros de comprimento, de forma que os veículos não ocupem a calçada quando espera a abertura do portão, ou quando espera para poder adentrar no logradouro, no caso da saída de veículos.
 - § 1º No caso das áreas que envolvam a saída de veículos, os muros laterais deverão ser permeáveis visualmente para possibilitar a visão da rua na saída, sem a necessidade de o

motorista avançar na calçada para poder visualizar o tráfego de veículos e pedestres.

- § 2º Não poderão ser construídas, na área interna da edificação, obstáculos que impeçam a visualização do tráfego da rua e calçada pelo motorista que esteja na área de espera.

6 DISCUSSÃO: ENTRE MÍNIMOS. MÁXIMOS E A ESPECULAÇÃO

Este trabalho propôs uma visão sobre a escala intermediária que se relaciona a Arquitetura e o Urbanismo, tendo como meta uma contribuição que considerasse também a legislação à qual a prática de ambas as disciplinas precisa obedecer. Para tanto, tomou-se o caso particular do Bairro de Casa Forte, na cidade de Recife, Pernambuco, Brasil, e seus condomínios verticais multifamiliares.

As modificações e alterações do modo de morar na cidade do Recife é tema já trabalhado por autores como Amorim, Griz e Loureiro (2011), que buscam entender como o projeto de arquitetura de torres verticais corresponde a modificações no produto imobiliário e na cultura de morar na cidade. No entanto, o estudo tem ênfase no processo de reforma das unidades habitacionais de diferentes condomínios verticais. Os elementos da interação do espaço público-privado de tais condomínios, e seus respectivos entornos, encontram espaço nesta tese, constituindo-se um dos poucos estudos que os tomam como objeto de pesquisa acadêmica. Uma resposta para a lacuna abordada por este estudo poderia estar centrada no fato de que os elementos dessa interação, importantes peças para a vitalidade urbana do entorno imediato, não seriam elementos decisivos para a compra de uma unidade habitacional pela população, ou ainda, não seriam elementos que poderiam ser modificados por tais usuários. Com base nos resultados apresentados, entretanto, a relação de oferta e demanda de condomínios que, gradualmente, propuseram diferentes interações público-privado parece apontar para a relevância de tal aspecto.

Após os resultados apresentados, cabe elaborar uma discussão que reforce o papel deste estudo na compreensão dos espaços de transição entre as dimensões privada e pública, indicando – ao final – o papel preponderante que os atributos de autossuficiência dos enclaves fortificados têm sobre a vitalidade do espaço urbano que os rodeia. É possível inferir, por exemplo, que a delimitação de índices mínimos e máximos pouco tem a ver com a qualidade arquitetônica dos condomínios, uma vez que os edifícios analisados variam consideravelmente dentro de seus contextos. Em outras palavras, compreendemos que a contribuição desta tese no âmbito da legislação esbarra na autonomia de cada projetista.

Em suma, pode-se concluir que há uma relação entre a autossuficiência dos condomínios e a quase inexistente interação para com os seus entornos imediatos, como é o caso do edifício Oliveira Santos, localizado na rua Casa Forte e construído em 2004. Como pode ser visto na Figura 271, abaixo, o edifício cria espaços de lazer que só podem ser acessados visualmente por aqueles que estão dentro dos espaços, tendo nenhuma permeabilidade para com o espaço público.



Figura 271 - Entrada social do edifício Oliveira Santos (a); *playground* (b); e área de lazer (c). Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).

Não apenas os espaços de lazer privatizados em condomínios contribuem para problemas urbanos, como a diminuição da vitalidade percebida no bairro de Casa Forte, mas também, outros elementos do projeto arquitetônico dos condomínios verticais habitacionais podem participar da equação. Entre eles está

a locação e altura da torre e dos primeiros andares habitacionais, aqueles que, como diz Gehl (2015), garantem que ocupantes tenham contato visual com o espaço urbano, e com aqueles que entram e saem dos edifícios. Isso se as aberturas estiverem voltadas para o espaço público, e a uma altura acessível para o campo de visão humano - até cerca do quarto andar -, de acordo com o autor. Um dos primeiros edifícios construídos no bairro, em 1977, edifício Senzala, exemplifica essa teoria, como pode ser visto na Figura 272, abaixo, à esquerda. A fotografia à direita, na mesma figura, nos mostra como o contato visual com o pedestre é garantido, mesmo no sétimo andar - ou seja, fora do campo de visão proposto por Gehl (2015).



Figura 272 - Fachada do Edifício Senzala (esquerda) e campo visual do sétimo andar do edifício (direita). Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).

Outra característica que depende da sensibilidade dos projetistas e não é hoje abarcada na legislação é a questão da orientação solar das janelas e varandas dos edifícios; por conta disso e pela variedade de implantações observada, a análise se ateve a considerar a relação visual de tais elementos com o entorno, no âmbito do escopo definido. Algumas torres, porém, se constituem como barreiras cegas para o espaço público do bairro, por ter suas aberturas fora do campo de visão de quem está na calçada, por vezes se voltando para os espaços de lazer dentro do condomínio. Representativo dessa dinâmica é o edifício Alameda Casa Forte, construído em 2004, que tem sua fachada principal destacada na Figura 273, abaixo. Esta também nos mostra como o contato visual com o espaço público se dá de forma mais indireta. Não se consegue perceber detalhes do que acontece na rua, não se criam, assim, olhos para esses espaços. Além disso, a Figura 273 nos mostra como a área de lazer do prédio não tem

permeabilidade visual alguma com o exterior. Esses dois fatores influem para que a vitalidade do entorno imediato seja seriamente afetada. Sem olhos para rua, sem vigilância, a sensação de insegurança e medo são reforçadas, como nos diz Gehl (2015) e Jacobs (2011).



Figura 273 - Fachada do Edifício Alameda Casa Forte (esquerda) e campo visual do sétimo andar do edifício (direita). Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).

A Figura 274, abaixo, nos mostra como a locação da torre se volta para uma fachada lateral, em que o contato com as duas ruas que fazem limite com o prédio é mínimo.

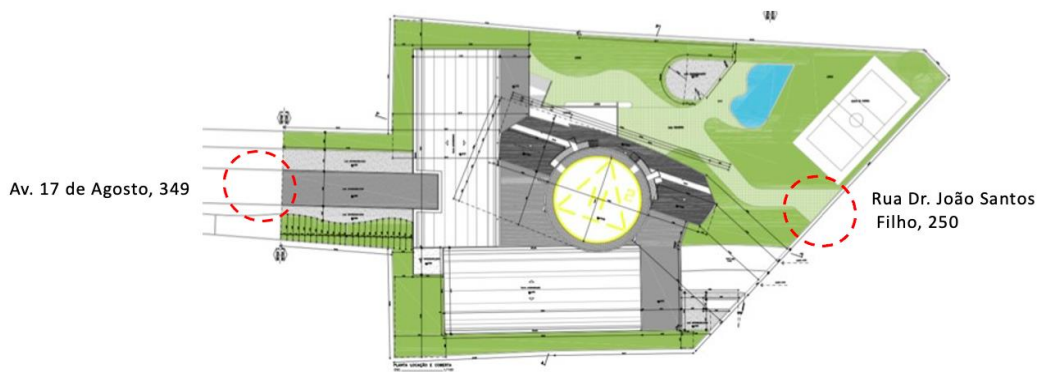


Figura 274 - Planta de locação do edifício Alameda Casa Forte. Fonte: Construtora Moura Dubeux - Adaptado pela Autora (2018).

Os espaços de transição entre o espaço público e o privado - espaços de espera, juntos, por vezes, às portarias dos edifícios, ou juntos à escada dos prédios - podem integrar as duas dimensões se forem projetados com recuos, com o uso de vegetação, ou de materiais vazados, translúcidos e/ou com transparências e aberturas. Há também a possibilidade de os espaços serem projetados respeitando a escala humana, como é o caso dos edifícios Morada das Oliveiras, construído em 1991, (Figura 275) e também do edifício Camille

Flammarion, construído em 1998 (Figura 276). Ou ainda, os espaços de transição podem ser mais rígidos, ao serem projetados, desrespeitando a escala humana, sem recuos e sem espaços de espera, deixando o ator externo no espaço público, como é o caso do Vila da Praça, construído em 2013 (Figura 277).



Figura 275 - Caixa mural recuada e vazada, uso de vegetação e espaços de espera.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).



Figura 276 - Caixa mural translúcida, uso de vegetação e espaço de espera. Fonte:

Acervo pessoal da autora (2018)



Figura 277 - Caixa mural translúcida, porém rígida e sem considerar a escala humana..

Fonte: Acervo pessoal da autora (2018).

A locação da portaria, por sua vez, se constitui como um dos elementos da interação público-privada que pode criar olhos para a rua em tempo integral - uma vez que majoritariamente os prédios localizados no bairro possuem portaria às 24h do dia. No bairro, encontramos condomínios com portarias a nível do pedestre e com permeabilidade visual para com a rua, como é o caso do edifício Maria Diva, construído em 2003 (Figura 278). Assim como, há também edifícios em que não há conexão visual com a portaria, por essa última estar localizada fora do campo

de visão, locada dentro do hall social ou até estando em nível acima da calçada, ou ainda, sendo construída com materiais opacos, como acontece nos edifícios Monserrat (Figura 279) e Parque das Acácias (Figura 280), construídos em 1987 e 2003.



Figura 278 - Portaria que interage diretamente com o público. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 279 - Devido a altura da portaria em relação a calçada, existe pouca interação com o público. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

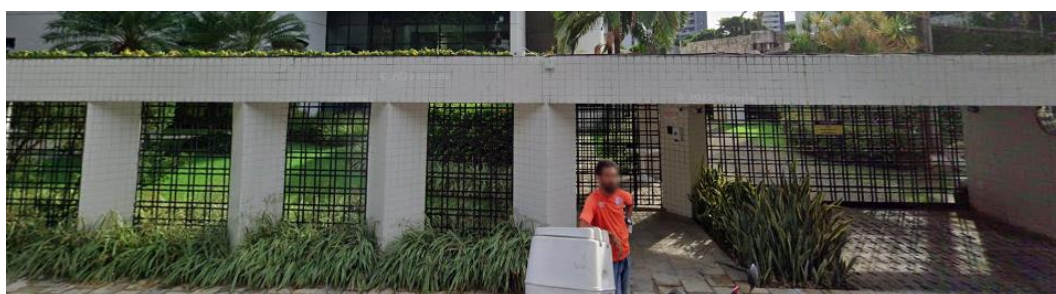


Figura 280 - Portaria localizada dentro do edifício, sem contato direto com atores externos, fazendo uso de interfone e câmeras de segurança. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Os muros que separam os condomínios do bairro, em especial, já foram elementos revisados pela legislação urbanística da cidade do Recife, que a partir da Lei nº 16.719/2001, ficou especificado que deveria existir integração visual entre o espaço do logradouro e o interior dos terrenos, em que ao menos 70% da divisória mural deveria ser composta de elementos que permitam a permeabilidade visual. Tal revisão se deu, pois, a partir da década de 1980, a

prática projetual de condomínios verticais habitacionais no bairro estava preconizando muros cegos, com nenhuma permeabilidade com as calçadas, por isso da modificação, como nos mostra Alves (2009). O edifício Casa Grande Santana (Figura 281), construído em 1980 a partir dos preceitos presentes na legislação anterior - Lei nº 14.511/1983 - é exemplo de tal prática construtiva. Já o edifício Alameda 17 (Figura 282), construído em 2002 após a legislação nº 16.719/2001, apresenta muro com permeabilidade visual, como exigido pela lei.



Figura 281 - Muro totalmente opaco do edifício Casa Grande Santanna, construído em 1980. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

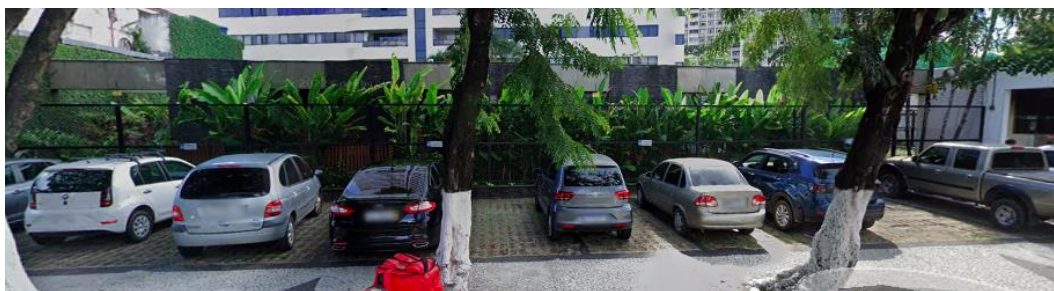


Figura 282 - Muro com o uso de gradil do edifício Alameda 17, construído em 2003. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

Hoje a legislação permite que a lixeira esteja voltada para a calçada, o que ocasiona, por vezes, a proliferação de chorume nesses espaços, que como nos mostram Gehl e Jacobs, são o elemento de maior importância para a vitalidade urbana. A disposição atual das lixeiras, por vezes, impede o trajeto dos pedestres, que tem mais um elemento de obstrução de passagem - para além de árvores, postes de iluminação e sinalização, além dos próprios desníveis existentes entre calçadas de diferentes lotes. Um problema de saúde pública - uma vez que o chorume da lixeira por vezes traz consigo proliferação de animais como ratos e baratas - como da dimensão urbana. O já citado edifício Sensala, por exemplo, dispõe a lixeira virada para a rampa de entrada da garagem do edifício, o que não a transforma em obstáculo para a calçada (Figura 283). Já a opção do edifício

Maria Diva, Figura 284, foi de recuar a lixeira e colocar vegetação. No edifício Villa da Praça, por sua vez, Figura 285, o local da lixeira é posto voltado para a rua, criando um obstáculo de odores desagradáveis.



Figura 283 - Lixeira voltada para a rampa do estacionamento semienterrado do edifício Senzala, construído em 1977. Fonte: Acervo pessoal da autora (2021).



Figura 284 - Lixeira com recuo da calçada do edifício Maria Diva, construído em 2003. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).



Figura 285 - Lixeira virada para calçada e sem recuo do edifício Villa da Praça, construído em 1999. Fonte: Acervo pessoal da autora (2022).

A própria legislação do Recife, como vimos para o caso dos muros, tem sido atualizada, durante as décadas, buscando aprender com a morfologia arquitetônica existente na cidade, “inclusive aquela que se tem produzido ao longo das normativas, pois, na realidade, a cidade vem sendo formada, em boa medida, à margem desses regulamentos” (Alves, 2009, p. 150). O autor nos mostra como na legislação de 1996, por exemplo, foi incluído o instrumento urbanístico da “Taxa de Solo Natural do Terreno”, que produziu mudanças na prática construtiva da cidade. De acordo com o autor, as alterações dessa legislação, por exemplo, vieram a dar conta das relações complexas advindas do crescimento da cidade e das mudanças ocorridas pela globalização no meio urbano até a década de 1990. A nova regulamentação veio, assim, a contemplar as preocupações antes não existentes, como “o processo de aumento da densidade que já ocorria, e a infraestrutura existente” (Alves, 2009, p. 155).

Por outro lado, um dos dispositivos propostos na Lei dos 12 bairros que mais se volta aos aspectos tratados na presente tese refere-se a melhor qualidade do espaço público. O que chamamos até aqui por elementos de transição, é tido na normativa de 2001 como elementos divisórios. Essa forma de nomear a partir da quebra entre o espaço público e o privado, e não a partir da sua transição, limita o ordenamento da normativa apenas para os elementos que têm contato direto com o espaço público, como o muro, a guarita e as centrais de gás. Elementos que conversam com as duas dimensões acabam por ficar de fora da leitura da legislação, lacuna essa que procuramos preencher durante o presente estudo.

Os aspectos discutidos até aqui indicam, para além dos contributos já reiterados, um acervo de recursos projetuais para arquitetos e urbanistas que busquem soluções similares às que aqui se apresentam. Para melhor elucidar as questões da legislação frente aos casos, destacou-se um caso para servir como base neste capítulo. Não se trata de um modelo, nem de um novo juízo sobre sua qualidade, mas sim de um recurso mais pragmático de ilustrar os pontos discutidos.

6.1.1 Edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna, 1986 (2003), do arquiteto Carlos Frederico Lima

Os edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna ficam em um lote no limite do bairro de Casa Forte (Figura 286) em um mesmo logradouro (Figura 287).

Figura 286 - Mapa de localização dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna



Fonte: Elaboração própria (2023).

Figura 287 - Edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna



Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Os nomes escolhidos para o empreendimento são uma homenagem a Ariano Suassuna e sua obra, demonstrando o espírito de um bairro que enaltece a memória dos seus moradores. Ariano Suassuna (1927- 2014) foi poeta, romancista, ensaísta, dramaturgo, professor e advogado. Nascido no estado da Paraíba, morou muito tempo em um casarão no Bairro de Casa Forte, no Recife (Pernambuco, portanto). "Romance d'A Pedra do Reino e o Príncipe do Sangue do Vai e Volta" é um romance de mais de 700 páginas que foi publicado em 1971, após dez anos de escrita. Em 1989, Suassuna foi eleito para a cadeira n.º 32 da Academia Brasileira de Letras. À semelhança da obra literária referida, os edifícios abordados neste tópico levaram anos se concretizarem (conforme ilustra o Quadro 15).

Quadro 15 - Protocolos do projeto dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna

<p align="center">Protocolo de 08 de agosto de 1986</p>	<p align="center">Protocolo de 21 de novembro de 1989</p>
<p align="center">Protocolo de 04 de dezembro de 1991</p>	<p align="center">Protocolo de 15 de agosto de 2003</p>

Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2003).

Como comentamos na introdução da fase de Verticalização dos anos 2000, alguns edifícios foram construídos quando a legislação em que eles foram aprovados era diferente da vigente, e este é um excelente exemplo sobre esta questão. O primeiro projeto foi protocolado em 1986, na Prefeitura da Cidade do Recife com a numeração 33.00665.86. Depois o mesmo projeto foi sendo renovado nos anos de 1989 (33.03079.9.89), 1991 (04.30526.1.91) e em 2003 (73.0204.5.03). Finalmente, os edifícios construídos seguem, praticamente, o mesmo projeto de 1986. Por conta disso, estes edifícios são trazidos no capítulo

de Discussão, a fim de ilustrar nuances do percurso histórico da legislação e retratar aspectos tidos como relevantes a partir do estudo de todos os casos do Bairro de Casa Forte e da bibliografia revisada.

Durante as diferentes décadas de adensamento do bairro (1970, 1980, 1990 e anos 2000), foram criados diferentes padrões de moradia “ideais” para a cidade do Recife e o próprio bairro de Casa Forte. Em um primeiro momento, no fim dos anos 1970, a ideia do morar em torres verticais estaria centrada na renovação da moradia da aristocracia com raízes agro açucareiras, em que o bairro de Casa Forte seria uma saída para a elite que não almejava se deslocar para a Zona Sul, área mais verticalizada da cidade. No bairro foram construídos edifícios intitulados como “Senzala”, “Banguê” e “Canavial”. Mais recentemente se tem uma predileção à uma certa ideia de natureza, com a construção de condomínios denominados de “Alameda”, “Green Way”, etc, que não só trazem uma ideia da natureza, mas buscam criar espaços estéticos que lembram o “natural”, para a criação de espaços de lazer e contemplação, com pouca ou nenhuma vitalidade com o exterior. Verdadeiros enclaves verticais construídos para se combater uma ideia de violência e insegurança urbana que, todavia, acabam por se constituir como elementos arquitetônicos que contribuem para os problemas urbanos que buscam resolver.

No final de 1990 e no início nos anos 2000, esse processo de verticalização se intensificou, amparado pela legislação vigente, gerando também o agravamento do problema de trânsito, de esgotamento sanitário e de abastecimento de água. Ocorre então que, pelo que se pode deduzir, os edifícios aqui abordados teriam origem em um projeto mais ousado do que a legislação permitia ao final da década de 1980, sendo adequado, no entanto, a partir da legislação de 1996.

Um aspecto legal que impediria a construção dos edifícios tratados neste tópico diz respeito à escala do prédio, contabilizada como negativa na matriz, por ter quase 20 pavimentos, um grande recuo e torres locadas sem a possibilidade de interação com a rua Marechal Rondon. Cabe ressaltar, entretanto, que a categoria de autossuficiência foi a grande mudança no projeto de 1986 para o de 2003, o que reforça a tendência apresentada nos resultados. Foram acrescentados três atributos de lazer, somando com os dois que já existiam ficou com 5 pontos negativos.



Figura 288 - Fotos da caixa mural do lote dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna. Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Observe-se que, em Casa Forte, bairro bastante tradicional, apartamentos eram inicialmente rejeitados e vistos como cortiços, visão esta que é superada inicialmente para edifícios de pequeno porte, com um apartamento por andar e integrados ao bairro e depois para esses grandes empreendimentos verticais com amplos apartamentos, que se transformaram em objeto de desejo e em símbolo de status social. Devemos ressaltar, ainda, que além dessas questões socioculturais, há pesquisas (Gregolato e Reis, 2012) que relacionam edifícios altos a alterações no microclima local e a alterações negativas na paisagem da cidade. Os novos condomínios verticais estão gerando, ainda, uma padronização da arquitetura, levando a uma perda de identidade e personalidade do bairro que perde suas características arquitetônicas passando a ter uma aparência semelhante aos demais bairros da cidade.

Outro ponto interessante é a fachada norte, que fica no logradouro rua Marechal Rondon, 122. Os construtores conseguiram adquirir, através de desmembramento, o terreno onde estão localizadas as torres, mas o mesmo não tinha saída para alguma via, então compraram uma pequena casa, demoliram-na e usaram o lote para servir de acessos (Figura 289). Como se ilustra na Figura 290, no ano 1986, a casa já tinha sido demolida e o projeto das torres foi protocolado pela primeira vez na Prefeitura da Cidade do Recife.

Em entrevista a um jornal local, o vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco, José Simón explicou que as construtoras constroem o que a população quer ou pede e que, pelo mesmo motivo que os muros subiram de tamanho e os prédios ficaram gigantescos, a área de lazer foi embutida nas edificações - "é a falta de segurança nas ruas"

arremata o empresário. (Alves, 2015). Por outro lado, no caso do bairro de Casa Forte, na ausência de grandes áreas disponíveis para condomínios horizontais e dado o progresso das novas tecnologia aplicadas à arquitetura e à construção, a opção foi demolir casas, lembrar os lotes e as substituir por grandes empreendimentos verticais, cada vez mais afastados da rua, com as características de enclaves fortificados relatada por Caldeira (2011).

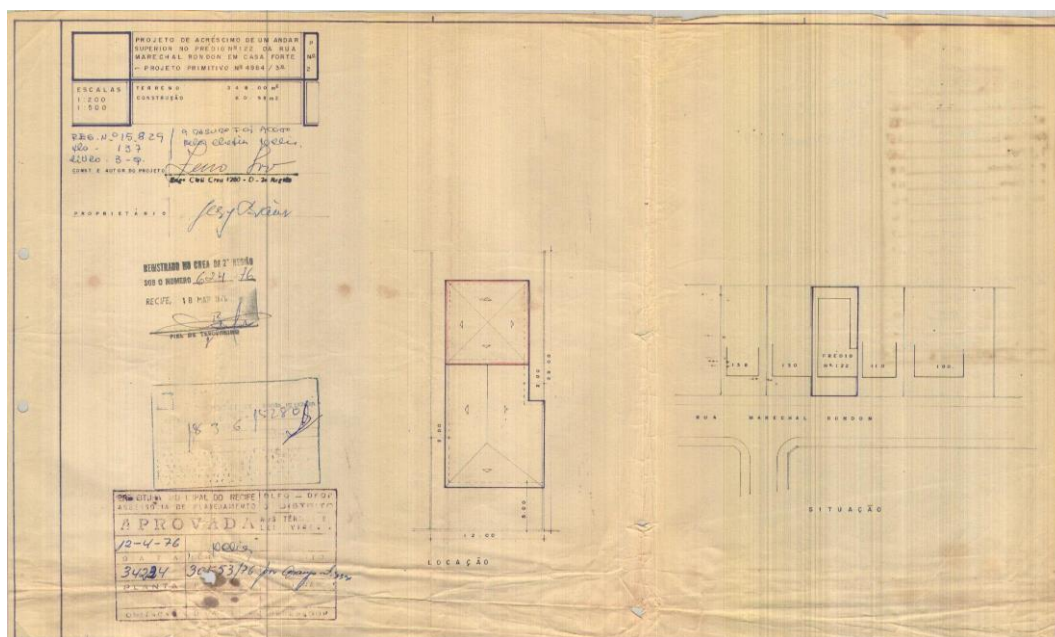


Figura 289 - Planta do projeto de acréscimo do imóvel locado na Rua Marechal Rondon, 122, que foi demolido para servir de acesso às torres. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (1976).

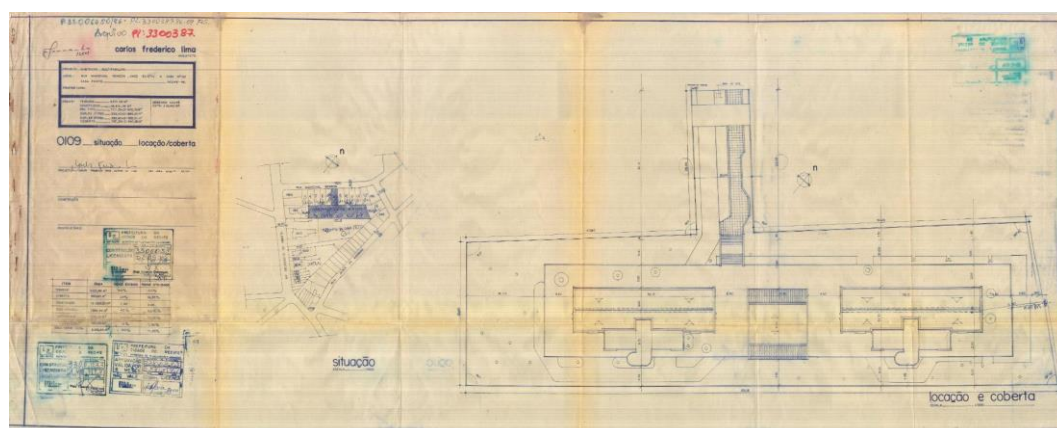


Figura 290 - Planta de locação e coberta dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (1986).

Esses novos edifícios se afastaram da rua supostamente insegura e passaram a oferecer opções à rua. Assim, dentro dos muros, a praça foi substituída pelo playground e pela piscina, a rua pela quadra do condomínio, a

academia da rua pela sala de ginástica, aumentando a segregação socioespacial, gerando um novo paradigma e a própria negação do entorno mediato, entendida esta como um espaço de liberdade, mas é interessante observar que o valor, o status de morar no bairro continua a existir justamente por sua arquitetura histórica, por sua estrutura de serviços e pelo andar a pé em ruas e praças arborizadas.

Observe-se que, em Casa Forte, bairro bastante tradicional, apartamentos eram inicialmente rejeitados e vistos como cortiços, visão esta que é superada inicialmente para edifícios de pequeno porte, com um apartamento por andar e integrados ao bairro e depois para esses grandes empreendimentos verticais com amplos apartamentos, que se transformaram em objeto de desejo e em símbolo de status social. Devemos ressaltar, ainda, que além dessas questões socioculturais, há pesquisas (Gregolato e Reis, 2012) que relacionam edifícios altos a alterações no microclima local e a alterações negativas na paisagem da cidade, não incluídas diretamente na análise deste estudo.

Abaixo (Figura 291), podemos verificar a planta de locação e coberta, de 2003, que continua praticamente com as mesmas características da de 1986, depois de 17 anos.

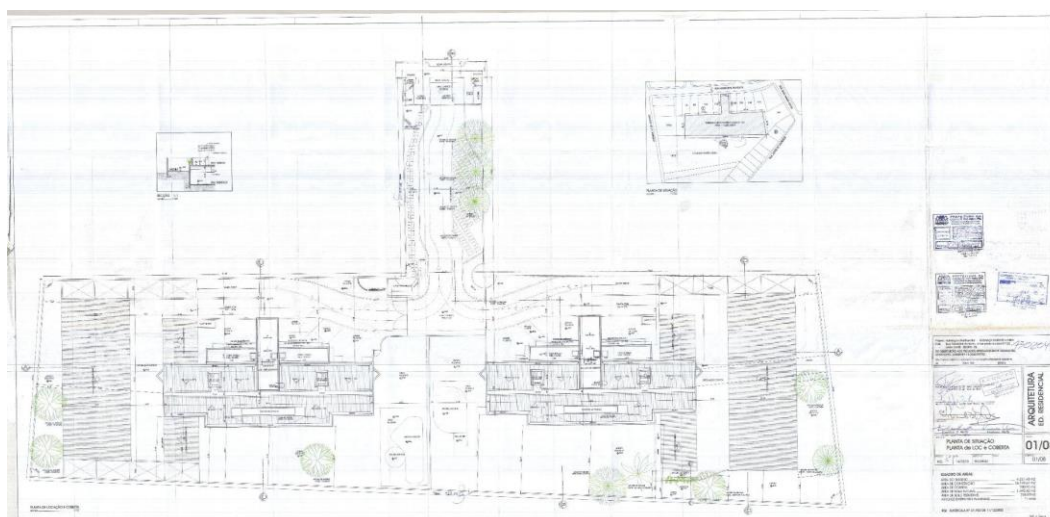


Figura 291 - Planta de locação e coberta dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal do Recife (2003).

Iniciando pela caixa mural dos edifícios, são duas torres com dois apartamentos por andar, totalizando 68 unidades. Ambas as torres não têm interação com a rua e isso se deve a três fatores. O primeiro a locação das torres que tem a fachada com os ambientes sociais para o sul, segundo o grande recuo de 36m com a rua e por último a fachada norte, que se faz todo o acesso para os

edifícios tem apenas 12m de largura. Diante do exposto a pontuação da caixa mural é negativa nos dois atributos.

A caixa mural do lote é bem interessante, mesmo estreita com meramente 12m, ela é positiva em todos os atributos. Pela largura, praticamente não tem muros; os acessos de veículos são recuados e os portões translúcidos e a lixeira é do lado oposto à guarita, possuindo também recuo da calçada em espaço perpendicular à rua. Nos dias de coleta, os sacos saem diretamente da lixeira para o caminhão. Desta forma não causa nenhum obstáculo ao pedestre (Figura 288).

No espaço de transição temos uma guarita com antecâmara e interfone para comunicação com o porteiro, o que – mesmo com o espaço de espera –, ocasiona a formação de grandes filas, já que há um único funcionário para as duas torres (Figura 292).



Figura 292 – Guarita e calçada do lote dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna.

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

No categoria entorno imediato, só a largura da calçada de 2,40m e a vegetação que pontuam positivamente, faltam acessibilidade e continuidade. No total, sem a autossuficiência, a matriz com atributos de análise para este caso (Tabela 28) ainda totaliza negativamente em -0,25, sendo reflexo da locação da torre, do número de pavimentos, da guarita, antecâmara, acessibilidade e continuidade.

Tabela 28 – Pontuação da matriz de análise para os edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna

Matriz de Análise dos Edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Cálculo Com Autossuficiência	Cálculo Sem Autossuficiência
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	0	-
	Brinquedoteca	0	-		
	Espaço Gourmet	0	-		
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	-1	-1
TOTAL			-6,00	-1,00	

Fonte: Elaboração própria (2022).

A abordagem deste caso, em particular, no capítulo de discussão, visa ilustrar as relações intrínsecas percebidas entre a legislação e a morfologia dos empreendimentos que a ela obedecem. Não se trata de especular sobre a ação que deve ser tomada em primeiro lugar, mas sim de reiterar a relação quase simbiótica que deve haver entre poder público, técnicos e pesquisadores.

O caso dos edifícios Pedra do Reino e Ariano Suassuna, com seus dezessete anos de protocolos até a efetiva construção, parece demonstrar a facilidade em se incorporarem regras ou práticas que tragam benefícios econômicos, como a permissão de construção em maior altura ou a gradual valorização dos imóveis pela especulação imobiliária e pela inclusão de itens de autossuficiência.

A análise de um edifício construído em 2003 com um projeto – em quase tudo – idêntico ao elaborado em 1986 permite inferir ainda a defasagem existente entre teoria e prática de projeto, legislação e ação construtiva. Em outras palavras, pondera-se que as normas e as leis não podem ser feitas apenas com base na solução de problemas atuais, mas na possibilidade de minimizar impactos futuros. Para esse tipo de planejamento, arquitetos e urbanistas encontrarão nesta tese subsídios para reconhecerem tendências e práticas qualitativas, formando bases sólidas para uma ação transformadora.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve como objetivo central identificar a prática construtiva dos elementos da transição público-privada dos condomínios verticais habitacionais do bairro de Casa Forte, na cidade do Recife, no recorte temporal das décadas de 1970 e 2010. O interesse inicial por tal problemática se deu a partir da experiência vivida enquanto habitante do bairro, em que nos últimos anos foi percebido como o projeto de arquitetura, muitas vezes pensado de forma isolada na prática da cidade, acabava por culminar, também, na esfera pública do bairro. Historicamente utilizado pelos habitantes e com um dos maiores níveis de vitalidade da cidade, mas que nos últimos anos vem gradativamente perdendo tais características.

Para alcançar tal objetivo, em primeiro lugar, foi preciso tensionar tais questões de forma teórica, uma vez que a problemática se caracterizava, ainda, para o recorte de estudo, como uma lacuna bibliográfica. Os autores que escrevem sobre as torres multifamiliares na cidade do Recife se voltam para as questões plásticas, ou ainda, do mercado imobiliário. Buscou-se, assim, entender que elementos seriam do nosso interesse e como trabalhá-los. Com a matriz de análise pronta, partiu-se para um estudo do contexto histórico nacional. Esse contexto histórico, todavia, se centrou muito na cidade de São Paulo. Muitas vezes entendida como símbolo nacional. Havia o intuito de expandir essa análise para outros territórios nacionais, todavia, o nosso objetivo central não possui tal cunho histórico. A presente narrativa precisou ser reduzida à São Paulo, principalmente, por ser o local com mais pesquisas sobre o tema. Com mais material secundário. Espera-se, no entanto, que o presente estudo possa inspirar também a análise em outras localidades, para que assim, se possa ter maiores discussões a nível nacional e internacional.

No decorrer da pesquisa, a questão dos materiais primários se tornou de grande importância para a presente pesquisa. Uma vez que as pesquisas da temática, na cidade do Recife, não se voltavam a entender os elementos de transição dos edifícios multifamiliares, foi necessário uma busca em arquivos como o da PCR, para a localização das plantas, cortes e fachadas que pudessem iluminar as questões de nosso interesse. O período pandêmico vivido no decorrer de tal pesquisa foi algo que também restringe muito as possibilidades da pesquisa em arquivos. Que se deu de forma lenta, muitas das vezes impedindo a própria escrita da análise. Tal escrita se baseou, muitas das vezes, na visita in loco dos

edifícios. No entanto, apenas com os documentos originais foi possível identificar as modificações feitas nos edifícios após a aprovação dos projetos na PCR. Como visto nos capítulos, algumas modificações imperavam diretamente sobre as questões dos elementos de transição.

O decorrer da análise, desde o recorte nacional, passando a cidade do Recife, até o bairro de Casa Forte foi elucidativo, também, para mostrar como dinâmicas experienciadas no recorte maior, foram, também, difundidas na cidade e no bairro. Todavia, o bairro de Casa Forte se mostrou como um exemplar ímpar, entre os demais analisados, no tocante a identidade coletiva que o bairro suscita, em que a arquitetura e o urbano, os documentos da cultura material, são verdadeiros semióforos históricos. Que suscitam em seus moradores um apego, uma identidade. Interessante foi também analisar como tais questões imperaram sobre a prática da legislação atual no bairro, que buscou uma maior conexão entre os elementos divisórios a serem projetados nos novos edifícios e o entorno urbano, que estava sendo afetado devido a uma legislação permissiva.

Apesar de durante as décadas, na cidade do Recife, terem existido outras legislações e decretos municipais que operam sobre a dinâmica urbana, foram elegidos, para a análise aqui feita, três principais - 7427/1961; 16.176/1996 e 16.791/2001 -, que correspondem, também, a três períodos experienciados nos demais recortes. Embora, como foi visto, os recortes temporais não sejam exatamente iguais - uma vez que a verticalização da cidade do Recife começa em torno de quarenta anos depois da verticalização na cidade de São Paulo, no bairro de Casa Forte foram sessenta anos de diferença para o início da verticalização.

Na cidade do Recife, a partir de 1950, a linguagem modernista foi assimilada as primeiras torres multifamiliares, da mesma forma que foram os arquitetos modernistas, como visto no capítulo três, que influenciaram diretamente a legislação urbana da década seguinte, que buscou parâmetros e instrumentos urbanísticos para a difusão do urbanismo modernista. Todavia, se os primeiros edifícios da cidade tem a linguagem modernista para o seu projeto, devido a lacunas da legislação urbanística, a volumetria dos edifícios correspondiam, em um primeiro momento, aqueles encontrados na cidade de São Paulo de início do século: uma vez que os edifícios ocupavam todo o lote em que eram locados. Foi a prática construtiva que foi, pouco a pouco, modificando, também, a legislação urbana da cidade. Foi também no apogeu da prática projetiva modernista que vimos os primeiros edifícios se constituírem como de uso misto, com volumes

horizontais térreos sendo destinados aos mais diferentes usos, e volumes verticais sendo destinados ao uso familiar.

No bairro de Casa Forte, por sua vez, em primeira instância, a prática projetual buscou renovar a forma de morar da elite, de grandes mansões, para largos apartamentos, de 400, 500 e até mais de 600m². Uma nova forma de morar da aristocracia. As primeiras camadas a experienciar o morar nas alturas foram as classes A e B. Nesse momento, todavia, eram poucos os elementos de transição trabalhados dentro do projeto dos edifícios. No entanto, aqueles que efetivamente apareciam nos projetos, como a caixa mural, as portarias, entre outros, buscavam uma maior permeabilidade visual e uma maior conexão com o entorno. Por isso, a maior parte dos edifícios analisados neste primeiro período pontuam de forma positiva em nossa matriz de análise.

No decorrer dos anos, quando a legislação se tornou mais permissiva, a questão do enclausuramento, do fechamento das torres para com os perigos urbanos, preconizou os chamados enclaves urbanos. Grandes torres com nenhuma relação com seu entorno, e que ao mesmo tempo, criaram mais problemas urbanos. Sem olhos para rua, com verdadeiros paredões cegos, o marketing imobiliário acabou por investir nos problemas que buscava resolver dentro dos condomínios. Algo que aconteceu simultaneamente com outros recortes nacionais como o de São Paulo. O terceiro momento, por sua vez, foi aquele em que o projeto das torres possui diretrizes voltadas à permeabilidade com o meio urbano. Devido a legislação urbana em vigência, fruto da interação dos moradores do bairro, que se tornaram, por meio do instrumento legal, verdadeiros atores indiretos na prática projetual dos edifícios da época.

A análise feita a partir da matriz montada ainda no primeiro capítulo, ao mesmo tempo que nos ajudou a resolver o nosso objetivo central, de identificar a prática construtiva na cidade, nos mostrou, também, que os elementos de transição pontuados negativamente, em sua maioria, estavam relativos, também, ao período em que a legislação urbanística foi mais permissiva para a construção de enclaves fortificados - ou seja, as décadas de 1980 e 1990. Enquanto na legislação mais recente, a Lei dos 12 Bairros, o elemento que mais pontuou de forma negativa foi exatamente aqueles voltados à questão da autossuficiência. Elementos de influência indireta nas questões tratadas. A Lei dos 12 Bairros é a primeira que se volta a determinar diretrizes projetuais voltadas à permeabilidade entre as dimensões do público e privada. Todavia, foi visto que alguns elementos, como das áreas para acondicionamento de lixo, da portaria e área de espera e da

entrada e saída de veículos, por exemplo, ainda se constituem como lacunas na legislação. Por isso, a presente tese se encerra com um esboço inicial de uma possível contribuição para a legislação urbana da cidade. Em busca de uma prática projetual dos edifícios multifamiliares que possam contribuir com dinâmicas positivas para o entorno construído.

Ao longo do estudo, viu-se que é possível a utilização da matriz elaborada para a aferição da qualidade da vida urbana na escala da vizinhança próxima – no termo proposto por Coelho e Pedro (1998). Além disso, demonstrou-se a possibilidade de se transformar os parâmetros de análise em texto legislativo, o que se viabiliza com base na reiterada correlação existente entre a legislação e as obras que emergem de seus contextos. Em outras palavras, a perspectiva histórica trazida neste estudo corrobora a contribuição trazida como resultado.

Embora este estudo tenha chegado às conclusões a que se propôs, o problema de pesquisa da interação dos elementos da transição das dimensões público-privada é extenso. Outras localidades da cidade do Recife, como o Conjunto Espinheiro, tratado por Lacerda et. al., (2018), podem ainda ser de interesse de pesquisa. Assim como outras dimensões dos edifícios, como as próprias unidades habitacionais, podem também se constituir como objeto de pesquisa. Problemas teóricos que poderão ser tensionados em futuros estágios de pós-doutoramento da presente autora.

7.1 Disseminação

Durante o período do curso de doutoramento foram publicados artigos que serviram para a disseminação dos primeiros resultados da pesquisa e de apoio ao desenvolvimento da investigação com a colheita de comentários e sugestões. O primeiro artigo foi centrado na exposição do objeto de estudo e na forma de aplicação dos métodos de recolha documental, seleção e categorização dos documentos. O segundo artigo visou o aprofundamento do enquadramento teórico conceitual (Estado da Arte) da investigação e o aprofundamento da legislação urbanística. Por fim, o terceiro artigo visou o aprofundamento da evolução dos projetos de arquitetura e das propostas de intervenção. A seguir, encontram-se a referência e os resumos dos Artigos Científicos Publicados

- FONSECA, Tatiana; FONSECA, Alexandre; DA SILVA, Fernando Moreira. Progress and the happiness ideal: Materialisation of a utopia

with the fortified enclave: The case of Casa Forte. In: Progress (es)–Theories and Practices. CRC Press, 2017. p. 127-130.

- **Resumo:** O crescimento da violência urbana e o progresso das técnicas de construção levaram a um processo de transformação no bairro de Casa Forte, um tradicional bairro da cidade brasileira de Recife, que viu suas residências serem substituídas por grandes condomínios verticais de mais de 30 andares, com grande apelo de lazer e segurança dentro de seus muros, que passaram a representar o ideal de felicidade para parte dos moradores do bairro, com grande impacto na vida urbana do bairro. Ocorre que, embora viver em um desses condomínios verticais, com características de enclave fortificado, traga ao seu morador satisfação à medida que ele possui uma moradia de prestígio social, tida como moderna e segura e que oferece lazer intramuros com os seus iguais do ponto de vista socioeconômico, esses empreendimentos vem trazendo um retrocesso civilizacional ao bairro, agravando o problema de segurança, aumentando o trânsito e os problemas de infraestrutura do bairro e gerando segregação socioeconômica, levando à negação da cidade como espaço de liberdade e demandando políticas públicas que impeçam que seus efeitos nocivos gerem a infelicidade coletiva do bairro.
- FONSECA, Tatiana; FONSECA, Alexandre; DA SILVA, Fernando Moreira. Modernity and preservation in Casa Forte: The dialogue between the frontier of the new and the protection of the ancient. In: Modernity, Frontiers and Revolutions. CRC Press, 2018. p. 125-131.
 - **Resumo:** Recife é uma cidade onde o conflito entre a modernidade, simbolizada pelos novos arranha-céus, e a preservação de prédios antigos pode ser bem observado, o que fica ainda mais claro no estudo do bairro recifense de Casa Forte, desde a década de 1990 até o presente. Este artigo analisa o contexto de surgimento da Lei 16.284/1997 e seus resultados a partir da análise de quatro Imóveis Especiais de Preservação - IEP na Praça de Casa Forte, que foram objeto de incorporação imobiliária na área remanescente de seu loteamento. Embora a Lei 16.284/1997 preserve o edifício sem sua ambiência, escala e contexto urbano, foi o instrumento legal possível no ambiente econômico e político da época em que a lei

foi aprovada. As evidências dos IEPs analisados levantam a necessidade de ajustes e a oportunidade de melhorias na legislação do IEP para garantir pelo menos a integridade do volume e a cobertura do IEP, uma distância mínima dos novos edifícios aos prédios preservados e um melhor acesso aos IEPs.

- BACHMANN, Isadora; FIGUEIREDO, Millena; FONSECA, Tatiana. Evolução dos projetos de arquitetura dos apartamentos de Casa Forte, Recife-PE nos últimos cinquenta anos: inovação e sustentabilidade. In: XIII International Conference on Graphics Engineering for Arts and Design, 2019, Rio de Janeiro. Anais do Graphica 2019, 2019. v. 1. p. 837-847.
 - **Resumo:** O presente artigo analisa as alterações nos projetos de arquitetura dos condomínios fechados verticais do Bairro de Casa Forte, Recife-PE no período de cinquenta anos, desde 1970 quando se iniciou o processo de verticalização na área até o presente momento. Verifica-se que, enquanto os prédios erguidos nas décadas de 1970 e 1980 eram de menor escala, integrados à rua e procuravam se utilizar de materiais, nomes e plantas baixas ligadas ao passado do bairro, a geração de edifícios dos anos 1990 e 2000 são formados por empreendimentos de maior gabarito, alguns com até 40 andares, alheios à rua, com grandes áreas de lazer e cercados por muros de altura média de 3 metros e grandes sistemas de segurança, o que modifica não só a paisagem urbana mas também a forma de interação com a cidade. Apesar da preocupação com a sustentabilidade ser recente, os novos projetos não vão mais apresentar as jardineiras e as reentrâncias dos edifícios das décadas de 1970 e 1980, que serviam para amenizar a insolação e o calor nos apartamentos e que reduzem a necessidade do uso de ar condicionado, apresentando fachadas planas com maiores áreas envidraçadas, em uma arquitetura mais padronizada.

REFERÊNCIAS

- ALBAMONTE, Luciano; ALVIM, Angélica. O projeto na interface entre o público e o privado: Mutação Matriz, instrumento de investiga o, São Paulo – 2007. IN: Anais do 7^o Projotar. Natal, 2015.
- ALEXANDER, Christopher et. al.; A pattern language: twons. Buildings. Construction. New York: Oxford University Press, 1977.
- ALVES, P. Valores do Recife. Editora Paulo Alves: Recife, 2009.
- AMORIM, L. M. do E.; GRIZ, C.; BEZERRA, Y. UMA GRAMÁTICA MODERNA: A LEI DE AMORIM. Revista Projotar - Projeto e Percep o do Ambiente, [S. l.], v. 6, n. 3, p. 66–82, 2021. DOI: 10.21680/2448-296X.2021v6n3ID24829. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/revprojotar/article/view/24829>. Acesso em: 24 abr. 2023.
- AMORIM, L.; GRIZ, C.; LOUREIRO, C.   permitido permitir: das altera es no produto imobiliário e dos modos de morar contemporâneos no Recife. VIRUS, São Carlos, n. 5, junho 2011. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/virus/virus05> (Acesso em: 28 fev. 2022).
- ANDRADE, Patrícia. Desempenho socioecon mico da forma urbana: implica es do adensamento com verticaliza o e baixa permeabilidade. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2021.
- ANITELLI, Felipe. [Re]produ o?: repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreendidos no Brasil. Tese (Doutorado) – Programa de Pós Gradua o em Arquitetura e área de Concentra o em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo -. Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2015.
- ANITELLI, Felipe; TRAMONTANO, Marcello. Edifícios de apartamentos, a peça: muda o cenário, mudam os atores, mas o roteiro permanece. Cadernos ProArq, n. 27, p. 75-88, 2016.
- ARARIPE, Alice. Degrada o ambiental causada por edifica es multifamiliares nas margens do Rio Capibaribe, no Recife, Pernambuco, Brasil. Disserta o (Mestrado em Gestão e Políticas Ambientais, Recife: UFPE, 2007.
- ATIQUÊ, F. Ensinando a morar: o Edifício Esther e os embates pela habita o vertical em São Paulo (1930-1962). Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [S. l.], n. 2, p. 38-55, 2005. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v0i2p38-55. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44628>. Acesso em: 7 nov. 2022.

- BACHMANN, Isadora. Um descaminho estético: a arquitetura dos edifícios multifamiliares no Recife contemporâneo. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia – Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade Damas de Instituição Cristã, 2021.
- BARBOSA, Eliana. O BNH e a verticalização em São Paulo: A CIA. Hindi. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.
- BARBOSA, Luciana. Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: “os enclaves residenciais fortificados” em Limeira – SP. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2007.
- BARDIN, L. Análise de Conteúdo. 3. ed. Lisboa: Edições 70, 2004.
- BENJAMIN, W. Reflections, edited by W. Benjamin. New York: Harcourt, Brace & Jovanovich, 1978.
- BONDUKI, NABIL. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 2004. 344p: il.
- BONDUKI, N.; KOURY, A. Os pioneiros da habitação social: volume 3 / Onze propostas de morar para o Brasil moderno. 1. Ed. São Paulo: Editora Unesp, 2014, v. 2.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 3rd Ed. - São Paulo: Editora 34, 2011.
- CANOVA, César Renato - A habitação social no horizonte da sustentabilidade: um metaprojeto a partir de espaços coletivos do habitar em Porto Alegre na segunda metade do século XX (Tese de Doutorado) Lisboa : FA.U.Lisboa, 2021.
- CAPRIO, Antonio Amilton. Análise do desempenho técnico-constructivo de edifícios de apartamentos localizados no bairro de Higienópolis entre as décadas de 30 e 60 na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). FAUUSP: São Paulo, 2007.
- CARVAJAL, Pablo. Edificio como condensador urbano: desarrollo vertical de los atributos de la ciudad. Tese (Magister em Proyecto Urbano). Pontificia Universidad Catolica de Chile, facultad de arquitectura, diseño y estudios urbanos, Santiago de Chile, 2022.
- CAVALCANTE, Luana; SANTIGO, Zilsa. A interface entre o espaço público e o ambiente privado residencial: estudo de caso em Fortaleza, Brasil. Anais do XXXII Congresso Internacional ALAS Perú, 2019.

COELHO, A. B., & Pedro, J. B. Do bairro e da vizinhança à habitação. Tipologias e caracterização dos níveis físicos residenciais. LNEC: Lisboa, 1998.

CONDOMÍNIO PRÉDIO MARTINELLI. Prédio Martinelli: primeiro arranha-céu da cidade de São Paulo (Online), s/d. Disponível em: <<http://www.prediomartinelli.com.br/historia/>> Acesso em 09 de nov. de 2022.

CORREA, C. Housing and Urbanisation. Thames & Hudson: New York, 2000.

COSENZA, Renata. Arquitetura que geram espaços abertos e coletivos: uma hipótese de leitura crítica e referenciada. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.

COSTA, Cátia. Edifício e espaço de transição: estratégias de projeto que geram urbanidade na cidade de Lisboa. Tese (Doutoramento em Arquitetura). Universidade de Lisboa, Faculdade de Arquitetura, 2016.

CUSTÓDIO, Vanderli. Agentes produtores do espaço urbano e dos sistemas de espaços livres: uma metodologia. In: Anais do XI Colóquio Quapa Sel, Bahia: UFBA, 2017.

DIAS, Shayenne. Arquitetura hostil e percepção da sensação de insegurança: uma barreira para vitalidade e urbanidade, no bairro do Espinheiro. Dissertação (mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais. Natal, 2019.

DU, Peng; WANG, Zhendong; GAMBURG, Ellie. Tall buildings as extensions of urban infrastructure and vitality. CTBUH Journal. Issue IV, 2015.

EZQUERRA, Isabel. ¿Integración urbana o enclaves persistentes? Transformaciones em el perímetro de cuatro polígonos de vivienda en Zaragoza. ZARCH 14, p. 114-129, 2020. DOI: https://doi.org/10.26754/ojs_zarch/zarch.2020144443

FABRICIO, M. M. Projeto simultâneo na construção de edifícios. Tese (Doutorado) - Faculdade de Engenharia da Construção Civil e Urbana, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

FERRARI, C. Política previdenciária de habitação em São Paulo: os projetos dos IAPs entre as décadas de 1940 e 1950. Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - Enanpur da FAUUSP, v. Sessão Tem, p. 20, 2017.

FIALHO, Roberto Novelli. Edifícios de escritórios na cidade de São Paulo. 2007. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. doi:10.11606/T.16.2007.tde-18052010-155700. Acesso em: 2023-02-07.

- FICHER, S. Edifícios altos no Brasil: ensaios e debates. *Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, n. 37, p. 61–75, 1994.
- GAGO DOS SANTOS, J.; FREIRE, J.; CARDOSO, R. V. D.; BOUERI, J. J.; JANUÁRIO, P.; ALMEIDA, P. P. Biblioscoping - a aplicação da bibliometria e scoping review como técnica de investigação na arquitetura: ferramentas para a elaboração do projeto de tese. *Revista Projetar - Projeto e Percepção do Ambiente*, [S. l.], v. 7, n. 3, p. 131–140, 2022. DOI: 10.21680/2448-296X.2022v7n3ID29093. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/revprojetar/article/view/29093>. Acesso em: 4 nov. 2022.
- GALESI, René; CAMPOS NETO, Candido Malta. Edifício Japurá: Pioneiro na aplicação do conceito de “unité d’habitation” de Le Corbusier no Brasil. *Arquitextos, vitruvius*, 031.02 ano 03, 2002. Disponível em: < <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.031/724>> Acesso em 09 de nov. de 2022.
- GEHL INSTITUTE. Public Life Diversity Toolkit – Volume 2. March, 2016. Disponível em: < https://issuu.com/gehl institute/docs/20160128_toolkit_2 .0> (Consulta: 27/08/2023)
- GEHL, Jan; KAEFER, Johansen; REIGSTAD, Solvejg. Close encounters with buildings. *Urbanistika ir architekture*, XXIX tomas, nr. 2, 2005.
- GEHL, Jan. *Cidade para as pessoas*. São Paulo: Ed. Perspectiva, 2015.
- KARSSENBERG, H.; LAVEN, J. (2016). The City at Eye Level. In H. Karssenberg, J. Laven, M. Glaser, & M. van’t Hoff (Eds.), *The city at eye level: lessons for street plinths* (pp. 14–25). Eburon.
- KHAN, Fatema; PAFKA, Elek; DOVEY, Kim. Extremos of mixed-use architecture: a spatial analysis of vertical functional mix in Dhaka. *Territory and Architecture*, n. 9:31, 2022. DOI: <https://doi.org/10.1186/s40410-022-00177-y>
- LACERDA, Norma. A produção social dos interesses fundiários e imobiliários. *Cadernos CRH*, v. 1, p. 221-243, 1997.
- LACERDA, Norma. O papel das variantes não econômicas na formação dos espaços urbanos: o caso da área recifense de Casa Forte. In: *Anais do Seminário Interdisciplinar Anpur “Cidade e Produção do cotidiano”*, Recife, 1993.
- LACERDA, N.; MAIA, P. R. A.; ARAUJO, L. H. de S.; CUNHA, F. *Lei dos 12 Bairros: contribuição para o debate sobre a produção do espaço urbano do Recife*. 1. ed. Recife: Companhia Editora de Pernambuco, 2018. v. 1. 150p.
- LEÃO JR, Fernando; BRITO, Cristóvão. Territórios simbólicos da cidade: as estratégias do capital imobiliário na consolidação de novas formas de morar. In: *Anais do XIII*

- Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Florianópolis, 2009.
- LE GOFF, Jacques. História e memória. Tradução de Bernardo Leitão. Campinas: Editora da UNICAMP, 1990.
- LINS, Marcela. Cidade e discurso: engendramentos discursivos da publicidade imobiliária no Recife em 1970 e 2000. In: Anais do 42º Congresso Brasileiro de Ciências da Comunicação, Belém, 2019.
- LINS, Marcela. Formas de ser e habitar na publicidade imobiliária do Recife. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Comunicação, 2020.
- LINS, Marcela. Segurança e disciplina: retóricas da vigilância na publicidade imobiliária no Recife. In: Anais do VI Simpósio Internacional Lavits, Salvador, 2019.
- LUNA, Alexandra. As novas formas de produção de moradia e a reconfiguração da expansão da malha urbana além da metrópole do Recife em direção ao Polo Industrial de Desenvolvimento Norte, Goiana – PE. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, CFCH, Recife, 2018.
- MAGNI, Vagner. João Artacho Jurado: estudo dos edifícios residenciais construídos na capital paulista. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.
- MARCHELLI, Maria. Urbanidade: verticalização, densidade e percepção nos espaços urbanos. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.
- MEDINA, Luciano. A Legislação Urbanística do Recife como instrumento de desenho urbano. in: Anais do 7º Encontro Nacional da Associação de Pós-Graduação em pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR, Recife, 1997.
- MENDES, Matheus. Idea!Zarvos: o mercado imobiliário e a arquitetura autoral. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2018.
- MOTTA, E. L. Da estética da reentrância à estética da elasticidade: a arquitetura vertical residencial em Recife, 1960-2010. Revista Projetar - Projeto e Percepção do Ambiente, [S. l.], v. 3, n. 3, p. 08–19, 2018. DOI: 10.21680/2448-296X.2018v3n3ID16532. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/revprojetar/article/view/16532>. Acesso em: 21 out. 2022.
- MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Código de Posturas do município de São Paulo. 9 de outubro de 1886.

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Lei n. 3427, de 19 de Novembro de 1929. Código de Obras Arthur Saboya.

NEGRELOS, Eulalia. A política habitacional do SFH/BNH/COHABS no quadro da produção latino-americana de conjuntos habitacionais: a crítica contextualista e sua referência no Uruguai. I Congreso Iberoamericano de historia urbana, Santiago do Chile, 2016.

NEWMAN, Oscar. Creating Defensible Space. Center for Urban Policy Research, Rutgers University, 1996.

NUNES, Aliomar. Intervenções normativas localizadas em sistemas urbanos: estudo de aplicação da 'Lei dos Doze Bairros' na cidade do Recife. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação, Recife: 2017.

NUNES, Denise. Agentes e processo de verticalização: o caso da Praia do Flamengo no Rio de Janeiro. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2014.

OTT, W. Environmental Indices: Theory and Practice. Ann Arbor Science, Ann Arbor, MI, 1978.

PANERAI, Philippe. Análise urbana. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

PELLEGRINI, Izabela. Permeabilidade urbana e as relações com o espaço público: um instrumento de análise. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Cidade). Universidade Vila Velha, 2020.

PEREIRA, Ana; SANTOS, Cynthia. Estratégias de articulação entre o espaço público e o espaço privado: ensaio projetual no município da Serra – ES. IN: Anais do 7º Projetar. Natal, 2015.

PEREIRA, José Nilson. Renovar preservando: os Imóveis Especiais de Preservação no Recife. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento Urbano) Universidade Federal de Pernambuco. CAC, 2009.

PONTUAL, Virgínia. Uma Cidade e Dois Prefeitos: narrativas do Recife das décadas de 1930 a 1950. Recife: Ed. da UFPE, 2001.

PORTAS, N. A Habitação Social: Proposta para a metodologia da sua arquitetura (1a). Porto: FAUP, 2004.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. Lei nº 7.427 de 19 de outubro de 1961. Código de Urbanismo e obras; codificação das normas de urbanismo e obras. Recife, 1961. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1961/742/7427/lei-ordinaria-n-7427-1961-codigo-de-urbanismo-e-obras-codificacao-das-normas-de-urbanismo-e-obras> . Acesso em 25 de abril de 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. LEI Nº 14.117 Modifica dispositivos da Lei nº 7427, de 19 de outubro de 1961, e dá outras providências. Recife, 1980. Disponível em: <http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/14117/> . Acesso em 25 de abril de 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. Lei nº 14.511 de 17 de janeiro de 1983. Define diretrizes para o uso e ocupação do solo, e dá outras providências. Recife, 1983. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1983/1451/14511/lei-ordinaria-n-14511-1983-define-diretrizes-para-o-uso-e-ocupacao-do-solo-e-da-outras-providencias> . Acesso em 25 de abril de 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE, Lei nº 14 176 de 09 de abril de 1996. Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. Disponível em: <http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/16176/?keyword=Lei%2014%20176%20de%2009%20de%20abril%20de%201996>. Acesso em 25 de abril de 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. Lei nº 15 301 de 11 de dezembro de 1989. Introduce modificação na legislação tributária do município. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-ordinaria/1989/1530/15301/lei-ordinaria-n-15301-1989-introduz-modificacao-na-legislacao-tributaria-do-municipio-e-da-outras-providencias#artigo_1 . Acesso em 24 de abril de 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. Lei nº 16.719 de 30 de novembro de 2001. Cria a Área de Reestruturação Urbana e estabelece as condições de uso e ocupação do solo desta área. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2001/1672/16719/lei-ordinaria-n-16719-2001-cria-a-area-de-reestruturacao-urbana-arua-composta-pelos-bairros-derby-espinheiro-gracas-aflitos-jaqueira-parnamirim-santana-casa-forte-poco-da-panela-monteiro-apipucos-e-parte-do-bairro-tamarineira-estabelece-as-condicoes-de-uso-e-ocupacao-do-solo-nessa-area>. Acesso em 27 de abril de 2023.

REIS FILHO, N. G. Quadro da arquitetura no Brasil. São Paulo: Perspectiva, 1997.

RAMETSTEINER, E.; PULZL, H.; ALKAN-OLSSON, J.; FREDERIKSEN, P. Sustainability indicator development — Science or political negotiation? *Ecological Indicators*, v. 11, n. 1, p. 61-77, 2011.

RODRIGUES, Ana; GARCIA, Agni; MACIAL, Betania. História e cultura dos engenhos dentro da cidade do Recife nas proximidades do Rio Capibaribe. *HumanÆ*. Questões controversas do mundo contemporâneo. Ed. Especial SETA 2015, ISSN: 1517-7606

ROSETTI, Tamara. A dimensão urbana da arquitetura: ambientes de transição. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2012.

- QUEIROZ, Rodrigo. Forma moderna e cidade: a arquitetura de Oscar Niemeyer no centro de São Paulo. *Arquitextos*, São Paulo, ano 13, n. 151.08, Vitruvius, dez. 2012 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.151/4632> A>.
- SANTANA, Andresa. Dos mocambos aos arranha-céus: o processo de formação do solo e estruturação espacial do bairro de Santo Amaro. *Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)* - Universidade Federal de Pernambuco, CAC, 2019.
- SANTIAGO, L. S.; DIAS, S. M. F.. Matriz de indicadores de sustentabilidade para a gestão de resíduos sólidos urbanos. *Engenharia Sanitaria e Ambiental*, v. 17, n. Eng. Sanit. Ambient., 2012 17(2), abr. 2012.
- SANTOS, Ana. Modelos de ocupação territorial e legislação urbanística: o caso do Recife. *Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)* – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Recife, 2014.
- SILVA, Cleiton. Intervenção urbana e uso do solo na Zona Sul do Recife: análise sobre as transformações urbanas dos bairros do Pina e Boa Viagem. *Caderno de Geografia*, v. 26, n. 45, 2016.
- SOMEKH, N. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo (1920-1939). São Paulo: Studio Nobel/EDUSP, 1997.
- SOUZA, Felipe Azevedo e. A participação política das classes populares em três movimentos, Recife (c. 1880 - c. 1900). *Tese (Doutorado em História)* – Universidade Estadual de Campinas, Campinas/SP, 2018.
- SOUZA LEÃO Jr, Fernando. Das convenções urbanas à lógica de monopólio da localização: movimentos do mercado habitacional formal na produção, localização e segmentação do espaço da cidade do Recife. *Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano)* - Universidade Federal de Pernambuco, CAC, Recife, 2012.
- TALAMINI, Josiane. Habitação coletiva moderna em São Paulo nas décadas de 30 e 40: Estudos de caso de três edifícios. In: *Anais do 14º Seminário Docomomo Brasil*. Belém, 2021.
- TOWS, Ricardo. O processo de verticalização das cidades brasileiras: legado conceitual e alguns encaminhamentos de pesquisa. *Geogingá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia*. v. 10, n. 2, p. 141-162, 2018.
- TRAMONTANO, M. Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas. In: *Oficina Verticalização das cidades brasileiras*, 2006, São Paulo. *Verticalização das cidades brasileiras*, 2006
- VARGAS, Julio; SABOYA, Renato; NETTO, Vinícius. Partido arquitetônico e vida urbana. In: *Vasncocellos*, Juliano; BALEM, Tiago (Orgs.). *Bloco (12): o partido arquitetônico e a cidade*. Universidade Feevale: Nova Hamburgo, 2016.

YIN, Robert. Estudo de caso: planejamento e métodos. 2ª Edição. Porto Alegre: Bookman, 2001.

APÊNDICE A – MATRIZES DE ANÁLISE

Nome do edifício: **Banguê, 1975**

Localização: **Av. 17 de Agosto, 1077**

Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello**

01

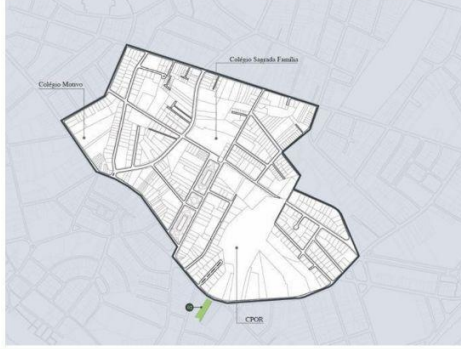


Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01		Imagem 02		
						
Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,7	1,7	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0	
			Acesso Veículos	1	1	
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1	
			Nº de Pavimentos	1	1	
		Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
				Sala de Ginástica	0	-
	Salão de Festas			-1	-	
	Salão de Jogos			0	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Churrasqueira	0	-
				Quadra/Campo	0	-
Playground				0	-	
Piscina				0	-	
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				0	0	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	1	1	
			Antecâmara	1	1	
			Escada	-1	-1	
			Jardim	1	1	
			Largura	1	1	
				TOTAL	8,70	9,70
						
						
						

Nome do edifício: **Senzala, 1975**

Localização: **Av. 17 de Agosto, 1117**

Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Alex Lomachinsky e Emmanuel Lins e Mello**

02

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,8	1,8	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Acesso Veículos	1	1	
			Lixeira	1	1	
			Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
	Localção	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
				Sala de Ginástica	0	-
				Salão de Festas	-1	-
				Salão de Jogos	0	-
				Churrasqueira	0	-
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Quadra/Campo	0	-
				Playground	0	-
				Piscina	0	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço de Espera				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Antecâmara	0	0	
			Escada	-1	-1	
			Jardim	1	1	
			Largura	1	1	
			Vegetação	0	0	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	6,80	7,80	



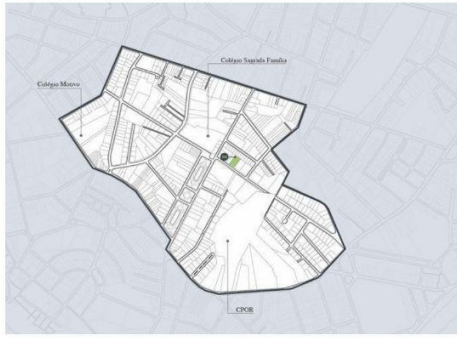



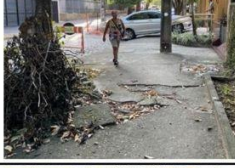


Nome do edifício: **Professor João Ribeiro, 1976**
 Localização: **Rua Alfredo Fernandes, 108**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Oscar Uchoa**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,5	1,5
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	0	0
	Lixeira	Lixeira	-1	-1	
		Nº de Pavimentos	1	1	
	Localção	Escala do Prédio	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	0	-
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	0	0
			Espaço de Espera	0	0
			Antecâmara	0	0
			Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1
			Vegetação	0	0
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	-1	-1
TOTAL				- 1,50	- 1,50



Nome do edifício: **Bosque de Arrayanes, 1978**
 Localização: **Rua Édson Álvares, 71**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto João Antônio Pacífico Ferreira**

Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01	Imagem 02		
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Piscina			0	-	
Pista de Cooper	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	0
			Guarita	0	0
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	0	0
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	0	0
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL (sem a autossuficiência) + 5,38			TOTAL	4,00	4,00
					

Nome do edifício: **Salerno, 1978**

Localização: **Rua Jader de Andrade, 109**

Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Pedro Montenegro e Carlos Bueno**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiente		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,7	1,7	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	1	1	
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	1	1	
		Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
				Sala de Ginástica	0	-
	Salão de Festas			0	-	
	Salão de Jogos			0	-	
	Churrasqueira			0	-	
	Quadra/Campo			0	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	0	-
				Piscina	0	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	1	1	
			Antecâmara	0	0	
			Escada	0	0	
			Jardim	0	0	
			Largura	-1	-1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
TOTAL				+ 7,70	+ 7,70	



Nome do edifício: Casa Grande Santana, 1980

Localização: Av. Dezesete de Agosto, 892

Responsáveis Técnicos: Arquiteto Elena Dalla Nora, Glória Dalla Nora Macêdo e Elizabeth Arruda Ferraz



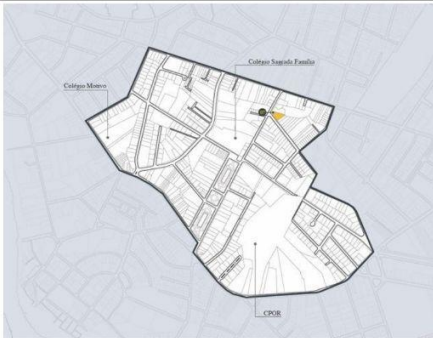

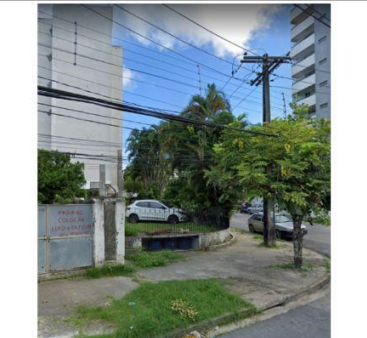
Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	-1	-1
			Jardim	0	0
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada 0,0	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				-7,00	-5,00



Nome do edifício: **Dr José Mariano, 1980**
 Localização: **Rua Rita de Souza, 29**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Pedro Marques**

07

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
			Escada	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	-1	-1
TOTAL				0,0	0,0



Nome do edifício: Sagarana, 1980

Localização: Rua Jader de Andrade, 301

Responsáveis Técnicos: Arquitetas Ana Lúcia, Kátia Costa, Norma Lacerda e Suelly Jucá

Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01	Imagem 02		
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,85	0,85
			Janela	1	1
		Muro	0	0	
	Locação	Caixa Mural do Lote	Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
		Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
Piscina	0	-			
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	+ 2,85	+ 4,85
					
					

Nome do edifício: **Ilha de Ponza, 1983**
 Localização: **Rua Edson Álvares, 200**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

09

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	-1	-1
			Vegetação	1	1
Acessibilidade				-1	-1
Continuidade				-1	-1
TOTAL				- 7,00	- 4,00



Nome do edifício: **Arthur Lício Marques, 1985**
 Localização: **Avenida Dezessete de Agosto, 1869**
 Responsáveis Técnicos: **Hélio Moreira da Silva**

Localização do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02

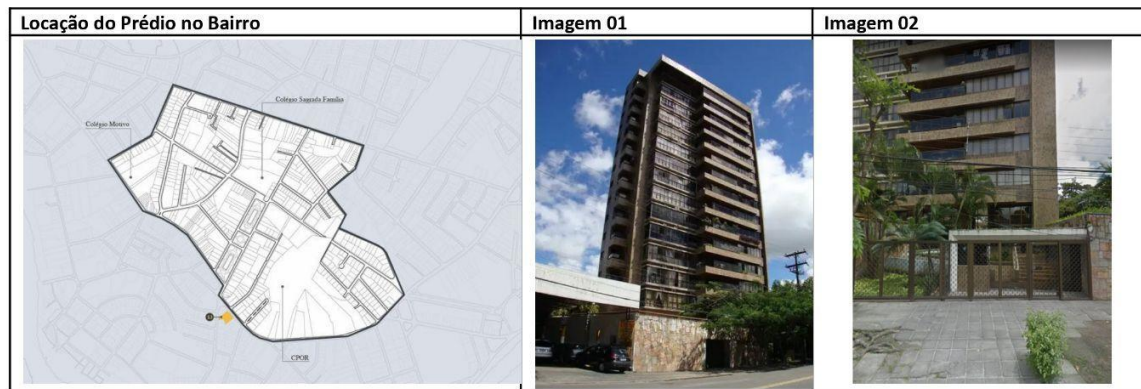
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1,84	-1,84
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Recuo Frontal	0	0
			Locação da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Piscina	0	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	0	0
			Antecâmara	0	0
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada
Vegetação	1	1			
Acessibilidade	-1	-1			
Continuidade	1	1			
TOTAL	3,84	2,84			










Nome do edifício: **Cláudia, 1986**
 Localização: **Rua Jerônimo de Albuquerque, 205**
 Responsáveis Técnicos: **Não consta na PCR**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02			
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	1	1
			Jardim	1	1
			Largura	-1	-1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			TOTAL	-2,00	-1,00
					

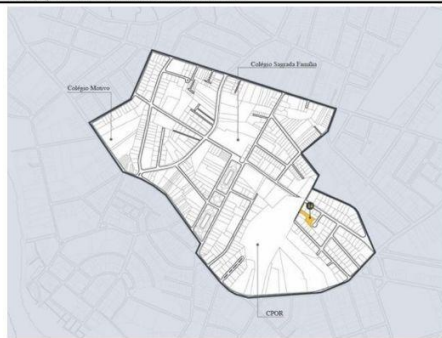


Nome do edifício: **Gilberto Freyre, 1986**
 Localização: **Av. Dezesete de Agosto, 1255**
 Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Marcílio Paraíso e Augusto Reynaldo**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,28	0,28
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
		Localção da Torre	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	1	1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				6,19	8,19

Nome do edifício: **Marcelo Asfora, 1986**
 Localização: **Rua José de Almeida Maciel, 52**
 Responsáveis Técnicos: Arquiteto **Alexandre Mações**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,87	0,87
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Piscina	0	-
			Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				+ 2,87	+ 3,87



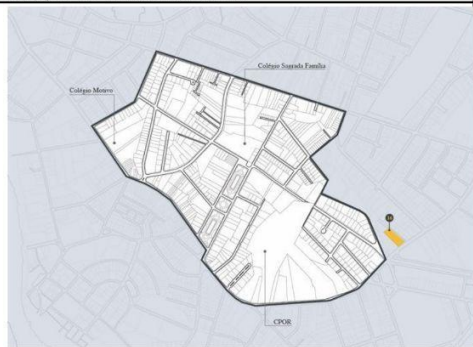


Nome do edifício: **Tamango, 1986**
 Localização: **Rua José de Almeida Maciel, 52**
 Responsáveis Técnicos: Arquiteto **Alexandre Mações**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02

Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,81	0,81	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0	
			Acesso Veículos	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	1	1	
			Sala de Ginástica	0	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	0	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	0	-
				Piscina	0	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	-1	-1	
			Antecâmara	1	1	
			Escada	1	1	
			Jardim	1	1	
			Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
TOTAL				+ 2,19	+ 3,19	



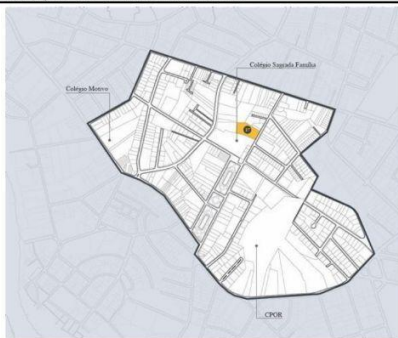


Nome do edifício: **Vivaldi, 1987**
 Localização: **Av. Dezesete de Agosto, 500**
 Responsáveis Técnicos: **Não Consta projeto na PCR**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	--	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,83	1,83
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Piscina			0	-	
Pista de Cooper			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	0	0
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	1	1
			Jardim	-1	-1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				+ 5,83	+ 6,83



Nome do edifício: **Atibaia Village, 1988**
 Localização: **Jerônimo de Albuquerque, 188**
 Responsáveis Técnicos: **Arquitetas: Fátima e Lorena Moraes**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

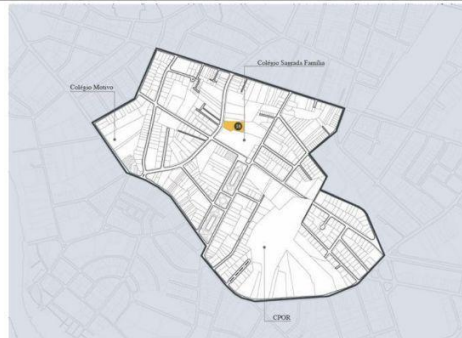


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
	Locação	Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	-1	-1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 1,00	- 7,00



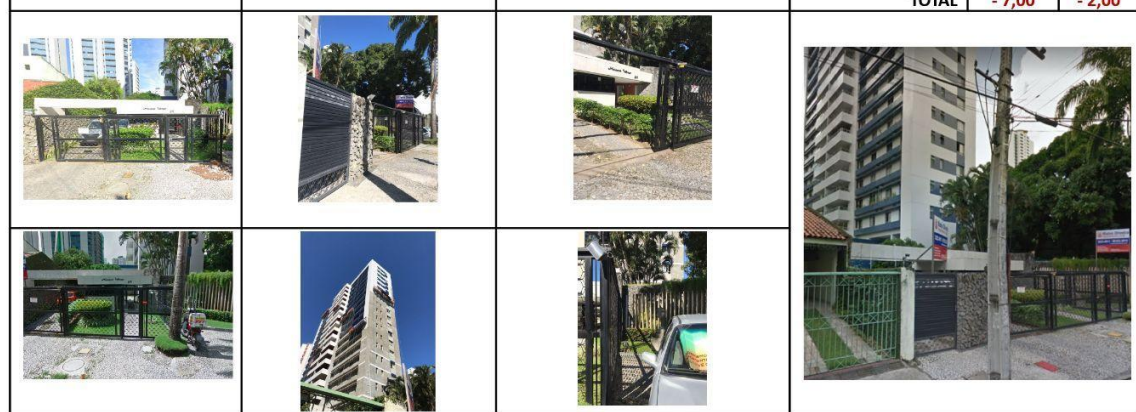
Nome do edifício: **Mairiporã Vilage, 1988**

Localização: **Estrada das Ubaias, 419**

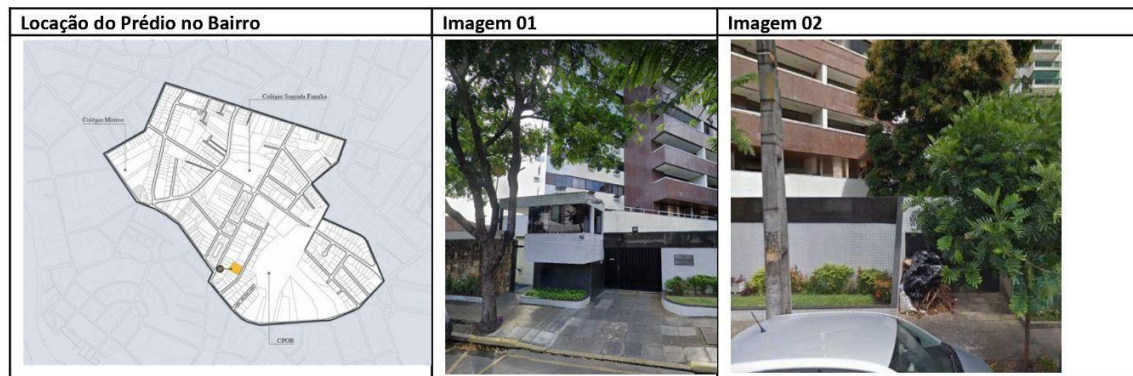
Responsáveis Técnicos: **Arquitetas: Fátima e Lorena Moraes**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	--	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
		Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
		Acesso Veículos	-1	-1	
		Lixeira	1	1	
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	- 7,00	- 2,00

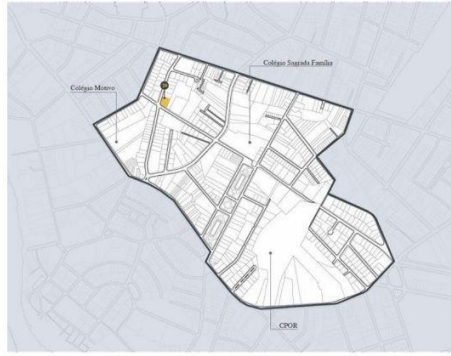




Nome do edifício: **Montserrat, 1988**
 Localização: **Jacó Velosino, 117**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Antecâmara	1	1
			Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-7,00	-2,00

Nome do edifício: **Ribeira do Arrecifes, 1989**
 Localização: **Jader de Andrade, 322**
 Responsáveis Técnicos: **Arquitetas Nara Correa e Vera Lúcia**

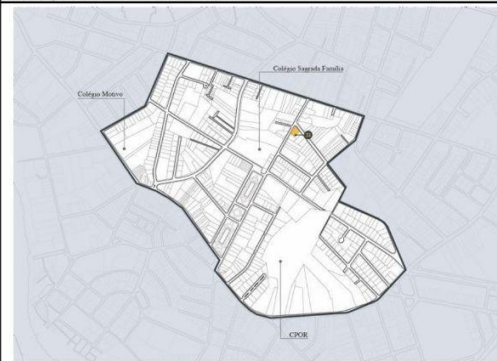


Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	0	0
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			TOTAL	-2,00	-1,00
					
					

Nome do edifício: **Vitória Régia, 1989**

Localização: **Rita de Souza, 26**

Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Antônio Oliveira da Rosa Borges**

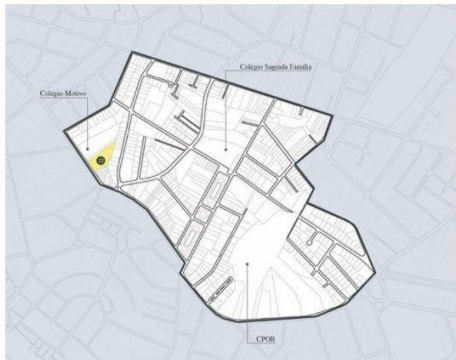


Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,81	0,81
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada 0,0	Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	-1	-1
			TOTAL	-4,19	-3,19
					
					

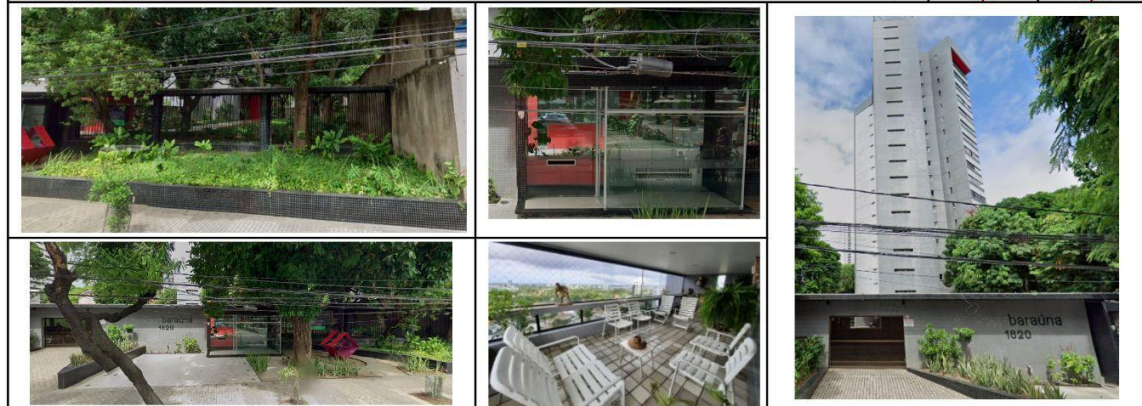
Nome do edifício: **Baraúna, 1990**

Localização: **Av. Dezesete de Agosto, 1820**

Responsáveis Técnicos: **Arquitetas Ana Lúcia Barros, Kátia Costa e Suelly Jucá**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

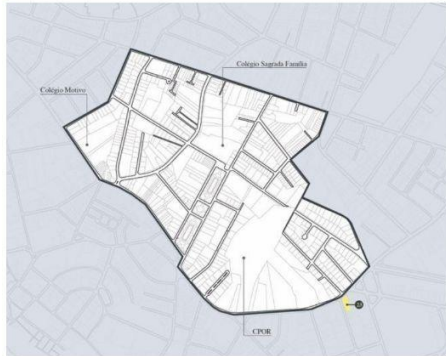


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	0	0
	Localção	Escala do Prédio	Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina	0	-			
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				-6,00	-2,00



Nome do edifício: **Flor de Santana, 1990**

Localização: **Rua Agrestina, 44**

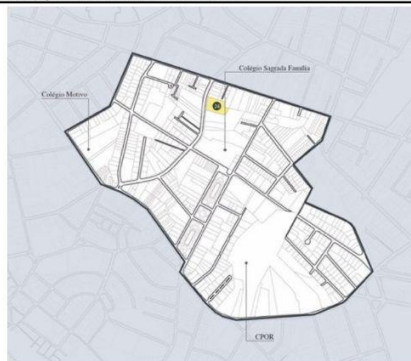


Responsáveis Técnicos: **Arquitetas Maria Ester Sampaio e Cléo Costa Leite**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,68	1,68
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL		



Nome do edifício: **Casa Grande das Ubaias, 1992**
 Localização: **Estrada das Ubaias, 311**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

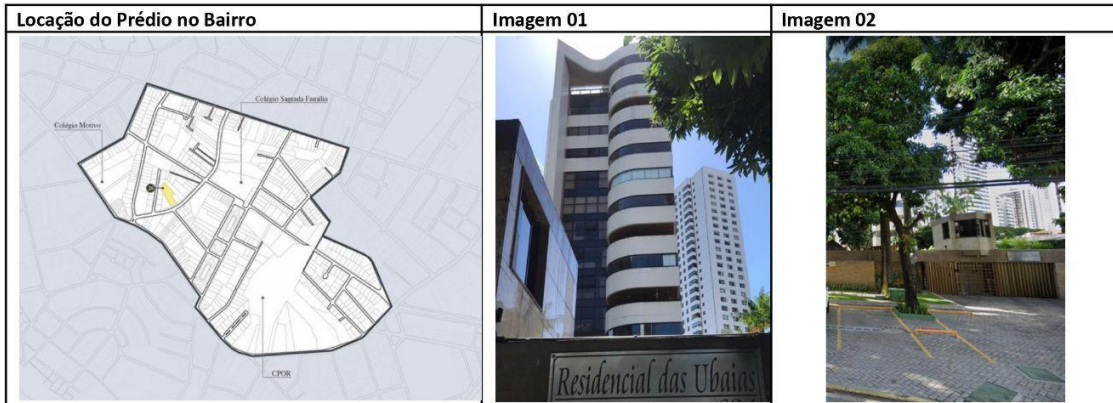
Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
		Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
	Locação	Escala do Prédio	Acesso Veículos	1	1
	Lixeira		-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 5,00	+1,00
					
					

Nome do edifício: **Morada das Oliveiras, 1992**
 Localização: **Estrada das Ubaías, 670**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01	Imagem 02		
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício + 2,6	Varanda	1,6	1,6
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote + 3,0	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Locação	Escala do Prédio + 2,62	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
Playground			0	-	
Piscina			0	-	
Pista de Cooper	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição + 4,0	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada + 2,0	Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				+ 11,60	+ 13,60
					
					

Nome do edifício: **Residencial das Ubaias, 1993**
 Localização: **Estrada das Ubaias, 634**
 Responsáveis Técnicos: **Luiz Augusto Rangel e Sylvia Rangel**



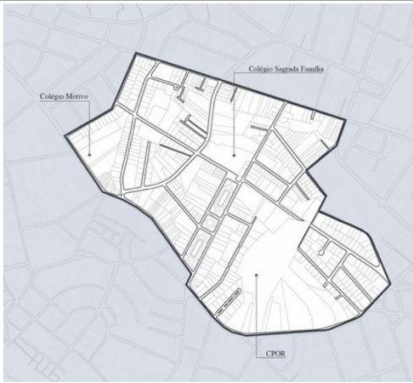


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,85	0,85
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	+ 2,85	+ 8,85



Nome do edifício: Carmel Park, 1994
 Localização: Av. Dezesete de Agosto, 976
 Responsáveis Técnicos: Rubens Cabral de Melo

Localização do Prédio no Bairro		Imagem 01	Imagem 02		
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício + 1,89	Varanda	0,89	0,89
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote + 3,00	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio + 0,70	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
Quadra/Campo			-1	-	
Playground			-1	-	
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper	-1	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição + 1,0	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada 0,0	Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-2,11	+5,89
					
					

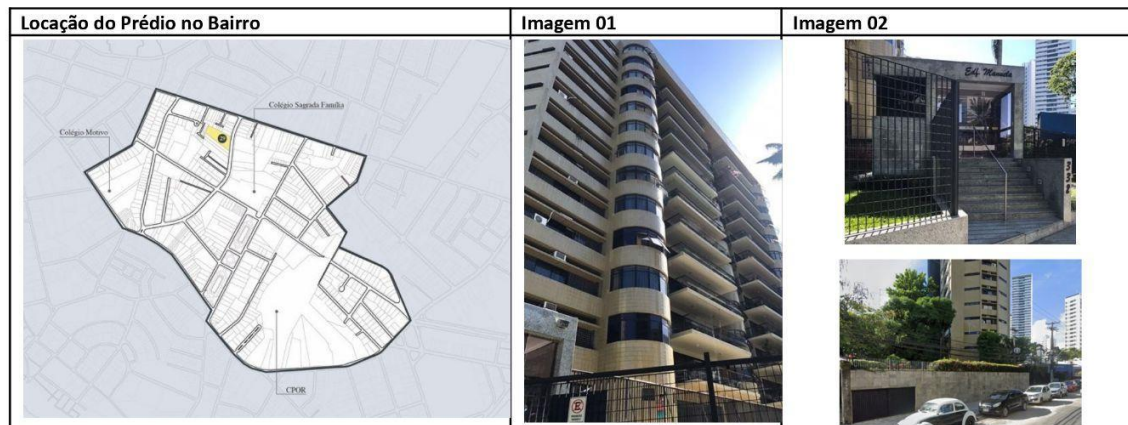
Nome do edifício: **Leme, 1994**
 Localização: **Av. Dezsosete de Agosto, 357**
 Responsáveis Técnicos: **Everaldo de Aquino Santos**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Piscina			0	-	
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	1	1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 3,00	- 3,00



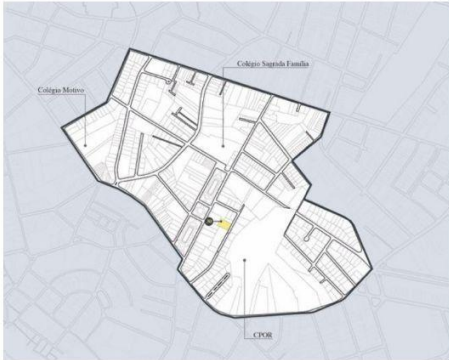


Nome do edifício: **Manuela, 1994**
 Localização: **Estrada das Ubaías, 332**
 Responsáveis Técnicos: **João Asfora Neto**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper	-1	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	-1	-1
			Jardim	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-9,00	-2,00



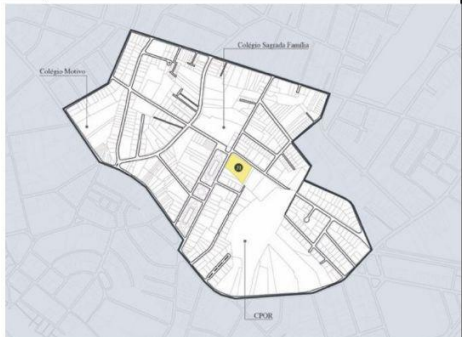


Nome do edifício: **Anna Maria, 1996**
 Localização: **Jacó Velosino, 251**
 Responsáveis Técnicos: **Glória Maria Dalla Nora**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1	1
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-1
			Salão de Festas	-1	-1
			Salão de Jogos	-1	-1
			Churrasqueira	0	0
			Quadra/Campo	0	0
			Playground	-1	-1
			Piscina	-1	-1
Pista de Cooper			0	0	
Brinquedoteca			0	0	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Espaço Gourmet	0	0
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
			Escada	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 5,00	+ 0,00



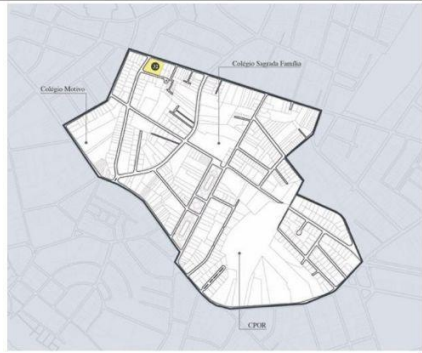


Nome do edifício: **Freguesia de Casa Forte, 1997**
 Localização: **Praça de Casa Forte, 317**
 Responsáveis Técnicos: **Luiz Rangel Moreira**
 OBS.: **Existe um Imóveis Especiais de Preservação - IEP**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	-1	-1	
		Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
				Sala de Ginástica	-1	-
	Salão de Festas			-1	-	
	Salão de Jogos			-1	-	
	Churrasqueira			0	-	
	Quadra/Campo			-1	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição - 2,0	Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada + 2,0	Espaço de Espera	1	1	
			Antecâmara	-1	-1	
			Escada	0	0	
			Jardim	-1	-1	
			Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
				TOTAL	- 8,26	+ 2,26

Nome do edifício: **Camille Flammarion, 1998**
 Localização: **Rua Jader de Andrade, 404**
 Responsáveis Técnicos: **Fátima e Lorena Moraes**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,73	1,73	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1	
			Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	0	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	1	1	
			Antecâmara	1	1	
			Escada	0	0	
			Jardim	-1	-1	
			Largura	-1	-1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	-1	-1	
			TOTAL	-4,27	+0,73	
						
						

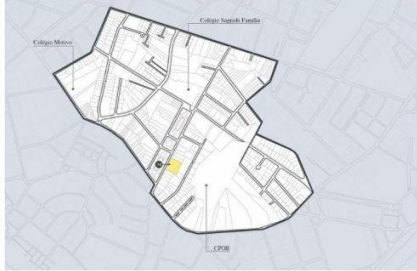


Nome do edifício: **Cristalle, 1998**
 Localização: **Rua Edson Álvares, 211**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				-4,00	+1,00



Nome do edifício: **Villa da Praça, 1998**
 Localização: **Rua Praça de Casa Forte, 551**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	--	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			-1	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	- 12,00	- 5,00



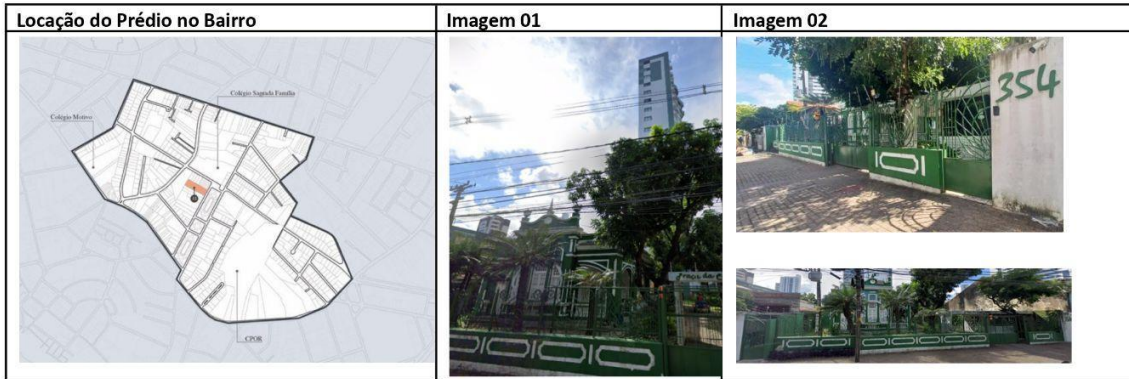
Nome do edifício: **Alameda Dezesete, 2001**
 Localização: **Rua Laurindo Coelho, 742**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Carlos Fernando Pontual**



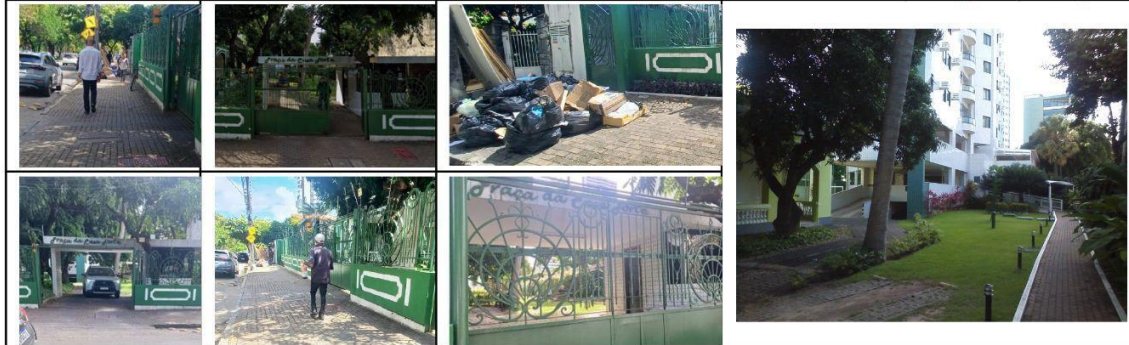
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,8	1,8
			Janela	1	1
	Localção	Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper	-1	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	+ 2,80	+ 9,80

Nome do edifício: **Praça de Casa Forte, 1999**
 Localização: **Rua Praça de Casa Forte, 354**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteta Nelcy Magdala**
 OBS.: **Existe um Imóveis Especiais de Preservação - IEP**



Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	-1	-1	
		Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	-1	-1
				Sala de Ginástica	-1	-
	Salão de Festas			-1	-	
	Salão de Jogos			-1	-	
	Churrasqueira			0	-	
	Quadra/Campo			-1	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
Pista de Cooper				0	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				1	1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	-1	-1	
			Antecâmara	1	1	
			Escada	0	0	
			Jardim	-1	-1	
			Largura	1	1	
			Vegetação	-1	-1	
				TOTAL	- 11,00	- 5,00



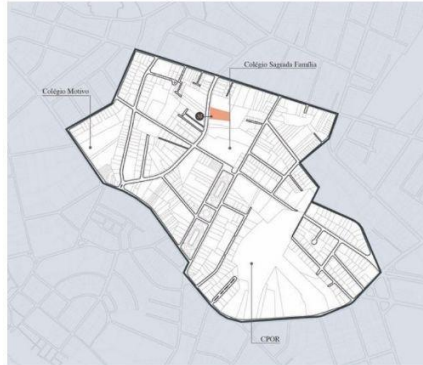


Nome do edifício: **Maria Clementina Viana, 200**
 Localização: **Praça de Casa Forte, 445**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**
 OBS.: **Existe um Imóveis Especiais de Preservação - IEP**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1	1
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			-1	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-8,00	-1,00



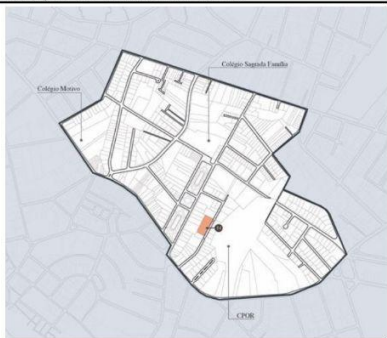


Nome do edifício: **Trésor, 2000**
 Localização: **Estrada das Ubaías, 353**
 Responsáveis Técnicos: **Gustavo Fernandes Bandeira**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

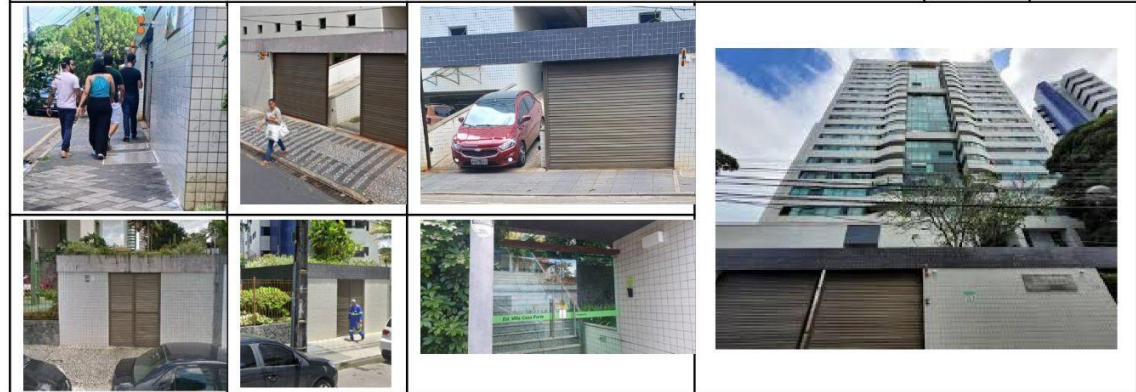
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
Continuidade				1	1
TOTAL				- 6,00	- 1,00



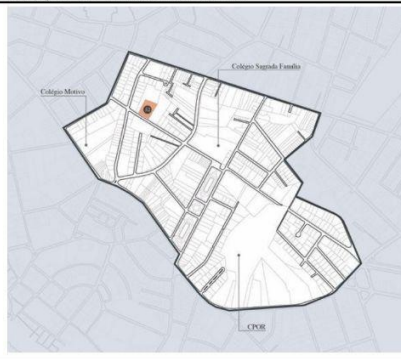


Nome do edifício: **Villa Casa Forte, 2006**
 Localização: **Rua Jacó Velosino, 205**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Jerônimo da Cunha**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,70	1,70
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper			-1	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				-0,85	+5,15



Nome do edifício: **Maria Flávia, 2006**
 Localização: **Rua Irmã Maria David, 200**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Alexandre Mações**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	--

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	1	1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				- 1,00	+ 4,00



Nome do edifício: **Anna Beatriz, 2001**

Localização: **Laurindo Coelho, 180**

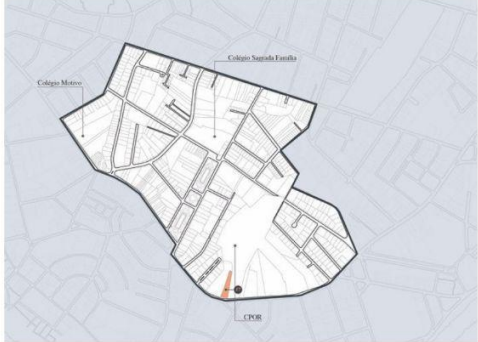
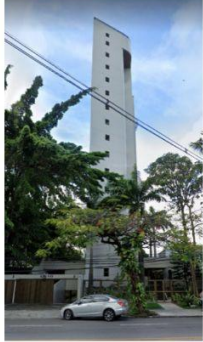

Responsáveis Técnicos: **Verônica Numeriano e Yara Scherb**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02				
						
Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício + 2,71	Varanda	1,71	1,71	
			Janela	1	1	
			Muro	1	1	
	Localção	Caixa Mural do Lote +1,00	Acesso Veículos	-1	-1	
			Lixeira	1	1	
			Nº de Pavimentos	1	1	
	Autossuficiência	Escala do Prédio + 2,80	Locação da Torre	1	1	
			Sala de Ginástica	0	0	
			Salão de Festas	-1	-1	
			Salão de Jogos	0	0	
			Churrasqueira	0	0	
			Quadra/Campo	0	0	
			Playground	0	0	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição 0,0	Piscina	0	0	
			Pista de Cooper	0	0	
			Brinquedoteca	0	0	
			Espaço Gourmet	0	0	
			Guarita	-1	-1	
			Espaço de Espera	-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada + 2,00	Antecâmara	1	1	
			Escada	0	0	
			Jardim	1	1	
			Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
				Acessibilidade	-1	-1
				Continuidade	1	1
				TOTAL	+ 6,51	+ 7,51
						
						

Nome do edifício: **Chagal, 2010**

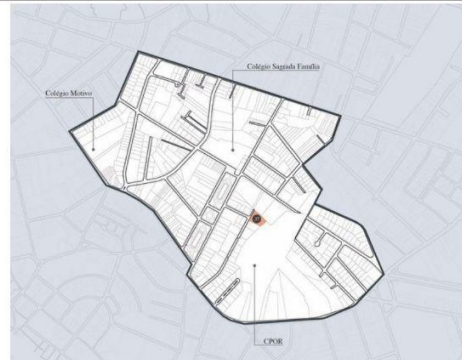


Localização: **Av. Dezesete de Agosto, 1070**

Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Roberto de Hollanda Cavalcanti e Romero Duarte**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	-1	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			TOTAL	-6,00	+2,00
					
					

Nome do edifício: **Umari, 2001**
 Localização: **Rua Jacó Velosino, 316**
 Responsáveis Técnicos: **Não tem projeto na PCR**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	-1	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 4,00	+ 3,00



Nome do edifício: **Cap Antibes, 2002**
 Localização: **Rua Edson Álvares, 175**
 Responsáveis Técnicos: **Isabela Queiroz**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

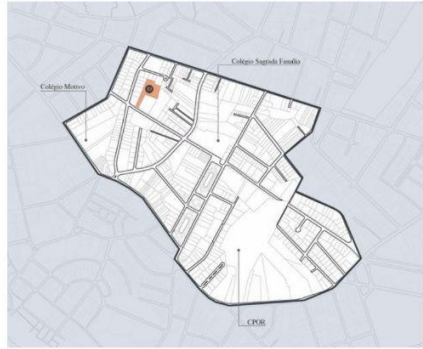


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	1	1
	Lixeira	Lixeira	-1	-1	
		Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
	Localção		Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			-1	-	
Brinquedoteca	Brinquedoteca	0	-		
	Espaço Gourmet	0	-		
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-4,00	+3,00



Nome do edifício: **Lila, 2005**
 Localização: **Rua Jacó Velosino, 270**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteta Guilah Naslavsky**




Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02			
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	0	-
Piscina			0	-	
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	0	0
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				-1,00	+0,00
					

Nome do edifício: **Maria Inês, 2006**
 Localização: **Rua Irmã Maria David, 210**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Alexandre Mações**

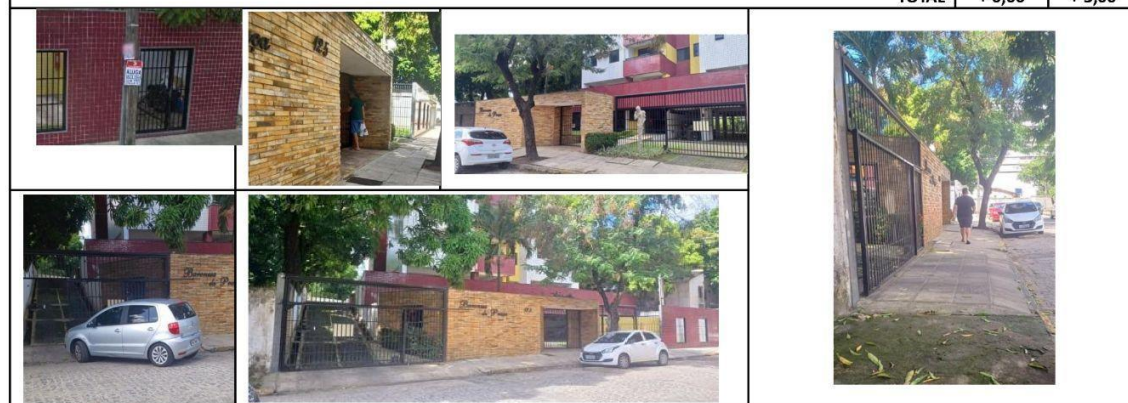
Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,82	0,82
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-4,82	+9,82
					
					

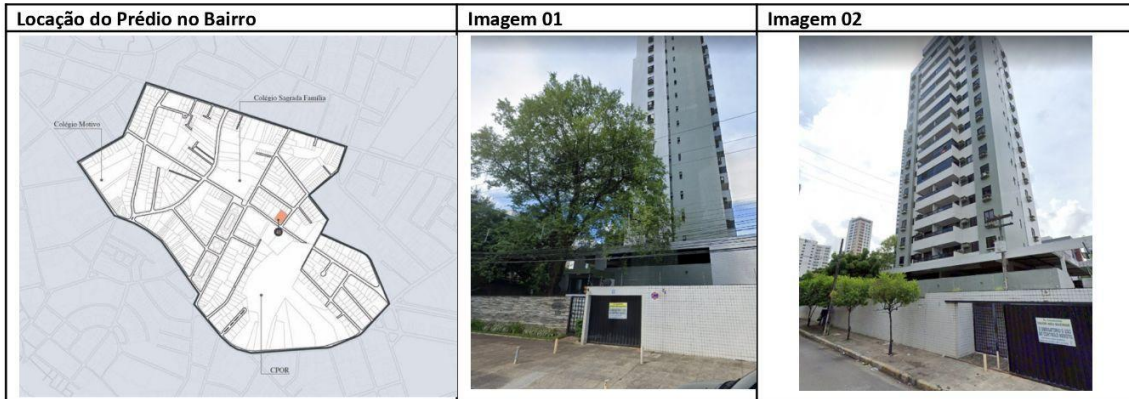
Nome do edifício: **Baronesa da Praça, 2003**
 Localização: **Rua Silvino Lopes, 125**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Bruno Cortez Uchoa de Miranda**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	0	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				+ 0,00	+ 3,00







Nome do edifício: **Cap Martin, 2003**
 Localização: **Rua Edson Álvares, 115**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Luiz Augusto Rangel Moreira**



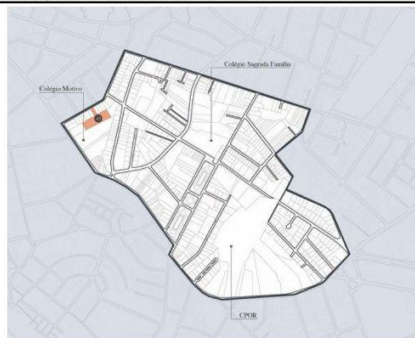


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	0	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-10,00	-5,00



Nome do edifício: **Maria Diva, 2003**
 Localização: **Rua Irmã Maria David, 154**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Alexandre Mações**

Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01		Imagem 02	
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
		Lixeira	1	1	
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	1	1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
		Piscina	-1	-	
		Pista de Cooper	0	-	
		Brinquedoteca	0	-	
		Espaço Gourmet	0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	1	1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	+ 1,00	+ 5,00
					
					

Nome do edifício: **Pedra do Reino e Ariano Suassuna, 2003**
 Localização: **Rua Marechal Rondon, 120**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Ricardo Bonilla**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
			Lixeira	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina	-1	-			
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	-1	-1
			TOTAL	-6,00	-1,00
					
					

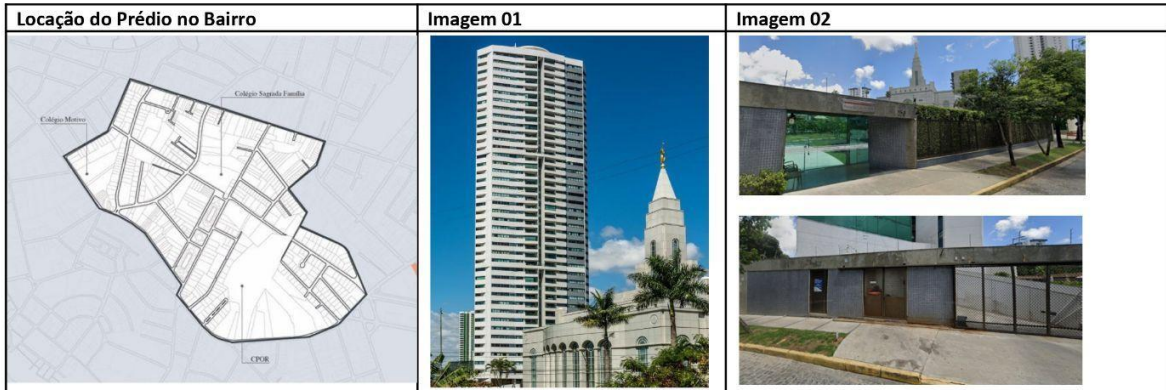
Nome do edifício: **Vila Verde, 2003**
 Localização: **Rua Laurindo Coelho, 245**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Jorge Reynaldo**



Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,87	1,87	
			Janela	1	1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1	
			Nº de Pavimentos	1	1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1	
			Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	0	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
Pista de Cooper				-1	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				-1	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço de Espera				-1	-1	
Antecâmara				-1	-1	
Escada				-1	-1	
Espaço Público				Entorno Imediato	Calçada	Jardim
	Largura	1	1			
	Vegetação	1	1			
	Acessibilidade	-1	-1			
				TOTAL	- 3,13	+4,87



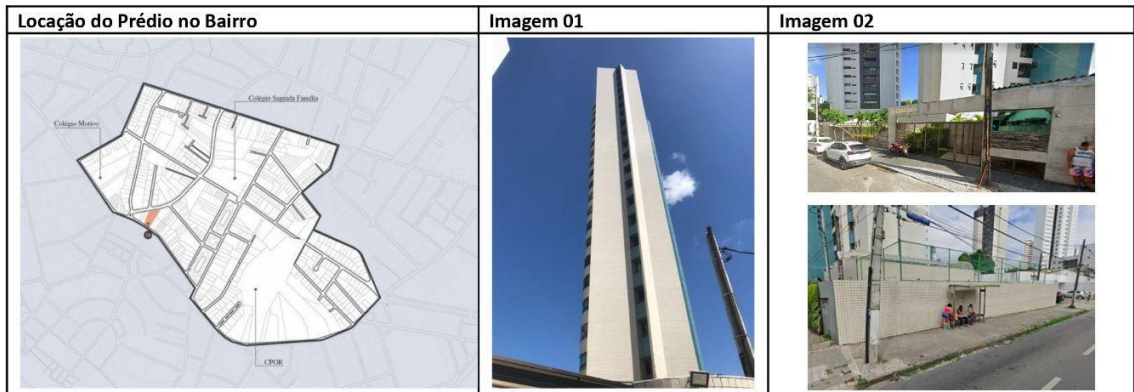
Nome do edifício: **Alameda Casa Forte, 2004**
 Localização: **Av. 17 de Agosto, 349**
 Responsáveis Técnicos: **Carlos Fernando Pontual**



Matriz de Análise						
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência		
				Com	Sem	
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1	
			Janela	-1	-1	
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1	
			Acesso Veículos	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1	
			Nº de Pavimentos	-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	-1	-1	
			Sala de Ginástica	-1	-	
			Salão de Festas	-1	-	
			Salão de Jogos	-1	-	
			Churrasqueira	-1	-	
			Quadra/Campo	-1	-	
	Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Playground	-1	-
				Piscina	-1	-
Pista de Cooper				-1	-	
Brinquedoteca				0	-	
Espaço Gourmet				0	-	
Guarita				-1	-1	
Espaço de Espera				1	1	
Antecâmara				-1	-1	
Escada				0	0	
Jardim				-1	-1	
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1	
			Vegetação	1	1	
			Acessibilidade	-1	-1	
			Continuidade	1	1	
			TOTAL	-13,00	-5,00	

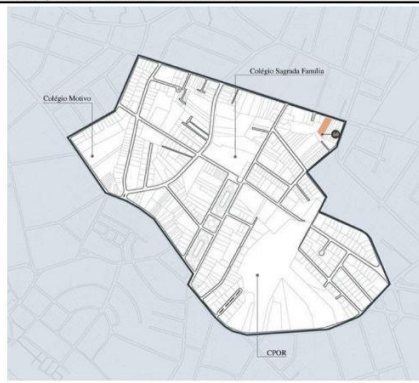




Nome do edifício: **Estação das Ubaías, 2010**
 Localização: **Estrada das Ubaías, 713**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Marcílio Paraíso**



Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Lixeira	Lixeira	-1	-1	
		Nº de Pavimentos	-1	-1	
	Locação	Escala do Prédio	Locação da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet			0	-	
Guarita			1	1	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição 0,0	Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada 0,0	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-10,00	-5,00
					
					

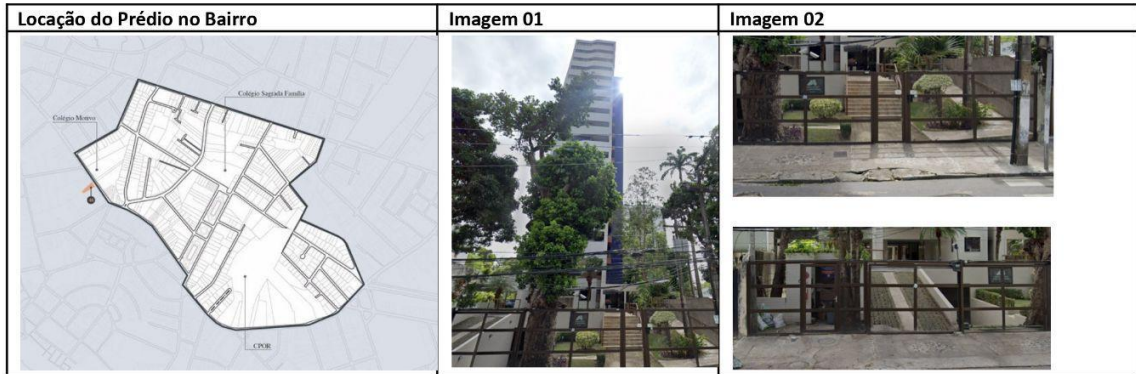
Nome do edifício: **Engenheiro Elvio Dalla Nora, 2013**
 Localização: **Estrada do Encanamento, 617**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteta Maria Elena Dalla Nora**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	---

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
		Acesso Veículos	1	1	
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Locação da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	0	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-12,00	-9,00



Nome do edifício: **George Latache Residence, 2004**
 Localização: **Av. Dezesete de Agosto, 1845**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Carlos Pontual**



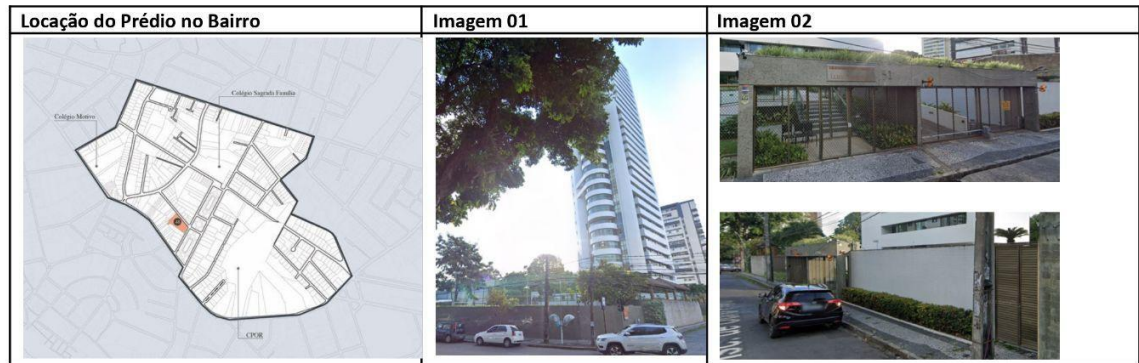
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,21	1,21
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	0	0
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	1	1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
TOTAL				- 3,13	- 4,87



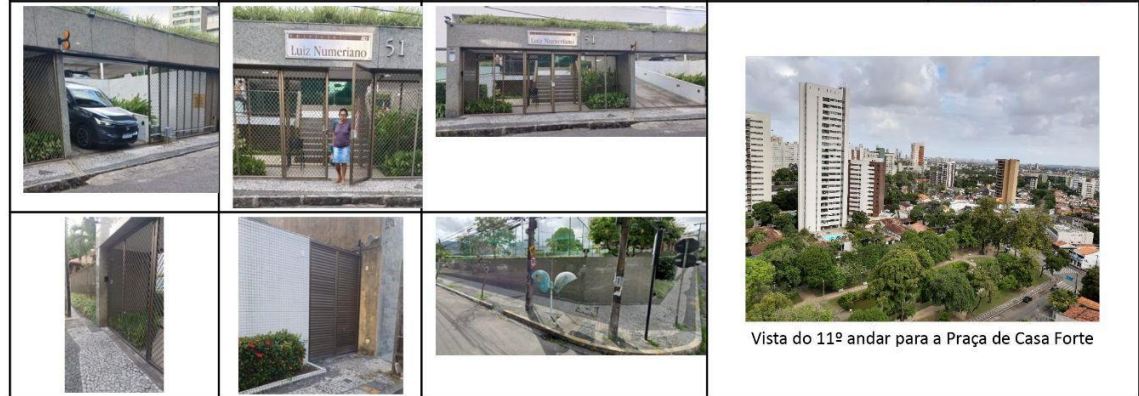
Nome do edifício: **Rio da Prata, 2004**
 Localização: **Rua Dona Rita de Souza, 187**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Marcílio Paraíso**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02			
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	-1	-1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			0	-	
Brinquedoteca			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	0	0
			Escada	0	0
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Jardim	1	1
			Largura	-1	-1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 11,00	- 8,00
					
					

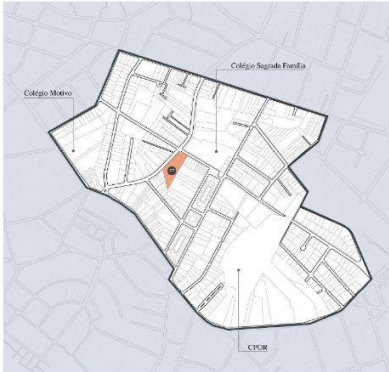


Nome do edifício: **Luiz Numeriano, 2004**
 Localização: **Rua Visconde de Ouro Preto, 51**
 Responsáveis Técnicos: **Arquitetas Yara Sherb e Verônica Numeriano**



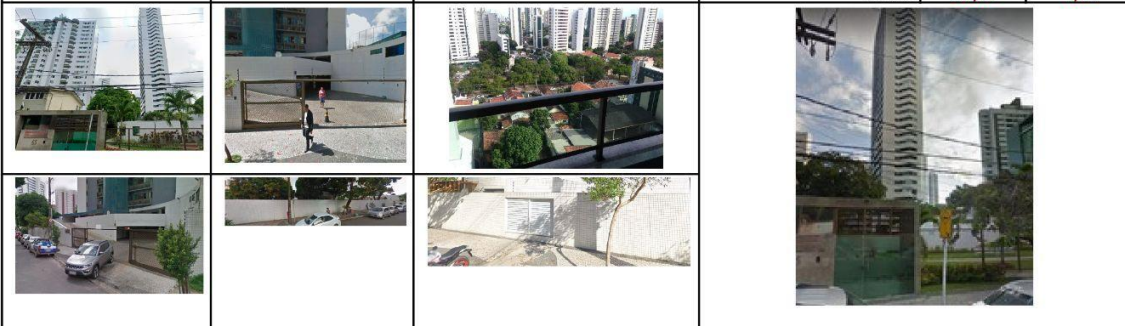
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,10	1,10
			Janela	1	1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Lixeira	-1	-1
			Número de pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Pista de Cooper	0	-
			Brinquedoteca	-1	-
			Espaço Gourmet	-1	-
			Guarita	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	1	1
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-10,90	-1,90



Nome do edifício: **Oliveira Santos, 2004**
 Localização: **Rua Casa Forte, 65**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Carlos Fernando Pontual**

Localção do Prédio no Bairro 	Imagem 01 	Imagem 02 
--	---	--

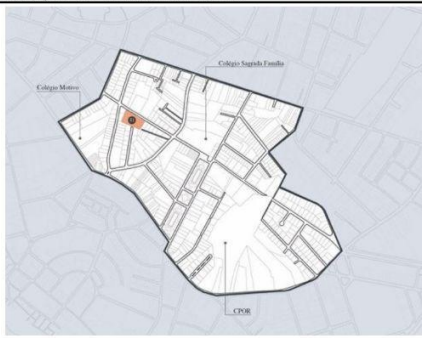


Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	-1	-1
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	-1	-1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Número de pavimentos	-1	-1
	Localção da Torre		-1	-1	
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			-1	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet			-1	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	-16,00	-7,00



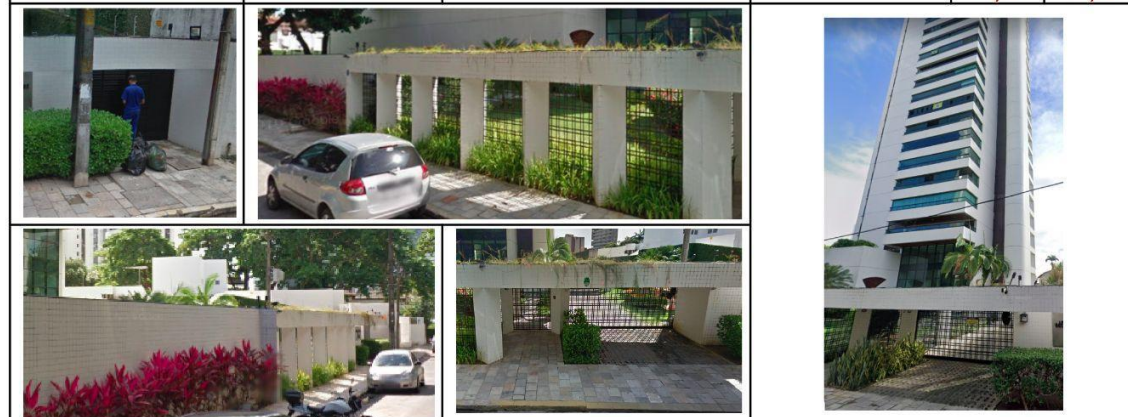
Nome do edifício: **Parque das Acácias, 2005**

Localização: **Rua Irmã Maria David, 155**

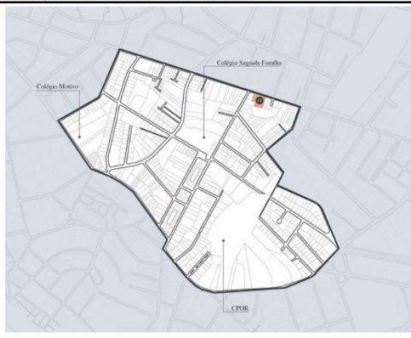


Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Alexandre de Castro e Silva e Paulo Roberto**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	0,91	0,91
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Locação	Escala do Prédio	Lixeira	1	1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Locação da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
			Piscina	-1	-
Pista de Cooper			-1	-	
Brinquedoteca			0	-	
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	- 1,09	+ 4,91



Nome do edifício: **Sobrado Gilberto Freyre, 2015**
 Localização: **Estrada do Encanamento, 719**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteta Yara Scherb**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02
		

Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	2,70	2,70
		Caixa Mural do Lote	Janela	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Muro	1	1
			Acesso Veículos	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Lixeira	-1	-1
			Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	-1	-
			Churrasqueira	-1	-
			Quadra/Campo	-1	-
			Playground	-1	-
Piscina	-1	-			
Pista de Cooper	0	-			
Brinquedoteca	-1	-			
Espaço Gourmet	0	-			
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	-1	-1
			Escada	-1	-1
			Jardim	1	1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	1	1
			Continuidade	1	1
TOTAL				- 9,00	- 4,00



Nome do edifício: **Jardim das Ubaias, 2013**
 Localização: **Estrada das Ubaias, 685**
 Responsáveis Técnicos: **Arquiteto Marcílio Paraíso**

Localção do Prédio no Bairro		Imagem 01	Imagem 02		
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	1,7	1,7
			Janela	-1	-1
		Caixa Mural do Lote	Muro	1	1
			Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	-1	-1
	Localção	Escala do Prédio	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	-1	-1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Sala de Ginástica	0	-
			Salão de Festas	-1	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
			Playground	-1	-
Piscina			-1	-	
Pista de Cooper			0	-	
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Brinquedoteca	0	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	-1	-1
			Antecâmara	-1	-1
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Escada	0	0
			Jardim	-1	-1
			Largura	1	1
			Vegetação	-1	-1
			Acessibilidade	-1	-1
			Continuidade	1	1
			TOTAL	- 12,00	- 9,00

Nome do edifício: **Raphael Monte, 2023**
 Localização: **Rua César Loureiro, 70**
 Responsáveis Técnicos: **Arquitetos Laís Muliterno Reis**

Localção do Prédio no Bairro	Imagem 01	Imagem 02			
					
Matriz de Análise					
Dimensão	Categoria	Itens de Análise	Atributo	Autossuficiência	
				Com	Sem
Espaço Privado	Interface	Caixa Mural do Edifício	Varanda	2,67	2,67
		Caixa Mural do Lote	Janela	1	1
			Muro	1	1
	Localção	Escala do Prédio	Acesso Veículos	-1	-1
			Lixeira	1	1
	Autossuficiência	Espaços de Lazer	Nº de Pavimentos	-1	-1
			Localção da Torre	1	1
			Sala de Ginástica	-1	-
			Salão de Festas	0	-
			Salão de Jogos	0	-
			Churrasqueira	0	-
			Quadra/Campo	0	-
	Playground	0	-		
Transição Público / Privado	Transição	Espaços de Transição	Piscina	-1	-
			Pista de Cooper	0	-
Espaço Público	Entorno Imediato	Calçada	Brinquedoteca	-1	-
			Espaço Gourmet	0	-
			Guarita	-1	-1
			Espaço de Espera	1	1
			Antecâmara	1	1
			Escada	0	0
			Jardim	1	1
			Largura	1	1
			Vegetação	1	1
			Acessibilidade	1	1
			Continuidade	1	1
TOTAL				+ 7,57	+ 10,57
					
					