



# CARACTERIZAÇÃO DE ITENS DE LAZER NOS MEZANINOS DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES

**TOLEDO, Alexandre**

FAU/UFAL, e-mail: alexandre.toledo@fau.ufal.br

**CAVALCANTE, Marta**

FAU/UFAL, e-mail: martacristinaarquitetar@gmail.com

## RESUMO

Trata-se de pesquisa de mestrado concluída no DEHA/FAU/UFAL. A oferta de itens de lazer pelos edifícios multifamiliares altos tem sido uma constante, possivelmente como resposta à crescente violência urbana e à redução da oferta de espaços de lazer públicos seguros. Desde 1992, o código de edificações de Maceió/AL permite a utilização do pavimento mezanino de uso comum, com ocupação de até 50% da lâmina do pavimento tipo, sem contar na aplicação dos índices urbanísticos. O objetivo é caracterizar a diversidade de itens de lazer presente nos edifícios multifamiliares que apresentam o pavimento mezanino. Selecionaram-se 3 edifícios multifamiliares com mezanino, do período de 2010 a 2015, por meio de portfólios disponíveis na internet. Verificaram-se quais os ambientes e grupamentos de lazer, além das respectivas áreas que ocupam. Todos os mezaninos dos 3 edifícios são ocupados integralmente com ambientes de lazer; porém, os pilotis também apresentam ambientes de lazer. Conclui-se que os mezaninos não são suficientes para comportarem todos os itens de lazer dos edifícios multifamiliares, mas que sua ocupação efetiva serve para ampliar o número de vagas de garagem nos pilotis.

**Palavras-chave:** Edifício multifamiliar, Pavimento mezanino, Espaços de lazer.

## ABSTRACT

*This is a master's research completed at DEHA/FAU/UFAL. The supply of leisure items by tall multifamily buildings has been a constant, possibly in response to growing urban violence and the reduction of the supply of safe public spaces. Since 1992, the building code of Maceió / AL has allowed the use of mezzanine flooring in common use, occupying up to 50% of the typical flooring slab, not counting the application of urban rates. The objective is to characterize the diversity of leisure items present in the multifamily buildings that present the mezzanine floor. Three multifamily buildings with mezzanine were selected from the period from 2010 to 2015 through portfolios available on the Internet. It was verified which the environments and groups of leisure, besides the respective areas that occupy. All the mezzanines of the 3 buildings are fully occupied with recreational environments; however, pilotis also present recreational environments. It is concluded that the mezzanines are not enough to accommodate all the leisure items of the multifamily buildings, but that their effective occupation serves to increase the number of parking spaces in the pilotis.*

**Keywords:** Tall multifamily buildings, mezzanines, leisure facilities.

## 1 INTRODUÇÃO

A oferta de itens de lazer nos edifícios multifamiliares altos tem sido uma constante, possivelmente como resposta à crescente violência urbana e à redução da oferta de espaços de lazer públicos seguros (CAVALCANTE, 2016).

O lazer é de fundamental importância para o ser humano, não importa a idade nem a classe social. Engloba tanto o descanso quanto a prática de

algo prazeroso, quando não há a obrigação de fazê-lo (KOSHAR, 2002; HAWORTH; VEAL, 2004). O lazer é essencial para uma vida saudável; a sua falta leva as pessoas ao cansaço físico e mental que as prejudica em todas as suas esferas sociais (DUMAZEDIER, 2008; VERMA; LARSON, 2003).

A Declaração dos Direitos Humanos das Nações Unidas (1948) estabeleceu no Artigo 24 que cada indivíduo tem "o direito de descanso e lazer, incluindo a limitação razoável de horas de trabalho e férias periódicas remuneradas". A Convenção das Nações Unidas sobre os Direitos da Criança (1989) estabeleceu "...o direito da criança ao descanso e ao lazer, a participar de atividades lúdicas e recreativas apropriadas à idade da criança e a participar livremente da vida cultural e das artes" (EDGINTON, 2009).

Os edifícios verticais multifamiliares com guaritas, muros, câmeras, vigias durante as 24 horas do dia e com várias opções de entretenimento em suas áreas protegidas fazem parte da arquitetura do medo, que separa os moradores da cidade, dos excluídos que ocupam seus espaços marginais (BAUMAN, 2009; ELLIN, 1997; KNEBEL, 2017).

Algumas pesquisas, desenvolvidas em universidades do Sudeste e do Sul do Brasil (NIGRI, 2006; NASSIF, 2009; SAMPAIO, 2010; GAVIÃO, 2012; MARTYN, 2008; ABREU, 2016; BEZ, 2017), investigaram as áreas de lazer condominiais; contudo, nenhuma delas tratou do lazer nos mezaninos.

Desde 1992, o código de edificações de Maceió/AL permite a utilização do pavimento mezanino de uso comum, com até 50% da área da lâmina do edifício, sem contar como pavimento, para efeito de aplicação dos índices urbanísticos (PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ, 1992).

O objetivo do presente artigo é caracterizar a diversidade de itens de lazer presente nos edifícios multifamiliares que apresentam o pavimento mezanino, visando entender a efetiva utilização desse pavimento como estratégia projetual nos edifícios desse período, presentes na orla litorânea na cidade de Maceió.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Selecionaram-se os 3 únicos edifícios multifamiliares verticais que apresentam itens de lazer no pavimento mezanino, de uma amostra de 31 edifícios e condomínios verticais multifamiliares de 6 construtoras que atuam em Maceió/AL, no período de 2010 a 2015, por meio de portfólios disponíveis na internet.

Levantaram-se as plantas dos pavimentos em CAD com as construtoras e realizaram-se visitas *in loco* de reconhecimento em todos os 3 edifícios.

Verificaram-se quais os itens de lazer existentes e em quais grupamentos de lazer (infantil, juvenil, adulto e compartilhado) se enquadravam, além das respectivas áreas construídas de cada um deles.

### 3 O LAZER NOS MEZANINOS DOS EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES

#### 3.1 Ambientes de lazer no edifício Double

O edifício Double enquadra-se na faixa de UH de 151m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup> (Índice de Velocidade de Vendas) e tipologia de apartamentos de 3 e 4 dormitórios (nas coberturas).

Apresenta 7 ambientes de lazer, de todos os quatro grupos de lazer, sendo 5 no mezanino e 2 no pilotis (Quadro 1, Figura 1). As áreas de lazer correspondem a 188,89m<sup>2</sup>.

Quadro 1 – Distribuição dos ambientes de lazer no edifício Double

LAZER INFANTIL						LAZER JUVENIL					7 AMBIENTES		
Piscina infantil	Play ground	Brinquedoteca	Berçário	Mini golfe	xadrez/dama	sala de estudos	ateliê de arte	lan house	espaço teen	garage band			
LAZER ADULTO													
Piscina adulto	Piscina coberta	Piscina relax	Sena dinho	sauna	Spa zen	Espaço fitness	Ginástica	Home office	Lounge praia	Espaço mulher	bar	Pista de cooper	Redário
LAZER COMPARTILHADO													
Terraço descob.	Churrasqueira	Espaço gourmet	Sal. festas fechado	Sal. festas open	praça	Salão de jogos	Poliesportiva	Vôlei de praia	Home cine				
LOCALIZAÇÃO DOS AMBIENTES	COBERTURA	MEZANINO	PILOTIS/TÉRREO				SUBSOLO		OUTROS				
	0	5	2				0		0				

Fonte: Autores (2019)



Figura 1 – Plantas do pilotis e do mezanino do edifício Double

Fonte: Autores (2019)

O ambiente brinquedoteca, do grupo lazer infantil e praça, do grupo lazer compartilhado, ocorrem no pavimento térreo/pilotis. O ambiente sala de estudos, do grupo lazer juvenil, os ambientes espaço *fitness* e *home office*, do grupo lazer adulto, e os ambientes espaço gourmet e salão de jogos, do grupo lazer compartilhado, ocorrem no pavimento mezanino. (Figura 2)



Espaço Gourmet



Sala de Estudos



Espaço Fitness



Home Office

**Figura 2 – Áreas de lazer do Ed. Double - Mezanino**

Fonte: <http://www.v2construcoes.com.br/double/perspectivas/> (2015)

A maior parte do pilotis do edifício Double é utilizada para vagas de garagem, mesmo fora da projeção da lâmina do edifício. Apenas a praça e a brinquedoteca se localizam no pilotis.

### 3.2 Ambientes de lazer no edifício Cádiz

O edifício Cádiz enquadra-se na faixa de UH de 101m<sup>2</sup> a 150m<sup>2</sup> (Índice de Velocidade de Vendas) e tipologia de apartamentos de 3 dormitórios.

Apresenta apenas 3 ambientes de lazer, nenhum ambiente do grupo lazer juvenil, sendo 1 no mezanino e 2 no pilotis (Quadro 2; Figura 3). As áreas de lazer correspondem a 275,18m<sup>2</sup>.

**Quadro 2 – Distribuição dos ambientes de lazer no edifício Cádiz**

LAZER INFANTIL					LAZER JUVENIL					3 AMBIENTES			
Piscina infantil	Play ground	Brinquedoteca	Berçário	Mini golfe	xadrez/dama	sala de estudos	ateliê de arte	lan house	espaço teen	garage band			
LAZER ADULTO													
Piscina adulto	Piscina coberta	Piscina relax	Sena dinho	sauna	Spa zen	Espaço fitness	Ginástica	Home office	Lounge praia	Espaço mulher	bar	Pista de cooper	Redário
LAZER COMPARTILHADO													
Terraço descob.	Churrasqueira	Espaço gourmet	Sal. festas fechado	Sal. festas open	praça	Salão de jogos	Poliesportiva	Vôlei de praia	Home cine				
<b>LOCALIZAÇÃO DOS AMBIENTES</b>	<b>COBERTURA 0</b>		<b>MEZANINO 1</b>			<b>PILOTIS/TERREO 2</b>		<b>SUBSOLO 0</b>		<b>OUTROS 0</b>			

Fonte: Autores (2019)



**Figura 3 – Plantas do pilotis e do mezanino do edifício Cádiz**

Fonte: Autores (2019)

Os ambientes piscina infantil, do grupo lazer infantil, e piscina adulto, do grupo lazer adulto, separados por um septo de alvenaria, ocorrem no pavimento térreo/pilotis. O ambiente salão de festas, do grupo lazer compartilhado, ocorre no pavimento mezanino (Figura 4).



Salão de festas

**Figura 4 – Área de lazer do Ed. Cádiz - Mezanino**

Fonte: Autora (2015)

A maior parte do pilotis do edifício Cádiz é utilizada para vagas de garagem, mesmo fora da projeção da lâmina do edifício. Apenas as piscinas adulto e infantil se localizam no pilotis.

### 3.3 Ambientes de lazer no edifício One

O edifício One enquadra-se na faixa de UH de 101m<sup>2</sup> a 150m<sup>2</sup> (Índice de Velocidade de Vendas) e tipologia de apartamentos de 3 e 4 dormitórios (nas coberturas).

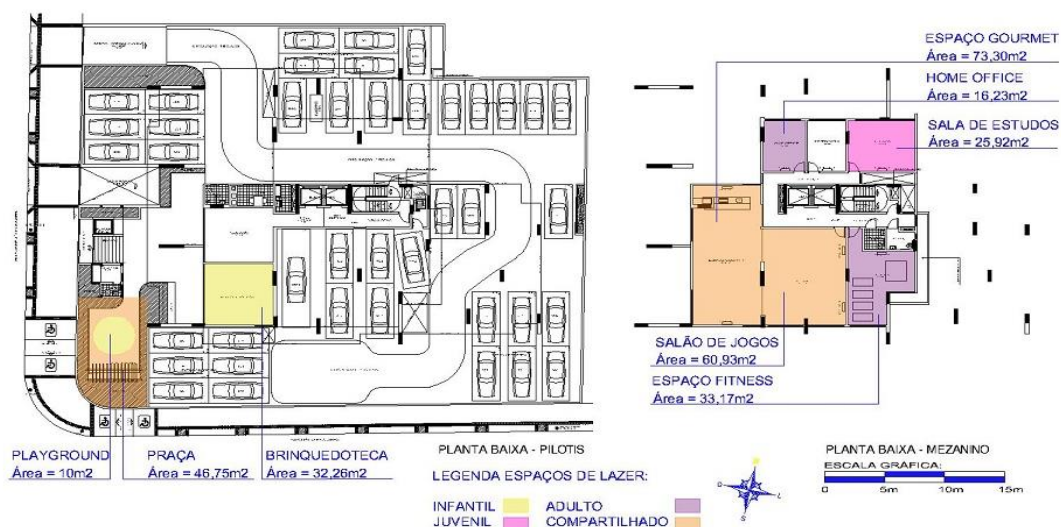
Apresenta 8 ambientes de lazer, de todos os quatro grupos de lazer, sendo 5 no mezanino e 3 no pilotis (Quadro 3; Figura 5). As áreas de lazer correspondem a 298,56m<sup>2</sup>.



**Quadro 3 – Distribuição dos ambientes de lazer no edifício One**

LAZER INFANTIL					LAZER JUVENIL					8 AMBIENTES			
Piscina infantil	Play ground	Brinquedoteca	Berçário	Mini golfe	xadrez/dama	sala de estudos	ateliê de arte	lan house	espaço teen	garage band			
LAZER ADULTO													
Piscina adulto	Piscina coberta	Piscina relax	Sena dinho	sauna	Spa zen	Espaço fitness	Ginástica	Home office	Lounge praia	Espaço mulher	Bar	Pista de cooper	Redário
LAZER COMPARTILHADO													
Terraço descob.	Churrasqueira	Espaço gourmet	Sal. festas fechado	Sal. festas open	praça	Salão de jogos	Poliesportiva	Vôlei de praia	Home cine				
LOCALIZAÇÃO DOS AMBIENTES		COBERTURA 0		MEZANINO 5		PILOTIS/TERREO 3		SUBSOLO 0		OUTROS 0			

Fonte: Autores (2019)



**Figura 5 – Plantas do pilotis e do mezanino do edifício One**

Fonte: Autores (2019)

Os ambientes playground e brinquedoteca, do grupo lazer infantil, e a praça do grupo lazer compartilhado, ocorrem no pavimento térreo/pilotis. Os ambientes espaço fitness e home office, do grupo lazer adulto, e os ambientes espaço gourmet e salão de jogos, do grupo lazer compartilhado, ocorrem no pavimento mezanino (Figura 6).

A maior parte do pilotis do edifício One é utilizada para vagas de garagem, mesmo fora da projeção da lâmina do edifício. Apenas a brinquedoteca, o playground e a praça se localizam no pilotis.



Espaço Gourmet

Salão de jogos



Sala de Estudos

Home Office

### Figura 6 – Áreas de lazer do Ed. One - Mezanino

Fonte: <http://v2construcoes.com.br/one/perspectivas/> (2015)

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste artigo caracterizaram-se os itens de lazer dos mezaninos dos 3 únicos edifícios multifamiliares altos, construídos na cidade de Maceió/AL, de uma amostra de 31 edifícios e condomínios verticais com oferta de áreas de lazer.

Todos os mezaninos dos 3 edifícios são ocupados integralmente com itens de lazer; porém, os pavimentos pilotis/térreos também apresentam ambientes de lazer. Predominaram ambientes de lazer do grupo compartilhado, ocupando área equivalente de 60 a 65%; seguido pelo lazer adulto, ocupando área equivalente de 16 a 24% do total dos itens de lazer.

Conclui-se que os pavimentos mezaninos só estão presentes nos edifícios multifamiliares altos isolados e que não são suficientes para comportarem todos os itens de lazer desses edifícios, mas que sua ocupação efetiva serve para ampliar o número de vagas de garagem nos pilotis.

A pesquisa deverá ser ampliada para outros edifícios com mezaninos de outros períodos e construtoras, visando verificar se é uma expressão da arquitetura local.

## AGRADECIMENTOS

À CAPES, pelo apoio recebido, mediante concessão de bolsa de mestrado.

## REFERÊNCIAS

- ABREU, C. M. H. M. de. **Lugares do brincar na infância urbana: análise do ambiente e do comportamento infantil em áreas de lazer de edifícios residenciais multifamiliares em Porto Alegre-RS**. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.
- BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BEZ, R. M. **Diretrizes para a qualificação de espaços de lazer de uso coletivo em edifícios residenciais multifamiliares em Florianópolis: um estudo fenomenológico**. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.
- COUTINHO, M. C. C. **O mercado imobiliário vende felicidade?** Caracterização das áreas de lazer dos edifícios verticais multifamiliares em Maceió - AL (2010-2015). 2016. Dissertação (Mestrado em Dinâmica do Espaço Habitado) -

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió.

DUMAZEDIER, Joffre. **Sociologia empírica do lazer**. São Paulo: Perspectiva: SESC, 2008.

EDGINTON, Christopher R. World leisure: enhancing the human condition. **The Sport Journal**. Vol. 12, No. 3. Summer 2009.

ELLIN, Nan (Org.). **Architecture of fear**. New York, 1997.

GAVIÃO, M. M. F. **Muito além do pavimento térreo: as áreas de lazer no mercado imobiliário em São Paulo**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

HAWORTH, John T.; VEAL, A. J. (Org.). **Work and leisure**. New York: Routledge, 2004.

KNEBEL, N. M. P. **Questão urbana, seletividade penal e arquitetura do medo: a gentrificação do Humaitá em Porto Alegre - RS**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade La Salle, Canoas.

KOSHAR, Rudy (Org.). **Histories of leisure**. New York: Berg, 2002.

MARTYN, M. L. **Estágios no ciclo de vida familiar e utilização de áreas de lazer em condomínios residenciais**. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

NASSIF, J. K. **Áreas de lazer de edifícios residenciais de classe média: década de 1980 a 2007**. 2009. 156 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

NIGRI, M. R. **Um estudo sobre as tipologias de áreas de lazer em edifícios multifamiliares contemporâneos no Rio de Janeiro**. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ. **Lei n.4.138/1992**. Dá nova redação a dispositivos das leis municipais 3537, de 23/12/85, 3943 de 09/11/91 e 4057 de 23/08/91 e estabelece outras providências.

SAMPAIO, G. B. D. do A. **Condomínios verticais residenciais na Cidade de São Paulo (2000-2008): condomínios clube**. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

VERMA, Suman; LARSON, Reed (Org.). **Examining adolescent leisure time across cultures: developmental opportunities and risks**. San Francisco: Jossey-Bass, 2003.