



FUNDAÇÃO EDSON QUEIROZ
UNIVERSIDADE DE FORTALEZA – UNIFOR
MESTRADO PROFISSIONAL EM CIÊNCIAS DA CIDADE

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública
em Edifícios Comerciais



Discente: Eduardo Bezerra Gomes de Albuquerque
Orientação: Dra. Cristina Maria Eleme Romcy
Fortaleza, 2020

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

1 INTRODUÇÃO

Problemática

Espaços públicos

é uma tarefa única do poder público
é possível depender, em certa medida, sua
provisão através da **Iniciativa Privada**



Desenvolvimento econômico

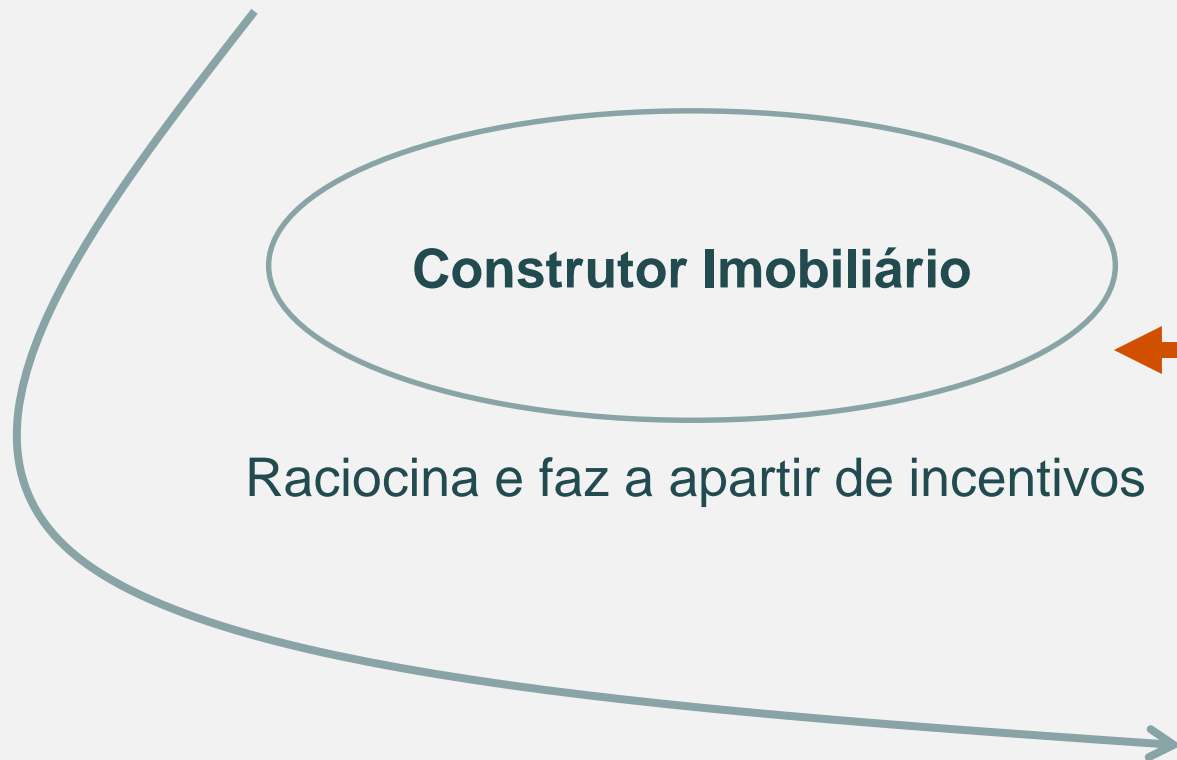
Construtor Imobiliário

Raciocina e faz a partir de incentivos

Visualizar Benefícios
diretos ao empreendedor



**Portanto, como o poder público pode induzir uma
melhor forma urbana através de incentivos
construtivos?**



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

1 INTRODUÇÃO

Contextualização

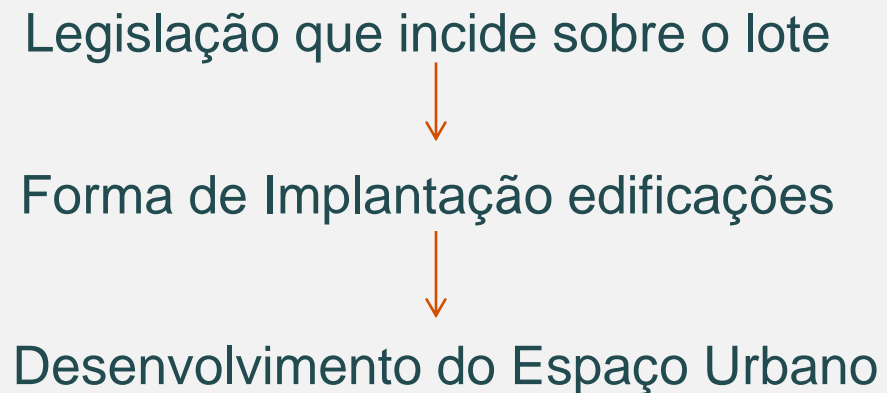


Figura: Foco objeto isolado x entorno.

individual

Maioria dos casos presentes no mercado imobiliário de Fortaleza

↓
isolado



Empreendimento prolongamento do espaço público existente

↓
entorno

coletivo

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

1 INTRODUÇÃO

Objetivo

Auxiliar na tomada de decisão sobre a escolha por projetos arquitetônicos de edifícios comerciais cujas implantações sejam determinadas pelo conceito de Fruição Pública (FP) no pavimento térreo.

Gentileza Urbana sem deixar de lado o retorno financeiro.

Construir um parâmetro urbanístico eficaz para indução e adoção do conceito de FP em edifícios comerciais.

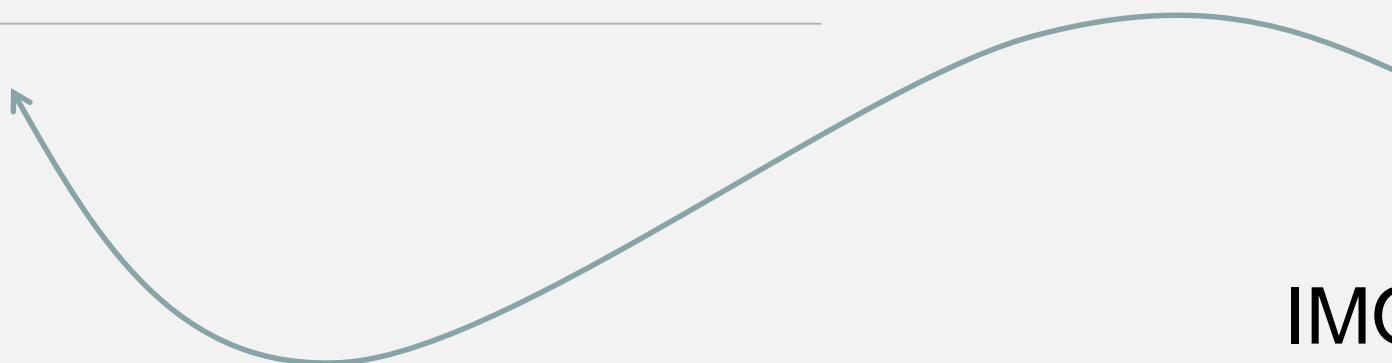
O Construtor - Incorporador
tomada de decisões objetivas e
fundamentadas



PROMOVER GENTILEZA URBANA
CIDADE MAIS HUMANA ABERTA A
COLETIVIDADE



**ÊXITO
IMOBILIÁRIO**
Cidade Produtiva



1 INTRODUÇÃO

Objetivos Específicos

- **Elencar os benefícios** que a aplicação destes conceitos trazem para a cidade assim como para o construtor e incorporador da cidade de Fortaleza;
- **Reconhecer critérios** importantes de implantação, levando em consideração a potencialidade de criação de áreas de uso coletivo, fluidez espacial e visual, segurança, caminhabilidade, conforto ambiental, promoção de áreas verdes, valorização da edificação no mercado imobiliário;
- **Estimular o desenvolvimento socioeconômico** - harmonia: entre a **arquitetura e a cidade**, entre o **poder público e a iniciativa privada**.
- **Familiaridade** com a legislação urbana através dos dados fornecidos pela plataforma desenvolvida para smartphones.

Protótipo de aplicativo para dispositivos mobiles



Praticidade de aplicação do conceito de FP

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

1 INTRODUÇÃO

Metodologia

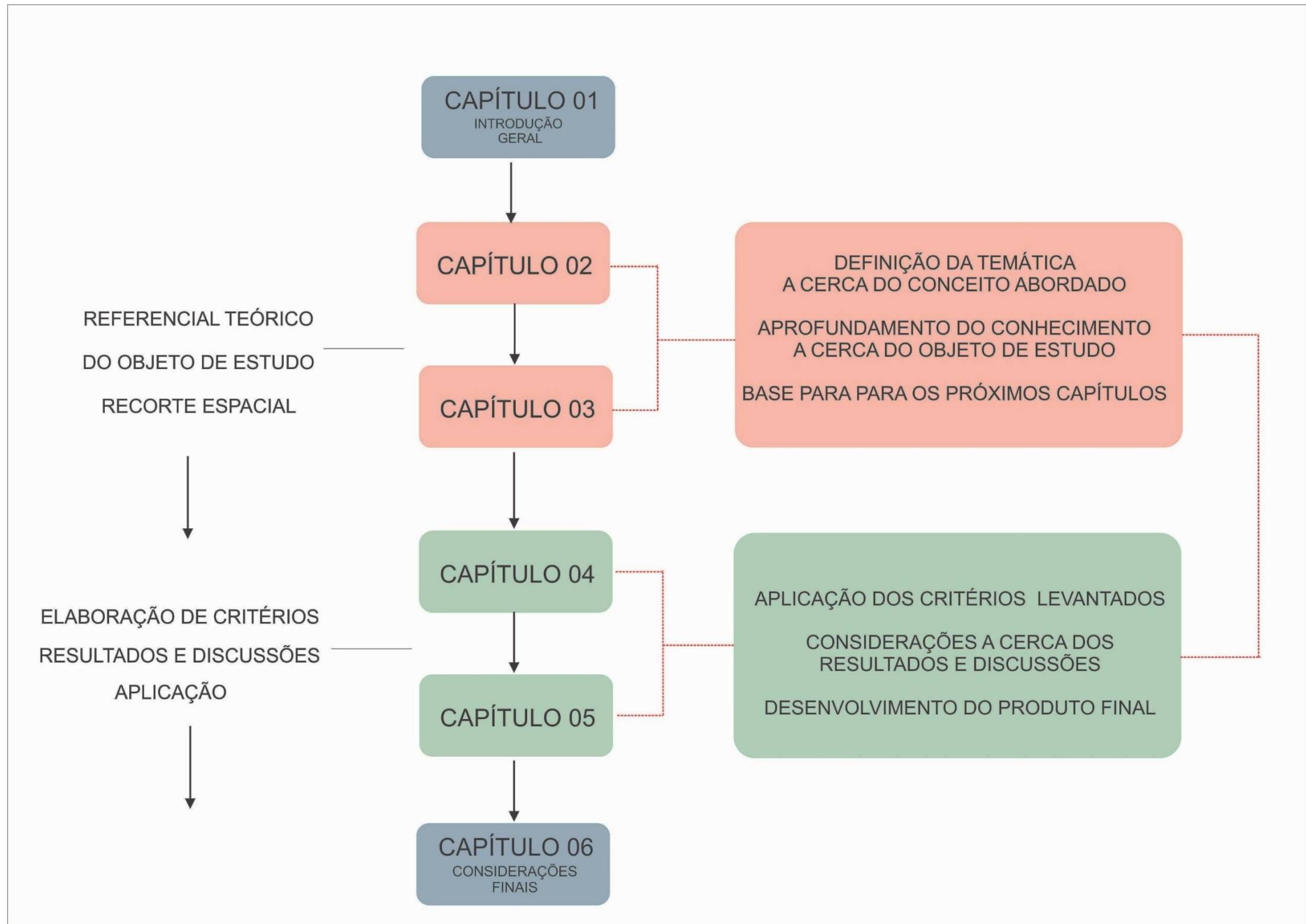
- **Levantamento bibliográfico e documental;** ← → Aprofundamento sobre o tema Espaço Público x Iniciativa Privada
- **Pesquisa de campo;** ← → A fim de registrar os tipos de terrenos e coletar exemplos de empreendimentos já existentes no mercado imobiliário de Fortaleza e como eles desenham a produção do espaço urbano.
- **Aprofundamento da legislação;** ← → Estudo da legislação de Fortaleza e outras cidades - parâmetros urbanísticos possíveis.
- **Coleta de dados;** ← → Com corretores imobiliários, construtoras e incorporadoras atuantes no mercado.
- **Utilização de softwares 3D;** ← → Para modelagem das viabilidades arquitetônicas em plataforma 3D para tornar visível simulações arquitetônicas
- **Prototipação de aplicativo** ← → Uso da plataforma ferramenta de design e prototipação para a construção do aplicativo desenvolvido, tornando possível a concepção e visualização do produto.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

1 INTRODUÇÃO

Figura: Estrutura da pesquisa.



2 “A CIDADE COMO NEGÓCIO”

Decisões e Consequências Coletivas Thomas Schelling.



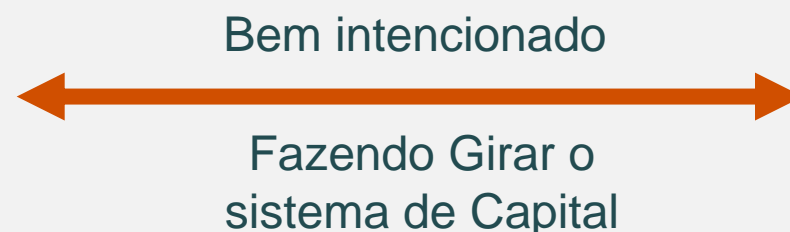
Edifício cercado - gerar um padrão de áreas segregadas na cidade ou prejuízos nos espaços públicos (NETTO, 2016).

Ex.:

O muro que ele escolhe para se proteger não deveria aumentar o risco de crimes nas ruas do entorno, mas é o que pode fazer ao desestimular a presença de pedestres.

Quando alguém usa seu veículo para ir ao trabalho, certamente ele não deseja contribuir com o engarrafamento, mas assim o faz.

Decisão tomada por
um Incorporador
Imobiliário



Implicações urbanas

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Cenário do Mercado Imobiliário

Netto 2016, Duas lógicas que marcam a produção imobiliária a partir de decisões individuais (Cidade e resultados)

I Produto arquitetônico:

- Verticalização
- Padronização
- Replicação

II

Interesse de Mercado:

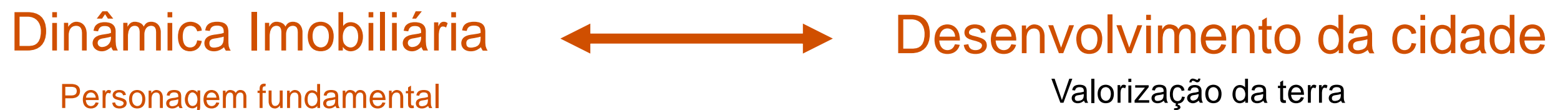
- Sensação de medo e Insegurança
- Busca por status e facilidades exclusivas
- Tipificação dos gostos
- Busca pela Proximidade aos similares

Forma urbana resultante da acumulação de soluções economicamente eficientes ao nível individual do produto imobiliário pode levar ao melhor desempenho urbano?

2.1 SISTEMA DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS TIPOLOGIAS IMOBILIÁRIAS COMO PRODUTO

- A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: a forma dos edifícios provém dos loteamentos e da compra de terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. (LEFEBVRE, 1999, p. 164).

Lógica da Decisão do Incorporador Imobiliário



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

2.1.2. Recuperação de mais-valia urbana

AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

MERCADO IMOBILIÁRIO



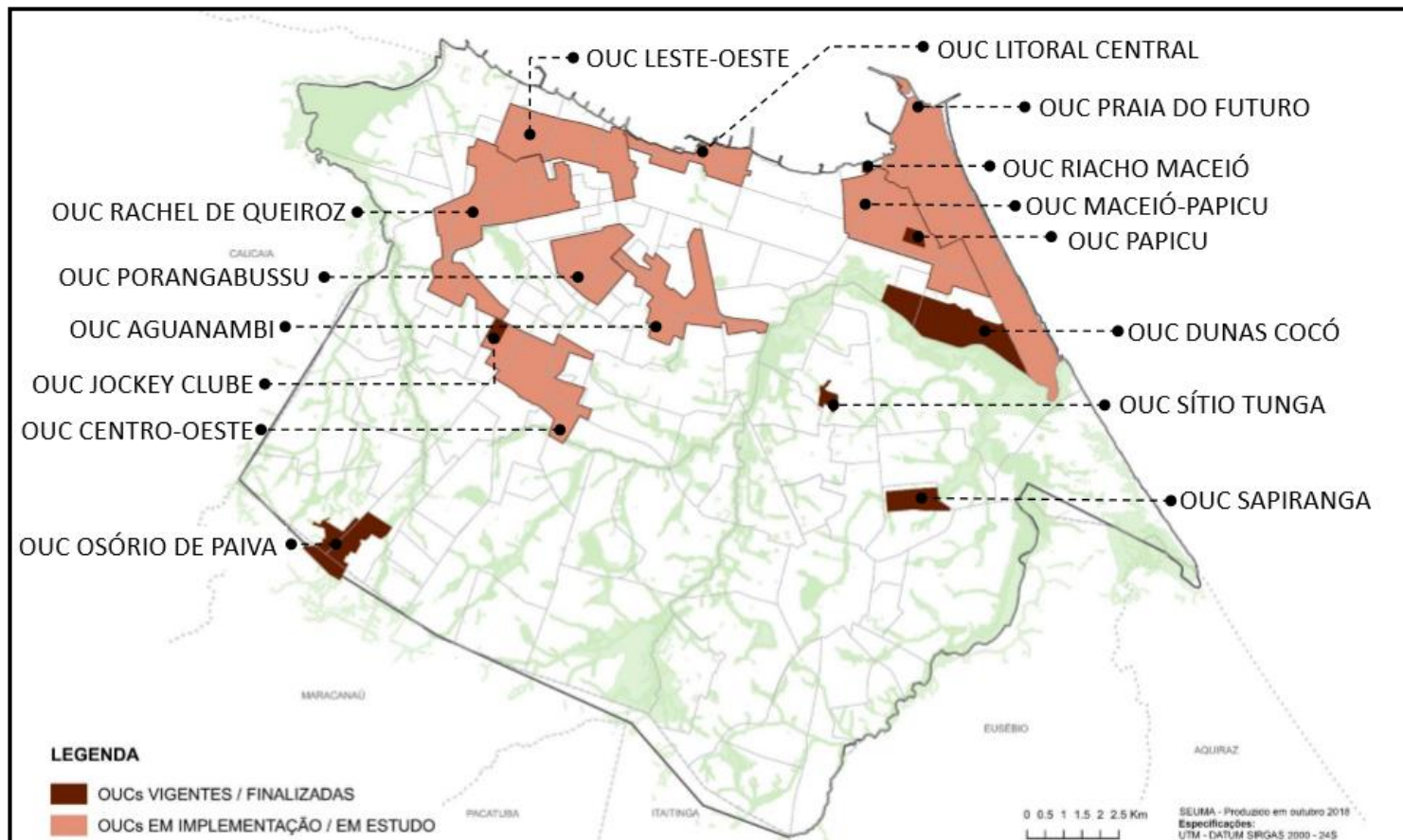
EDIFICAÇÃO X LOTE
Valorização da terra

PODER PÚBLICO



LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO
Investimentos públicos.

Figura: Mapa de Fortaleza e áreas destinadas a OUCs.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza – Apresentação Fortaleza Competitiva.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

•Art. 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, CONFORME DIRETRIZES GERAIS FIXADAS EM LEI, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (BRASIL, 1988, p.124)

ESTATUTO DA CIDADE

- “Art. 2.
- (...) IX – Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;” (BRAISL, Estatuto da Cidade, 2001, p. 1)




OUCs

Indução do Desenvolvimento Urbano

“Possibilidade de abranger os demais instrumentos do Estatuto da Cidade, como Outorga Onerosa, Transferência do Direito de Construir, além de abranger outros instrumentos tributários de mais valia já cobrados pelos municípios brasileiros como, por exemplo, IPTU, ITBI, ISS” (MUNIZ, 2018)

2.2 CONCEITO DE FRUIÇÃO PÚBLICA (FP) E USO PÚBLICO DO TÉRREO

Áreas Públicas em Lotes Privados

- Moura (2016), 
 - Lefébvre (1969), 
 - Figueiredo e Oliveira (2016) 
 - **Plano Diretor Estratégico de São Paulo**
- As áreas de **fruição** estimulam o protagonismo do espaço público na promoção da interação social e da vida comunitária em detrimento de áreas privadas voltadas ao lazer.
 - Obra “O direito à cidade” - movimento de transitar se torna, cada vez mais, tão importante quanto o de habitar.
 - livro (“Cidade e Movimento”,) afirmam que a criação de espaços de FP é de extrema importância para o estabelecimento de um modo de vida vinculado à escala local, estimulando as pessoas a caminharem e a usarem bicicletas, além de fortalecer o papel do espaço público enquanto interação social.
 - A área no térreo aberta à circulação de pedestres para o desenvolvimento de atividades sociais, culturais e econômicas. Para estimular sua aplicação também foram previstos **incentivos urbanísticos**. (PDE, 2014, p.38)

De certa forma a FP sociabiliza as áreas Privilegiadas de Infraestruturas

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

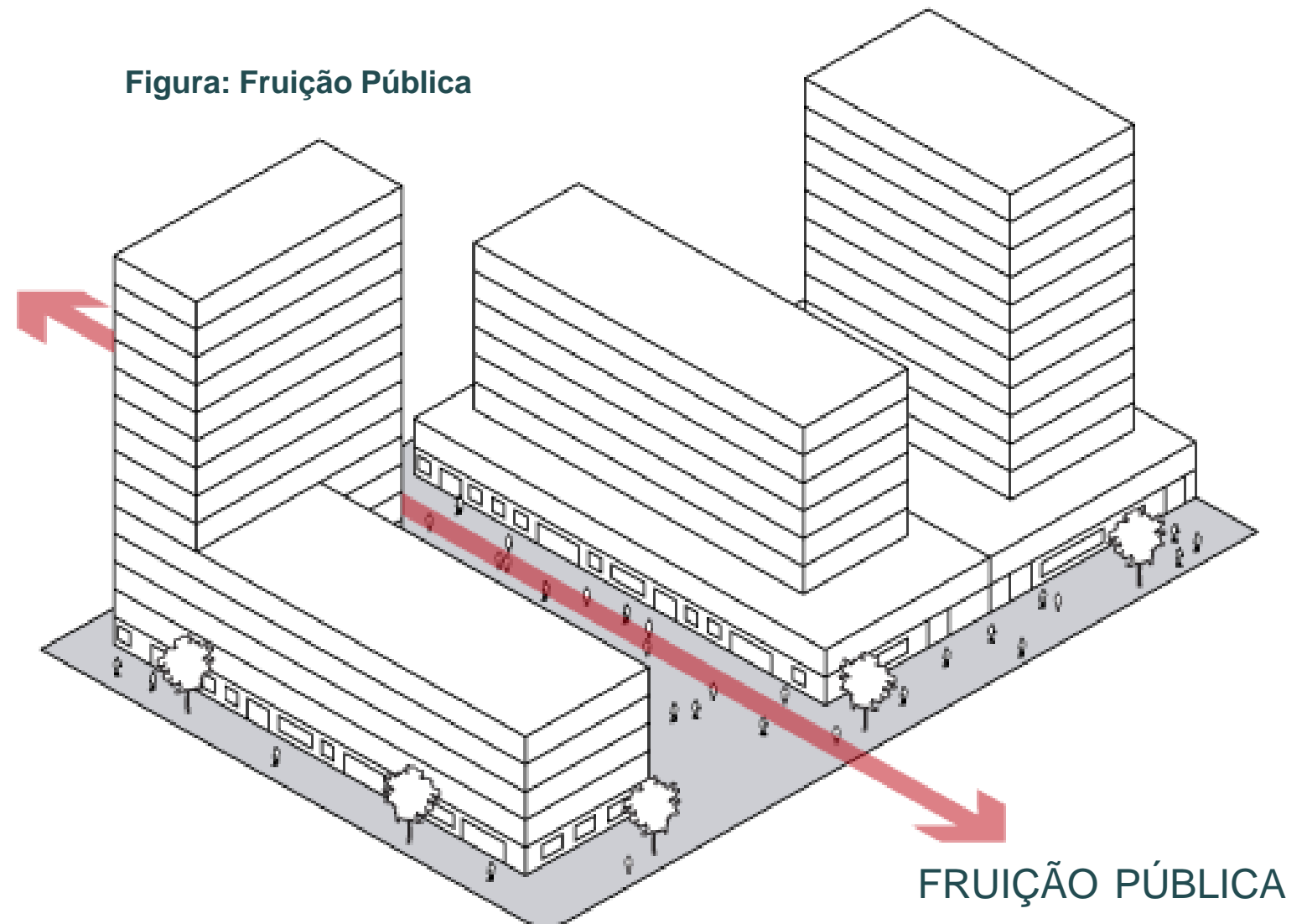
DEFINIÇÃO

Plano Diretor Estratégico de São Paulo

Fruição Pública de lotes privados, consiste em tornar de uso público áreas particulares, com o propósito de:

- Promover a qualificação urbana e ambiental,
- Proporcionar áreas de sociabilidade, ampliar calçadas,
- Diversificar usos e formas de implantação
- Aprimorar ambiência urbana;

Figura: Fruição Pública

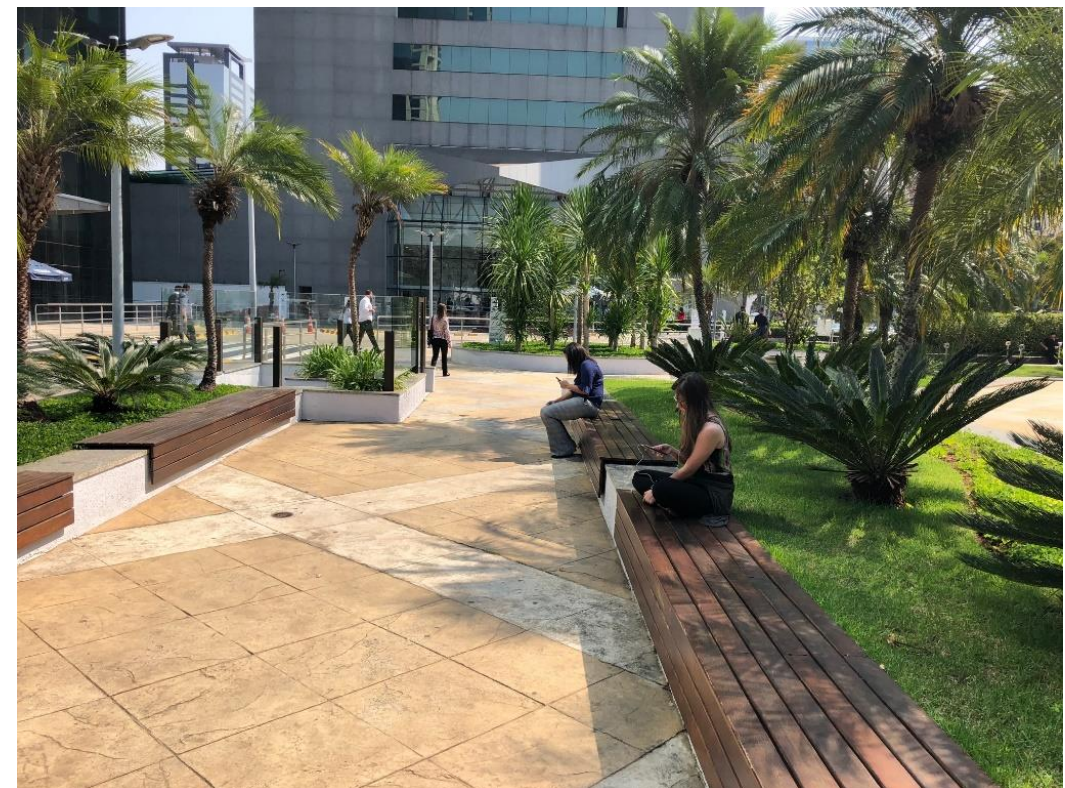


Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo (2014)

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figuras: Uso do solo de forma Coletiva e Pública



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

3 A PRODUÇÃO DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS COMO NEGÓCIO URBANO

Figura: Edifícios das lojas Marshal, Auditorium Building e Carson and Pirie



Fonte: wendycitychicago.com

- Edifícios de escritórios, principais elementos que conspiram para o surgimento dessa tipologia arquitetônica:
- Crescente demanda por terra urbana
- Atuação do mercado imobiliário;
- Tecnologia da construção e das comunicações;
- Crescimento e a organização das corporações. Vargas e Araújo (2014)

Figura: Edifício Larking Building, de Frank Lloyd Wright



Fonte: www.oris.hr

A experiência de Chicago e o Estilo Internacional como força de mercado (1930 – 1980).

SURGIMENTO DO CONCEITO: ESPAÇO CORPORATIVO

PRESENTE ATÉ OS DIAS ATUAIS – MERCADO IMOBILIÁRIO

NOVA LEGISLAÇÃO SE ADEQUA A NOVOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS E PRODUTOS

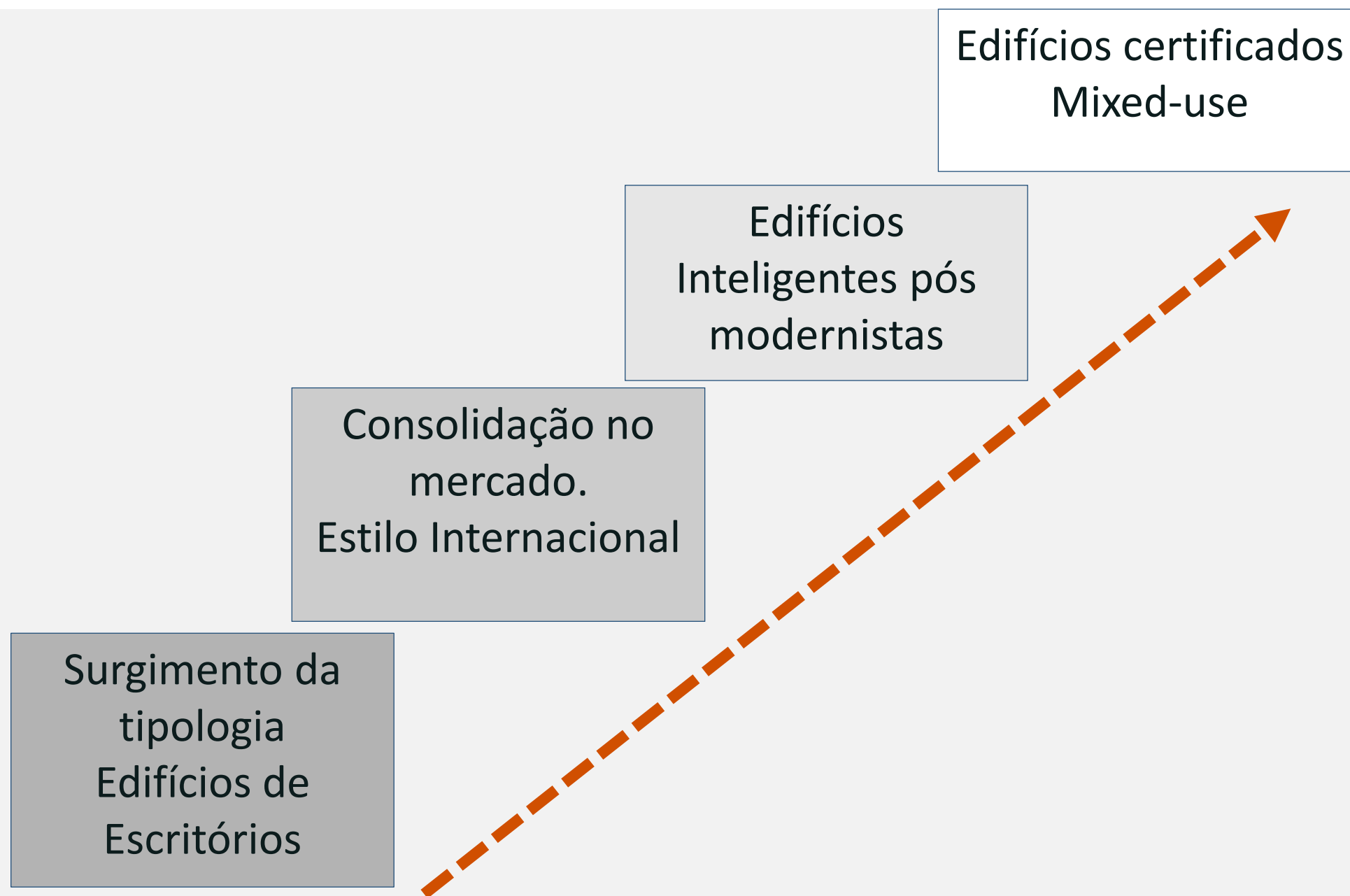
Figura: Edifício WAX Company



Fonte: www.archdaily.com.br

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais



EVOLUÇÃO DA TIPOLOGIA IMOBILIÁRIA

Vargas e Araújo (2014)

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

3 A PRODUÇÃO DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS COMO NEGÓCIO URBANO

Figura: Edifício Empire State Building

Legislação de Nova Iorque - 1916



Incentivo a verticalização



Legislação urbana

(A lei exigia que as lajes diminuíssem com a altura. Dessa maneira, os edifícios obtinham a forma piramidal.)



Influência na forma urbana



Fortalecimento dos edifícios de escritórios como produto de consumo imobiliário.

(VARGAS; ARAÚJO, 2014)



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

3.2 UM BREVE OLHAR HISTÓRICO SOBRE FORTALEZA E A EXPANSÃO DO SEU CENTRO DE NEGÓCIOS

Figura: Anúncio do Excelsior Hotel em jornal da época



Fonte: Soares (2019)

1818, Antonio José da Silva Paulet planta parcial da cidade.

1875, o arquiteto Adolfo Herbster - primeira expansão

1932, Código de Posturas, é o destaque do concreto armado a modernização da arquitetura

Década de 1950, novos produtos imobiliários, os quais foram financiados pelo Banco Nacional da Habitação. rápido crescimento populacional

1962 - Código Urbano, Lei nº 2004, elaborado pelo urbanista Hélio Modesto,

1963, Plano Diretor da Cidade de Fortaleza, Lei nº 2.128 na gestão do prefeito Cordeiro Neto

1970, Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza – PLANDIRF (1972)

1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza – PDDU-FOR.

2009, **Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza**, setorizando o Município em Macrozonas de Ocupação Urbana

DESTAQUE

Figura: Edifício dos Correios e Telégrafos



Fonte: Soares (2019)

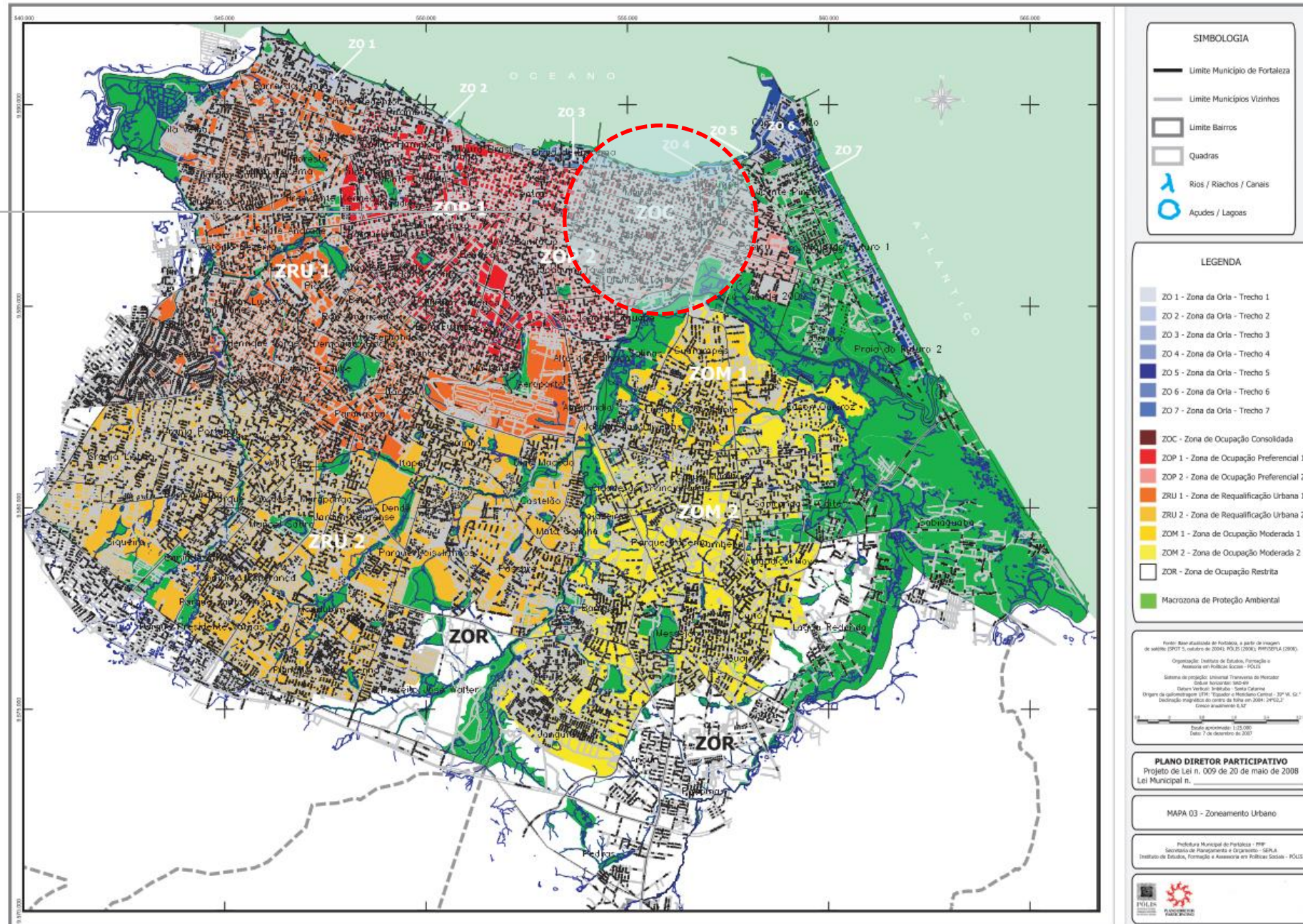
Muniz (2006), o novo plano se **antecipava ao Estatuto da Cidade**, pois falava em temas caros para a população que estão presentes no Estatuto atualmente, como o cumprimento da função social da propriedade e a garantia à execução da política urbana.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Mapa de Uso do Solo

ZOC: ←



Instrumentos passíveis de aplicação na ZOC : I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública, direito de preempção, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir, consórcio imobiliário, estudo de impacto de vizinhança (EIV), estudo ambiental (EA), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), instrumentos de regularização fundiária, outorga onerosa de alteração de uso.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

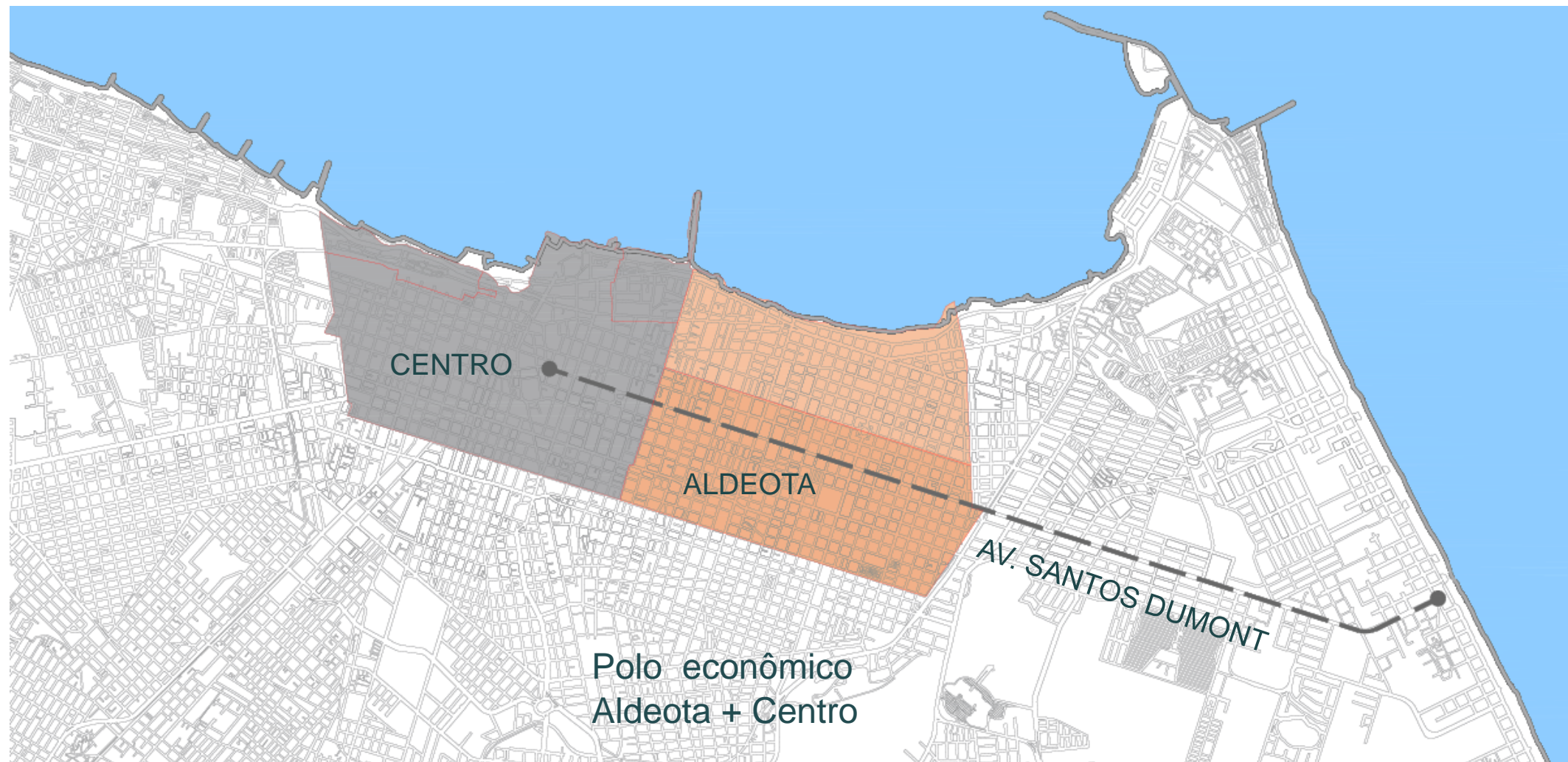
CRESCIMENTO DA MALAHA URBANA
(PLANO DIRETOR)

ENFRAQUECIMENTO
DO CENTRO
TRADICIONAL

VERTICALIZAÇÃO
CONCRETO ARMADO – SISTEMA CONSTRUTIVO

Figura: Marcação da
Av. Santos Dumont como eixo de ligação

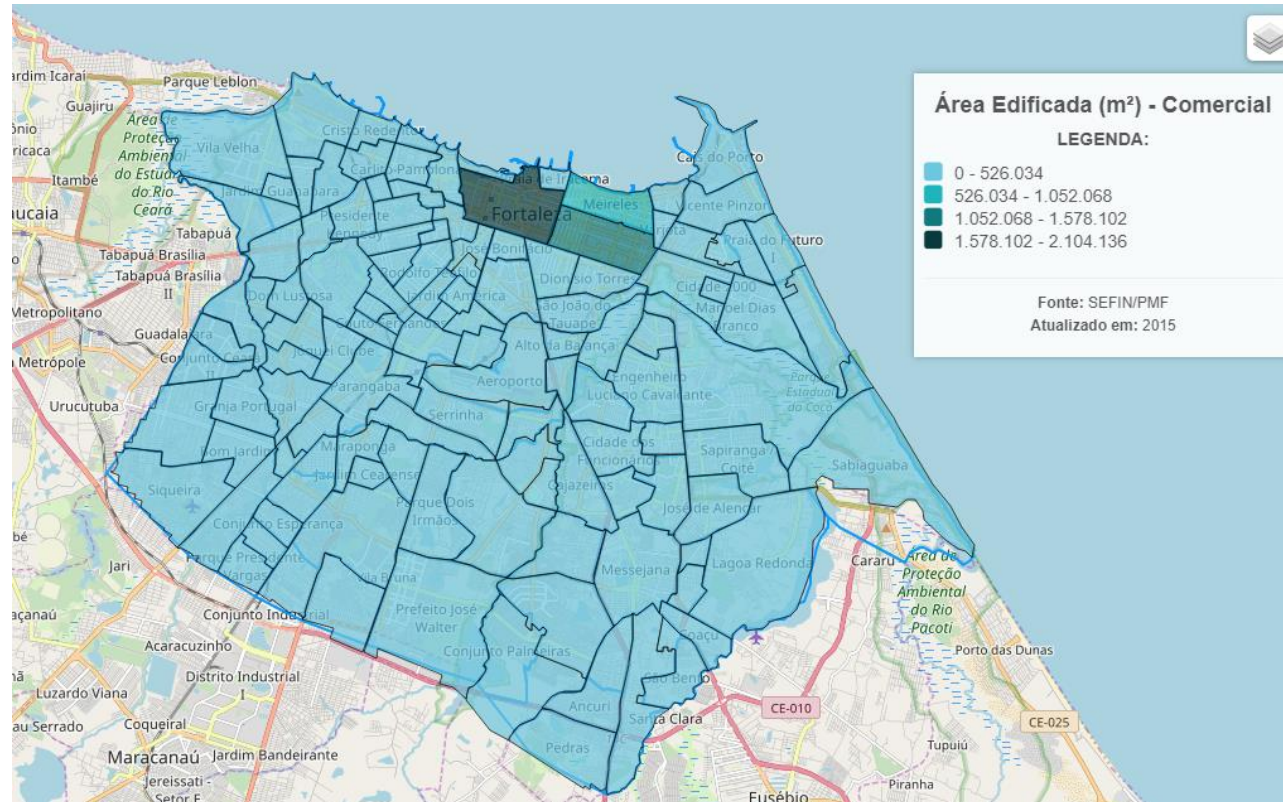
TIPOLOGIA
ED. COMERCIAIS



Fonte: Elaborado pelo autor

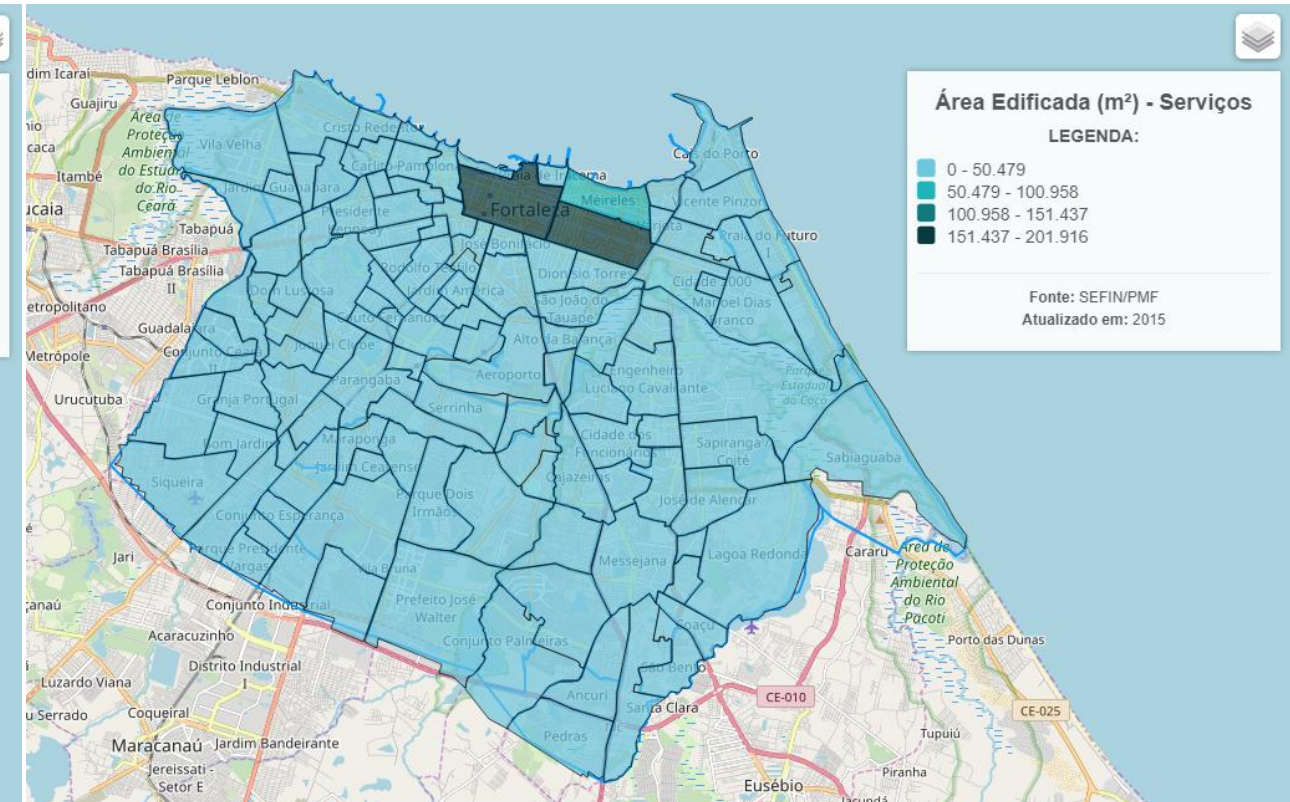
CENÁRIO DE FORTALEZA – ALDEOTA COMO PÓLO DE NEGÓCIOS

Figura: Bairros com a maior metragem de área edificada- uso comercial



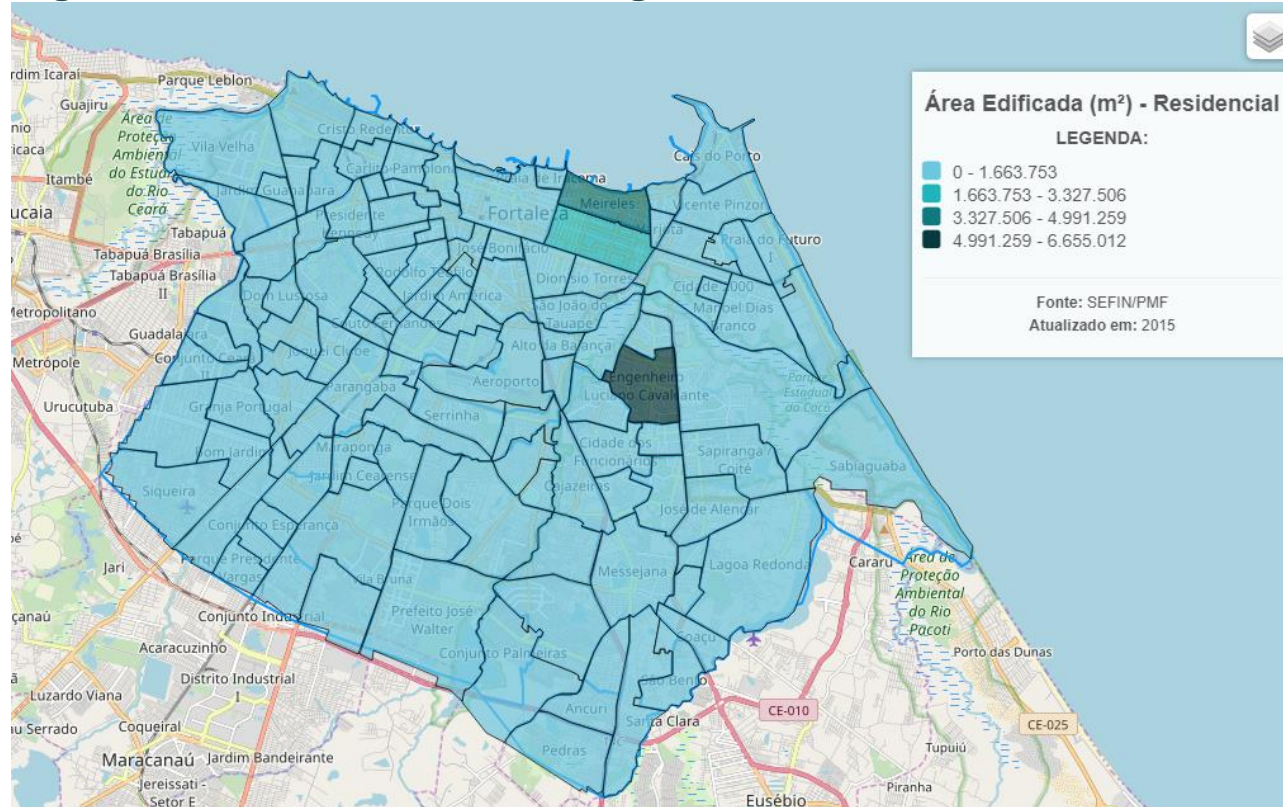
Fonte: www.mapas.fortaleza.ce.gov.br

Figura: Bairros com a maior metragem de área edificada- uso serviços



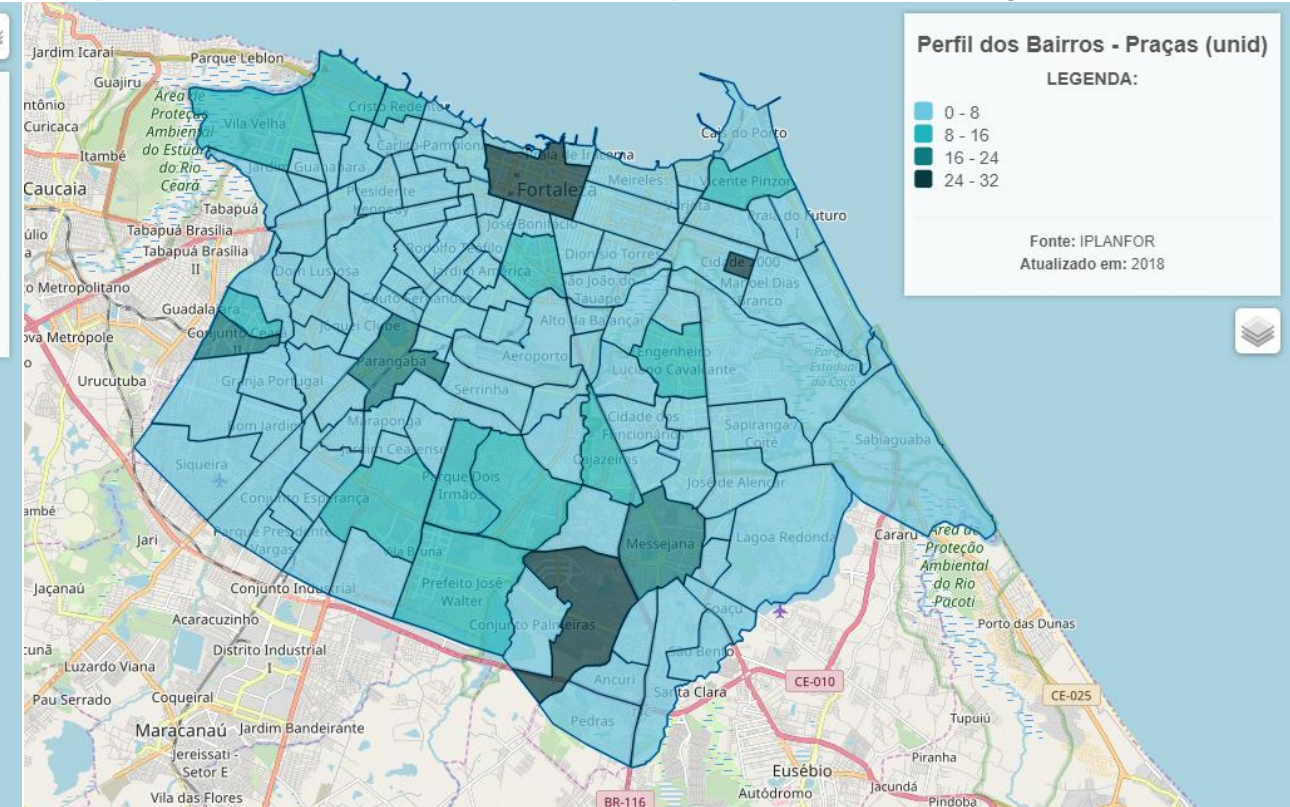
Fonte: www.mapas.fortaleza.ce.gov.br

Figura: Bairros com a maior metragem de área edificada- uso residencial



Fonte: www.mapas.fortaleza.ce.gov.br

Figura: Bairros com a maior metragem de área de praças

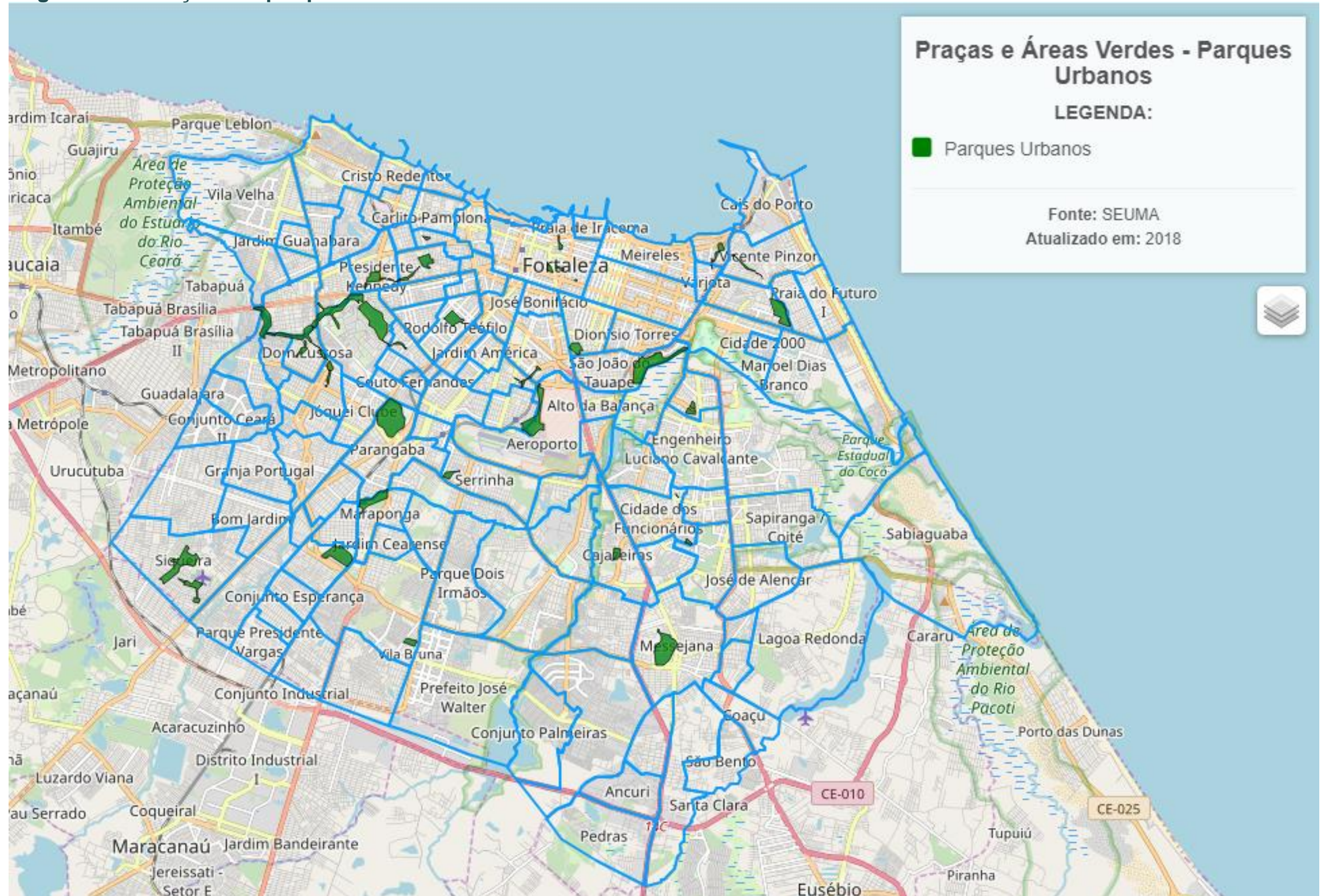


Fonte: www.mapas.fortaleza.ce.gov.br

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Localização dos parques Urbanos



Fonte: www.mapas.fortaleza.ce.gov.br

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

3.2.1. Os Edifícios Comerciais sob a luz da Lei de Uso e Ocupação de Solo de 2017

Figura: Indicadores da zona para projetos comerciais na Av. Santos Dumont

ZOC

TIPO_MACRO	602.0
COD_ZONA	602013.0
SIGLA_ZONA	ZOC
TIPO_ZONA	ZOC
NOME_ZONA	ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA
IA_BAS	2.5
IA_MIN	0.2
IA_MAX	2.5
TAXA_PERM	30.0
TAXA_OCUP	60.0
TAXA_SUBSO	60.0
ALTURA_MAX	72.0
AREA_MINLO	125.0
TEST_MINLO	5.0
PROF_MINLO	25.0
FRACAO	30.0
GID	32



Fonte: Elaborado Pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Exemplos de edifícios comerciais lançados como produto imobiliário na cidade de Fortaleza



SALAS COMERCIAIS

PAV. DE USO COMUM

PAV. DE ESTACIONAMENTOS

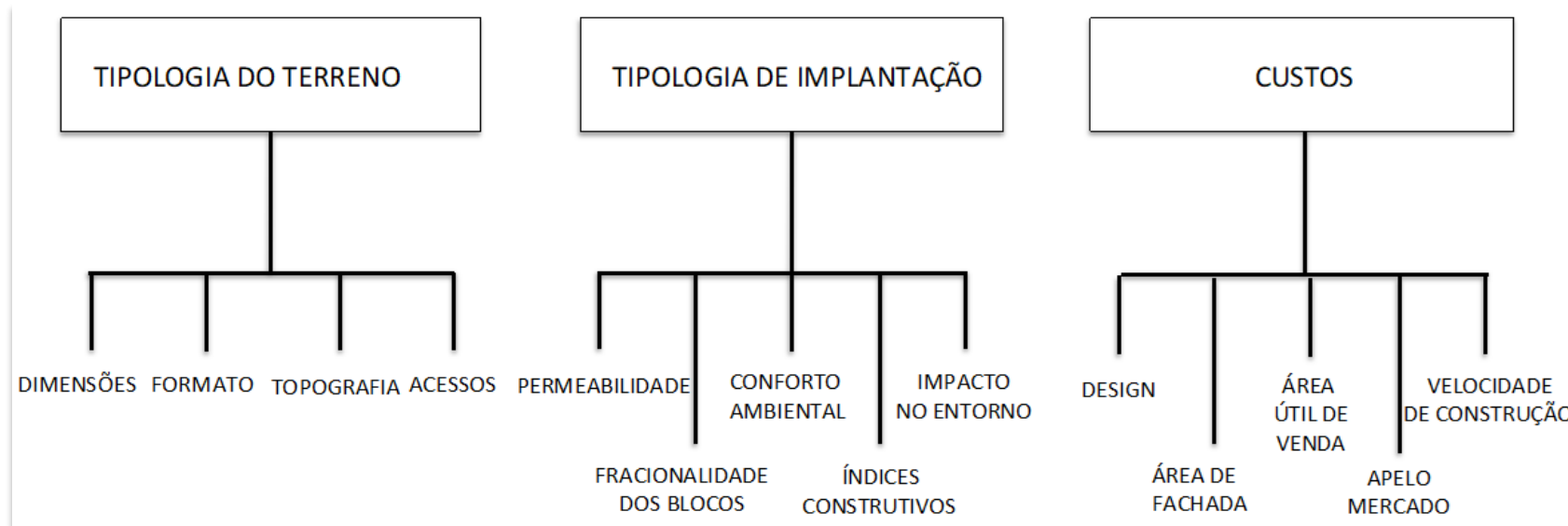
PAV. TÉRREO 60% OCUPAÇÃO

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO



PADRÃO IMOBILIÁRIO

Terreno Propício á Fruição



Quadro 1: Descrição de critérios – tipologia de terreno

TIPOLOGIA DE TERRENO	DIMENSÕES	<p>Critério importante dentro da definição para este tipo de empreendimento, pois deve-se obter terrenos que contemplem uma área entre 5.000,00m² a 10.000,00m²</p>	<p>Dimensões (5.000,00 a 10.000,00)m²</p>
	FORMATO	<p>Observando o amanho urbano de Fortaleza pode-se obter dois tipos de terreno: Terreno de formação regular (terrenos de lotados) ou irregular com perímetro composto por vários lotados</p>	<p>Terreno (regular ou irregular)</p>
	TOPOGRAFIA	<p>Este critério é importante pois os terrenos presentes na região contemplam 2 tipos de topografia: plana ou de elevações irregulares com desníveis acentuados. Porém os desníveis podem inviabilizar a construção devido a complicações com acessos, uma vez que se pretende aplicar o conceito de quadra aberta e a caminhabilidade.</p>	<p>Topografia (plana ou Desníveis acentuados)</p>
	ACESSOS	<p>Critério fundamental para o conceito de empreendimento uma vez que podem ser: Terrenos com 4 frentes, 2 frentes localizadas nas esquinas ou 2 frentes com fundos correspondentes.</p>	<p>Acessos (4 frentes, 2 frentes esquinas e frentes fundos correspondentes)</p>

Quadro 1: Descrição de critérios – tipologia de Implantação

CARACTERIZAÇÃO

TIPOLOGIA DE IMPLANTAÇÃO	PERMEABILIDADE	<p>Critério importante devido a Luos (Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade de Fortaleza) prevê, na região estudada, a média de 30% de solo permeável em qualquer empreendimento. Porém, neste caso de estudo, será indicado a maior parte de solo permeável possível. Pois ela compreende a parcela do pavimento térreo que fica livre de ser edificada e tem como característica a continuidade e a qualidade espacial que resulta num ambiente urbano mais diversificado, por permitir mais pessoas circular livremente dentro da quadra e criar urbanismos em pequena escala.</p>	<p>Permeabilidade (30%, 40%, 50%) de área permeável</p>
	FRACIONALIDADE DOS BLOCOS	<p>Critério que define o conceito de quadra aberta conforme sua teoria. Pois a desoneração do pavimento térreo favorece a implantação do empreendimento obtendo uma taxa de ocupação mínima. Conforme Luos (Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade de Fortaleza) a taxa de ocupação máxima para este tipo de empreendimento nesta zona da cidade é de 50%. Para permitir o livre fluxo de pessoas e maior área de permeabilidade precisa-se obter a menor área de ocupação possível.</p>	<p>Fracionalidade (1 bloco ou 2 blocos)</p>
	CONFORTO AMBIENTAL (VENT. LUM.)	<p>Critério que influencia na obtenção do tipo de implantação ideal pois a localização dos blocos podem proporcionar a captação da iluminação e ventilação natural</p>	<p>Conf. Ambiental (edificação com frente norte, sul, leste ou oeste)</p>
	ÍNDICES CONSTRUTIVOS	<p>Este critério também induz o melhor tipo de implantação, pois precisa-se permitir o máximo de aproveitamento construtivo sem fazer uso da ocupação máxima do pavimento térreo. Ou seja, a implantação contemplará a maior área de venda com a menor ocupação do pavimento térreo permitindo maior permeabilidade.</p>	<p>Índice de aproveitamento (Mínimo ou Máximo)</p>
	IMPACTO NO ENTORNO	<p>Critério que induz a implantação permitindo a continuidade da malha urbana. Pois o tipo de implantação pode favorecer os acessos permitindo ao usuário transitar livremente dialogando com a cidade dentro do conceito de caminhabilidade promovendo sustentabilidade.</p>	<p>Blocos de edificações (implantação ortogonal ou diagonal)</p>

CARACTERIZAÇÃO

Quadro 1: Descrição de critérios – Custos

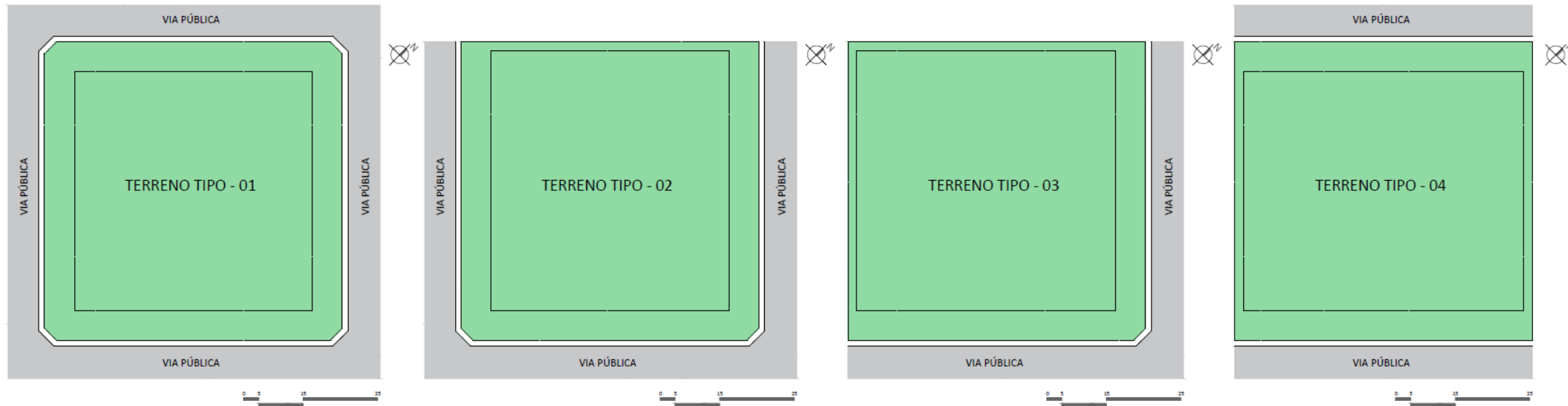
CUSTO	DESIGN	Critério que define a forma do empreendimento que pode favorecer a redução da ocupação no pavimento terreno. Uma vez que para se obter o índice máximo de aproveitamento sem ocupar o solo necessita-se de um sistema construtivo que permita edificações mais altas e vãos maiores.	Design (fachada contemplando mais de 50% em vidro e menos de 50% em vidro)
	ÁREAS DE FACHADAS	Critério importante do custo como também do pelas vendas. Quanto maior a racionalidade dos blocos maior o número de fachadas e maior a visibilidade das lojas.	Área Fachadas (edificação bloco único: 4 fachadas. Edificação fracionada em 2 blocos: 8 fachadas)
	ÁREA ÚTIL DE VENDA	Critério relacionado ao mercado imobiliário que é influenciado pelo tipo de edificação a ser implantada. Com a aplicação do conceito de quadra aberta, o empreendimento tende a possuir a área máxima de aproveitamento permitido pela legislação.	Área de Venda (varia entre R\$9mil a R\$17mil)
	APELO MERCADO	Critério que viabiliza o empreendimento, uma vez que o tipo de equipamento se seu mixer de usos pode possuir um apelo de mercado maior devido ao seu conceito de permitir ao usuário caminhar e permanecer no empreendimento como também nos pavimentos a nível da calçada como se estivesse entrando em uma praça pública.	
	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO	Critério relacionado ao sistema construtivo e partido arquitetônico adotado. Empreendimentos que fazem uso de uma "construção limpa", tendem a reduzir o tempo de construção obtendo vantagens de vendas.	Velocidade de Construção (construção convencional em concreto armado ou sistema construtivo misto, concreto e metálica)

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

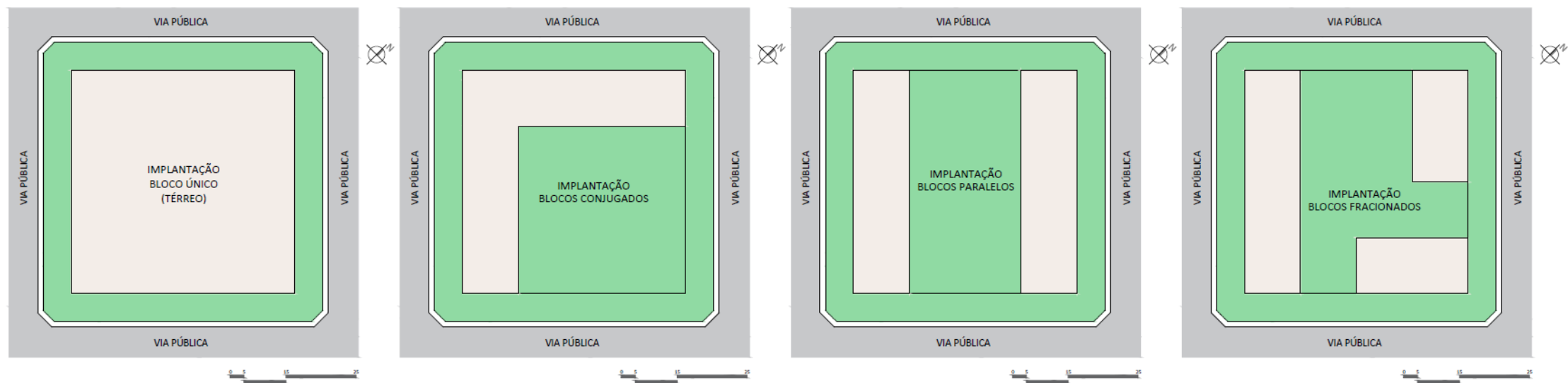
3.3 A MALHA URBANA: TIPOS DE IMPLANTAÇÕES X TIPOS DE TERRENOS

Figura: Croquis Tipos de Terreno



Fonte: Elaborado pelo autor

Figura: Croquis Tipos de Implantações



IMPLANTAÇÃO TIPO 01
TAXA DE OCUPAÇÃO 60%

IMPLANTAÇÃO TIPO 02

IMPLANTAÇÃO TIPO 03

IMPLANTAÇÃO TIPO 04

TAXA DE OCUPAÇÃO 20 A 30%

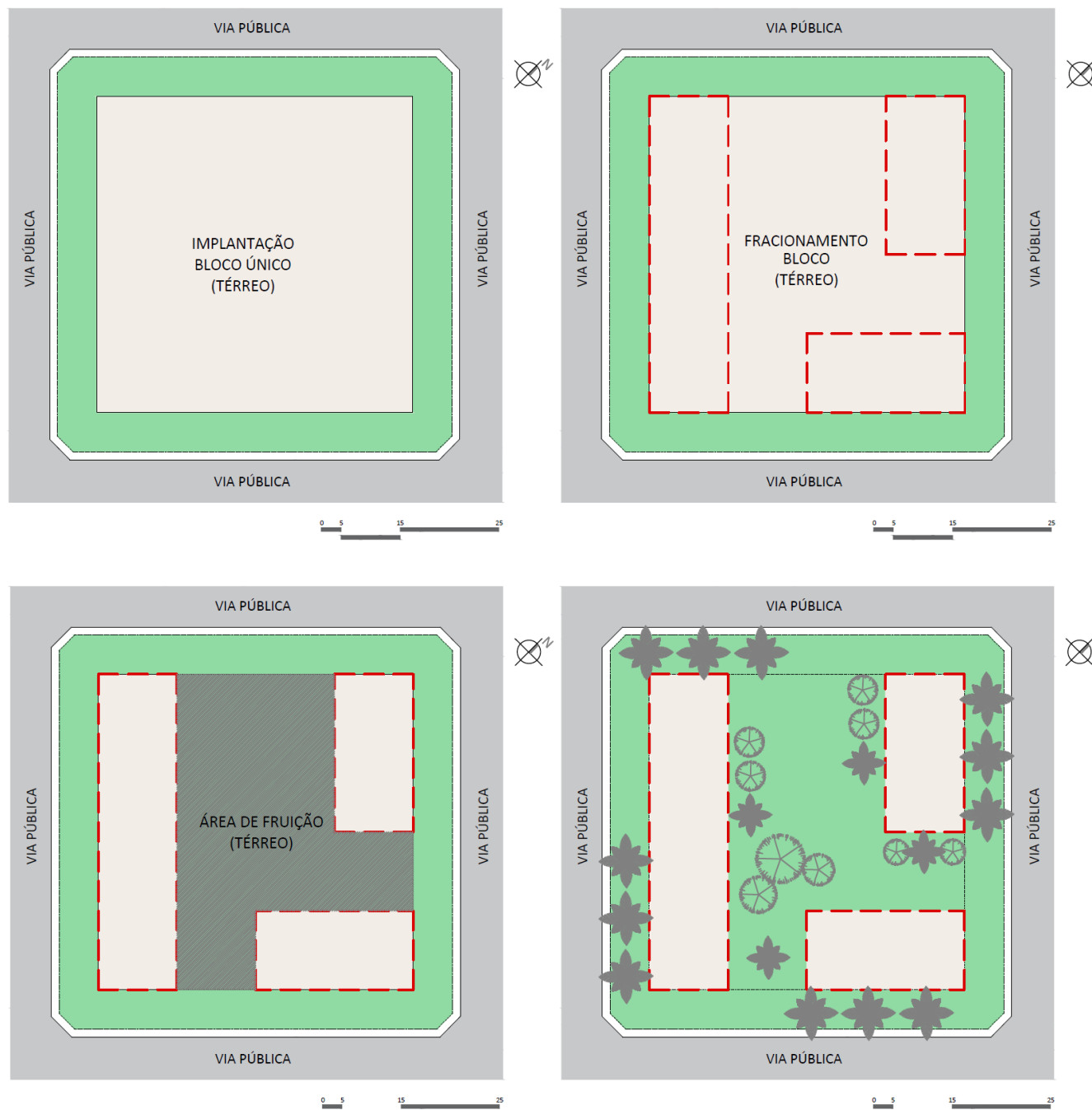
Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

4 DEFINIÇÃO DO PARÂMETRO URBANÍSTICO DE FRUIÇÃO PÚBLICA (FP) EM EDIFÍCIOS COMERCIAIS

Figura: Exemplo do processo de implantação com conceito de fruição



Fonte: Elaborado pelo autor

Espaço Público



Heimkehr

•Scruton (2015) observa que esses espaços públicos colocam o homem em uma esfera de familiaridade fundamentada na necessidade intrínseca de compartilhamento.

•O movimento de reconhecer a beleza dos espaços públicos como espaços de identificação e compartilhamento humano já era descrito pelos românticos alemães, como Heimkehr (regresso), como o voltar para casa, ou seja, espaços de permanência pública, onde o homem pode estar e se sentir em seu habitat. Scruton (2015)

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

4.1 INCENTIVO AO CHÃO PÚBLICO ATRAVÉS DA FP COMO PARÂMETRO URBANÍSTICO

Figura: Identificação de um POPS e placa com regras de conduta definida pelo proprietário do empreendimento

Espaços públicos mantidos pela iniciativa privada

POPS (Privately Owned Public Space),

NOVA IORQUE 1960

Incentivos legais relacionados à área construída, aos edifícios, que garantissem espaços térreos para uso público.



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Plataforma de planejamento urbano da cidade de Nova Iorque

The screenshot displays the NYC Capital Planning Platform interface. At the top, there's a search bar and navigation links. The main area shows a map of Manhattan with numerous green dots representing public spaces. A sidebar on the left contains filters for administrative boundaries, operators, and facility categories. Below the map, a detailed view of a specific location is shown:

Privately Owned Public Space
1251 Avenue of the Americas
 1251 AVENUE OF THE AMERICAS
 PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACE

Building Details		Space Details	
Architect	Harrison and Abramovitz	Hours of Access	Plaza: 24 Hours
Public Space Designer	Harrison and Abramovitz	ADA Accessibility	Full/Partial
Year Built	1970	Space Type	Plaza
BBL (Tax Lot ID) ⓘ	1010027501	Required Size	Plaza 29819.90 sf
BIN (Building ID) ⓘ	1022706		
Property Type	Privately Owned		

Fonte: <https://capitalplanning.nyc.gov/>

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

4.2 O CASO DO PROJETO ARQUITETÔNICO BS DESIGN

Referência de Mercado

Figura: Imagens dos acessos no pavimento térreo elaborada para venda do projeto Bs Design



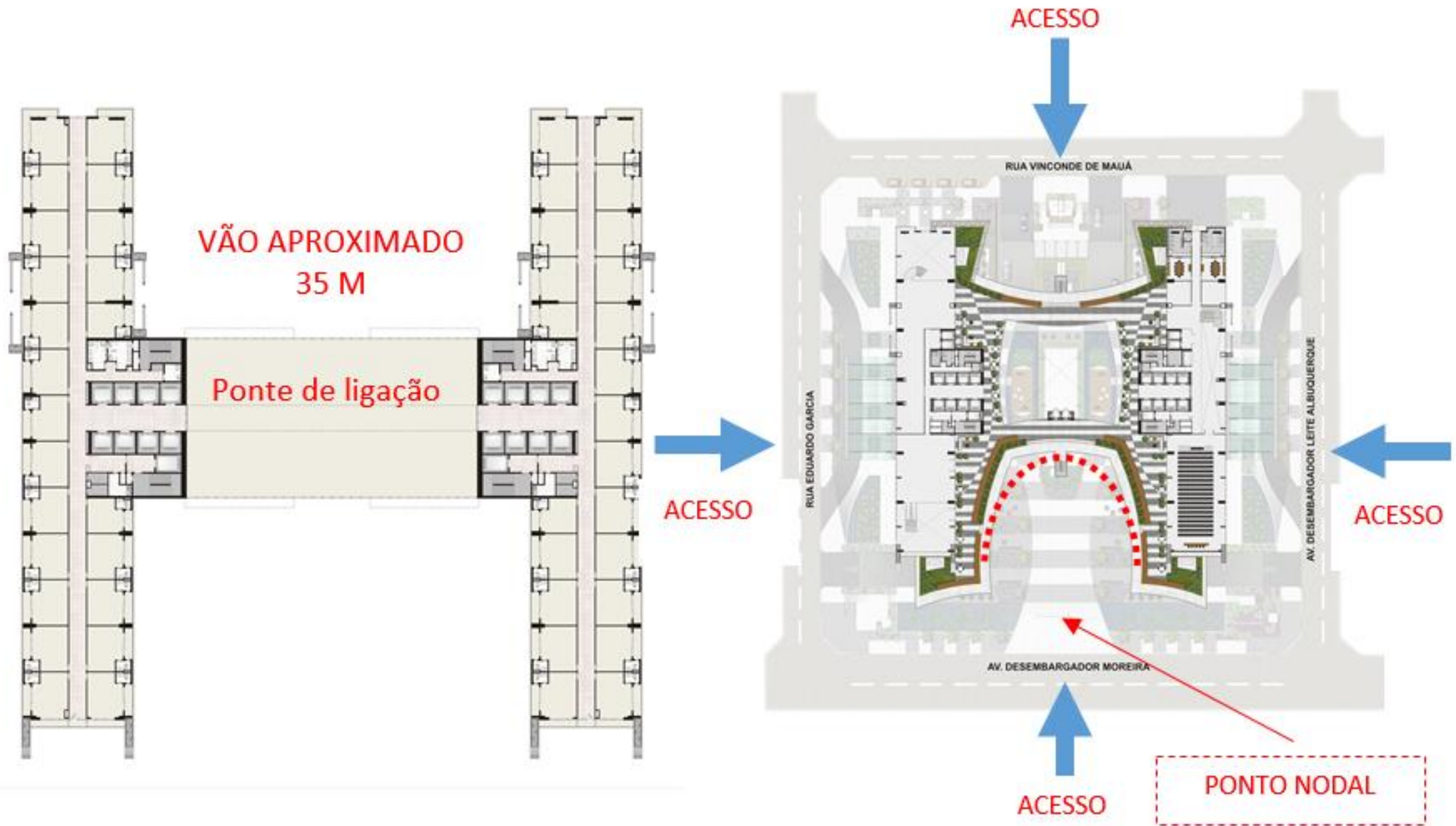
Fonte: BSPAR incorporações

Figura: Perspectiva Bs Design



Fonte: BSPAR incorporações

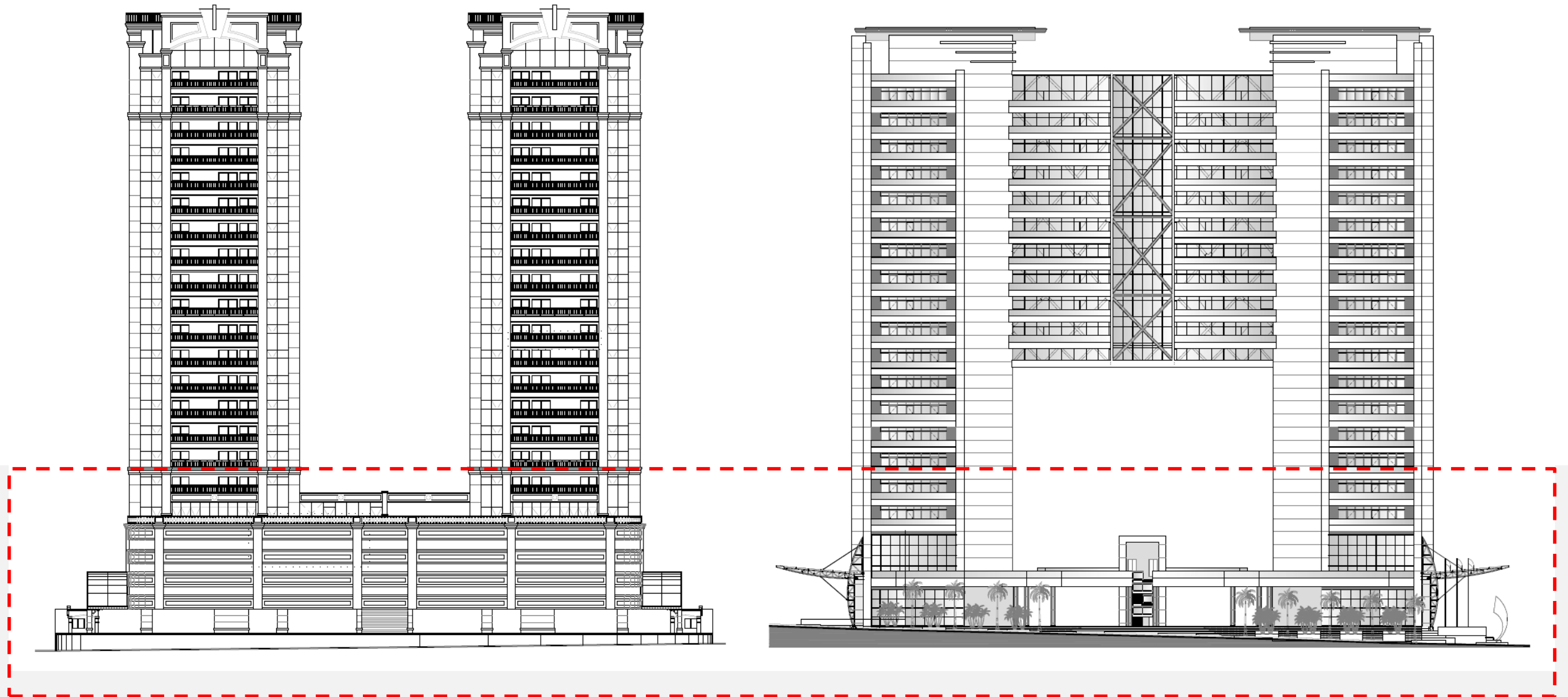
Figura: Pavimento tipo e implantação do projeto BS Design



Fonte: Elaborado pelo autor

DIFERÊNÇIA DE MERCADO

Figura: Fachadas comparativas da ocupação no pavimento térreo em edifícios comerciais



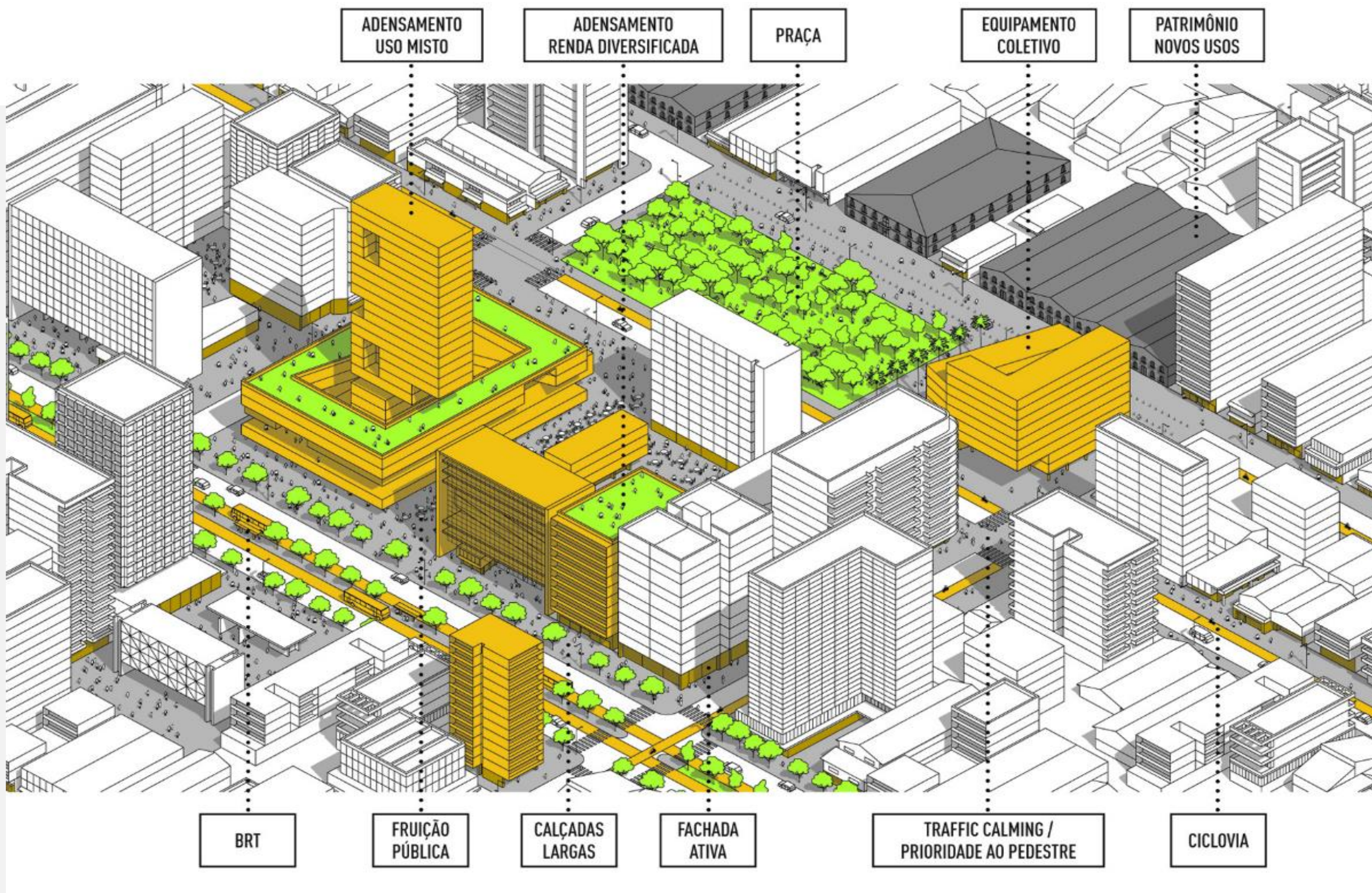
Empreendimento
Com 60% de ocupação no
pavimento térreo.

Bs Design
Empreendimento
Com 25% de ocupação
no pavimento térreo.

Fonte: Elaborado pelo autor

NOVOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – UMA REALIDADE

Figura: Novos parâmetros urbanísticos



4 DEFINIÇÃO DO PARÂMETRO URBANÍSTICO FP

DEFINIÇÃO:

ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA (FP)



- O espaço interno ao lote
- Destinado ao uso público,
- Acessível a todos
- Desimpedido de qualquer barreira física,
- Visando garantir a qualidade do desenho do espaço coletivo e melhoramento no desempenho ambiental, urbano e social local.

OBJETIVO:



Seu objetivo é estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

INCENTIVO:



Possibilidade de acréscimo gratuito ao potencial construtivo básico do imóvel.

INCENTIVO:

Área construída computável acrescida ao índice de aproveitamento previsto pela zona urbana deve ser equivalente a 100% da área destinada como FP. Isto é, o FP é igual a Área Computável agregada ao Índice de Aproveitamento Básico sem cobrança de outorga.

A importância da Flexibilização de Parâmetros Urbanísticos



Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Fruição Pública

- Constituição Federal,
- Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257/2001 e,
- Fortaleza - legislação municipal específica. leis nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015.

EMPREENDIMENTOS VIÁVEIS E INOVADORES

ECONOMICAMENTE



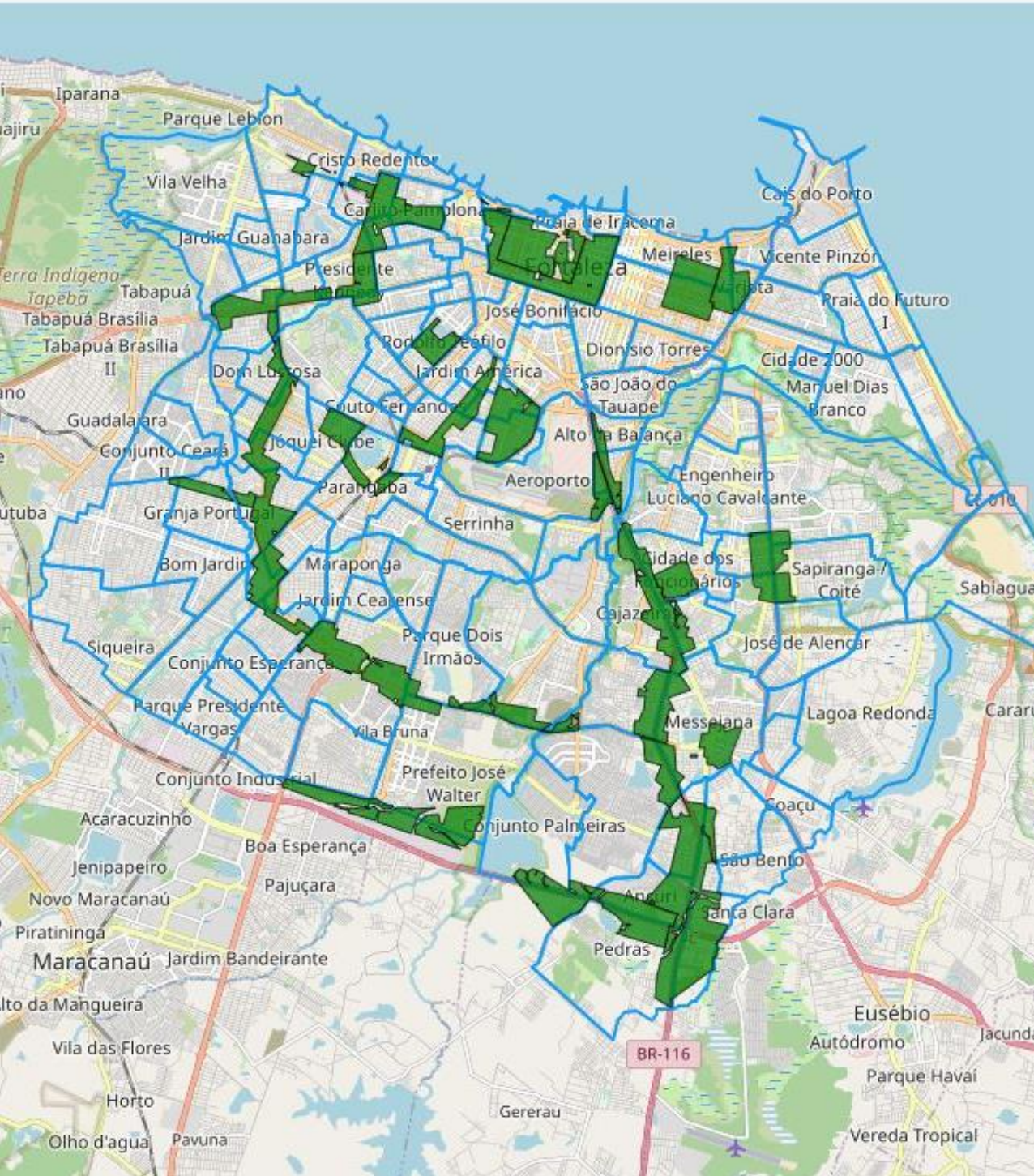
SOCIALMENTE

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

5 RESULTADO E DISCUSSÕES: APLICAÇÃO DO PARÂMETRO URBANÍSTICO FRUIÇÃO PÚBLICA

Figura: Localização das zonas especiais (ZEDUS)



- 65% dos alvarás de construção voltados à atividade de comércio e serviços.
- Dotadas de infraestrutura,
- Maior concentração da população e evitando o crescimento em áreas menos estruturadas da cidade.
- Zonas específicas e preparadas estruturalmente para se desenvolverem social e economicamente. Muniz (2018)
- Ao se encorajar o desenvolvimento econômico das Zedus, estimula-se a redução no deslocamento entre moradia e trabalho, estudo e lazer, proporciona mais gente na rua, mais vitalidade urbana e sentimento de pertença do cidadão em relação à cidade
- Cenário perfeito à aplicação do parâmetro de FP.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Localização do terreno para simulação 01

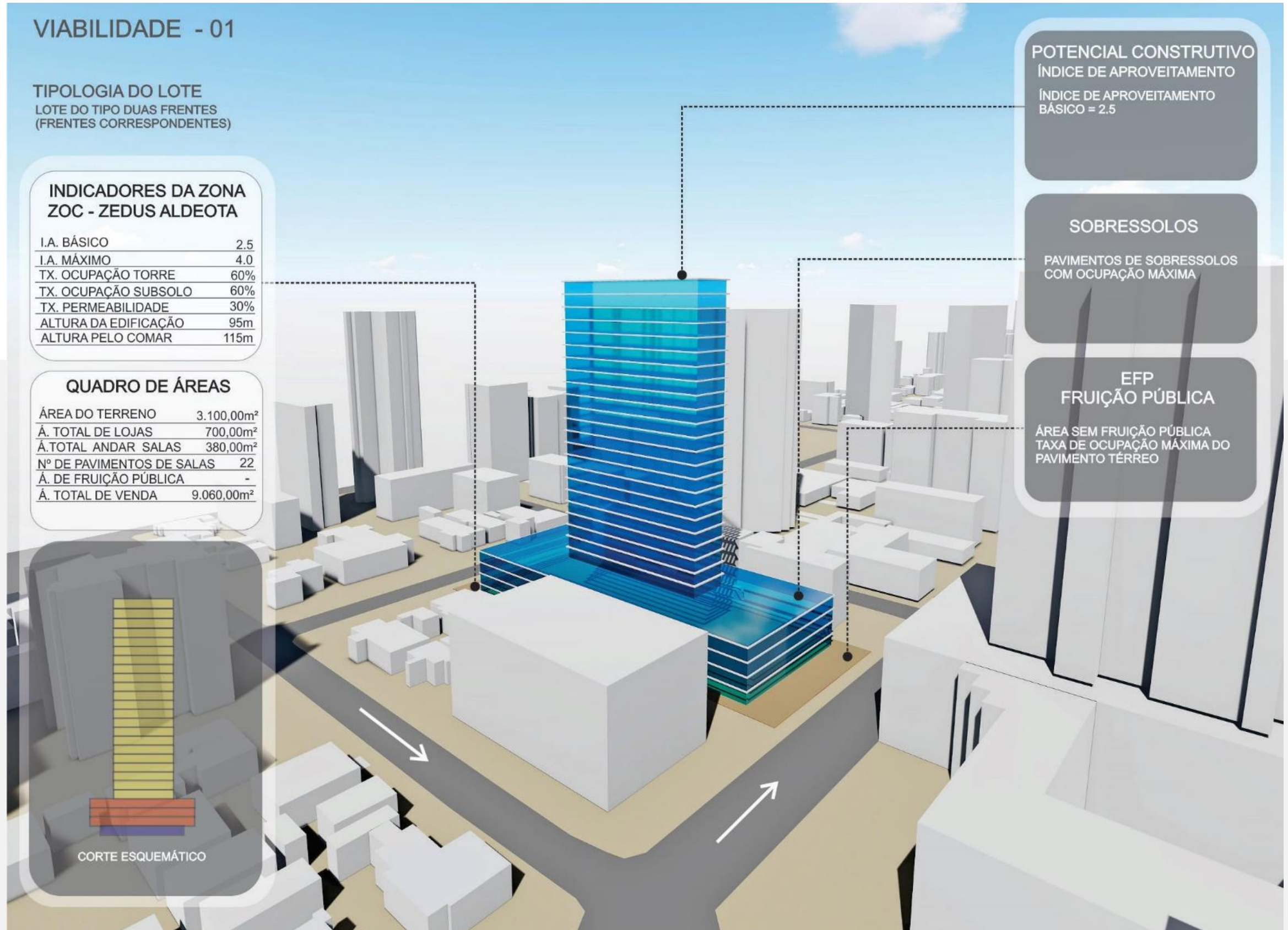


Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

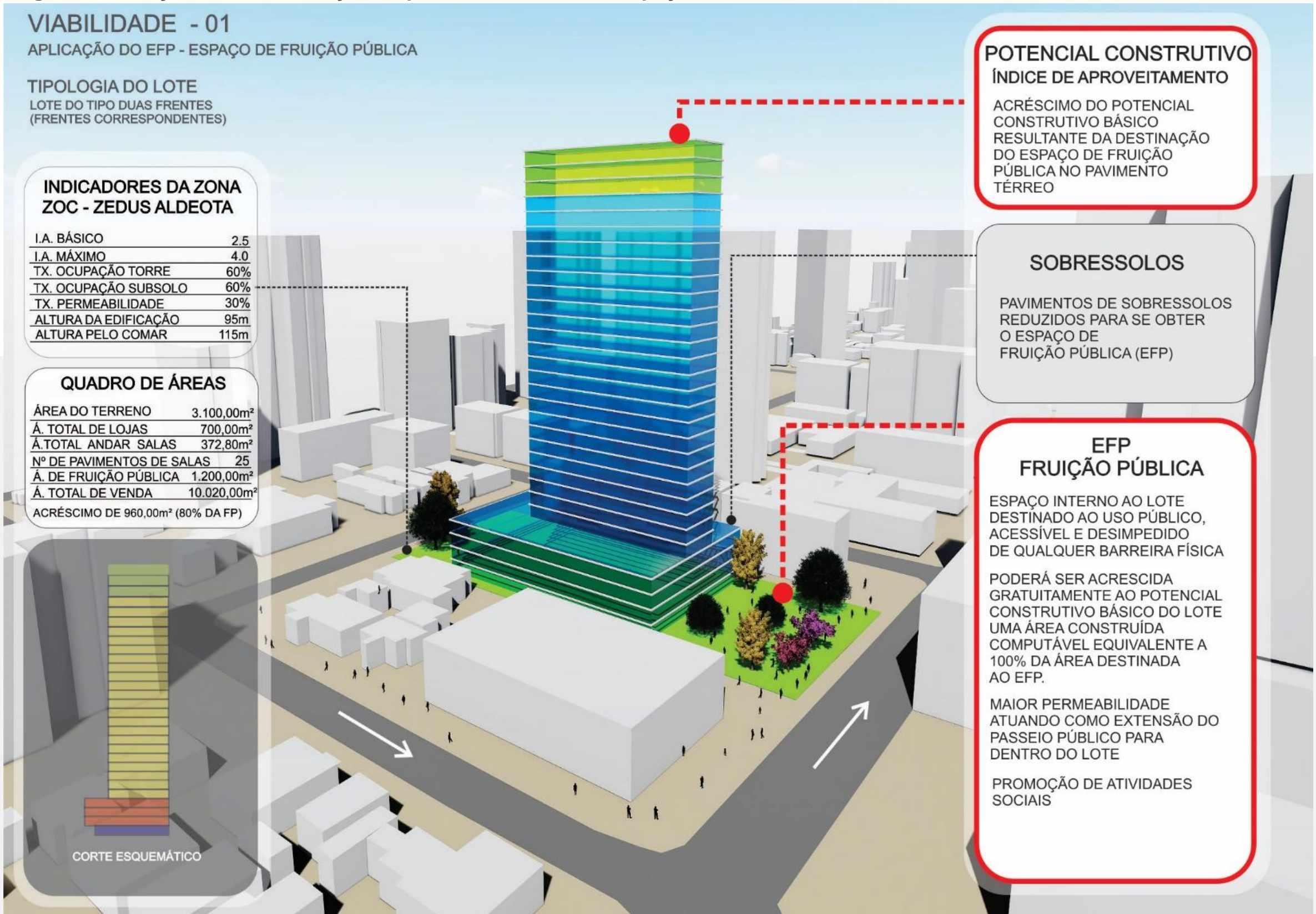
Figura: Simulação 01 sem utilização do parâmetro de FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Simulação 01 com utilização do parâmetro de FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

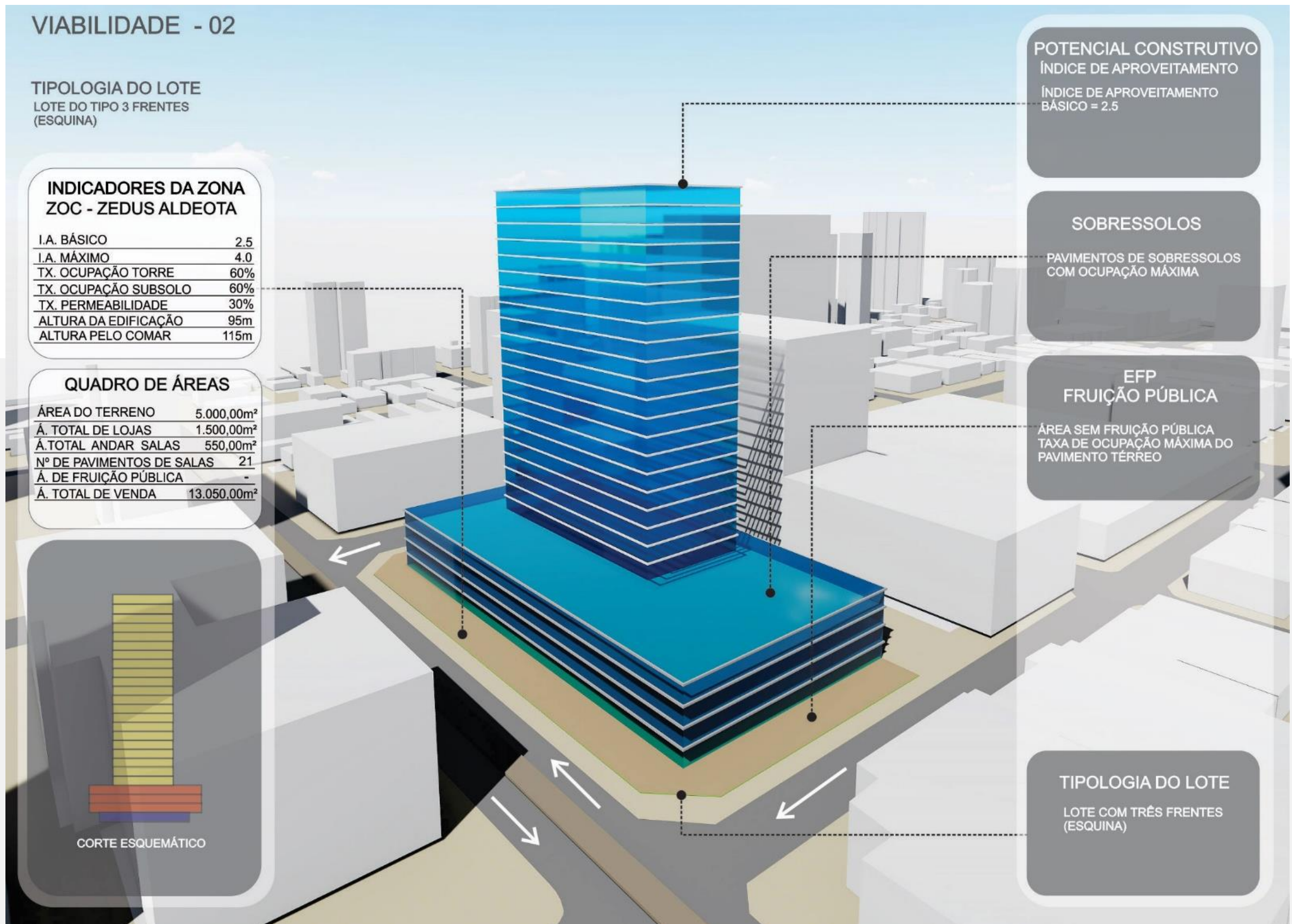
Figura: Localização do terreno para simulação 02



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

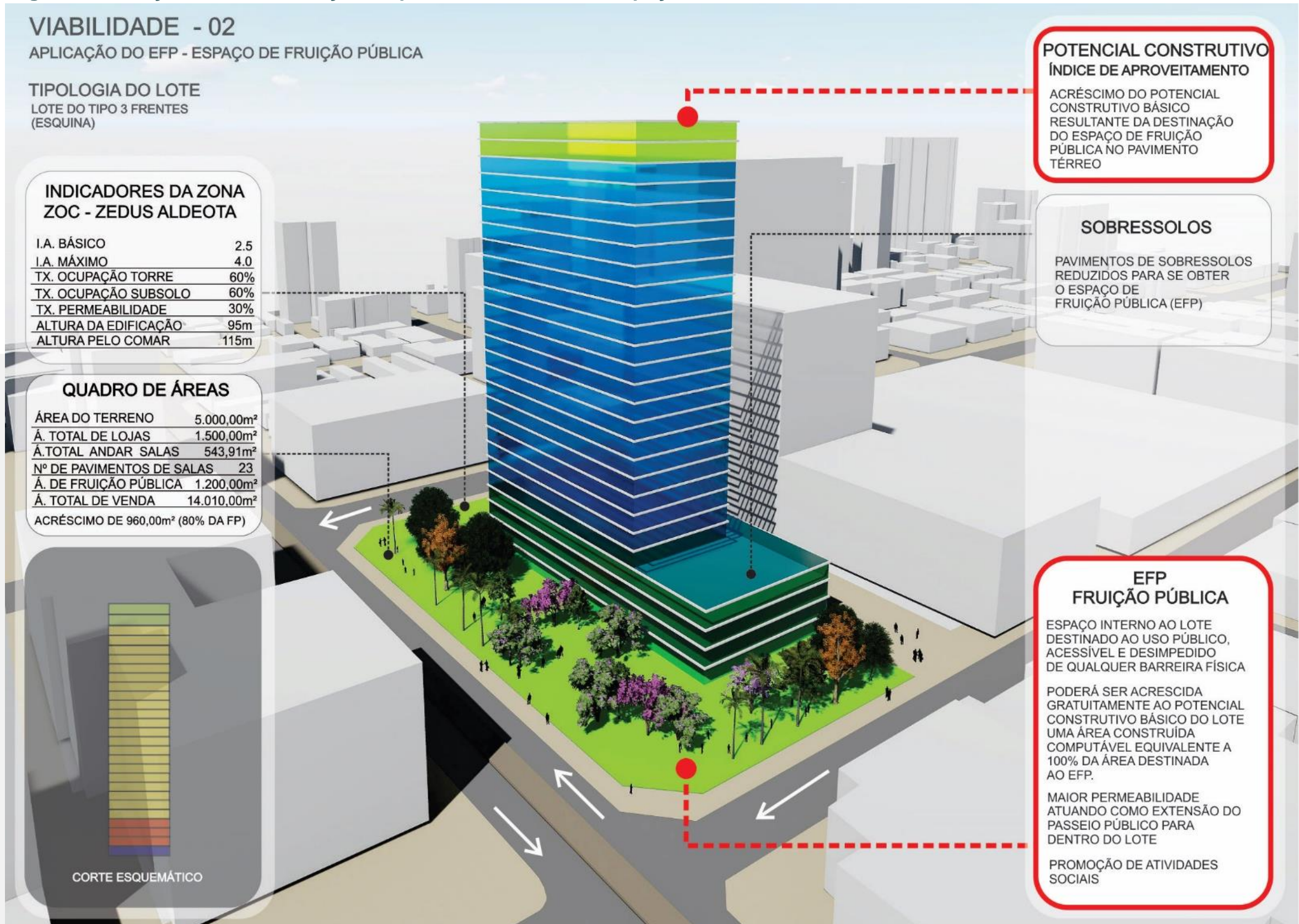
Figura: Simulação 02 sem utilização do parâmetro de FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Simulação 02 com utilização do parâmetro de FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

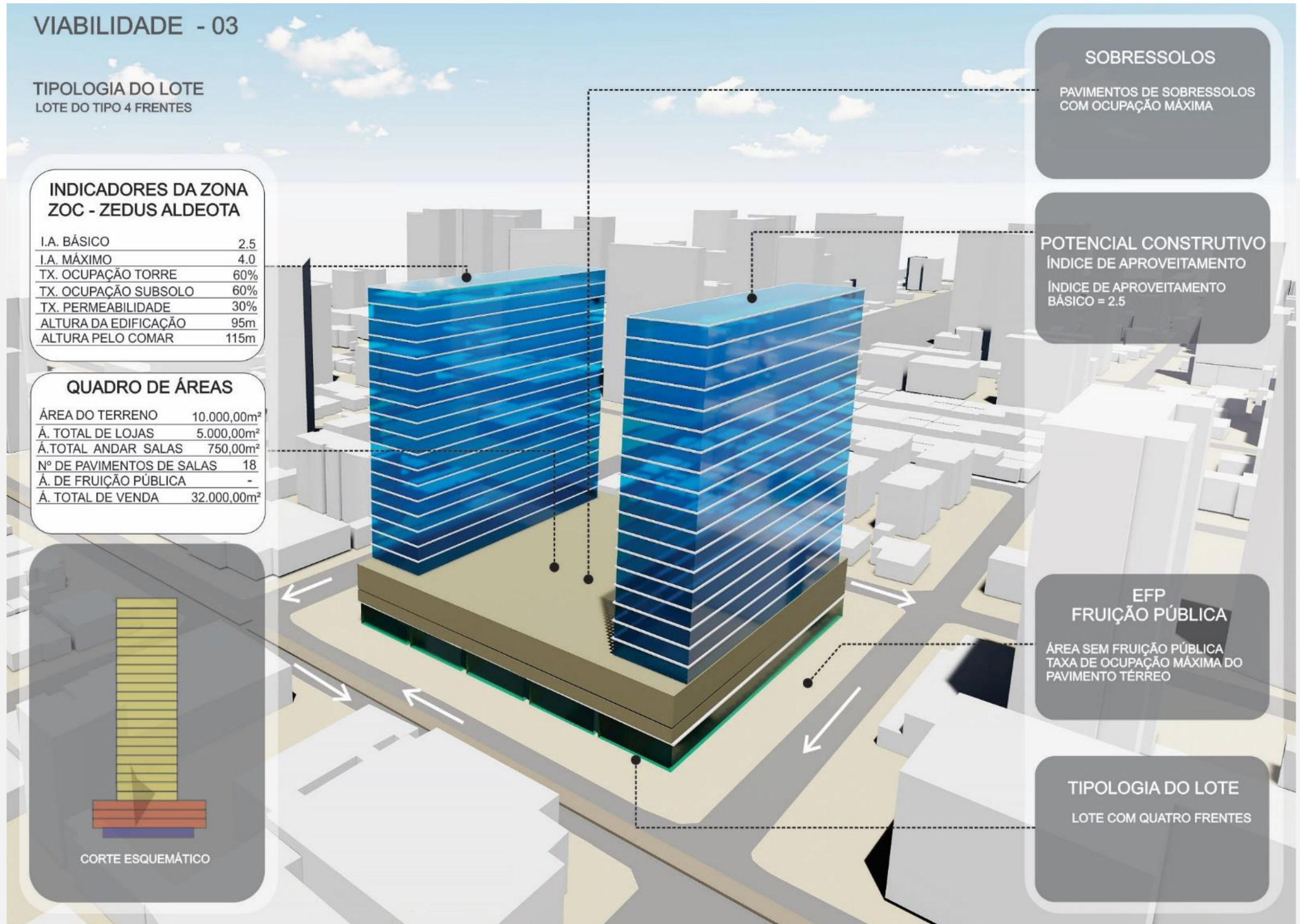
Figura: Localização do terreno para simulação 03



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

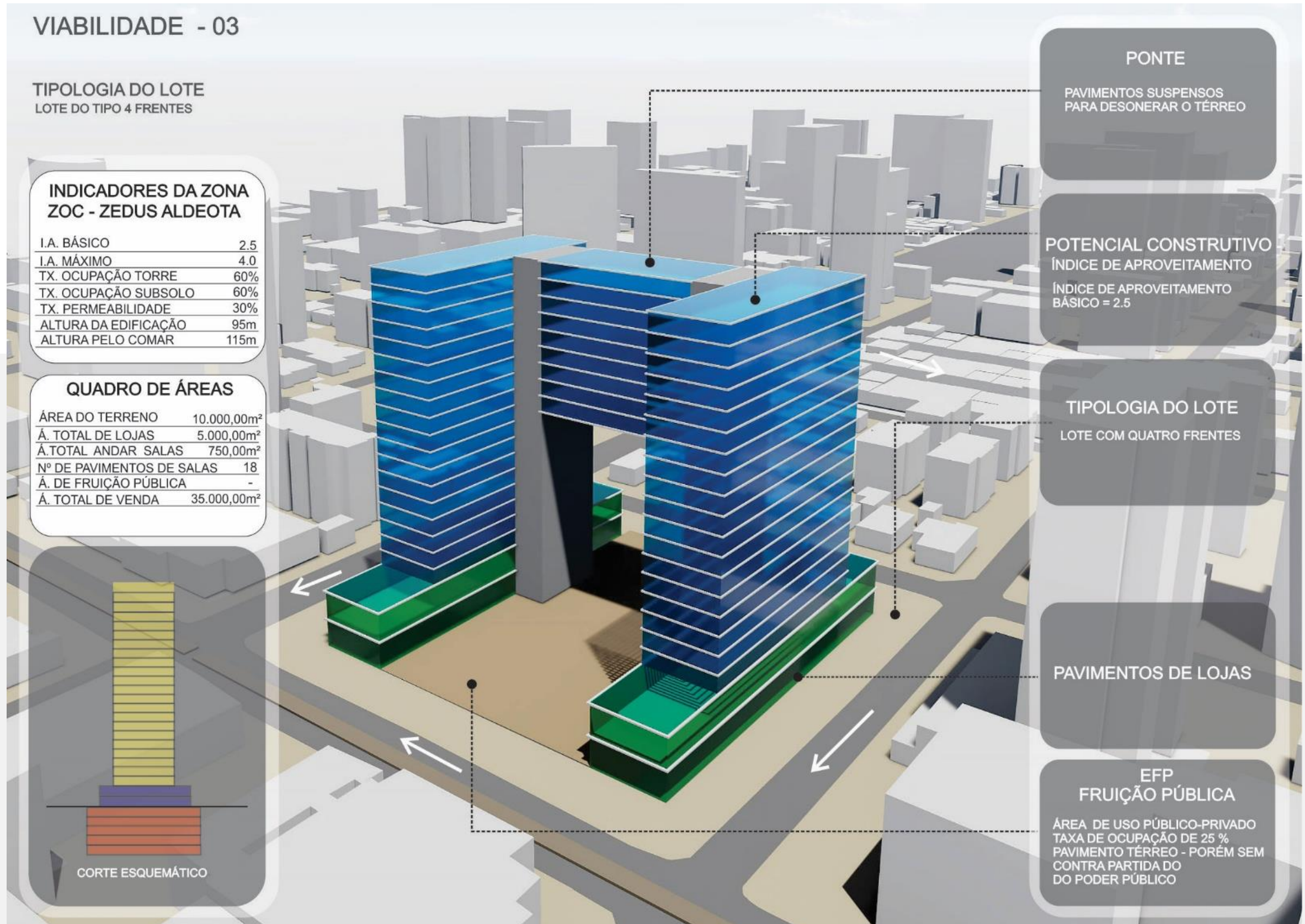
Figura: Simulação 03, opção 01 sem utilização do parâmetro urbanístico FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

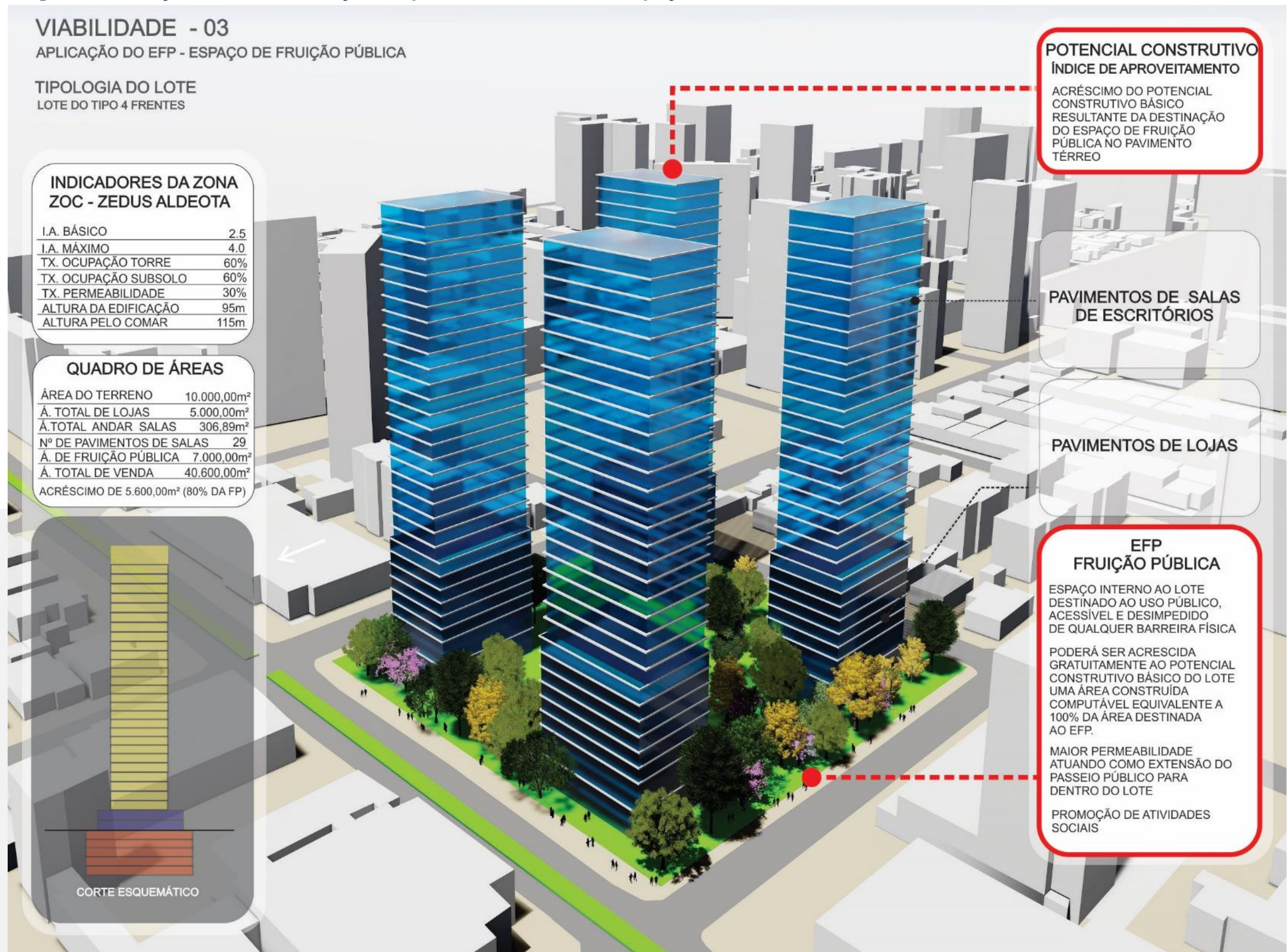
Figura: Simulação 03, opção 02 sem utilização do parâmetro urbanístico FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

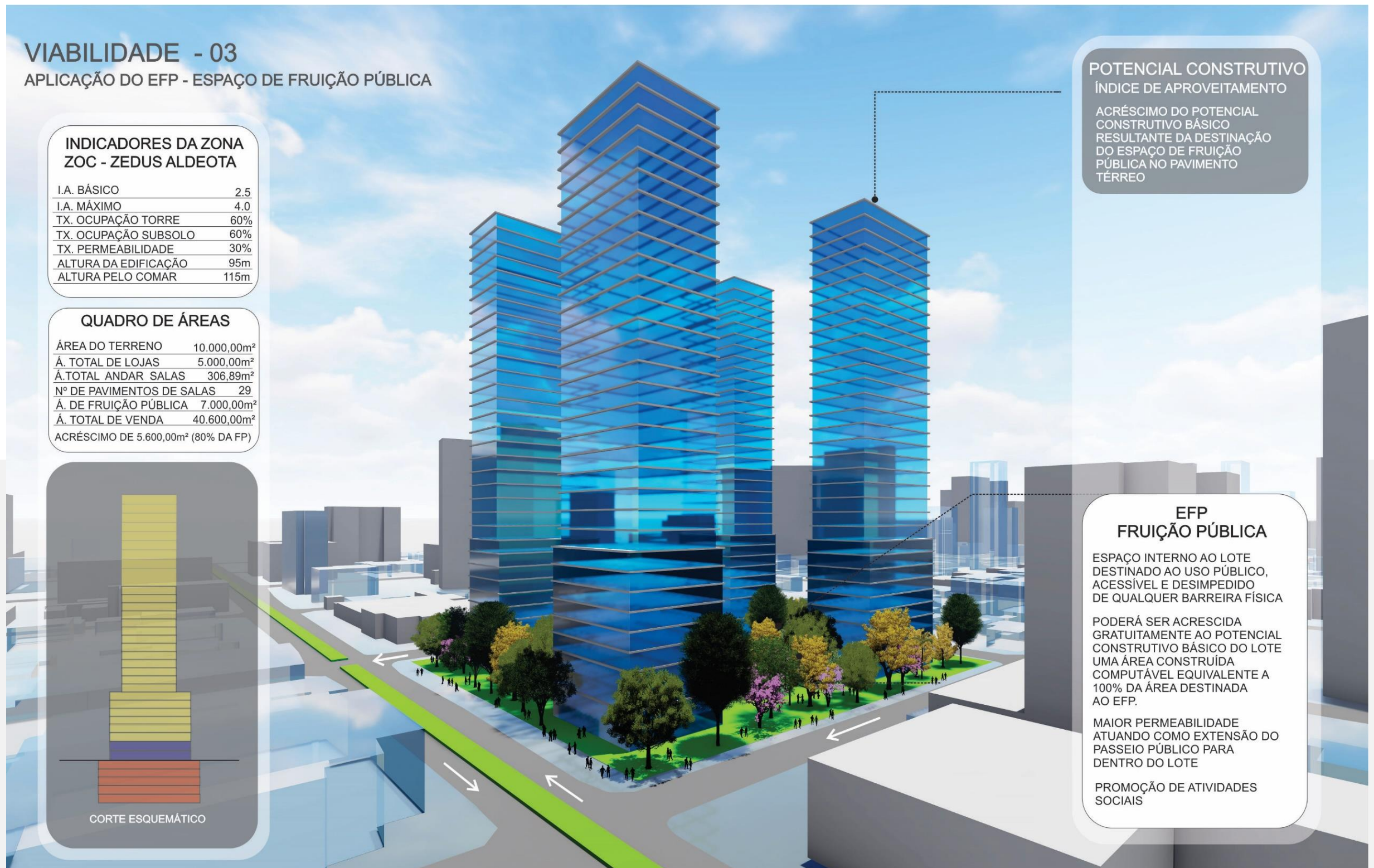
Figura: Simulação 03, com utilização do parâmetro de FP na ocupação do lote



DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Simulação 03, perspectiva geral



Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Simulação 03, vista da área de fruição entre as edificações



Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

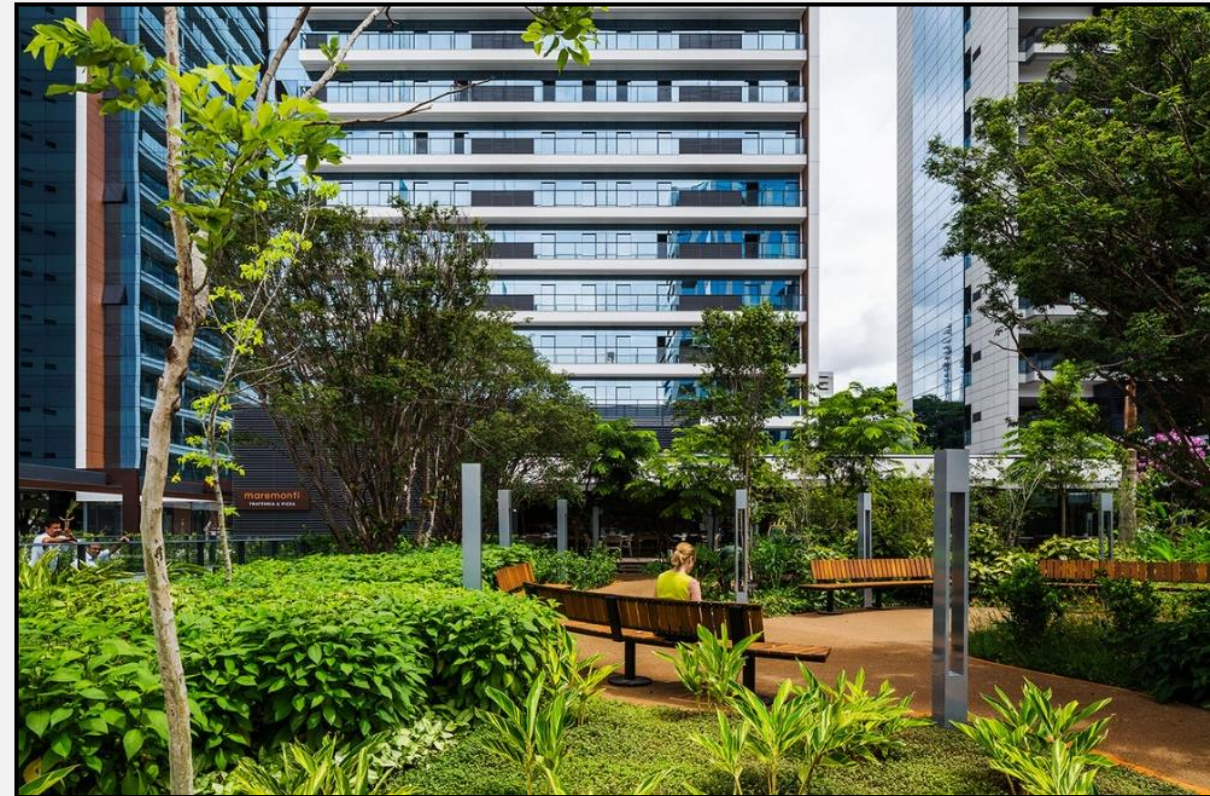
DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

LEGISLAÇÃO URBANA INDUTORA

Tipos de implantações privadas com o viés coletivo, público e sustentável.

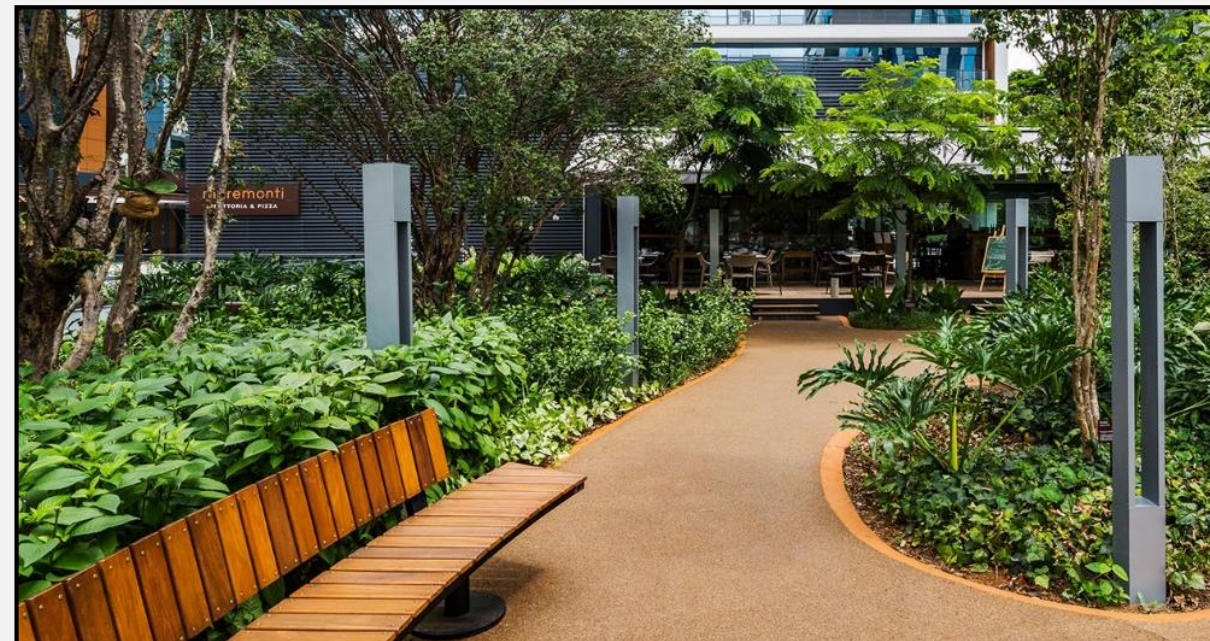
- Condições se fazem necessárias, como:
- A área destinada à FP deve estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento, nunca ocupando o espaço com construções ou estacionamento de veículos;
- Deve estar permanentemente aberta ao público;
- Deve ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis para a aprovação do projeto arquitetônico e ter o benefício gratuito de aumento do potencial construtivo.
- Tais medidas garantem que no futuro não se permitirá ter o fechamento dos lotes, tornando-os sempre públicos.

Figura: Praça pública do projeto FL 4300



Fonte: Aflalo & Gasperini arquitetos (2009)

Figura: Áreas Verdes do projeto FL 4300



Fonte: Aflalo & Gasperini arquitetos (2009)

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

5.4 UMA FORMA ACESSÍVEL DE APLICAÇÃO

5.4.1 Login do usuário

Figura: Interfaces locais do aplicativo de FP



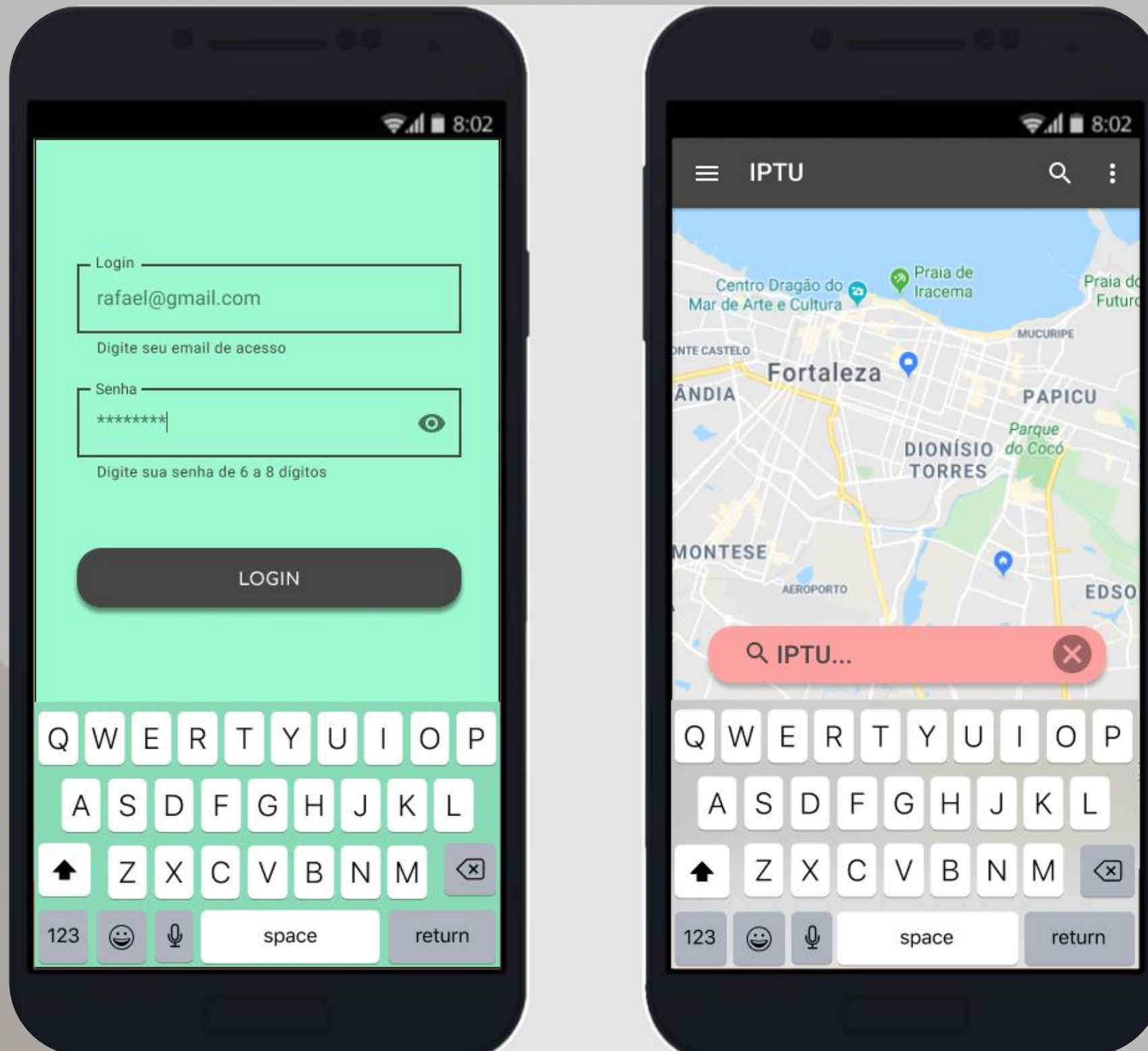
Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Busca pelo terreno de interesse através do IPTU

5.4.2 Busca pelo Terreno

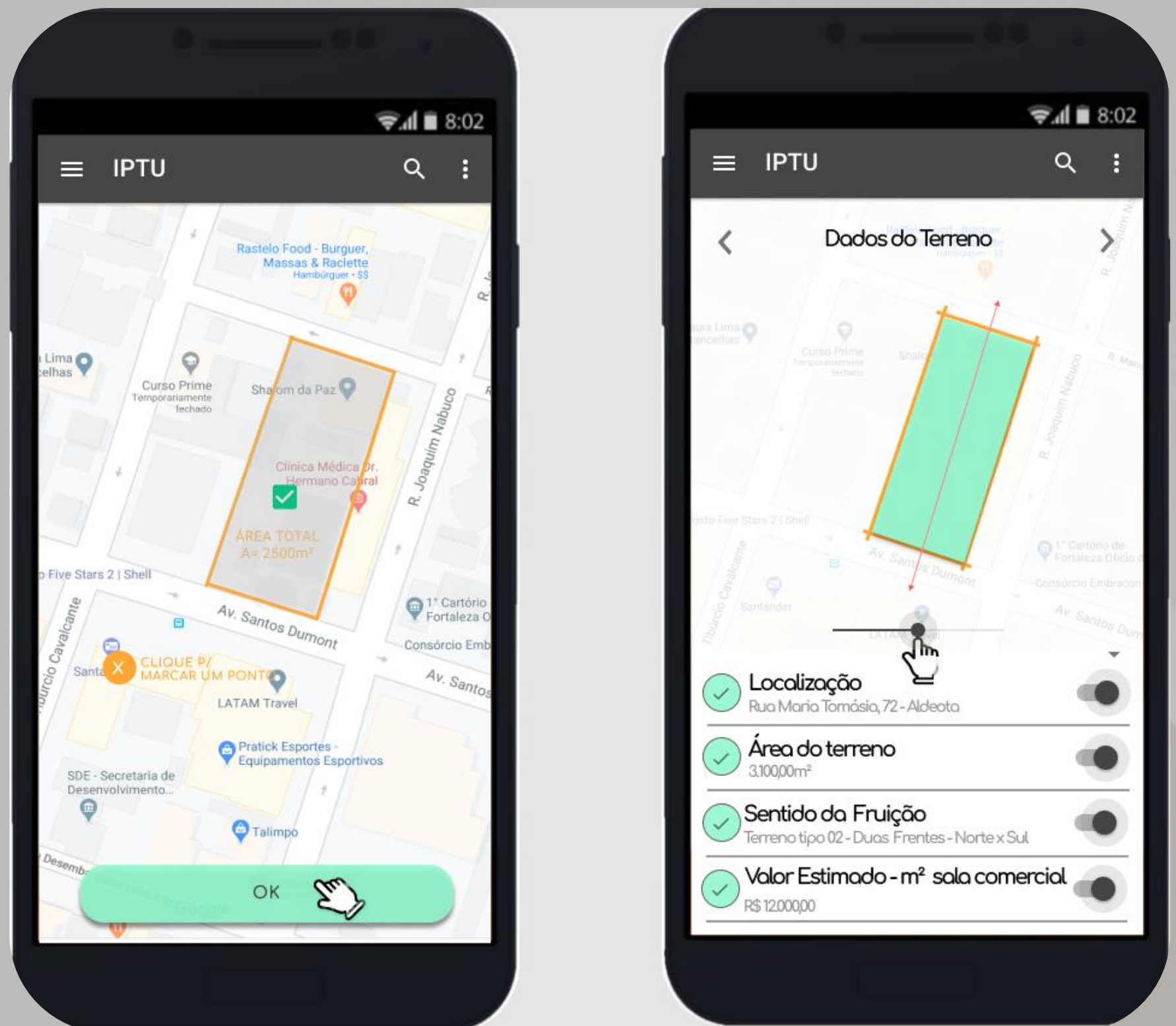


DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

5.4.3 Dados do terreno

Figura: Dados do terreno efetivado pela busca

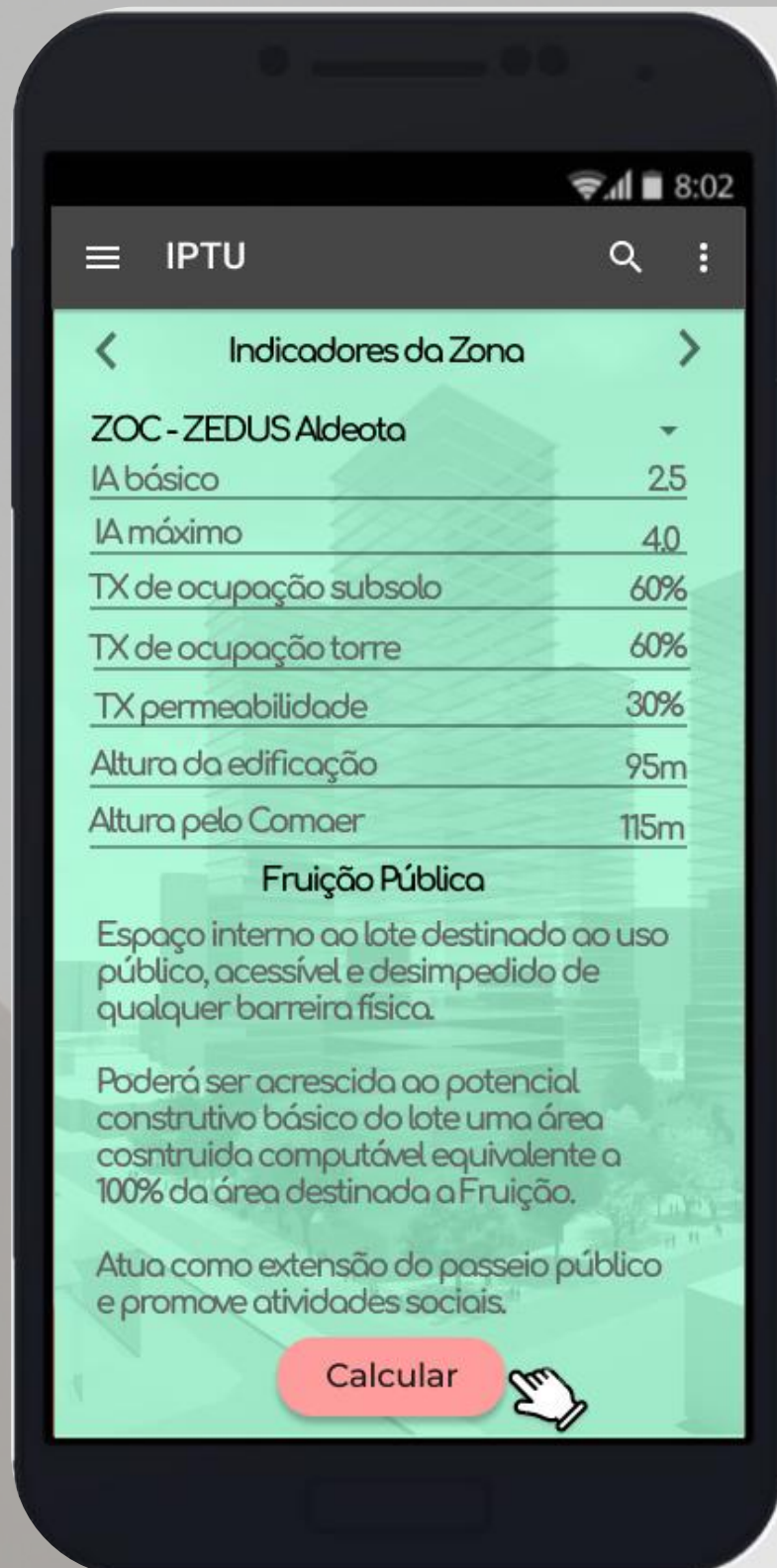


Fonte: Elaborado pelo autor

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

Figura: Dados dos indicadores da zona e cálculo da FP



5.4.4 Indicadores da Zona e Aplicação da FP

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao aplicar o parâmetro Urbanístico de FP, os resultados práticos:

- **Requalificação** da região onde o imóvel está inserido;
- **Melhoria na dinâmica urbana** com possibilidade de implantação de usos diversificados;
- **Prevenção ao livre adensamento** desordenado através dos espaços verdes públicos dentro dos próprios lotes privados;
- **Unificação da arquitetura e da urbanidade**, em que o projetista é obrigado a pensar o projeto levando em consideração o seu entorno, e não mais o seu projeto, como apenas um imóvel isolado a ser lançado para o mercado imobiliário.
- **Redução da ocupação da edificação**, permitindo uma maior fluidez de ventilação e iluminação nas próprias vias de entorno do lote.
- **Proporciona conforto térmico natural**, fator fundamental para um bom projeto na região da cidade de Fortaleza;
- **Liberação de mais espaços livres** ao redor da edificação, melhorando as perspectivas do entorno do projeto;
- **Redução de barreiras visuais**, permitindo que outros empreendimentos do entorno se beneficiem da paisagem, proporcionando uma forma urbana menos adensada.
- **Retorno Financeiro** ao Incorporador Imobiliário através de empreendimentos inovadores e aumento do potencial Construtivo.

ARQUITETURA ↔ CIDADE

PODER PÚBLICO ↔ INICIATIVA PRIVADA

Cidade Produtiva e Convívio social fundamental ao ser humano

uma vez que é no chão onde vivem as pessoas.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, C. C. G. **Regimes de exceção e viabilização das mais-valias imobiliárias: o caso das Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza – CE.** Fortaleza: Mackenzie, 2015.

ANDRADE, M. J. F. **Fortaleza em perspectiva histórica: poder público e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade 1810 – 1933.** 2012. 316f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

ARIELO, F. S. **Em defesa da beleza: o sagrado e a filosofia da beleza de Roger Scruton.** 2019. 145f. Tese (Doutorado em Ciência da Religião) Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências da Religião – Faculdade de Ciências Sociais – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/22571>. Acesso em: 15 de junho de 2020.

BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Disponível em: <https://acervo.fortaleza.ce.gov.br/pesquisa?tema=LEGISLA%C3%87%C3%83O%20URBAN%C3%8DSTICA> Acesso em: 09 de agosto de 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br . Acesso em: 20 de abril de 2018.

BORGES, M. S. **Quartirão sucesso da cidade: o Art Deco e as transformações arquitetônicas na Fortaleza de 1930 e 1940.** 2006. 209f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

BORTOLI, F. **O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea.** Sessão temática: a Ronda dos lugares. IV Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Porto Alegre, 2016.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede: a era da informação: economia, sociedade e cultura.** V.1. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

FORTALEZA, P. M. Lei No 7.987, de 23 de dezembro de 1996. **Lei de Uso e Ocupação do Solo.** Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/409-legislacao-municipal>. Acesso em: 09 de agosto de 2019.

_____. Lei Complementar No 236, de 11 de agosto de 2017. **Lei de Uso e Ocupação do Solo.** Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/409-legislacao-municipal>. Acesso em: 09 de agosto de 2019.

_____. **Plano Diretor Desenvolvimento Urbano.** Fortaleza, 1992. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/servicos/PDDUFOR---1992.pdf>. Acesso em: 09 de agosto de 2019.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

_____. Lei Complementar No 62, de 02 de fevereiro de 2009. **Plano Diretor Participativo**. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/409-legislacao-municipal>. Acesso em: 09 de agosto de 2019.

FURTADO, F. Os instrumentos para a gestão social da valorização da terra: fundamentos, caracterização e desafios. In: CUNHA, E. M. P.; DE CESARE, C. M. (orgs.). **Financiamento das cidades**: instrumentos fiscais de política urbana – seminários nacionais. Brasília: Ministério das cidades, 2007.

GARREFA, F. **Shopping Centers**: de centro de abastecimento à produto de consumo. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2011.

HISSA, M. C. **Operações urbanas consorciadas**: O caso na implantação de shoppings centers em fortaleza. 2017. 201f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – Centro de Artes e Comunicação – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

HOUAISS, A. **Dicionário Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Editora objetiva, 2001.

LEFEBVRE, H. **A Produção do Espaço**. Paris, Éditions Anthropos, 2000.

_____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

LEITE, C. **Instrumentos urbanos inovadores**: el nuevo plan diretor de São Paulo. Congresso Internacional de Espaço Público. Apresentação Oral (recurso power point), Bogotá, 2017.

MOURA, I.B.; OLIVEIRA, G.T.; FIGUEIREDO, A.C. Plano diretor estratégico de São Paulo (PDE-SP): análise das estratégias sob a perspectiva do desenvolvimento orientado ao transporte sustentável. In: BALBIM, R.; KRAUSE, C.; LINKE, C. C. (org.). **Cidade e movimento**: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano. Brasília: Ipea/ITDP, 2016. p. 143-180

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

MUNIZ, M. A. P. **O plano diretor como instrumento de gestão da cidade**: o caso da cidade de fortaleza/ce. 2006. 263f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

_____. **Intervenções urbanas em espaços de desvalia**: transformar para valorizar. 2012. 474f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2012.

_____. Operações Urbanas Consorciadas – Receita mágica para as cidades brasileiras. **Coluna Cidades em Transformação**. Rádio Tribuna do Ceará. Disponível em: <http://tribunadoceara.uol.com.br/opiniaio/agueda-muniz/operacoesurbanasconsorciadasreceita-magica-para-as-cidades-brasileiras/>. Acesso em: 20 de abril de 2018.

MYRDAL, G. **Economic theory and underdeveloped regions**. London: Duckworth, 1957.

PORTZAMPARC, C. A terceira era da cidade. **Revista Óculum**, v. 1, n. 9, 1997.

NETTO, V. M. A cidade como resultado: consequências de escolhas arquitetônicas. In: BALBIM, R.; KRAUSE, C.; LINKE, C. C. (org.). **Cidade e movimento**: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano. Brasília: Ipea/ITDP, 2016. p. 101-130.

SANTORO, P. CYMBALISTA, R. Introdução à expressão gestão social da valorização da terra. In: SANTORO, P. (org). In: **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Pólis, 2005. p. 9-13.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. **Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo**. Disponível em: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/principal-pde/. Acesso em: 10 de julho de 2015.

SACHS, I. **Estratégias de Transição para o século XXI**: Desenvolvimento e Meio Ambiente. São Paulo: Studio Nobel / Fundap, 1993.

SANTOS, C. M. L. Ensaio sobre a quadra aberta e o uso multifuncional no ateliê de ensino de arquitetura e urbanismo. **Seminário Internacional de Arquitetura, Tecnologia e Projeto**. Goiânia, 2009.

SCHELLING, T.C. **Micromotives and Macrobehavior**. Nova Iorque: Norton, 1978.

SCRUTON, R. **O rosto de Deus**. São Paulo: É realizações, 2015.

SMOLKA, M. **Implementing Value Capture in Latin America Policies and Tools for Urban Development**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

DO CHÃO ONDE VIVEM AS PESSOAS

Proposta de Aplicação do Parâmetro de Fruição Pública em Edifícios Comerciais

SOARES, T. S.; PAIXA, R. A. **Excelsior Hotel: ícone da belle époque em Fortaleza**. VI Seminário Ibero-americano: arquitetura e documentação. Belo Horizonte, 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. São Paulo: Manole, 2014.

ZANATTA, M. A. É a quadra aberta de Portzamparc uma alternativa ao *junkspace* de Koolhaas? **Revista Thêma et Scientia**. v.2, n.2, p. 75-82, jul/dez 2013.

Arquitetura médium gallery (Aflalo & Gasperini arquitetos). **archdaily.com**, 2009. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/770329/fl-4300-aflalo-and-gasperiniarquitetos?ad_medium=gallery. Acesso em: 13 de julho de 2020.

Arquiteturismo. **vitruvius.com**, 2020. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/13.147/7377>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2020.

As zedus e a Fortaleza de oportunidades. **Jornal O Povo**, 2018. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/jornal/opiniao/2018/11/as-zedus-e-a-fortaleza-de-oportunidades>. Acesso em: 24 maio de 2019.

Daniel Arruda Arquitetura. **danielarruda.com.br**. 2020. Disponível em: www.danielarruda.com.br. Acesso em: 26/08/2019.

Edifício Seagram. **wikiarquitectura.com**, 2020. Disponível em: <https://pt.wikiarquitectura.com/constru%C3%A7%C3%A3o/edificio-seagram/>. Acesso em: 13 de julho de 2020.

New York City planning plans. **capitalplanning.nyc.gov**, 2020. Disponível em: <https://www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>. Acesso em: 02 de agosto de 2020.

Renting and office at the Empire State Building. **rentnoffice.com**, 2020. Disponível em: <https://www.rentnyoffice.com/renting-an-office-at-the-empire-state-building/>. Acesso em: 13 julho 2020.

The story of Louis Sullivans Carson Pirie Scott store. **wendycitychicago.com**. Disponível em: <http://wendycitychicago.com/the-story-of-louis-sullivans-carson-pirie-scott-store/>. Acesso em: 13 de julho de 2020.