

Estudante:

**Amanda R. G. Germano**

Orientador:

**Manoel Balbino**

# Comercial

**C.C.A. Centro Corporativo e Comercial  
de Anápolis**

## ESPAÇOS MONOFUNCIONAIS

O aumento da criminalidade, dos congestionamentos, da degradação dos grandes centros urbanos, da consequente diminuição na qualidade de vida geral da população são alguns dos problemas que fazem parte do cotidiano da maioria das grandes cidades brasileiras.

Problemas que só tendem a piorar com as deficientes políticas urbanas atuais que, dentre outras medidas, priorizam os veículos em detrimento dos pedestres e permitem uma expansão horizontal exagerada através da especulação imobiliária.

O que acontece na maioria das cidades são os chamados "Espaços monofuncionais" locais que não possuem variações de usos, os mesmos são bem setorizados e distantes um dos outros, o centro agrupa os negócios, os shoppings centers as lojas, e os bairros residenciais e conjuntos habitacionais agrupam as casas.

Isso gera os problemas já citados acima, e ainda esvaziamento das ruas e praças pelos pedestres e o aumento dos automóveis circulando nas vias. Os centros se tornam inacessíveis durante o dia e a noite um local morto e sombrio.

Uma arquitetura consciente que pensa na cidade e não apenas no egoísmo do mercado imobiliário, pode amenizar esses problemas, além de tornar os espaços funcionais e mais bonitos.

Como resultado os shoppings centers passam a ser locais mais atrativos e seguros, os condomínios fechados transmitem mais tranquilidade e o edifícios comerciais no centro um lugar de segurança para os empresários. Assim a cidade apenas alimenta mais os usos segregados de espaços monofuncionais.

De acordo com Ignasi de Solà-Morales (2001) um individualismo exacerbado e uma evidente necessidade dos serviços oferecidos pelos outros parecem competir na busca de modelos que reduzam ao mínimo o compartilhar, o colaborar, o confiar.

A cidadania se perde, o território se divide: ricos ficam próximos do centro em locais privilegiados e os pobres são jogados para a periferia. A cidade segregada e com usos fixos se tornam distantes e logo enfrentam mais o problema da mobilidade urbana onde a população perde tempo no deslocamento diminuindo o tempo de lazer, trabalho, estudo e até mesmo o descanso.

Uma arquitetura consciente que pensa no todo e não apenas no privilégio que o mercado imobiliário impõe, pode amenizar esses problemas, além de tornar os espaços funcionais e mais agradáveis.

## MULTIFUNCIONALIDADE NA CIDADE

De acordo com o jornal Estadão, Anápolis tem um alcance de 145 milhões dos 190 milhões de habitantes do País. A cidade vive o boom industrial, é a terceira do estado em população e a primeira no ranking de competitividade e desenvolvimento recém divulgado pela Secretaria Estadual de Planejamento, possuindo assim um crescimento industrial e comercial no ano de 2015 de cerca de 25%. Esses números se devem principalmente à sua localização, por estar no quilometro zero de duas ferrovias, cortada por 3 Br's, Anápolis vem se destacando como o melhor local no estado de Goiás para se fazer algum tipo de investimento comercial.

Além de ser um importante polo comercial, não só para Goiás, mas para o Brasil, a cidade também é referencia em moradia, recebendo vários habitantes que migraram de outras cidades, em busca de uma melhor qualidade de vida.

Anápolis é um município brasileiro do estado de Goiás. Tem, segundo o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística para 2010, 334.613 habitantes, sendo o terceiro maior em população do Estado. Possui um PIB de 8,1 bilhões de reais, o que faz de Anápolis o município mais competitivo, rico e desenvolvido do interior do Centro-Oeste Brasileiro. Fica a 48 km de Goiânia e 139 km de Brasília, (figura 2). Junto com essas cidades, compõe o eixo Goiânia-Anápolis-Brasília, a região mais desenvolvida do Centro-Oeste.

Corrêa (1989) afirma que as cidades em geral vem a cada dia mais crescendo, criando periferias e até mesmo novas centralidades. O que é central é redefinido em escalas temporais de médio e longo prazo pela mudança na localização de atividades. A centralidade é redefinida continuamente, inclusive em escalas temporais de curto prazo, pelos fluxos que se desenham através da circulação das pessoas, das mercadorias, das informações, das idéias e valores.

É buscando esse conceito de organizar a cidade criando bairros que supram as necessidades dos habitantes locais, que a **proposta traz para o bairro Vila Santa Isabel um espaço de edifícios comerciais e corporativos** que atendam as necessidades básicas da população em geral e local e ainda desenvolver de modo dinâmico, convivência atrelada aos serviços que esse edifício multifuncional vai propor.

Em Anápolis existem centralidades voltadas para as classes de melhor poder aquisitivo que oferece produtos sofisticados e as voltadas para as classes populares com comércio e serviços. As voltadas para as classes populares se dedicam ao comércio e serviços mais baratos. Geralmente, o surgimento dessas centralidades está atrelado ao aparecimento de equipamentos como shopping centers e hipermercados (BELTRÃO SPÓSITO, 2001).

É o que acontece com o bairro escolhido para a proposta. A Vila Santa Isabel é um local que aos poucos vem se tornando uma centralidade para a cidade, além de ser um polo estudantil por possuir duas faculdades em suas proximidades.

O bairro tem como principal via, a Avenida Universitária, que é considerada um ponto de referência na cidade, além de interligar duas grandes faculdades, a Faculdade Anhanguera e a Unievangélica. É um local adensado tendo como referência também o Ana Shopping, o primeiro Shopping Center de Anápolis, além de possuir muitas residências estudantis devido a vocação acadêmica.

O local oferece várias vantagens para proposta pelo fato do bairro já possuir uma vocação para essas atividades. O edifício irá focalizar mais o comércio e serviço alencando mais a população residente do local.

## ESPAÇOS MULTIFUNCIONAIS

O espaço multifuncional é pensando para abrigar vários usos e usuários em um mesmo local, diversificando assim atividades, horários e vitalizando os espaços.

Na arquitetura esses espaços são chamados de edifícios híbridos ou de usos mistos. Segundo Bruno Scalise, "o edifício híbrido oferece a possibilidade de investigação de novas relações entre edifício e contexto urbano, entre composição e representação, assim como da relação espaço público e privado. A vocação periférica do edifício híbrido sugere que não seja visto como possível corretor de desequilíbrios, mas como instrumento que atua na multiplicação de centralidades."

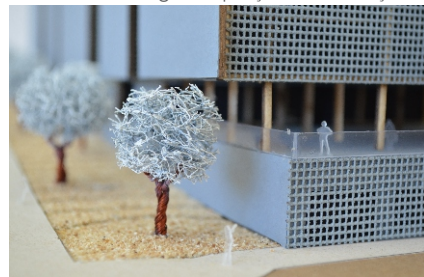
A presença de duas ou mais funções no interior de uma única estrutura não é nova na história da arquitetura. Desde a idade média as pessoas buscavam a união de usos para um melhor aproveitamento econômico e social.

Segundo MAHFUZ, somente nos últimos dez anos, após a comprovação da falência do urbanismo modernista e a constatação do anacronismo de propostas neotradicionais, a busca de soluções para a cidade contemporânea apontou, por um lado, para a valorização das áreas periféricas e, por outro, para o edifício híbrido como elemento essencial na colonização desses "novos" territórios.

São novas oportunidades de centralidades para a cidade, edifícios que trazem dinamidade e praticidade para os bairros, se tornando um centro de comércio, serviços, habitação e lazer.

O complexo híbrido oferece a possibilidade de investigação de novas relações: espaços públicos e privados. Uma das consequências da multifuncionalidade é a alteração do conceito tradicional de espaço público. A intervenção aparece como instrumento que atua na descentralização e multiplicação de centralidades.

Serve como uma das principais ferramentas de crescimento para reduzir a auto-dependência, preservar os espaços verdes e os recursos naturais, bem como para promover a revitalização, o desenvolvimento econômico, e regular o preço das habitações.



## VILA SANTA ISABEL

Anápolis é considerada uma cidade universitária. Nessa região analisando o mapeamento do entorno é possível observar que a maioria das edificações são residenciais, e um número considerável delas são residências que abrigam estudantes, ou kitnets. Isso acontece devido à proximidade das duas principais faculdades da cidade a região. O gabarito das edificações não ultrapassa 6 pavimentos, salvo pelo edifício residencial Torres Macedônia, que tem 14 pavimentos. Nessa região também se encontram algumas indústrias e poucos edifícios comerciais, porém os que mais se destacam no entorno imediato são: Ana Shopping, Hospital Psiquiátrico, UniEvangélica, Vila dos Oficiais Militares da Base Aérea de Anápolis. Este fator explica a falta de movimento na parte da noite, fora do horário comercial, onde a maioria das ruas se encontram desertas.

O acesso ao local é privilegiado devido as vias que cortam a região. A Avenida Universitária, que se encontra paralela ao terreno, é a principal via que liga a região norte ao centro. Possui fácil acesso à Avenida Brasil, principal via que liga a cidade de norte a sul, além de possuir acesso direto as Br's 153 e 414, facilitando assim o acesso para quem vem de fora.

O espaço é bastante carente de áreas de contemplação, espaços de permanência e lazer. Não se tem por perto comércio que atenda as necessidades básicas do bairro, como farmácias, panificadoras, papelarias, etc. A inativação do comércio e falta de sinalização adequada na parte noturna, possibilita uma necessidade maior de deslocamento dos moradores e um aumento na taxa de criminalidade. Fatores socioeconômicos e culturais são alguns dos critérios utilizados para a escolha do local, visando principalmente o ambiente em que Anápolis está inserido.

## ESTUDO DOS USUÁRIOS

O entorno é formado por residências unifamiliares, alguns edifícios comerciais, indústrias e várias moradias para estudantes, sendo que as universidades ali existentes totalizam mais de dez mil alunos. Essa região é considerada bem estruturada economicamente e socialmente por possuir um dos shoppings da cidade, Anashopping, faculdades, Vila dos Oficiais, hospital psiquiátrico, dentre outras clínicas e hospitais nas proximidades.

Com a escolha desse lugar a intenção projetual é de fazer uma releitura não só do espaço, mas também da sociedade local, revendo o programa de necessidades de acordo com o perfil do usuário, integrando também a edificação com o entorno, buscando uma harmonia entre projeto e traçado urbano.

Após analisar, pode ser verificado que este espaço corporativo e comercial atenderia as famílias locais, estudantes que estão se profissionalizando podendo contribuir assim com um maior suporte no estágio, ajudando-o a ter uma maior base para o mercado de trabalho, abrindo assim um leque maior entre faculdades e empresas, possibilitando novas oportunidades; empresários que serão donos de empresas e escritórios, profissionais da saúde que atenderão no edifício de clínicas o que aumentando também a conexão com hospitais, e também os prestadores de serviço.

A junção de várias atividades no mesmo projeto, evidencia a preocupação em aumentar a qualidade de vida e principalmente reduzir a necessidade de deslocamento e impactos ambientais. A convivência de vários profissionais de áreas diferentes permitem maximizar as relações de trabalho, melhorar a convivência, tornar a empresa mais flexível, incentivando assim uma maior interação entre os usuários, além de reduzir e dividir custos.

O principal objetivo do projeto foi unir vários usos eficientes, que beneficiasse não só a região mas também a cidade. A junção entre escritórios, consultórios e comércio faz com que a aba comercial se una em um único edifício, se tornando assim uma construção inteligente e eficiente, que além de facilitar o cotidiano dos usuários, também reduz os deslocamentos urbanos, contribuindo assim para reduzir o caos urbano, pois as pessoas não precisarão se deslocar de uma região à outra para se divertir e participar de eventos ou realizar atividades básicas que este mesmo edifício pode oferecer.

Os edifícios híbridos se caracterizam pela mescla de usos dentro de um mesmo projeto; integram diferentes programas, que por sua vez têm diferentes promotores, diferentes gestores e, certamente diferentes usuários. (FERNANDEZ, 2009)

## ESTUDO DO PROGRAMA

Nos últimos 30 anos, o Brasil foi o país que mais construiu shoppings centers no mundo. Em 2000 já contava com 281 empreendimentos, número que saltou para 346 em 2007. Até o final de 2007, mais 11 deverão ser inaugurados, além de outros oito em 2008.

Esses edifícios podem ser instalados e criar novas centralidades onde o mercado julgar necessário, independente de localização. Principalmente nos casos de condomínios fechados onde não é levada em consideração a harmonia e o respeito às características físicas da malha urbana, muito menos a sua história. São fragmentos de terra que apresentam grande descontinuidade com o entorno. Assim como os condomínios fechados, os shoppings são estruturados para que se obtenha uma "versão totalizante do meio urbano", propondo um "mundo fechado" (SANTOS, 1981, p. 20-22). Ruas, praças, vegetações, áreas para consumir, áreas para o lazer, tudo que é considerado positivo na cidade é reproduzido dentro dos seus limites, enquanto os aspectos negativos permanecem fora, afastados dos que se utilizam desses espaços privados.

É com esse intuito de criar uma arquitetura que abrigue diversidade com programas que tenham atividades locais para os próprios habitantes do bairro, que a proposta do Centro Corporativo de Anápolis surge, redirecionando alguns conceitos tradicionais de shopping centers.

## O PROGRAMA

Pensando no cenário urbano atual de Anápolis, no significativo desempenho econômico, e principalmente no modo como os moradores vem se adequando a habitar nas cidades, este projeto vem como uma proposta de se pensar melhor na qualidade de vida dos usuários e habitantes, entrelaçando trabalhar, conviver e comprar.

Surge então o CCA - Centro Corporativo e Comercial de Anápolis, um edifício híbrido que abriga diversas funções em um só lugar, contribuindo assim para uma melhoria no alto adensamento do centro da cidade, economia do tempo, reduzindo a mobilidade urbana, trazendo assim um consumo colaborativo mais consciente, unindo a necessidade de trabalhar e consumir com a arquitetura inteligente, dando vitalidade ao espaço, além de valorizar o bairro que será inserido.

O conjunto de Edifícios corporativos que se localizará no Bairro Vila Santa Isabel, trará um diferencial significativo ao interligar as faculdades aos escritórios, o centro clínico aos hospitais, auxiliando e dando suporte nos estágios.

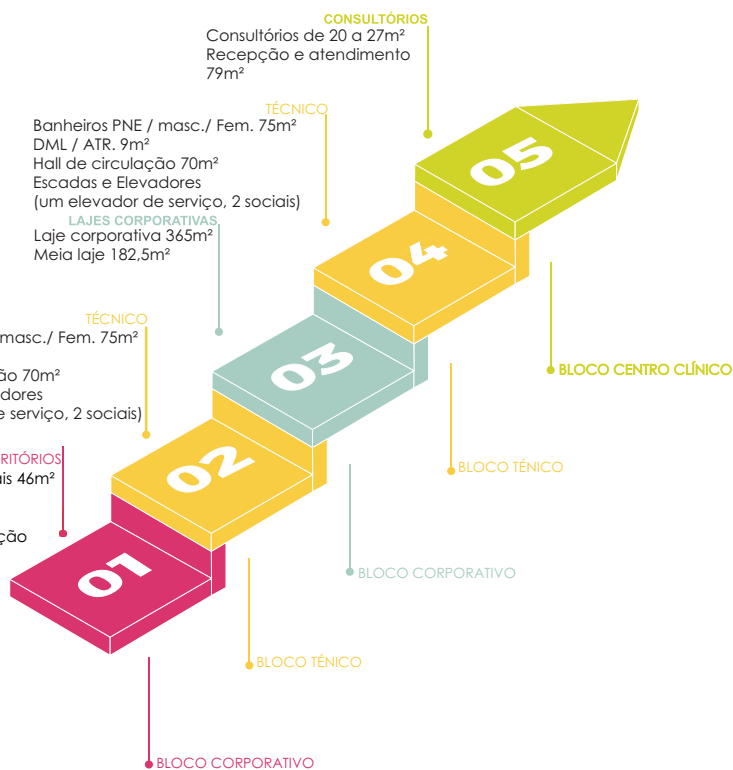
Este espaço contará com diversas atividades, possibilitando a participação de diversos profissionais de diferentes empresas e áreas, compartilhando conhecimentos, experiências e aumentando o feedback dos usuários do centro.

O conjunto não pretende se destacar como monumento, mas sim como elemento do espaço, se integrando ao lugar como um complemento ao bairro e a cidade. O projeto é proposto como forma de construção inteligente, adequando em um só lugar vários usos para os usuários do espaço e moradores do bairro e da cidade.

Pensando no conforto e privacidade de cada bloco, foi pensado na fragmentação do programa, dividindo assim o bloco técnico dos demais, possibilitando que o acesso de serviço e circulação dos usuários aconteça de forma mais individual e direta.

### DADOS:

Estacionamento coberto: 1838,14 m<sup>2</sup>  
 Estacionamento descoberto: 2034 m<sup>2</sup>  
 Área verde: 2560 m<sup>2</sup>  
 Área total construída ( térreo): 2467,50m<sup>2</sup>  
 Área total do terreno: 3525 m<sup>2</sup>



## O PROJETO CCA

### A FORMA E O PROJETO

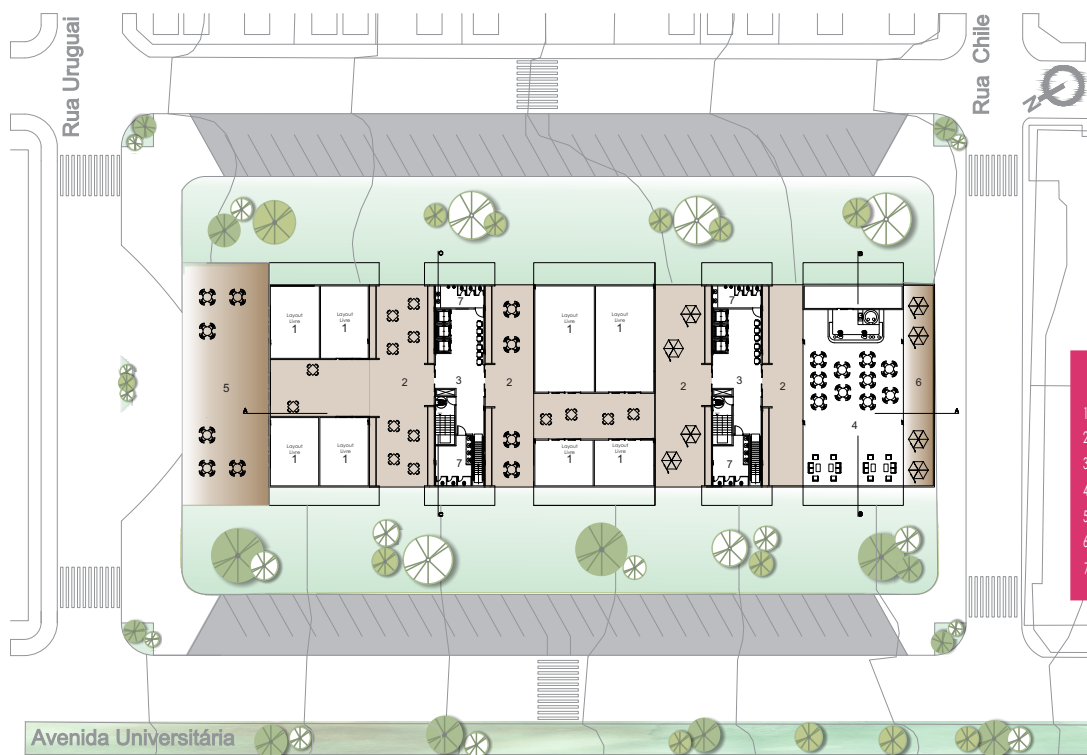
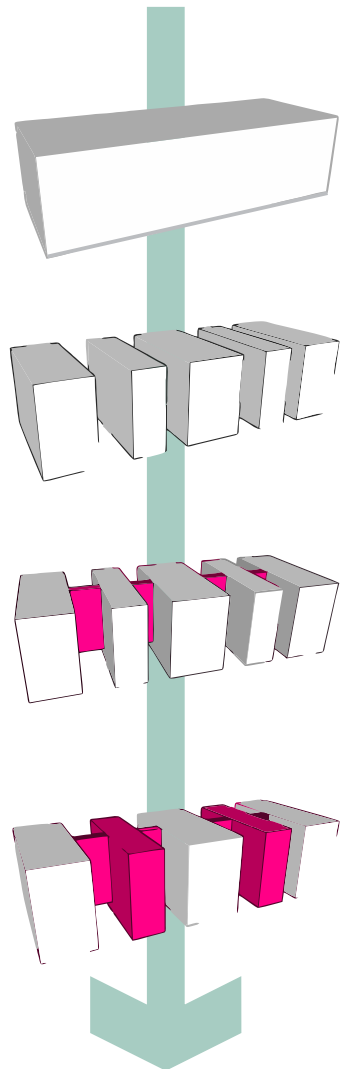
Ao pensar na forma o que foi primordial para os primeiros traços foi a interação com o entorno, onde o espaço ia ser ocupado de maneira a se mesclar com o entorno, dando prioridade também ao pedestre propondo calçadas mais largas e mais espaços verdes. A proposta buscou desfazer esse monumento que é o edifício engessado vertical, para a criação de um espaço mais horizontal fragmentado, buscando uma boa relação arquitetônica com o entorno, possibilitando assim a criação de espaços de convivência e um maior conforto vegetal, inserindo mais áreas verdes.

O CCA é composto com 1 subsolos com estacionamento coberto e cinco blocos regulares verticais de pouca altura, abrangendo as principais demandas indicadas pelos moradores do bairro e região.

A opção por edifícios mais horizontais surgiu como observação do entorno, ainda pouco verticalizado. Os blocos foram divididos em duas lajes técnicas com sanitários e circulações verticais, e três blocos funcionais com escritórios, empresas e serviços de saúde. Para um maior aproveitamento da topografia, foi desenvolvido um platô, pensado para abrigar os 2 subsolos de estacionamento, e também melhorando a forma com que a convivência e comércio no térreo se desenvolvem, de maneira mais horizontal e adaptada aos portadores de necessidades especiais, facilitando assim a circulação. O café patisserie, foi um espaço criado no térreo para lazer e descanso e contemplação. O recuo dos blocos no terreno possibilitam a criação de calçadas mais largas, facilitando assim a circulação de pedestres.

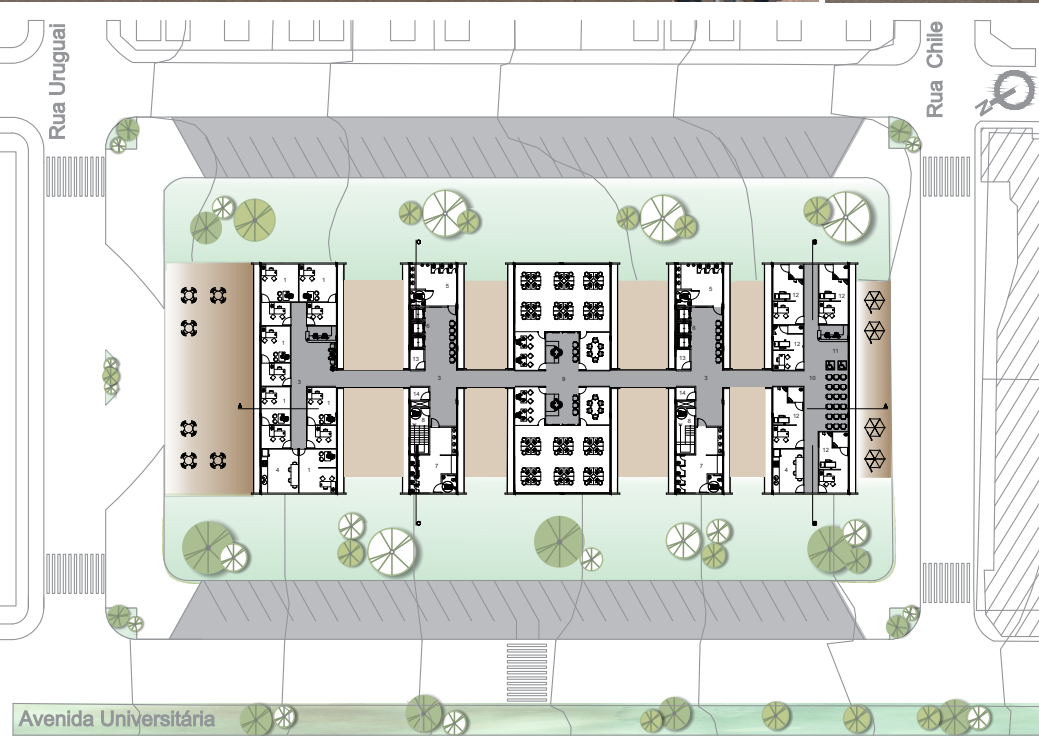
Um centro comercial e corporativo na cidade de Anápolis, que está em constante crescimento, é uma solução prática e empreendedora para a infra-estrutura da cidade pensando na criação de novos centros e na valorização econômica do bairro que será inserido, já que este bairro já vem se tornando um ponto de referência na cidade devido também a localização das universidades. Este empreendimento une, economia, empreendedorismo e administração em um só lugar, além de proporcionar uma maior relação entre os diferentes profissionais que trabalharão no local.

Como a proposta é trazer ao diferente do pré existente, com a materialidade não foi diferente. Os blocos são separados por passarelas de circulação em vidro, onde os usuários poderão ter um contato mais direto com o entorno. Além de ter uma preocupação com o verde, trazendo espaços verdes em toda a lateral do edifício.

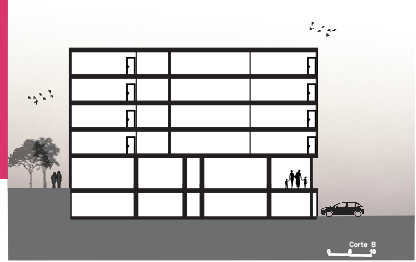


#### LEGENDAS

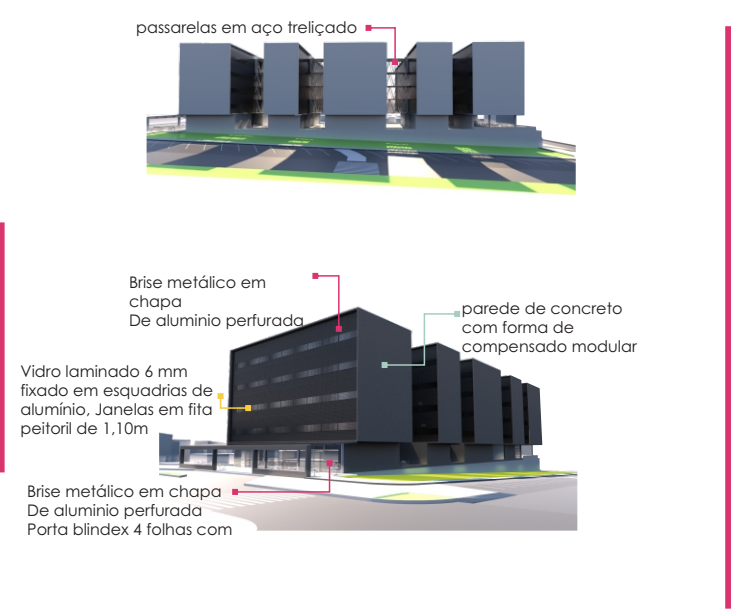
1. Lojas comerciais
2. Deck's de convivência
3. Circulação
4. Café Patisserie
5. Entrada principal
6. Sacada café
7. Banheiros



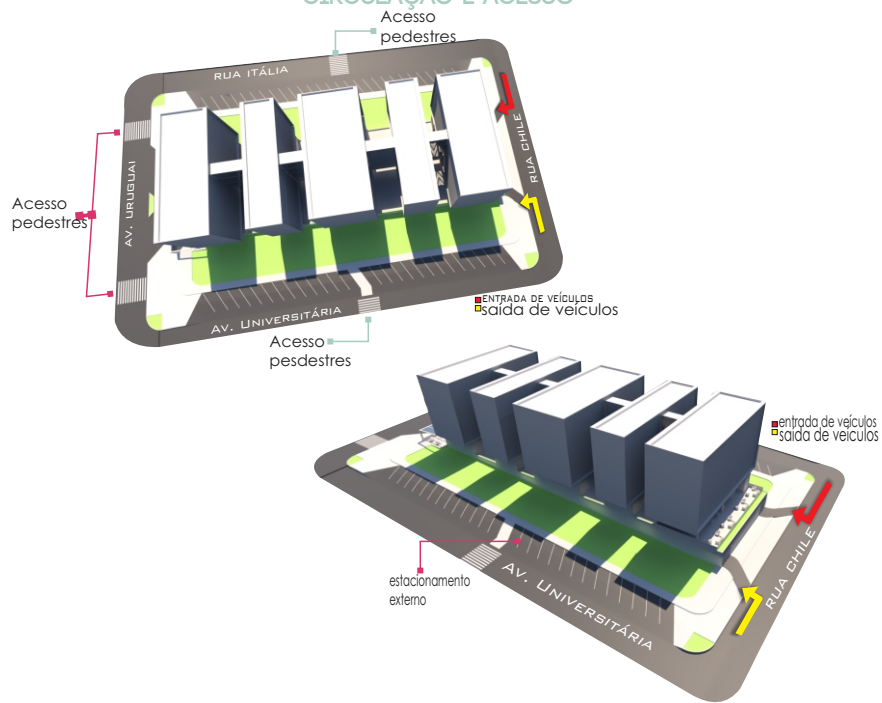
- LEGENDAS
1. Sala Comercial
  2. Recepção
  3. Circulação
  4. Copa
  5. WC masculino
  6. Elevadores
  7. WC feminino
  8. Escadas
  9. Laje Corporativa
  10. Centro Médico
  11. Recepção
  12. Consultórios
  13. DML
  14. Depósito



**ESQUEMA DE MATERIALIDADE**



**ESQUEMA DE CIRCULAÇÃO E ACESSO**



Planta baixa - Pavimento tipo 1,2,3,4