



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA**  
**CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO – CT**  
**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**MERCADO IMOBILIÁRIO E ARQUITETURA:**  
**A TIPOLOGIA DOS FLATS NA FAIXA LITORÂNEA DE JOÃO PESSOA**

**GIANCARLO NÓBREGA MEDEIROS**

**JOÃO PESSOA**

**2024**

**GIANCARLO NÓBREGA MEDEIROS**

**MERCADO IMOBILIÁRIO E ARQUITETURA:  
A TIPOLOGIA DOS FLATS NA FAIXA LITORÂNEA DE JOÃO PESSOA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à coordenação do curso de graduação da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, sob orientação do Prof. Dr. Ricardo Ferreira de Araújo.

**JOÃO PESSOA**

**2024**

**Catálogo na publicação**  
**Seção de Catalogação e Classificação**

M488m Medeiros, Giancarlo Nobrega.

    Mercado imobiliário e arquitetura: A tipologia dos flats na faixa litorânea de João Pessoa / Giancarlo Nobrega Medeiros. - João Pessoa, 2024.

    76 f. : il.

    Orientação: Ricardo Ferreira de Araújo Araújo.  
    TCC (Graduação) - UFPB/CT.

    1. Flats. 2. mercado imobiliário. 3. aluguel por temporada. I. Araújo, Ricardo Ferreira de Araújo. II. Título.

UFPB/CT/BSCT

CDU 72:711(043.2)

**GIANCARLO NÓBREGA MEDEIROS**

**MERCADO IMOBILIÁRIO E ARQUITETURA:  
A TIPOLOGIA DOS FLATS NA FAIXA LITORÂNEA DE JOÃO PESSOA**

Esta monografia foi julgada e aprovada para obtenção do título de Bacharel no curso de  
Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de João Pessoa

**João Pessoa, \_\_\_/\_\_\_/ 2024**

**Prof. Dalton Bertini Ruas**  
**Coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo**

**BANCA EXAMINADORA**

---

Professor Doutor Ricardo Ferreira De Araújo  
Universidade Federal da Paraíba

---

Professora Doutora Marília De Azevedo Dieb  
Universidade Federal da Paraíba

---

João Cristiano Rebouças Rolim

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a minha família, meu pai Gildenor, minha mãe Lu, meu irmão Guilherme. Por sempre me incentivar e apoiar os meus estudos, com muito amor e paciência.

Aos meus colegas da UFPB, pelo companheirismo e dedicação para atingir nossos objetivos, de uma forma descontraída e leve, mesmo nos momentos mais difíceis. A Eduarda Negromonte, Natália Vale, Luca Guedes, Isabelle Montenegro e todos os meus amigos da UFPB que fizeram parte de minha trajetória acadêmica.

A todos os meus professores, que fizeram parte da minha graduação, abrindo minha mente para o universo por trás da arquitetura e os meios para se tornar um profissional de excelência.

Ao meu orientador professor Ricardo Araújo, por me guiar e compartilhar seus conhecimentos, com muita paciência, encorajando o desenvolvimento deste trabalho, tornando todo o processo mais satisfatório.

Aos meus colegas de trabalho da Sefaz PB, que me encorajaram nesses últimos anos, transmitindo conhecimentos que contribuíram para a minha futura carreira profissional.

A todos os meus amigos de Patos PB, Saulo Filho, Patrick, Elias, Terceiro, Alexandre, Larkinton e os demais, pela força e incentivo na minha trajetória desde a infância, superando os mais diversos obstáculos, com brincadeiras e diálogos produtivos.

## RESUMO

Este trabalho dedica-se a investigar alguns exemplares de edifícios de flats na cidade de João Pessoa, construídos entre os anos de 2013 e 2023. A análise se inicia a partir da base teórica que aborda o funcionamento do mercado de flats e a sua ligação com as plataformas digitais de aluguéis por temporada, este que servirá de parâmetro para o mapeamento e seleção da área de estudo. Em seguida, o estudo aborda o cenário da faixa litorânea de João Pessoa ao qual abrange 5 principais bairros sendo eles Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Bessa e Jardim Oceania. Para o desenvolvimento da análise, foram considerados edifícios de flats, com alto padrão construtivo, de uso residencial ou misto, e que em sua composição oferecesse espaços comuns e equipamentos coletivos. A partir da seleção dos projetos, foi realizada uma coleta de dados sobre esses empreendimentos, por meio de uma pesquisa documental incluindo informações técnicas como as áreas das unidades, plantas baixas, equipamentos coletivos oferecidos, espaços comuns de lazer, o escritório responsável pelo projeto e o ano de lançamento. Em sequência, foram analisados critérios de valorização de mercado abordados na fundamentação teórica deste trabalho, que se estruturou nos seguintes fatores: posicionamento geográfico, programa e dimensionamento, rede de comércio e serviços, infraestrutura, potencial paisagístico e legislação pertinente. A partir disso, este trabalho apresenta resultados que demonstram a existência de padrões de soluções projetuais e que esses estão diretamente relacionados à especulação imobiliária, às restrições do código de urbanismo e à dinâmica de mercado de aluguéis do AirBnB.

**Palavras-chave:** Flats, mercado imobiliário, aluguel por temporada.

## ABSTRACT

This work is dedicated to investigating some examples of apartment buildings in the city of João Pessoa, built between the years 2013 and 2023. The analysis begins from the theoretical basis that addresses the functioning of the apartment market and its connection with digital platforms for short-term rentals, which will serve as a parameter for mapping and selecting the study area. Next, the study addresses the scenario of the coastal strip of João Pessoa, which encompasses 5 main neighborhoods: Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Bessa, and Jardim Oceania. For the development of the analysis, apartment buildings with high construction standards, for residential or mixed use, were considered, and those that offer common spaces and collective equipment in their composition. Upon selection of the projects, data collection on these developments was carried out through documentary research, including technical information such as unit areas, floor plans, offered collective equipment, common leisure spaces, the office responsible for the project, and the year of launch. Subsequently, market appreciation criteria addressed in the theoretical framework of this work were analyzed, which were structured around the following factors: geographic positioning, program and sizing, network of commerce and services, infrastructure, landscaping potential, and relevant legislation. From this, this work presents results that demonstrate the existence of patterns of design solutions, which are directly related to existing real estate speculation, restrictions of urban planning codes, and the dynamics of the Airbnb short-term rental market.

**Key words:** Apartments, housing market, seasonal rentals.

## LISTA

### FIGURAS

Figura 01 – Mapa de flats anunciados em plataformas digitais	23
Figura 02 – Mapa de Zoneamento de João Pessoa	25
Figura 03: Edifício Avoante no Bairro do Bessa	28
Figura 04: Anúncios de flats no site do AirBnB	29
Figura 05: Vista aérea do Solar Tambaú	30
Figura 06: Edifício Setai Yacht	30
Figura 07: Edifício Co Haut	31
Figura 08: Edifício Box 150	31
Figura 09: Edifício Holandas Prime	31
Figura 10: Edifício LM Unity	31
Figura 11: Posicionamento geográfico do Edifício Solar Tambaú	33
Figura 12: À esquerda tipo 01 com 46,9 m <sup>2</sup> , à direita tipo 02 65m <sup>2</sup>	34
Figura 13: Planta do 1º pavimento	35
Figura 14: Mapa de usos no entorno do Solar Tambaú	37
Figura 15: Planta do térreo	38
Figura 16: Encartes publicitários	39
Figura 17: Tabela de usos permitidos e restrições na Zona Turística 3	40
Figura 18: Posicionamento geográfico do edifício Setai Yacht.	42
Figura 19: Planta do pavimento 2	43
Figura 20: Planta do térreo	43
Figura 21: Planta de cobertura	44
Figura 22: Mapa de usos no entorno do Setai Yacht	45
Figura 23: Encarte publicitário	46
Figura 24: Tabelas de usos permitidos	47

Figura 25: Posicionamento geográfico do edifício Co Haut 004	49
Figura 26: Plantas dos pavimentos tipo 1,2 e 3	50
Figura 28: Encarte publicitário	52
Figura 29: Tabela de usos permitidos e restrições Zona Axial Tambaú (ZA3)	54
Figura 30: Posicionamento Geográfico do edifício Box 150	55
Figura 31: Plantas dos pavimentos tipo 1,2 e 3.	57
Figura 32: À esquerda academia funcional, à direita coworking	57
Figura 33: À esquerda piscina, à direita vista para o mar na varanda	58
Figura 34: Tabela de usos permitidos e restrições Zona Axial Tambaú (ZA3)	59
Figura 35: Posicionamento geográfico do Edifício Holandas Prime	60
Figura 36: Plantas de apartamentos dos tipos 1 e 2.	61
Figura 37: Planta do pavimento tipo	62
Figura 38: Espaços coletivos e equipamentos	63
Figura 39: Mapa de Usos no entorno do Holandas Prime	64
Figura 40: Planta do térreo - Shopping	65
Figura 41: Anúncio de flat no Holandas Prime	66
Figura 42: Encarte publicitário do Holandas Prime	66
Figura 43: Tabela de usos permitidos e restrições da Zona Turística 2	67
Figura 44: Posicionamento geográfico do edifício LM Unity	68
Figura 45: Planta do pavimento tipo	69
Figura 46: Planta do térreo	69
Figura 47: Espaços coletivos e equipamentos	70
Figura 48: Mapa de usos de entorno dos edifícios Holandas Prime	71
Figura 49: Tabela de usos permitidos e restrições da Zona Turística 1	73

## SUMÁRIO

<b>AGRADECIMENTOS.....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMO.....</b>	<b>5</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA.....</b>	<b>7</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
1.1. Justificativa.....	11
1.2. Objeto de estudo.....	12
1.3. Objetivo geral.....	12
1.4. Objetivos específicos.....	12
1.5. Procedimentos metodológicos.....	12
<b>2. REFERENCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>14</b>
2.1 CAPÍTULO I – Uma visão sobre os flats.....	14
2.2 CAPÍTULO II – O AirBnB e suas implicações no mercado imobiliário.....	18
2.3 CAPÍTULO III – Mercado imobiliário na faixa litorânea de João Pessoa.....	22
<b>3. CAPÍTULO IV – Flats em João Pessoa: Seleção de projetos e critérios de análise.....</b>	<b>29</b>
<b>4. CAPÍTULO V – Análise dos projetos.....</b>	<b>32</b>
4.1. Edifício Solar Tambaú.....	32
4.2. Edifício Setai Yacht.....	41
4.3. Edifício Co Haut 004.....	48
4.4. Edifício Box 150.....	54
4.5. Edifício Holandas Prime.....	60
4.6. Edifício LM Unity.....	68
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>74</b>
<b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>76</b>

## **1. Introdução**

O mercado imobiliário no Nordeste brasileiro tem experimentado um notável crescimento nos últimos anos. Dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) indicam que, no primeiro trimestre de 2023, as principais cidades do Nordeste movimentaram um valor geral de vendas de R\$ 15,8 bilhões. Além disso, o turismo na região nordeste tem se intensificado ao longo dos anos, segundo dados fornecidos pelo Anuário da Associação Brasileira das Operadoras de Turismo (Braztoa) 2023, de um total de 8,4 milhões de passageiros, 38,4% dos embarques teve como destino o Nordeste brasileiro.

Entre as capitais da região nordeste, João Pessoa, a capital da Paraíba, reflete um notável crescimento urbano e um aumento expressivo da população, especialmente nas áreas costeiras. De acordo com o censo de 2022 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), João Pessoa liderou o aumento populacional entre as capitais do Nordeste de 2010 a 2022, impulsionado pela migração de pessoas de várias regiões do Brasil. Esse fenômeno está diretamente associado a procura por melhor qualidade de vida, portanto, fatores como infraestrutura, paisagens naturais, comércio e serviços influenciam diretamente na atração da população de outras regiões.

Com o crescimento populacional João Pessoa recebe novas demandas para o mercado imobiliário que refletem em uma maior produção de edificações, sobretudo de apartamentos. Nos últimos anos, o processo de verticalização tem se intensificado e gerado novas soluções projetuais que demandam um aproveitamento máximo do potencial construtivo do terreno, aumentando cada vez mais as unidades de apartamentos para venda e reduzindo suas áreas (Vargas, 2014). Nesse cenário, pequenos apartamentos de um a dois quartos e outros segmentos como flats estão se tornando comuns. Esses imóveis são vendidos com base na sua proximidade com a praia e são bastante visados por compradores locais e de outras regiões não apenas com intuito de utilizar o imóvel, mas também como uma forma de investimento por meio da especulação imobiliária.

Em João Pessoa, essa difusão de tipologias de pequenos apartamentos é um fenômeno que ocorre predominantemente no litoral e tem se tornado recorrente a divulgação desses produtos como “inovadores”. O que ocorre de fato é que esses segmentos de mercado estão utilizando conceitos já existentes adaptados para o mercado local, dessa forma esses edifícios oferecem diversos equipamentos de uso comum como

espaços de lazer, restaurantes, cinema e academia como compensação a redução das áreas privativas.

Além disso, a popularização de sites e aplicativos para aluguéis por temporada como o AirBnB, tem impulsionado ainda mais o segmento de flats e como consequência disso, diversos investidores buscam extrair altos lucros. Nesse cenário, o mercado imobiliário se estrutura em dois grupos de investidores sendo eles os construtores e aqueles que compram as unidades visando alugar por temporada ou anualmente. Contudo, é necessário entender que dentro dessa realidade ainda existem também os especuladores, que diferentemente do investidor que busca obter retornos financeiros ao longo prazo, o especulador tem o objetivo de aproveitar oportunidades de lucros a curto prazo e com vendas rápidas.

### **1.1. Justificativa**

A Especulação imobiliária possui uma forte relação na forma como edifícios são pensados, portanto os projetos de arquitetura sofrem imposições de mercado que visam extrair uma alta lucratividade de forma rápida. Em João Pessoa, o mercado de flats tem se tornado um destaque no ponto de vista econômico meio ao grande fluxo de turistas na cidade, sobretudo no verão. Porém, é necessário entender como isso está refletindo em termos de arquitetura, principalmente no ponto de vista na qualidade das soluções arquitetônicas que esse mercado tem imposto e também na forma como isso reflete sobre a cidade de forma geral, visto que essas unidades são concebidas para curtas estadias e podem impactar diretamente na oferta de unidades habitacionais para os moradores locais.

Esse trabalho visa suprir e fomentar discussões sobre o rumo ao qual a arquitetura do litoral de João Pessoa está tomando. A reflexão sobre essa dinâmica do mercado imobiliário de flats na cidade por meio de trabalhos acadêmicos se faz necessário para estabelecer um posicionamento crítico em relação ao que está sendo construído e ofertado pelo mercado. Com isso, o entendimento de como funciona o mercado imobiliário de aluguéis por temporada está diretamente relacionado a forma como as soluções arquitetônicas são pensadas e dentro dessa discussão, a análise de projetos é fundamental para identificar perfis e tendências projetuais.

Diante do que foi apresentado, surge um questionamento central que se pretende responder ao longo deste trabalho: Qual a relação entre a produção de edifícios compostos por flats e o mercado imobiliário do litoral de João Pessoa?

## **1.2. Objeto de estudo**

Projetos arquitetônicos de edifícios de apartamentos do tipo flat na faixa litorânea de João Pessoa, destinados a moradia ou para curtas estadias, sendo considerados edifícios de alto padrão que ofereçam espaços comuns e equipamentos coletivos.

## **1.3. Objetivo geral**

Analisar a relação do mercado imobiliário com a produção de apartamentos do tipo flat de alto padrão, no litoral da cidade de João Pessoa nos últimos 10 anos, nos bairros do Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Bessa e Jardim Oceania.

## **1.4. Objetivos específicos**

1.4.1 Compreender o contexto e a dinâmica do mercado imobiliário de alto padrão na faixa litorânea da cidade.

1.4.2 Identificar tendências de mercado com o foco em apartamentos do tipo flat.

1.4.3 Entender quais aspectos têm influenciado os projetos arquitetônicos de flats, e quais suas variações tipológicas.

## **1.5. Procedimentos metodológicos**

Para o desenvolvimento deste trabalho, será utilizada majoritariamente a pesquisa bibliográfica. Dessa forma, para compreender o objeto de estudo, a revisão bibliográfica será realizada com base em referências de trabalhos de outros autores, tais como livros, artigos e dissertações. Além disso, também utilizará a pesquisa documental, na qual irá incorporar análises quali-quantitativas para complementar o entendimento sobre o objeto de estudo por meio de fontes primárias. O trabalho será estruturado em 3 capítulos: o referencial teórico, os quais irão direcionar a análise sobre a faixa litorânea e os edifícios que são objeto de estudo, correspondendo aos capítulos 4 e 5.

Nos capítulos 1 e 2, é realizada uma abordagem sobre como funciona o mercado imobiliário de flats de forma geral. Inicialmente, foram utilizados como aporte teórico os autores Saab e Gimenez, que introduz uma discussão sobre a origem dos flats, suas variações e características que os diferenciam da hotelaria convencional. Em sequência, também é realizada uma revisão sobre a relação entre o mercado de flats e as plataformas digitais de aluguéis por temporada, em especial o AirBnB. Nessa parte, é feita uma

pesquisa sobre os impactos que esse mercado causa sobre a arquitetura na cidade, principalmente no que se diz respeito aos edifícios, passando por um processo de *hotelização* de residências e a fomentação de investidores sobre o mercado de flats. Nesse panorama, outros autores foram utilizados para construir o referencial teórico que será base da análise sobre a faixa litorânea de João Pessoa e os edifícios de flats.

Já no Capítulo 3, utilizou-se de uma pesquisa documental e também uma pesquisa de campo. Dessa forma, foi realizado um levantamento por meio de anúncios da plataforma AirBnB e o mapeamento destes por meio do software *Qgis* (Quantum GIS). A partir dessa coleta de dados, foi realizada uma análise como as unidades anunciadas se estabelecem no recorte espacial. Além disso, também foi utilizada a legislação municipal de João Pessoa, o código de urbanismo, como um elemento que está diretamente relacionado com os projetos de edifícios compostos por flats e que também será um item a ser analisado no objeto de estudo, elaborando um posicionamento crítico a respeito do tema.

A partir do capítulo 4, o trabalho realiza uma caracterização de edifícios residenciais lançados nos bairros Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania e Bessa, entre 2013 a 2023. Essa caracterização foi construída a partir da realização de pesquisas em sites de imobiliárias e construtoras, além da pesquisa em campo. Assim, foi elaborado uma catalogação de edifícios com informações técnicas como o nome do arquiteto, localização, área dos apartamentos, ano de entrega entre outros. A partir daí, os projetos foram analisados com base em parâmetros de valorização de mercado abordados por Coelho, 2007, sendo eles o posicionamento geográfico, programa e dimensionamento, rede de comércio e serviços, infraestrutura, potencial paisagístico. Para a análise, também foi considerado a legislação. Essa análise tem como objetivo a identificação de características projetuais relacionadas a imposições do mercado imobiliário. Deste modo, espera-se identificar quais os perfis de flats que estão sendo comercializados na faixa litorânea de João Pessoa.

## **2.1. CAPÍTULO I - Uma visão sobre os flats**

Os flats são apartamentos que possuem serviços de hotelaria com sala, dormitório, banheiro e cozinha americana, no Brasil esse segmento surgiu em São Paulo como uma alternativa no mercado imobiliário meio à crise econômica nos anos 80 (Saab e Gimenez,2001). Diferentemente do sistema hoteleiro convencional, ao qual geralmente possuem cerca de 2 ou 3 proprietários, os edifícios compostos por flats geralmente possuem vários investidores. Além disso, esse segmento de mercado se caracteriza pela sua forma de aluguel no sistema short stay, ou seja, aluguéis com menor tempo de permanência. Dessa forma, esse sistema consegue oferecer mais vantagens para investidores visto que não é necessário se sujeitar a lei do inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e podem obter maior rentabilidade.

A forma como esse segmento de mercado se comporta, está diretamente ligada a especulação imobiliária. Portanto, a proliferação dos flats geralmente está atrelada a uma dinâmica de aproveitar a capacidade que um determinado local tem de atrair pessoas, mais especificamente compradores. Dessa forma, o mercado dos flats e o turismo estão vinculados, os aluguéis por temporada tem se destacado meio aos serviços hoteleiros convencionais devido a variedade de opções e preços ofertados. Neste quadro, os valores por metro quadrado dos terrenos em áreas mais privilegiadas são mais altos, fazendo com que os projetos dos edifícios de apartamentos busquem aproveitar o máximo do potencial especulativo. Em consequência disso, os edifícios de flats possuem características de uma grande quantidade de unidades com áreas privativas reduzidas em relação aos espaços comuns para lazer, que são mais amplos e cada vez mais completos.

Ainda no cenário da especulação imobiliária, a valorização desses imóveis está relacionada a valores objetivos e subjetivos (Coelho,2007). Os objetivos estão relacionados a fatores como posicionamento geográfico, infraestrutura, proximidade a estabelecimentos de comércios e serviços, entre outros. No caso dos valores subjetivos, estes são associados ao prestígio ou status social do local como praias, parques e potencial paisagístico. Com isso, alguns locais são mais propícios para atrair investidores do que outros, o litoral nordestino por exemplo é muito procurado devido as paisagens e também pelo aproveitamento do turismo, sobretudo no verão. Ademais, nos últimos anos tem ocorrido uma migração da população advindas de outras regiões do país, dentro desse panorama se destaca a cidade de João Pessoa, capital da Paraíba.

Segundo o censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), João Pessoa foi a cidade com maior crescimento populacional entre as capitais do Nordeste, entre os anos de 2010 e 2022. Esse aumento populacional é reflexo da migração de pessoas de outros estados, principalmente de grandes centros urbanos de diferentes regiões, buscando melhor qualidade de vida e novas experiências diante das paisagens naturais do litoral. Diante disso, a faixa litorânea de João Pessoa, especificamente ao Norte, possui uma intensa demanda de verticalização com a predominância de edificações de uso residencial ao mesmo tempo que emergem edifícios de diferentes usos como comércio e serviços.

“O estabelecimento e densificação da ocupação urbana na área foi acompanhado também por um processo de mudança de usos do solo com a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços nos lotes localizados próximos à beira-mar e nas principais avenidas dos bairros” (Martins, 2019).

O aumento do número de apartamentos para aluguéis por temporada também possui relação com as transformações dos núcleos familiares e modalidades de trabalho. Nos últimos anos, segundo o Censo Demográfico de 2022 realizado pelo IBGE, os domicílios brasileiros tem, na média, menos de três pessoas por residência, essa realidade repercute na arquitetura e conseqüentemente no mercado imobiliário. Os apartamentos localizados na faixa litorânea geralmente tinham características de grandes dimensões, com dependência para empregada e mais de uma suíte. Atualmente, o perfil de compradores tem se transformado, onde muitas vezes é formado por jovens solteiros, casais sem filhos e aposentados que buscam apartamentos menores, porém em edifícios que possuam uma localização próxima a praia e ofereçam serviços semelhantes aos hotéis.

Já em relação as modalidades de trabalho, atualmente com os avanços das tecnologias, muitos empregos se tornaram remotos ou híbridos, permitindo que as pessoas possam trabalhar em vários locais e não mais apenas em um posto de trabalho fixo. Segundo dados do IBGE, cerca de 9,5 milhões de pessoas trabalharam remotamente no Brasil no ano de 2022. Isso reflete na maneira como os apartamentos são procurados, visto que as pessoas podem passar um determinado período de tempo em diferentes locais sem comprometer a capacidade de realizar suas tarefas. Além disso, outras características

surgem no ponto de vista da arquitetura, como edifícios que contemplam espaços para *coworking*, gerando novos produtos no mercado imobiliário.

O mercado de apartamentos na faixa litorânea não se restringe a aluguéis de flats por curtos períodos de permanência. Existem edifícios de apartamentos para venda ou aluguel definitivo que oferecem serviços semelhantes aos hoteleiros com a possibilidade de residência. Alguns especialistas utilizam a nomenclatura de hotel-residência, variando de acordo com a região. Em João Pessoa, o mercado de flats se baseia nos serviços ofertados pelo empreendimento, portanto a presença de piscina, jardins, academia e outros espaços de lazer são uma forma de compensar a redução das áreas privativas. Diante disso, é possível refletir se esse arranjo comercializado é necessariamente uma demanda de mercado ou uma estratégia de venda para maiores lucros.

“...as edificações produzidas pelo mercado imobiliário são pensadas como valores de troca, visando ao lucro, buscando uma equação simples: o custo de produção tem de ser baixo para que o lucro a ser obtido com a venda do imóvel viabilize o negócio...” Vargas, Heliana Comin (2014, p.5)

Vale ressaltar que os flats surgiram para atender as demandas de centros de negócios nos anos 80, em grandes cidades como São Paulo e Nova York. Dessa forma, esse modelo foi inserido e adaptado ao contexto praiano, com o foco no turismo. Em João Pessoa esses edifícios estão buscando essencialmente atender demandas do mercado, assim muitas vezes são utilizados como uma forma de cartão postal da cidade com o intuito de incentivar ainda mais as pessoas a conhecerem o local, fomentando o turismo e por conseguinte o mercado imobiliário. Desse modo, os profissionais de arquitetura tendem a buscar estratégias para conseguir projetar edifícios com a maior quantidade de apartamentos possíveis e ao mesmo tempo emoldurar a paisagem litorânea do seu entorno por meio de suas fenestraçãoes. Além disso, pensar em áreas comuns não se restringe mais apenas na qualidade arquitetônica dos espaços, mas também em como se destacar meio as redes sociais, afinal são a partir delas que o mercado atual dos flats consegue ocupar cada vez mais espaço.

O mercado imobiliário de João Pessoa vem se destacando não só pelas suas características naturais chamativas do litoral, mas também por outros fatores que atraem

a população de diferentes regiões. De acordo com dados fornecidos pelo Ministério da Fazenda, o estado da Paraíba se encontra entre os cinco estados que mais recebe investimento público e desde 2021 recebe o Rating AA+ de agência mundial S&P Global Ratings. Com isso, o estado possui um perfil financeiro de equilíbrio fiscal que permite vantagens como melhoramento na segurança pública, infraestruturas e incentivos para investimentos privados. Como consequência, a indústria da construção civil amplifica suas atividades meio a esse panorama que sinaliza um crescimento econômico do estado, sobretudo da capital.

Além disso, o Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR) teve um impacto significativo no turismo da cidade de João Pessoa. O programa já havia alocado recursos substanciais para melhorias na infraestrutura turística, treinamento de pessoal e promoção da cidade. Isso resultou em um aumento notável no número de visitantes. Por exemplo, em 2022, João Pessoa recebeu cerca de 1.298.471 turistas, segundo a pesquisa elaborada pelo Instituto de Planejamento, Estatística e Desenvolvimento da Paraíba (Indep) da Fecomércio-PB.

O impacto do PRODETUR no mercado imobiliário é igualmente notável. Com o aumento da chegada de turistas, houve um crescimento na demanda por propriedades para investimento, como apartamentos para aluguel de temporada. De fato, de acordo com dados da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário da Paraíba (ADEMI-PB), o mercado imobiliário em João Pessoa teve um crescimento constante nos anos anteriores, com um aumento médio de 8% nos preços dos imóveis em 2019. A valorização das propriedades e o desenvolvimento de projetos imobiliários tornaram-se oportunidades atrativas para investidores, contribuindo para o desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade que está em um momento de ascensão, principalmente devido à retomada do crescimento econômico da cidade no atual cenário Pós Pandemia de Covid 19.

Nos últimos anos o valor do metro quadrado de João Pessoa, sobretudo no litoral, tem aumentado significativamente. De acordo com os indicadores do FipeZap (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) no ano de 2023, João Pessoa está entre as dez cidades brasileiras com maior valorização imobiliária, com um crescimento de 5,13% e um preço médio de R\$ 5.679 por m<sup>2</sup>.

## **2.2. CAPÍTULO II - O AirBnB e suas implicações no mercado imobiliário**

A plataforma digital AirBnB surgiu no ano de 2008 em um cenário ao qual os seus fundadores, que moravam na cidade de São Francisco, enfrentavam dificuldades para pagar o aluguel de sua casa devido a um evento local que atraiu muitos visitantes e lotou os hotéis da região. Com isso, eles decidiram oferecer a oportunidade de dormir em colchões infláveis em sua própria casa. Para isso, criaram um site chamado “AirBed & Breakfast” (Colchão de Ar e Café da Manhã), onde as pessoas podiam alugar um espaço para dormir. A ideia era proporcionar uma experiência única e mais acessível aos viajantes, além de permitir que os anfitriões obtenham lucros.

O AirBnB opera como uma plataforma de economia de compartilhamento online, conectando viajantes a anfitriões que disponibilizam acomodações em suas residências. Este modelo de negócios inovador baseia-se na ideia de compartilhar recursos, permitindo que indivíduos aluguem seus espaços por curtos períodos. Anfitriões listam suas propriedades no site, fornecendo detalhes e preços, enquanto os viajantes exploram as opções, fazem reservas e interagem diretamente com os anfitriões. A plataforma atua como intermediária, facilitando transações seguras e incentivando avaliações mútuas para construir confiança.

Esse modelo cria uma rede global de opções de hospedagem mais acessíveis e personalizadas, ao mesmo tempo em que oferece aos anfitriões a oportunidade de gerar renda extra com seus espaços subutilizados. A economia de compartilhamento do Airbnb transformou a experiência de viagem, promovendo a interação entre comunidades e expandindo as escolhas de acomodação para os viajantes.

A evolução do conceito inicial do Airbnb alcançou níveis globais de interação. Este modelo inovador permite que qualquer pessoa alugue casas, apartamentos ou quartos, oferecendo uma experiência mais próxima de uma estadia residencial, diferenciando-se da hotelaria convencional. O avanço tecnológico e a disseminação rápida da plataforma foram impulsionados pelos smartphones e pelo GPS, proporcionando conveniência aos usuários para visualizarem anúncios e efetuarem reservas online.

Além disso, os usuários podem receber notificações diárias com informações relevantes, como preços, localização e fotos do imóvel. A interação entre usuários também é facilitada, permitindo avaliações e comentários nos perfis dos anfitriões ou

locatários. Esses avanços tecnológicos contribuíram significativamente para a popularização do Airbnb e sua consolidação como uma alternativa viável e conveniente para acomodações de curto prazo.

Esse conjunto de fatores influenciou diretamente o mercado de aluguéis por temporada, sobretudo na construção civil, esta que já visualizou esse cenário como uma possibilidade de obter lucros por meio desse segmento de mercado. Contudo, é importante destacar a diferença entre o Airbnb, a hotelaria convencional e o Couchsurfing. Diferentemente do Airbnb, a hotelaria convencional utiliza um modelo de negócios ao qual os estabelecimentos são originalmente comerciais e não residenciais, dessa forma podendo variar desde hotéis econômicos até resorts de luxo. Além disso, os hotéis seguem padrões profissionais e oferecem serviços padronizados, como recepção 24 horas, limpeza diária, serviços de quarto e comodidades específicas. O hotel também incorpora uma estrutura mais complexa, com restaurantes, piscinas, bares entre outros ambientes a depender da categoria do estabelecimento. Já em relação ao Couchsurfing, este é voltado para permitir o alojamento gratuito entre viajantes e anfitriões locais. Dessa forma, seu principal intuito é permitir a interação cultural e expandir as possibilidades para conhecer diferentes pessoas e locais.

Dentro desse panorama, o Airbnb gera certos impactos na dinâmica Urbana. De acordo com Calvetti, Fernando (2021), a centralização de ofertas em poucos proprietários indica que a plataforma Airbnb possui uma tendência de especulação imobiliária por meio da maximização de lucros, e o imóvel passa a ser uma renda principal e não mais uma renda extra. Essa realidade pode influenciar o mercado de imóveis de determinadas áreas da cidade no tocante a disponibilidade de aluguéis para moradia e também na arquitetura. Segundo o autor, esse segmento de mercado de aluguel pode impactar também na forma como os turistas ou viajantes interagem com as comunidades locais e no uso dos espaços urbanos para fins de hospedagem temporária.

O aumento do número de usuários do Airbnb impulsionou o caráter especulativo por parte dos “anfitriões” ao qual muitos estão passando a utilizar o máximo potencial lucrativo existente nesse segmento de mercado de aluguéis por temporada. Por conseguinte, o modelo deixa de ser uma fonte de renda extra e passa a ser o principal uso do imóvel, o que pode gerar impactos na cidade, sobretudo no mercado imobiliário. Entre esses impactos, o aumento no número de unidades habitacionais inclusas no perfil do Airbnb deixa de ser previamente ocupado por moradores locais e passa a tomar características de hotelaria, dessa forma dificultando o acesso a aluguéis anuais em determinados pontos da cidade, principalmente em áreas mais valorizadas.

Esse fenômeno de “hotelização” de moradias que antes eram disponibilizadas para moradores locais tende a gerar um processo de gentrificação dos centros urbanos, ao qual os

imóveis se tornam pontos de estadia de curtos períodos por diferentes usuários. Esse processo tem afetado diretamente o funcionamento de edifícios originalmente residenciais, em Los Angeles por exemplo, já é possível identificar edifícios onde todas as unidades de apartamento foram convertidas em unidades para aluguel de curta temporada (LEE, 2016). Nesse sentido, o mercado imobiliário também amplifica esse processo, aproveitando “timing” desse segmento e utilizando como estratégia a comercialização de flats e edifícios com maior número de unidades. Assim, os imóveis que antes eram ofertados como espaços para moradia, agora são visualizados pelos compradores como uma oportunidade de investimento, não só pela sua valorização ao longo prazo, mas também por se tornarem uma fonte de renda a curto prazo bastante atrativa, sobretudo pelos mecanismos de marketing digital das redes sociais.

Os impactos causados pelo AirBnB podem afetar três grupos, sendo eles os estabelecimentos de hospedagem convencional, o mercado imobiliário e a qualidade de vida da vizinhança (De Souza, Rafael Braga; Leonelli, Gisela Cunha Viana, 2021). Em relação ao ramo hoteleiro, estudos revelaram que em algumas cidades já está ocorrendo a redução dos lucros e isso está diretamente relacionado com a capacidade de expandir a quantidade de unidades para aluguéis de curta temporada (Zervas; Proserpio; Byers, 2016). Enquanto os hotéis necessitam edificar novas unidades, o AirBnB se utiliza de unidades já existentes e com isso possui uma velocidade de propagação de crescimento muito mais rápida. Dentro desse cenário, os estabelecimentos menores são os mais prejudicados, onde pousadas e pensões necessitam obedecer a requisitos ao qual os proprietários que utilizam o AirBnB não são submetidos, como legislações de incêndio, segurança e infraestrutura (SLEE, 2017).

A plataforma de aluguéis de curta temporada possui como vantagem no ponto de vista econômico a sua capacidade de expansão de possibilidades de hospedagens na cidade e o livre mercado. Contudo, ao mesmo tempo amplifica o processo de especulação imobiliária em determinados espaços urbanos ao qual isso não era uma realidade (Gutiérrez, 2017). O aumento do número de unidades de AirBnB possui uma forte relação com o processo de gentrificação de determinadas áreas da cidade. Em algumas cidades o rendimento do AirBnB já está superando os aluguéis convencionais, nos Estados Unidos esse cenário já é bastante evidente, onde em um estudo realizado no estado de Oregon, evidenciou que 7 de 10 cidades analisadas já estão enfrentando essa realidade (Dinattle, Lewis & Parjer, 2018).

“...O AirBnB tem contribuído para a redução de oferta para aluguel convencional porque muitos proprietários têm preferido colocar seus imóveis para aluguel por curtas temporadas do que disponibilizá-los

em contratos de longo prazo...” De Souza, Rafael Braga;  
LEONELLI, Gisela Cunha Viana. (2021, p.492)

A qualidade de vida dos moradores locais nas proximidades de aglomerados de AirBnB também pode ser impactada. A alternância de pessoas devido a dinâmica de ocupação de curtos períodos de aluguel pode gerar sentimento de insegurança. Isso ocorre devido ao fato de que os moradores locais podem ficar expostos a riscos ou pessoas que se utilizam da plataforma com más intenções. Nesse sentido, é notório que grande parte dos turistas não lidam com os espaços coletivos da mesma forma que os moradores locais. Em algumas cidades já foram evidenciadas situações onde determinados moradores foram impedidos de alugar um imóvel por apenas 30 dias, no Rio de Janeiro outros moradores utilizaram-se de recursos judiciais para conter determinados turistas que alugavam o AirBnB e estavam se comportando de forma lesiva aos locais (Ribas,2018).

De acordo com estudos realizados por PAES,2020 e Stockton,2021, em alguns países já se discuti a implantação de possíveis restrições ao funcionamento do AirBnB em determinadas áreas da cidade. Em Portugal já foram efetuadas medidas para vetar o uso da plataforma no centro histórico e com isso o governo alugou unidades para subloca-las para a população local. Desse modo, ações legais buscam uma regulação da plataforma de maneira que consiga conter os impactos negativos como a gentrificação, expulsão de moradores locais, turistificação e a elitização dos bairros.

“...mercados de moradia com alta demanda, governos municipais e planejadores urbanos precisaram defender a moradia permanente de conversão para acomodações de férias de curta temporada...” Gurrán, 2018.

Os impactos do AirBnB afetam diretamente o mercado imobiliário e dentro dessa perspectiva é possível associar isso a forma como as edificações estão sendo pensadas, visto que essa dinâmica influencia na forma como os apartamentos são pensados, sobretudo de tipologia flat, que são bastante visados para o aluguel de curtas temporadas. Em João Pessoa é possível identificar um significativo número de anúncios que estão diretamente ligados ao turismo. Portanto, o litoral da cidade está passando por uma grande influência da dinâmica de conversão de moradias em “hotéis”, pois em diversos anúncios é possível alugar o imóvel por determinado período de tempo sem a presença do anfitrião, o que aponta um nível de especulação imobiliária.

Essa realidade é comumente evidenciada em áreas com elevado número de turistas, em termos de arquitetura e urbanismo isso pode influenciar diretamente nas configurações espaciais dos projetos de edificações desde o espaço urbano até as plantas dos apartamentos, principalmente

daqueles caracterizados como flat. Na cidade de João Pessoa, isso pode ser evidenciado pelo significativo número de edifícios que surgem como propostas de apartamentos onde já estão apresentando características e configurações espaciais de hotéis. No mercado imobiliário de João Pessoa, está se tornando cada vez mais comum a inauguração de edifícios totalmente compostos por flats. Analisando o arranjo espacial dessas edificações, é possível observar que existe uma tendência na produção da máxima quantidade de unidades com áreas reduzidas, já os espaços comuns são maiores e mais completos.

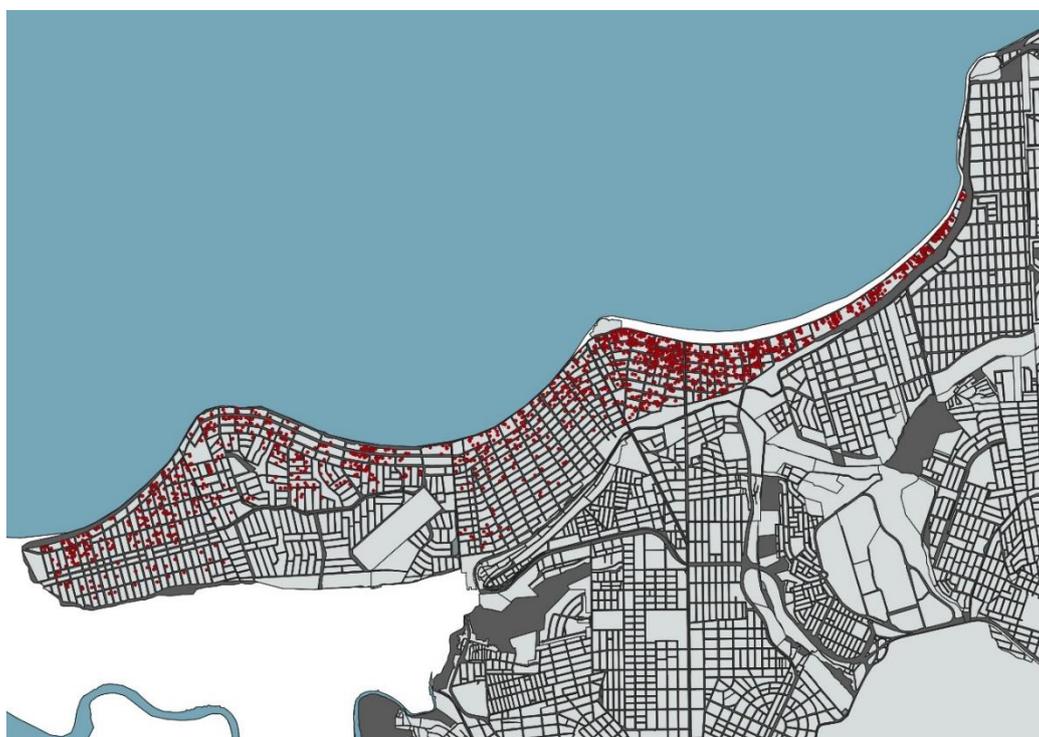
As imposições do mercado imobiliário sobre os projetos de arquitetura podem gerar determinadas limitações nas soluções projetuais, pois os espaços destinados para as unidades de apartamentos são cada vez mais reduzidos. Ademais, a especulação imobiliária exerce uma influência significativa sobre o projeto de arquitetura, especialmente em contextos onde há uma demanda crescente por unidades de aluguel de curto prazo, como os destinados ao Airbnb, e edifícios compostos por um grande número de flats. Nesses cenários, os arquitetos enfrentam desafios complexos, incluindo a necessidade de projetar espaços flexíveis que possam se adaptar às regulamentações locais em constante mudança, gerenciar eficientemente os espaços comuns para otimizar a experiência do usuário e garantir a viabilidade econômica a longo prazo dos empreendimentos. Além disso, é essencial considerar a saturação do mercado e as demandas específicas dos operadores e locatários, para garantir que os projetos ofereçam diferenciais competitivos e atrativos, desde a concepção até a execução, em um equilíbrio delicado entre as necessidades do mercado e a integridade da qualidade arquitetônica.

### **2.3. CAPÍTULO III - Mercado imobiliário na faixa litorânea de João Pessoa**

Com base em uma breve análise de anúncios em plataformas digitais de aluguéis por temporada como AirBnB, Booking, TripAdvisor entre outros, é possível observar um grande número de apartamentos para aluguel, sobretudo caracterizados como flat. No mapa de anúncios encontrados por meio do Google Maps, é possível notar a difusão desses empreendimentos em diferentes bairros do litoral, com destaque para a oferta na beira mar. Esses apartamentos anunciados possuem uma certa variedade de serviços oferecidos como áreas de lazer, coworking, cinema, academia, restaurantes etc. Em compensação, a oferta de apartamentos para aluguéis convencionais ou de long stay, estão cada vez menos comuns, visto que no panorama do mercado imobiliário os flats se encaixam em uma categoria de mercado bastante competitiva. Esse segmento está em um grupo intermediário quando se comparado ao setor hoteleiro, seu concorrente direto, ficando entre as classes de luxo e econômica (Saab e Gimenez, 2001).

O fenômeno comercial de flats ocorre de maneira mais expressiva no litoral norte de João Pessoa do que em qualquer outra região da cidade. Essa realidade está diretamente relacionada com o fato de que o litoral Norte, ao contrário do litoral Sul, foi a primeira parte a ser densamente ocupada e teve como seus principais agentes grupos sociais de maior poder aquisitivo (Martins, Dieb, 2019). Dessa forma, os bairros situados nessa região já estão amplamente consolidados, onde antigas casas de veraneio e lotes vazios que restaram são extremamente visados por promotores do mercado imobiliário para a construção de novos empreendimentos, sobretudo de edifícios de apartamentos.

Figura 01 – Mapa de flats anunciados em plataformas digitais.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

Observando os anúncios mapeados, é possível identificar um recorte espacial que abrange os cinco principais bairros que contemplam esses empreendimentos, sendo eles: Cabo Branco, Tambaú, Jardim Oceania, Bessa e Manaíra. Dentro dessa análise foi possível observar que a quantidade de apartamentos anunciados aumenta à medida que se aproxima da costa litorânea, isso sinaliza que existe um fluxo considerável de pessoas nessa área. Apurando os anúncios de flats localizados nesses bairros, as plataformas digitais indicam uma dinâmica de mercado que visa dois principais pontos abordados pelos anunciantes que são as características do próprio flat como dimensões dos cômodos, eletrodomésticos inclusos, conexão com internet e o que a edificação tem de

equipamentos e serviços nas áreas comuns, como restaurantes, lavanderia, recepção, piscina entre outros. Ademais, outra questão enfatizada nesses anúncios é a localização, apesar de todos estarem na faixa litorânea existem certas áreas mais procuradas do que outras devido à proximidade com pontos atrativos da cidade que também estão diretamente relacionados ao turismo, como paisagens naturais, centros comerciais, parques, praças entre outros.

No panorama dos flats existentes no litoral de João Pessoa, também é possível identificar algumas variações e isso vai estar relacionado a fatores como o tipo de aluguel, ou seja, se é long stay ou short stay, a mistura de usos entre comércio e serviços, equipamentos ofertados e a forma de operação. Portanto, fazendo uma seleção de exemplares com base nessas tipologias é possível realizar a análise de alguns pontos que caracterizam o perfil de apartamentos que estão sendo comercializados. Nesse cenário, o mercado imobiliário sinaliza alguns padrões de apartamentos que podem ser caracterizados como flats variando suas áreas entre 16m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup>. Em imóveis com áreas mais reduzidas, não ocorrem grandes variações na disposição de ambientes, sendo a tipologia mais comum de planta composta por uma tríade entre banheiro e quarto com copa integrada. Alguns apartamentos contemplam varanda integrada com o quarto, geralmente são flats que estão localizados na beira mar onde os projetos buscam soluções para aproveitar ao máximo a vista da paisagem.

Além disso, também é possível notar que existe uma relação direta entre as áreas dos apartamentos e a forma como são comercializados. Portanto, apartamentos maiores geralmente são comercializados para períodos de permanência mais longos e são comumente encontrados em edifícios residenciais sem administração de serviço hoteleiro. Já os flats menores, com área entre 16 a 30 m<sup>2</sup>, são os mais ofertados e geralmente fazem parte de uma rede que administra o edifício com uma operação semelhante aos hotéis, também com equipamentos nas áreas comuns.

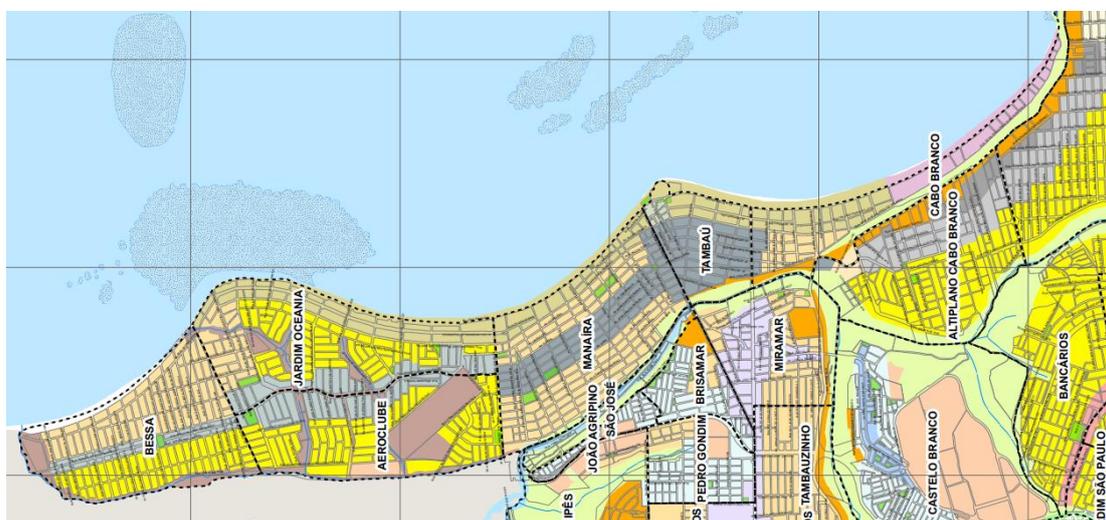
Com relação ao uso das edificações, na faixa litorânea existe uma considerável mistura de usos que é fomentada pelo frequente movimento de pessoas no local. Com isso, existe uma tendência no aumento do número de edifícios que são de uso misto para acolher as demandas do mercado imobiliário. Observando o contexto de edificações no litoral, foi pontuado alguns projetos de edifícios que utilizam o térreo como comércio e serviços, ficando os pavimentos superiores para apartamentos, um exemplo disso é o

edifício Solar Tambaú. O projeto do edifício não contempla essencialmente flats, mas contém diversos tipos de apartamentos desde 45m<sup>2</sup> até maiores que 100m<sup>2</sup>.

Os empreendimentos de flats podem ser categorizados de acordo com diferentes fatores. No ponto de vista de ocupação eles podem ser classificados como residencial puro, residencial com hotel e hotel residência. Já em relação a função das unidades oferecidas, estas podem ser divididas em exclusivamente habitacional ou habitacional e comercial (Saab e Gimenez,2001). Diante disso, o trabalho vai buscar identificar empreendimentos que se encontram nessas classificações e com isso analisar em como esses fatores influenciam as soluções projetuais.

Conforme o mapa de zoneamento disponibilizado pela prefeitura municipal de João Pessoa, é possível observar que a faixa litorânea da cidade é composta basicamente por 6 zonas. As zonas adjacentes a costa está diretamente relacionada com a produção de flats nesses espaços, visto que 3 delas são categorizadas como Zonas turísticas, apesar da existência dessas diferentes zonas, a principal variação em termos de restrições, ocorre no estabelecimento do gabarito de altura e conseqüentemente no índice de aproveitamento.

Figura 02 – Mapa de Zoneamento de João Pessoa



Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

Além da definição de recuos, taxa de ocupação, uso do solo e índice de aproveitamento, o município de João Pessoa possui uma restrição adicional que tem como objetivo o cumprimento da constituição Estadual e da lei orgânica. Essa restrição tem o intuito de estabelecer a altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500

metros ao longo da orla e a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior do continente. Diante disso, as construções dentro dessa faixa devem respeitar um escalonamento vertical que terá como altura máxima inicial o gabarito de 12,90m e podendo alcançar no máximo 35,00m (trinta e cinco metros) de altura no final desta faixa.

Além da definição de recuos, taxa de ocupação, uso do solo e índice de aproveitamento, o município de João Pessoa possui uma restrição adicional que tem como objetivo o cumprimento da constituição Estadual e da lei orgânica. Essa restrição tem o intuito de estabelecer a altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla e a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior do continente. Diante disso, as construções dentro dessa faixa devem respeitar um escalonamento vertical que terá como altura máxima inicial o gabarito de 12,90m e podendo alcançar no máximo 35,00m (trinta e cinco metros) de altura no final desta faixa.

Essa restrição foi pensada para estabelecer limites com o intuito de preservar a paisagem litorânea da cidade, por meio de uma linha de proporção que se baseia na falésia do Cabo Branco e que conseqüentemente faz com que os edifícios localizados a beira mar tenham um gabarito de altura mais baixo do que os demais. Essa relação também tem como objetivo promover benefícios para a qualidade na faixa de areia das praias, para o devido uso por pedestres e banhistas, mantendo uma constante insolação durante todo o dia e protegendo do sombreamento que poderia ser causado por construções mais altas.

Analisando o código de urbanismo de 2001, o uso de flats possui determinadas vantagens em termos de taxa de ocupação quando comparado aos demais usos, principalmente ao residencial. Essa realidade pode estar relacionada ao aumento de edifícios compostos por “flats” onde os promotores imobiliários tem a possibilidade de amplificar o potencial do lote em termos de quantidade de imóveis para venda e conseqüentemente lucrar mais a curto prazo.

O surgimento de edifícios mistos compostos por estabelecimentos comerciais no térreo e unidades de flats nos demais pavimentos pode está diretamente relacionado a própria legislação, pois a possibilidade de ocupar 70% ao nível do térreo possibilita a concepção de projetos que comportam estabelecimentos comerciais que são extremamente visados na faixa litorânea da cidade. Dessa forma, os flats não são apenas um reflexo de um mercado imobiliário especulativo que está aproveitando o fluxo de

turistas e investidores no mercado de aluguéis por temporada, mas também pela própria forma como o código de urbanismo da cidade potencializa essa dinâmica de mercado.

Nesse sentido, ainda é possível verificar que os edifícios da cidade possuem características semelhantes em termos de solução arquitetônica. Devido as imposições de mercado e limitações da legislação municipal, os projetos tendem a explorar o máximo possível do potencial construtivo do terreno por meio de um grande número de unidades de apartamentos e a máxima ocupação no lote permitida. Isso repercute na relação entre o espaço privado e o público, sem conexões que promovam benefícios para o espaço urbano de forma geral, com a possibilidade de criar soluções que realmente envolvam o paisagismo, mobilidade e vitalidade.

Em alguns edifícios que compõe o objeto de estudo desse trabalho, é perceptível a existência de uma tímida interação em edifícios mistos com o seu entorno, visto que nesses casos o térreo que comporta os estabelecimentos comerciais necessita de uma conexão direta com o público. Isso poderia ser melhor explorado em benefício da cidade, porém é ofuscado por uma percepção de que o edifício deve extrair o máximo do potencial do lote. Além disso, as leis municipais podem afetar diretamente na qualidade da arquitetura e o acesso da mesma para os habitantes da cidade, visto que ao se limitar ao lote, questões que possuem uma complexidade mais abrangente em torno do acesso a habitações na faixa litorânea são ignoradas. Com a moda “flatiana” existente no litoral de João Pessoa, a paisagem da cidade é impactada de forma significativa, visto que esse fenômeno está diretamente relacionado ao mercado de alto padrão, ao qual possui um alto capital de investimento envolvido.

O enquadramento estabelecido pela pressão do mercado imobiliário sobre as definições legais acarreta prejuízos para a cidade, devido à ausência de controle sobre a proliferação de flats e aluguéis por temporada, em contrapartida os aluguéis anuais tem se tornado cada vez mais inacessíveis para os habitantes locais. Esse problema é intensificado pela ausência de uma regulamentação sobre plataformas digitais para aluguéis por temporada como o AirBnB em João Pessoa. No Brasil, algumas cidades já estão formulando e aplicando leis que controlam o funcionamento do AirBnB para amenizar os impactos causados no mercado de aluguéis para os moradores locais como já ocorre em Caldas Novas/GO e Ubatuba/SP.

Apesar da existência desse regramento que busca estabelecer um bem comum para qualidade de vida de toda cidade, o mercado imobiliário muitas vezes pode influenciar de forma negativa os gestores públicos que muitas vezes agem para beneficiar empreiteiros que buscam atingir altos níveis de lucratividade, estabelecendo uma dinâmica capitalista que está atrelada a especulação. Portanto, buscando altos lucros em curtos períodos de tempo, esses agentes imobiliários buscam sempre encontrar respaldos legais ou até mesmo alterá-los em prol de seus interesses. Essa realidade pode acarretar problemas para cidade como desmatamento, gentrificação e até mesmo impactos na própria paisagem da cidade ao qual o mercado imobiliário se utiliza para alavancar seus investimentos.

Dentro de um dos espaços públicos mais democráticos existentes, a praia pode estar correndo o risco de ser afetada por interesses de um grupo minoritário, em sua maioria com alto poder aquisitivo, que busca extrair lucros, mesmo que isso possa afetar diretamente a qualidade do espaço urbano e gerar problemas na cidade. A criação de inúmeros decretos sobre a legislação original gera fragilidades que intensificam problemas, como a invasão da faixa de areia, extrapolação de recuos e do gabarito de altura estabelecido pela lei de escalonamento.

Figura 03: Edifício Avoante no Bairro do Bessa

## **Prédio na areia da praia do Bessa: o que dizem especialistas**

Após polêmica nas redes sociais, órgãos e construtora dizem que obra do Edifício Avoante, no Bessa, é legal. Advogada fala da legislação ambiental.



[www.jornaldaparaiba.com.br](http://www.jornaldaparaiba.com.br)

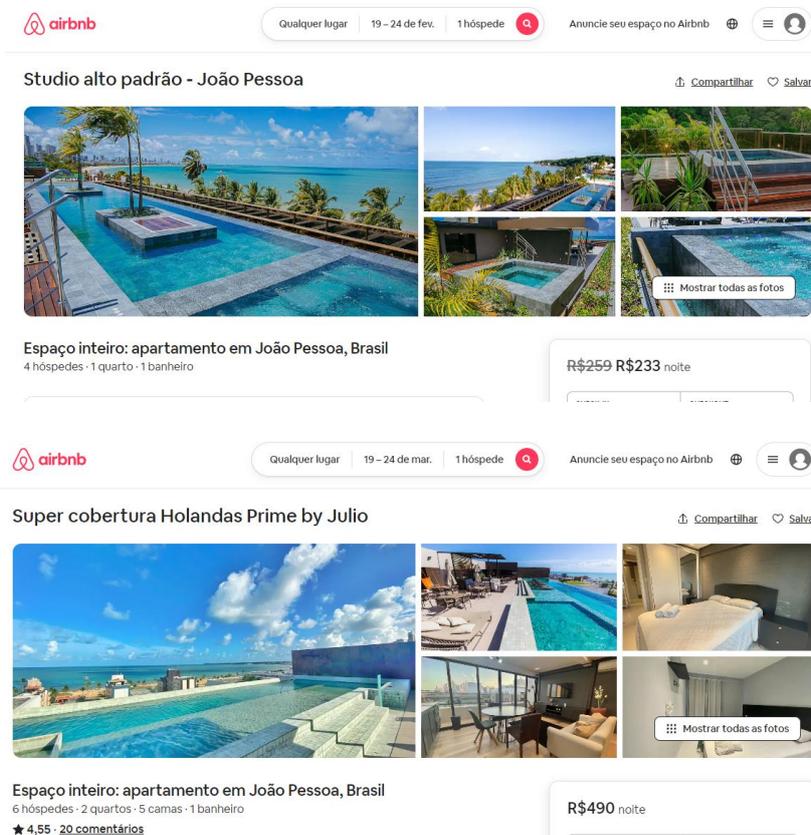
Ainda nesse cenário, é necessário refletir em como esse mercado de flats irá repercutir em um cenário ao qual a demanda por essas tipologias não estiver mais em alta.

Os edifícios compostos por flats não possuem moradores, são usuários que passam um determinado período de tempo e não estão preocupados com a manutenção do edifício, sobretudo estes que comportam equipamentos de alto padrão com custos elevados de operação. Esses edifícios podem começar a declinar de uma forma que produzam prejuízos para cidade, com unidades ociosas ao mesmo tempo que poderiam está sendo ocupadas por habitantes locais que realmente se preocupam mais com as comunidades de bairro e da cidade como um todo.

### 3. CAPÍTULO IV: Flats em João Pessoa: Seleção dos projetos e critérios de análise

A seleção dos projetos para análise foi feita com base na sinalização de plataformas digitais de aluguéis de temporada, em especial o AirBnB. Através de buscas na internet, foi possível mapear edifícios que possuem características indicativas de uma relação direta com o mercado de flats. Além disso, foram observados os serviços oferecidos pelos flats na faixa litorânea da cidade de João Pessoa.

Figura 04: Anúncios de flats no site do AirBnB



Fonte: [www.airbnb.com.br](http://www.airbnb.com.br)

O levantamento revelou um número considerável de empreendimentos que combinam diferentes usos em um mesmo edifício. Além da moradia, esses empreendimentos oferecem salões de beleza, lanchonetes, sorveterias, cafeterias e agências de turismo, entre outros serviços. Isso resulta em um movimento significativo de pessoas circulando diariamente no local, indicando uma tendência na oferta de tipologias flats de uso misto para atender às demandas e interesses dos incorporadores, que determinam os rumos do mercado imobiliário na cidade.

Considerando esse cenário, foram selecionados alguns projetos de interesse para o trabalho, especialmente aqueles edifícios que utilizam o térreo para comércio e serviços, reservando os pavimentos superiores para uso residencial, ou seja, os apartamentos.

Os edifícios de flats selecionados para análise podem ser categorizados de acordo com seu uso: residencial unifamiliar, residencial com serviços (misto) e hotel residência. Quanto à função das unidades comercializadas, estas podem ser, além do apartamento, lojas, salas e até quartos.

Com base nesse contexto, foram escolhidos os 06 projetos a seguir, que podem ser considerados uma síntese do que se tornaram os tipos de flats no litoral de João Pessoa.

## 01. Edifício Solar Tambaú

- a. Ficha técnica:
- Nome: Solar Tambaú
  - Local: Tambaú
  - Arquiteto: Paulo Macedo
  - Tipos de Unidades: Residencial e comercial
  - Área das unidades: 46,9m<sup>2</sup> a 337m<sup>2</sup>

Figura 05: Vista aérea do Solar Tambaú



Fonte: [www.solartambau.com.br](http://www.solartambau.com.br)

## 02. Edifício Setai Yacht

- a. Ficha técnica
- Nome: Setai Yacht
  - Local: Cabo Branco
  - Arquiteto: Leonardo Maia
  - Tipos de Unidades: Habitacional e comercial
  - Área das unidades: 20 a 70m<sup>2</sup>

Figura 06: Edifício Setai Yacht



Fonte: [www.setaigrupogp.com.br](http://www.setaigrupogp.com.br)

### 03. Edifício Co-Haut 004

- a. Ficha técnica
  - Nome: Co Hout 004
  - Local: Manaíra
  - Arquiteto: Leonardo Maia
  - Tipos de Unidades: Comércio e Residencial
  - Área das unidades: 19,59 a 34,54m<sup>2</sup>

Figura 07: Edifício Co Haut 004



Fonte: [www.cohaut.com.br](http://www.cohaut.com.br)

### 04. Edifício Box 150

- a. Ficha técnica:
  - Nome: Box 150
  - Local: Bessa
  - Arquiteto: Ricardo Nogueira
  - Tipos de Unidades: Residencial
  - Área das unidades: 33 a 90m<sup>2</sup>

Figura 08: Edifício Box 150



Fonte: [www.negocialle.com.br](http://www.negocialle.com.br)

### 05. Edifício Holandas Prime

- a. Ficha técnica:
  - Nome: Holandas Prime
  - Local: Tambaú
  - Arquiteto: Alexandre Lessa
  - Tipos de Unidades: Comercial e residencial
  - Área das unidades: 29 a 48m<sup>2</sup>



Figura 09: Holandas Prime

Fonte: [www.holandasprime.com.br](http://www.holandasprime.com.br)

### 06. Edifício LM Unity

- a. Ficha técnica:
  - Nome: LM Unity
  - Local: Cabo Branco
  - Arquiteto: Leila Azzouz
  - Tipos de Unidades: Residencial
  - Área das unidades: 23,03 a 85,79m<sup>2</sup>

Figura 10: LM Unity



Fonte: [www.booking.com.br](http://www.booking.com.br)

A análise sobre esses edifícios se baseia em critérios de valorização que estão diretamente relacionados aos interesses da especulação imobiliária: a) posicionamento geográfico, b) rede de comércio e serviços, c) infraestrutura e d) potencial paisagístico.

Para a análise, também foi considerado critérios atribuídos à legislação urbana e ao status e prestígio associado as edificações de alto padrão no litoral, como a proximidade com o mar, o nível de acabamento e o nível do pavimento (andar) em que se encontra as unidades residenciais comercializadas, normalmente as mais caras. Também foi considerada a oferta de equipamentos às áreas comuns, como por exemplo: área gourmet, Co-working, playground, academia, sauna e terraços.

A seguir, será realizada uma interpretação sobre os projetos, buscando de entender como o mercado imobiliário tem direcionado os projetos de arquitetura, e desse modo identificar tendências para as soluções arquitetônicas, as quais têm buscado lidar com os interesses atuais do mercado: os aluguéis por temporada, por exemplo.

## **4.0 CAPÍTULO V: Análise dos projetos**

### **4.1. Edifício Solar Tambaú**

#### **a. Ficha técnica**

Localizado no bairro de Tambaú, inaugurado em 2013, esse edifício foi projetado pelo escritório do arquiteto Paulo Macedo. O empreendimento é composto por unidades comerciais e habitacionais, sendo esta última o principal uso. Assim como a grande maioria dos edifícios localizados no litoral, ele está inserido no mercado de alto padrão e vem sendo bastante visado para aluguéis por temporada devido a sua localização privilegiada. Em sua composição de apartamentos, o edifício varia suas áreas, de 46,9m<sup>2</sup> até 337m<sup>2</sup>. Além disso, o Solar Tambaú possui uma grande quantidade de equipamentos que compõem os espaços comuns voltados para lazer e apoio aos usuários.

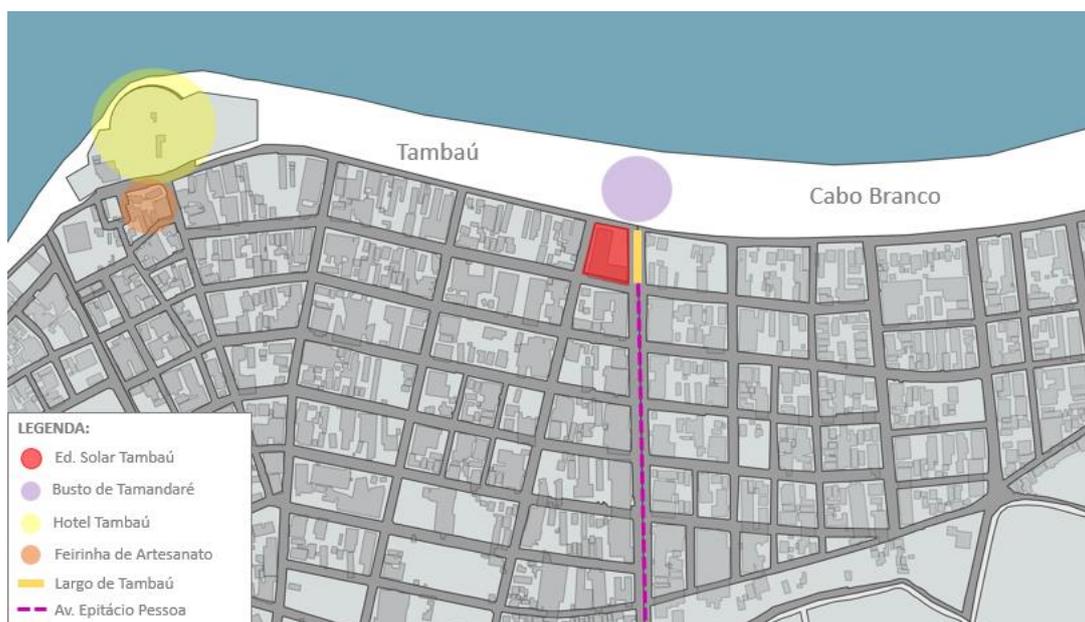
#### **b. Posicionamento geográfico**

O empreendimento possui uma localização privilegiada, e certamente de grande interesse para a especulação imobiliária. Sua proximidade com pontos turísticos vitais da cidade como o largo de Tambaú, Hotel Tambaú, Feirinha de artesanato e o Busto de

Tamandaré agregam valor ao investimento imobiliário, e isso se reflete diretamente em sua arquitetura.

Além disso, o edifício se encontra na ponta da avenida Eptácio Pessoa e ao lado do Largo de Tambaú que foi inaugurado no ano de 2020, o que trouxe como benefício uma grande movimentação de pedestres no entorno da edificação. Portanto, sua posição se torna bastante relevante, no ponto de vista da paisagem da cidade, ao qual divide os bairros de Tambaú e Cabo Branco.

Figura 11: Posicionamento geográfico do Edifício Solar Tambaú



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

Ao analisar a relação da implantação do edifício, é possível identificar que sua solução busca gerar uma visão dos apartamentos para a ponta do Cabo Branco. Com isso, esses apartamentos são bastante valorizados em plataformas de alugueis por temporada, sobretudo no AirBnB, visto que para o turismo as paisagens litorâneas são muito atrativas.

### c. Programa e dimensionamento

Apesar da atual oferta de apartamentos no AirBnB, esse edifício possui uma grande parte das unidades habitacionais voltadas essencialmente para residência. Porém, seus proprietários também podem locá-los a terceiros, para temporadas ou para aluguel anual. Essa dinâmica de mercado está relacionada ao fato de o empreendimento possuir apartamentos maiores, com menos unidades de apenas 1 quarto. Com isso, suas unidades possuem valores mais altos do que em edifícios compostos exclusivamente por flats, os

quais dispõem de uma maior variedade/oferta em tipologias com unidades de 1 a 3 quartos.

Analisando as plantas, os apartamentos com área de até 70m<sup>2</sup> do Solar Tambaú, é imperceptível a delimitação de diferentes setores, com a divisão por setor social, setor íntimo e setor de serviços. Todos esses apartamentos possuem o acesso pela sala de estar/jantar e possuem cozinha. É notória a existência de uma maior valorização das áreas do setor social, que traz como consequência certos prejuízos ao setor íntimo que compreende a suíte e funciona integrado a sala de estar no caso do tipo 2. Com isso, o usuário dos demais ambientes do apartamento necessitam passar por meio do quarto para acessar o banheiro, o que gera um conflito de fluxos entre os setores.

O setor de serviços é composto por uma pequena cozinha e espaço para lavar roupas, organizado espacialmente de forma segregada ao setor íntimo. No entanto, é comum encontrar soluções projetuais em outros edifícios, onde a bancada da cozinha está no mesmo ambiente da suíte, sobretudo em apartamentos menores. No caso do Solar Tambaú, todavia, existe uma demanda de mercado que diferencia dos demais edifícios de flats com foco apenas em hospedagem. Isso ocorre porque o edifício possui uma concepção voltada para o residencial e segue uma dinâmica de mercado em que as unidades são mais direcionadas para compradores que também são os usuários, e não apenas para investidores que utilizam o imóvel essencialmente para especulação imobiliária e como uma fonte de renda passiva por meio de aluguéis.

Figura 12: À esquerda tipo 01 com 46,9 m<sup>2</sup>, à direita tipo 02 65m<sup>2</sup>



Fonte: Retirado de caderno de plantas da construtora, 2023

#### d. Infraestrutura

A infraestrutura local em torno do edifício é um fator-chave na valorização do imóvel, especialmente no contexto da especulação imobiliária. A presença de ciclovias

que se estendem até bairros como Cabo Branco e Manaíra não apenas beneficia os moradores com opções de lazer e mobilidade, mas também é um atrativo para investidores e especuladores que buscam valorizar seus ativos. A integração do Largo de Tambaú com a calçada da orla não só melhora a qualidade de vida dos residentes, mas também impulsiona o comércio no térreo do edifício, tornando-o mais atraente para potenciais compradores ou locatários. A completa infraestrutura da faixa litorânea onde o Solar Tambaú está localizado é um diferencial altamente valorizado no mercado de alto padrão, sendo explorada como um argumento de venda para justificar preços mais elevados e estimular a demanda por unidades no edifício.

Já no ponto de vista da infraestrutura do prédio, assim como grande parte dos edifícios contemporâneos do litoral de João Pessoa, possui uma série de equipamentos como academia, piscina, espaço gourmet, jardins, recepção, playground, espaço mulher, sauna, sala de jogos e terraços com vista para o mar. Essa oferta de equipamentos é uma estratégia de mercado que funciona como elementos atrativos que são utilizados como um diferencial.

Figura 13: Planta do 1º pavimento



Fonte: retirado de caderno de plantas da construtora, 2023

Essa abundância de equipamentos e comodidades nos edifícios de alto padrão, como o Solar Tambaú, muitas vezes está mais associada a questões de status e luxo do que a uma real necessidade dos moradores. Em muitos casos, essas ofertas extravagantes são uma forma de compensar as limitações em termos de arquitetura, especialmente devido às áreas reduzidas dos apartamentos.

Embora esses equipamentos possam ser atrativos e proporcionar um estilo de vida mais confortável, é importante questionar até que ponto eles são realmente essenciais e se sua inclusão não acaba inflando artificialmente os preços dos imóveis. Além disso, a manutenção dessas áreas comuns também pode representar um custo significativo para os moradores, que muitas vezes acabam pagando por serviços que nem sempre utilizam de forma regular.

#### e. Rede de comércios e serviços

Ao observar o entorno do edifício, percebe-se uma mistura de usos que inclui principalmente comércio, habitações e hotéis. Essa configuração, com a presença de comércio próximo à praia, está intimamente ligada à solução arquitetônica de edifício misto, que combina espaços comerciais e residenciais em um mesmo empreendimento. No caso específico das imediações do Solar Tambaú, a presença predominante de bares e restaurantes ressalta a estratégia de aproveitar a localização privilegiada para atrair tanto residentes quanto turistas.

Essa integração de usos não é apenas uma solução arquitetônica, mas também uma estratégia do mercado imobiliário para lucrar mais. Ao combinar espaços comerciais com residenciais, os empreendimentos conseguem atrair um público mais diversificado e aumentar a atratividade tanto para moradores quanto para investidores. A proximidade com a praia e a presença de estabelecimentos comerciais valorizam ainda mais as unidades residenciais, possibilitando a venda ou locação a preços mais altos.

Figura 14: Mapa de usos no entorno do Solar Tambaú



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

O edifício possui como característica uma mistura de funções entre habitacional e comercial. Com essa estratégia, os estabelecimentos de comércio e serviços conseguem abranger um mercado de investidores mais amplo, para além dos apartamentos. Diante disso, o edifício aproveita o fluxo de pessoas no seu entorno para o funcionamento desses estabelecimentos no térreo. Esse perfil de edifício possui uma relação forte com o turismo de sua localização e com isso o mercado imobiliário tende a intensificar sua especulação sobre suas unidades, consequentemente as estratégias projetuais foram diretamente influenciadas por essa dinâmica do mercado, utilizando a área do terreno de forma a gerar uma grande quantidade de estabelecimentos e assim conseguir atingir o máximo de lucratividade. Ademais, a conexão visual dos pontos comerciais do térreo busca atrair clientes para o local que possui no seu entorno uma concentração de outros estabelecimentos que consequentemente tangenciaram a solução adotada.

Figura 15: Planta do térreo do Solar Tambaú.



Fonte: retirado de caderno de plantas da construtora, 2023

f. Potencial paisagístico

Assim como nos demais edifícios localizados no litoral, o Solar Tambaú explora o potencial paisagístico do seu entorno por meio da arquitetura, portanto a vista para praia é um fator de grande relevância para a valorização do imóvel e isso reflete na forma como foi resolvida sua organização espacial em planta para permitir a maior quantidade de apartamentos com vista para o mar. Sua composição formal em “L” gera uma área livre de lazer com piscina e jardins no nível do primeiro pavimento, criando uma relação entre cheios e vazios que favorece a visualização para o largo de Tambaú. O valor dos apartamentos organizados nesse módulo é mais alto, portanto, suas áreas são maiores do que os demais apartamentos com vistas menos privilegiadas. Isso acontece devido à grande procura por esses tipos de apartamentos no nicho de alto padrão e seus compradores possuem alto poder aquisitivo.

No edifício Solar Tambaú, o status de alto padrão também está diretamente ligado ao tipo de usuário que busca esse empreendimento. O mercado imobiliário utiliza como estratégia de venda enfatizar a existência do “prestígio” em morar a beira mar como forma de valorizar os imóveis. Com isso, esses empreendimentos aproveitam sua localização e potencial paisagístico para vender experiências que são associadas ao luxo e ao alto poder aquisitivo e é bastante explorado pela publicidade.

Figura 16: Encartes publicitários



Fonte: [www.solartambau.com.br](http://www.solartambau.com.br)

#### g. Legislação Pertinente

De acordo com o código de urbanismo de João Pessoa, o edifício está situado na Zona Turística 3 (ZT3). Entre os usos permitidos, o projeto se insere no que a legislação define como SP (flat), que também irá definir a mesma taxa de ocupação para o uso comercial nessa zona. Diante desse cenário, é permitido utilizar 70% de ocupação ao nível do térreo, 50% do 1º ao 3º pavimento e 30% nos demais pavimentos. Dessa forma, o projeto é moldado por meio da possibilidade de construir um edifício com alto poder lucrativo dentro das limitações estabelecidas pela legislação municipal.

Figura 17: Tabela de usos permitidos e restrições na Zona Turística 3

ZONA TURÍSTICA 3 (ZT3)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12,00	70	-	5,00	1,50	3,00
R2 (1)	450,00	15,00	70	2 PV	5,00	1,50	3,00
R5 (2)	600,00	15,00	40	PL+ 4PV+CB	5,00	4,00	4,00
CB=SB	360,00	12,00	70	4 PV	5,00	TE=1,50 DE=2,00	3,00
SB (FLAT) (***)	360,00	12,00	TE=70 DE=50	4 PV (**)	5,00	TE=00 DE=2,00	3,00
CP=SP (3)	600,00	20,00	TE=70 1º AO 3º =50 DE=30	-	5,00	TE=00 1º AO 3º= 2,0 DE=4+(H/10)	ATÉ 4PV=3,0 DE=4+(H/10)
SP (FLAT) (***)	600,00	15,00	TE=70 1º AO 3º=50 DE=30	≥5 PV	5,00	TE=00 1º AO 3º=2,00 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3,0 DE=4+(H/10)
IB	450,00	15,00	50	2 PV	5,00	2,00	3,00
IPP (3)	360,00	12,00	70	2 PV	5,00	1,50	3,00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

Ao analisar o projeto ao nível do térreo, com a possibilidade de maior ocupação, foi utilizado como estratégia a criação de estabelecimentos comerciais que apesar de estarem diretamente conectados ao exterior, não contém aberturas com empenamentos para uma conexão mais generosa com o espaço urbano (figura 5). Isso ocorre por conta da dinâmica do mercado imobiliário que busca atingir um maior número de imóveis para venda, o que conseqüentemente gera prejuízos no ponto de vista da relação entre o edifício e o espaço urbano. Junto a isso, a legislação também influencia nessas soluções, no caso do Solar Tambaú, o comércio possui uma conexão com o público, porém a forma do edifício não possui uma relação significativa com o seu entorno.

Nos demais pavimentos, a solução projetual se comporta em um formato em “L” ao qual se apropria da ocupação máxima permitida de 50% do 1º ao 3º pavimento, buscando estabelecer uma relação entre uma grande quantidade de apartamentos e o aproveitamento da vista para o mar. Além disso, o projeto ainda utiliza como artifício para obter mais unidades de apartamentos, o escalonamento com o aumento do gabarito na faixa do lote que está mais distante da costa. Ainda em termos de estratégias projetuais, é possível notar que o mercado imobiliário busca encontrar meios de obter ainda mais lucros por meio de pequenas brechas na legislação e isso pode ser observado pelo uso de

pérgolas na cobertura como uma forma de ampliar as áreas cobertas posteriormente com vidro, visto que para a legislação as mesmas não são contabilizadas na taxa de ocupação.

## **4.2 Edifício Setai Yacht**

### **a. Ficha técnica**

Esse empreendimento foi inaugurado no ano de 2023 pela construtora Guedes Pereira, está ligado ao segmento de edifícios de alto padrão voltados para o litoral e que é vendido como um produto de luxo. Para estes tipos de empreendimentos, a construtora os diferencia anunciando como GP exclusive.

O projeto foi realizado pelo escritório do arquiteto Leonardo Maia, o qual tem se destacado em projetos direcionados ao mercado de flats de alto padrão. O Setai Yacht possui unidades habitacionais e comerciais e tem como intuito principal o mercado de investimentos para aluguéis por temporada, sendo composto por unidades habitacionais que variam entre 20 a 70m<sup>2</sup>. Como seu próprio nome aponta, o edifício possui forte apelo, seu nome foi pensado como uma embarcação de luxo.

### **b. Posicionamento geográfico**

O edifício Setai Yacht está localizado no bairro do Cabo Branco em João Pessoa e possui como vantagem a sua proximidade com a praia, ao qual basta atravessar a rua para ter acesso a mesma. A sua localização e tamanho do terreno, reflete diretamente nas soluções projetuais adotadas que estão interligadas com os interesses do mercado imobiliário.

A proximidade com pontos turísticos da cidade como o farol de Cabo Branco, o ponto mais oriental das Américas, feira de artesanato, Hotel Tambaú, Busto de Tamandaré e as próprias praias com faixas de areia amplas torna o posicionamento desse empreendimento extremamente valorizado, o que reflete diretamente em sua solução, buscando aproveitar ao máximo o potencial do lote.

Figura 18: Posicionamento geográfico do edifício Setai Yacht.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

Dessa forma, o fato de o edifício está implantado em um dos bairros com o valor do metro quadrado mais caro da cidade se torna um grande atrativo para investidores, portanto, foi utilizado o máximo de unidades de apartamento com dimensões mínimas dos ambientes. Aproveitando a grande atratividade de turistas que o bairro promove, o edifício incorpora uma estratégia de mercado ao qual sua ocupação é classificada como Hotel Residência, assim o empreendimento oferece apenas serviços de hospedagem e é administrado por uma operadora.

#### c. Programa e dimensionamento

De modo geral, todas as unidades são bastante semelhantes, com uma solução projetual que favorece a disponibilização de uma maior quantidade de flats para esse tipo de locação. Essa estratégia se reflete na planta dos apartamentos, que é caracterizada pela integração entre todos os ambientes, não havendo uma separação clara entre os setores social, íntimo e de serviços. O acesso às unidades ocorre por meio de um pequeno espaço com uma bancada de apoio que funciona como cozinha, localizado dentro do quarto, que também inclui uma pequena sala.

As plantas das unidades de flats desse empreendimento estão intimamente relacionadas ao intuito de possibilitar um grande aproveitamento do lote no ponto de vista de alcançar um grande número de compradores dessas unidades em um curto prazo.

Portanto, o que a construtora nomeia em seu site de vendas como “studios”, possuem uma alta demanda no mercado de investidores que estão buscando aproveitar o alto fluxo de turistas na região e com isso, o edifício não possui nenhum diferencial em termos de soluções espaciais para compor realmente as “inovações” que estão sendo anunciadas pelo mercado. Portanto, nota-se que meio a carência de espaços privativos mais amplos, esse edifício busca vender-se por meio de um visual chamativo e de uma grande variedade de equipamentos coletivos, atribuindo elementos associados ao luxo.

Figura 19: Planta pavimento 2 do Setai Yacht.



Fonte: [www.setaigrupogp.com.br](http://www.setaigrupogp.com.br)

Ao nível do térreo também ocorre a mesma repetição de soluções, onde os apartamentos recebem uma pequena extensão que aproveita o recuo do terreno para criar terraços por meio de uma contida área externa (figura 9), o que certamente busca compensar de alguma forma a ausência da vista para o mar que os apartamentos dos pavimentos superiores possuem.

Figura 20: Planta do Térreo do Setai Yacht.



Fonte: [www.setaigrupogp.com.br](http://www.setaigrupogp.com.br)

#### d. Infraestrutura

O bairro do Cabo Branco possui uma infraestrutura urbana desenvolvida com a presença de pavimentação, arborização, ciclovias, academia pública, quiosques, calçada e faixa de areia amplas que torna a praia bastante atrativa, sobretudo para os turistas. Em vista disso, os promotores imobiliários buscam aproveitar essa realidade para construir edifícios de apartamentos nesse local principalmente localizados em terrenos de frente para o mar.

No caso do Setai Yacht, este edifício compõe um segmento de alto padrão do Grupo Guedes Pereira ao qual está investindo na construção desses empreendimentos no bairro do Cabo Branco e que visa agregar ao edifício uma infraestrutura que de certa forma busca compensar as pequenas áreas dos apartamentos e se estabelecer no nível de alto padrão do bairro, portanto possui espaços coletivos como café, bar, recepção, lavanderia, academia, coworking, playground, espaço para massagem e piscina na cobertura. O fato de existir esses equipamentos no edifício não foi pensando necessariamente para promover melhor qualidade de vida para os seus usuários, mas sim com o foco de agregar valor ao edifício para atrair investidores que vão adquirir esses imóveis com a visão de lucrar por meio de aluguéis e que raramente irão utilizar esses imóveis em alguns períodos do ano.

Figura 21: Planta da Cobertura do Setai Yacht



Fonte: [www.setaigrupogp.com.br](http://www.setaigrupogp.com.br)

Dentro do cenário onde não existe muitas qualidades ou variedades sobre as unidades de flats, esse segmento de mercado de alto padrão, busca incorporar uma vasta quantidade de equipamentos coletivos e isso irá refletir em espaços comuns repletos de mobiliários, iluminações em led, paisagismo e ambientes de uso comum para suprir as

minúsculas áreas dos studios. Observando o desenho da planta de cobertura, percebe-se uma disposição espacial que coloca piscina de forma a aproveitar a vista para paisagem, com ambientes de apoio que geram terraços com mobiliários, junto ao paisagismo ao qual compõe um cenário que se torna bastante atrativo e explorado nos anúncios do AirBnB.

f. Rede de comércios e serviços

A mistura de usos entre edifícios de comércio, serviços e residências é algo que está se tornando cada vez mais comum no litoral de João Pessoa. O entorno do edifício Setai Yatch, é caracterizado pela presença de vários estabelecimentos, que em grande parte, são voltados para o comércio de refeições. Portanto, foi utilizada a estratégia de incorporar bar e cafeteria no térreo, como uma maneira de aproveitar a sua localização privilegiada para diversificar a dinâmica do mercado. Conseqüentemente, o edifício se comporta como um produto de mercado exposto para a cidade, ao qual busca chamar atenção da população e conseqüentemente de mais investidores que não se limitam apenas aos flats.

Figura 22: Mapa de usos no entorno do Setai Yacht



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

O fato desse empreendimento ter sido pensado como um Hotel-residência, possui como estratégia aproveitar a dinâmica hoteleira e a demanda de turistas que essa área da cidade possui. Ao analisar o mapa de usos (figura 10), é possível identificar uma considerável quantidade de hotéis e também uma grande oferta de flats na plataforma AirBnB (figura 1), indicando que o mercado imobiliário está buscando investidores de forma a atingir lucros de forma rápida, conforme se utiliza de um mercado que na prática está voltado para uma hotelização de residências.

g. Potencial paisagístico

O potencial paisagístico é um dos pontos mais explorados no mercado de flats. Nesse sentido, está hospedado ou morar em um imóvel com vista para o mar, próximo a uma reserva de mata atlântica e a poucos metros do ponto mais oriental das Américas é um prestígio que muitas pessoas buscam alcançar e que atualmente está sendo bastante explorado pelos promotores imobiliários. O Setai Yacht está inserido em posição que existem diversos elementos paisagísticos que atraem diversas pessoas para o local, principalmente turistas de outras localidades que buscam conhecer a cidade. Esses elementos são amplamente utilizados como forma de Status Social que refletem diretamente no mercado imobiliário. Logo, o mercado de alto padrão utiliza como uma estratégia de vendas atrair clientes por meio da exclusividade de morar ou está hospedado em um imóvel com uma localização extremamente valorizada. Ademais, a utilização de um design chamativo que busca incorporar semelhanças a um Yacht em suas fachadas, é uma forma de vender o status de estar em uma embarcação de luxo.

Figura 23: encarte publicitário



Fonte: [www.setaigrupogp.com.br](http://www.setaigrupogp.com.br)

h. Legislação pertinente

Segundo o código de urbanismo de João Pessoa, o edifício Setai Yacht está inserido na zona turística 1 (ZT1). Entre os usos permitidos nessa zona, o edifício se insere no uso SP (flat) ao qual estabelece uma taxa de ocupação de 70% para o térreo, 50% do 1º ao 3º pavimento e 30% para os demais pavimentos. Com isso o projeto possui uma solução projetual que se define por meio dos recuos estabelecidos pela legislação municipal, e conseqüentemente busca utilizar estratégias para explorar plenamente o potencial construtivo do lote.

No térreo as áreas externas foram divididas como uma extensão de cada unidade, criando “micro terraços” ao qual amplia a área dos apartamentos devido a possibilidade de maior aproveitamento do lote e utilizando as estratégias de estender esses espaços por meio de pérgolas e jardins. Na frente do edifício, ao qual se faz necessário um recuo de 5 metros, foram criados espaços com bar e restaurante o que se assemelha com soluções projetuais utilizadas em hotéis com recepção e espaços comuns de espera ao longo da circulação central, portanto os espaços livres gerados pelos recuos são aproveitados como uma extensão desses estabelecimentos para organizar o mobiliário com mesas e cadeiras.

Figura 24: Tabela de usos permitidos e restrições da Zona Turística 1

ZONA TURÍSTICA 1 (ZT1)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12,00	50	-	5,00	1,50	3,00
R2 (1)	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R3	450,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15,00	40	4 PV	5,00	4,00	4,00
R6	900,00	20,00	30	-	5,00	4+(H/10)	4+(H/10)
CL=SL	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
CB=SB (3)	360,00	12,00	50	3 PV	5,00	2,00	3,00
SB (FLAT) (***)	360,00	12,00	TE=70 DE=50	4 PV (**)	5,00	TE=00 DE=2,00	3,00
CP=SP (3)	600,00	20,00	TE= 70 1º AO 3º =50 DE= 30	-	5,00	TE=00 1º AO 3º= 2.0 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3.0 DE= 4+(H/10)
SP (FLAT) (***)	600,00	15,00	TE=70 1º AO 3º=50 DE=30	≥5 PV	5,00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3.0 DE= 4+(H/10)
IB (3)	600,00	20,00	50	2 PV	5,00	4,00	4,00
IPP (4)	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	2,00	3,00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

Já em relação aos pavimentos superiores do 1º ao 3º, é notório que os apartamentos foram distribuídos com base na possibilidade de uma ocupação que utiliza como estratégia o vazio central para gerar uma circulação comum que dá acesso a todos os flats. Essa solução visa se adaptar à taxa de ocupação de 50%, sendo muito comum em edifícios compostos por unidades de flats e está diretamente relacionada a própria situação ao qual o lote se encontra, com uma largura mais estreita em relação ao comprimento, este mais avantajado.

Ademais, a criação de espaços com piscina, áreas com pérgolas e espaço gourmet é organizado no último pavimento de forma mais recuada, sendo estrategicamente solucionado para buscar respeitar a lei do escalonamento de altura na orla, porém aproveitando para criar novos ambientes que buscam agregar mais valor para o imóvel. Essa solução também, pode ser identificada em vários outros edifícios de flats, ao qual na cobertura utiliza-se os 30% permitidos pela taxa de ocupação para criar espaços comuns de lazer, obtendo mais áreas úteis quando comparado a soluções que utilizam o térreo para gerar esses espaços.

### **4.3 Edifício Co-Haut 004**

#### **a. Ficha técnica**

Esse empreendimento está localizado no bairro de Manaíra e possui unidades de flats e de comércio. Em relação ao flat, as áreas variam de 19m<sup>2</sup> a 34,5m<sup>2</sup>, e o edifício possui um funcionamento que já está incluso uma operadora que administra a logística de hospedagem do edifício, visto que o mesmo possui originalmente uma dinâmica de aluguéis para curtas estadias. O projeto também é da autoria arquiteto Leonardo Maia.

#### **b. Posicionamento geográfico**

Um pouco mais afastado da orla, o edifício Co Haut 004 está localizado no bairro de Manaíra que ao longo dos anos tem passado por um processo de verticalização onde se estabeleceram diversos tipos de empreendimentos com destaque para o comércio. Neste panorama, o bairro possui 3 shoppings centers, sendo um deles o maior da cidade, o que influencia de forma significativa o mercado imobiliário do bairro, sobretudo nas imediações desses empreendimentos. O posicionamento do edifício Co Haut aproveita

seu potencial de localização na Avenida Monteiro da Franca, ao qual possui um intenso fluxo de pessoas para diversas outras localidades da cidade.

Desse modo, semelhante ao Setai Yacht, o Co Haut 004 possui um tipo de ocupação de hotel-residência que oferece apenas serviços de hospedagem sendo administrado por uma operadora. Esse tipo de empreendimento tem se tornado uma tendência no mercado de flats que influencia diretamente nas soluções projetuais ao qual possui uma grande quantidade de apartamentos com áreas reduzidas para aproveitar o máximo do potencial especulativo do terreno. Portanto, o edifício é vendido como uma oportunidade para investidores que buscam explorar a alta demanda pelos aluguéis por temporada na cidade, sobretudo em localidades atrativas como em Manaíra.

Figura 25: Posicionamento geográfico do edifício Co Haut 004



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

### c. Programa e dimensionamento

Ao verificar os tipos de flats comercializados nesse edifício, é notável que o projeto como um todo possui um caráter funcional dos espaços, com áreas mais reduzidas e suas unidades compostas basicamente por uma suíte, são dispostos de forma a abraçar a logística hoteleira do empreendimento. Assim como no Setai Yacht, as unidades são

bastante semelhantes, apresentando poucas variações. Em todos os flats o acesso é feito diretamente para o quarto e não possui separação entre ambientes e setores, apenas é realizada um arranjo espacial feito por meio do layout. Ademais, é possível identificar que não existem varandas nos apartamentos, isso pode estar relacionado ao fato de o edifício ter sido projetado em um terreno de proporções mais estreitas e junto a demanda por uma maior quantidade de unidades, impossibilitou a criação da mesma.

Figura 26: Plantas dos pavimentos tipo 1,2 e 3



Fonte: [www.cohaut.com.br](http://www.cohaut.com.br)

As soluções adotadas em planta, pode está diretamente relacionado a sua função, visto que, como no caso do Setai Yacht, sua concepção tem como objetivo ser um empreendimento voltado essencialmente para curtos períodos de estadia, portanto as soluções das unidades são genéricas. Nesse sentido, os apartamentos não possuem identidade no ponto de vista residencial, funcionando como um produto de mercado que ficará exposto nas plataformas online para usuários que desejam utiliza-lo basicamente para um pernoite ou poucos dias de permanência.

#### d. Infraestrutura

O bairro de Manaíra ao qual esse empreendimento está inserido, possui uma grande diversidade no que diz respeito a infraestrutura, visto que existe uma grande quantidade de clínicas, academias, restaurantes, farmácias, escolas e diversos

estabelecimentos. Porém, ao contrário dos edifícios a beira mar, este não possui fácil acesso a ciclovias e espaços para prática de esportes ao ar livre com a mesma qualidade e conseqüentemente isso vai impactar na sua valorização em termos de status nas plataformas digitais.

Já em relação a edificação em si, assim como em grande parte dos edifícios compostos de flats, o projeto do Co Haut 004 dá ênfase as áreas comuns. Isso está diretamente relacionado ao fato de que as unidades não possuem áreas que possibilitem gerar soluções de apartamentos com cozinha, sala de estar ou jantar como em unidades residenciais. Na ausência desses ambientes, os promotores imobiliários buscam criar soluções com equipamentos coletivos e tentam incorporar conceitos ligados a sustentabilidade e experiências sensoriais. Porém, o que de fato ocorre é que essa solução projetual está intimamente ligada a especulação imobiliária, onde espaços comuns são utilizados como elementos diferenciais visto que as unidades de apartamentos não atingem expectativas de inovação devido a repetição de soluções que são limitadas pelas suas próprias áreas reduzidas, com o intuito de gerar um maior lucro.

Figura 27: A esquerda planta do lobby, à direita planta da cobertura



Fonte: [www.cohaut.com.br](http://www.cohaut.com.br)

e. Rede de comércio e serviços

O edifício está inserido em uma localização em que o mercado imobiliário é extremamente visado para implementação de estabelecimentos comerciais. O bairro de Manaíra representa um importante parcela desses empreendimentos na cidade, nesse sentido a proximidade com esses estabelecimentos é um fator de extrema importância

para os promotores do mercado imobiliário que utilizam essas áreas muito valorizadas na cidade para investimentos. Dentro dessa rede de comércios e serviços, o edifício busca incorporar estabelecimentos que podem ser utilizados tanto para os hóspedes quanto para o público que não está hospedado no edifício. Com isso, o empreendimento utiliza como estratégia a possibilidade de gerar uma diferente fonte de renda com os espaços comuns compostos por restaurante, cafeteria, bar, coworking e rooftop. Isto posto, as áreas comuns demonstram um forte apelo especulativo ao qual está inserindo uma mistura de usos entre comércio e serviços com as demais unidades residenciais ou hoteleiras.

#### f. Potencial Paisagístico

Diferente de edifícios localizados de frente para a praia, o Co Haut 004 busca utilizar estratégias diferentes, visto que sua localização e proporções do terreno não são tão privilegiadas para o aproveitamento de paisagens naturais. Essa realidade, pode refletir diretamente na forma como o edifício foi pensado, sobretudo em como suas aberturas são dispostas. Assim, o edifício é composto por esquadrias menores e sua fachada é mais oclusa em relação ao exterior, principalmente nos flats. Contudo, a área de cobertura é utilizada como um ponto estratégico para aproveitar a paisagem do entorno no ponto mais alto do empreendimento e dessa forma conseguir utilizar esse quesito para agregar valor aos imóveis.

Figura 28: Encarte publicitário



Fonte: [www.cohaut.com.br](http://www.cohaut.com.br)

O status social abordado nos encartes publicitários associa o edifício a uma experiência sensorial de estar em uma residência. Porém, diante dos aspectos analisados

é notório que se está buscando utilizar estratégias de vendas que utilizam determinados elementos como jardins, revestimentos e espaços de lazer que não estão necessariamente agregando elementos que caracterizam uma casa, o que demonstra que existe uma utilização de um design chamativo com o intuito de atrair compradores por meio de elementos estéticos. Ao comparar as fachadas desse empreendimento com os demais no seu entorno, de fato o Co Haut se torna um destaque pela composição dos materiais empregados na fachada como brises, frisos metálicos e a iluminação em led abundante. Contudo, suas soluções espaciais não possuem diferenciais significativos que o tornem um produto inovador, com uma proposta de plantas de apartamentos extremamente simples, sem a utilização de uma arquitetura que está buscando implementar identidade e cultura para região.

g. Legislação pertinente

Com base no mapa de zoneamento da prefeitura municipal de João Pessoa, o edifício Co Haut está situado na Zona Axial Tambaú (ZA3). Dentro dos usos permitidos para essa zona, esse projeto utiliza o uso CP=SP, ao qual diferentemente dos projetos vistos anteriormente, é possível utilizar uma taxa de ocupação do 70% no térreo mais dois pavimentos e 40% para os demais. Dentro desse panorama, o projeto aproveita a possibilidade de maior ocupação para gerar espaços comuns com áreas mais amplas como Co-Working e restaurante. Diante disso, a composição formal do edifício se desenvolve a partir de um conjunto dos três primeiros pavimentos com recuos menores que aumenta progressivamente nos demais pavimentos.

Já em relação aos pavimentos que abrigam as unidades de flats, estes possuem áreas mais reduzidas devido a menor taxa de ocupação e com isso o projeto busca compensar verticalizando com mais pavimentos, visto que na ZA3 essa solução é viável. Nos demais pavimentos a circulação que dá acesso aos flats ocorre de forma mais centralizada, sem a presença de um vazio central como ocorre em outros projetos, isso está diretamente relacionado a própria geometria do lote que junto aos recuos estabelecidos pela legislação, gera uma edificação onde os espaços de circulação comuns são mínimos para atingir um maior número de unidades de apartamentos.

A legislação influencia diretamente na forma do edifício, especialmente em termos de solução arquitetônica. Na zona turística 2 (ZT2), o uso enquadrado como flat permite um maior número de pavimentos do que outros usos, possibilitando uma maior

ocupação, principalmente no térreo, onde integra um shopping. Com um posicionamento mais recuado em relação à costa, o edifício possui 2 pavimentos comerciais e 5 pavimentos para os flats, utilizando a permissão para criar mais pavimentos e viabilizar mais apartamentos.

Figura 29: Tabela de usos permitidos e restrições Zona Axial Tambaú (ZA3)

<b>ZONA AXIAL TAMBAÚ (ZA3)</b>							
<b>USOS</b>	<b>LOTE (*)</b>		<b>EDIFICAÇÃO (A)</b>				
	<b>ÁREA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE MÍNIMA</b>	<b>OCUPAÇ. MÁXIMA</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS</b>		
					<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	2.00
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	4.00	4.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R6	600,00	30.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	2.00
CB=SB	360,00	12.00	70	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00
CP=SP	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =40	-	5.00	TE =0.0 ATÉ 2º= 2.00 DE =3+(h/10)	ATÉ 3º=2.0 DE=3+(h/10)
CP, SP/R6 (2)	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =40	-	5.00	TE =0.0 ATÉ 2º= 2.00 DE =3+(h/10)	ATÉ 3º=2.0 DE=3+(h/10)
IR	600,00	20.00	50	-	5.00	2.00	3.00
IPP (3)	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

#### 4.4 Análise de projetos - Edifício Box 150

##### a. Ficha técnica

Localizado no bairro do Bessa, o Box 150 é um empreendimento projetado pelo escritório CRN Arquitetura. Ele é composto por unidades de uso residencial com áreas que variam entre 33 a 90m<sup>2</sup>. Esse projeto tem em sua concepção um edifício voltado essencialmente para o uso residencial, porém tem se destacado na oferta de suas unidades em plataformas de aluguéis por temporada, sobretudo no AirBnB.

b. Posicionamento geográfico

O edifício Box 150, localizado no bairro do Bessa, encontra-se a uma curta distância da praia, em uma área caracterizada pela predominância de residências e pela presença de estabelecimentos comerciais, especialmente nas avenidas mais movimentadas. Sua localização estratégica o coloca no centro de pontos atrativos da cidade, como shoppings, parques e a orla marítima, que está apenas a duas quadras de distância. Nesse contexto, a especulação imobiliária exerce uma grande influência sobre o tipo de construção e a percepção dos proprietários em relação aos imóveis. A valorização desses imóveis ocorre devido à proximidade com espaços coletivos, paisagens naturais, estabelecimentos comerciais e construções de destaque na cidade, como o Parque da Cidade, o que cria um cenário de grande especulação.

Figura 30: Posicionamento Geográfico do edifício Box 150



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

Embora originalmente destinado ao uso residencial, os proprietários do Box 150 estão optando por alugar as unidades para estadias de curto prazo, convertendo os apartamentos em flats, especialmente os de menor tamanho. O fenômeno da especulação

em torno da localização do edifício Box 150 é impulsionado pela crescente demanda por imóveis em áreas privilegiadas, como aquela próxima à praia e a pontos de interesse da cidade. A valorização desses imóveis é alimentada pela busca por comodidade, acesso facilitado a serviços e atrações, bem como pela valorização da paisagem e do estilo de vida associado à proximidade do mar.

Além disso, o aumento da oferta de apartamentos em plataformas de aluguel de curta temporada está relacionado a uma série de fatores. Em primeiro lugar, há uma mudança nos padrões de comportamento dos viajantes, que cada vez mais buscam experiências autênticas e flexibilidade em suas estadias. Os apartamentos oferecem uma alternativa mais acolhedora e personalizada em comparação aos tradicionais hotéis. Por outro lado, os proprietários enxergam nesse modelo uma oportunidade de maximizar seus lucros, aproveitando a demanda aquecida por hospedagens temporárias. A possibilidade de obter renda adicional com aluguéis de curta temporada, muitas vezes superior à obtida com locações de longo prazo, torna essa prática atrativa para os proprietários, incentivando a conversão de apartamentos residenciais em flats ou unidades destinadas a essa finalidade.

#### c. Programa e dimensionamento

Avaliando os tipos de apartamentos do Box 150, nota-se que os flats são semelhantes e com isso possuem pequenas variações. Porém, todos os apartamentos contem cozinha, diferentemente de edifícios que são pensados essencialmente para a hotelaria que apresentam apenas uma pequena bancada com pia e cooktop. Ademais, foi identificado que nesses apartamentos a delimitação dos setores ocorre de forma semelhante ao edifício Solar Tambaú, portanto seus ambientes são mais bem delimitados espacialmente do que dos edifícios compostos apenas por unidades voltadas exclusivamente para hospedagens. Nesse sentido, a presença de cozinha em todos os apartamentos e sala de estar em grande parte das unidades está diretamente ligado ao fato desse empreendimento disponibilizar aluguéis de curta e longa permanência.

Figura 16: Plantas dos pavimentos tipo 1,2 e 3.



Fonte: [www.negocialle.com.br](http://www.negocialle.com.br)

#### d. Infraestrutura

No ponto de vista da infraestrutura, a presença de parques, ciclovias, praças, transporte público, escolas e unidade de saúde da família são de extrema importância na incorporação de valores objetivos ao imóvel. Ademais, o Box 150 possui equipamentos coletivos que são bastante utilizados como forma de atrair o público, sobretudo para os proprietários que anunciam seus imóveis nas plataformas digitais de aluguéis por temporada. Diante disso, nota-se que os espaços comuns, assim como nos demais edifícios analisados, tendem a ser cada vez mais diversificados. Nesse edifício, no térreo estão inclusos os ambientes de academia, restaurante, copa, coworking e terraços. Já na cobertura estão ambientes voltados para explorar a vista para o mar, com piscina, decks e área gourmet.

Figura 17: À esquerda academia funcional, à direita coworking



Fonte: [www.negocialle.com.br](http://www.negocialle.com.br)

e. Rede de comércio e serviços

No entorno imediato do edifício possui uma variedade de comércios e serviços, como farmácias, restaurantes, lanchonetes, bares, academias entre outros estabelecimentos. Nesse sentido, os estabelecimentos próximos ao Box 150 atribuem valor ao edifício, principalmente na utilização desses empreendimentos como uma forma de especular o mercado de flats. Dessa maneira, com a mistura de usos entre residências, comércio e serviços do bairro, ocorre um aumento na vitalidade e movimentação de pessoas nesses espaços e conseqüentemente agregam mais visibilidade para a edificação, atraindo investidores e engajamento das plataformas digitais de aluguéis.

f. Potencial paisagístico

A paisagem ao entorno da edificação é privilegiada pela vista para o mar, desse modo, o edifício busca aproveitar esse panorama visual. Por consequência disso, verifica-se que os apartamentos maiores estão situados no mesmo pavimento que está dos espaços da piscina e a área gourmet. Essa decisão projetual, também está relacionada ao melhor aproveitamento do visual do entorno, visto que os apartamentos mais altos possuem um campo de visão mais amplo. Isso também pode ser percebido pela presença de amplas varandas que se destacam meio aos demais ambientes do apartamento. Além disso, esses imóveis são mais caros, porém, contém menos unidades desse tipo, portanto está diretamente relacionado a questão da exclusividade e status social de poder aquisitivo atrelado ao imóvel.

Figura 33: À esquerda piscina, à direita vista para o mar na varanda



Fonte: [www.booking.com.br](http://www.booking.com.br)

Nas plataformas digitais para aluguéis, as áreas comuns desse empreendimento são bastante utilizadas para atrair clientes (figura 18). Junto a isso, também está a vista que as varandas oferecem, esses elementos muitas vezes são mais divulgados do que o

próprio flat ao qual realmente fará a principal função de hospedagem ou moradia. Essa realidade possui ligação com o caráter especulativo, visto que essa estratégia tem como objetivo demonstrar o quanto o imóvel possui valor pela sua própria localização.

g. Legislação pertinente

De acordo com o mapa de zoneamento de João Pessoa (Figura 02), o Box 150 está localizado na Zona Residencial 3 (ZR3). Para essa zona, o código de urbanismo estabelece diversos usos permitidos com foco no residencial. Ao analisar a quantidade de pavimentos, percebe-se que o edifício se encaixa no uso R6. Dessa forma, com base em sua distância da orla, o projeto utiliza a solução de uma maior quantidade de pavimentos em uma menor taxa de ocupação de 30%.

Em virtude disso, alguns pontos de valorização são aproveitados, como o maior aproveitamento da paisagem, sobretudo a vista para o mar. Como consequência, as áreas dos apartamentos possuem dimensões mais reduzidas, porém o projeto compensa isso ampliando a quantidade de unidades e áreas comuns com equipamentos coletivos para os usuários, o que mantém seu potencial lucrativo no tocante ao aproveitamento do lote.

Figura 34: Tabela de usos permitidos e restrições Zona Axial Tambaú (ZA3).

ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAC. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12,00	50	-	5,00	1,50	3,00
R2 (1)	450,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R3	-	-	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15,00	40	PL+ 4PV+CB	5,00	4,00	4,00
R5	600,00	15,00	35	4 PV	5,00	3,00	3,00
R6	900,00	20,00	30	-	5,00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360,00	12,00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5,00	1,50	3,00
CL=SL(3)	360,00	12,00	50	3 PV	5,00	1,50	3,00
CB=SB	450,00	15,00	50	3 PV	5,00	2,00	3,00
IL	600,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
IPP (4)	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

No nível do térreo, esse empreendimento não possui estabelecimentos comerciais, devido à sua própria posição de edifício residencial. Contudo, o projeto busca, mesmo de forma contida, se conectar com meio urbano com uma fachada mais ativa ao público. Entretanto, percebe-se que as imposições legais sobre o lote resultam em soluções

semelhantes aos demais projetos analisados, sobretudo no caráter formal. A combinação entre a imposição de mercado e as restrições estabelecidas pelo código de urbanismo em termos de recuo, altura máxima e taxa de ocupação leva a soluções muitas vezes limitadas em termos de inovação.

#### 4.5 Análise de projetos – Edifício Holandas Prime

##### a. Ficha técnica

O edifício Holandas Prime, localizado em Tambaú, foi projetado pelo arquiteto Alexandre Lessa. Trata-se de uma proposta de Shopping Residence, e abriga unidades de uso comercial e residencial. Suas unidades habitacionais variam de 20m<sup>2</sup> a 48m<sup>2</sup>.

##### b. Posicionamento geográfico

O edifício Holandas Prime está localizado em uma área movimentada da cidade, especialmente frequente entre turistas. Assim como o Solar Tambaú, ele está situado em uma região altamente valorizada para especulação imobiliária. Sua localização privilegiada próxima a pontos turísticos influencia diretamente o projeto, que busca maximizar o número de unidades residenciais, variando de 20m<sup>2</sup> a 48m<sup>2</sup>, com até dois quartos.

Figura 35: Posicionamento geográfico do Edifício Holandas Prime



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

### c. Programa e dimensionamento

Sua localização privilegiada próxima a pontos turísticos influencia diretamente o projeto, que busca maximizar o número de unidades residenciais, variando de 20m<sup>2</sup> a 48m<sup>2</sup>, com até dois quartos.

Dessa forma, percebe-se que esse edifício incorpora tendências de mercado alinhadas com a dinâmica de aluguéis por temporada, visto que na plataforma AirBnB já existem várias unidades disponíveis. Apesar de estar localizado próximo ao Solar Tambaú, é perceptível que o mercado atual está utilizando estratégias diferentes, onde os apartamentos estão ficando cada vez menos voltados para o uso residencial e se tornando uma fonte de renda para investidores locais e de fora da cidade, o que reflete diretamente no projeto do edifício que tende a focar na comercialização de flats.

Ao analisar as plantas dos apartamentos é possível identificar que assim como a maioria dos projetos compostos por flats, o acesso ocorre diretamente pela cozinha que se integra aos demais ambientes como sala de estar e jantar. Em unidades com apenas um quarto, é evidente que não existe uma divisão de setores íntimo, social e de serviços, onde o fluxo entre o quarto, cozinha e a sala ocorre todos em um mesmo sentido. De forma geral, os flats priorizam o setor social em detrimento ao setor íntimo e com isso o quarto não possui nenhuma separação ou delimitação espacial em relação aos demais ambientes. Além disso, grande parte dos flats não possuem varanda e os ambientes possuem certos prejuízos em termos de iluminação e ventilação natural, sobretudo os ambientes de serviço e banheiros que possuem suas aberturas voltadas para circulação comum do edifício.

Figura 36: Plantas de apartamentos dos tipos 1 e 2.



Fonte: Caderno de plantas da construtora, 2024

Figura 37: Planta do pavimento tipo



Fonte: Caderno de plantas da construtora, 2024

#### d. Infraestrutura

Em termos de infraestrutura, o edifício possui um vasto número de equipamentos, resultado de sua proposta como um edifício misto que busca incorporar o conceito de Shopping Residence. No térreo, o edifício abriga 28 lojas que oferecem uma variedade de produtos, incluindo vestuário e alimentação. Além disso, existem mais três pavimentos, onde cada mezanino comporta equipamentos adicionais disponíveis exclusivamente para os residentes, tais como lobby, recepção, bicicletário, lavanderia, academia, sala de jogos, sala de estudos, cinema, espaço kids, lounge, piscina, bar de apoio, salão de festas e espaço gourmet.

Essa oferta de equipamentos é amplamente explorada pelo mercado imobiliário, especialmente através das redes sociais, tornando-se uma estratégia eficaz para atrair turistas por meio do AirBnB. Ademais, também uma forma de compensar as áreas dos espaços privativos, uma vez que, devido à dinâmica de aluguel por temporada, os usuários passam menos tempo dentro dos flats em comparação com unidades essencialmente habitacionais.

Figura 38: Espaços coletivos e equipamentos



Fonte: [www.holandasprime.com.br](http://www.holandasprime.com.br)

e. Rede de comércio e serviços

A quantidade de comércios e serviços no entorno imediato do Holandas Prime é bastante destacada pelos proprietários dos apartamentos, especialmente nos anúncios do AirBnB. É comum encontrar apartamentos anunciados como "flat perto de tudo" (Figura 26), enfatizando a proximidade do edifício com bares, restaurantes, farmácias, shoppings e, principalmente, a praia.

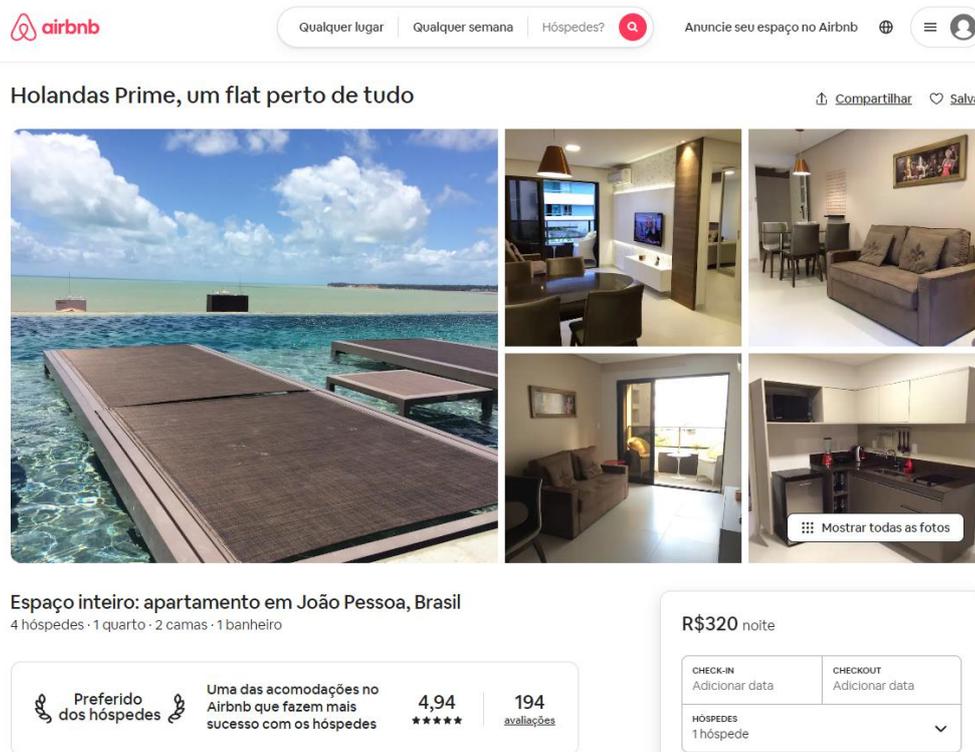
Dessa forma, o próprio projeto do edifício incorpora essa dinâmica de mistura de usos para criar diferentes possibilidades para investidores. A composição da fachada, aberta ao público no nível do térreo, permite o funcionamento de diferentes estabelecimentos, aproveitando o fluxo de turistas do bairro para gerar novas fontes de renda. Essa rede comercial é composta, em grande parte, por lojas de roupa, quiosques e restaurantes, direcionados ao mercado de compradores com alto poder aquisitivo, o que fortalece os atributos de alto padrão para o edifício (figura 24).



f. Potencial paisagístico

O fato do edifício está localizado a apenas uma quadra da praia é um fator crucial que contribui para atrair potenciais inquilinos nos mercados de curto prazo, especialmente em plataformas digitais de aluguel. A proximidade com as paisagens da cidade é um dos pontos mais explorados pelos anunciantes de aluguéis temporários em João Pessoa. A exclusividade de estar hospedado em um edifício de luxo, juntamente com seu forte apelo paisagístico, são elementos estratégicos explorados na especulação imobiliária do empreendimento. Essa abordagem visa alcançar altos lucros por meio da venda de um grande número de unidades e também através da exploração por parte dos proprietários, que podem utilizar as propriedades como fonte de renda alternativa por meio de aluguéis.

Figura 41: Anúncio de flat no Holandas Prime



airbnb

Qualquer lugar Qualquer semana Hóspedes? Anuncie seu espaço no Airbnb

Holandas Prime, um flat perto de tudo

Compartilhar Salvar

Espaço inteiro: apartamento em João Pessoa, Brasil  
4 hóspedes · 1 quarto · 2 camas · 1 banheiro

Preferido dos hóspedes

Uma das acomodações no Airbnb que fazem mais sucesso com os hóspedes

4,94

194 avaliações

R\$320 noite

CHECK-IN	CHECKOUT
Adicionar data	Adicionar data
HÓSPEDES	
1 hóspede	

Fonte: www.airbnb.com.br

Além disso, é importante notar que, em muitos casos, as soluções projetuais dos apartamentos em edifícios de luxo tendem a oferecer comodidades e características similares, o que faz com que a paisagem circundante se torne um diferencial ainda mais significativo. Com a crescente competição no mercado imobiliário, onde as amenidades internas dos apartamentos muitas vezes apresentam poucas variações entre diferentes

empreendimentos, a qualidade e beleza das paisagens ao redor do edifício ganham destaque como um elemento distintivo. Portanto, a valorização e manutenção dessas paisagens tornam-se prioridades para os investidores e proprietários, uma vez que desempenham um papel fundamental na diferenciação do empreendimento e na atração de potenciais compradores ou locatários.

Além disso, é importante notar que, em muitos casos, as soluções projetuais dos apartamentos em edifícios de luxo tendem a oferecer comodidades e características similares, o que faz com que a paisagem circundante se torne um diferencial ainda mais significativo. Com a crescente competição no mercado imobiliário, onde as amenidades internas dos apartamentos muitas vezes apresentam poucas variações entre diferentes empreendimentos, a qualidade e beleza das paisagens ao redor do edifício ganham destaque como um elemento distintivo. Portanto, a valorização e manutenção dessas paisagens tornam-se prioridades para os investidores e proprietários, uma vez que desempenham um papel fundamental na diferenciação do empreendimento e na atração de potenciais compradores ou locatários

Figura 42: Encarte publicitário do Holandas Prime



Fonte: [www.holandasprime.com.br](http://www.holandasprime.com.br)

g. Legislação pertinente

O edifício está localizado na zona turística 2 (ZT2), que de acordo com o código de urbanismo de João Pessoa, possui uma taxa de ocupação semelhante as demais zonas turísticas e dentro do uso definido como “SP(Flat)” a taxa de ocupação varia em 70% para o térreo, 50% para o 1º ao 3º pavimento e 30% para os demais. Além disso, o térreo do edifício possui o uso comercial que também utiliza os mesmos requisitos de taxa de ocupação e afastamentos.

A legislação influencia diretamente na forma do edifício, especialmente em termos de solução arquitetônica. Na zona turística 2 (ZT2), o uso enquadrado como flat permite um maior número de pavimentos do que outros usos, possibilitando uma maior ocupação, principalmente no térreo, onde integra um shopping. Com um posicionamento mais recuado em relação à costa, o edifício possui 2 pavimentos comerciais e 5 pavimentos para os flats, utilizando a permissão para criar mais pavimentos e viabilizar mais apartamentos.

Figura 43: Tabela de usos permitidos e restrições da Zona Turística 2

ZONA TURÍSTICA 2 (ZT2)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	EDIFICAÇÃO (A)		
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA			FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12,00	50	3 PV	5,00	1,50	3,00
R2	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R3 (1)	450,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15,00	40	PL+4PV+CB	5,00	4,00	4,00
R6	900,00	30,00	30	-	5,00	4+(h/10)	4+(h/10)
CL=SL	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
CB=SB (3)	450,00	15,00	50	3 PV	5,00	2,00	3,00
SB (FLAT) (***)	360,00	12,00	TE=70 DE=50	4 PV (**)	5,00	TE=00 DE=2,00	3,00
CP=SP (3)	600,00	20,00	TE=70 1º AO 3º=50 DE=30	-	5,00	TE=00 1º AO 3º=2,0 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3,0 DE=4+(H/10)
SP (FLAT) (***)	600,00	15,00	TE=70 1º AO 3º=50 DE=30	≥5 PV	5,00	TE=00 1º AO 3º=2,0 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3,0 DE=4+(H/10)
IB (3)	600,00	20,00	50	2 PV	5,00	4,00	4,00
IPP (4)	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

As soluções de edifícios de flats, sobretudo os mais recentes, estão cada vez mais semelhantes. A busca por um aproveitamento maior do lote está diretamente ligada a forma como legislação estabelece suas restrições. É comum ver edifícios que se utilizam

de conceitos que já estão caindo em uma espécie de clichê como o de “gentileza urbana”, que geralmente utiliza os recuos estabelecidos pela legislação para colocar pequenas jardineiras e alguns mobiliários sobre o recuo frontal, que é o caso do Holandas Prime.

#### 4.6 Análise de projetos – Edifício LM Unity

##### a. Ficha técnica

Localizado no bairro do Cabo Branco, essa edificação possui apenas unidades voltadas para o uso residencial, com áreas que variam de 23,03 a 85,79m<sup>2</sup>. A concepção desse projeto foi realizada pelo escritório da arquiteta Leila Azouz.

##### b. Posicionamento geográfico

O edifício LM Unity está localizado no bairro do Cabo Branco ao qual possui um significativo fluxo de pessoas, principalmente turistas. As estratégias projetuais desse edifício estão diretamente alinhadas com o aproveitamento estratégico de sua posição geográfica, utilizando elementos que permitam a vista para o mar de forma mais ampla possível. Dessa forma, foi utilizada a estratégia de organização espacial com apartamentos maiores na fachada adjacente a praia e os demais apartamentos menores são distribuídos de forma a aproveitar o máximo de unidades para permitir um maior número de apartamentos para venda. Essa estratégia está sendo utilizada por uma grande parte dos edifícios localizados no litoral de João Pessoa, criando terraços para apartamentos mais luxuosos, porém todos as unidades são de apenas um quarto.

Figura 44: Posicionamento geográfico do edifício LM Unity.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

c. Programa e dimensionamento

Figura 45: Planta do pavimento tipo



Fonte: [www.abconstruções.com.br](http://www.abconstruções.com.br)

No cenário de uma localização privilegiada, a edificação busca incorporar atributos para ampliar sua valorização no mercado imobiliário e isso reflete diretamente na sua arquitetura. Apesar dos apartamentos serem comercializados como unidades residenciais, fica evidente a influência da “hotelização” de moradias nos edifícios de flats atuais, ao qual as soluções projetuais das plantas dos apartamentos se repetem e visam compradores que tem como intuito explorar o mercado de aluguéis por temporada. Junto a isso, o alto valor do metro quadrado do bairro faz com que os construtores busquem explorar o máximo do potencial especulativo da edificação.

Figura 46: Planta do Térreo

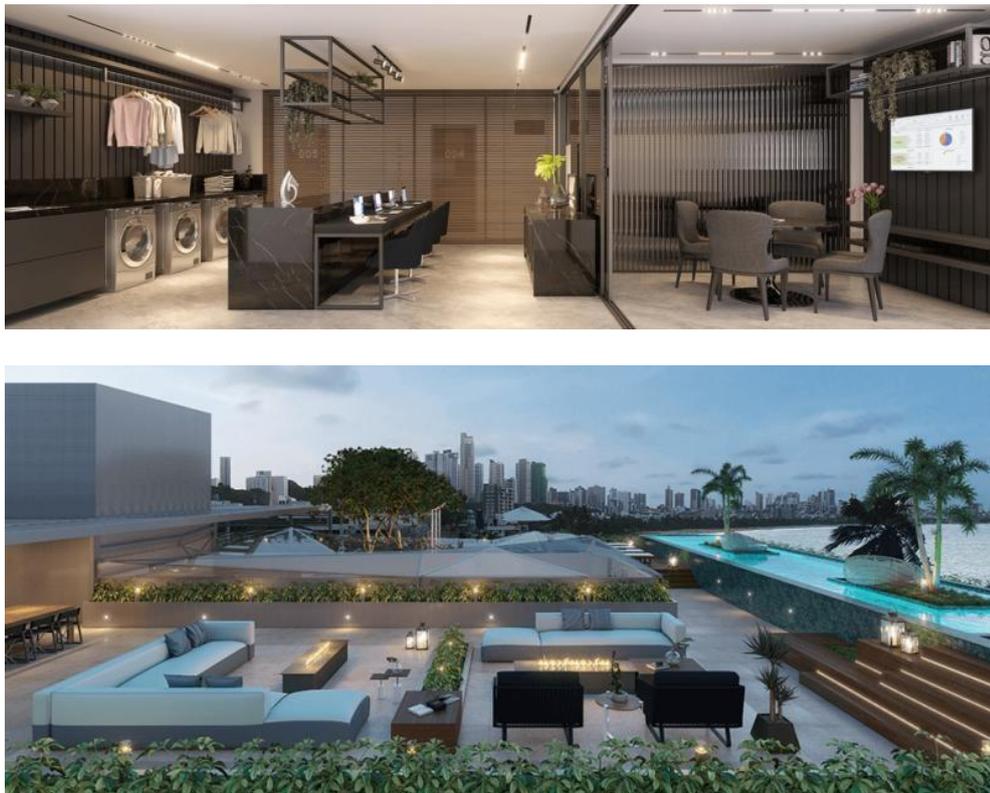


Fonte: [www.abconstruções.com.br](http://www.abconstruções.com.br)

#### d. Infraestrutura

O LM Unity, assim como outros edifícios de flat de alto padrão, compensa as áreas reduzidas das unidades de apartamentos com espaços comuns bem equipados. Além dos equipamentos como Garden house, espaço para caiaques, stand up paddles, coworking, calibrador de bicicletas, bebedouro pet, academia, recepção, praça externa e lavanderia. O empreendimento visa agregar valor ao edifício e atrair investidores interessados em adquirir imóveis para lucrar com aluguéis, eventualmente utilizando-os em alguns períodos do ano. Além disso, a localização do edifício é bastante atrativa no ponto de vista da infraestrutura do bairro, o que reflete diretamente na imagem de melhor qualidade de vida, atribuída a uma infraestrutura do bairro com ciclovias, arborização, pavimentação e espaços para lazer o que se torna um forte elemento para atrair investidores no mercado imobiliário, valorizando de forma significativa suas unidades.

Figura 47: Espaços coletivos e equipamentos



Fonte: [www.abconstruções.com.br](http://www.abconstruções.com.br)

e. Rede de comércio e serviços

Apesar da grande movimentação de pessoas no bairro do Cabo Branco, o edifício não utiliza a estratégia de implementar estabelecimentos comerciais ou de serviços, como ocorre no Setai Yatch. Apesar disso, os estabelecimentos existentes no seu entorno promovem uma valorização no que se diz respeito a sua proximidade com pontos atrativos da cidade. Portanto, é possível ver esta dinâmica por meio da forma em que essas unidades são anunciadas nas plataformas de aluguéis online. Os proprietários desses apartamentos utilizam das características do entorno, sobretudo da proximidade com restaurantes, bares e pontos que atraem o público em geral.

Figura 48: Mapa de usos do entorno dos edifícios Holandas Prime



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024

f. Potencial paisagístico

O aproveitamento da paisagem local influencia substancialmente na concepção projetual do edifício, sobretudo pela valorização do status social. Essa estratégia é bastante utilizada por meio dos ambientes externos da edificação, como varandas, piscina, decks entre outros. Isso é bastante evidenciado nos anúncios para venda das unidades, apresentando a vista panorâmica para a cidade que engloba pontos importantes na cidade, como por exemplo a barreira do Cabo Branco. Dentro desse panorama, o mercado de flats

utiliza essas características para vender a exclusividade de morar em um local com vista permanente para o mar. Além disso, a exploração de elementos chamativos como a presença de jardins externos e composições de elementos estéticos de paisagismo e iluminação buscam associar-se a uma imagem de inovação, porém sua composição projetual é bastante semelhante aos demais edifícios localizados na faixa litorânea.

g. Legislação Pertinente

Tanto o LM Unity quanto o Setai Yacht apresentam soluções arquitetônicas semelhantes, influenciadas pela legislação municipal. Ambos os edifícios estão localizados na Zona Turística 1 (ZT1) de João Pessoa e se enquadram no uso SP (flat), que estabelece taxas de ocupação específicas para cada pavimento. No térreo, por exemplo, a legislação determina uma taxa de ocupação de 70%, levando os projetos a dividirem as áreas externas como uma extensão de cada unidade, criando espaços que ampliam os apartamentos. Essa abordagem é visível nos dois edifícios, que utilizam estratégias semelhantes, como pérgolas e jardins, para estender esses espaços ao ar livre. Essa similaridade mostra como a legislação municipal pode influenciar diretamente as decisões de projeto, levando a soluções arquitetônicas comparáveis em diferentes empreendimentos.

Segundo o código de urbanismo de João Pessoa, o edifício LM Unity está inserido na zona turística 1 (ZT1). Entre os usos permitidos nessa zona, o edifício se insere no uso SP (flat) ao qual estabelece uma taxa de ocupação de 70% para o térreo, 50% do 1º ao 3º pavimento e 30% para os demais pavimentos. Com isso o projeto possui uma solução projetual que se define por meio dos recuos estabelecidos pela legislação municipal, com as estratégias projetuais para incorporar o máximo de unidades.

No térreo, tanto o LM Unity quanto o Setai Yacht adotam abordagens parecidas. As áreas externas são divididas como uma extensão de cada unidade, criando pequenos espaços ao ar livre que ampliam os apartamentos devido à oportunidade de maior aproveitamento do lote. Ambos os projetos também empregam estratégias para expandir esses espaços por meio de pérgolas e jardins.

Figura 49: Tabela de usos permitidos e restrições da Zona Turística 1

ZONA TURÍSTICA 1 (ZT1)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
FRENTE					LATERAL	FUNDOS	
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	4 PV	5.00	4.00	4.00
R6	900,00	20.00	30	-	5.00	4+(H/10)	4+(H/10)
CL=SL	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB (3)	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
SB (FLAT) (***)	360,00	12.00	TE=70 DE=50	4 PV (**)	5.00	TE=00 DE=2.00	3.00
CP=SP (3)	600,00	20.00	TE= 70 1º AO 3º =50 DE= 30	-	5.00	TE=00 1º AO 3º= 2.0 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3.0 DE= 4+(H/10)
SP (FLAT) (***)	600,00	15.00	TE=70 1º AO 3º=50 DE=30	≥5 PV	5.00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=4+(H/10)	ATÉ 4º=3.0 DE= 4+(H/10)
IB (3)	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	4.00	4.00
IPP (4)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00

Fonte: [www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br](http://www.filipeia.joaopessoa.pb.gov.br)

Tanto no LM Unity quanto no Setai Yacht, as soluções arquitetônicas nos pavimentos superiores do 1º ao 3º refletem a influência da legislação municipal. Ambos os edifícios distribuem os apartamentos com base na proporção de ocupação, utilizando um vazio central para criar uma circulação comum que conecta todas as unidades. Essa abordagem é comum em edifícios de flats e é adaptada para atender à taxa de ocupação de 50%.

Nos últimos pavimentos, a disposição de espaços comuns destinados ao lazer e convivência também é influenciada pela legislação. Tanto no LM Unity quanto no Setai Yacht, esses elementos são posicionados de forma a respeitar a lei do escalonamento de altura na orla, ao mesmo tempo em que criam ambientes adicionais que agregam valor aos imóveis. Essa prática, observada em diversos edifícios de flats, utiliza os 30% permitidos pela taxa de ocupação na cobertura para oferecer espaços comuns de lazer, otimizando as áreas úteis em comparação com soluções que os situam no térreo.

## 5. Considerações Finais

Diante do exposto, conclui-se que o mercado imobiliário de flats no litoral de João Pessoa apresenta um determinado padrão de características dos seus imóveis, portanto o projeto de arquitetura está diretamente associado as imposições que este mesmo mercado estabelece. Os perfis dos projetos estão atrelados ao tipo de ocupação da edificação, logo aqueles que possuem uma concepção originalmente voltada para o residencial apresentam áreas de apartamentos maiores e são ofertados em plataformas de aluguéis por temporada pelos seus proprietários, sem operação por empresas de hotelaria.

Já aqueles que foram pensados essencialmente para hospedagem, notou-se que existe um perfil de solução de plantas com uma grande repetição de unidades e pouca variação nos tipos de apartamentos.

A concepção formal desses edifícios também não possui grandes variações. Isso está relacionado não só pela semelhança de suas funções, mas também pela imposição do mercado imobiliário, que junto as restrições legais, apresentam soluções muito semelhantes que buscam aproveitar o potencial especulativo do lote ao máximo.

As limitações impostas pelo segmento de flats possuem uma forte relação com os projetos de arquitetura, visto que meio a grande quantidade de unidades demandadas e suas áreas reduzidas, cria-se um cenário onde não se permite gerar espaços que tenham atributos residenciais de fato, com uma delimitação dos setores social, serviços e íntimo de forma evidente. Portanto, esses empreendimentos voltados essencialmente para o AirBnB, possuem um perfil de flat que basicamente funciona como uma suíte, geralmente equipado com uma bancada de cozinha no mesmo ambiente e um layout de apoio. Vale salientar, que esse mercado de flats não é necessariamente uma demanda de compradores interessados pelas suas características, mas sim pela sua capacidade de se tornar uma fonte de renda por meio de aluguéis por temporada, buscando retornos financeiros a curto prazo.

A especulação imobiliária sobre esses projetos é evidente, sendo refletida na arquitetura, pois ao analisar os edifícios percebe-se que existe uma priorização sobre a qualidade dos espaços internos das unidades meio a quantidade a ser disponibilizadas no mercado. Os edifícios de flats basicamente possuem uma “roupagem” que é executada pelas suas fachadas, jardins e espaços coletivos com diversos equipamentos e materiais que buscam apresentar-se como um produto de luxo. Isso se torna ainda mais evidente

nos edifícios ao qual são compostos exclusivamente por flats, desde de sua concepção, como por exemplo o Setai Yacht, o Co Hout e o LM Unity. Nesses empreendimentos, a arquitetura se molda por uma reprodução em série de soluções nada inovadoras, porém existe uma maior preocupação em como o edifício se apresenta. Isso também é perceptível nos próprios anúncios do AirBnB, ao qual os ambientes externos, localização e equipamentos são muito mais enfatizados nas publicações do que a qualidade espacial do flat em si.

Em termos de qualidade de arquitetura, o litoral de João Pessoa está sendo bombardeado por um mercado extremamente voraz, ao qual produz uma grande quantidade de unidades de flats que em sua maioria não são voltados para os moradores locais, portanto sendo pensados para turistas. Contudo, é importante refletir que isso pode impactar negativamente a cidade em termos de acesso a imóveis de uso residencial para os habitantes locais.

Dessa forma, a qualidade desses apartamentos que estão sendo produzidos para curtas estadias não apresenta soluções condizentes ao uso residencial de fato. Ademais, diante da ausência da regulação do AirBnB na cidade, os edifícios que originalmente foram concebidos como residencial estão apresentando unidades sendo convertidas para o mercado de aluguéis por temporada como foi evidenciado na análise dos edifícios Solar Tambaú e do Box 150, promovendo um processo de “hotelização” de residências.

A forma como esse mercado vem se estabelecendo na faixa litorânea de João Pessoa impacta diretamente na qualidade de vida dos moradores locais da cidade. Os edifícios analisados possuem em sua maioria, a característica de curtos períodos de permanência de seus usuários e como consequência disso, as interações dos habitantes do litoral ficam cada vez mais enfraquecida, o que pode sinalizar uma futura decadência na relação do edifício com o espaço urbano. Ademais, o alto custo de manutenção dessas edificações ainda pode gerar problemas futuros quando considerado um cenário de saturação do mercado de flats, visto que esse segmento de mercado está diretamente atrelado ao fluxo de turistas advindos de outras regiões.

## 6. REFERÊNCIAS

- VARGAS, HELIANA COMIN, e CRISTINA PEREIRA DE ARAUJO. *Arquitetura e mercado imobiliário*. Editora Manole, 2014.
- MARTINS, Paula Dieb et al. O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI. 2019.
- OLIVEIRA, José Luciano Agra de. Uma contribuição aos estudos sobre a relação transporte e crescimento urbano: o caso de João Pessoa. 2006.
- SAAB, William George Lopes; GIMENEZ, Luiz Carlos Perez. Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no município de São Paulo. 2001.
- CALVETTI, Fernando dos Santos; VARGAS, Heliana Comin. Os meios de hospedagem e as tecnologias: digitais impactos na dinâmica urbana. 2022.
- DA SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso; FERREIRA, Angela Lúcia. O imobiliário-turístico e o Nordeste Brasileiro: dinâmicas econômicas e urbanas sobre o litoral. *Revista Geográfica de América Central*, v. 2, p. 1-15, 2011.
- SERPA, Angelo (Ed.). *Cidade popular: trama de relações sócio-espaciais*. EDUFBA,
- COELHO, Suely dos Santos. Elementos de valorização imobiliária em conjuntos habitacionais verticalizados: o caso de Cajazeiras V e XI em SalvadorBA. In: SERPA, Angelo (org.). *Cidade Popular: trama de relações sócioespaciais*. Salvador: EDUFBA, 2007.
- AJUNTAMENT de Barcelona (2017). About the PEAUT (special tourism accommodation plan). Disponível em: <https://ajuntament.Barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/en/>.
- GURRAN,N.;PHIBBS,P.When Tourists Move In: How Shoukd Urban Planners Respond to Airbnb?. *Journal of the American Planning Association*, Chicago,IL,V.83,n.1,p. 80-92,jan. 2017.
- LEE,D.How Airbnb Shor-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law and Policy Review*. Cambridge, v.10, feb. 2016.