

IASMIN ALVES DA SILVA

CONJUNTO JARDINS DO CENTRO

HABITAÇÃO E
REQUALIFICAÇÃO DE UMA
QUADRA NO CENTRO

SETOR CENTRAL . GOIÂNIA

Pontifícia Universidade Católica de Goiás
Escola Politécnica e de Artes
Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso

IASMIN ALVES DA SILVA

Orientadora: Isabela Ferrante

Goiânia, 2024

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, que me deu forças e me permitiu continuar e finalizar mais uma trajetória.

Aos meus pais, Rosangela e Paulo, que me deram todo o suporte necessário, suporte emocional, financeiro, e que nunca deixou faltar amor e compreensão em todos os momentos difíceis, em todos os momentos de estresse, de choro, e de felicidade também.

Ao meu irmão, Iago, que sempre me deu muito apoio para que eu pudesse ter tempo de me dedicar na faculdade e por ter me aguentado durante todos os meus surtos.

Ao meu namorado, Humberto, que esteve comigo desde o começo da faculdade, me auxiliou nos meus momentos difíceis, foi extremamente compreensivo quando eu estava cheia de trabalho e me deu muito suporte emocional em todos os momentos que precisei.

Aos meus amigos, Luisa, Sérgio, Luanna e David, que estiveram comigo durante toda essa jornada e a deixou mais leve, me apoiando e incentivando a continuar.

A minha chefe, que é mais amiga do que chefe, Maria Geovana, que me acolheu e me ensinou muito do que eu conheço de arquitetura, esteve comigo nos momentos difíceis, me ofereceu suporte e foi extremamente compreensiva em todos os momentos que precisei.

Um agradecimento especial a minha própria pessoa, por ter conseguido realizar esse sonho, que foi tão desejado e almejado, a jornada para realizar e finalizar o TCC foi conturbada, muitos momentos difíceis, perda de entes queridos, de animais de estimação, mas consegui seguir firme e continuar.

E por fim a minha orientadora, Isabela Ferrante, que teve muita paciência e compreensão comigo e com a minha situação, ofereceu todo apoio e auxílio necessário para conseguir chegar até aqui.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso propõe a requalificação da Quadra Q 46, localizada no Centro da cidade de Goiânia, por meio da implantação de duas edificações – uma habitacional e outra comercial – e do desenvolvimento de um paisagismo integrado, com amplas áreas verdes e passeios. A proposta visa revitalizar o espaço urbano, por meio do conceito de quadra aberta, favorecendo a convivência e a interação social. O projeto habitacional conta com um térreo de pé-direito duplo, recepções amplas para moradores e visitantes, e três tipologias de apartamentos (40 m², 80 m² e 120 m²). Inclui ainda um pavimento intermediário de lazer, ligado ao terraço jardim do edifício comercial, e uma área de lazer no pavimento superior. O edifício comercial, por sua vez, possui um térreo com recepção e espaço para exposições, lojas com mezanino e salas comerciais de 50 m² distribuídas nos pavimentos superiores. A proposta paisagística da quadra inclui caminhos orgânicos em contraste com as linhas retas das edificações, áreas verdes com vegetação, playground, bancos e revestimentos diversos nos passeios, promovendo um ambiente agradável e convidativo. As diretrizes principais do projeto são o conforto térmico e luminoso, a ventilação cruzada e a implementação de fachadas ativas, além do incentivo cultural, por meio de espaços abertos e integrados para exposição. Dessa forma, o projeto busca atender às demandas contemporâneas de uso misto e sustentabilidade, contribuindo para a revitalização urbana e a promoção de um espaço agradável e que estimule o retorno do uso habitacional para trazer uma nova vitalidade para o Centro.

Palavras chave: requalificação urbana; uso híbrido; quadra aberta; conforto ambiental; paisagismo.

SUMÁRIO

7

INTRODUÇÃO

- 1.1 . Apresentação
- 1.2 . Temática
- 1.3 . Tema
- 1.4 . Justificativa

11

HISTÓRICO DO SETOR CENTRAL

- 2.1 . Linha do tempo do Setor Central em Goiânia e suas problemáticas
- 2.2 . O problema da vivacidade do Setor Central e as propostas como solução
- 2.3 . O Programa Centraliza: Uma nova proposta para o Centro de Goiânia

21

REFERÊNCIAS PROJETUAIS

- 3.1 . Conjunto Habitacional do Jardim Edite
- 3.2 . Edifício Varanda Cidade Jardim
- 3.3 . Edifício Marcos Lopes

35

O LUGAR

- 4.1 . Critérios para a escolha do lugar pontos notáveis e terreno
- 4.2 . Mapas ventos dominantes / insolação / demolir e permanecer e topografia

43

O PROJETO

- 5.1 . Diretrizes projetuais
- 5.2 . Usuários
- 5.3 . Programa de necessidades
- 5.4 . Apropriação do terreno / volumetria e setorização
- 5.4 . Projeto

69

REFERÊNCIAS

“Quando o coração urbano para ou se deteriora, a cidade, enquanto conjunto de relações sociais, começa a sofrer: as pessoas que deveriam se encontrar deixam de fazê-lo, em virtude da falta das atividades do centro. (...) A rede de vida pública urbana sofre rupturas insustentáveis. Sem um coração central forte e abrangente, a cidade tende a tornar-se um amontoado de interesses isolados. Ela fracassa na geração de algo social, cultural e economicamente maior do que a soma de suas partes constitutivas.”

JANE JACOBS

INTRODUÇÃO



1.1 . Apresentação

Este estudo foi desenvolvido para o Trabalho de Conclusão de Curso da Pontifícia Universidade Católica de Goiás do curso de Arquitetura e Urbanismo, e aborda o tema de Requalificação de uma quadra do Centro da cidade de Goiânia a partir do uso com habitacional e uso híbrido.

O objetivo é

analisar, estudar, compreender é requalificar uma quadra no setor Central, em Goiânia, buscando incentivar o retorno do uso habitacional, das moradias que trariam uma nova vitalidade para o Centro.

1.2 . Temática

Habitação e intervenção urbana

Este trabalho inclui-se na temática da habitação e intervenção urbana, cruciais para o desenvolvimento sustentável das cidades em todo o mundo. Ela abrange uma variedade de questões, desde o acesso a moradias adequadas até a revitalização de áreas urbanas degradadas.

O problema da habitação quando associado aos centros das cidades oferece uma interessante discussão, a habitação é essencial para a requalificação de áreas centrais, sobretudo sua revitalização em horários fora do horário comercial.

A intervenção urbana busca abordar esses problemas de forma integrada, promovendo o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida nas cidades. Isso pode envolver a construção de novas habitações, a reabilitação de áreas degradadas, a implementação de políticas de planejamento urbano mais eficazes e o fortalecimento da participação comunitária no processo de tomada de decisões.

A gentrificação é um aspecto polêmico da intervenção urbana, pois pode levar à expulsão de moradores de baixa renda de áreas que passam por revitalização, devido ao aumento dos preços dos imóveis e do custo de vida. Portanto, é importante que as intervenções urbanas sejam planejadas de forma a garantir que os benefícios do desenvolvimento sejam equitativamente distribuídos e que os direitos dos moradores sejam respeitados.

Em resumo, a temática da habitação e intervenção urbana é fundamental para garantir cidades mais inclusivas, sustentáveis e resilientes, onde todos os habitantes possam desfrutar de moradias adequadas e de uma boa qualidade de vida.

1.3 . Tema

Requalificação de uma quadra com habitação e uso multifuncional

O tema para o presente trabalho é a Requalificação de uma quadra com habitação e uso multifuncional, que é uma das abordagens para enfrentar os desafios urbanos relacionados à desocupação gradual de pessoas que habitam o centro das cidades e formação de novas centralidades, motivadas, sobretudo pela especulação imobiliária. O abandono do centro, enquanto lugar de morar, vai na contramão do que seu espaço oferece: assim como em outras cidades, cercado de história e pontos icônicos, o Setor Central de Goiânia se divide entre área residencial e comercial, e oferece excelente infraestrutura.

Ao longo dos anos, inserindo-se em uma dinâmica típica de algumas cidades contemporâneas, o centro foi se especializando em usos comerciais. A falta de vitalidade noturna acaba por aumentar a sensação de insegurança, que por sua vez alimenta ainda mais o distanciamento das pessoas do centro, ou sua procura enquanto lugar para morar, gerando assim, um círculo vicioso

A requalificação de quadras com habitação e uso multifuncional é uma estratégia essencial para revitalizar grandes centros urbanos que sofrem com a falta de vivacidade noturna. Este tipo de desenvolvimento promove segurança, dinamismo econômico, qualidade de vida, coesão social e sustentabilidade. Com um planejamento urbano cuidadoso e integrado, é possível transformar áreas subutilizadas em vibrantes polos urbanos, beneficiando moradores, trabalhadores e a cidade como um todo.



Rua 8: comerciantes querem apoio em prol de via cultural e gastronômica | O Popular
FOTO: Heitor Vilella

1.4 . Justificativa

A requalificação de uma quadra com habitação de uso multifuncional é essencial para revitalizar grandes centros urbanos que perdem vivacidade no período noturno. Este tipo de intervenção urbana não apenas transforma a paisagem física, mas também tem um impacto profundo na dinâmica social da cidade. A presença constante de pessoas, seja morando, trabalhando ou desfrutando de serviços e lazer, cria um ambiente mais seguro e vibrante.

Um centro urbano ativo durante a noite reduz significativamente os índices de criminalidade. Áreas desertas são mais suscetíveis a atividades ilícitas, mas a presença contínua de pessoas inibe esses comportamentos, algo recorrente no Setor Central. Além disso, a requalificação promove a inclusão social ao fornecer habitação acessível e diversificada, permitindo que diferentes grupos socioeconômicos coexistam e interajam. Esta diversidade social enriquece a comunidade, fomentando um ambiente mais coeso e resiliente.

A habitação é um elemento fundamental para a revitalização e requalificação de centros urbanos.



Mapa de Goiânia, 2020



Reunião sobre o Programa Centraliza, 2023 – Goiânia

Ao integrar residências com usos comerciais e corporativos, cria-se um ecossistema urbano onde as pessoas podem viver, trabalhar e se divertir sem a necessidade de longos deslocamentos. Esta proximidade entre os diferentes usos facilita a criação de uma comunidade ativa 24 horas por dia, 7 dias por semana.

Além dos vários programas e projetos já propostos para a cidade, incluindo diretrizes do novo Plano Diretor, o Programa Centraliza, recentemente lançado pela Prefeitura de Goiânia tem atraído novas discussões sobre a Requalificação do Centro de Goiânia, visando atrair investimentos para a área histórica da cidade.

HISTÓRICO DO SETOR CENTRAL



FOTO: [Naldo Mundim](#)

2.1 . Linha do tempo do Setor Central em Goiânia e suas problemáticas

O Desabrochar de uma Capital Moderna (1930)

Em 1933, Goiânia irrompeu no cenário brasileiro como uma capital idealizada, fruto da mente visionária do arquiteto urbanista Atilio Corrêa Lima. Inspirado pelas primeiras experiências de renovação das cidades europeias, e pelos bulevares franceses, o projeto original da cidade priorizava a racionalidade para a nova capital construída em meio ao cerrado. Após sua saída, Armando de Godói deu continuidade ao projeto, inserindo características das cidades-jardim inglesas (DAHER, 2017)



Setor Central, 1930, Goiânia

O Palco do Art Déco: Uma Sinfonia de Formas Geométricas (1933 - 1940)

Os primeiros anos de Goiânia foram marcados por uma arquitetura que apresentava ideias próximas ao Art Déco internacional, refletindo a proposta de um espírito moderno para a nova capital. Edifícios como o Palácio das Esmeraldas (1933), sede do governo estadual, ostentavam linhas retas e geométricas, ornamentos estilizados e materiais como concreto armado, aço e vidro. O Ginásio Goiânia (1937) e o Teatro Goiânia (1942) ecoavam essa sinfonia, com suas formas elegantes e funcionais. Essas são características que simbolizavam o espírito moderno do início do século XX (GOVERNO DE GOIÁS, 2020; IPHAN)



Setor Central, 1940, Goiânia

Um Coro de Estilos: A Diversificação da Paisagem Urbana (1940 - 1960)

A partir da década de 1940, a arquitetura de Goiânia se enriqueceu com novos estilos. O Estilo Moderno, caracterizado pela simplicidade e funcionalidade, se fez presente em obras como o Edifício Goiânia de Notícias (1952) e o Banco do Brasil (1956). Já o Brutalismo, com suas formas rústicas e expressivas em concreto aparente, ecoou no Edifício Goiânia Ouro (1956).

Um Arranha-céu de Ambições: O Crescimento Vertical e Influências Internacionais (1960 - 1980)

A década de 1960 viu Goiânia alçar voos vertiginosos, com a construção de arranha-céus como o Edifício Conde dos Arcos (1967) e o Edifício Brasília (1977) (GOVERNO DE GOIÁS, 2020; RANDOLPH).

Influências da arquitetura moderna, como o brutalismo e do pós-modernismo historicista neoclassico vindo de capitais como São Paulo, também se fizeram sentir pontualmente na paisagem urbana.



Casa José e Irene Félix Louza - Projetada por David Libeskind - Goiânia - Goiás FOTO: Naldo Mundim

Setor Central, 1970, Goiânia



Santander / Banespa - Ruy Otake FOTO: Naldo Mundim

Um Novo Acordo entre Tradição e Modernidade: A vontade de recuperar e revitalizar o centro (1997 - 2020)

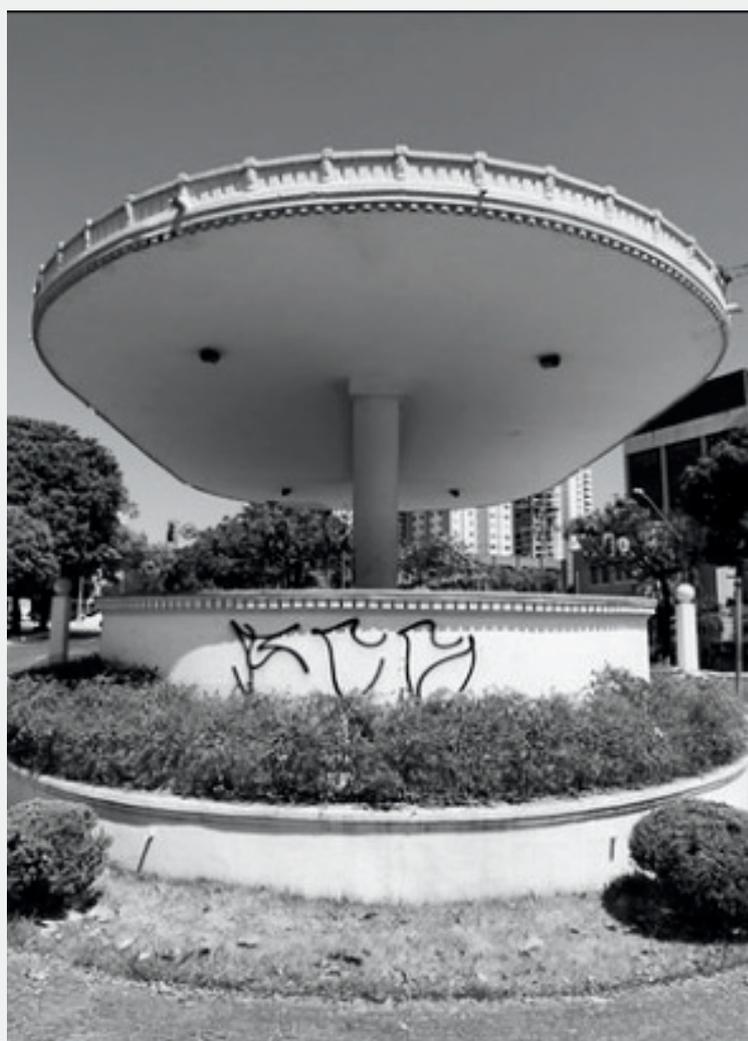


Desde 1997, diversas iniciativas visam revitalizar o Setor Central e fomentar a vida noturna na região (CAIXETA, et.al, 2019, p.6):

- Plano de Revitalização do Centro - Goiânia 21 (1997): Um plano abrangente que previa a reestruturação urbana, a implantação de novos equipamentos urbanos e a promoção de atividades culturais.
- Conhecido como Plano dos Espanhóis - Reconsideración del Sector Histórico de Goiânia (2000) também previa a retomada do Setor Central.
- Tombamento Federal (2002) - esta área foi alvo de um processo de tombamento Federal. O processo, conduzi-do pelo IPHAN, tombou um conjunto de 22 elementos e prédios públicos considerados representativos do art déco na cidade, além do traçado proposto por Atilio Corrêa Lima.
- Plano Geocentro (2004)
- Programa Centraliza (2017 - Presente): Um programa abrangente que visa revitalizar o Setor Central através de ações como a reestruturação urbana, a promoção de eventos culturais, a atração de investimentos e a valorização do patrimônio histórico.

Seguiram-se também, uma série de ações pontuais voltadas para a apropriação, ressignificação, recuperação de espaços urbanos e obsoletos localizados no Setor Central, mas ainda com pouco resultados, indicando ainda um longo caminho no sentido da utilização plena do potencial urbano do centro da cidade (CAIXETA, et.al, 2019, p.6):

- Criação da Associação Centro Vivo (2003): Uma entidade sem fins lucrativos que busca promover o desenvolvimento sustentável do Setor Central.
- Projeto Cara Limpa - Fachadas (2004): Uma ação para revitalizar as fachadas dos edifícios históricos do Setor Central.
- Revitalização da Praça Cívica (2008): A reforma da Praça Cívica, um dos principais espaços públicos do Setor Central, visou torná-la mais segura, acessível e convidativa
- Vem Pro Centro (2010): Uma campanha para incentivar a frequência do Setor Central, com eventos e promoções para atrair o público.
- Programa Reviva Goiânia/Reforma da Rua do Lazer (2014): A reforma da Rua do Lazer, um dos principais pontos de encontro da juventude goianiense, visou torná-la mais segura e agradável.



FOTOS: Naldo Mundim



Setor Central, 2020, Goiânia

Ideias para o Futuro: Preservação e Revitalização no Centro (2020 - Hoje)

Nos dias de hoje, a melodia da arquitetura em Goiânia ecoa com um novo ritmo: a preservação do patrimônio histórico e cultural. Iniciativas visam revitalizar áreas degradadas, restaurar edifícios antigos e promover o uso misto dos espaços, garantindo o processo de crescimento e desenvolvimento urbano de forma sustentável e adequada para novas gerações. (RANDOLPH, J. Políticas públicas patrimoniais: o tombamento Art Déco em Goiânia (GO)

Ao cair da noite, o centro de Goiânia parece entrar em compasso lento.

A necessidade de revitalizar a vida noturna se torna cada vez mais evidente, impulsionada por diversos fatores: oportunidades econômicas, qualidade de vida e valorização da identidade cultural.

Revitalizar a vida noturna do centro de Goiânia é um investimento no futuro da cidade. Ao transformar a noite em um momento de vibração, oportunidades e cultura, Goiânia se consolida como um polo de desenvolvimento urbano, social e econômico, preservando sua rica história e construindo um futuro ainda mais próspero para seus habitantes.

Setor Central, 2000, Goiânia

2.2 . O problema da vivacidade do Setor Central e as propostas como solução

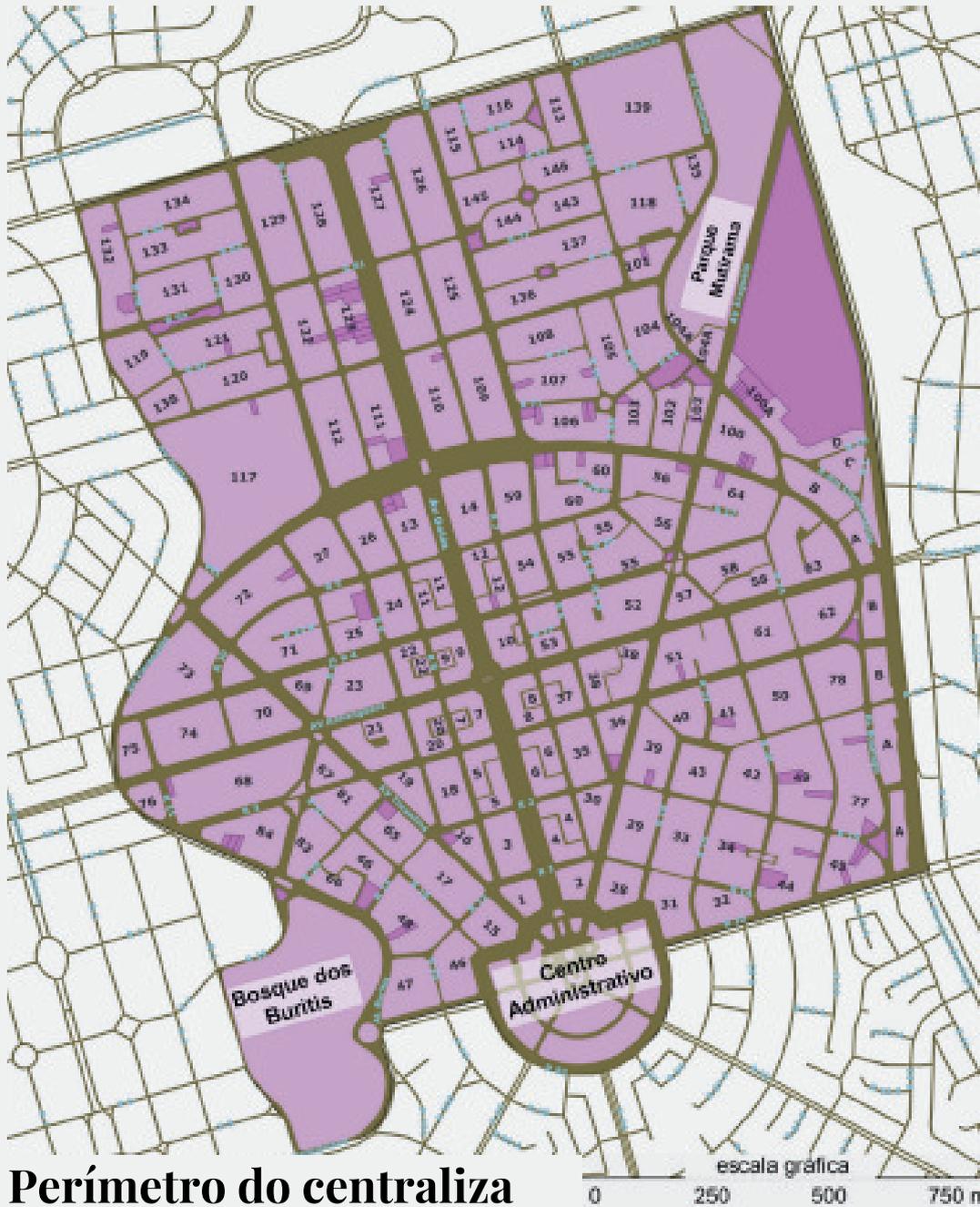
O coração de Goiânia, o Setor Central, exibe uma rica história e arquitetura. No entanto, à medida que a noite chega, a vitalidade desaparece, dando lugar a um silêncio que contrasta fortemente com a energia do dia. Essa falta de vida noturna representa um problema que impacta negativamente não apenas a qualidade de vida dos residentes, mas também o potencial econômico e cultural da área.

Diversos fatores contribuem para a falta de vivacidade noturna no Setor Central:



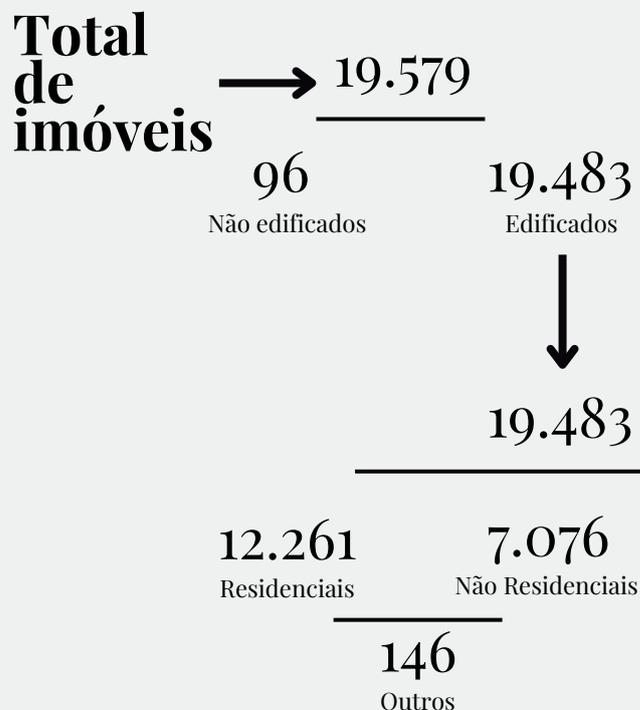
- Insegurança: A percepção de insegurança, especialmente à noite, afasta frequentadores e limita a oferta de atividades.
- Falta de opções de lazer: A escassez de opções de lazer noturno, como bares, restaurantes e eventos culturais, desmotiva a população de frequentar o local à noite.
- Degradação urbana: A presença de áreas degradadas, iluminação pública deficiente e falta de manutenção dos espaços públicos contribuem para um ambiente pouco convidativo.
- Desvalorização do patrimônio histórico: A falta de valorização do patrimônio histórico e cultural do Setor Central diminui seu potencial como atrativo turístico e cultural.
- Desconexão com a comunidade: A falta de diálogo e participação da comunidade local nas decisões sobre o futuro do Setor Central gera desinteresse e apatia.

2.3 . O Programa Centraliza: Uma nova proposta para o Centro de Goiânia



Perímetro do centraliza

O projeto de requalificação busca promover a valorização dos residentes e comerciantes locais, oferecendo incentivos fiscais no IPTU, ITBI e Taxa de Localização, com descontos de até 10 anos. Destaque é dado a empreendimentos como escolas, cinemas, brechós e livrarias, devido à sua importância histórica, social e econômica para a região.



Objetivos

- Atração de novos moradores
- Fomento a novas atividades econômicas e valorização das existentes
- Combate à especulação imobiliária e aos vazios urbanos
- Investimentos em infraestrutura e mobilidade
- Requalificação dos espaços e dos mobiliários
- Revitalização das áreas verdes
- Estímulo à mobilidade urbana
- Valorização do patrimônio histórico-cultural
- Resgate e revitalização de prédios históricos
- Requalificação das fachadas históricas
- Combate à criminalidade
- Estímulo ao empreendedorismo
- Desenvolvimento de arte, cultura, lazer, bem-estar, turismo e esporte
- Preservação do meio ambiente

Esses setores estão elegíveis para benefícios fiscais se seus imóveis comerciais passarem por reformas de retrofit, preservando a arquitetura original, com isenção total do IPTU por 5 anos e 40% de desconto nos três anos seguintes. Em áreas com potencial econômico, os imóveis comerciais terão isenção total do ITBI por 5 anos.

Potencialidades econômicas

- Gastronomia: bares, restaurantes e afins
- Hotelaria, turismo, diversão e lazer
- Tecnologia e coworking
- Clínicas, assistência médica, laboratórios e medicina
- Assistência veterinária
- Cuidados pessoais, estética e atividades físicas
- Educação, em todos os níveis de ensino
- Guarda e vigilância
- Estacionamentos
- Call center
- Mercado imobiliário
- Escritórios administrativos

Comerciantes que renovarem suas fachadas e sinalizações publicitárias também poderão desfrutar de incentivos, como isenção total do IPTU por 3 anos e 40% de desconto nos dois anos seguintes. Além disso, outras medidas fiscais e urbanísticas estão previstas para fortalecer o comércio, gerar empregos e atrair investimentos para a região.

Estacionamentos

- isenção total do IPTU por 15 anos;
- isenção total do ITBI na aquisição do imóvel.

Imóveis comerciais que promoverem a readequação das fachadas e dos engenhos publicitários

- Isenção do IPTU: 100% por 3 anos; e 40% por mais 2 anos.
- Imóveis comerciais que passarem por processo de retrofit: 100% por 5 anos; e 40% por mais 3 anos.

Imóveis residenciais novos ou requalificados

- Isenção do IPTU: 100% por 5 (cinco) anos; e 60% até 10 (dez) anos.
- Imóveis residenciais que passarem por processo de retrofit: 100% por 8 anos; e 60% até 13 anos.

Taxas Municipais

Isenção de 100% das taxas municipais quando estas incidirem sobre Áreas de Interesse Social - AEIS e Projetos Habitacionais de Interesse Social no Centro.

ITBI

- Isenção total para os imóveis de habitação coletiva na transmissão realizada em razão da aquisição da área do empreendimento em um prazo de 5 anos;
- Isenção total nas transmissões dos imóveis novos edificados, de uso residencial ou não, em razão da compra de cada unidade imobiliária pelo primeiro adquirente em um prazo de 5 anos

Imóveis comerciais das áreas de potencialidades econômicas*

- Isenção do IPTU e da Taxa de Localização e Funcionamento: 100% por 5 (cinco) anos; e 60% por até 10 (dez) anos.
- Isenção total do ITBI nas transmissões registradas no cartório competente dentro de um prazo máximo de 05 anos;
- Isenção das seguintes taxas municipais: Taxa de Licença para Execução de Obra I; Taxa de Aprovação para Parcelamento do Solo; Taxa de Licença Ambiental; e Taxa de Inspeção Sanitária.

O Programa Centraliza inclui a revitalização de espaços de importância histórica, cultural e econômica para Goiânia e o Setor Central, como o Bosque dos Buritis, Grande Hotel, Edifício Parthenon e mercados populares. A proposta agora aguarda aprovação dos vereadores e posterior sanção pelo prefeito.



Referências Projetuais



3.1 . Conjunto Habitacional do Jardim Edite

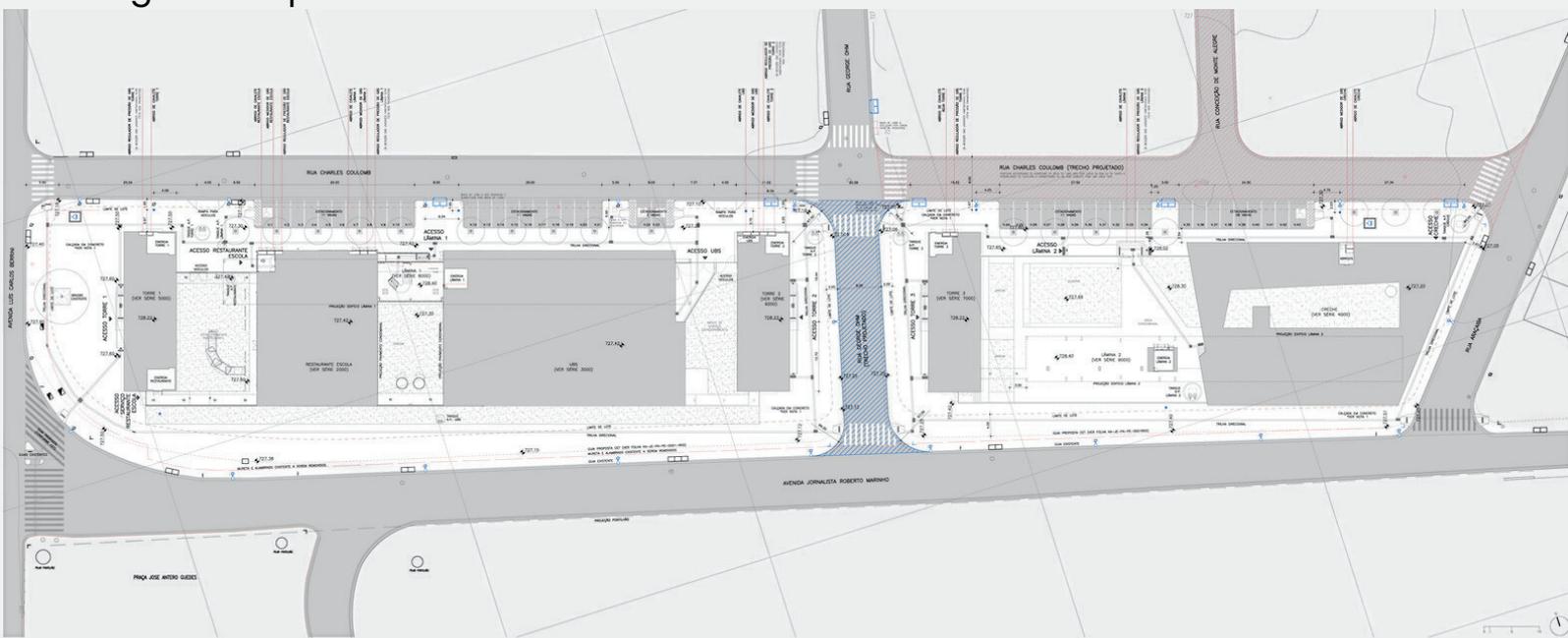
Ficha Técnica

- 📍 SÃO PAULO, SP
- ✍️ ARQUITETOS: MMBB ARQUITETOS + H+F ARQUITETOS
- 📐 ÁREA DO TERRENO: 25.714 M²
- 📅 ANO: 2010

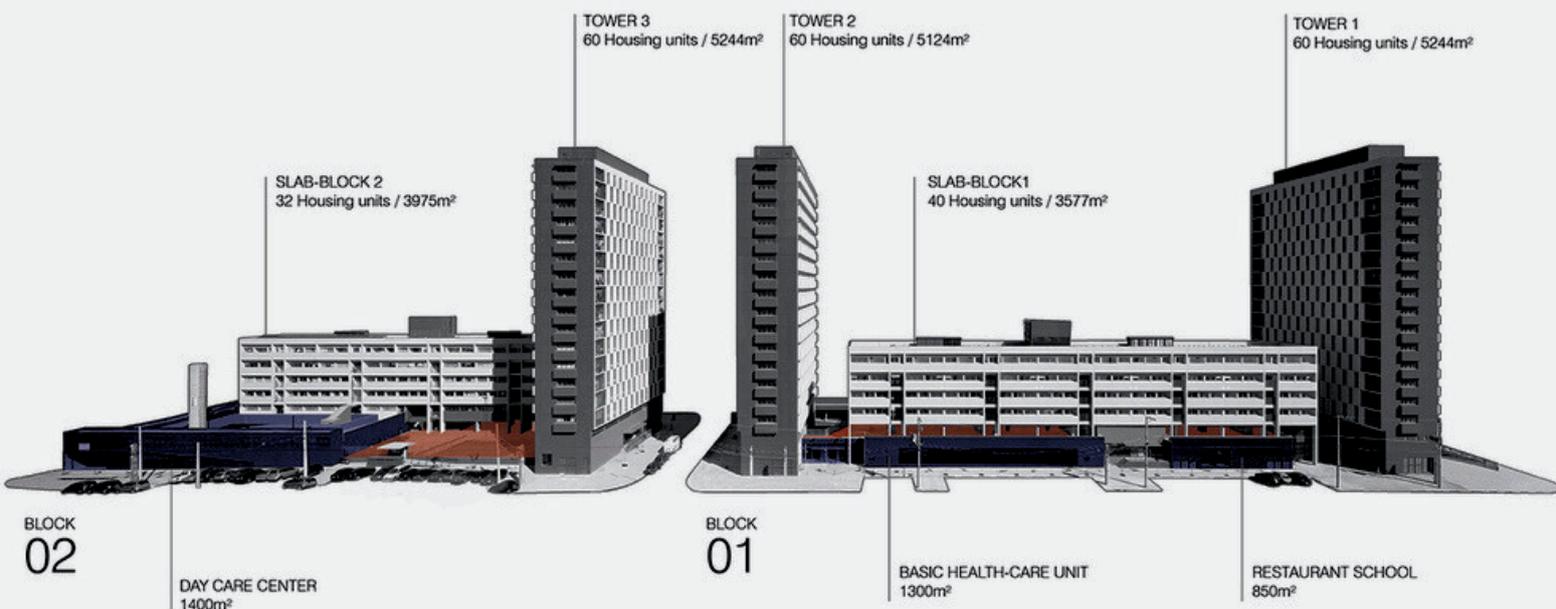
O Conjunto Habitacional do Jardim Edite, fruto da parceria entre os escritórios MMBB Arquitetos e H + F Arquitetos, surge como um marco na transformação urbana de São Paulo. Localizado em uma área estratégica próxima ao cruzamento das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho, o projeto foi concebido para substituir uma favela preexistente, inserindo habitação social em um contexto de crescimento acelerado do setor financeiro e de serviços da cidade.



O loteamento ocupado pela favela Jardim Edite encontrava-se em uma região em rápida gentrificação, tornando-se um novo centro financeiro e de serviços da capital paulista. O desafio dos arquitetos foi integrar o novo conjunto habitacional à rica vizinhança, evitando a formação de guetos e promovendo a inclusão social.



A estratégia adotada foi a sobreposição de usos, articulando a verticalização da moradia social com a inserção de equipamentos públicos essenciais, como o Restaurante Escola, a Unidade Básica de Saúde e a Creche. Esses espaços não só atendem às necessidades da comunidade, mas também se abrem para o público das grandes empresas vizinhas, promovendo a integração social e econômica.



A disposição dos edifícios e a criação de espaços públicos abertos contribuíram para a interação do conjunto com a cidade.

O recuo do limite do lote foi convertido em calçadas largas com vagas de estacionamento de uso comum, promovendo a vitalidade urbana e estimulando o convívio entre os moradores e os transeuntes.



Implantação

O projeto priorizou uma abordagem simples e eficiente em termos construtivos, utilizando materiais duráveis e de fácil manutenção, como o concreto aparente moldado in loco. A morfologia e volumetria dos edifícios foram pensadas para harmonizar com o entorno, evitando a favelização e integrando o conjunto ao panorama urbano da região.



Imagem pátio



Imagem interna



Imagem pátio

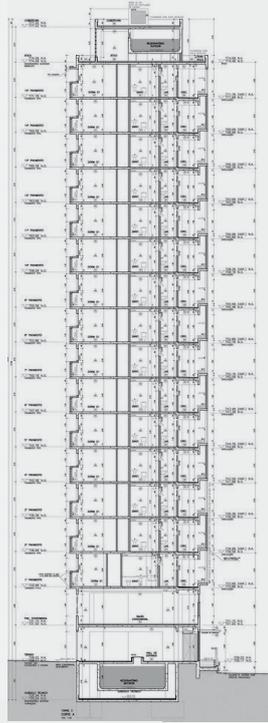


Perspectiva

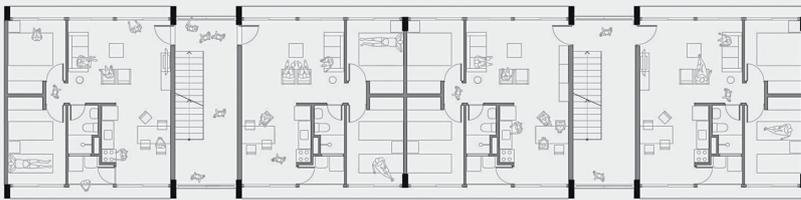
O Conjunto Habitacional do Jardim Edite representa um modelo de como a arquitetura pode promover a inclusão social e a revitalização urbana.

Ao criar espaços de convívio e interação, o projeto fortalece os laços sociais e econômicos entre diferentes comunidades, contribuindo para o desenvolvimento sustentável da cidade.

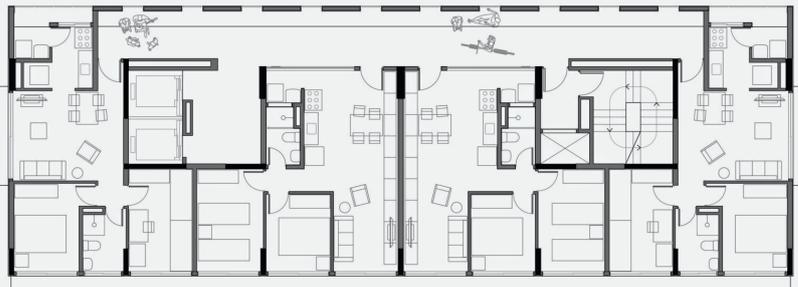
O conjunto habitacional Jardim Edite é mais do que um simples empreendimento imobiliário; é um símbolo de como a arquitetura pode ser uma força motriz para a transformação positiva de espaços urbanos desafiadores.



Corte 1 e 2

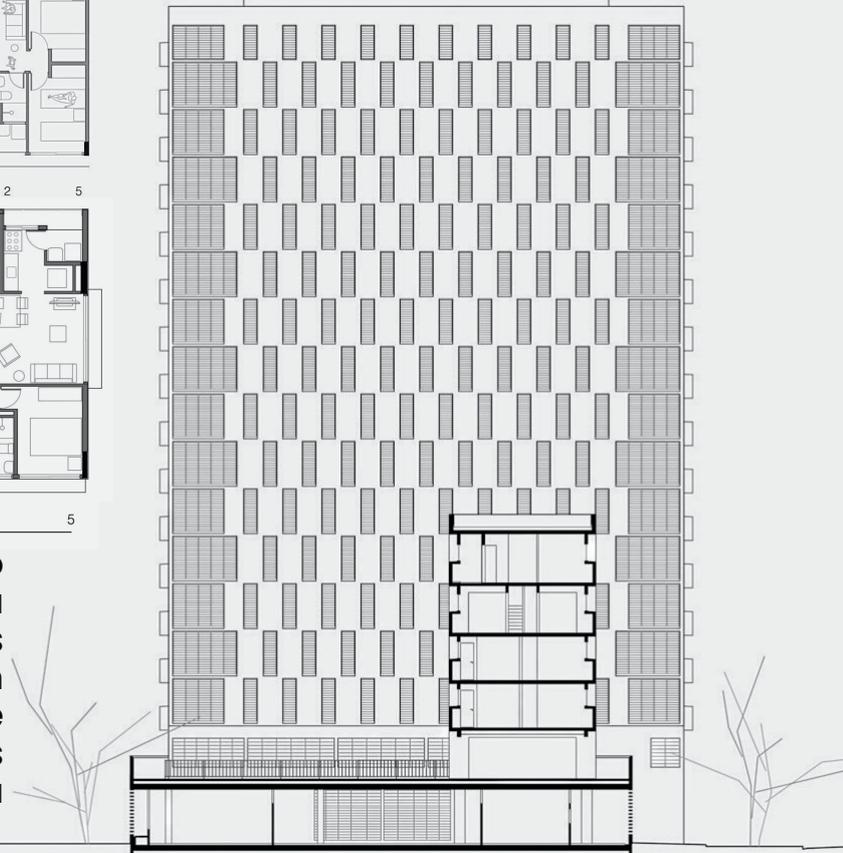


0 1 2 5



0 1 2 5

Ao considerar o impacto urbano desde a concepção até a implementação do projeto, os arquitetos conseguiram criar um ambiente vivo e vibrante que enriquece a vida de seus moradores e contribui para a qualidade de vida urbana.



Corte 3



CORTE LONGITUDINAL

0 10 20 30

3.2 . Edifício Varanda Cidade Jardim

Ficha Técnica

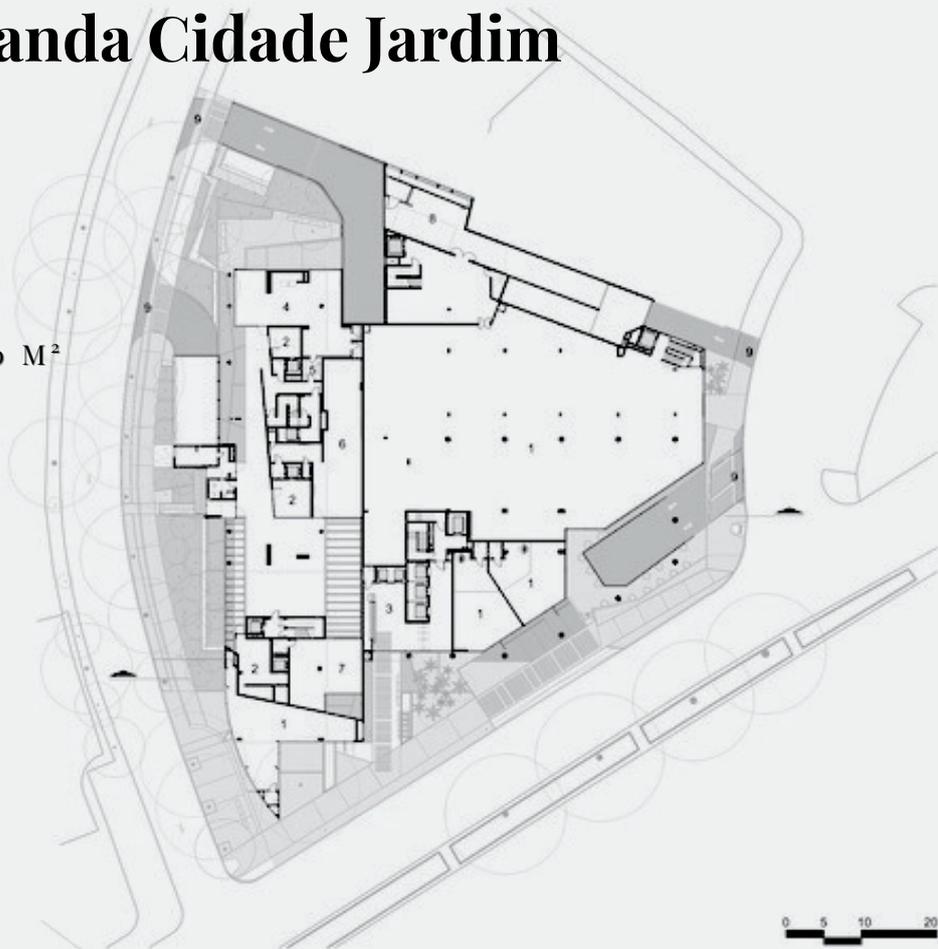
📍 SÃO PAULO, SP

✍️ ARQUITETOS: AFLALO/
GASPERINI ARQUITETOS

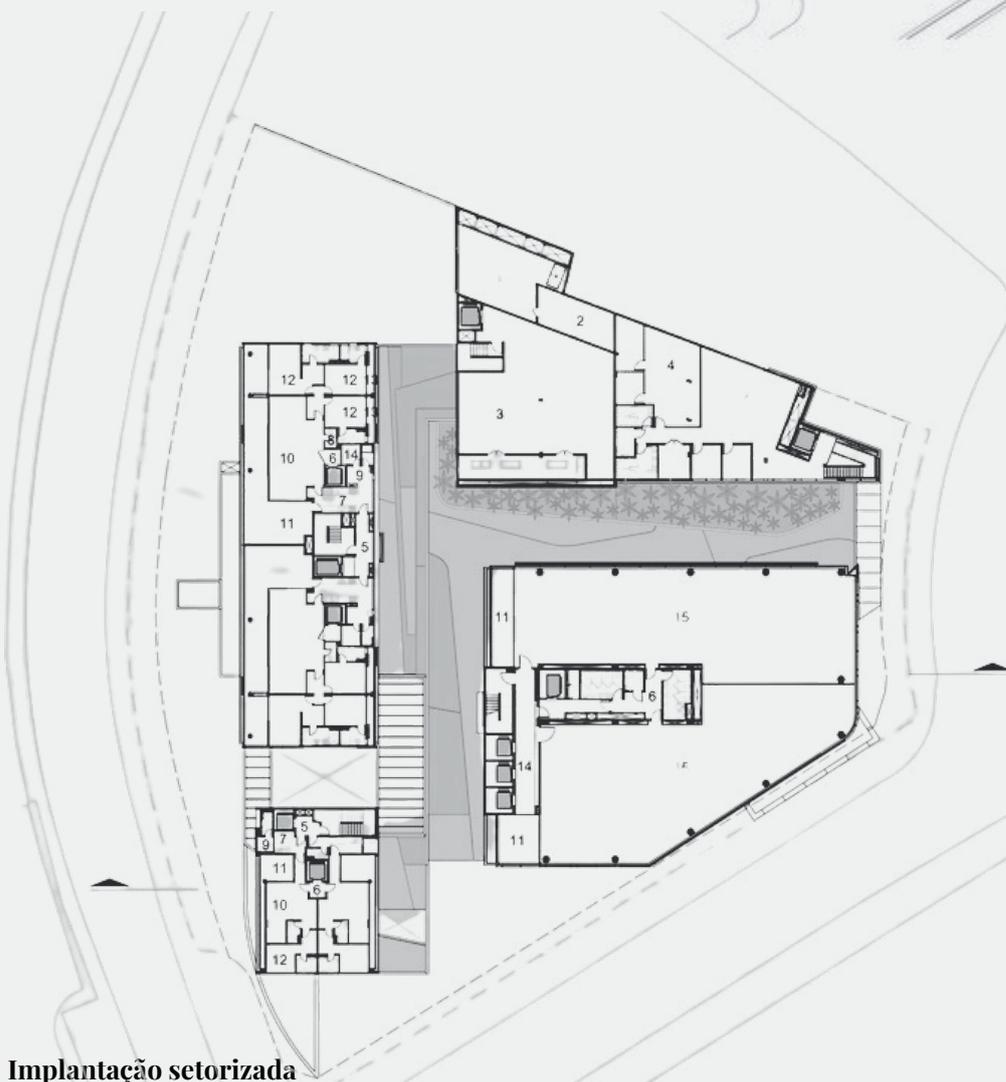
📐 ÁREA DO TERRENO: 22.810 M²

📅 ANO: 2023

O projeto Varanda Cidade Jardim, desenvolvido pelo escritório aflalo/gasperini arquitetos, exemplifica um empreendimento de uso misto que combina residências, escritórios e estabelecimentos comerciais em um único complexo.



O Varanda Cidade Jardim está localizado entre as ruas Tajurás e Itapé-Açu, no bairro Cidade Jardim, São Paulo, ao lado da ponte Cidade Jardim sobre a Marginal Pinheiros. Este local, de grande visibilidade e passagem, oferece uma vista panorâmica do bairro residencial do Morumbi e dos gramados do Jockey Clube, proporcionando um contexto urbano dinâmico e atrativo.



Implantação setorizada

Um dos maiores desafios do projeto foi a manutenção do supermercado existente no terreno durante toda a fase de implantação do novo empreendimento. O supermercado, inaugurado há mais de três décadas, precisou continuar operando sem interrupções, o que exigiu uma cuidadosa coordenação de construção para minimizar impactos nas operações comerciais.



Combinar espaços residenciais, corporativos e comerciais em um único empreendimento requer soluções arquitetônicas que garantam a independência e a funcionalidade de cada uso, ao mesmo tempo em que promovem uma integração harmônica com a cidade. Este desafio foi abordado através de uma clara separação física e de acessos independentes para cada uso, juntamente com uma fachada ativa que incentiva a circulação de pessoas.

Embora os três usos estejam localizados no mesmo condomínio, eles são completamente independentes em termos de espaço físico, acessos e garagens. Esta separação garante que os diferentes públicos – moradores, trabalhadores e visitantes comerciais – possam usufruir do empreendimento sem interferências mútuas.

O design do Varanda Cidade Jardim valoriza a integração dos ambientes e a luminosidade natural. A arquitetura contemporânea é evidente nas escolhas de materiais e na forma como o edifício interage com seu entorno.

Edifício Corporativo: Com 7 pavimentos e lajes de 800 m², o edifício corporativo possui um núcleo lateral que permite a divisão em dois conjuntos. A curvatura do design segue o contorno da esquina, aproveitando as vistas do bairro e do Rio Pinheiros.

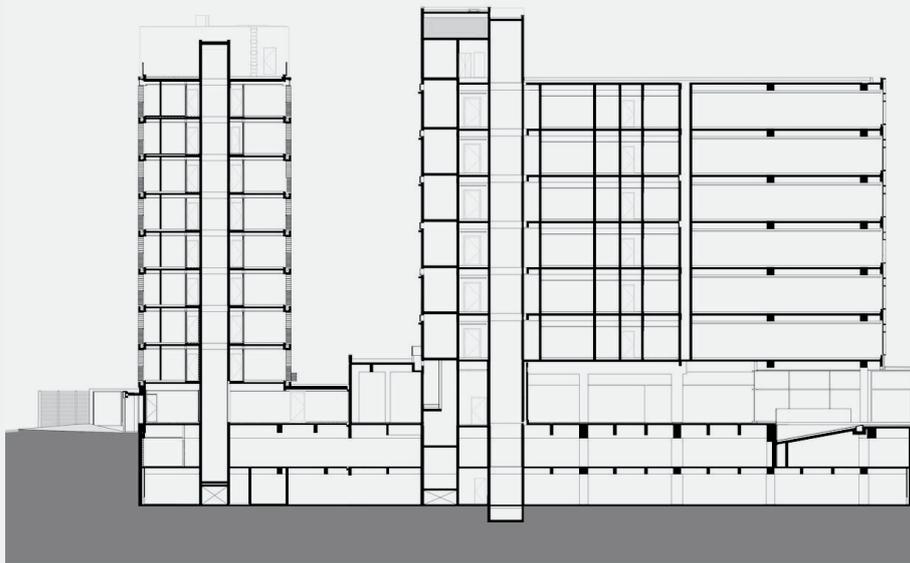


Perspectiva

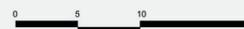
Torre Residencial: Localizada na Rua Itapé-Açu, a torre residencial tem 8 pavimentos com apartamentos variando entre 83 e 252 m². O design minimalista, com concreto aparente e uso de madeira nos terraços, proporciona uma estética elegante e moderna.

Parte Comercial: A fachada ativa ao nível do solo promove a livre circulação de pessoas, com vistas panorâmicas do Jockey Clube. O design comercial utiliza um estilo de caixilharia inspirado em Mondrian, marcando a esquina e integrando-se ao contorno do terreno.

O projeto do edifício varanda Cidade Jardim demonstra como um empreendimento de uso misto pode ser bem-sucedido ao integrar diferentes tipos de uso de maneira harmoniosa e funcional. Através de soluções arquitetônicas inovadoras e uma cuidadosa consideração do contexto urbano, o escritório Aflalo/Gasperini arquitetos conseguiu criar um ambiente que atende às necessidades dos moradores, trabalhadores e visitantes, promovendo ao mesmo tempo a qualidade de vida urbana e a integração com a cidade.



Corte A



Detalhe fachada - Torre B



ELEVAÇÃO RUA ITAPÉ-AÇÚ



3.3 . Edifício Marcos Lopes

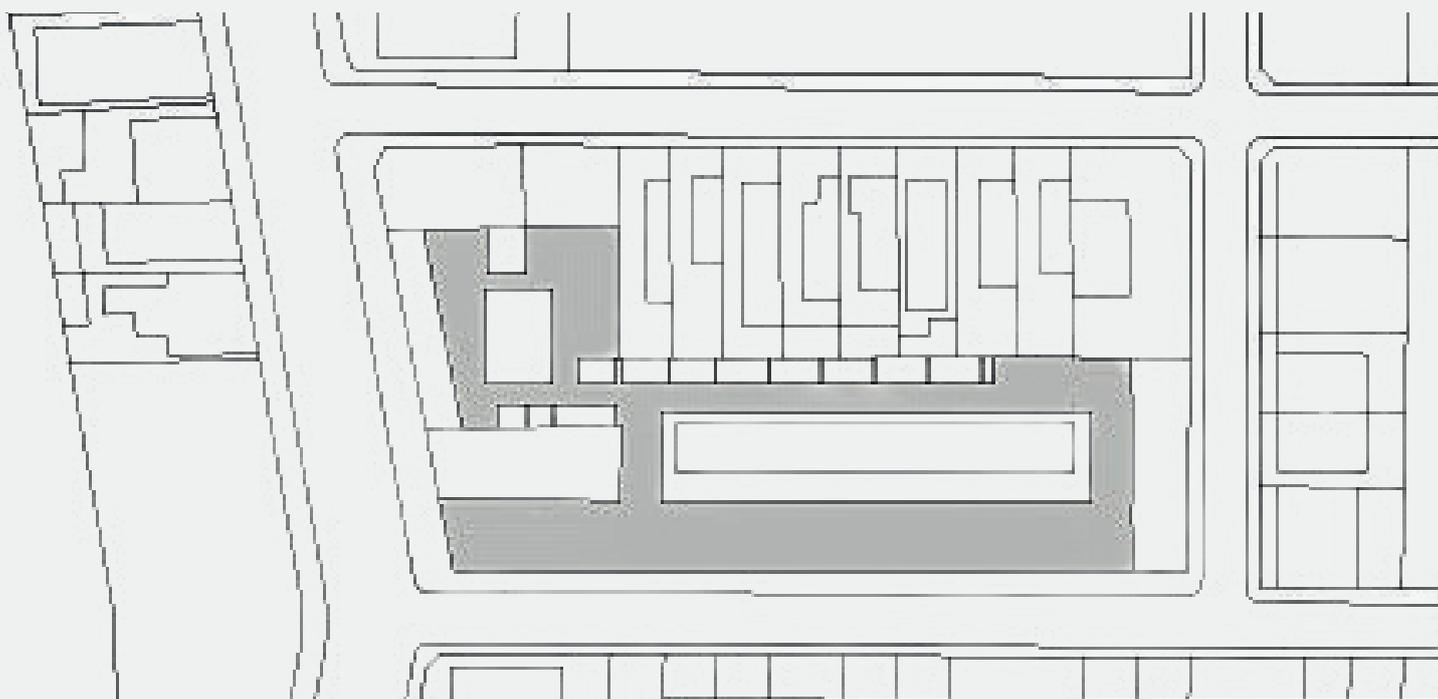
Ficha Técnica

-  SÃO PAULO, SP
-  ARQUITETOS: ANDRADE MORETTIN
ARQUITETOS
-  ÁREA: 29.841 M²
-  ANO: 2010



Com um terreno de aproximadamente 3.400 metros quadrados, o edifício será composto por uma única torre de 27 andares, e o início da construção foi previsto para 2011. O empreendimento inclui um total de 176 unidades residenciais, com áreas variadas de 65 a 195 metros quadrados.

A solução arquitetônica busca integrar a edificação ao contexto urbano de São Paulo, levando em consideração as restrições legais e as necessidades dos moradores.



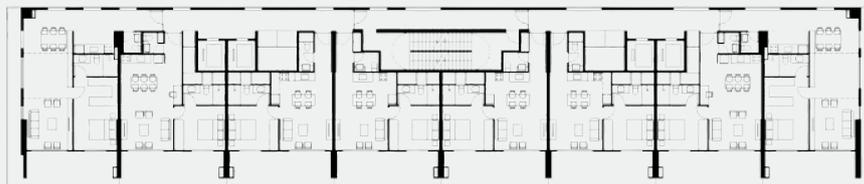
Implantação

A proposta de Andrade Morettin Arquitetos para o Edifício Marcos Lopez se diferencia pela busca de um equilíbrio entre estética, funcionalidade e inserção no contexto urbano. Embora o projeto tenha sido concebido com a intenção de manter uma relação de continuidade com a paisagem da região, ele também apresenta características inovadoras em termos de forma e volumetria, desafiando as convenções típicas de edificações residenciais na cidade. Dessa forma, o edifício não apenas responde a uma série de questões urbanísticas e legais, mas também cria um novo marco visual no bairro.

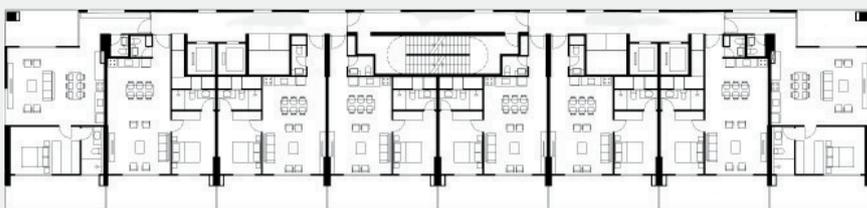


Térreo

A implantação da torre foi projetada para garantir o máximo aproveitamento da ventilação e iluminação natural, respeitando, ao mesmo tempo, a escala e o contexto do bairro. A escolha por uma torre de dimensões alongadas visa criar uma relação harmônica com o entorno, evitando uma desconexão da paisagem urbana existente.



Pavimento Tipo A



Pavimento Tipo B

O térreo do edifício foi projetado como uma galeria de pedestres, integrando a edificação ao espaço público e proporcionando um acesso fluido e sonoro ao edifício. Essa solução permite que a torre se conecte diretamente com o entorno, criando um espaço de convivência entre os moradores e a cidade. O edifício, com sua torre única, visa respeitar o ritmo e a escala das edificações vizinhas, garantindo uma integração harmônica ao tecido urbano da zona sul paulistana.

O Edifício Marcos Lopez conta com 27 andares, nos quais estão distribuídas 176 unidades residenciais. A área das unidades varia entre 65 e 195 metros quadrados, com destaque para os apartamentos menores, com até 80 metros quadrados. A organização das unidades no edifício segue uma estrutura de oito apartamentos por andar, divididos em duas salas, garantindo uma circulação interna eficiente e mantendo uma maior privacidade para os moradores.



Corte Transversal

Perspectiva

A flexibilidade das tipologias permite uma diversidade de soluções habitacionais, adequando-se a diferentes perfis de moradores, desde famílias menores até aquelas que buscam apartamentos mais amplos. Essa organização setorizada também contribui para uma distribuição funcional dos espaços e uma circulação mais eficiente.

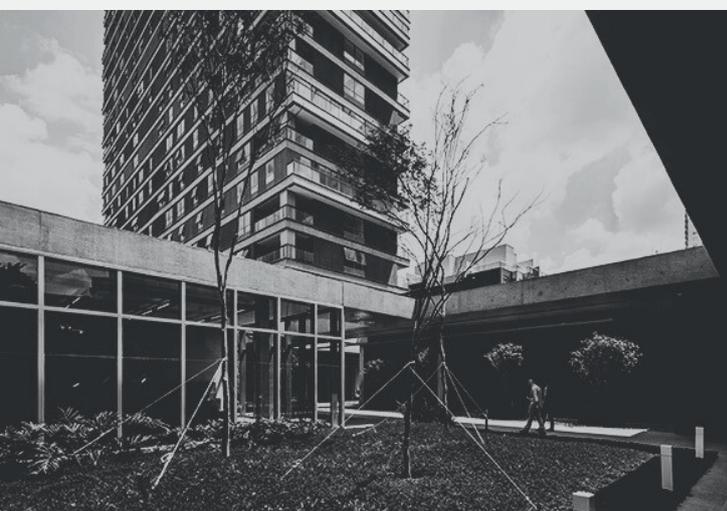


Imagem interna



Imagem interna

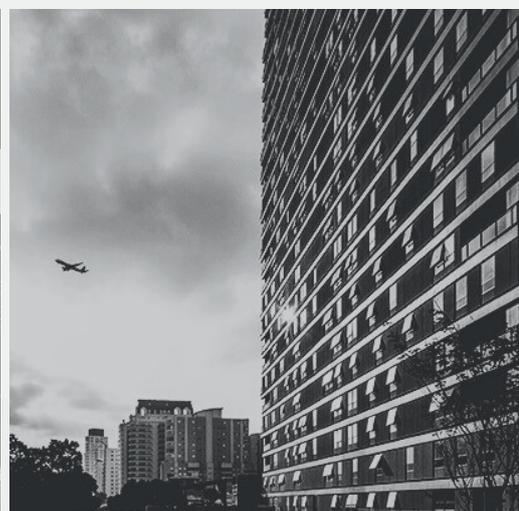


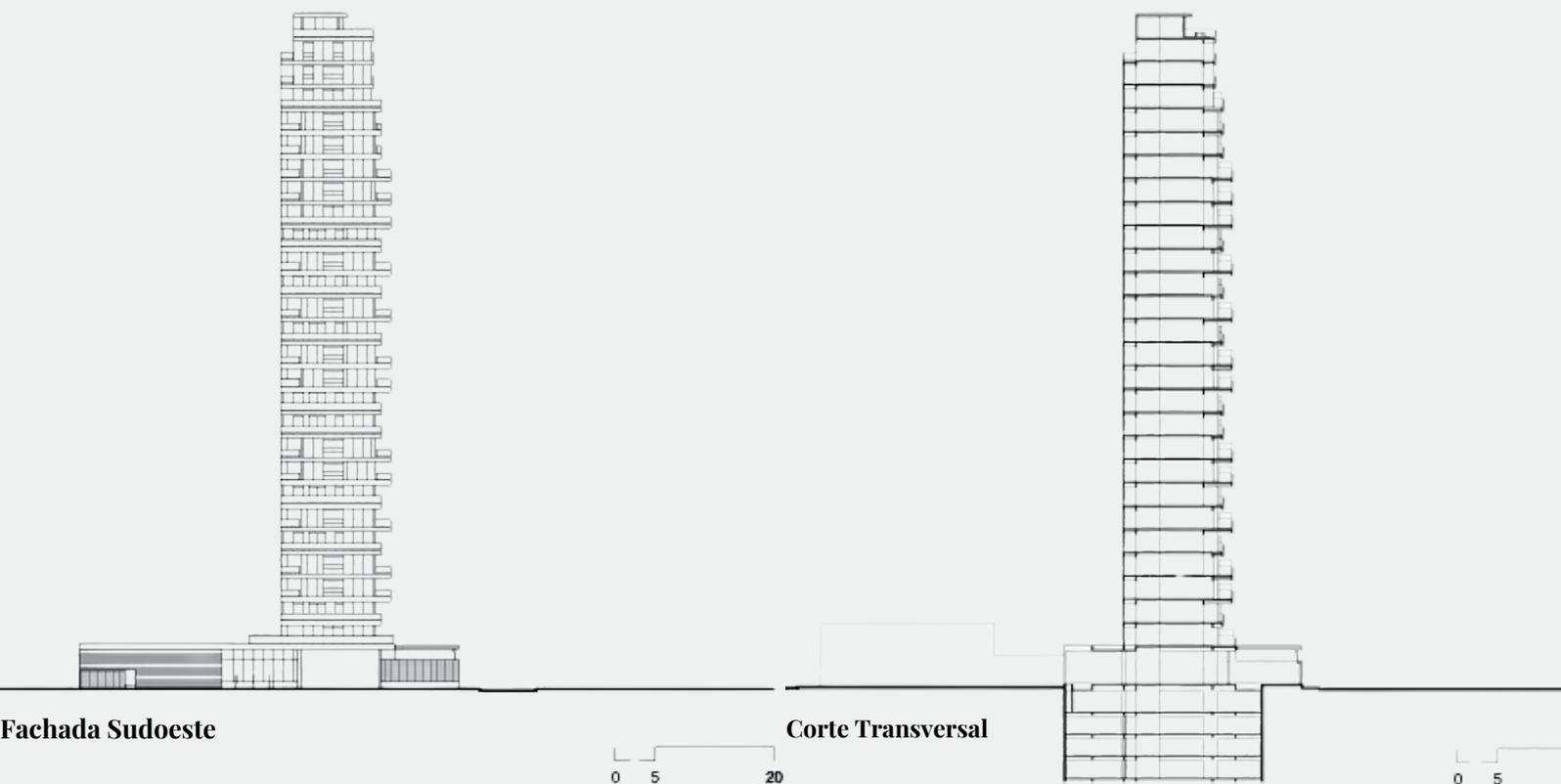
Imagem perspectivada fachada



Ritmo das lajes em diferentes direções

O conceito inicial do Edifício Marcos Lopez era o de uma lâmina pura, sem variação de espessura, o que resultaria em uma forma compacta e contínua ao longo de toda a torre. No entanto, ao se deparar com as restrições impostas pela legislação municipal, que estabelece limites para altura e volumetria de edificações, a equipe de arquitetura precisou adaptar o projeto. A solução foi a introdução de uma variação nas lajes horizontais, com diferentes larguras, criando uma alternância ritmada ao longo dos andares.

A fachada voltada para sudeste, onde essa variação é mais evidente, apresenta um balanço de 2,5 metros nas lajes, tanto nas unidades com largura maior quanto nas com largura menor. Esse balanço nas varandas cria uma continuidade ao longo da torre, ao mesmo tempo em que confere aos apartamentos uma sensação de amplitude e profundidade.



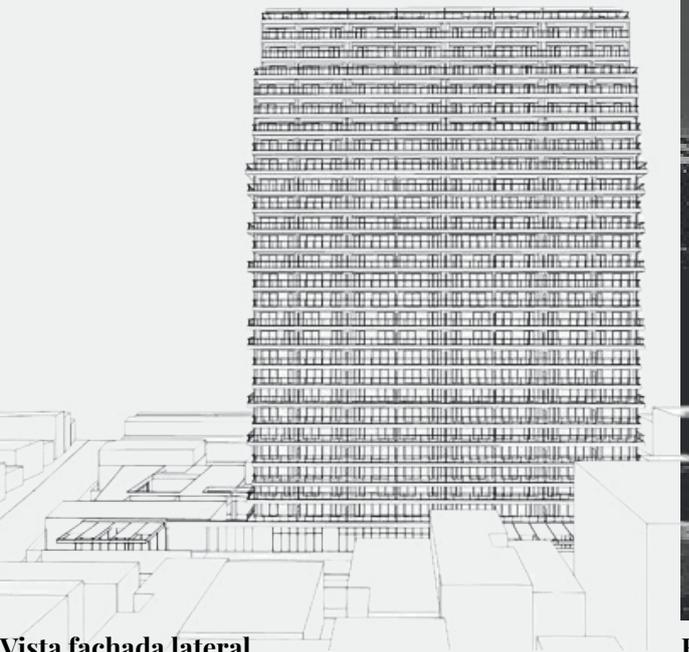
Fachada Sudoeste

Corte Transversal

Nos andares com lajes menores, o balanço das varandas também se estende para as laterais, aumentando a sensação de amplitude. Na fachada voltada para a circulação comum, a proteção é mais contida, com o uso de linhas horizontais que marcam as lajes, mas sem reentrâncias ou protuberâncias.

A escolha do ritmo das lajes e o uso de balanços horizontais ajudam a suavizar a massividade da torre e a criar uma estética que combina modernidade e sobriedade.

O Edifício Marcos Lopez é um exemplo de como a arquitetura pode se adaptar de maneira criativa a desafios técnicos, legais e urbanos sem comprometer sua identidade estética. A solução encontrada para o escalonamento, através da variação nas larguras das lajes, foi uma resposta inteligente às exigências da legislação e ao mesmo tempo uma maneira de criar uma volumetria fluida e dinâmica. A



Vista fachada lateral



Foto perspectivada da fachada



Área comum do projeto

Aém disso, o projeto foi bem-sucedido em proporcionar conforto e funcionalidade aos moradores, com unidades de diferentes tamanhos e uma circulação eficiente. A integração com o entorno urbano foi cuidadosamente planejada, e o edifício se destaca como um exemplo de arquitetura que combina inovação, estética e adequação ao contexto



O LUGAR

4.1 . Critérios para a escolha do lugar, pontos notáveis e terreno

Proximidade com:

- Pontos que precisam ser revitalizados
- Áreas afetadas pelo Programa Centraliza
- Equipamentos urbanos
- Boa mobilidade
- Boa infraestrutura urbana
- Área que possibilita demolição;
-
- Proximidade com a Praça Cívica e com o Bosque dos Buritis;
- Necessidade de requalificação da quadra;
-
- Área composta apenas por estacionamento;
-
- Boa circulação e bons equipamentos urbanos;
-

Local escolhido



Praca Dr Pedro L Teixeira Q 46, 512= St. Central

FOTOS DO LOCAL:



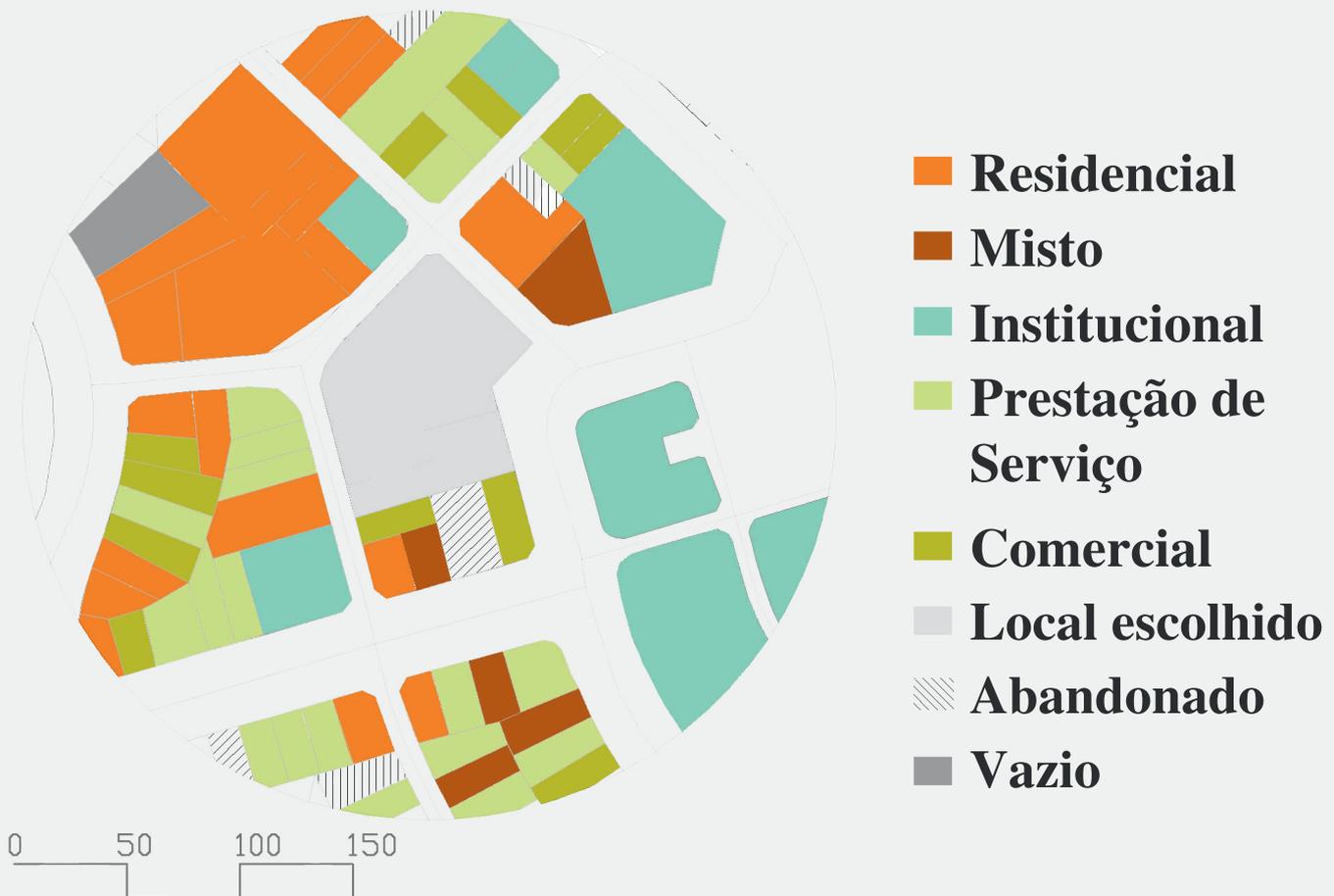
Praca Dr Pedro L Teixeira Q 46, 512 – St. Central

Pontos Notáveis



Mapas

Uso do Solo



Cheios e Vazios



Mapas



-  **Térreo**
-  **1 Pavimento**
-  **2 Pavimentos**
-  **3 Pavimentos**
-  **4 Pav. ou mais**
-  **Local escolhido**
-  **Abandonado**
-  **Vazio**

 **Vias Arterias**
PC PEDRO L. T. E RUA GERCINA BORGES T.

 **Vias Coletoras**
RUA 12

 **Vias Locais**
RUA 16 E RUA 25

4.2. Mapas ventos dominantes / insolação / demolir e permanecer e topografia

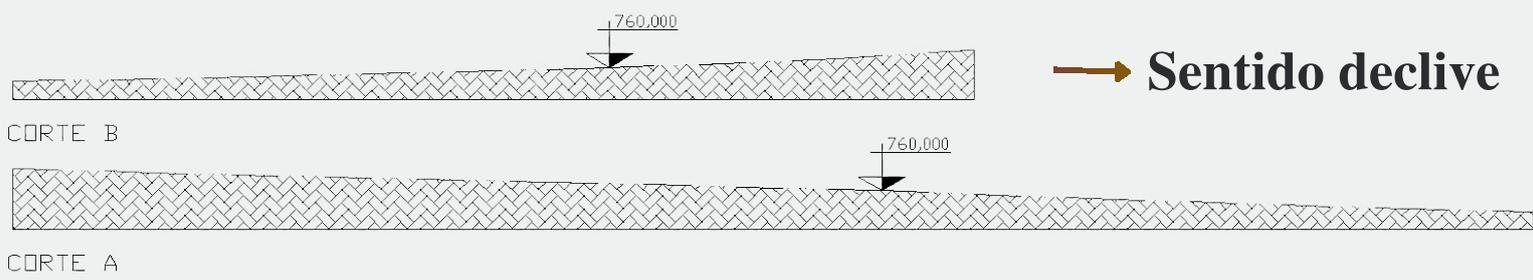
Mapa ventos dominantes / insolação



Mapa demolir e permanecer



Mapa topografia



O Projeto



5.1. Diretrizes Projetuais

.Multifuncionalidade

- Outras funcionalidades, além da residencial;
- Manter e integrar lojas e possíveis espaços culturais na edificação.



Projeto para o curso de Arquitetura UTP-PR - Projeto de Arquitetura V Fabiano Zequinão Prof: roberto Gandolfi Dez/2012

.Fachadas Ativas

- Aproveitar o térreo para espaços comerciais para atrair mais moradores e visitantes, trazendo movimento para a calçada e para a quadra



Prédio do Conjunto Nacional, na Avenida Paulista

.Incentivo cultural

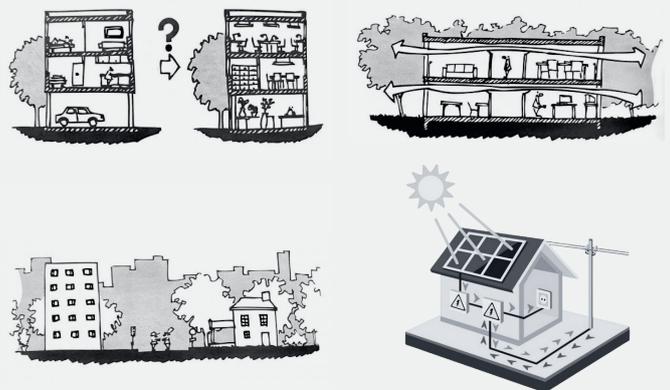
- Incluir espaços livres e possíveis espaços para atividades e exposições culturais, evidenciando uma das vocações do espaço central



CineRitz - Goiânia

.Sustentabilidade e acessibilidade

- Adensar uma área urbana com boa infraestrutura;
- Trabalhar com estratégias de conforto lumínico e térmico



Diretrizes Projetuais: A quadra aberta

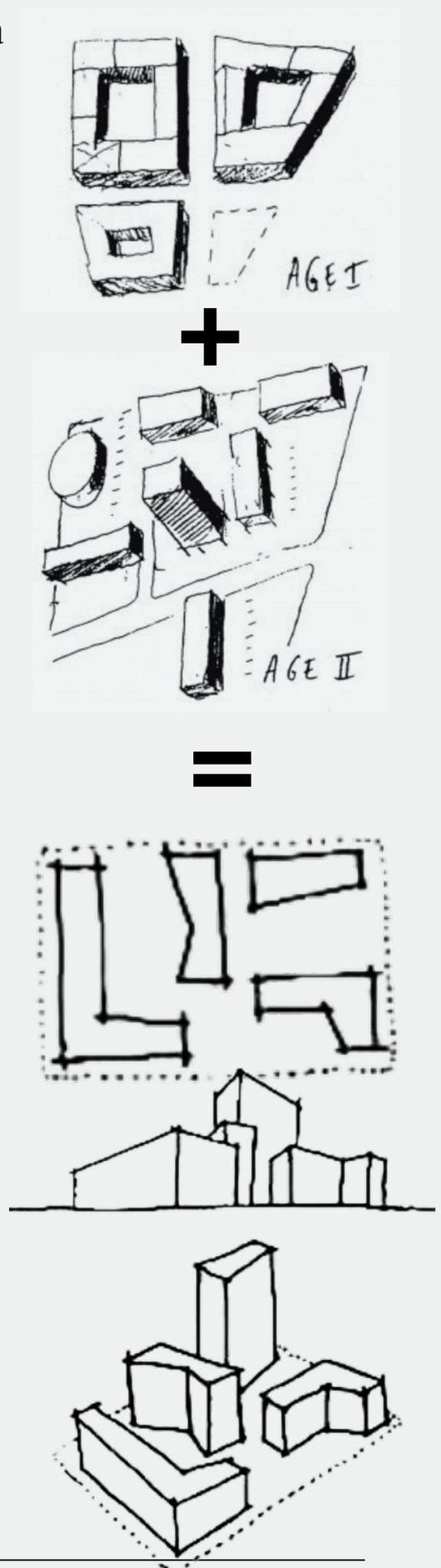
O conceito de "quadra aberta" é abordado em um texto do arquiteto e urbanista francês Christian de Portzamparc, já reconhecido como texto clássico no meio arquitetônico, e defende a quadra aberta como solução contemporânea para grandes cidades (GUERRA, 2011). A quadra aberta refere-se a uma nova via da forma urbana que combina características das **morfologias da cidade tradicional e moderna**, promovendo a permeabilidade entre espaços privados e públicos.

A chamada primeira era, refere-se à morfologia da quadra tradicional, aquela que ocupa toda a quadra, e tem clara definição entre espaço público e privado, quando as fachadas coincidem com a testada do lote. É a morfologia tradicional que caracteriza o Centro da cidade de Goiânia. A chamada segunda era, refere-se à tipologia moderna, fruto do pensamento moderno sobre a ocupação do solo urbano, que substitui o lote tradicional pela quadra. Exemplo claro, as superquadras de Brasília, libertam o edifício dos limites do lote.

Como um urbanismo de terceiro via, a quadra aberta, proposta por PORTZAMPARC, permite manter a autonomia formal dos edifícios, mas recuperar a relação com a rua, perdida pelos modernos. O resultado final é uma autonomia formal dos edifícios, e a permeabilidade disponível ao pedestre, mas ao mesmo tempo, tendo a possibilidade de que parte do conjunto dialogue com a calçada, com rua, reintegrando cidade com as pessoas (GUERRA, 2011)

"as pessoas não aguentam mais ficar fechadas dentro de um shopping. [...] É um projeto [...] que vai na contramão dos condomínios fechados, das grades, dos muros, quer dizer, do enclausurar; pelo contrário, é um projeto que se abre para a cidade" (KONISGSNERGER e VANNUCHI, apud GUERRA, 2011)

A quadra aberta caracteriza-se, assim por edifícios autônomos dispostos sem comprometer a integridade e a individualidade dos edifícios, mas buscando reinventar a rua, e proporcionando uma maior integração social e urbana.



5.2 . Usuários

Moradores de classe média

A edificação será destinada a uma média de habitantes de 2 a 4 por apartamento, sendo disponibilizado três tipos de apartamento tipo, sendo eles: 40m², 80m² e 120m².

Apartamentos de 40m²:: média de 2 habitantes

Apartamentos de 80m²:: média de 3 habitantes

Apartamentos de 120m²:: média de 4 habitantes

5.3 . Programa de Necessidades

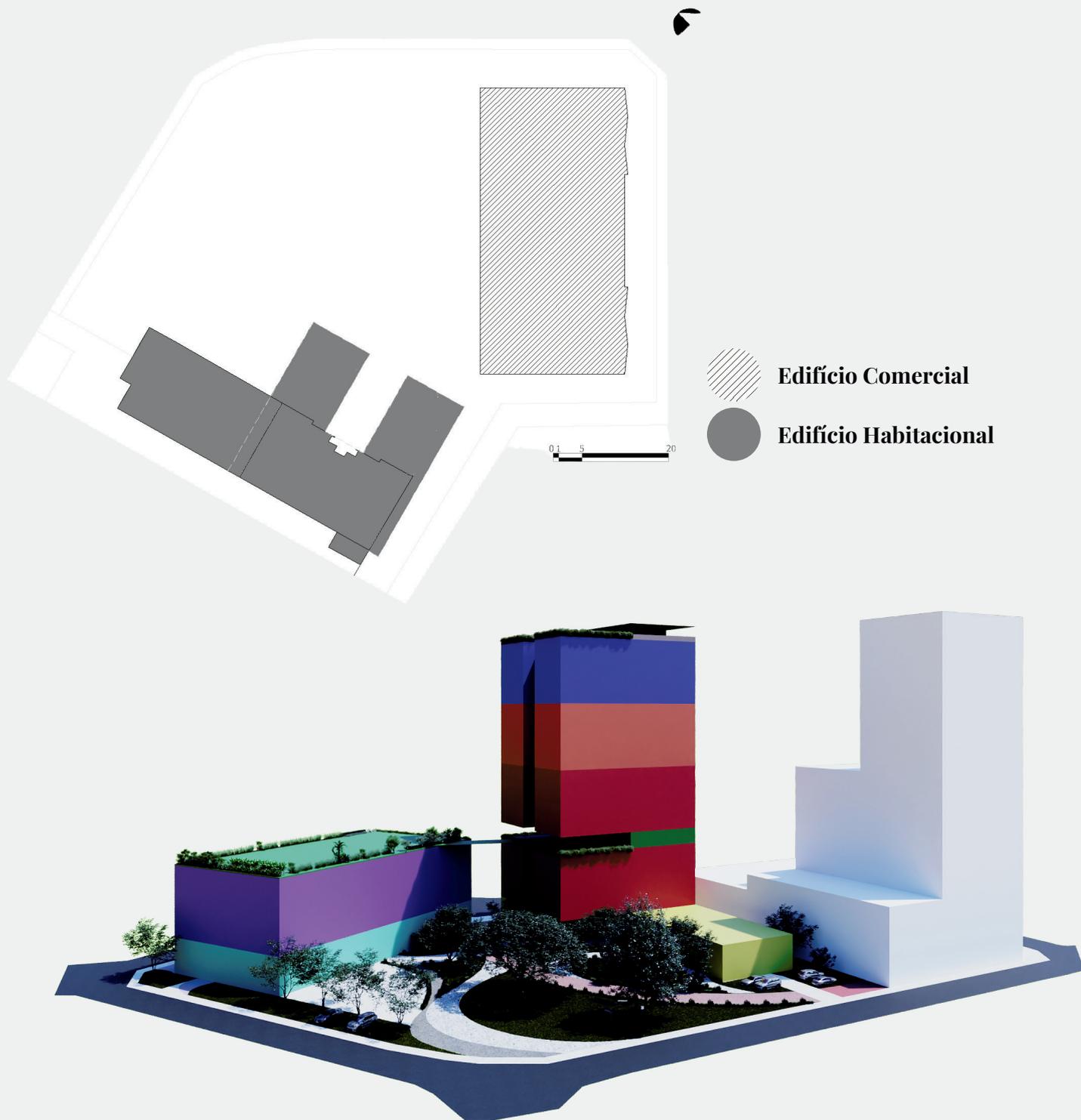
	Dimensões (m)	Área (m ²)	Unidade/ Pav.	Quant./Pav.	Total Unidades	Total População	Área Total (m ²)
AP 40 m ²	8x5	40	12	8	96	192	3840
AP 80 m ²	10x8	80	6	4	24	96	1920
AP 120 m ²	12x10	120	4	4	16	48	1920
Salas Comerciais	10x5	50	17	3	51	408	2550
Estacionamento		4194	1	1			4194
Lojas e Área de Exposição	25x50	1255					1255
Área de Apoio aos moradores	26x14	390					390
TOTAIS					187 Unidades	744 Habitantes	16069

AP 40 m ²	Dimensões (m)	Área (m ²)
Sala/Quarto	4x5	20
Cozinha	3x3,5	10,5
Banheiro	2,65x1,2	3,18
Área de Serviço	1x1,2	1,2
		34,88 m ² + 20% = 41,84 m ²

AP 80 m ²	Dimensões (m)	Área (m ²)
Sala	3,85x5	19,25
Cozinha	2,75x3,85	10,58
Área de Serviço	1,2x1,95	2,34
Banheiro	1,2x2,85	3,42
Quarto 1	3x3,85	11,55
Master	2,85x5	14,25
Banheiro Master	2,85x1,2	3,42
		64,81 m ² + 20% = 77,77 m ²

AP 120 m ²	Dimensões (m)	Área (m ²)
Sala	4x4	16
Cozinha	5x3	15
Área de Serviço	1,2x1,95	2,34
Banheiro 1	1,2x3,75	4,5
Quarto 1	3x3,85	11,55
Quarto 2	3x3,85	11,55
Master	7,85x3,5	27,47
Banheiro Master	2,85x2,85	8,12
		96,53 m ² + 20% = 115,83 m ²

5.4. Apropriação do terreno / volumetria e setorização

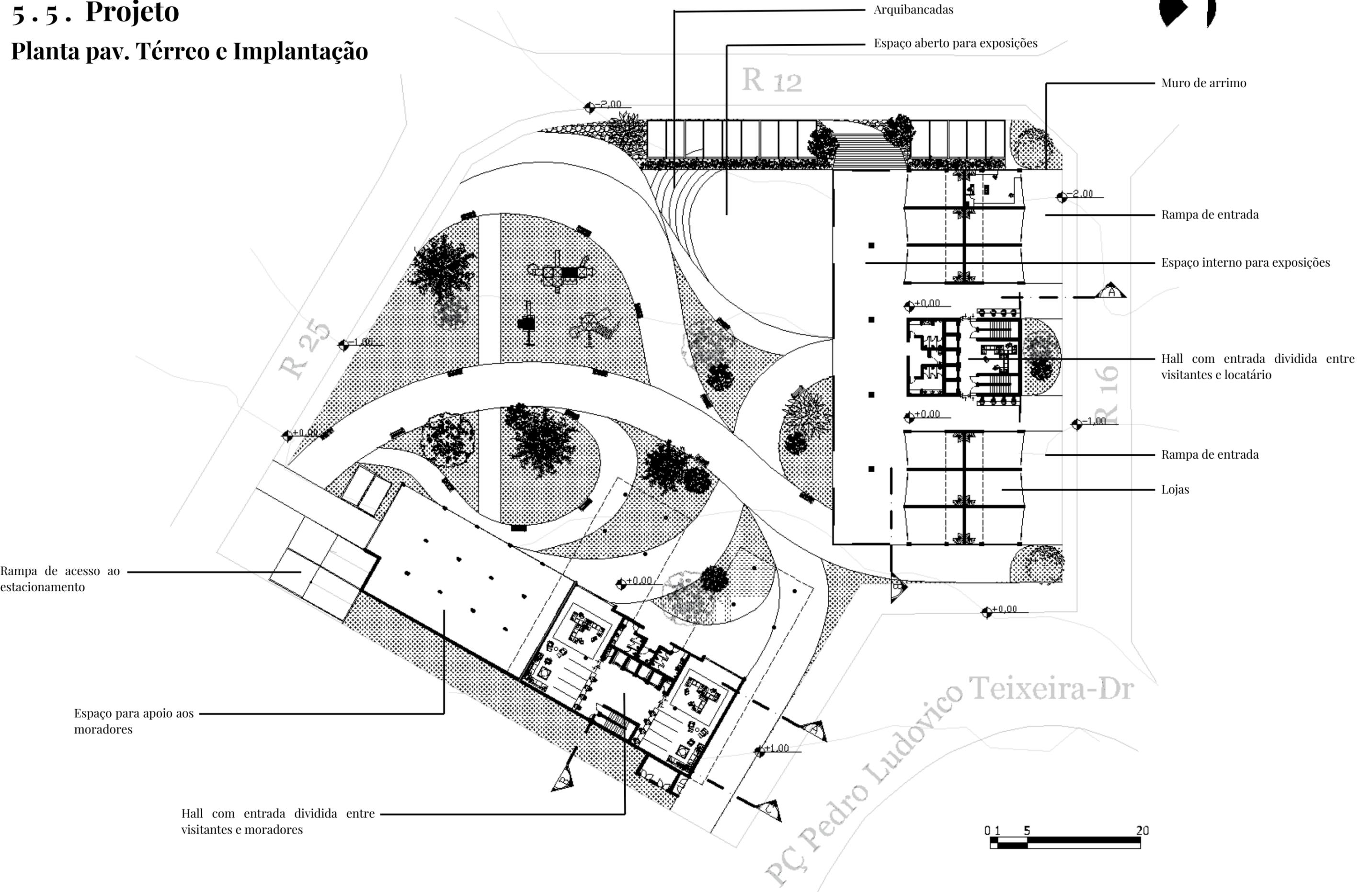


-  Edifício Comercial
-  Edifício Habitacional

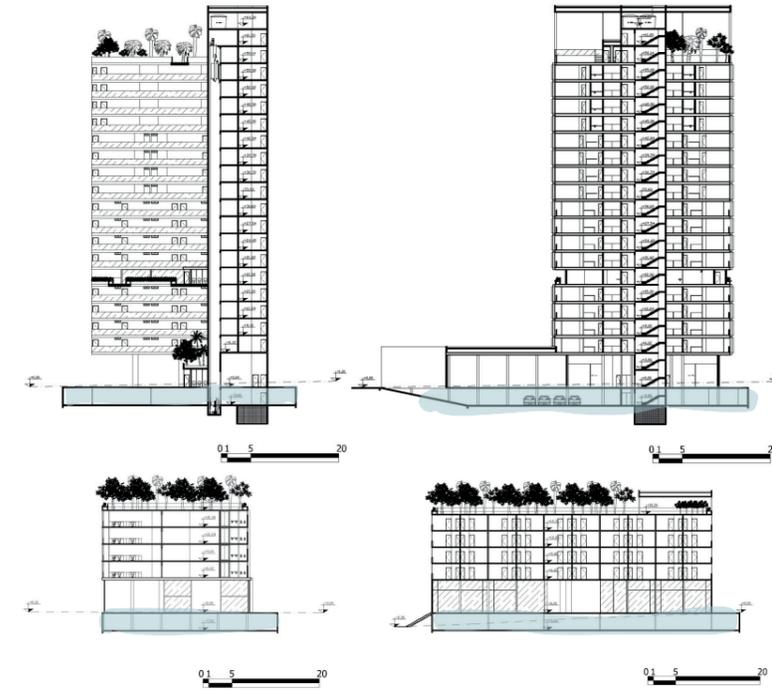
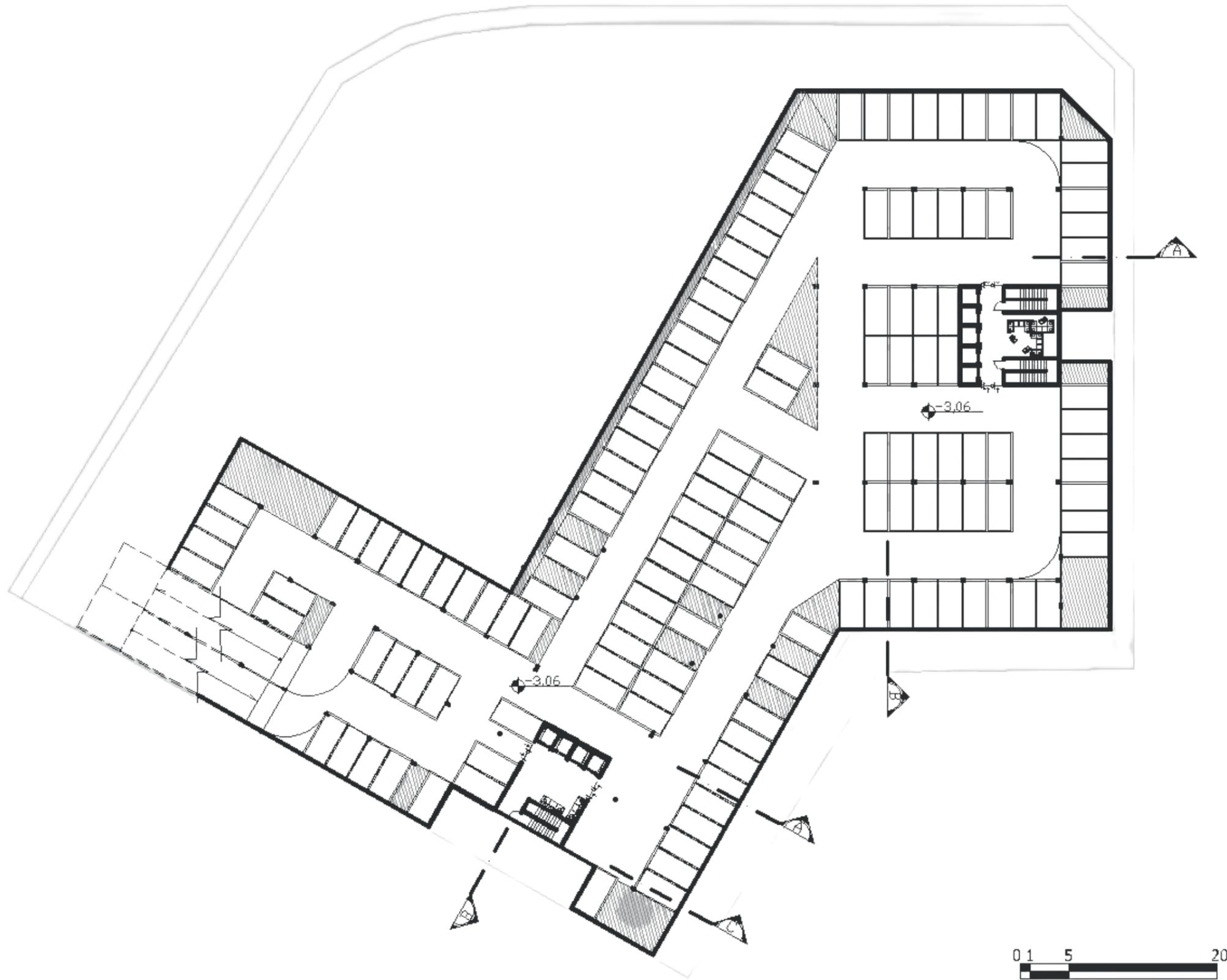
-  SUBSOLO (4194 m²)
-  TÉRREO ESC. (1220,67 m²)
-  TERRAÇOS (2181,47 m²)
-  PAV 40m² (6468,96 m²)
-  TÉRREO UH (1173,36 m²)
-  PAV 120m² (3234,48m²)
-  PAV 80m² (3234,48 m²)
-  TIPO ESC. (4882,68 m²)
-  PAV LAZER (790,60 m²)

5.5. Projeto

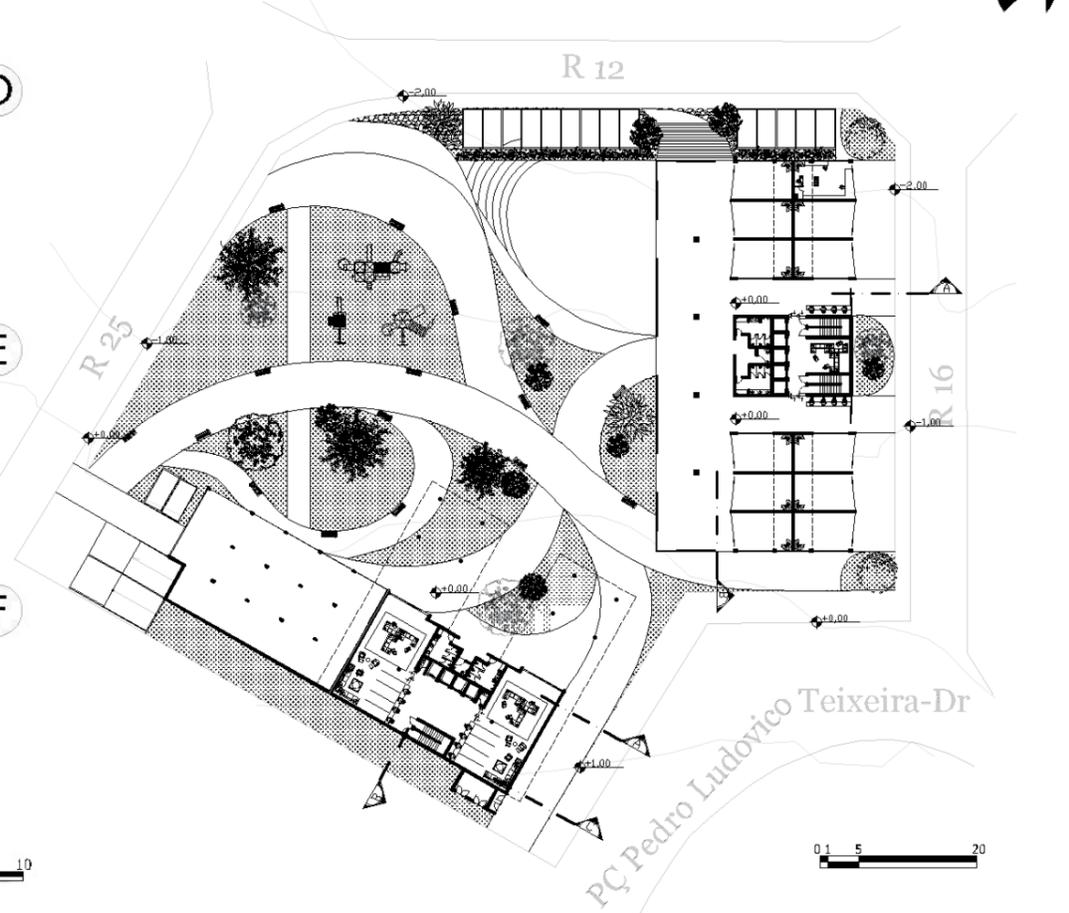
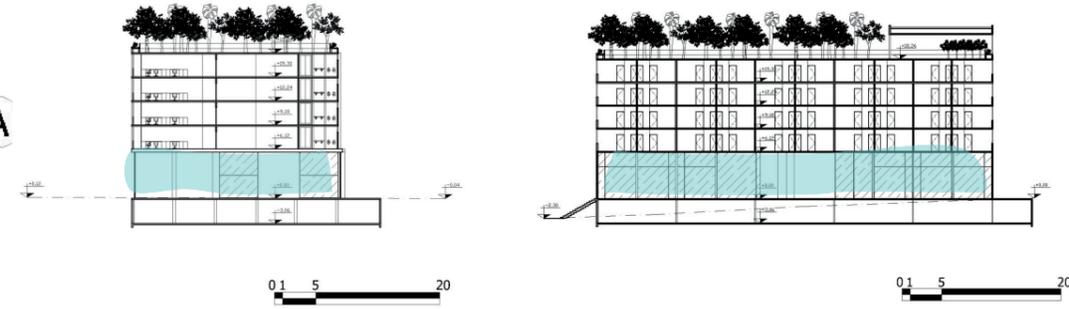
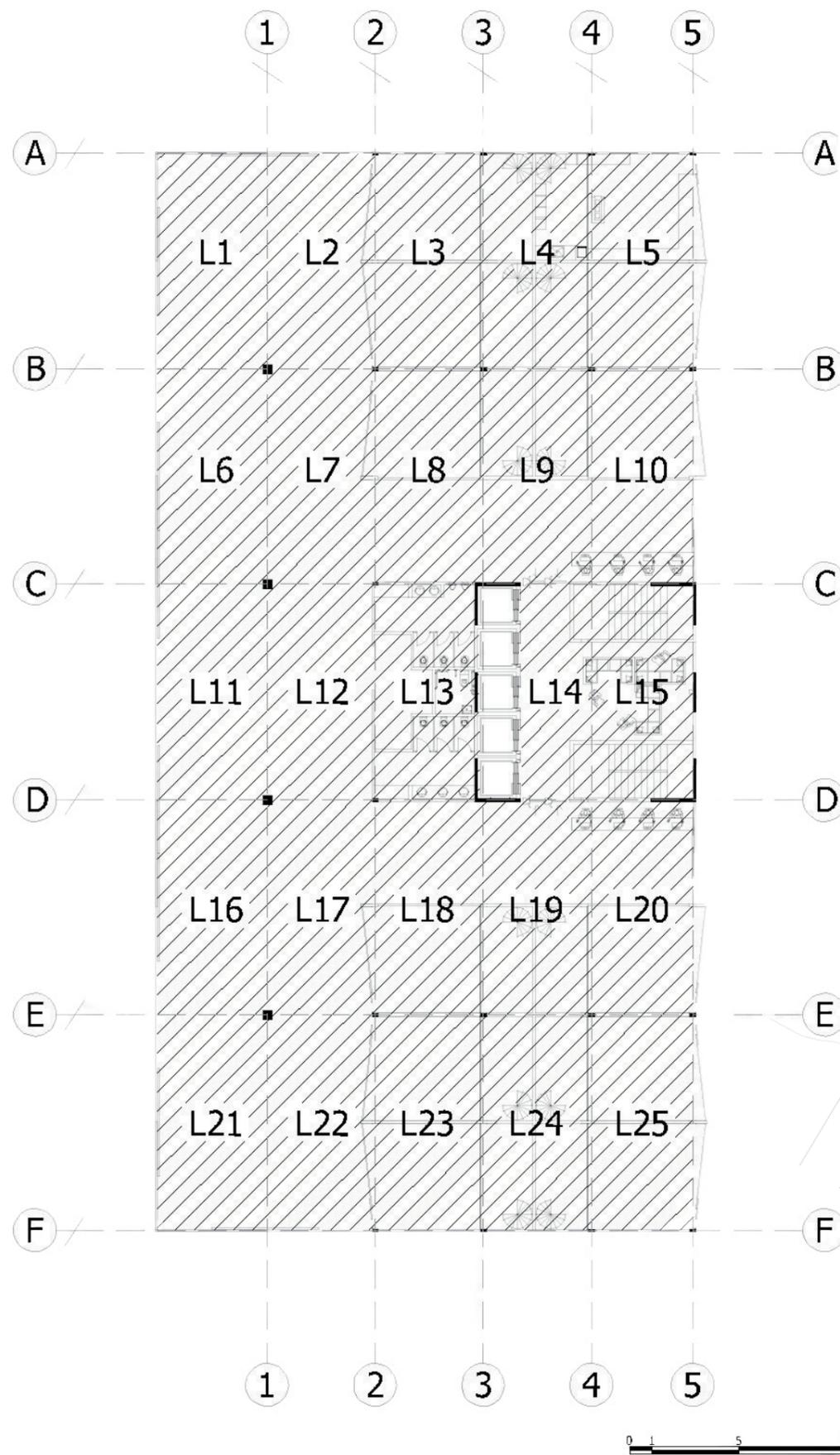
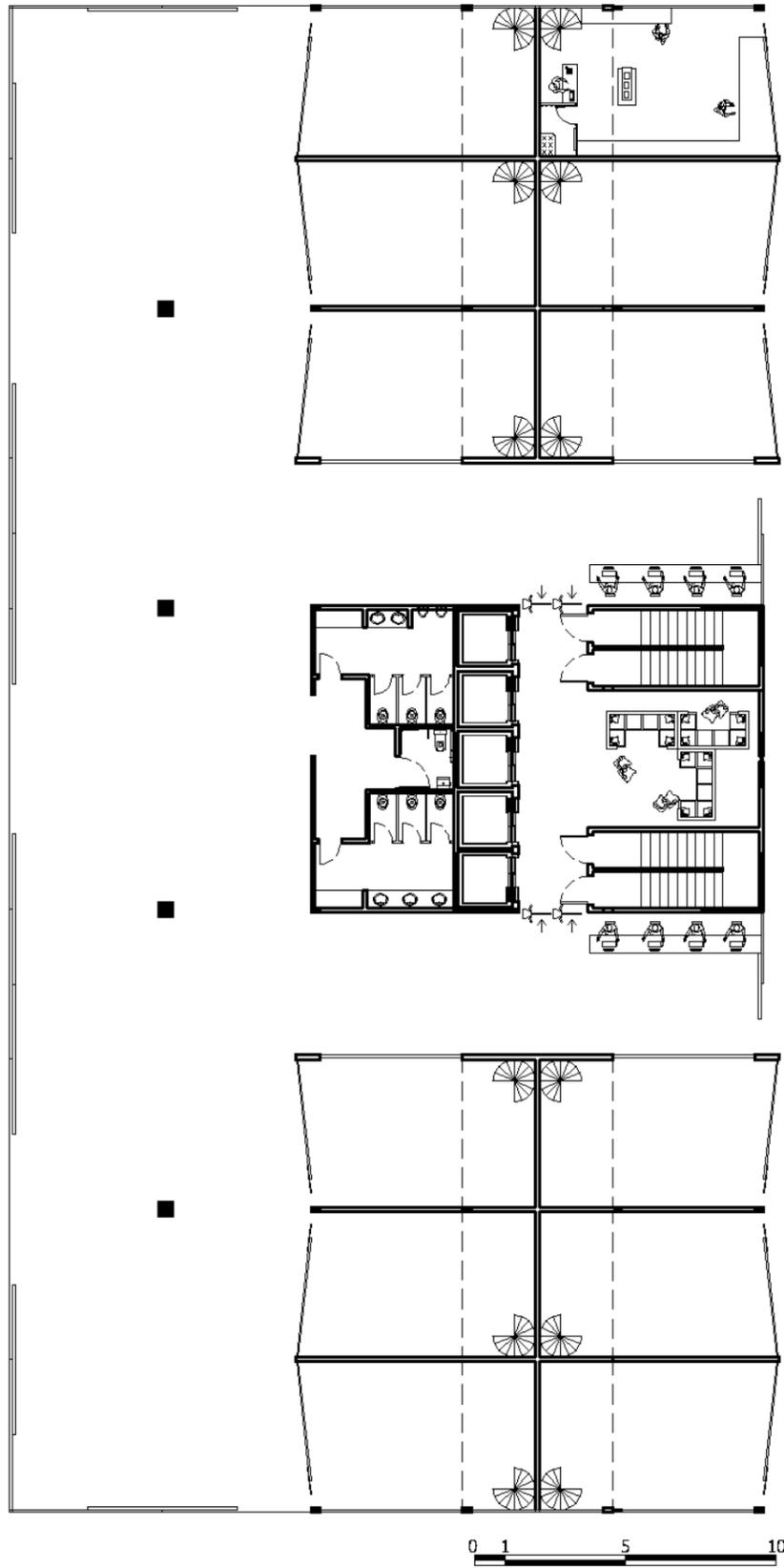
Planta pav. Térreo e Implantação



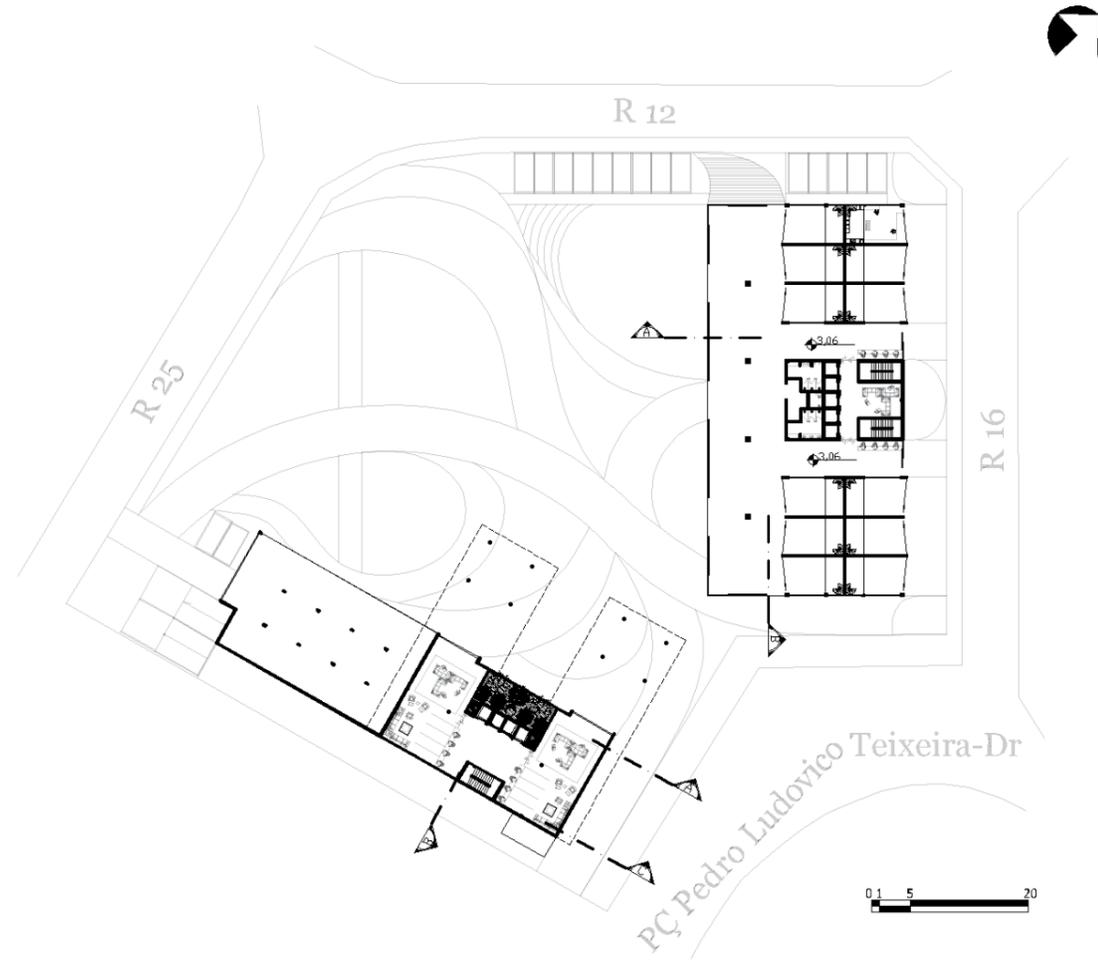
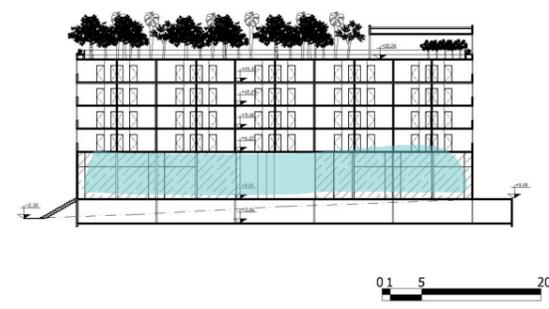
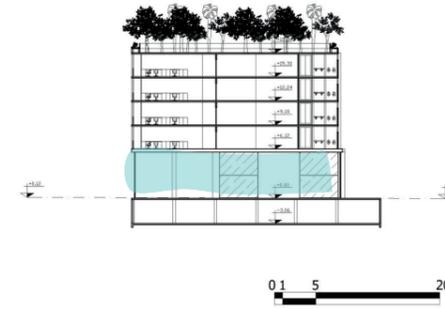
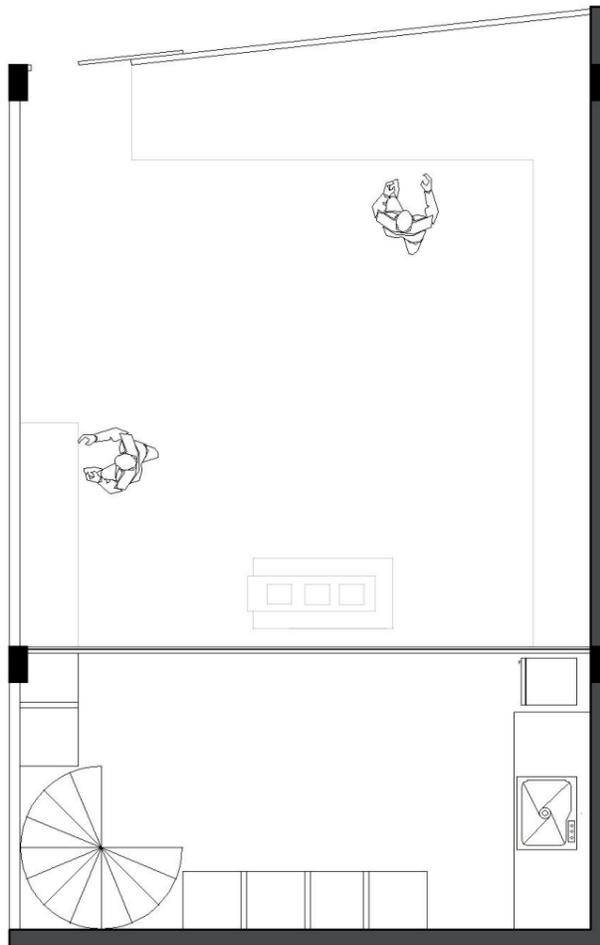
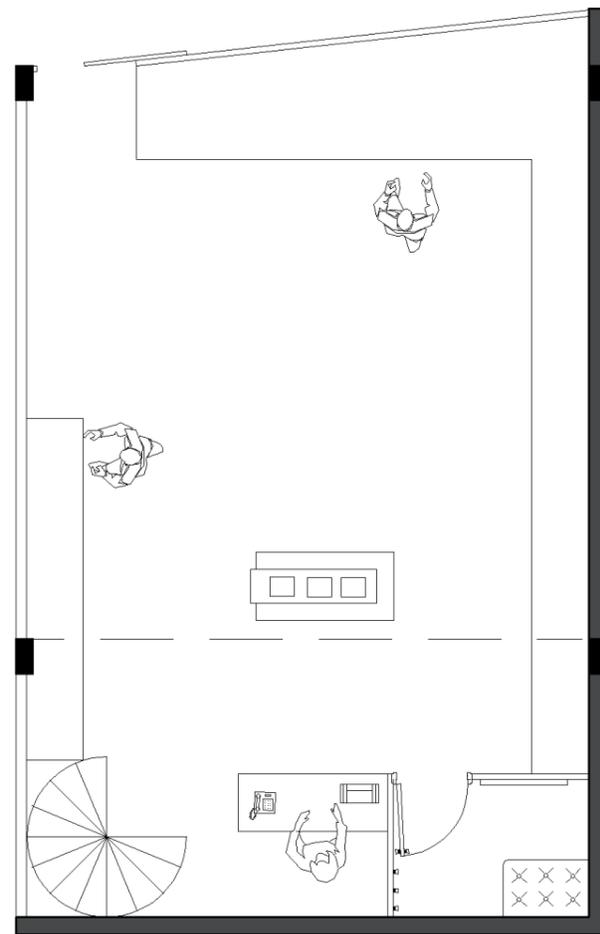
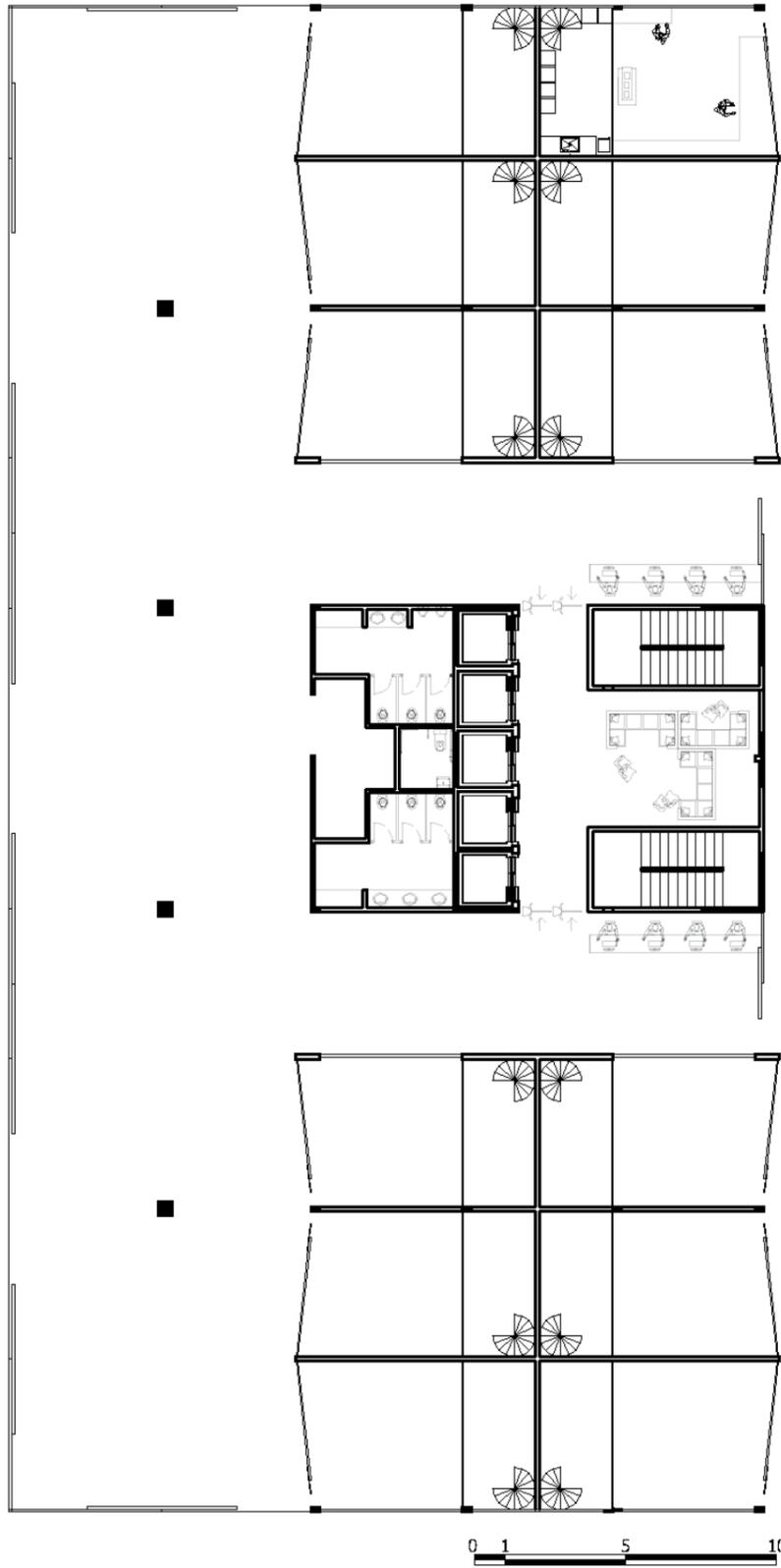
Planta Subsolo



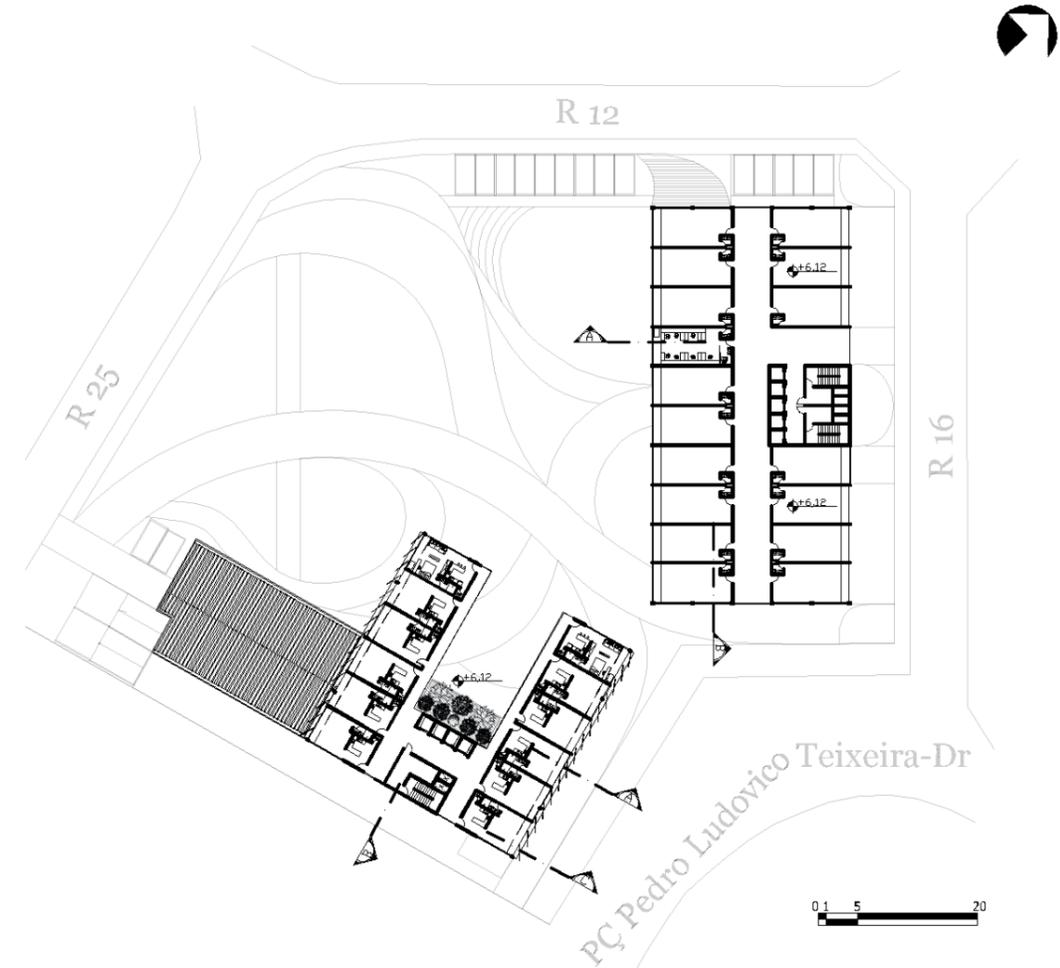
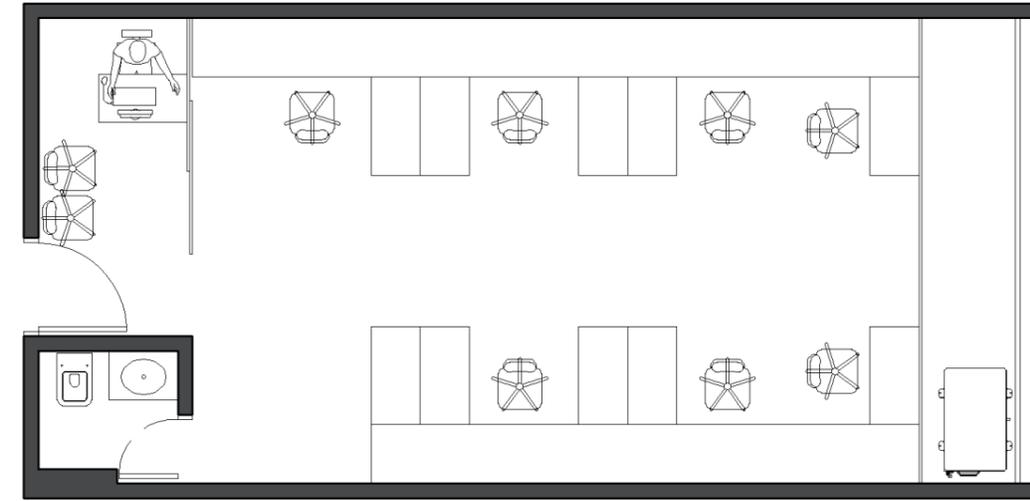
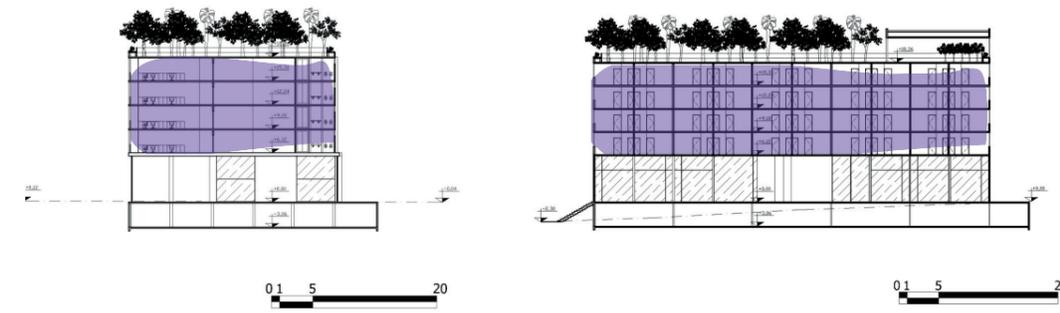
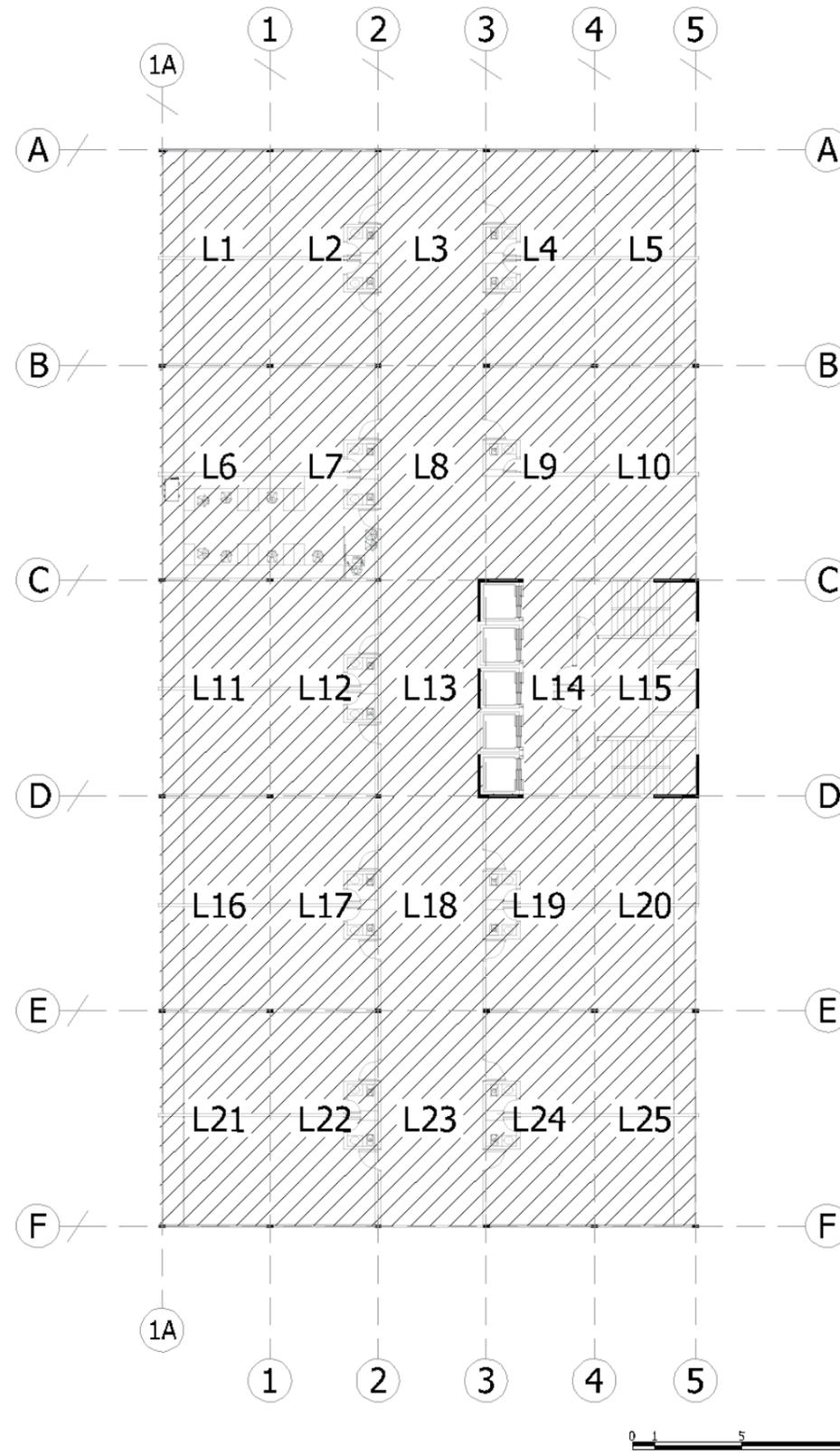
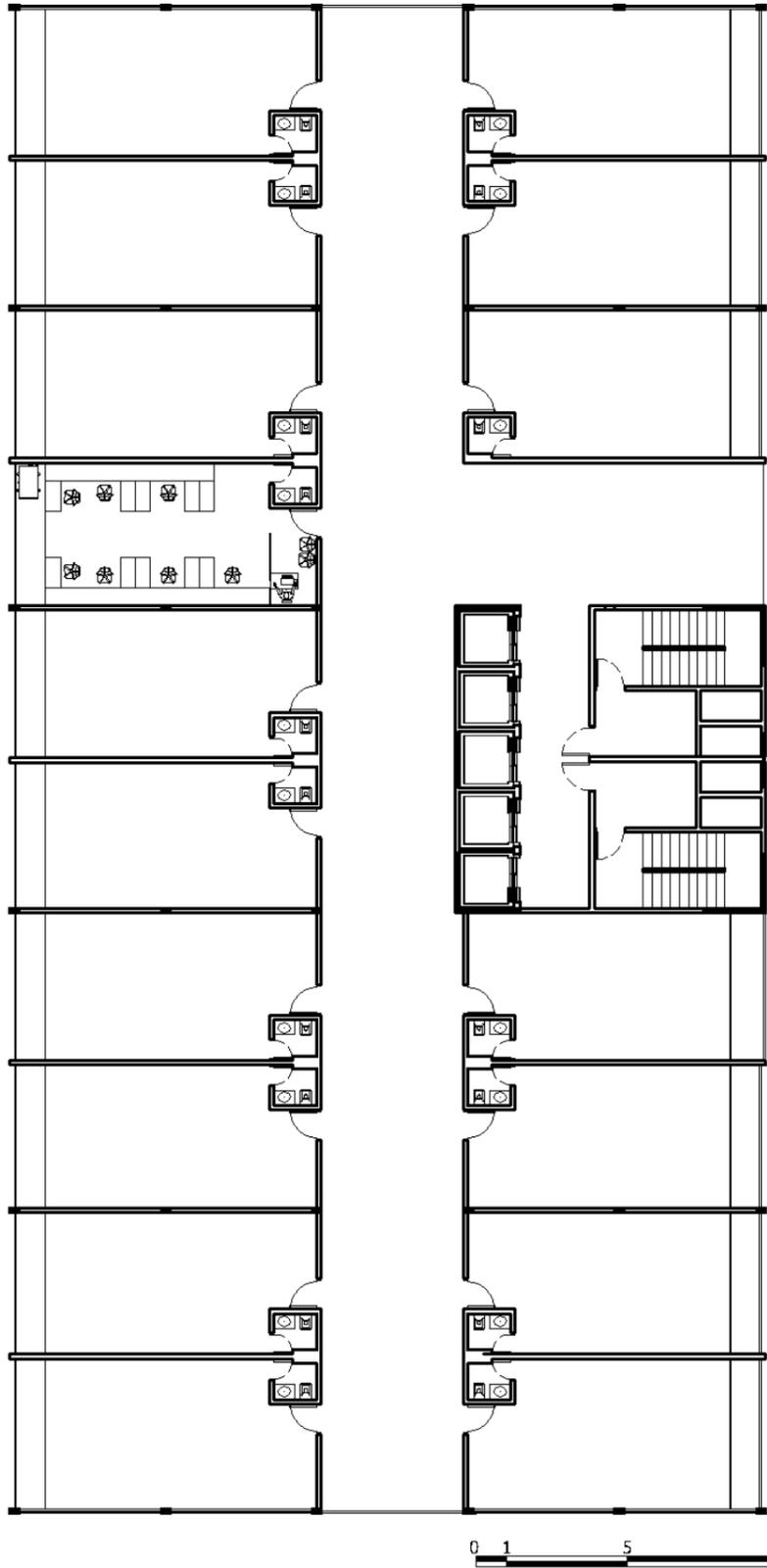
Planta Térreo Comercial



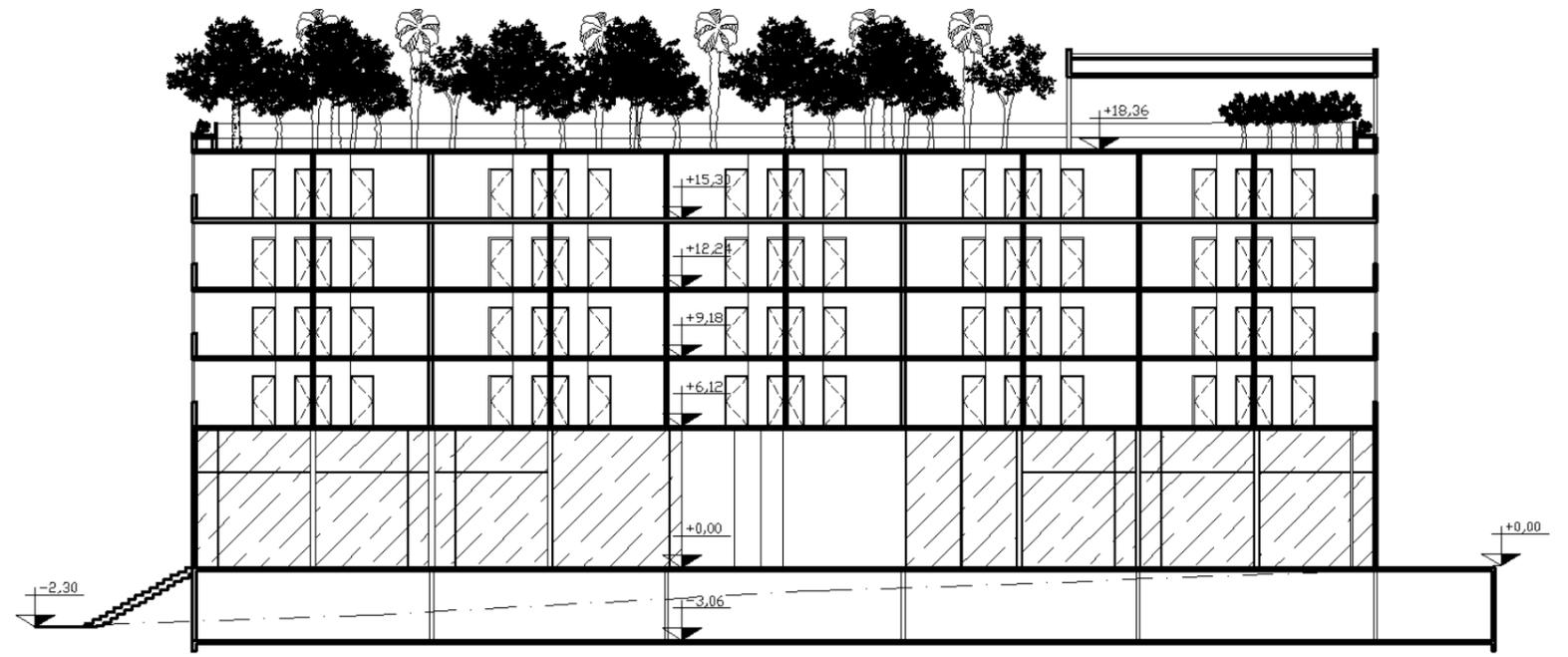
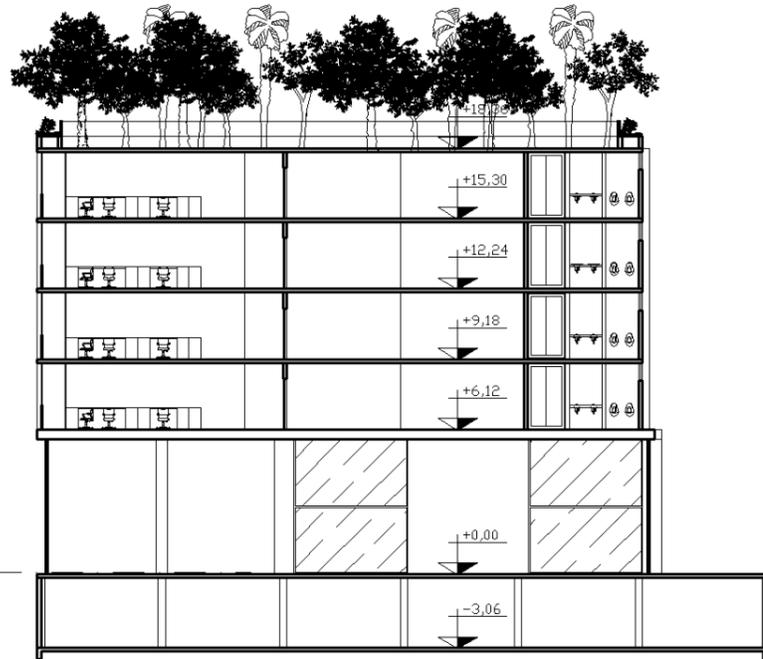
Planta Sobreloja Comercial



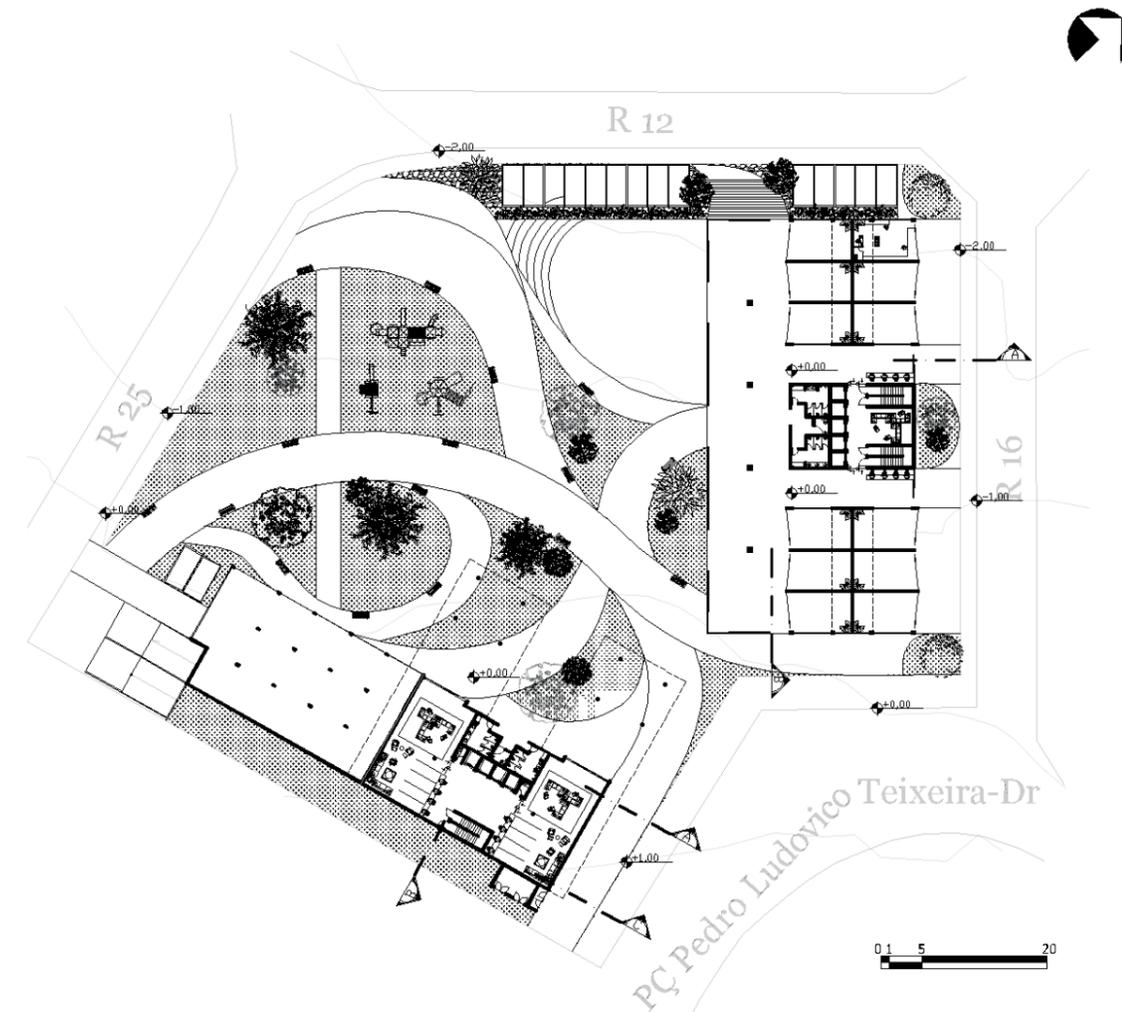
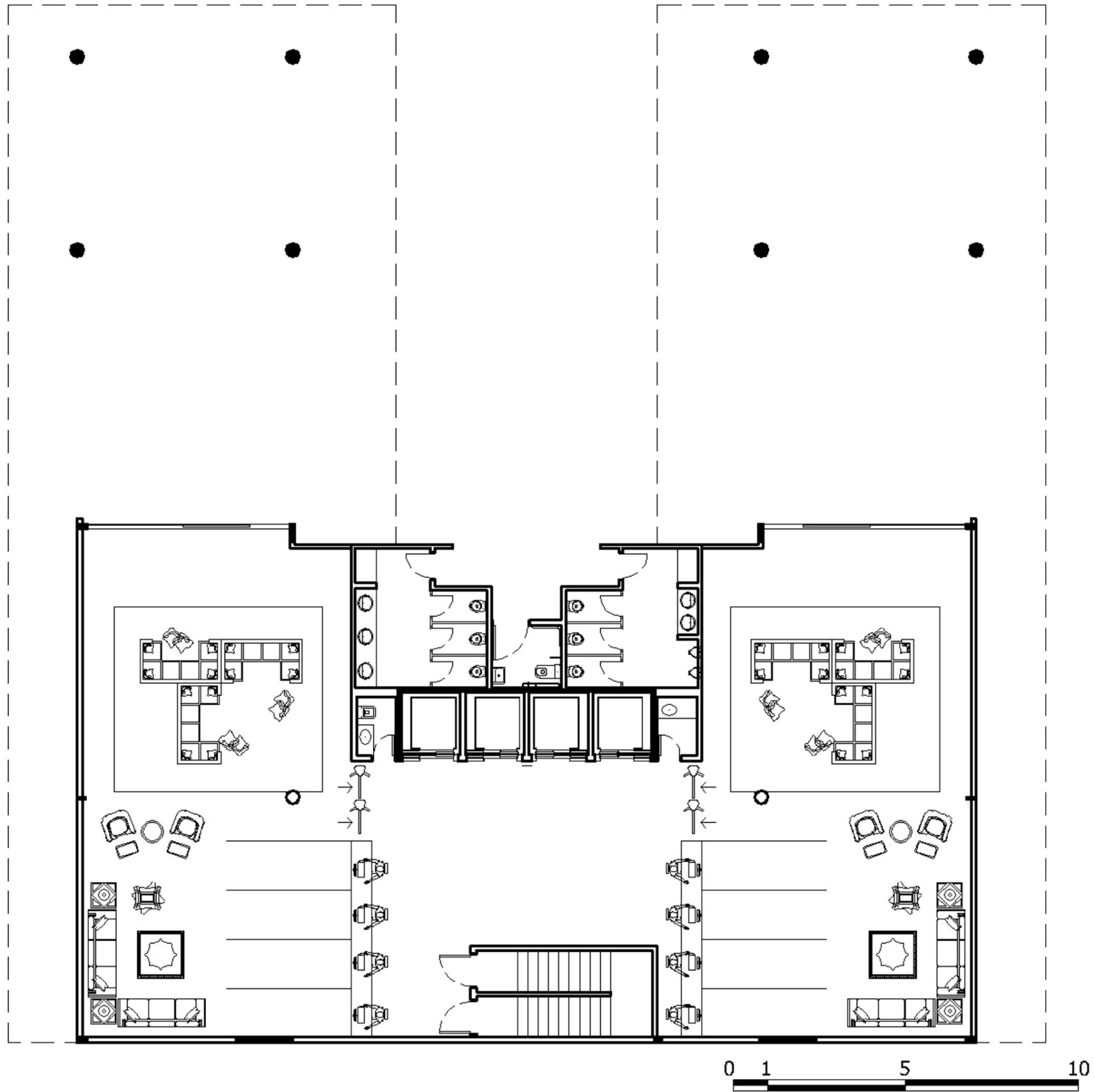
Planta Escritórios Comercial



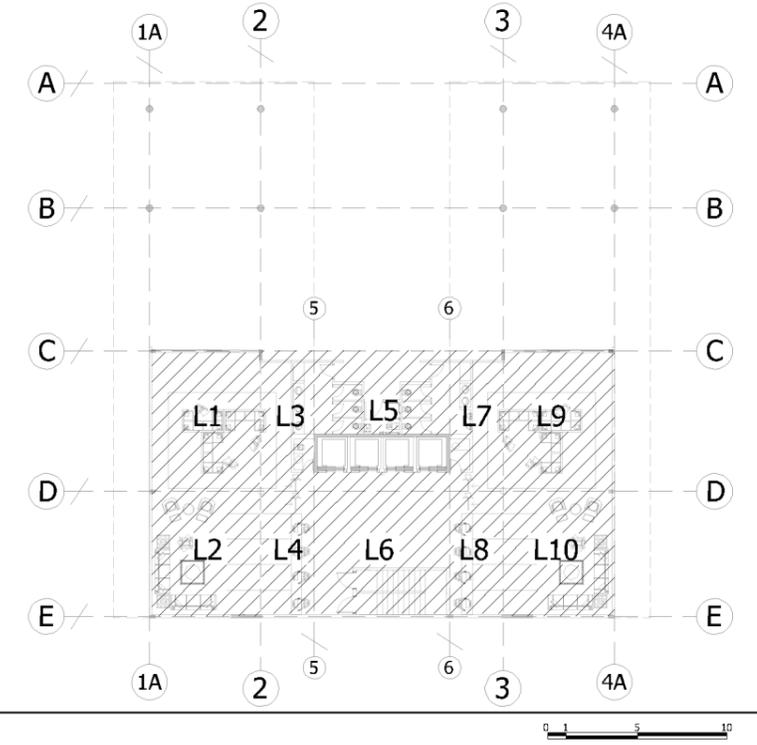
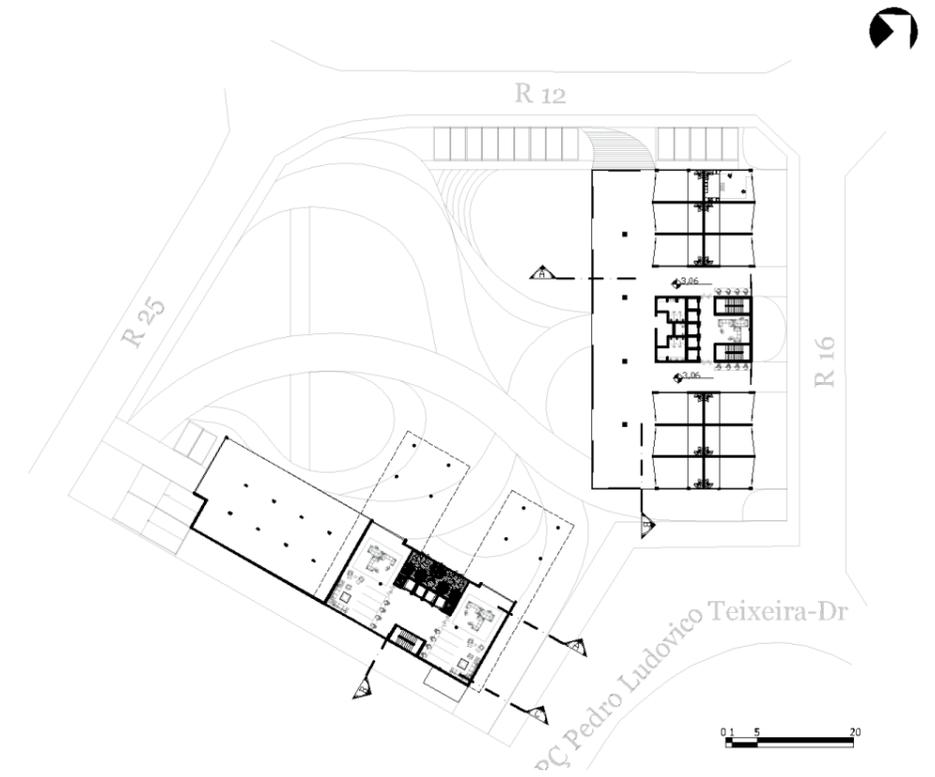
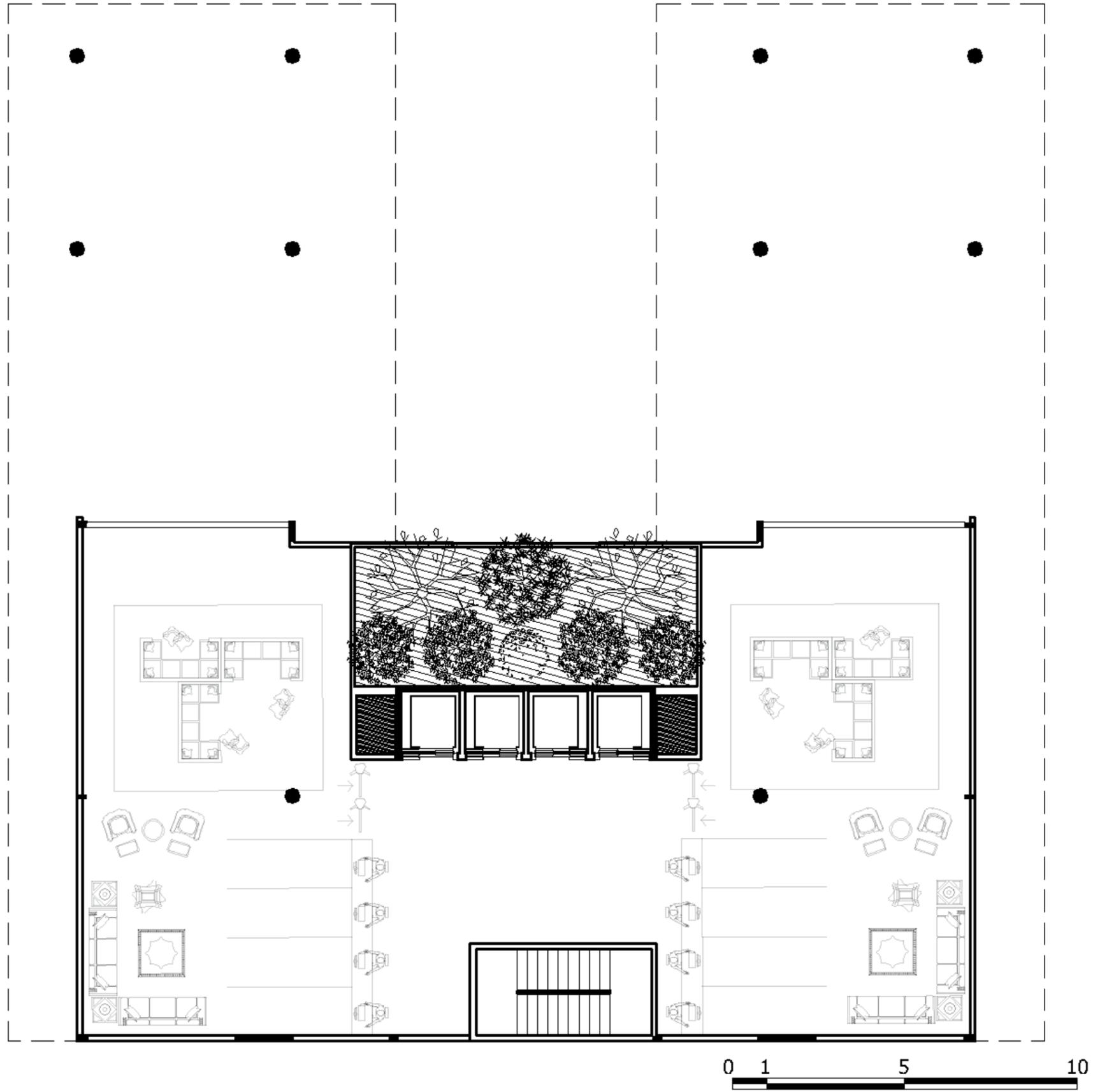
Cortes A e B Comercial



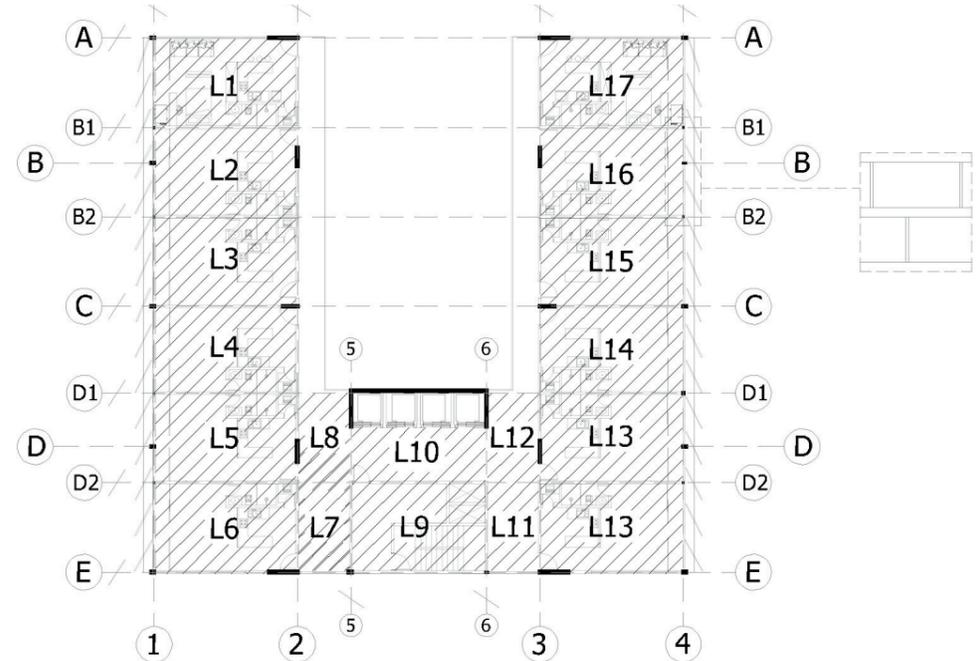
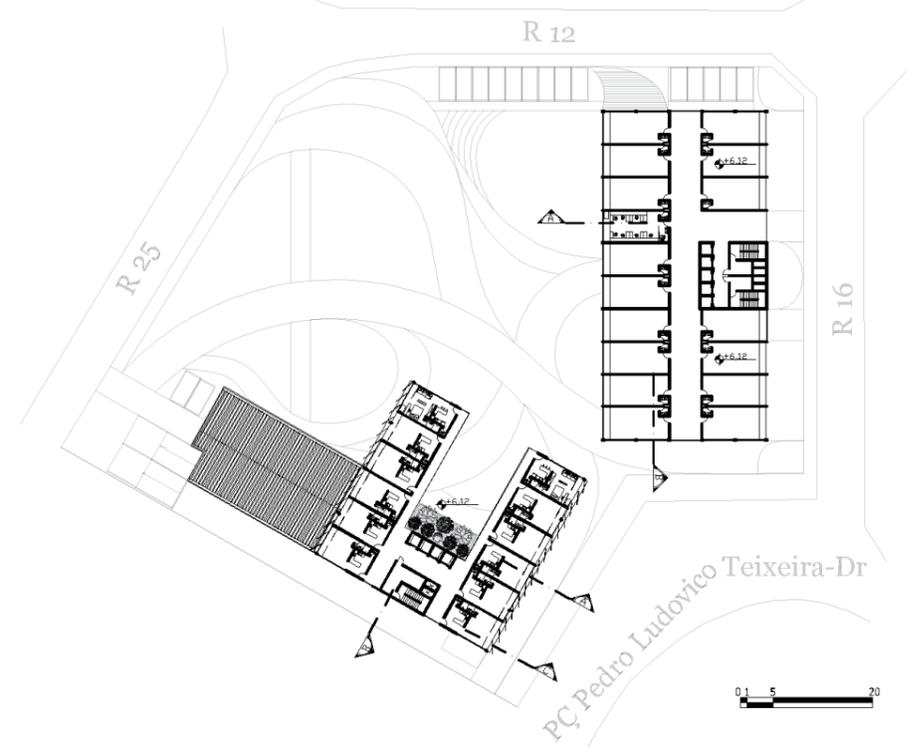
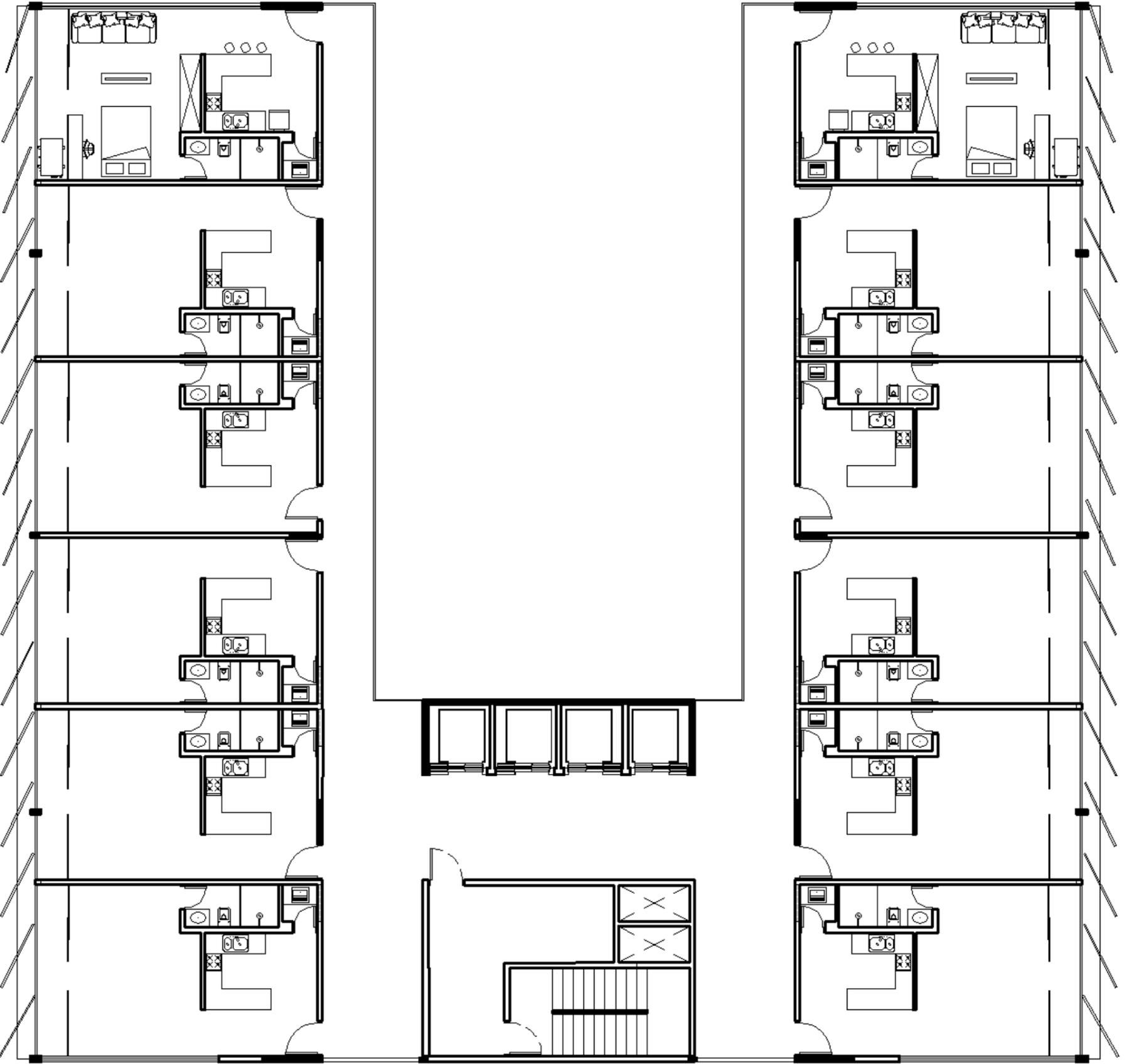
Planta Térreo Habitacional



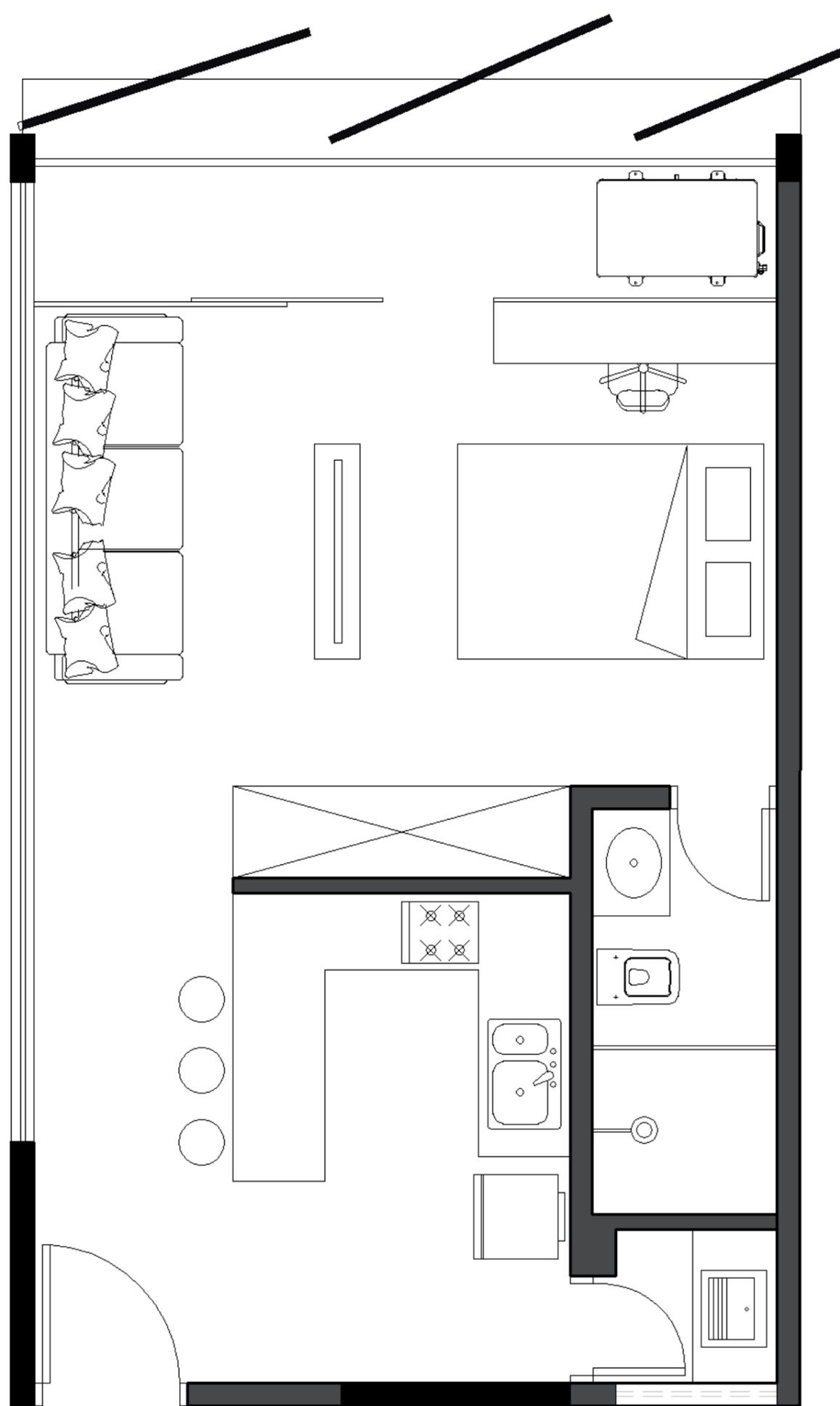
Planta Pé Direito Duplo Habitacional



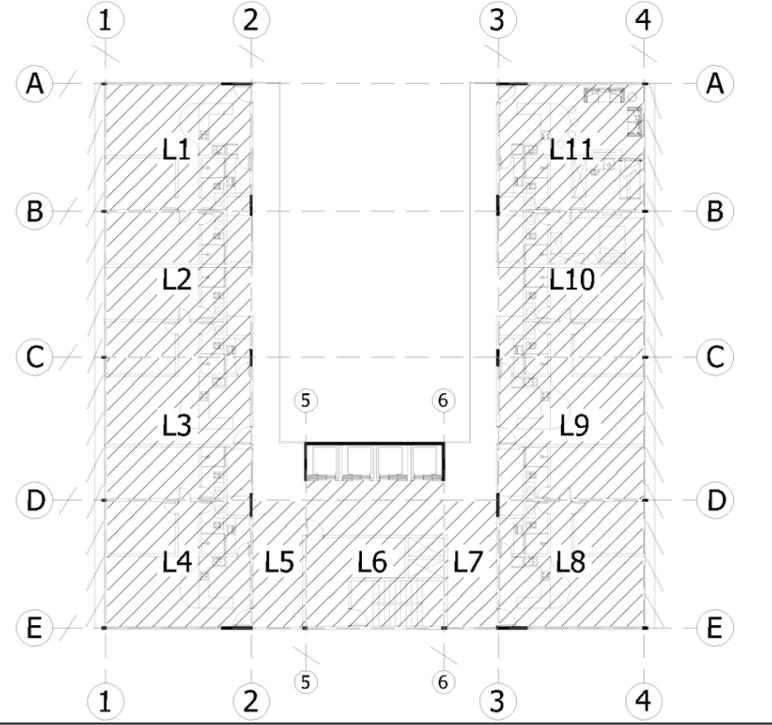
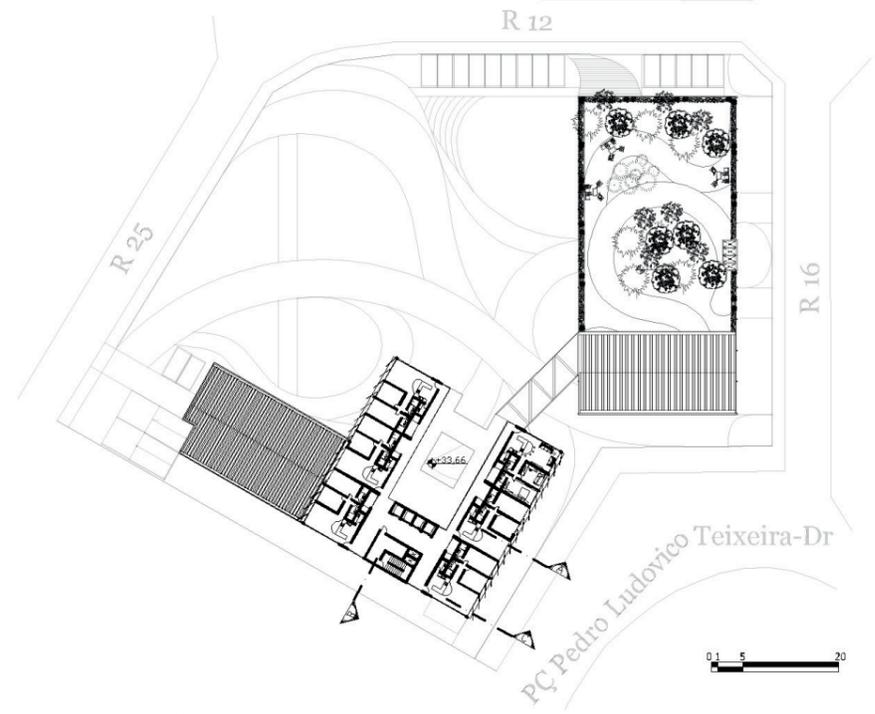
Planta Tipo 40m²



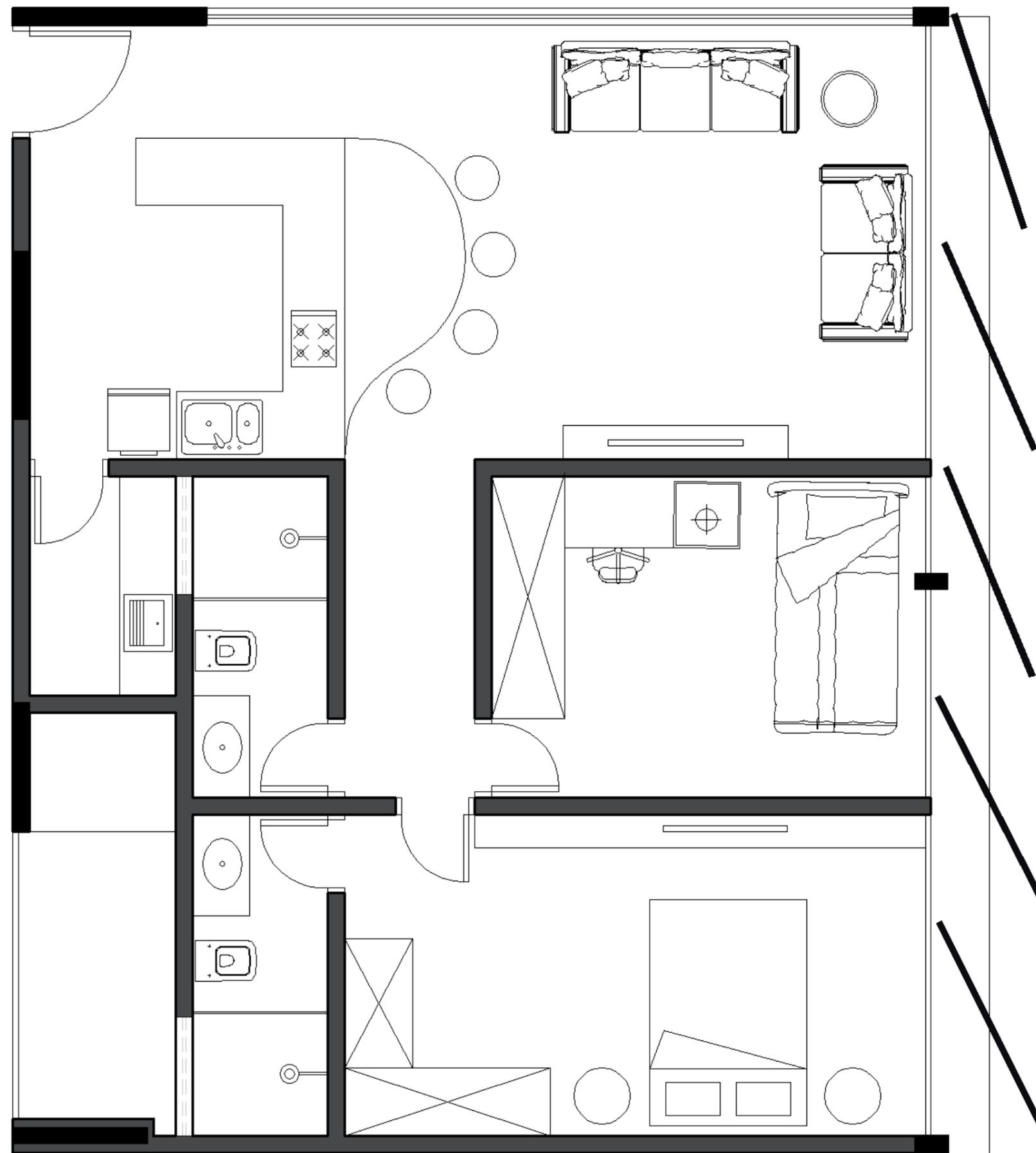
TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO (40, 80 E 120M ²)	
Apartamento	40m ²
Média de habitantes por unidade	2 habitantes
Número de unidades	12 AP/PAV. x 8 PAV
Total de habitantes	192 habitantes



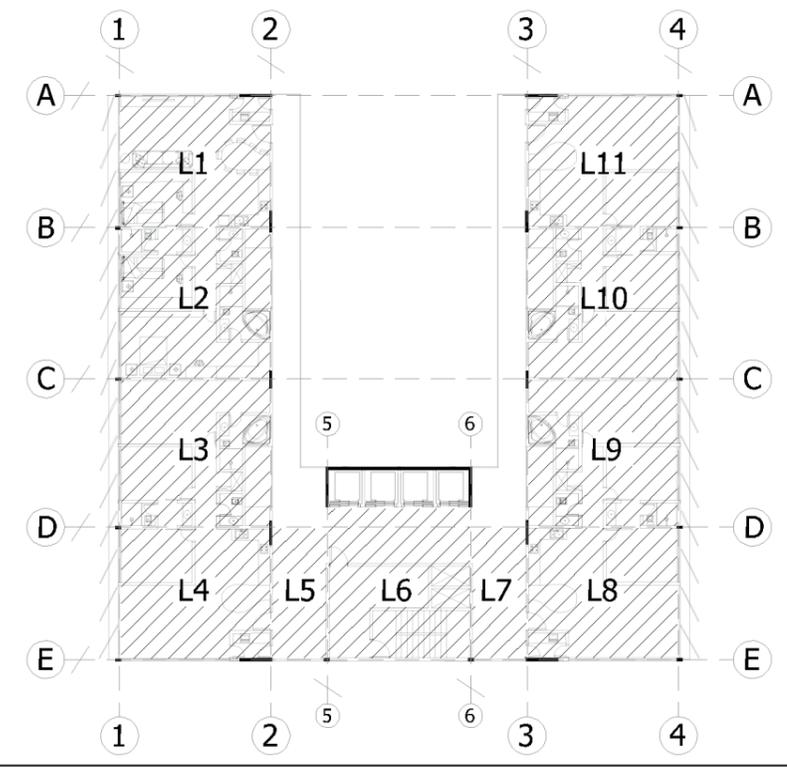
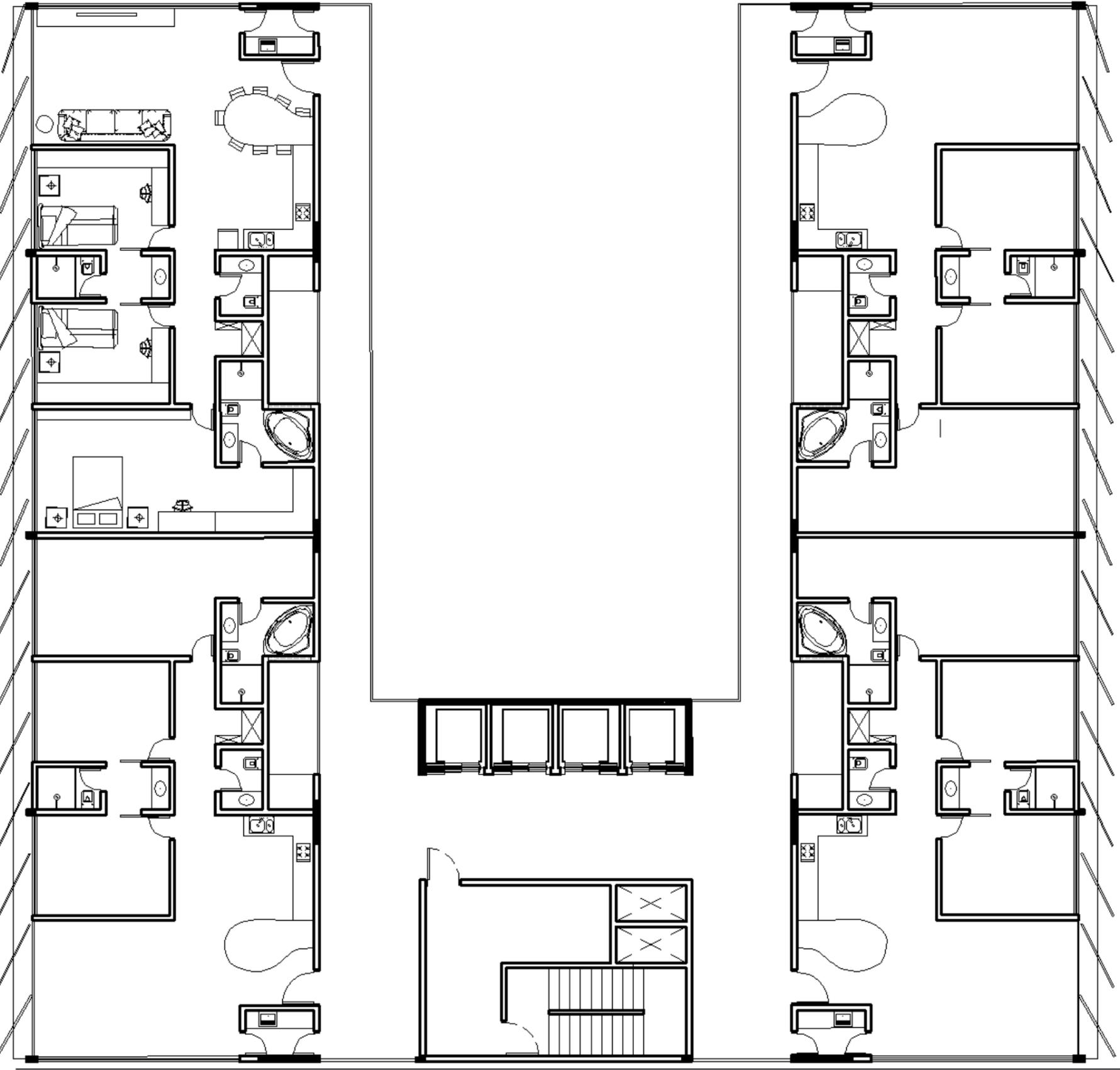
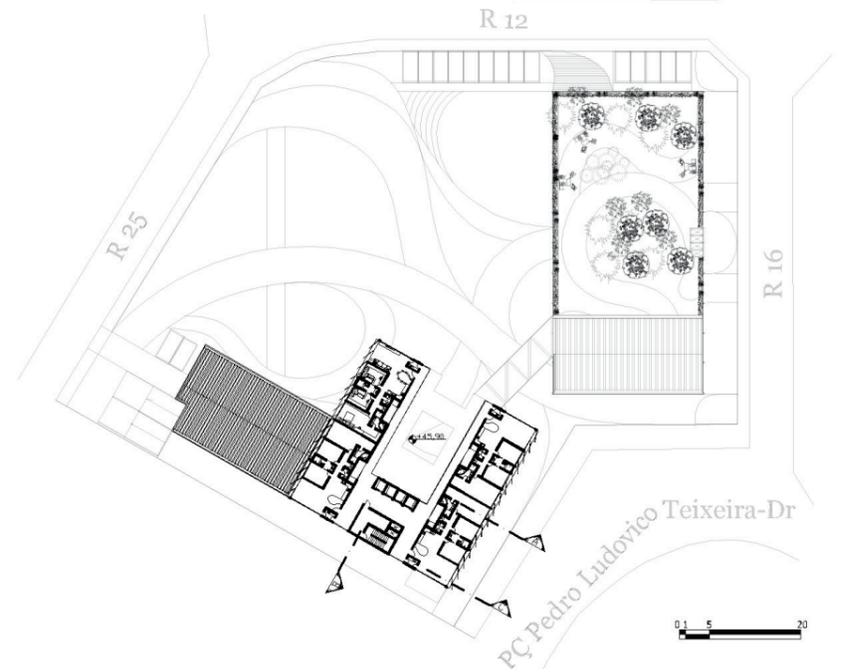
Planta Tipo 80m²



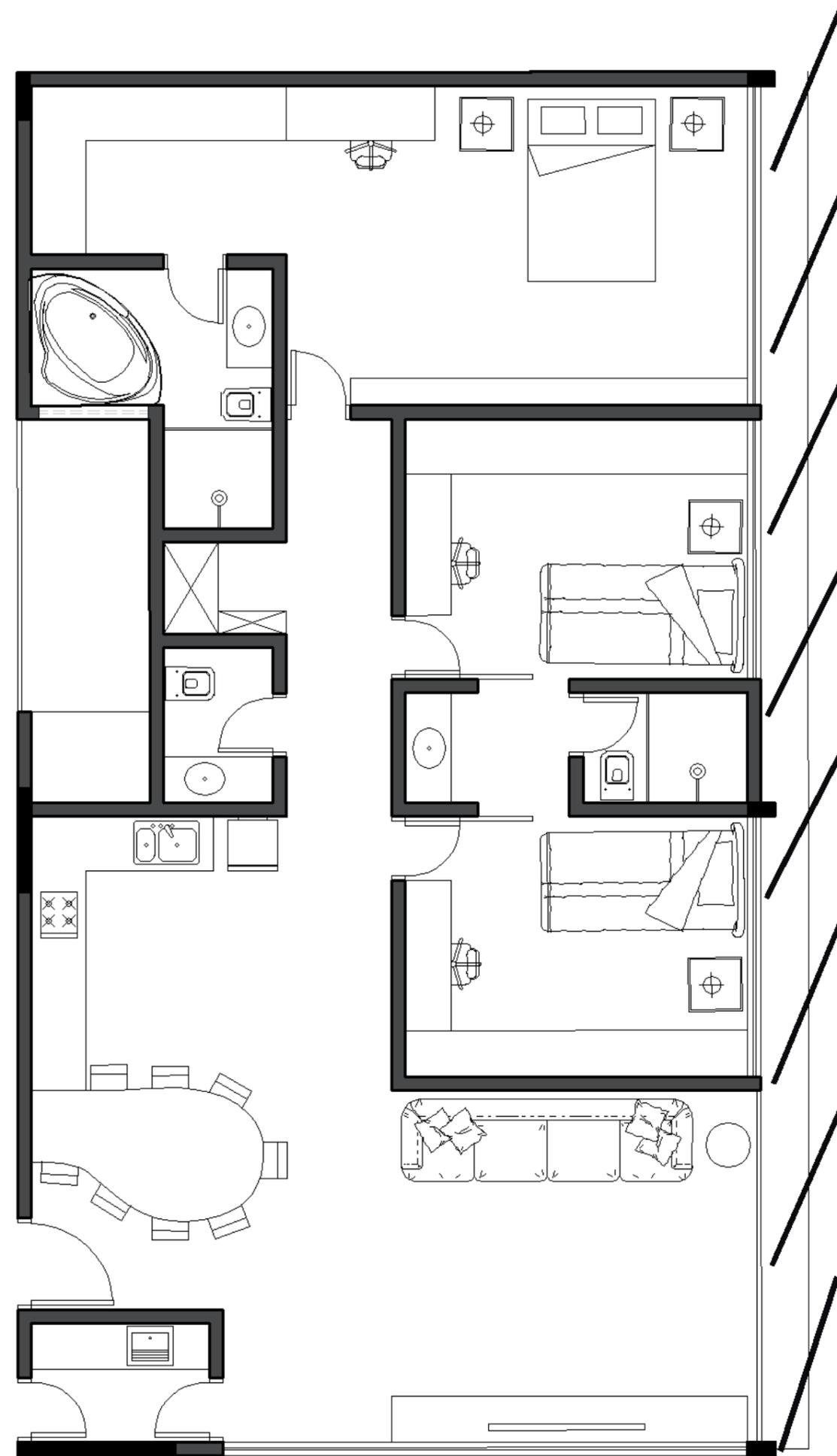
TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO (40, 80 E 120M ²)	
Apartamento	80m ²
Média de habitantes por unidade	3 a 4 habitantes
Número de unidades	6 AP/PAV. x 4 PAV
Total de habitantes	72 a 96 habitantes



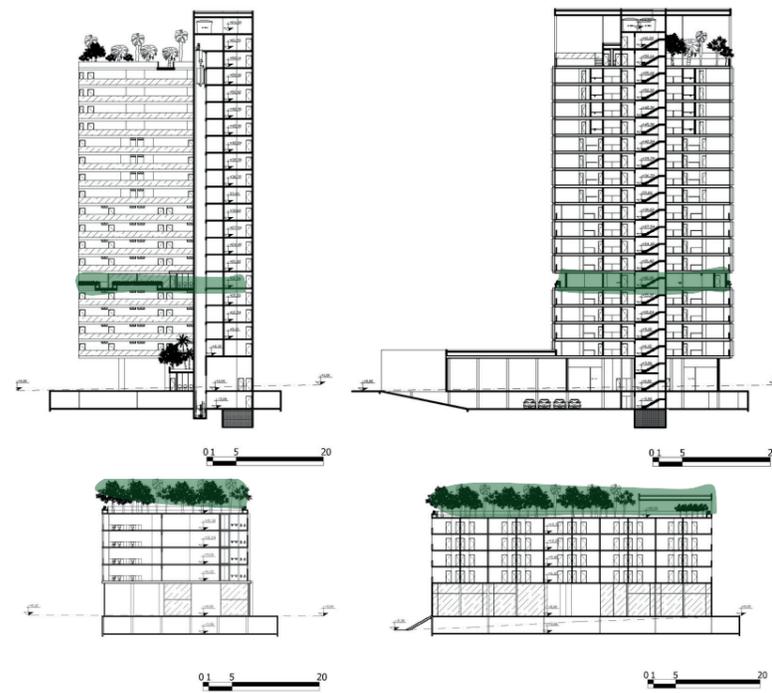
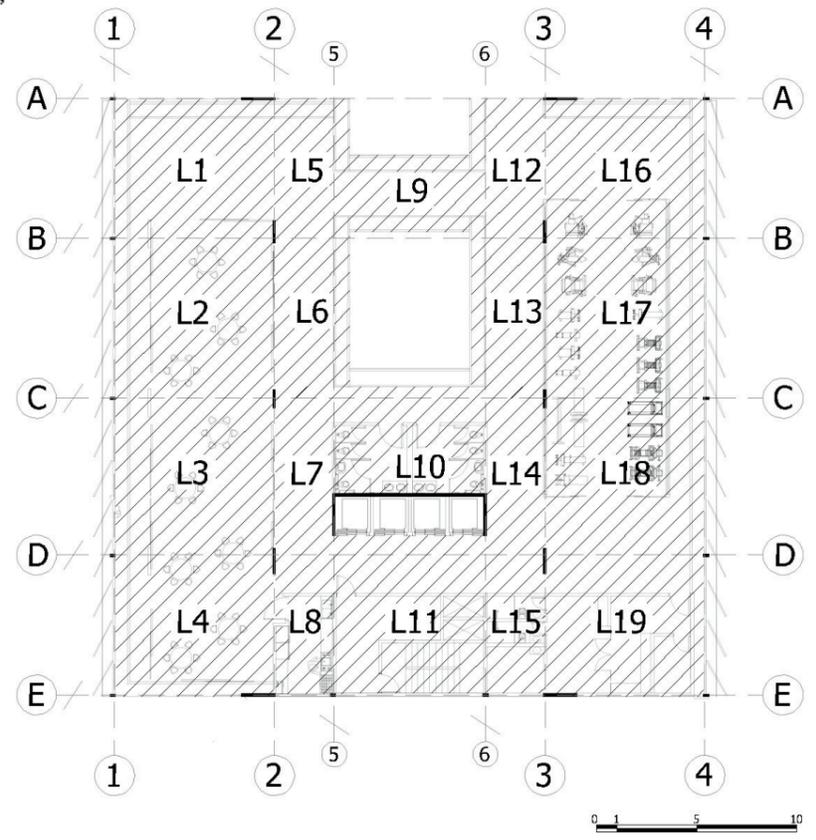
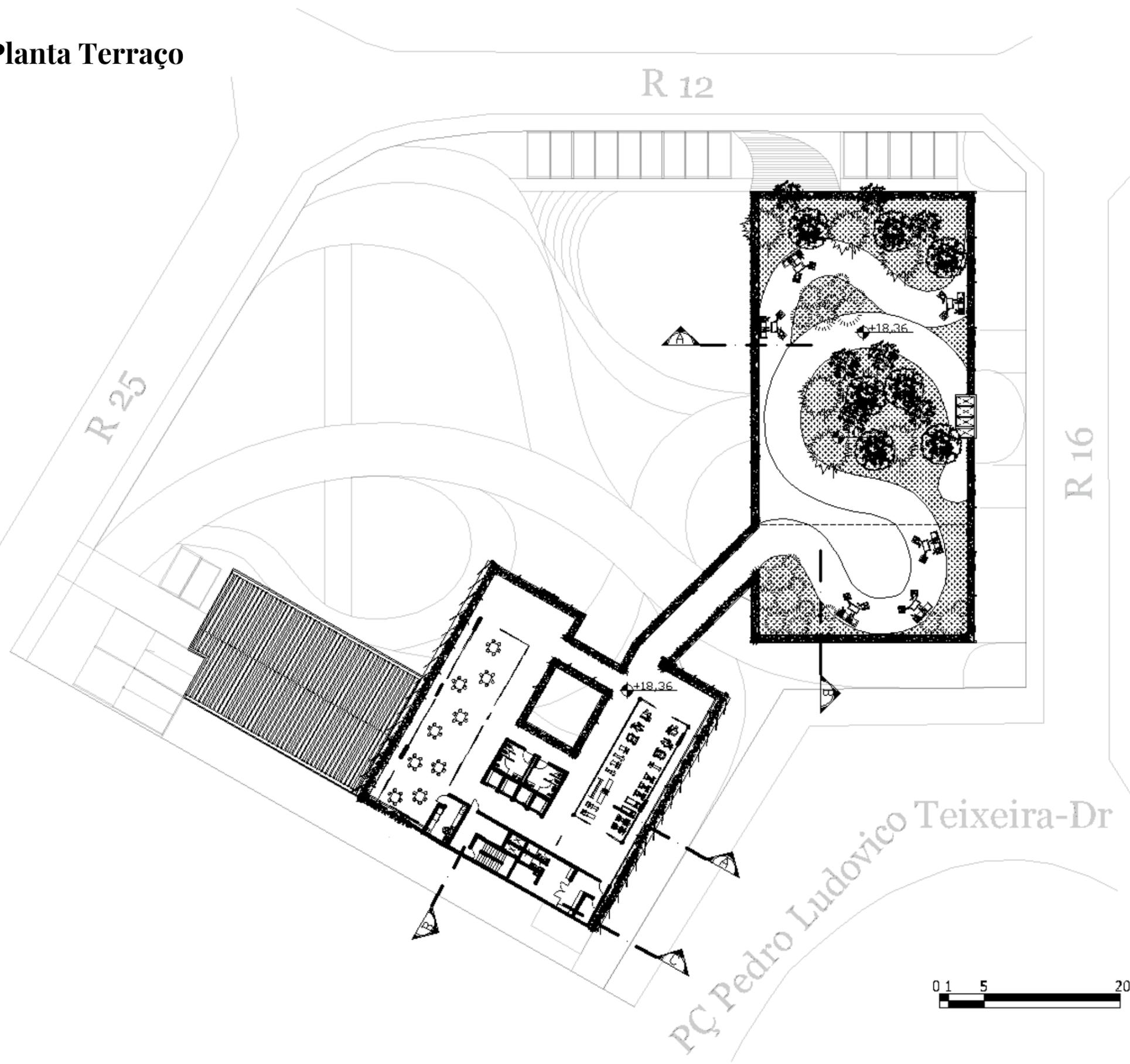
Planta Tipo 120m²



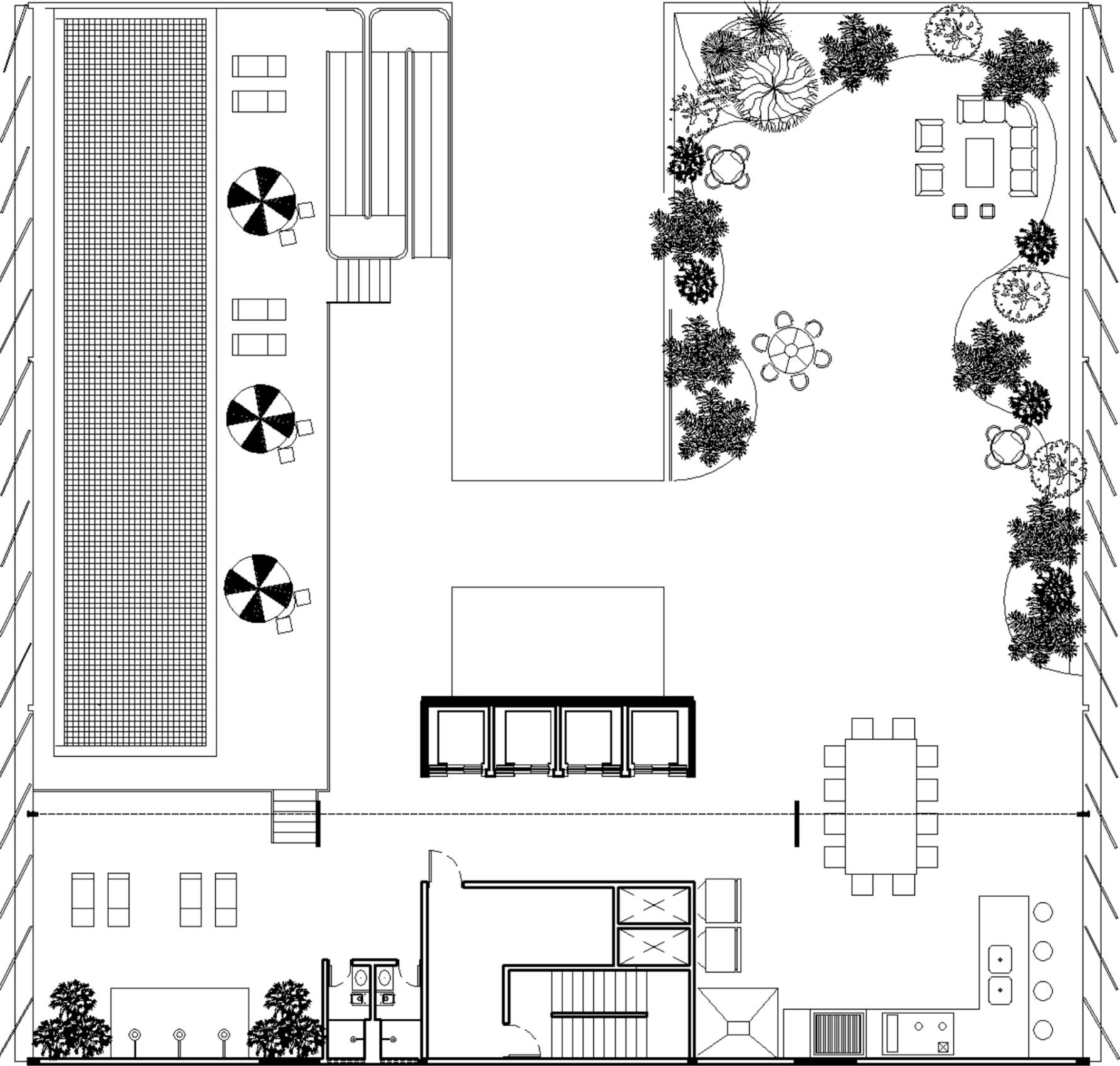
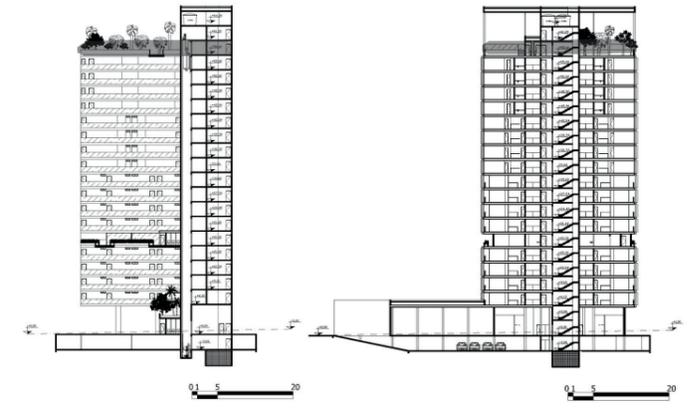
TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO (40, 80 E 120M ²)	
Apartamento	120m ²
Média de habitantes por unidade	4 a 6 habitantes
Número de unidades	2 AP/PAV. x 4 PAV
Total de habitantes	32 a 48 habitantes



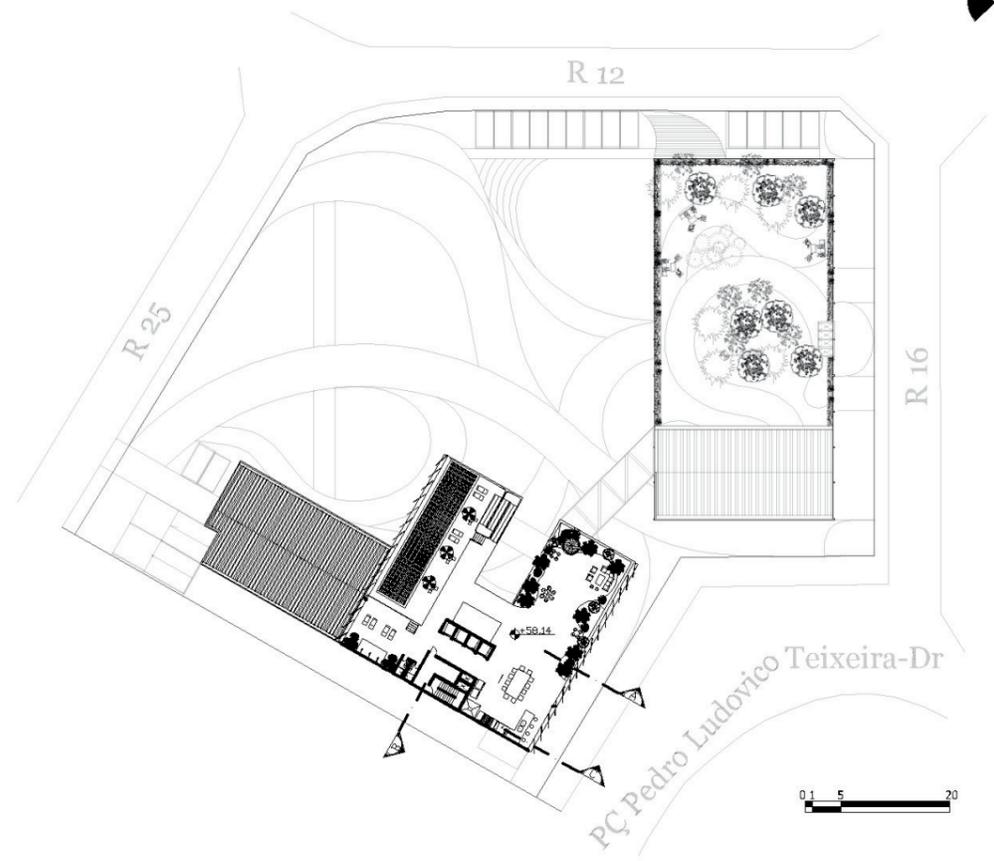
Planta Terraço



Planta Lazer

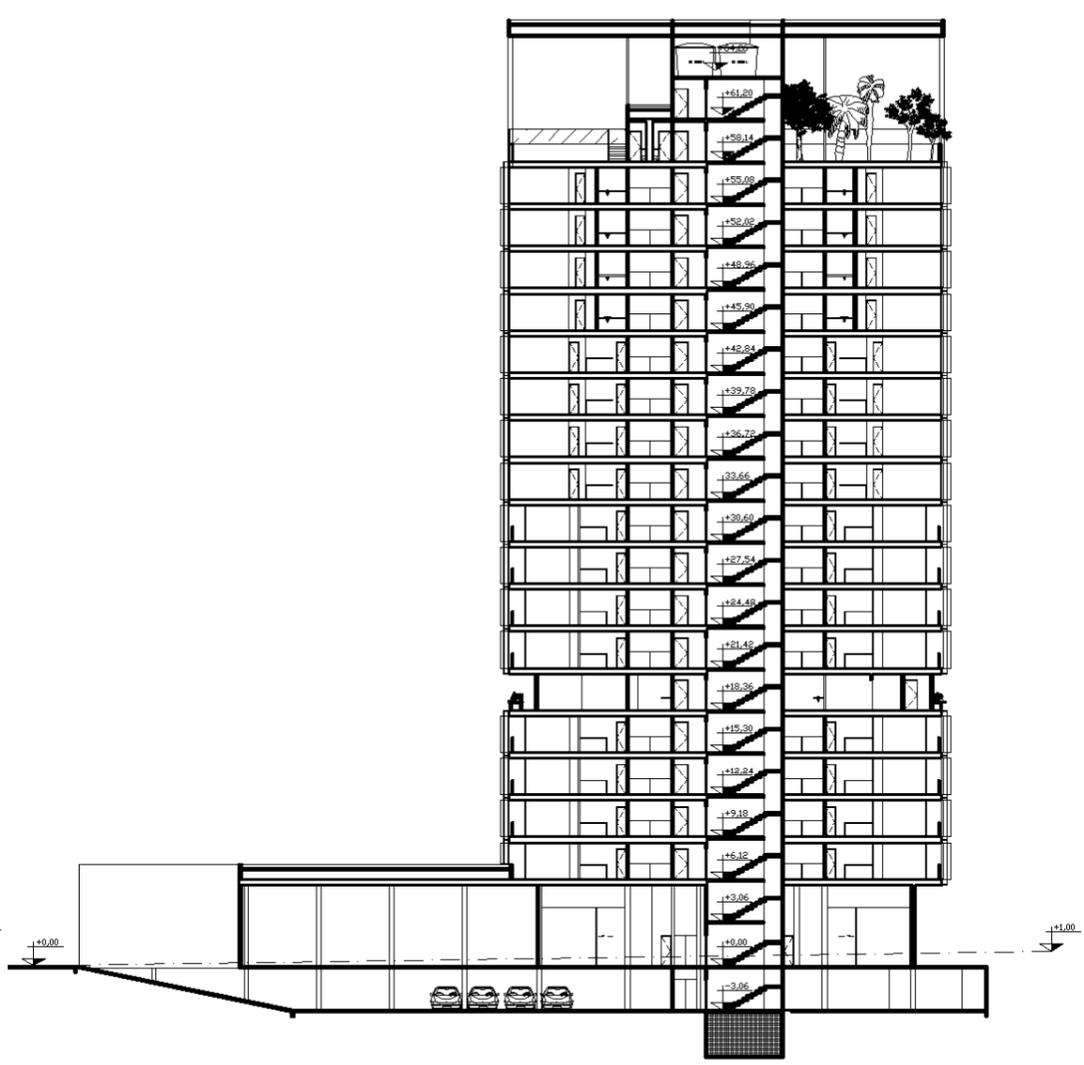
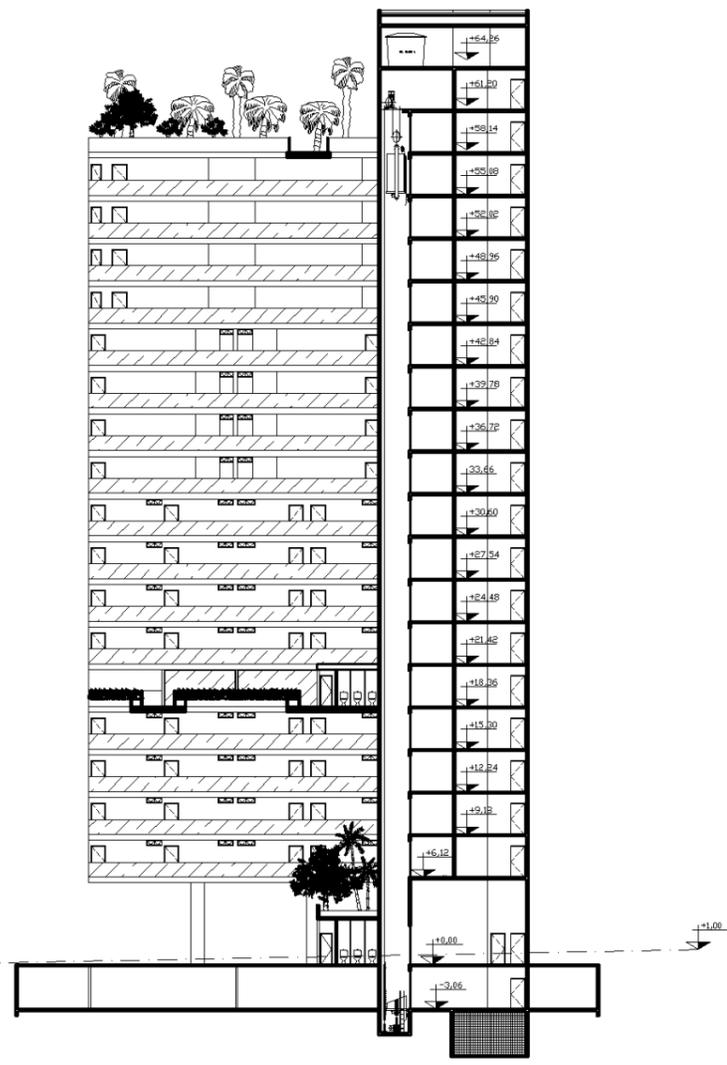
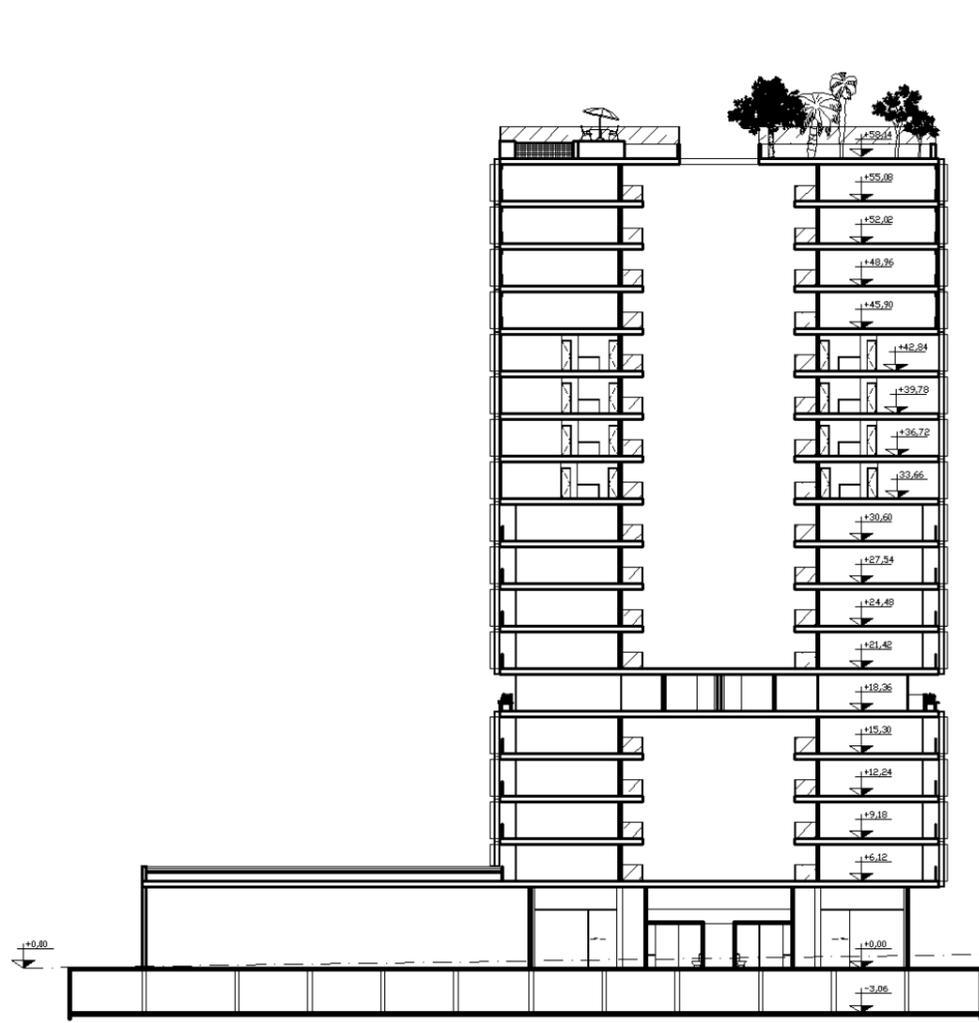


O Projeto



Planta Casa de Máquinas / Caixa d'água / Cobertura







Perspectivas



Fachadas

O Projeto





Referências

GUERRA, Abílio. Quadra aberta. Uma tipologia urbana rara em São Paulo. *Projetos*, São Paulo, ano 11, n. 124.01, Vitruvius, abr. 2011 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/11.124/3819>>.

MORA PEREIRA CAIXETA, E. M.; DE MENDONÇA, D. M.; MOREIRA, L. M. P. da S.; DEL CASTILLO, J. M. M.; ALVES, D. R. GOIÂNIA, CIDADE NOVA, PATRIMÔNIO RECENTE: a arquitetura residencial como elemento da paisagem do núcleo Pioneiro. *Revista Jatobá, Goiânia*, v. 1, 2022. DOI: 10.54686/revjat.v1i.61275. Disponível em: <<https://revistas.ufg.br/revjat/article/view/61275>>.

FERREIRA, Rosária Ono. O contexto urbano e os novos desafios habitacionais. *Vitruvius Arquitectos*, São Paulo, v. 97, 2009. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/ler/arquivo/09/136>>.

TRANSFORMAÇÃO urbana: conheça o projeto Centraliza Goiânia e seus impactos no centro da cidade. Blog R Diniz. Disponível em: <<https://rdiniz.com/blog-rd/transformacao-urbana-conheca-o-projeto-centraliza-goiania-e-seus-impactos-no-centro-da-cidade/>>.

VIVA o centro de Goiânia: Centraliza ganha apoio e sugestões de moradores da região. *Curta Mais*. Disponível em: <<https://curtamais.com.br/goiania/viva-o-centro-de-goian-centraliza-ganha-apo-e-sugestoes-de-moradore-da-regiao/>>.

GOIÂNIA ganha nova feira especial na Rua do Lazer do centro. *Curta Mais*. Disponível em: <<https://curtamais.com.br/g/goiania-ga-nova-feira-especial-na-rua-fazer-lazer-fazer-centro/>>.

CONJUNTO Habitacional do Jardim Edite / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos. *ArchDaily*. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>>.

PROGRAMA Centraliza benefícios para novos investimentos no centro de Goiânia. *Ó Hoje*. Disponível em: <<https://ohoje.com/noticia/cidades/n/1155/t/programa-central-trara-incentivos-para-novos-em-nao-centro-de-goiania/>>.

RANDOLPH, J. Políticas públicas patrimoniais: o tombamento Art Déco em Goiânia (GO).

IPHAN. Arquitetura Art Déco em Goiânia. Disponível em: <<https://www.gov.br/ip>>.

DAHER, T. O projeto original de Goiânia. *Revista UFG*, Disponível em: <<https://rev.ufg.br/revisitar/artigo/visualizar/48233>>.

Goiânia: Setor Central. Goiás de Norte a Sul. Disponível em: <https://goiasdenorteesul.com.br/programa_goiania--st-central_58#:~:text=O%20Setor%20Central%20ou%20Centro,menor%20do%20que%20%C3%A9%20hoje>.

ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS. Edifício Marcos Lopes. Disponível em: <https://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-marcos-lopes/?doing_wp_cron=1730218367.1085209846496582031250>.