



CADERNO TEÓRICO

Quadra Aberta

RE
CIUDAD

28-31
MAYO
2015

ENGLULA
PUEBLA
MEX

II CONGRESO
INTERNACIONAL
DE PEATONES

CIUDADES HUMANAS PASO A PASO

HUMAN CITIES. STEP BY STEP

Liga
Peatonal
2015

DANIELLY BALDESSINI

QUADRA ABERTA COMO ESTRATÉGIA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE GOIÂNIA

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Escola Politécnica e de Artes.

Orientadora: Prof. Camilla Pompeo de Camargo e Silva

GOIÂNIA
2025



Liga Peatonal
2015

“As cidades têm a capacidade de proporcionar algo para todos, apenas porque, e somente quando, são criadas por todos.”
(Jacos, 2011)

SUMÁRIO

<u>INTRODUÇÃO</u>	06
<u>RESUMO</u>	07
<u>ABSTRACT</u>	07
<u>TEMÁTICA</u>	08
<u>TEMA</u>	08
<u>ESTUDO DE CASO</u>	13
<u>LUGAR</u>	16
<u>PROGRAMA</u>	24
<u>VOLUMETRIA FINAL</u>	29

INTRODUÇÃO

Os centros urbanos, no Brasil e no exterior, têm enfrentado processos de esvaziamento populacional e funcional que resultam na queda de vitalidade, na redução da diversidade de usos e na diminuição da presença de moradores. Em muitas cidades, a concentração de atividades apenas no período comercial gera espaços pouco dinâmicos à noite e nos fins de semana, o que fragiliza a vida urbana e compromete a capacidade dos centros de se manterem ativos, seguros e integrados ao cotidiano das pessoas.

Em Goiânia, esse cenário também se manifesta. O Setor Central apresenta diminuição de moradores, subutilização de imóveis e baixa permanência diária, refletindo um processo contínuo de enfraquecimento urbano. Como consequência, a vitalidade do centro permanece restrita a horários específicos, dificultando a convivência, a circulação de pedestres por insegurança e o uso contínuo dos espaços públicos.

Diante desse contexto, este trabalho propõe a requalificação de uma quadra, no Setor Central de Goiânia, utilizando a estratégia de quadra aberta como resposta às fragilidades identificadas. A proposta parte da necessidade de ampliar a permeabilidade física, estimular a copresença e favorecer uma dinâmica mais multifuncional, capaz de promover permanência e aproximar diferentes atividades urbanas.

A estratégia de quadra aberta apresenta-se como instrumento para reorganizar fluxos, integrar usos e qualificar o espaço público, criando conexões mais eficientes entre a quadra, seu entorno e as dinâmicas cotidianas do centro. O objetivo é fortalecer a vida urbana, aproximar moradia, comércio e serviços e reinserir a quadra na lógica contemporânea de convivência e diversidade.

RESUMO

O trabalho propõe a requalificação de uma quadra do Setor Central de Goiânia por meio do modelo de quadra aberta, como estratégia para enfrentar o esvaziamento funcional e a baixa vitalidade urbana do centro. A partir de diagnóstico multiescalar e de referências, a proposta integra usos mistos, permeabilidade e qualificação do espaço público, visando ampliar a permanência, estimular a copresença e reinserir o centro na dinâmica cotidiana da cidade.

Palavras-chave: Requalificação urbana; quadra aberta; centro de Goiânia; Requalificação do centro.

ABSTRACT

This work proposes the requalification of Block 55 in the Central Sector of Goiânia through the open-block model as a strategy to address functional decline and low urban vitality in the city center. Based on a multiscalar diagnostic approach and on references, the proposal integrates mixed uses, urban permeability, and the qualification of public spaces. The aim is to enhance permanence, stimulate co-presence, and reintegrate the city center into contemporary everyday dynamics.

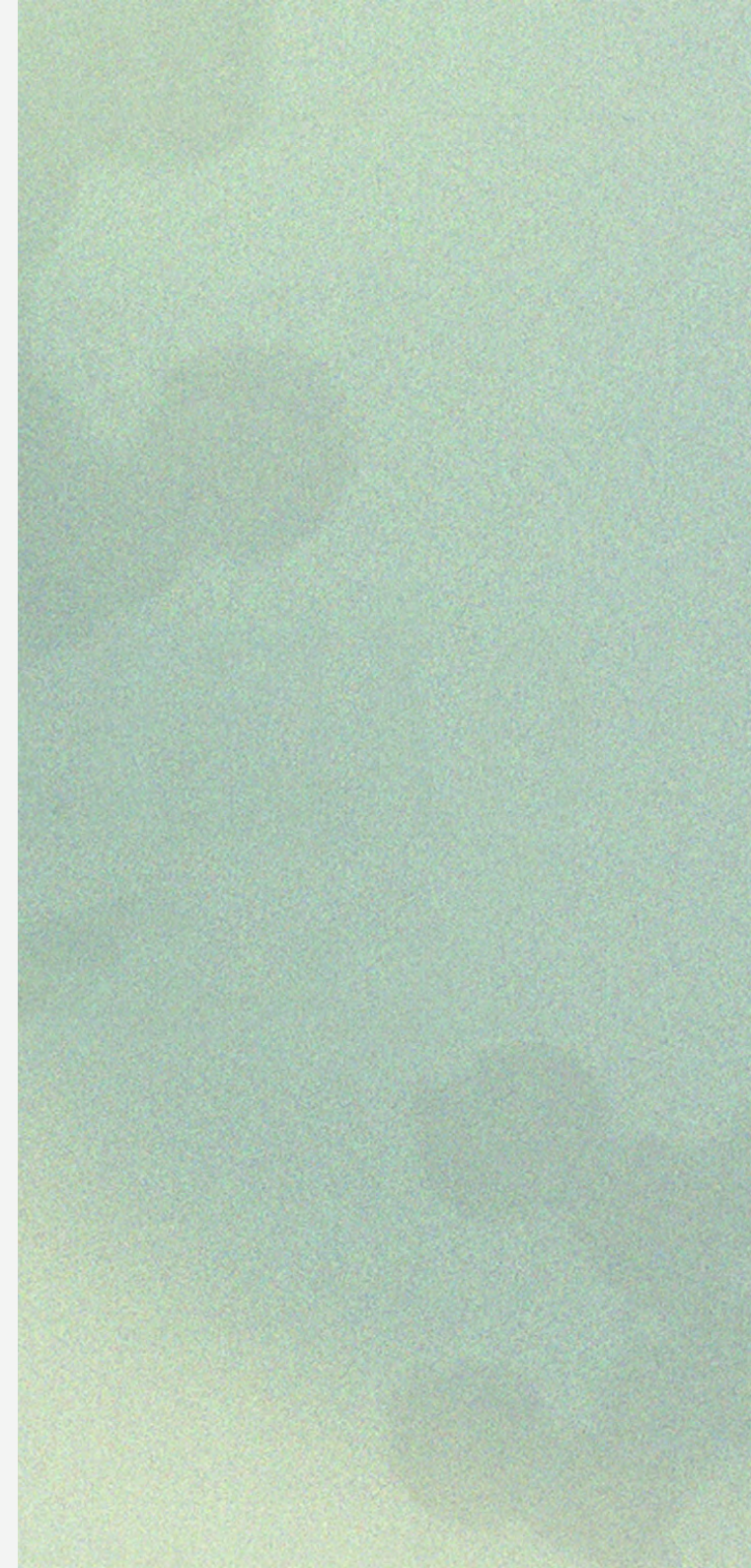
Keywords: Urban requalification; open block; Goiânia city center; central area renewal.

TEMÁTICA

REQUALIFICAÇÃO URBANA, HABITAÇÃO E ESPAÇO MULTIFUNCIONAL

TEMA

QUADRA ABERTA COMO ESTRATÉGIA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE GOIÂNIA



A requalificação urbana é compreendida como um processo de transformação estrutural que visa recuperar áreas consolidadas, restabelecendo sua função social e sua integração à dinâmica cotidiana da cidade. No contexto brasileiro, o conceito fundamenta-se no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que define diretrizes para o uso socialmente justo, ambientalmente equilibrado e acessível do território urbano. A requalificação envolve intervenções que ultrapassam melhorias cosméticas, incluindo reorganização funcional, redesenho de espaços públicos, adequação da mobilidade e reintrodução de usos compatíveis com a vida urbana contemporânea.

A literatura clássica oferece bases essenciais para compreender a vitalidade das áreas centrais. Jane Jacobs (2011) enfatiza que a diversidade de usos — articulando moradia, comércio, serviços e espaços públicos — é condição fundamental para a segurança, a permanência e o dinamismo urbano. Complementarmente, Jan Gehl (2013) destaca a importância da escala humana, da caminhabilidade e das oportunidades de encontro como chave para cidades vivas e acessíveis, estruturadas por usos que estimulem apropriação contínua do espaço público.

No plano internacional, a Carta de Leipzig (2007; 2020) reforça a necessidade de cidades compactas, conectadas e inclusivas, orientadas por políticas de requalificação que fortaleçam centralidades e promovam uso eficiente da infraestrutura existente. Essas diretrizes convergem para a noção de que centros urbanos requerem intervenções capazes de ampliar diversidade funcional, qualidade ambiental e mobilidade sustentável.

Nesse contexto, a habitação emerge como elemento estruturador da vida urbana, garantindo presença cotidiana, ativando serviços de proximidade e reduzindo deslocamentos. A multifuncionalidade, por sua vez, integra habitação, trabalho, cultura, lazer e comércio em um único conjunto, criando ambientes urbanos mais eficientes e dinâmicos, alinhados a modelos contemporâneos de reocupação de áreas centrais.

A quadra aberta consolida-se como estratégia capaz de responder às demandas atuais de permeabilidade e integração espacial. Diferentemente da quadra tradicional, introduz percursos públicos, áreas verdes, térreos ativos e espaços compartilhados, aproximando edifícios e calçadas. Essa tipologia expressa princípios defendidos por Jacobs e Gehl ao promover múltiplos caminhos, diversidade funcional e ampliação da experiência urbana.

Assim, a fundamentação teórica demonstra que a requalificação do centro urbano exige a combinação de quatro elementos centrais: (I) reorganização do tecido existente; (II) reintrodução da habitação; (III) multifuncionalidade articulada à mobilidade ativa; e (IV) modelos permeáveis, como a quadra aberta, capazes de gerar vitalidade, escala humana e diversidade de usos.

O Setor Central de Goiânia, concebido na década de 1930 como expressão da modernidade e como núcleo político, comercial e simbólico da nova capital, começou a perder sua centralidade já a partir dos anos 1950. Nesse período, a lógica de expansão urbana passou a privilegiar o loteamento periférico, conduzido em grande medida por interesses privados e por um planejamento fragmentado, que favoreceu a dispersão da cidade em vez de consolidar o núcleo original. Esse processo rompeu gradualmente a relação entre o centro e os novos bairros, que se desenvolviam sem articulação viária, funcional ou habitacional com a área central.

Nas décadas de 1960 e 1970, a implantação dos conjuntos habitacionais financiados pelo BNH intensificou o deslocamento populacional para as bordas urbanas. Como consequência, o centro deixou de ser um lugar de moradia e passou a concentrar sobretudo atividades administrativas, serviços e comércio, transformando-se em um espaço de uso predominantemente diurno, com vitalidade reduzida no período noturno (VILARINHO, 2018). A perda da função residencial se tornou um dos elementos centrais do processo de esvaziamento.

A década de 1980 marcou uma inflexão definitiva, com o surgimento de novas centralidades como Bueno, Marista e Jardim Goiás, impulsionadas pela instalação de shopping centers, edifícios corporativos e grandes equipamentos urbanos. Esses territórios passaram a absorver investimentos públicos e privados, atraindo moradores de maior renda e redefinindo o eixo de valorização imobiliária da cidade. Enquanto isso, o Setor Central acumulava infraestrutura subutilizada, edificações ociosas e uma dinâmica urbana cada vez mais limitada.

Esse percurso revela que o esvaziamento do Setor Central não resulta de um acontecimento isolado, mas de um processo histórico contínuo, marcado por decisões urbanísticas desarticuladas, pela lógica especulativa do mercado e pela ausência de políticas de permanência residencial e preservação do núcleo original. Assim, o centro que no início simbolizava unidade, diversidade e vida pública transformou-se em um território funcionalmente restrito, com vitalidade urbana comprometida. Reconhecer essa trajetória é essencial para justificar a urgência de estratégias de requalificação capazes de recuperar a função coletiva do centro, reinserir diversidade social e retomar seu papel estruturador na cidade contemporânea.



Diante desse quadro, sucessivas administrações municipais formularam propostas de intervenção. Algumas tiveram caráter mais abrangente, estruturando planos de revitalização; outras se limitaram a ações pontuais de ordenamento do comércio ou recuperação estética. Apesar de diferentes em escopo e ambição, todas compartilham o mesmo objetivo: enfrentar o processo de obsolescência do centro. No entanto, sua execução foi marcada por descontinuidades, parcialidades e limitações, razão pela qual se mostra necessário compreender criticamente esse histórico de iniciativas, apresentado a seguir em linha do tempo.

Nas últimas décadas, o centro de Goiânia foi alvo de mais de vinte propostas oficiais de requalificação. No entanto, conforme levantamento jornalístico recente, apenas três delas foram de fato implantadas: a Vila Cultural Cora Coralina, a requalificação do Centro Olímpico e a reforma da Praça Cívica. A maior parte das iniciativas ficou restrita ao discurso, à execução parcial ou a ações de pequena escala, como a revitalização da Rua do Lazer em 2019 ou a recuperação de apenas cinco edifícios no âmbito do Projeto Cara Limpa em 2008. Representantes de entidades como a Associação Comercial e Industrial de Goiânia e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás denunciam ainda a ausência de diálogo efetivo por parte do poder público. Esse histórico revela que a revitalização do centro, embora recorrentemente presente em planos de governo e campanhas eleitorais, tem sido marcada pela fragmentação, descontinuidade e baixa efetividade, mantendo os problemas estruturais do Setor Central.

Plano Goiânia 21	Projeto Cara Limpa – retirada dos ambulantes	Tombamento do traçado urbano	Associação Centro Vivo
Objetivo: estabelecer um plano de revitalização amplo para o Centro, dentro da perspectiva de planejamento estratégico da cidade.	Objetivo: reorganizar o comércio informal, retirando camelôs das ruas centrais e transferindo-os para shoppings populares.	Objetivo: preservar o desenho urbano original de Attilio Corrêa Lima, reconhecendo seu valor histórico.	Objetivo: articular sociedade civil, comerciantes e poder público para fortalecer o Centro como espaço de convivência e comércio.
1997	2001	2003	2004

Projeto Cara Limpa – fachadas	Revitalização da Praça Cívica	Vem pro Centro	Programa Reviva Goiânia / Reforma da Rua do Lazer	Projeto Centraliza
Objetivo: promover a recuperação visual e estética de fachadas no Centro.	Objetivo: recuperar o espaço simbólico mais importante da cidade, com ênfase em paisagismo e acessibilidade.	Objetivo: campanha de incentivo ao uso cultural e de lazer no Centro, com eventos e atividades temporárias.	Objetivo: qualificar um dos principais eixos culturais do Centro, a Rua do Lazer.	Objetivo: sistematizar um conjunto de propostas de requalificação abrangendo habitação, mobilidade, cultura, lazer e economia.
2008	2015	2018	2019	2023

Centros urbanos enfrentam perda de vitalidade, redução da presença residencial, espaços ociosos e circulação limitada, o que resulta em áreas pouco dinâmicas e com baixo uso ao longo do dia. Esses problemas estão diretamente ligados à falta de diversidade funcional e à baixa permeabilidade das quadras tradicionais, que concentram atividades apenas nas bordas voltadas para a rua.

A quadra aberta se justifica como estratégia de requalificação porque atua exatamente nesses pontos críticos. Ao permitir a abertura do interior da quadra, ela amplia a circulação de pedestres, cria novos espaços coletivos e ativa áreas antes subutilizadas. A permeabilidade aumenta conexões, melhora a acessibilidade e torna o ambiente mais atrativo para permanência.

Além disso, a quadra aberta facilita a implantação de usos mistos, favorecendo a combinação equilibrada de moradia, serviços, comércio e lazer. Essa integração estimula fluxo constante de pessoas, distribui atividades ao longo do dia e reforça o funcionamento contínuo do centro.

Assim, a quadra aberta é adotada por sua capacidade de solucionar de forma simultânea os principais problemas dos centros urbanos: pouca diversidade, baixa ocupação, falta de espaços públicos qualificados e circulação limitada. Trata-se de uma intervenção direta, funcional e capaz de recuperar a dinâmica urbana de forma integrada.

Os eixos centrais de atuação são:



Permeabilidade espacial

Garantir que a quadra não seja um “bloco fechado”, mas que tenha passagens, acessos e conexões com o entorno.

Possibilidade de circulação de pedestres por dentro da quadra, fortalecendo a integração com o espaço público.



Multifuncionalidade

Combinação de usos distintos (habitação, comércio, cultura, serviços, lazer).

Favorece vitalidade em diferentes horários do dia, reduzindo o esvaziamento noturno.



Diversidade tipológica e morfológica

Presença de edifícios de diferentes portes e programas, criando um tecido urbano variado.

Evita a monotonia e reforça a convivência de diferentes grupos sociais.



Integração com o espaço público

Áreas internas da quadra dialogam com praças, ruas e calçadas, ampliando a qualidade da vida coletiva.

Espaços de transição (galerias, pátios, jardins abertos) que criam continuidade entre o público e o privado.



Escala humana e acessibilidade

Dimensões que favorecem caminhabilidade, visibilidade e conforto do pedestre (GEHL, 2013).

Inclusão de rampas, mobiliário urbano, áreas sombreadas, equipamentos de apoio.



Sustentabilidade urbana

Reaproveitamento de edificações existentes, incentivo ao adensamento qualificado.

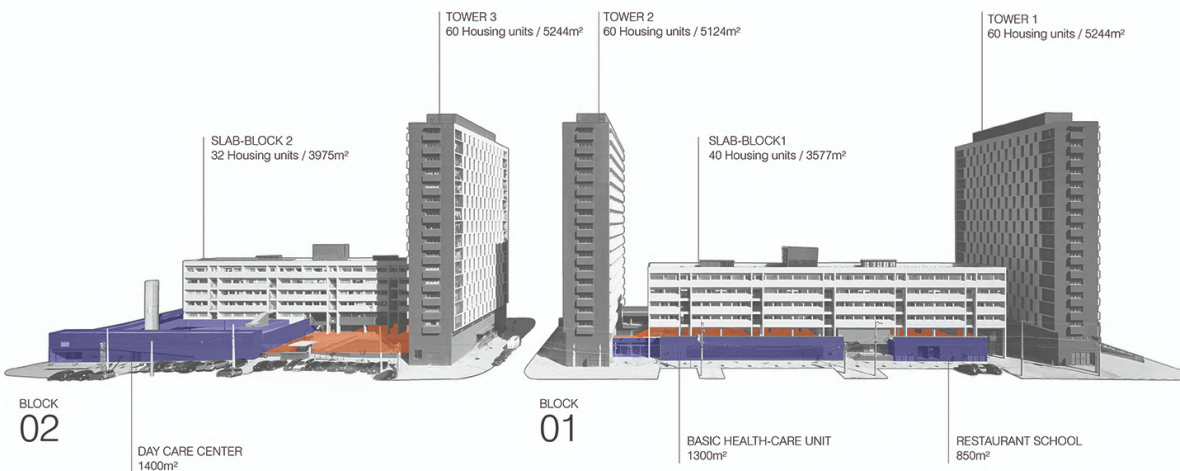
Priorização de mobilidade ativa (a pé, bicicleta) e espaços verdes integrados.

CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE – MMBB ARQUITETOS

Arquitetos: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos

Área: 25714 m² | Ano: 2010

Localização: São Paulo



O Conjunto Habitacional Jardim Edite demonstra como uma quadra pode integrar habitação, comércio e serviços em térreo permeável, fortalecendo a vitalidade urbana. A referência contribuiu ao TCC por confirmar a eficácia da mistura de usos, da permeabilidade e da ativação do térreo como estratégias de requalificação de áreas centrais.

L'ILLA DIAGONAL

Arquitetos: Rafael Moneo e Manuel de Solà-Morales.

Área: ~105.000 m² | Ano: 2010

Localização: Barcelona



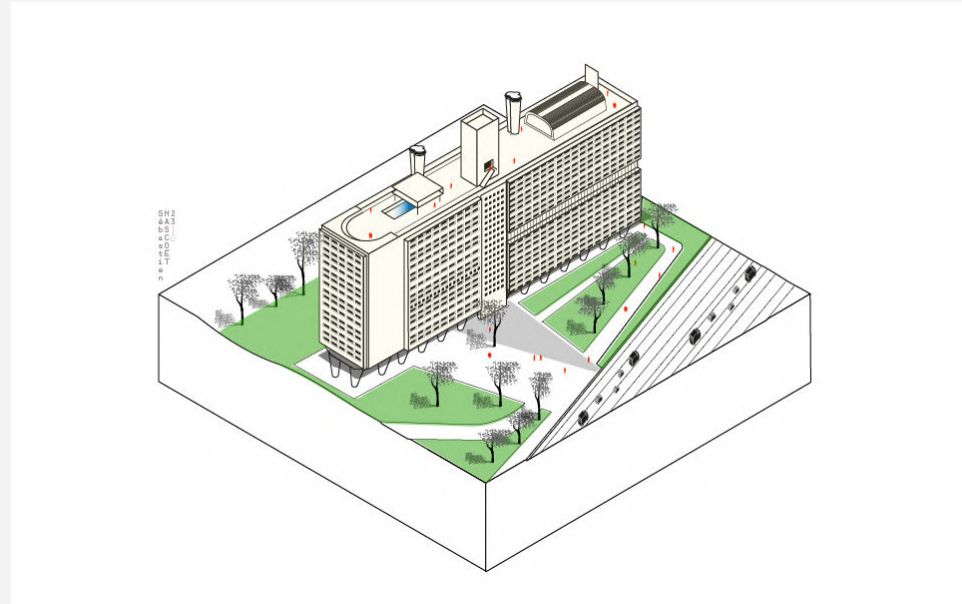
O L'Illa Diagonal, em Barcelona, é um grande conjunto multifuncional implantado em quadra aberta, combinando comércio, serviços, hotel, escritórios e espaços públicos contínuos. O projeto reorganiza a quadra a partir de percursos internos, calçadas ampliadas e integração direta com a malha urbana, reforçando a circulação de pedestres e a vitalidade cotidiana.

UNITÉ D' HABITATION – LE COURBUSIER

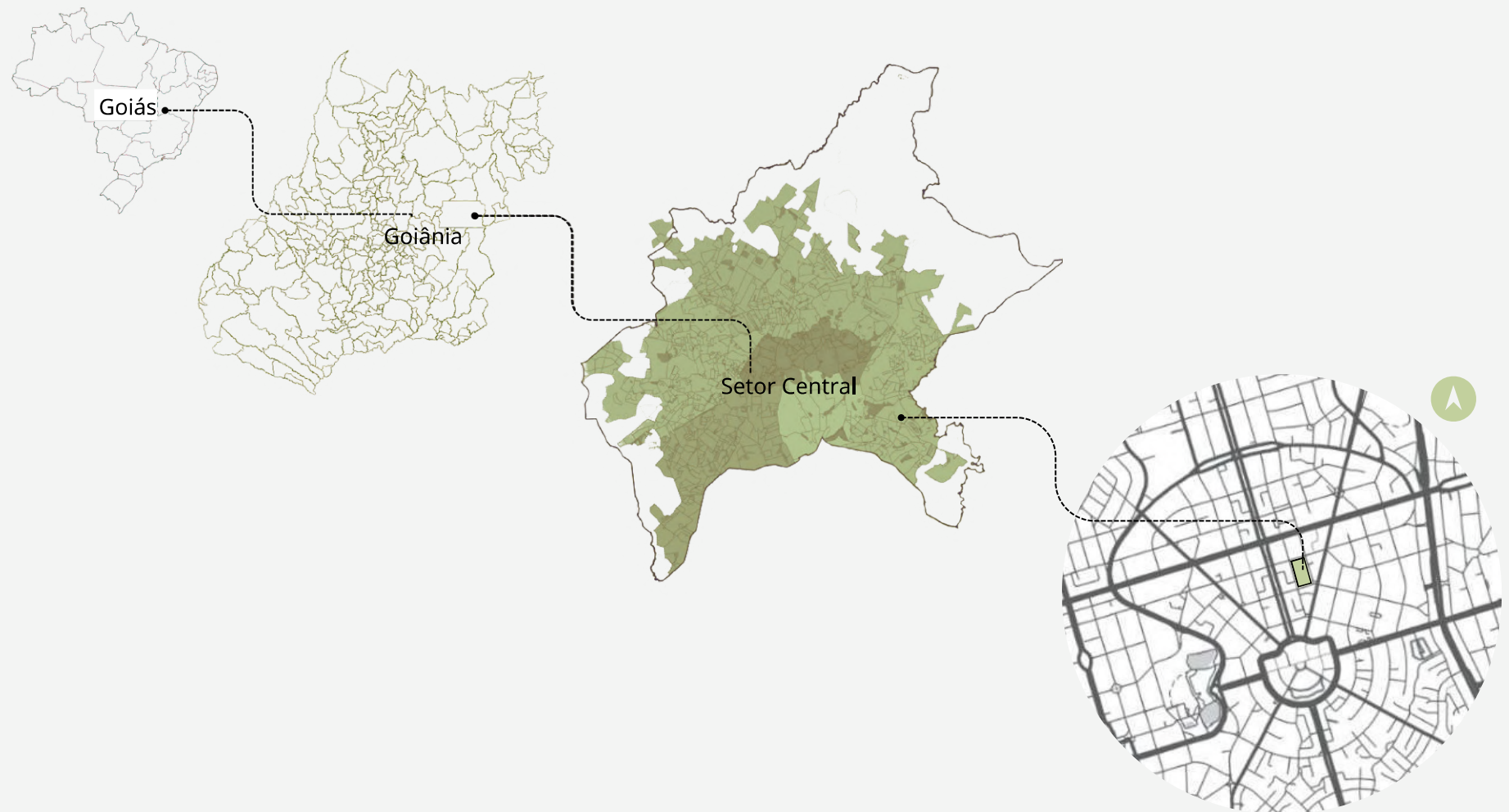
Arquitetos: Le Corbusier

Área: 17.500 m² | Ano: 1952

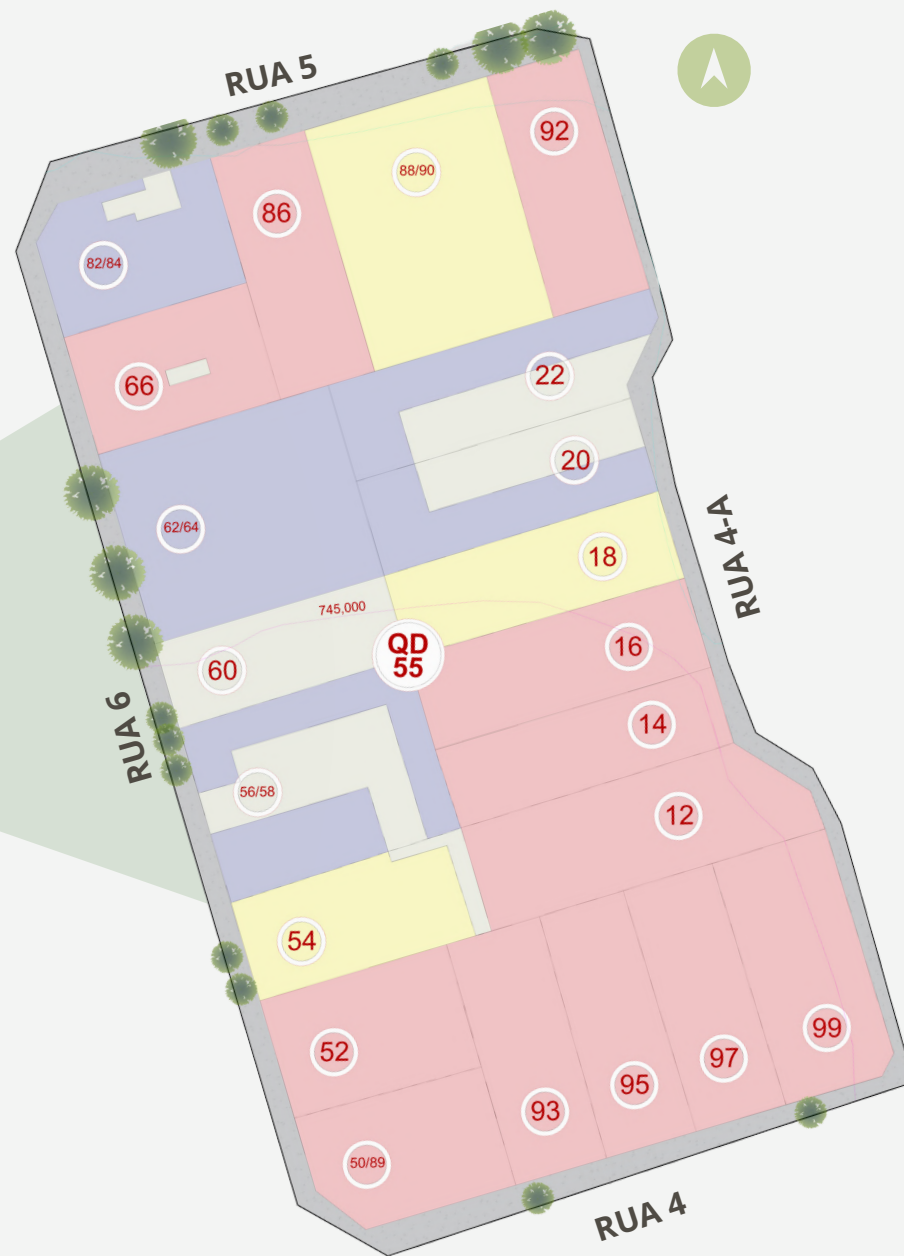
Localização: Marsella



A Unité d'Habitation, de Le Corbusier, é um marco da habitação coletiva moderna, organizada como um “bloco multifuncional” que reúne unidades habitacionais padronizadas, circulação interna eficiente, áreas de convivência, comércio, equipamentos comunitários e cobertura ativa. O edifício integra diferentes usos em uma única estrutura, funcionando como uma pequena cidade vertical.

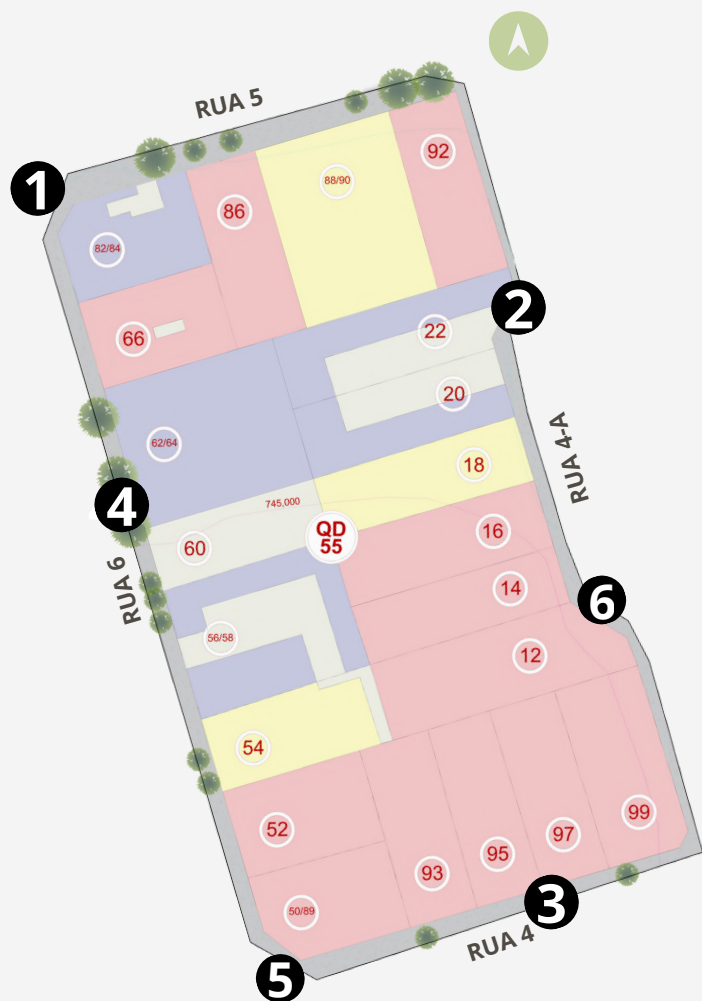


A área de intervenção situa-se no Setor Central, na quadra de número 55 que apresenta espaços subutilizados, baixa permeabilidade e pouca integração com o entorno imediato. A presença de áreas internas ociosas e de usos pouco ativos evidencia a necessidade de reorganização espacial. A localização em um ponto estratégico do centro torna essa quadra adequada para receber uma proposta de transformação em quadra aberta, permitindo ativar seus vazios, ampliar conexões para pedestres e fortalecer sua relação com as vias e equipamentos ao redor.

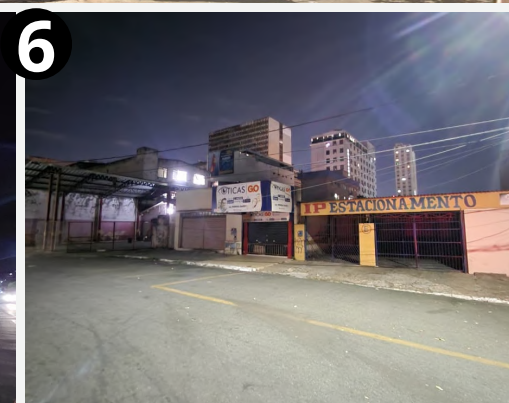
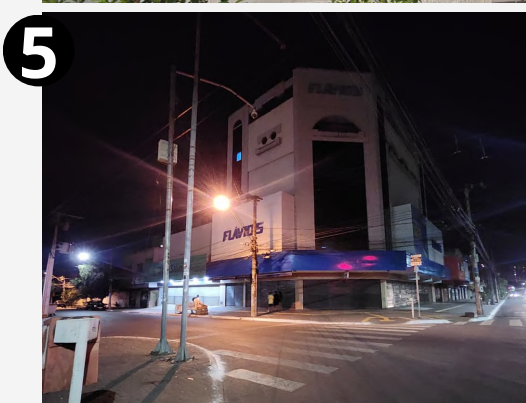


Residencial
Comercial

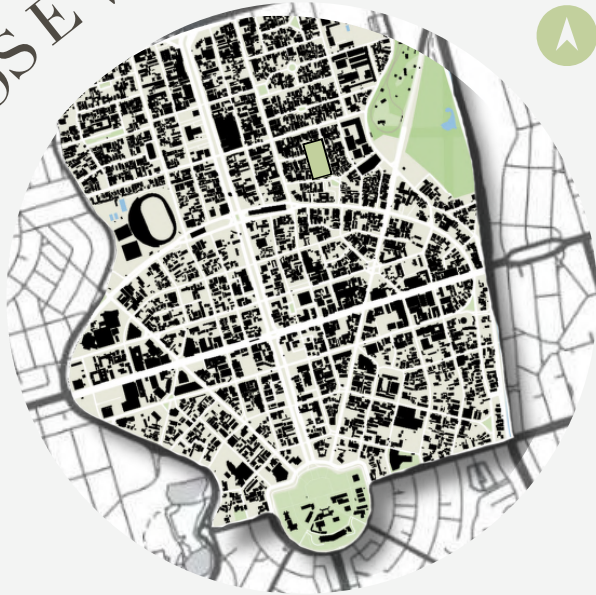
vazio
Estacionamento



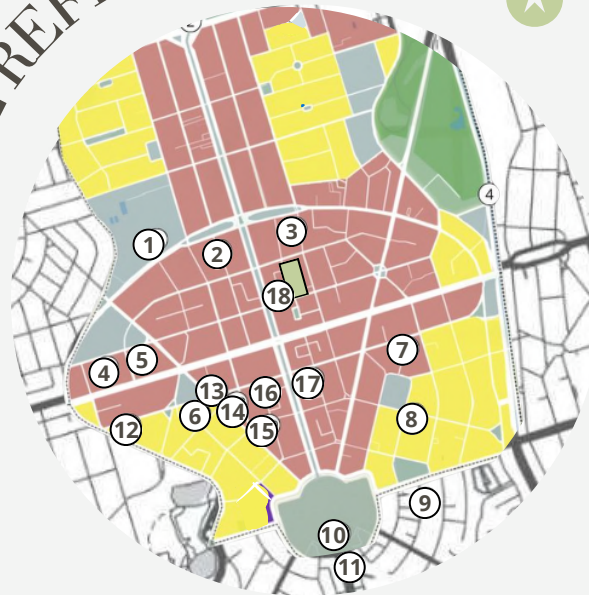
Residencial
 Comercial
 vazio
 Estacionamento



CHEIOS E VAZIOS



USOS E REFERÊNCIAS



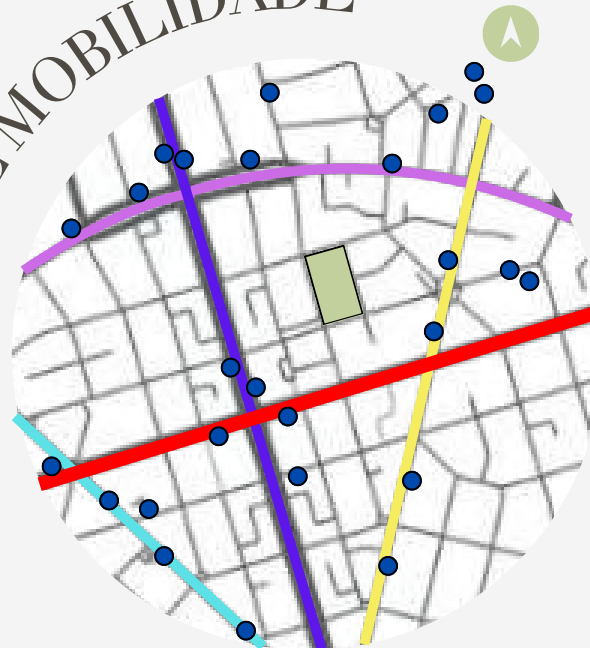
- ① Estádio Olímpico
- ② Feira da Av. Paranaíba
- ③ Feira da Av. Paranaíba
- ④ Centro de Convenções
- ⑤ 38º Batalhão da PM
- ⑥ Teatro Goiânia / Vila Cultural Cora Coralina
- ⑦ Mercado Central
- ⑧ Colégio Lyceu
- ⑨ Catedral de Goiânia
- ⑩ Praça Cívica
- ⑪ Sede do Gov. de Goiás
- ⑫ Jockey Clube de Goiás
- ⑬ Beco da Codorna
- ⑭ Centro Municipal de Cultura Goiânia Ouro
- ⑮ Agência Bancária / Ruy Ohtake
- ⑯ Rua da Lazer
- ⑰ Grande Hotel
- ⑱ Umuarama Plaza Hotel

Residencial Parque
Comercial Equipamentos

INSOLAÇÃO E VENTOS



VIAS E MOBILIDADE



Avenida Paranaíba
Avenida Araguaia
Avenida Paranaíba
Avenida Anhanguera
Avenida Goiás

JUSTIFICATIVA DO LUGAR



- Área de Intervenção
- Edificações existentes preservadas

A quadra selecionada apresenta características que refletem o processo de esvaziamento do Setor Central: presença de espaços internos ociosos, baixa permeabilidade para circulação a pé, pouca atividade no térreo e usos restritos concentrados nas fachadas externas e predominância do uso comercial que reflete na falta de dinâmica noturna.

A área possui, porém, atributos importantes que reforçam sua escolha como local de intervenção. Está inserida em um trecho do centro onde se concentram equipamentos culturais, educacionais, instituições públicas e hotéis, que atraem tanto usuários locais quanto população flutuante. Essa presença diversificada cria fluxos constantes e potencializa o uso de novos espaços coletivos que possam se conectar a esses atrativos.

A quadra também abriga edificações consolidadas que serão preservadas no projeto. Nos lotes 88 e 90, voltados para a Rua 5, encontra-se um edifício residencial de grande porte que será mantido. Da mesma forma, nos lotes 50 e 89, na esquina da Rua 6 com a Rua 4, existe um edifício comercial de médio porte que também permanece, contribuindo para a diversidade funcional do conjunto.

Esses elementos — fragilidades espaciais, potencialidades de integração e a presença de edificações consolidadas — justificam a escolha da quadra, que reúne condições físicas e urbanas adequadas para a implantação de uma estrutura de quadra aberta capaz de reconfigurar conexões, ativar vazios e ampliar a circulação e o uso coletivo do centro.

USUÁRIOS

O projeto da quadra aberta estrutura-se para atender um conjunto de usuários que utilizam, trabalham, residem ou visitam o centro, considerando os usos previstos e a dinâmica desejada de funcionamento ao longo do dia e da noite.



Prestadores de serviços e trabalhadores do comércio

Englobam funcionários dos estabelecimentos previstos na quadra — supermercado, academia, restaurante, quadras esportivas de areia e demais atividades comerciais. São usuários que permanecem diariamente na área e se tornam consumidores naturais dos serviços internos, contribuindo para o movimento constante.



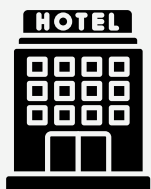
Residentes e população do entorno imediato

Incluem tanto os moradores existentes quanto os futuros moradores da torre habitacional prevista no edifício multifuncional. Envolvem ainda moradores das quadras próximas, que utilizam o centro como referência cotidiana e tendem a frequentar os serviços, áreas esportivas e espaços coletivos.



Clientes e visitantes dos serviços da quadra

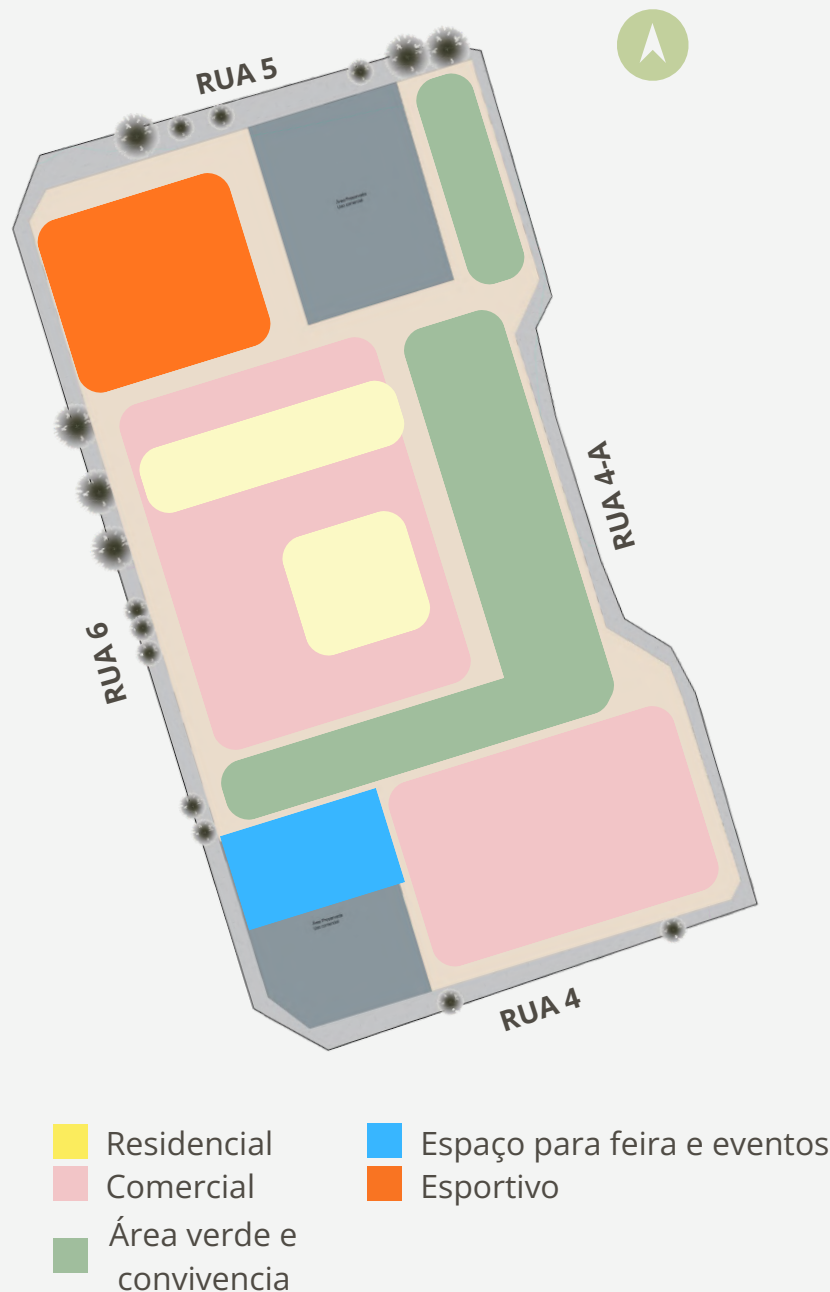
Compreendem usuários que se deslocam especificamente para consumir os serviços oferecidos — supermercado, academia, restaurante, quadras esportivas de areia e áreas de convivência. Esse grupo inclui frequentadores regulares, consumidores ocasionais e pessoas atraídas por atividades específicas, como esportes, alimentação e conveniência.



População flutuante

Formada principalmente por hóspedes dos hotéis próximos e visitantes espontâneos que circulam pelo centro em busca de alimentação, compras, atividades rápidas ou deslocamentos a pé. Esse perfil amplia a diversidade de horários e intensifica o uso da quadra ao longo do dia.

PROPOSTA E SETORIZAÇÃO



A setorização da quadra foi definida a partir do comportamento das vias que a delimitam, utilizando o movimento, o perfil e a intensidade de uso de cada rua como critério principal de organização espacial.

A Rua 4 concentra fluxo intenso e vocação comercial, já reforçada pela presença do edifício existente que será mantido. Por essa razão, esse lado da quadra foi destinado à continuidade dos usos comerciais, garantindo fachada ativa, visibilidade e integração com o movimento natural da via.

Por ser uma rua de perfil mais residencial e com tráfego reduzido, a Rua 4A recebeu os setores de convivência. Trata-se de uma via mais adequada para circulação de moradores, permanência e usos cotidianos que demandam menor fluxo externo.

A Rua 6 mantém um fluxo alto de movimento. Por isso, a fachada ativa do edifício multifuncional foi orientada para essa via, concentrando os usos comerciais no pavimento térreo e reforçando a relação direta entre comércio e pedestres.

A Rua 5 possui circulação significativa e abriga o edifício residencial consolidado que permanece no projeto. Para evitar conflitos volumétricos e garantir boa integração com esse uso já estabelecido, esse lado da quadra recebeu o setor esportivo, funcionando como um equipamento social acessível para moradores e visitantes.

A área aberta destinada à feira e eventos foi posicionada próxima à Rua 6 para aproveitar o fluxo da via e garantir boa visibilidade e acesso. Essa localização facilita tanto a montagem das estruturas quanto a circulação de visitantes ao longo do dia.

PROPOSTA E SETORIZAÇÃO

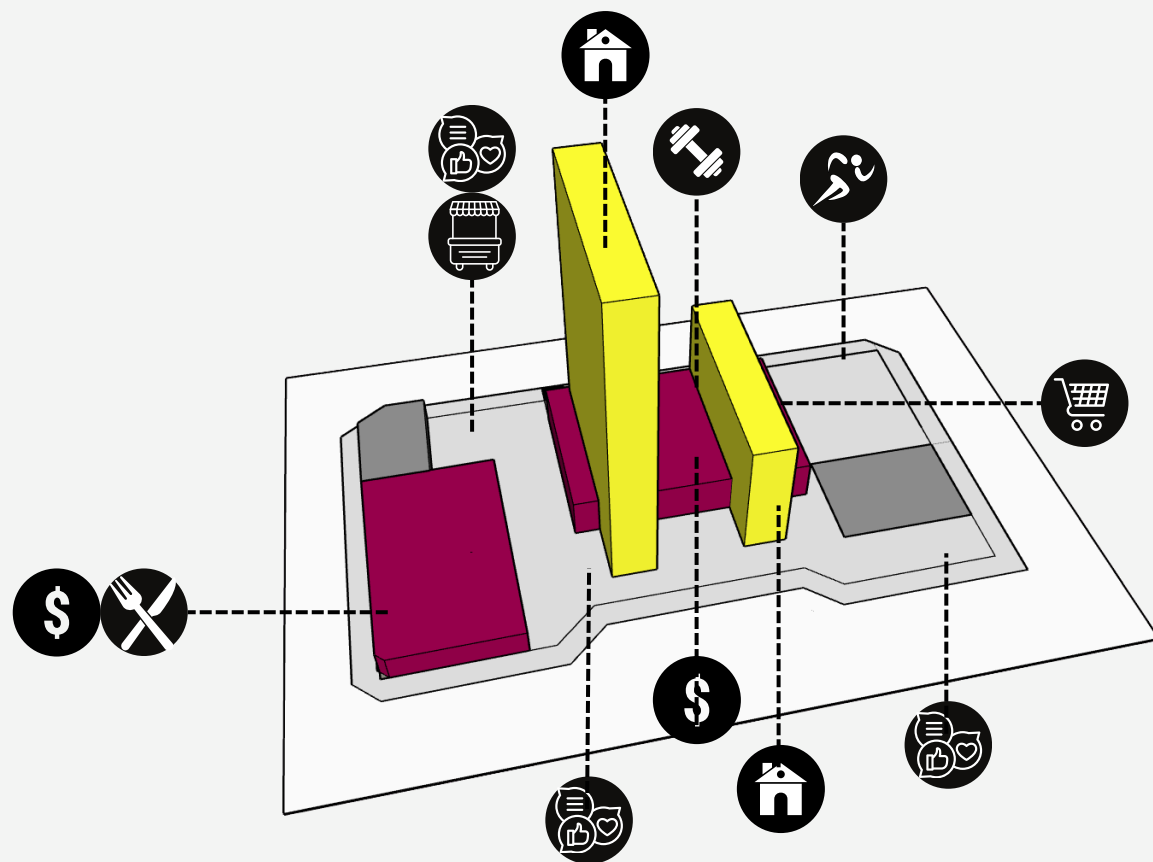
A organização dos acessos foi definida para garantir permeabilidade total da quadra, fluidez na circulação de pedestres e funcionamento independente entre os diferentes usos. Os acessos residenciais foram concentrados na Rua 4A, que possui perfil mais tranquilo e adequado ao uso cotidiano dos moradores. Nesse lado da quadra encontra-se também a área de convivência, que funciona como espaço de chegada e distribuição, permitindo aos moradores acessar tanto a torre habitacional existente quanto a torre prevista no edifício multifuncional.

Esse espaço central de convivência estabelece conexões diretas entre a Rua 4A e a Rua 6, possibilitando atravessar a quadra internamente e ampliando a permeabilidade para pedestres. Esses percursos internos tornam a quadra acessível por diferentes direções, abrindo caminhos mais curtos e integrando os usos comerciais, esportivos, residenciais e de feira.

O acesso de veículos da torre residencial prevista no edifício multifuncional foi posicionado na Rua 6, em um ponto lateral, evitando interferências na fachada ativa e garantindo que o fluxo de automóveis não prejudique a circulação de pedestres. Já o acesso veicular da segunda torre — o edifício residencial existente — foi mantido na Rua 5, entre o setor esportivo e a edificação consolidada. Essa escolha evita interrupções nos caminhos internos da quadra e distribui o impacto do fluxo de veículos entre diferentes vias, sem sobrecarregar uma única entrada.

A quadra aberta, como conjunto, foi planejada para oferecer permeabilidade completa, com acessos possíveis pelas quatro vias — Rua 4, Rua 4A, Rua 5 e Rua 6 — e percursos internos que conectam todos os setores. Essa estratégia cria um sistema de circulação contínuo, favorece a mobilidade a pé, reforça a integração entre os usos e transforma a quadra em parte ativa da malha urbana, e não em um limite opaco.

PROGRAMA



-  ESPORTES
 -  RESIDENCIAL
 -  COMERCIAL
 -  SUPERMERCADO
 -  SOCIAL/PERMANÊNCIA
 -  RESTAURANTE
 -  ACADEMIA
 -  FEIRA

Residencial
Comercial

PROGRAMA

Macro	Ambiente		Área útil	QNT	Área total
			m2		m2
Edifício Multifuncional	Fita	Portaria	10	-	10
		Controle de acesso	20	-	20
		Hall	30	-	30
		Hall circulação	15	-	15
		Elevadores	15	-	15
		Escada	20	-	20
		Apartamento 2 quartos	61,34	14	858,76
		Apartamento 1 quarto	44,28	14	619,92
		Salão de festas	126,13	-	126,13
		Salão de jogos	60,11	-	60,11
		Churrasqueira	74,07	-	74,07
		Brinquedoteca	57,23	-	57,23
		Total			1906,22

PROGRAMA

Macro	Ambiente		Área útil	QNT	Área total
Edifício Multifuncional	Torre	Apartamento 2 quartos	74,52	48	3576,96
		Apartamento 3 quartos	74,88	48	3594,24
		Apartamento 1 quarto	51,6	24	1238,4
		Salão de festas	238,84	-	238,84
		Salão gourmet 1	140	-	140
		Salão gourmet 2	94,71	-	94,71
		Salão de jogos	29	-	29
		Churrasqueira	54	-	54
		Brinquedoteca	18,76	-	18,76
		Total			
Macro	Ambiente		Área útil	QNT	Área total
Edifício Multifuncional	Comercial	Supermercado	359,83	-	359,83
		Academia	234	-	234
		Coworking	60	-	60
		Lojas	680	-	680
		Total			
Total Edifício multifuncional					12224,96

PROGRAMA

Macro	Ambiente		Área útil	QNT	Área total
Outros		Esportivo	260	-	260
		Espaço para eventos/feira	250	-	250
		Galeria comercial	340	-	340
		Restaurante	160	-	160
Total					1010

O programa de necessidades do conjunto foi estruturado a partir da diferenciação entre dois perfis habitacionais complementares: uma torre de médio padrão, destinada a famílias, e uma torre tipo “fita”, voltada a moradores individuais, arranjos compactos e fluxos de hospedagem de curta e média permanência. Essa distinção orienta tanto a configuração interna quanto a oferta de espaços coletivos e serviços.

A torre principal concentra unidades de 2 e 3 quartos, configurando um público predominantemente familiar, com necessidades ampliadas de convivência, lazer e suporte cotidiano. Por isso, seus espaços coletivos incluem salão de festas, dois salões gourmet, salão de jogos, brinquedoteca e área de churrasqueira, compondo um núcleo de convivência mais completo e múltiplo, compatível com rotinas familiares e permanência prolongada.

A torre tipo fita, por sua vez, apresenta unidades compactas de 1 e 2 quartos, atendendo moradores sozinhos, jovens profissionais, estudantes ou usuários em condição flutuante, como hospedagem temporária. Nesse caso, as áreas comuns foram dimensionadas para garantir conforto essencial e praticidade — salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e churrasqueira — compondo um conjunto simplificado, mas eficiente para usos cotidianos.

O setor comercial do embasamento integra funções abertas ao público e aos moradores: supermercado, academia, coworking e lojas, reforçando a lógica de multifuncionalidade e garantindo oferta de serviços de proximidade, reduzindo deslocamentos e ampliando vitalidade urbana.

Complementarmente, foram inseridos espaços destinados a feiras e eventos, área esportiva e galeria comercial, funcionando como dispositivos de animação urbana e ativação contínua da quadra. Esses usos reforçam a presença de público ao longo do dia e ampliam a conexão entre o conjunto, o entorno imediato e a malha urbana mais ampla.

Assim, a composição programática combina habitação multifamiliar, serviços urbanos, comércio de base e equipamentos de convivência em uma organização coerente com os princípios de diversidade de usos, vitalidade, proximidade e multifuncionalidade — essenciais à requalificação de áreas centrais consolidadas.

PROGRAMA

Quantidade de unidades (a partir dos pavimentos)

Torre habitacional

- $24 \text{ andares} \times 5 \text{ aptos/andar} = 120 \text{ unidades}$

Edificação em fita

- $7 \text{ andares} \times 4 \text{ aptos/andar} = 28 \text{ unidades}$

Total da quadra

- $120 + 28 = 148 \text{ unidades habitacionais}$

População estimada

$120 \text{ unidades} \times 3 \text{ hab/unid.} = 360 \text{ habitantes}$

$24 \text{ unidades} \times 3 \text{ hab/unid.} = 72 \text{ habitantes}$

$360 + 72 = 432 \text{ habitantes}$

Assim, o conjunto habitacional da quadra totaliza 144 unidades (120 na torre e 24 na fita).

Para estimativa populacional, adotou-se um fator médio de 3 habitantes por unidade, considerando a predominância de tipologias de 2 e 3 dormitórios.

Dessa forma, obtêm-se aproximadamente 432 habitantes, sendo 360 moradores na torre e 72 moradores na fita.



O PROJETO





Facha Rua 5



Fachada Rua 5
com a rua 4-A
Lado Norte



Fachada rua 6



Fachada rua 5



Fachada rua 6
com a Rua 4-a



RESOLUÇÃO nº038/2020 – CEPE

ANEXO I

APÊNDICE ao TCC

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante **DANIELLY BALDESSINI MARTINHO MEDEIROS** do Curso de ARQUITETURA E URBANISMO, matrícula 2022.2.0016.0065-9, telefone(62) 98131-2010 e-mail DANI.MARTINHO@HOTMAIL.COM, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **QUADRA ABERTA COMO ESTRATÉGIA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE GOIÂNIA**, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 25 de setembro de 2025.

Assinatura do(s) autor(es):



Documento assinado digitalmente

DANIELLY BALDESSINI MARTINHO MEDEIROS

Data: 29/09/2025 19:07:46-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome completo do autor: **DANIELLY BALDESSINI MARTINHO MEDEIROS**

Assinatura do professor-orientador:



Documento assinado digitalmente

CAMILLA POMPEO DE CAMARGO E SILVA

Data: 29/09/2025 21:50:10-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome completo do professor-orientador: **CAMILLA POMPEO DE CAMARGO E SILVA**