



novo olhar.

Uma proposta de qualificação de lotes
subutilizados no centro de São José dos
Campos-SP

Universidade Federal de Santa Catarina
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso- 2024.1
Graduando- Matheus Vieira da Silva
Orientador- Eduardo Westphal

agradecimentos.

Agradeço ao professor Eduardo Westphal pela orientação ao longo deste trabalho e por ser uma inspiração como profissional.

À minha companheira, Giovanna Karoline, por seu apoio incondicional durante toda essa jornada. Pelo ombro amigo e por se preocupar com minha alimentação nos momentos em que, após horas ajustando os detalhes da maçaneta da porta do subsolo, esquecia de cuidar de mim mesmo.

Aos meus pais, Marcella Cássia e Jaques Lopes, e aos meus irmãos, Eduarda Gabrielle e Lucas Felipe. Vocês foram minha motivação nos momentos difíceis e minha inspiração para cada ambiente projetado.

Aos colegas de trabalho, por contribuírem de forma significativa para minha formação.

Aos colegas de graduação, por compartilharem bons momentos durante essa caminhada.

- 04. intenções
- 06. roteiro
- 10. contexto
- 14. a cidade
- 20. o indivíduo
- 24. o edifício

intenções.

Gosto de pensar que um dos papéis do arquiteto é refletir sobre aquilo que passa despercebido no dia a dia, mas que influencia profundamente a construção do indivíduo e suas relações. Refletir sobre o que é visto e tocado, mas nem sempre compreendido. Diariamente, percorremos inúmeros caminhos pela cidade, experienciamos diversas volumetrias e espacialidades, mas raramente percebemos o impacto dessas materializações e escolhas em nossa vida cotidiana. É difícil abstrair e ponderar, de fato, como cada ambiente experienciado influencia quem sou e o que faço. Nesse contexto, acredito que o lugar onde habitamos possui atributos essenciais para ser reconhecido como lar, aspectos que são construídos diariamente pelo uso do ambiente, pela percepção e pelo significado que atribuímos ao espaço. Morar vai além de simplesmente possuir um local físico, envolve tudo o que percebemos, todas as experiências potenciais e as pessoas que compartilham dessas relações. Mesmo que inconscientes, esses elementos são fundamentais para a construção do sentimento de conforto, refúgio e abrigo.

O objetivo deste trabalho é demonstrar como espaços subutilizados no centro de São José dos Campos-SP, podem ser transformados em obras que promovam a valorização das dinâmicas urbanas locais. O projeto foca na correlação entre a densificação de áreas com infraestrutura existente e o fortalecimento das atividades e interações ao nível da rua.

A habitação multifamiliar se destaca como uma mediadora dessas intenções, englobando questões como o direito à permanência nos centros urbanos e a relevância desses locais. Com o desenvolvimento das cidades, os pontos iniciais de povoamento, comércio, trocas

e futuros centros urbanos tendem a passar por um processo de adensamento e apreciação, que frequentemente resulta em segregação espacial. O aumento do valor da terra impede que certas camadas da sociedade usufruam de regiões mais bem estruturadas em termos de serviços e infraestrutura, levando à dispersão da ocupação para áreas mais distantes e criando dependências de deslocamento.

O desenho busca abordar temas como quadras abertas, adensamento e deslocamento nas cidades, com o intuito de qualificar o espaço e incorporar o conceito estruturante de sustentabilidade, a perpetuidade no tempo.

roteiro.

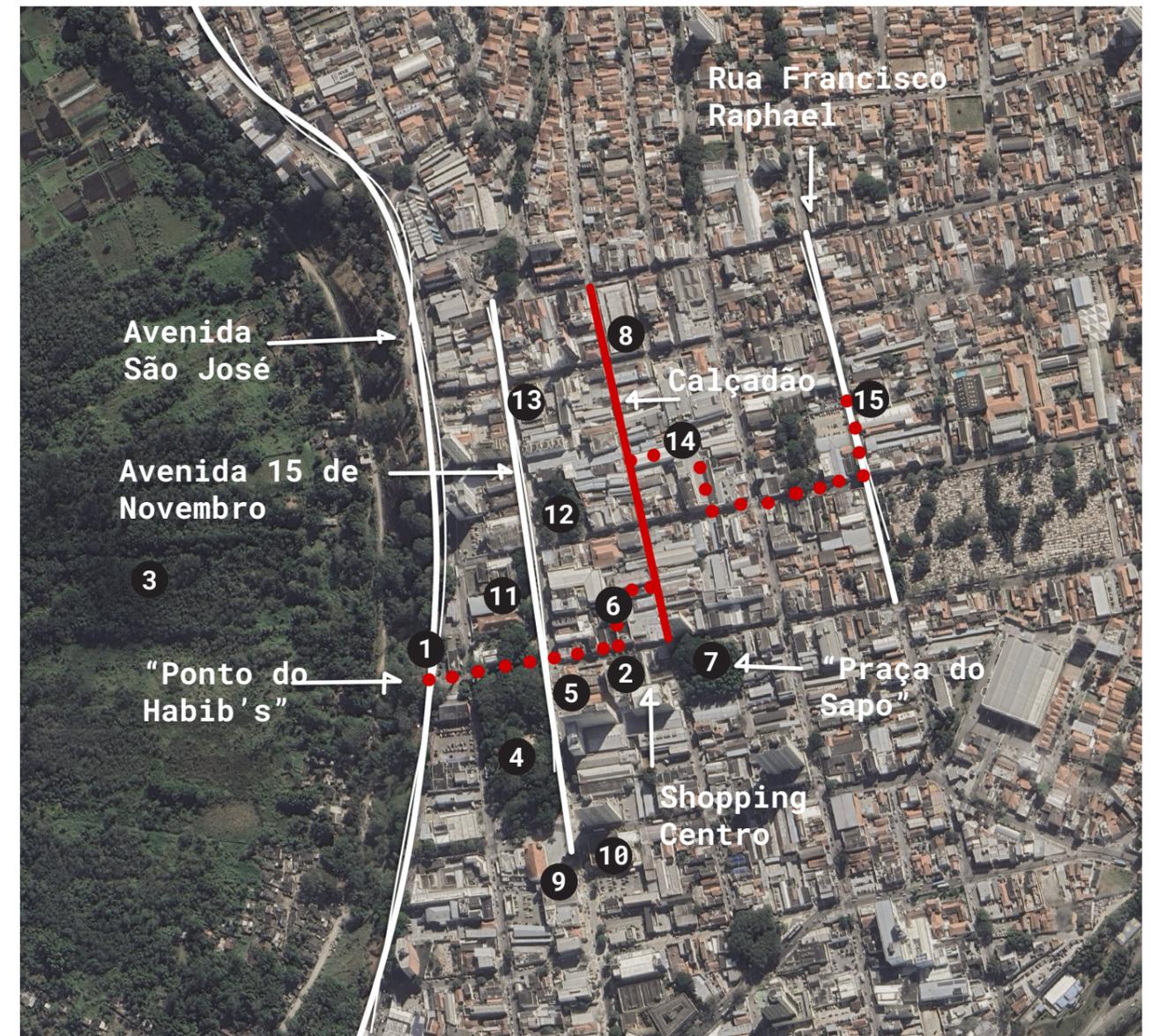
Quando me proponho a interpretar as questões urbanas, inevitavelmente me deparo com mais dúvidas e incertezas do que respostas. Afinal, o que é a percepção da cidade senão um caminho trilhado por um indivíduo ativo em seu próprio roteiro, capturado pelas lentes dos olhos ao longo de um trajeto? Um percurso físico que adquire significado a partir do repertório individual de cada pessoa, construindo-se continuamente ao longo da vida e alterando-se à medida que novas experiências se acumulam. Definir essa percepção em termos que abranjam todos os que vivenciam a região seria extremamente complexo. Por isso, começo pela minha própria, a de um garoto que passou a infância frequentando a “cidade”¹.

Retomar esse percurso é essencialmente nostálgico. Durante vários anos, acompanhava minha mãe mensalmente em suas idas ao centro tradicional de “São José”², em um período em que o uso de cartões de crédito ainda não era comum entre meus pais. As compras eram feitas com carnês, que precisavam ser pagos presencialmente em cada loja. Como criança, essa jornada sempre foi um saco, mas eu alimentava a esperança de convencê-la a parar no Shopping Centro para comprar três jogos de PS2 por 10 reais!

O dia começava no “ponto do Habib’s”³ (1), de onde seguíamos a pé até o Shopping Centro (2). A Avenida São José, onde descíamos do ônibus, além de ser uma das principais rotas de transporte público, oferecendo acesso a diversas partes da cidade, marca a fronteira entre a planície do Banhado (3) e o planalto urbano. No caminho, atravessávamos a Praça Afonso Pena (4) e a antiga Câmara Municipal (5), ambos patrimônios históricos da cidade, mas que, até então, tinham pouco significado para mim. A praça é um importante local de passagem, mas a permanência e o uso do espaço não são incentivados. Nos trechos de maior fluxo de pessoas, devido às rotas de ônibus, é comum encontrar vendedores ambulantes, músicos se apresentando individualmente e antigas bancas de jornal. No entanto, a paisagem ainda é marcada por uma sensação de insegurança e pela presença de pessoas em situação de rua.

Seguíamos até o Calçadão, uma via exclusiva para pedestres que é o coração comercial da região. Temos duas opções: entrar na Loja Riachuelo (6) e emergir no meio do movimento, ou caminhar até a “Praça do Sapo”⁴ (7), e virar a esquina. Quase sempre optávamos por entrar na loja, pois minha mãe gostava de “dar uma olhadinha”. Curiosamente, a primeira visita ao interior da praça só ocorreu durante o desenvolvimento deste trabalho. O Calçadão oferece um pouco de tudo: roupas, sapatos, joias, brinquedos, comida, artigos por R\$ 1,99, papelaria, ferragens, instrumentos musicais... São 415 metros que se estendem desde a Praça do Sapo até o Mercado Público (8). A caminhada por toda essa extensão sempre foi uma tradição, e, se necessário, podíamos desviar por algumas ruas transversais ou paralelas ao trecho principal.

A Rua 15 de Novembro, paralela ao lado oeste do Calçadão e anterior



à Avenida São José, abriga importantes estabelecimentos e comércios. Ao sul da Praça Afonso Pena, encontram-se os Correios (9) e o Mercado Esperança (10). Mesmo havendo uma agência dos Correios mais próxima de casa, era comum preferirmos ir até o Centro para aproveitar outros serviços disponíveis na região. Ao norte, outros pontos de referência como a Escola Estadual Olímpio Catão (11) e uma concentração dos principais bancos ao redor da Praça Cônego Lima (12) complementam a dinâmica urbana da região. Continuando pela Rua 15 de Novembro, existem grandes lojas como Americanas, Casas Bahia e Magazine Luiza, além da Biblioteca Cassiano Ricardo (13). No geral, essa rua tem um fluxo diário intenso, com conflitos constantes entre pedestres e veículos. Paralelamente ao lado leste do Calçadão, a partir da Rua Vilaça, o fluxo de pessoas diminui gradualmente à medida que surgem estabelecimentos

mais específicos, organizações e serviços.

Após completar os pagamentos, era costume pararmos para comer algo antes de ir embora. Meu local favorito era dentro da loja “Torra-Torra” (14), um estabelecimento de roupas conectado ao Calçadão, que possui uma lanchonete em um átrio com algumas árvores e bancos. Era um ótimo momento para relaxar, enquanto caminhar pelas ruas estava associado ao calor e à euforia, entrar nesse local nos desconectava do ambiente externo. Eu sempre pedia açaí com leite condensado e leite em pó, além de um cigarrete, e então revisava as compras feitas, já que a ansiedade não me permitia esperar até chegar em casa. Para voltarmos, caminhávamos até o ponto de ônibus mais próximo (15), na Rua Francisco Raphael, outra via importante para o transporte público da cidade.

1. Termo utilizado para se referir ao centro
2. São José dos Campos é comumente abreviado para apenas “São José”
3. Ponto de ônibus em frente ao restaurante Habib’s
4. Praça João Mendes

Rua Rubião Junior, conecta a Praça Afonso pena à Praça do Sapo. Antiga Câmara municipal do lado direito.



Mercado Público

Interior da loja Torra-Torra e Praça Afonso Pena



contexto.

O trajeto descrito está inserido na zona denominada “Centro Tradicional” e a tipologia das construções existentes é particularmente curiosa. A área é composta majoritariamente por antigas edificações de 2 a 4 pavimentos adaptadas ao uso comercial, com alguns poucos edifícios mais altos espalhados por algumas quadras e avenidas principais. A predominante ausência de verticalização na área é notável, considerando que São José dos Campos desempenha papéis típicos de grandes cidades. O município, situado a cerca de 90 km da capital do estado de São Paulo, possui aproximadamente 700.000 habitantes, de acordo com o censo de 2022, e exerce uma centralidade metropolitana sobre as cidades vizinhas.

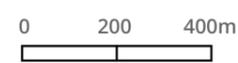
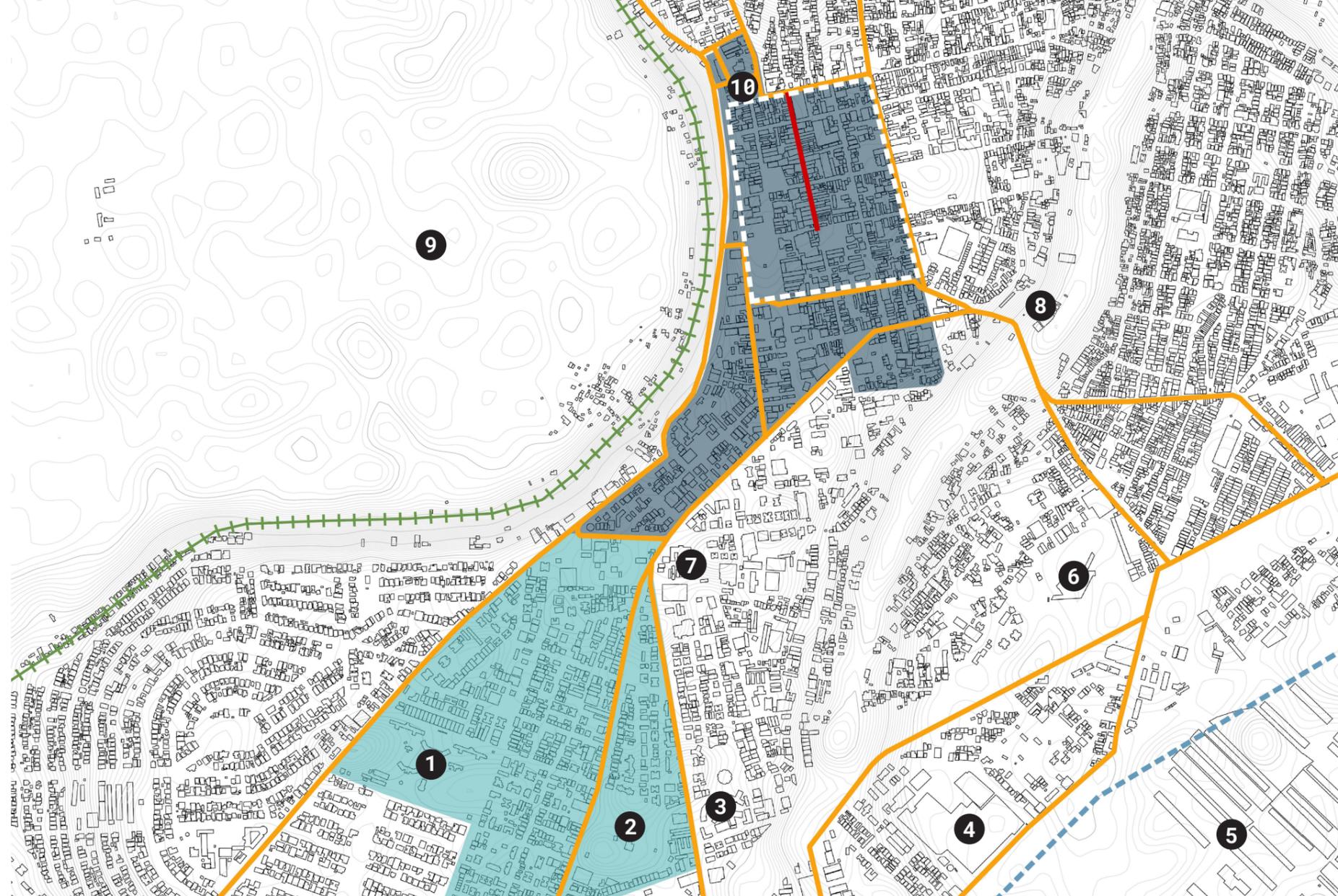
O processo de formação de São José dos Campos é relativamente recente. Os primeiros registros de ocupação datam de 1680, quando jesuítas estabeleceram uma aldeia ao redor da atual Igreja Matriz, com o objetivo de criar bases agrícolas e cristianizar os indígenas locais. Por um longo período, o território experimentou um crescimento limitado. Em 1767, a pequena aldeia de São José do Parahyba foi elevada à categoria de vila, e em 1864, foi reconhecida como cidade de São José dos Campos. O crescimento econômico e demográfico durante esse período foi basicamente de subsistência, com pouca expressão ou influência, a cidade não experimentou os benefícios da produção cafeeira no estado.

Por mais que a zona do “centro tradicional” tenha sido o foco inicial das ocupações, entende-se que a região em torno do Sanatório estimulou mais a densificação e é onde atualmente se concentra a verticalização da região central. No entanto, o centro tradicional ainda exerce uma forte influência na dinâmica metropolitana, devido à infraestrutura e aos equipamentos urbanos de grande relevância, uma tendência que se intensificará com a consolidação do último plano diretor da cidade.

Anteriormente, o plano possuía índices semelhantes entre as zonas, o que resultou em uma dispersão horizontal pela cidade, com diretrizes menos delimitadoras. A partir de 2019, o plano diretor adotou uma política de fortalecimento das centralidades existentes, estimulando a verticalização e o adensamento, algo que antes não era evidente. Hoje, a zona do centro tradicional possui o maior coeficiente de aproveitamento da cidade, o que demonstra um interesse crescente pela renovação da região.

Apenas no início do século XX, São José dos Campos começou a ganhar relevância e a experimentar seu primeiro ciclo de crescimento populacional. Devido às condições climáticas favoráveis e à alta incidência de casos de tuberculose no país, a cidade tornou-se um importante centro de tratamento da doença após a construção do Sanatório Vicentina Aranha em 1918. A fase sanatorial marcou um ponto crucial na história do município, estimulando as primeiras intervenções urbanísticas e impulsionando diversos setores para atender à crescente população que se estabelecia.

A conexão ferroviária entre o eixo RIO-SP também contribuiu significativamente para o desenvolvimento da região, promovendo o crescimento econômico com a instalação das primeiras fábricas. O segundo ciclo de crescimento e expansão ocorreu em conjunto com a industrialização do país, a partir da inauguração da Rodovia Presidente Dutra em 1951, uma das vias mais importantes do Brasil, ligando as metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro. Durante as décadas de 1950 e 1960, a cidade experimentou um intenso crescimento populacional e viu a instalação de polos industriais e tecnológicos significativos, como o Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial DCTA, o ITA e o INPE (1961), Johnson & Johnson (1953), Ericsson (1954), General Motors (1957), Avibrás (1957), Alpargatas (1961), Kodak (1969) e Embraer (1970).



- 1- Parque Vicentina Aranha- Antigo sanatório
- 2- Parque Santos Dumont
- 3- Universidade Estadual Paulista
- 4- Shopping Center Vale
- 5- DCTA
- 6- Terminal Rodoviário Intermunicipal Frederico Ozanam
- 7- Universidade do Vale do Paraíba
- 8- Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- 9- Banhado
- 10- Igreja Matriz

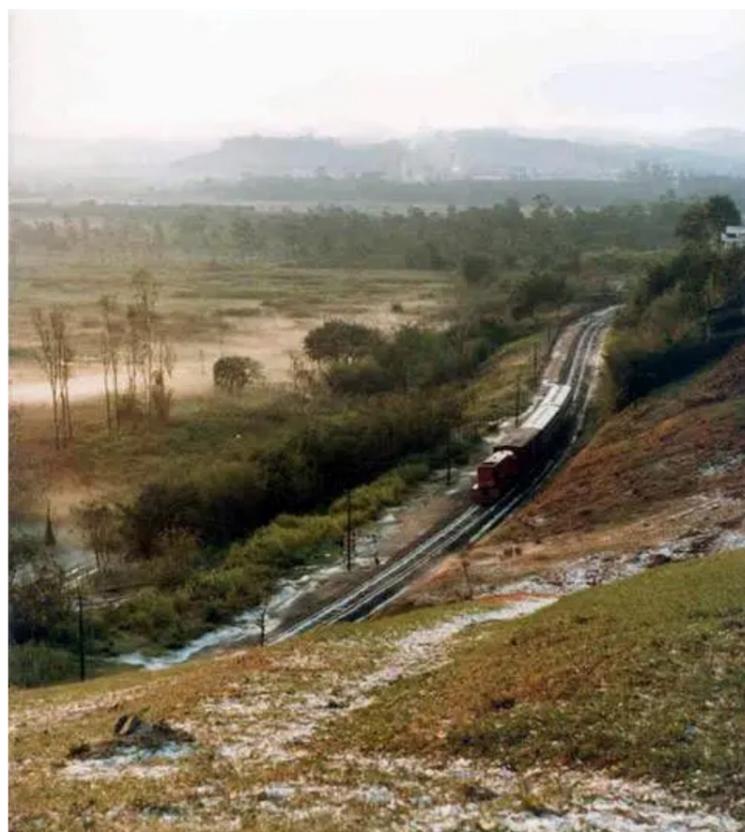
- +— Linha ferroviária antiga
- Calçada
- Via Dutra
- Linhas estruturantes de transporte público
- Centralidade municipal
- Centralidade metropolitana- Centro tradicional
- Recorte de estudo



Vista do Banhado pela Avenida São José



Conjunto de pontos de ônibus na praça Afonso Pena



Antiga via ferroviária do Banhado. Fotografia retirada do portal "São José dos Campos Antigamente".

a cidade.

O recorte de estudos em foco é o mesmo frequentado em minha infância, e analisando é uma das áreas com maior fluxo diário de pessoas na cidade. No entanto, me pergunto quão ativamente essa densidade se reflete na qualidade do espaço. A extensão completa do trajeto exemplificado é composta majoritariamente por lojas, ocupadas por clientes ou funcionários. O comércio, quando resumido em si e não aliado a outros usos, tende a se concentrar em uma única função. Permanecer na região está frequentemente motivado pelo desejo de consumo de um item ou serviço específico e uma vez satisfeito, a justificativa para permanecer no local se esgota, iniciando-se uma nova ação de deslocamento para outra loja, reiniciando o ciclo até que a permanência na região não seja mais necessária. É inte-

ressante observar o ritmo acelerado dos passos, com pessoas entrando e saindo dos estabelecimentos de forma intensa. A caminhabilidade é cadenciada, e andar lentamente torna-se um obstáculo a ser ultrapassado. Essa natureza transitória da ocupação pode resultar na falta de percepção da cidade, o que, ampliado, se correlaciona com a ausência de cuidado e a vivência limitada do local. Apesar de ser uma área de alta valorização, a região enfrenta problemas típicos de grandes centros, como insegurança, imóveis ociosos e o depreciação dos patrimônios.

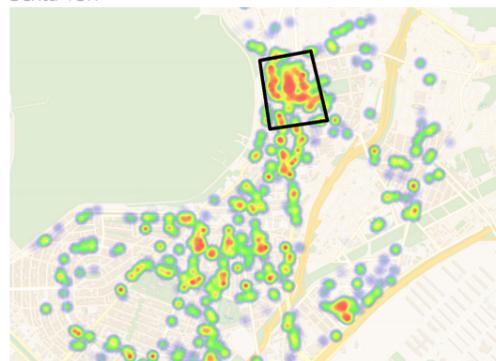
Outro ponto relevante diz respeito à caminhabilidade pelo local. Um comentário de uma pessoa próxima, que me acompanhou durante as visitas, chamou a atenção: "Nunca percebi que algumas lojas têm 'mais andar' em cima". De fato,

é curioso! Os comércios são facilmente caracterizados como sendo de um único pavimento térreo, profundo e sem variação de nível, não havendo a possibilidade de subir. Consequentemente, a experiência física do espaço se restringe ao nível da rua, tornando a consciência vertical das construções apenas perceptível visualmente.

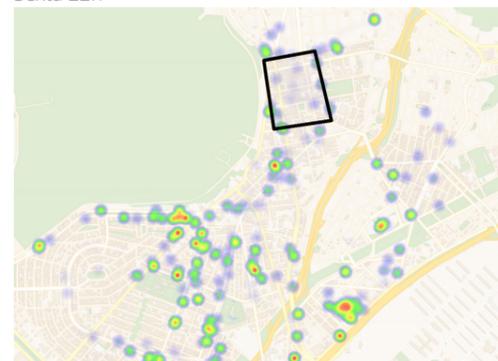
O calçadão é, sem dúvida, a via mais influente do recorte, sendo exclusivo para pedestres e concentrando o maior tráfego da região. A partir dele, a densidade de pessoas diminui e o número de veículos aumenta, criando cenários onde ruas paralelas ao calçadão, em um mesmo horário, estão significativamente mais vazias. A ausência de ambientes intermediários às funções, destinados à permanência, faz com que espaços de respiro, como o átrio da loja Torra-Torra, sejam

tão impactantes. As áreas verdes dentro da região analisada não parecem desempenhar um papel ativo na organização do espaço. Tomando a Praça do Sapo como exemplo, seu contorno é definido pela interseção de duas ruas e pelos limites dos lotes vizinhos. As faces internas não apresentam atividades que incentivem o uso do ambiente, sendo principalmente utilizadas como passagens no perímetro adjacente às ruas. O programa não promove a atividade, tornando o interior da praça pouco convidativo e, por vezes, inseguro. É curioso, pois algumas demandas são materializadas pelo espaço. Uma das faces internas faz fronteira com um estacionamento que se conecta à rua ao lado. O estacionamento possui uma placa que diz: "ATENÇÃO: Aqui não é passagem".

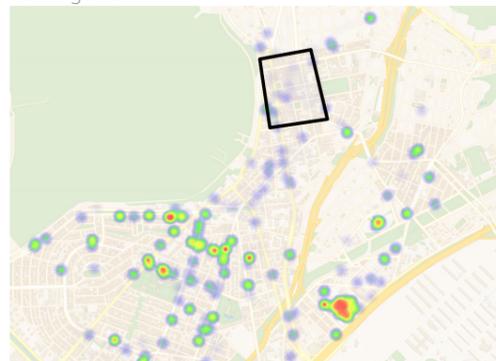
Sexta 15h



Sexta 22h



Domingo 15h



Grau de ocupação horária dos comércios. Mapas desenvolvidos com base em dados coletados por GPS.



Imagens do calçadão em horários distintos.

Estacionamento na Av. Mal Floriano Peixoto



Vista interna da Praça do Sapo em direção a um estacionamento



A presença dos estacionamentos não é rara na área central, e além da evidente demanda gerada pelos comércios, alguns fatores contribuem para a proliferação desse serviço nos vazios de cada quadra. A malha dos lotes no recorte em estudo apresenta uma morfologia pouco uniforme, composta por uma série de requadros, reentrâncias e diferentes extensões. Com o padrão tipológico de construções coladas umas às outras, não é possível determinar visualmente o que são limites definidos formalmente por matrículas e o que são apenas subdivisões internas de um mesmo proprietário. Esse padrão de ocupação resulta em espaços remanescentes que, por vezes, não cumprem os requisitos mínimos estipulados pela “Lei de Uso e Ocupação do Solo” e, portanto, são convertidos a usos convenientes, como estacionamentos.

Ao traçar um círculo com raio de 500 metros ao redor da Praça do Sapo, é possível identificar 63 estacionamentos, de acordo com a base de dados do site “OpenStreetMap”. Entre as características dos locais destinados a esse serviço, pode-se observar o uso de terrenos vazios, lotes que não cumprem requisitos satisfatórios de ocupação, construções deterioradas, pequenas pousadas que perderam sua função e se aproveitam dos pátios internos, além de alguns subsolos de edificações estruturantes. Ao delimitar a área ocupada por alguns dos estabelecimentos, juntamente com construções abandonadas e à venda, emerge um desenho interessante dentro do recorte em foco.



Início da Av. Mal Floriano Peixoto. Praça do Sapo ao lado e Shopping Centro no fundo.

E se essas áreas ociosas ou ocupadas por estacionamentos fossem aproveitadas de outra maneira, qual seria o impacto nas relações existentes atualmente? O agrupamento de terrenos analisado possui cerca de 22.000 m², o que, multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento, resulta em um potencial construtivo de aproximadamente 110.000 m². Esse número parece expressivo. Para tentar materializar essa grandeza e compreender o que os números representam, foi aplicado um modelo base considerando a construção de edifícios mistos em cada quadra. O método de análise assume que 50% da área ociosa seria destinada ao uso privativo residencial, aplicando o coeficiente de aproveitamento do zoneamento. Dessa forma,

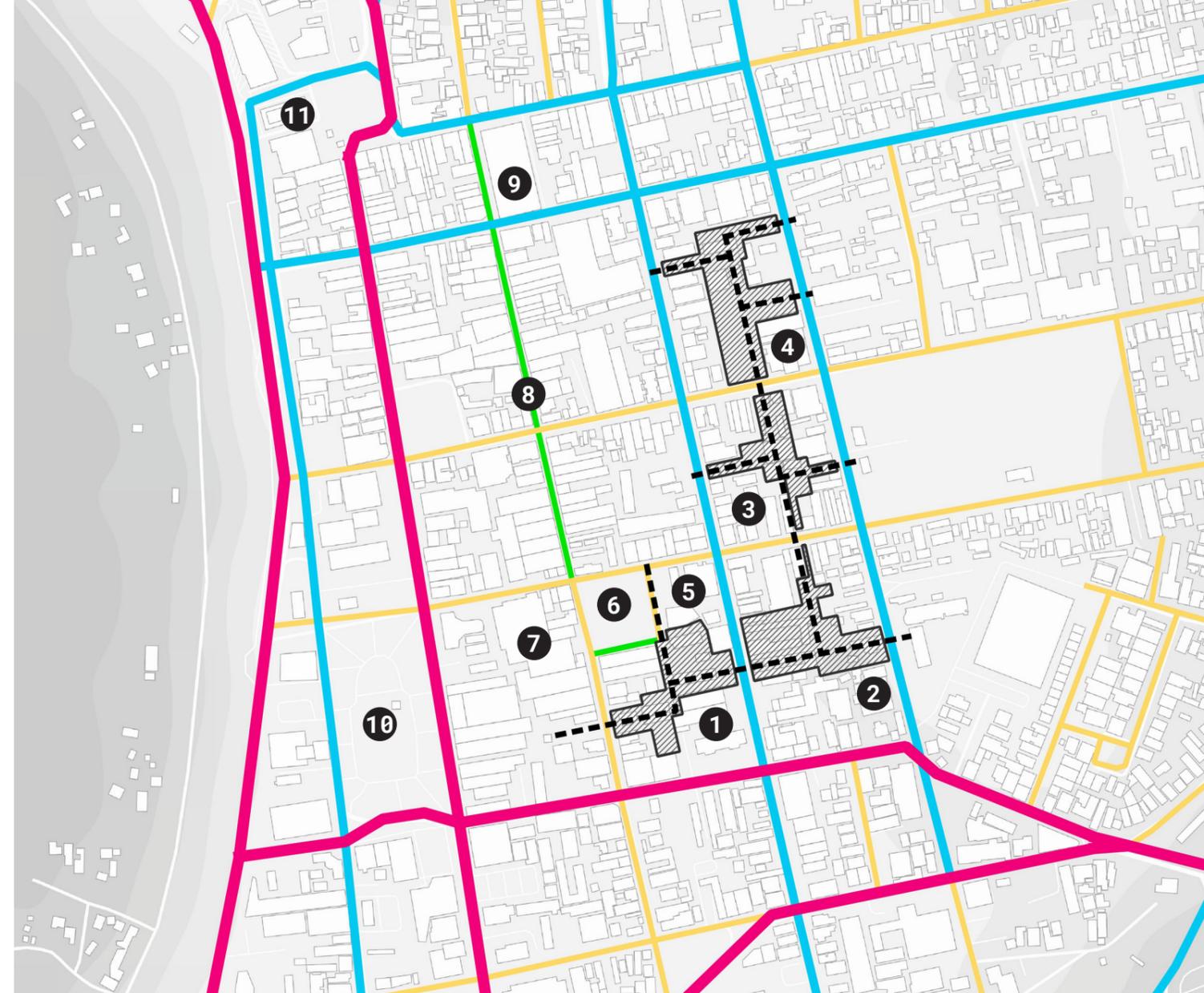
é possível quantificar o número de unidades habitacionais possíveis no local. Para simular a diversidade tipológica das construções, considerou-se que 25% da área residencial seria composta por unidades de 100 m², 50% por unidades de 70 m² e 25% por unidades de 40 m². Considera-se os 50% restantes do potencial construtivo destinados à qualificação urbana, com usos públicos, comerciais e de serviços, suprimindo tanto a cidade quanto a nova ocupação projetada.

A aplicação direta precisa ser cautelosa, pois não necessariamente a área total deve ou pode ser desenvolvida. O cálculo se torna didático para fins demonstrativos, revelando as possibilidades dessa transformação urbana.

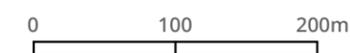
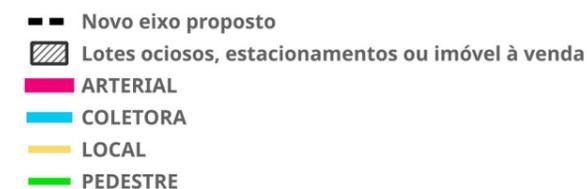
Quadra		1	2	3	4	
Área ociosa m ²		5.286	6.372	3.770	7.068	
Área total da quadra m ²		21.121	22.169	14.465	19.199	
Área ociosa / Quadra		25%	29%	26%	37%	
Coeficiente de aproveitamento		5	5	5	5	
Potencial construtivo m ²		26.430	31.860	18.850	35.340	
Área residencial m ²	50%	13.215	15.930	9.425	17.670	
Tipo I	25%	100	33	40	24	44
Tipo II	50%	70	94	114	67	126
Tipo III	25%	40	83	100	59	110
Nº de unidades		210	253	150	281	

Os dados, no mínimo, despertam a curiosidade ao caminhar em frente aos lotes demarcados e imaginar o que poderia ser feito. As formas dos espaços permitem conexões interessantes entre as quadras, ligação com equipamentos existentes e a criação de novos usos. A integração entre os conjuntos poderia gerar eixos exclusivos para pedestres, semelhante à principal atração do recorte, o calçadão. Além disso, a conexão entre ruas opostas dentro de uma mesma quadra pode distribuir o fluxo de pessoas em áreas mais movimentadas, ampliando sua influência e trazendo vitalidade para ruas menos atrativas e inseguras, além de incentivar novos caminhos.

Como forma de experimentação, escolhi a quadra 1 para o desenvolvimento do projeto, baseando-me nas diretrizes observadas durante a visita. A construção de edifícios de uso misto surge como uma solução eficaz para qualificar essas áreas. A presença de mais habitações tende a resultar em uma ocupação mais constante, o que pode aumentar o cuidado com o local, fortalecer os usos em diferentes momentos do dia e evitar períodos de completo esvaziamento.



1- Quadra 1 2- Quadra 2 3- Quadra 3 4- Quadra 4 5- Restaurante popular 6- Praça do Sapo 7- Shopping Centro 8- Calçadão 9- Mercado Público 10- Praça Afonso Pena 11- Igreja Matriz



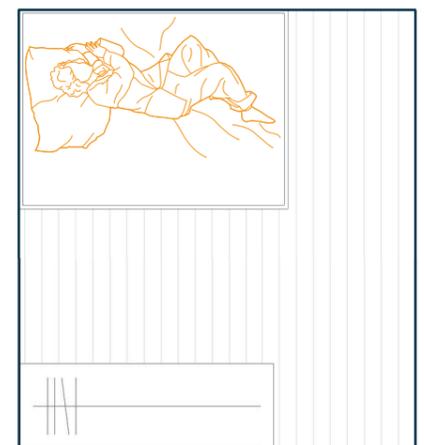
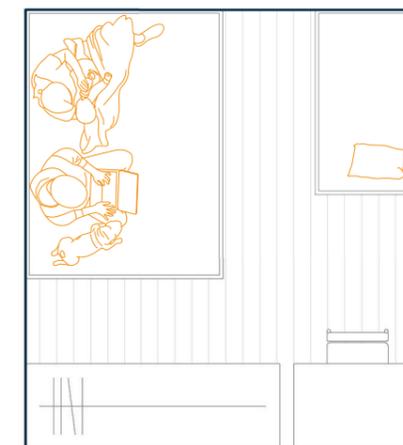
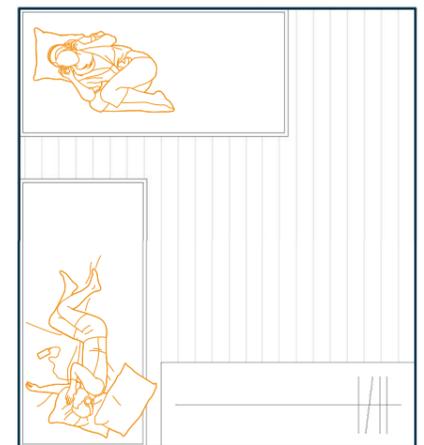
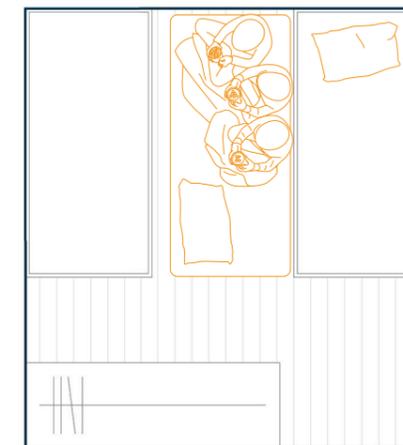
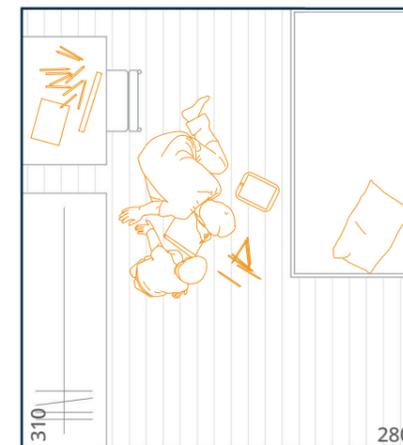
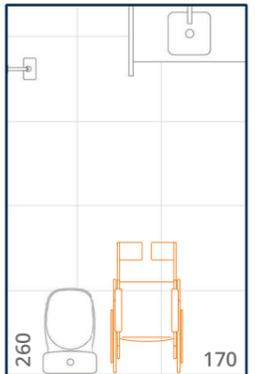
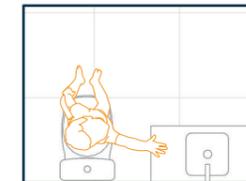
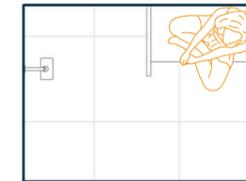
o indivíduo.

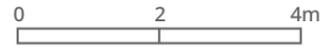
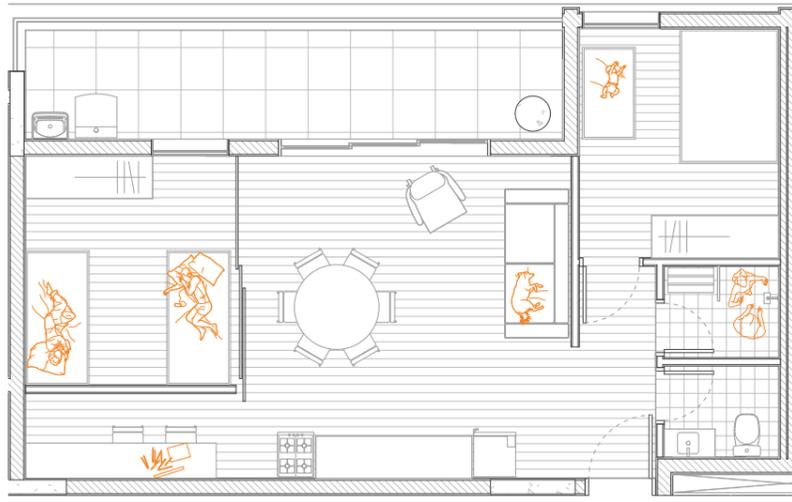
Ao refletir sobre o papel da habitação nesse contexto, é inevitável questionar a quem ela seria destinada. Considerando um plano abrangente de desenvolvimento para o recorte, os novos edifícios podem se tornar exemplares do direito à permanência nos centros. Atualmente, um padrão recorrente na produção habitacional, inclusive em iniciativas promovidas pelo próprio município, é o afastamento das moradias populares das principais áreas urbanas. Isso impacta diretamente a qualidade de vida dos indivíduos, cria dependências excessivas de deslocamento e gera altos custos na implementação de novas infraestruturas. Em contraste, o centro tradicional da cidade já possui uma infraestrutura consolidada, com serviços essenciais e uma rede estruturada de transporte coletivo. O projeto proposto se posiciona como uma alternativa a abordagem da produção habitacional, contemplando um programa de locação que abrange tanto unidades com subsídio governamental quanto opções para o público em geral.

A proposta surge a partir da diversidade característica do caminho percorrido. Em um mesmo espaço, convivem pessoas de diferentes costumes e classes sociais, e o projeto busca refletir essa pluralidade na ocupação, promovendo um edifício que acolha diversas configurações familiares. Por meio da Lei 14.620/2023 do programa Minha Casa Minha Vida, parte das unidades podem ser destinadas à locação social, assegurando

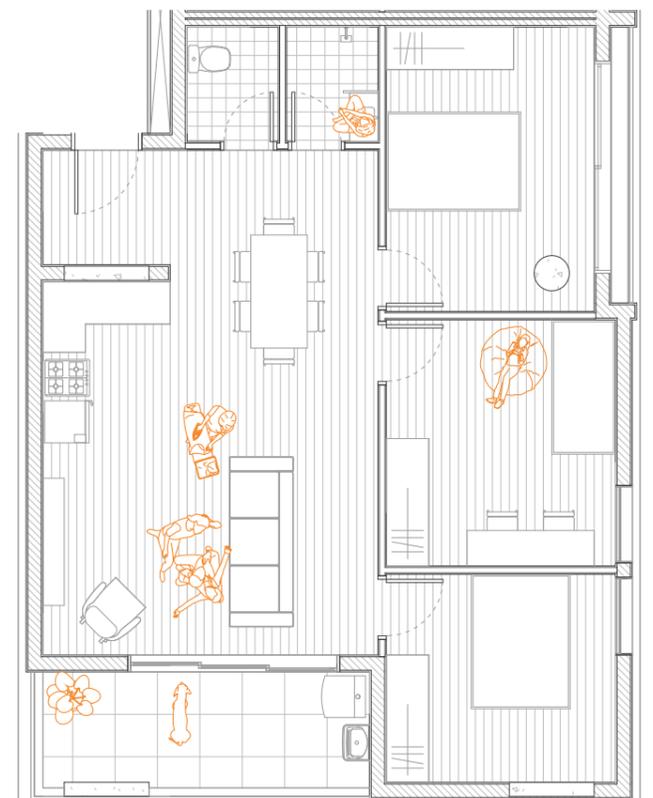
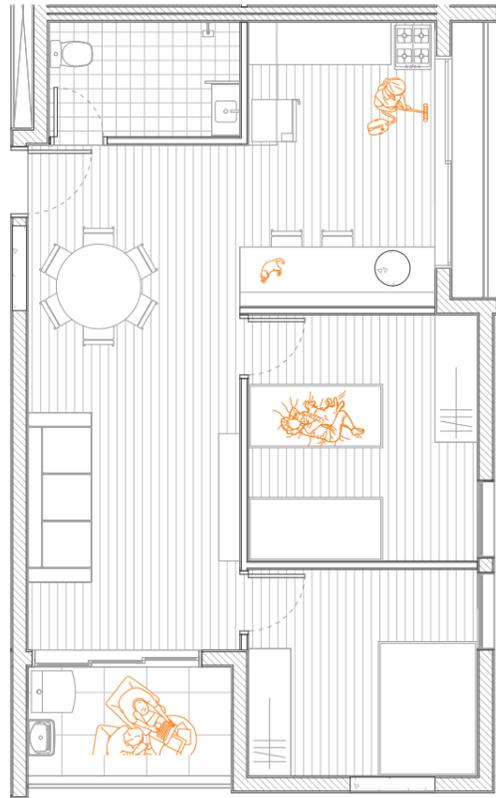
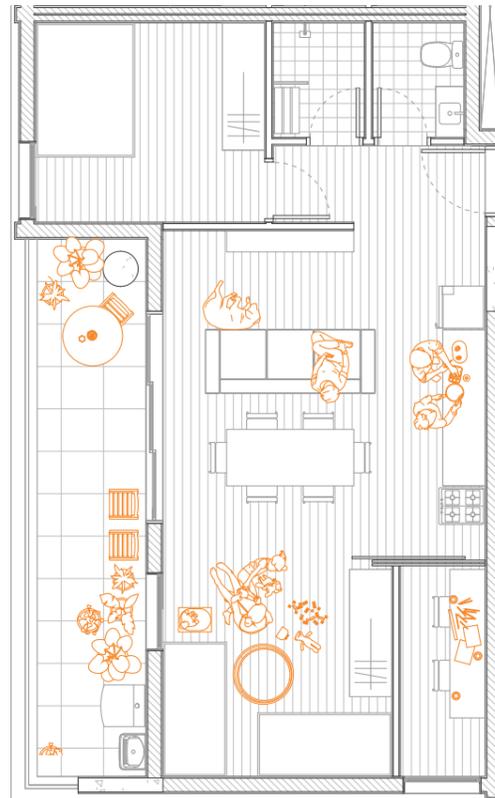
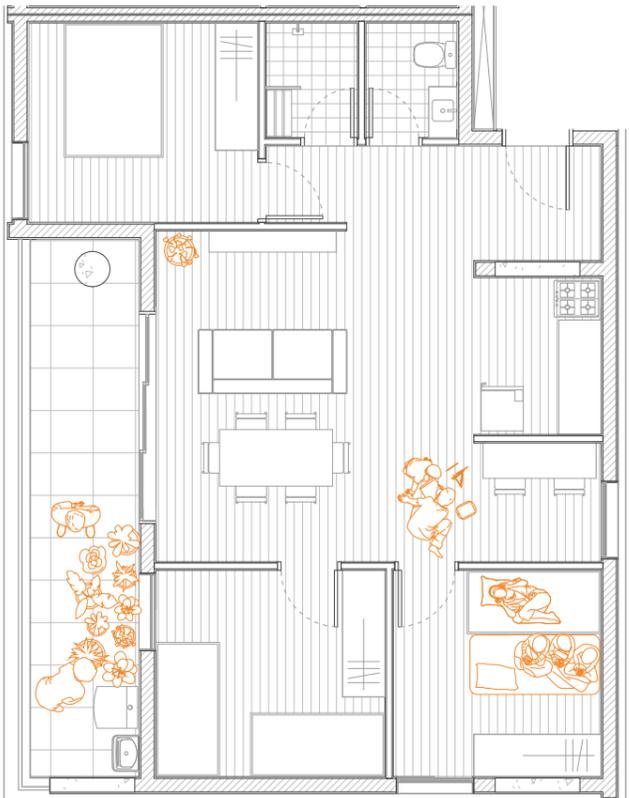
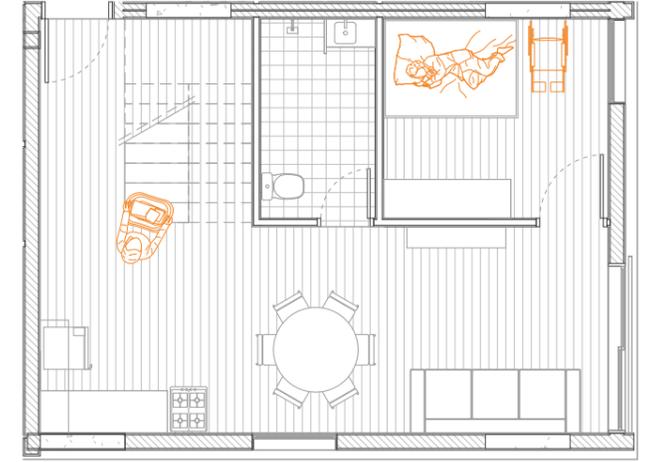
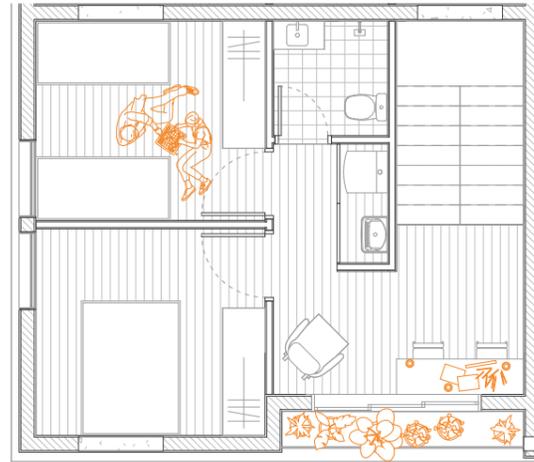
o direito à cidade para aqueles que mais sofrem com o afastamento dos grandes centros. A locação, além disso, promove uma dinâmica de ocupação mais fluida, permitindo que famílias que inicialmente necessitam de auxílio possam, ao melhorar sua condição econômica, optar por se mudar. Ao mesmo tempo, a locação de unidades sem subsídio governamental oferece uma alternativa mais flexível em comparação à compra do imóvel, apresentando menor resistência à natureza experimental do projeto.

O edifício, nesse contexto, atua como um mediador entre a cidade e o indivíduo, atendendo às necessidades em diferentes escalas e promovendo interações entre elas. A adaptabilidade das unidades habitacionais é central ao programa, garantindo que diferentes cenários possam se materializar ao longo do tempo. Habitar é uma ação ampla, que vai além de ter um local para dormir e recomeçar o dia. Deve-se permitir privacidade, acolher mudanças de necessidades, receber visitas, ser incomodado, ficar sozinho ou compartilhar momentos. Essas diferentes circunstâncias não precisam ser atendidas de forma explícita, mas o espaço deve conter o potencial para que ocorram. O partido arquitetônico do projeto prioriza a concepção dos dormitórios e banheiros, ambientes que, por suas funções mais definidas e limitações espaciais, demandam maior atenção na criação de espaços mínimos que acomodem as diversas configurações familiares.





Morar, descansar, cozinhar, estudar, sorrir, visitar, namorar, brincar, chorar, compartilhar, incomodar, dormir, ficar sozinho, sarar, plantar, bagunçar, envelhecer...





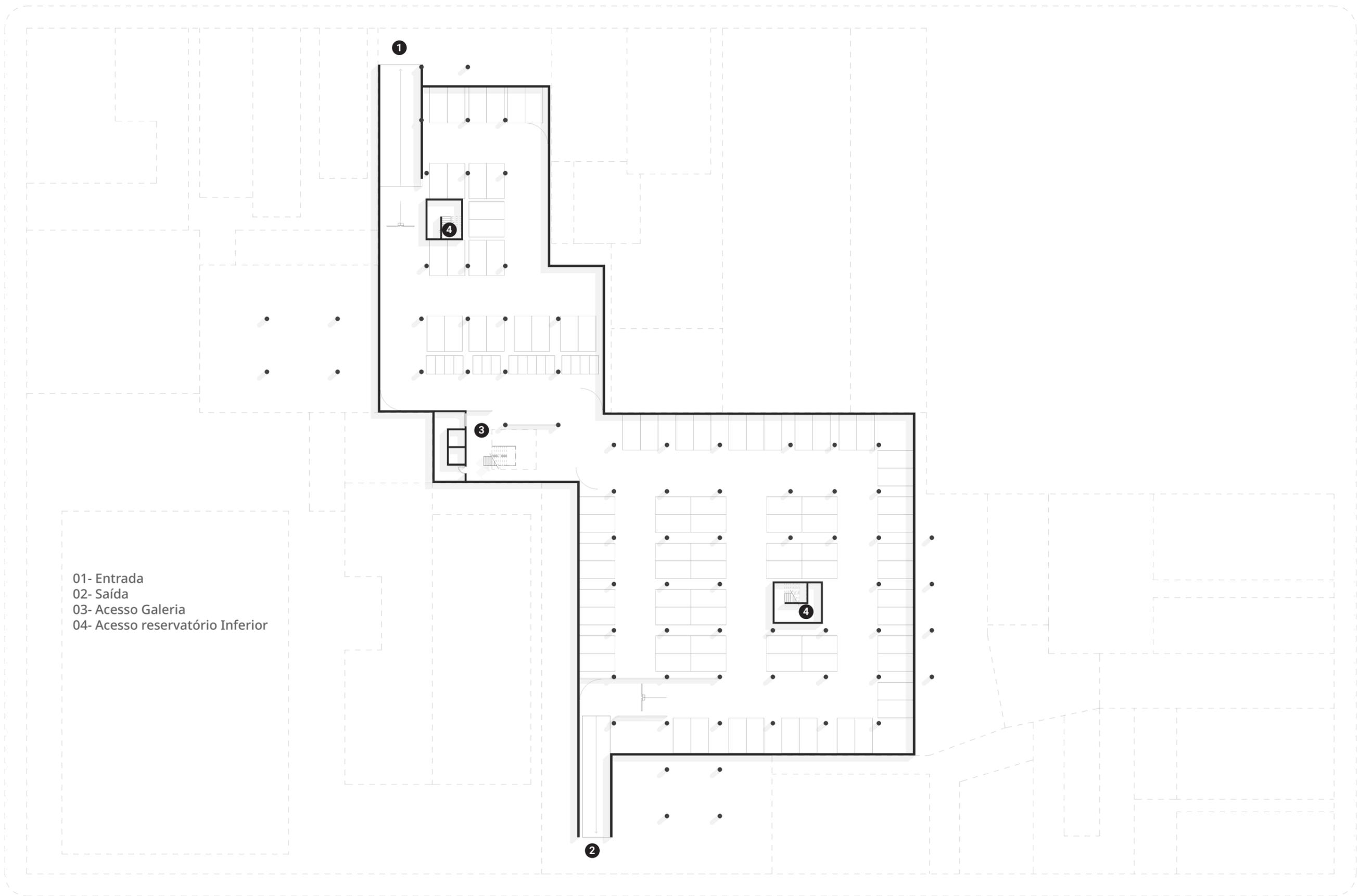
o edifício.

O partido arquitetônico do projeto baseia-se na implantação no terreno, visando criar uma conexão fluida entre a Avenida Marechal Floriano Peixoto, a Praça do Sapo e a Rua Vilaça. A disposição das torres foi determinada a partir das limitações de recuo, intensidade dos fluxos e orientação solar. Uma galeria se estende ao longo dos eixos principais, com dois níveis de espaços comerciais e um subsolo destinado a vagas de estacionamento rotativo, sem vinculação

às unidades residenciais. A torre mais alta conta com 16 pavimentos, enquanto a menor possui 8, ambas abrigando apartamentos de 1 a 3 dormitórios, com áreas variando entre 49 e 98 metros quadrados. A proposta é interpretar o edifício como um ecossistema, no qual as lojas e o estacionamento funcionam como fontes de renda para reduzir os custos de locação dos moradores. No total, o projeto contempla aproximadamente 27.000 metros quadrados de área construída.



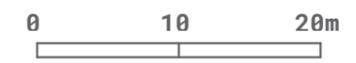




- 01- Entrada
- 02- Saída
- 03- Acesso Galeria
- 04- Acesso reservatório Inferior

PLANTA SUBSOLO

nv -3,50



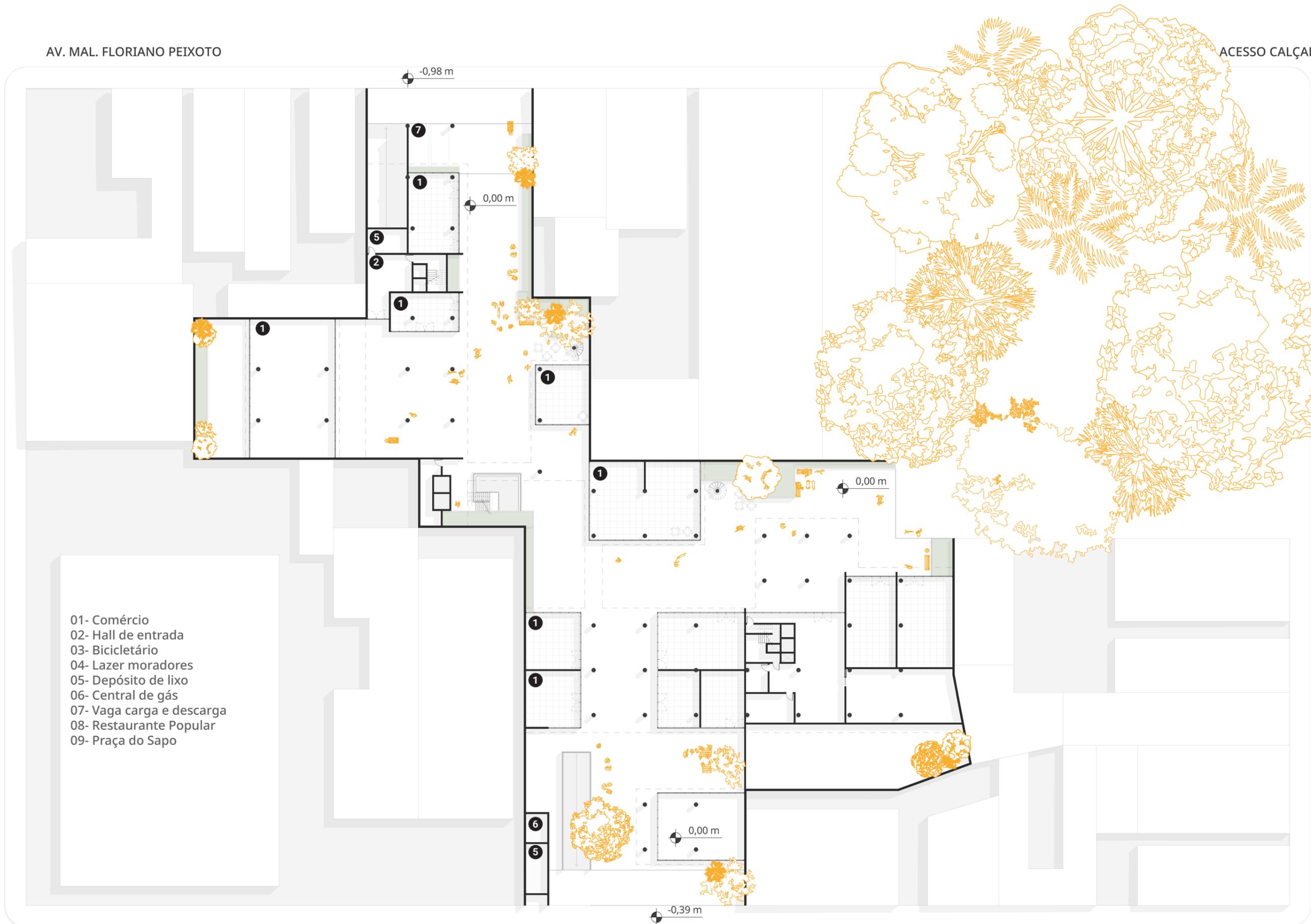
AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO

ACESSO CALÇADÃO →

RUA FRANCISCO PAES

RUA RUBIÃO JUNIOR

- 01- Comércio
- 02- Hall de entrada
- 03- Bicicletário
- 04- Lazer moradores
- 05- Depósito de lixo
- 06- Central de gás
- 07- Vaga carga e descarga
- 08- Restaurante Popular
- 09- Praça do Sapo



PLANTA TÉRREO

nv 0,00

0 10 20m



RUA VILAÇA

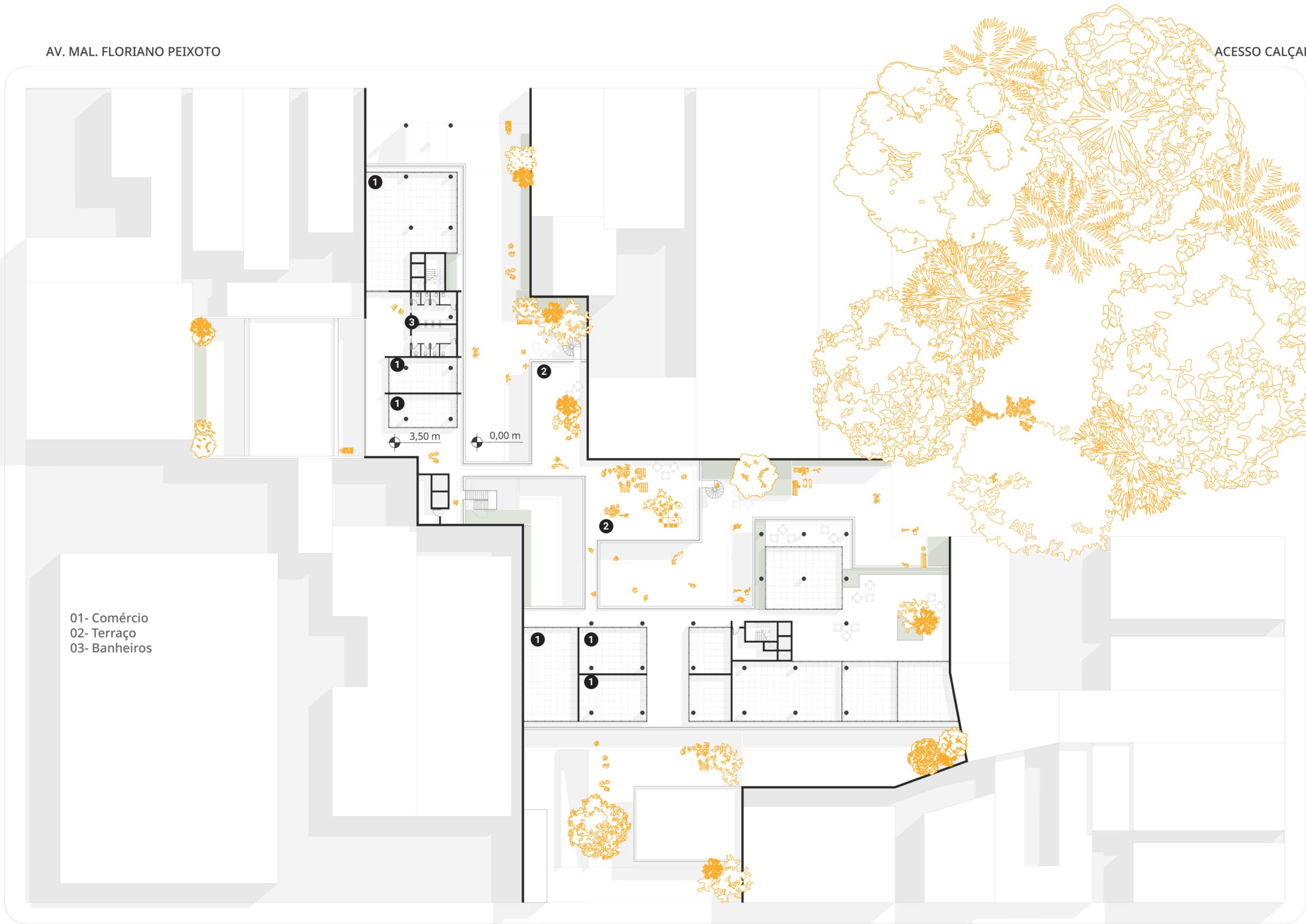
AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO

ACESSO CALÇADÃO →

RUA FRANCISCO PAES

RUA RUBIÃO JUNIOR

- 01- Comércio
- 02- Terraço
- 03- Banheiros



PLANTA 1º PAVIMENTO

nv 3,50

0 10 20m

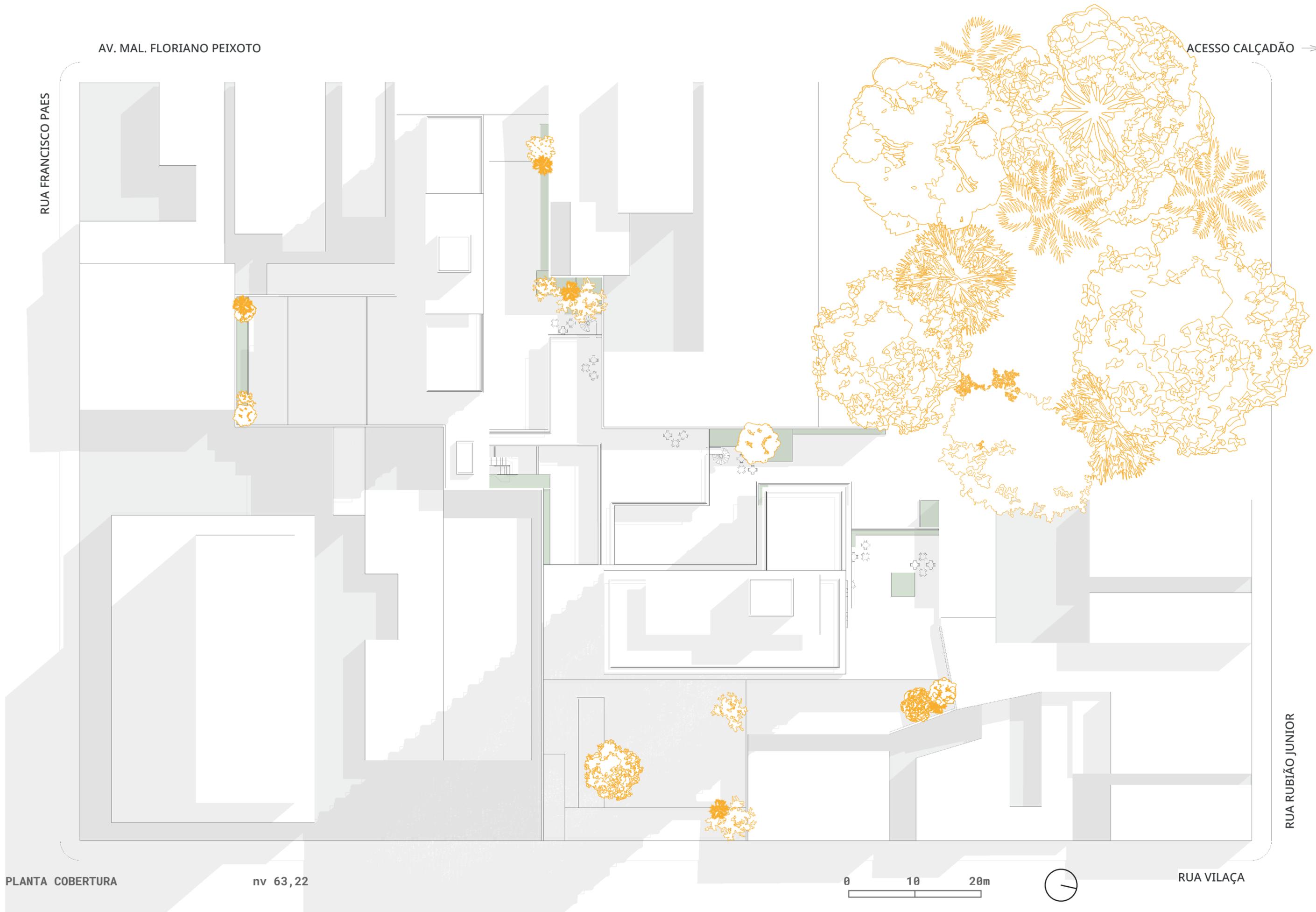


RUA VILAÇA

AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO

ACESSO CALÇADÃO →

RUA FRANCISCO PAES



PLANTA COBERTURA

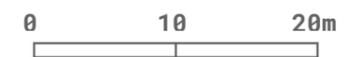
nv 63,22

RUA VILAÇA

RUA RUBIÃO JUNIOR

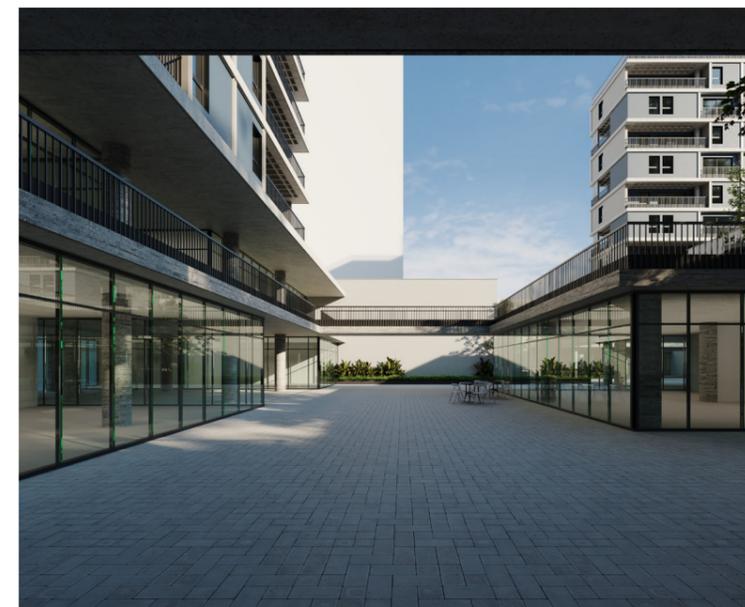


CORTE ENTRE RUAS





Os átrios, localizados no centro e nas bordas do projeto, funcionam como pontos de alívio e atração visual. A iluminação natural que emana desses espaços orienta os pedestres que circulam pela galeria, conduzindo o fluxo. O desenho das lojas, em conjunto com o terraço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

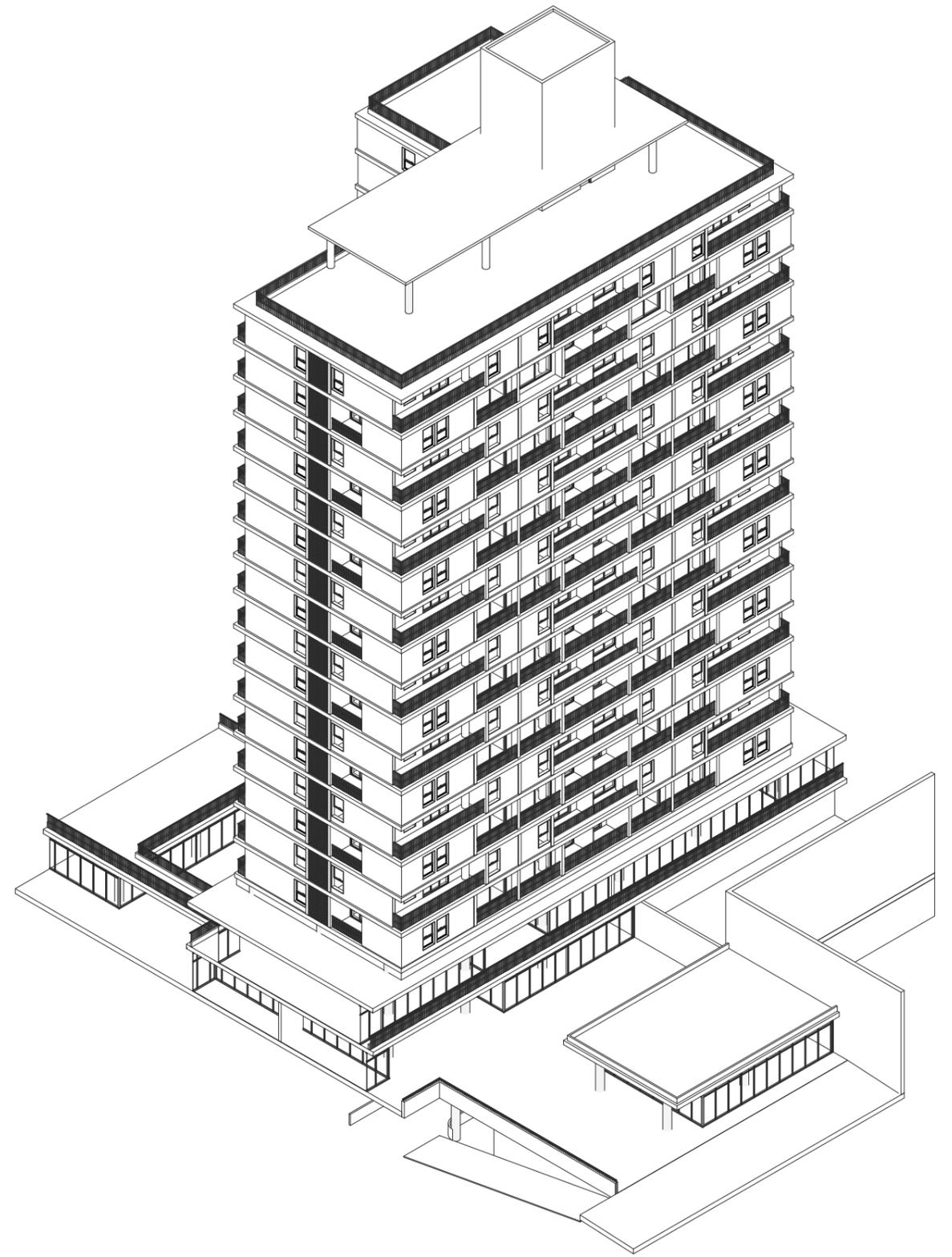




PLANTA TIPO I

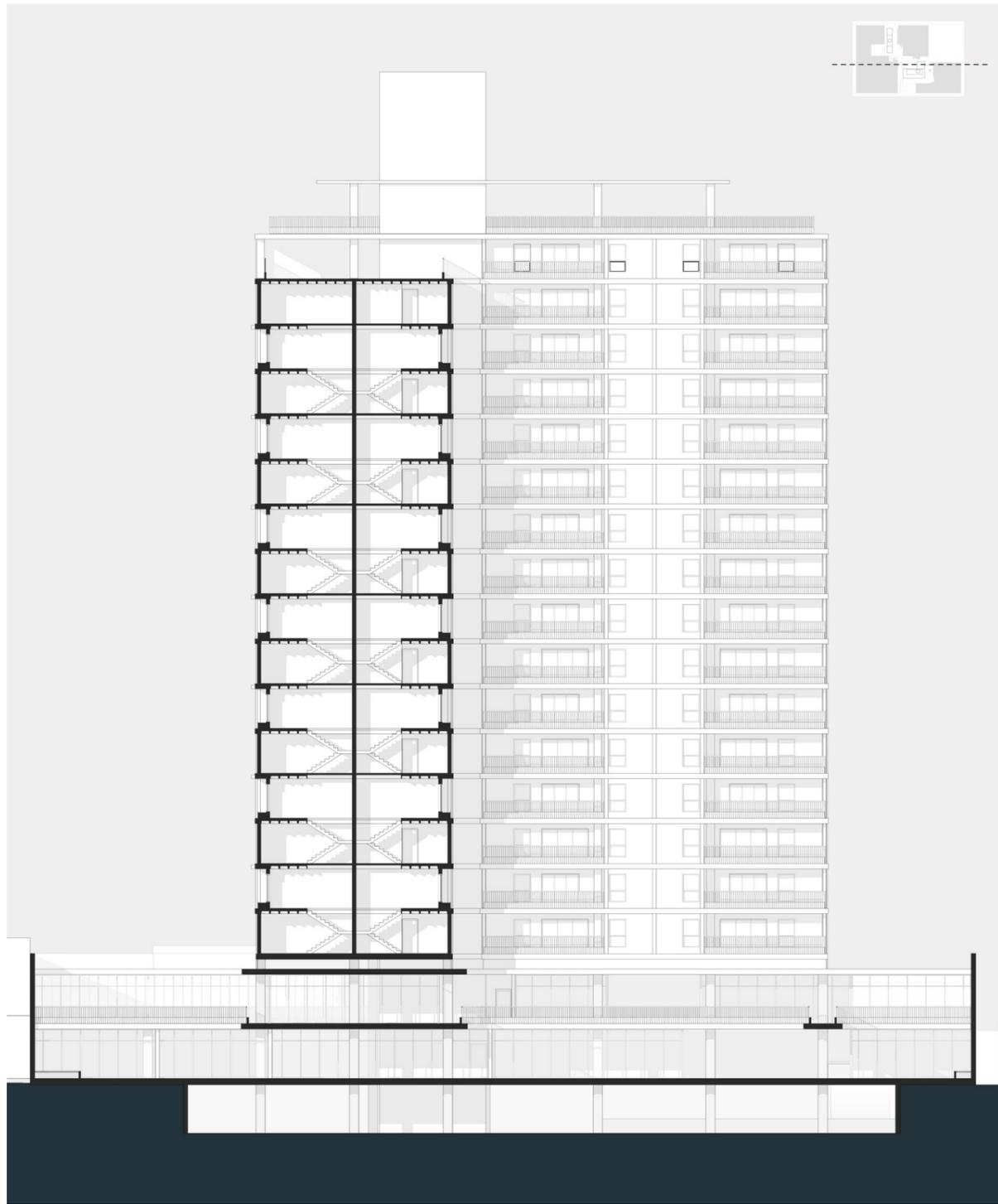


PLANTA TIPO II

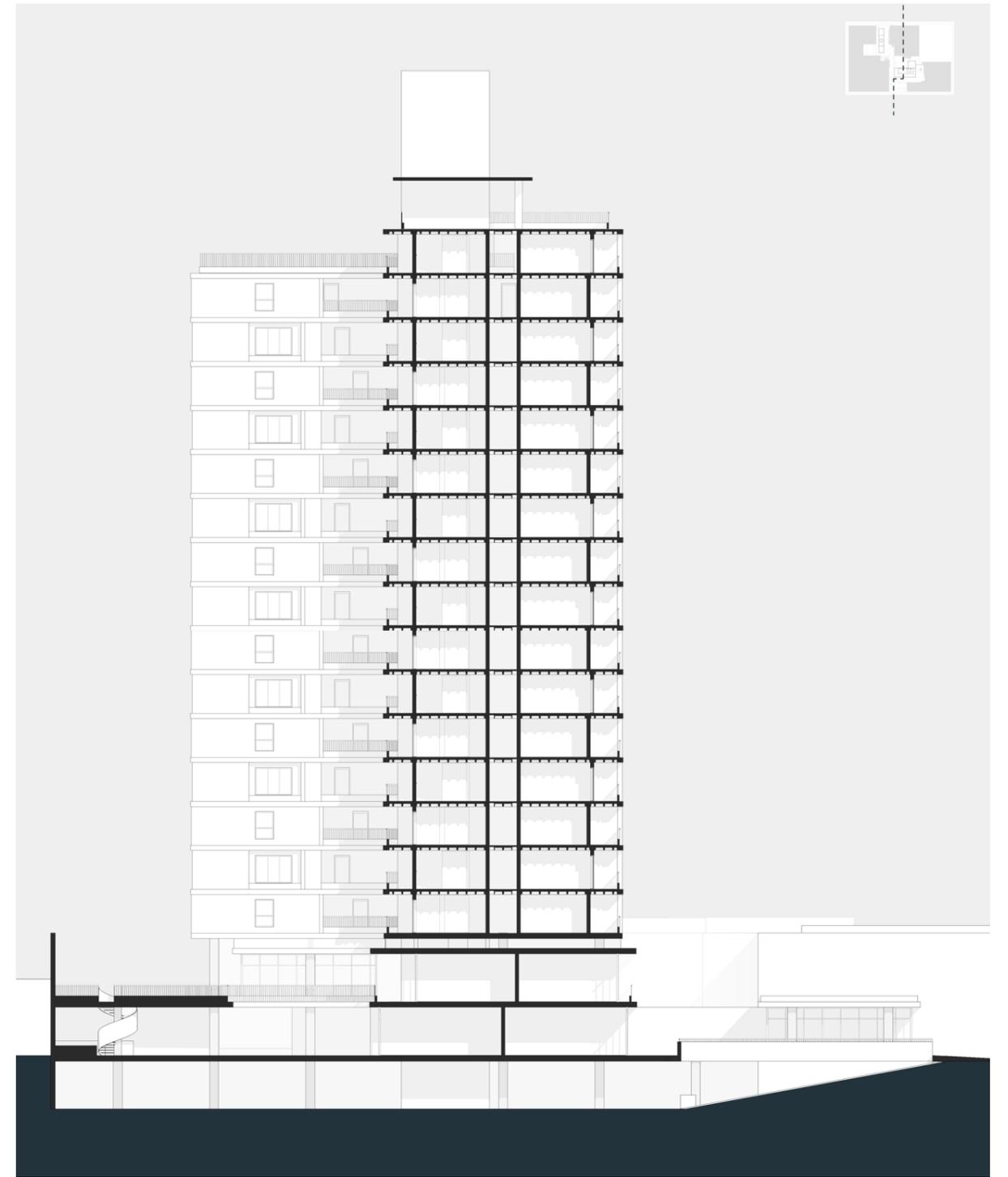


TORRE A





CORTE A-I



CORTE A-II

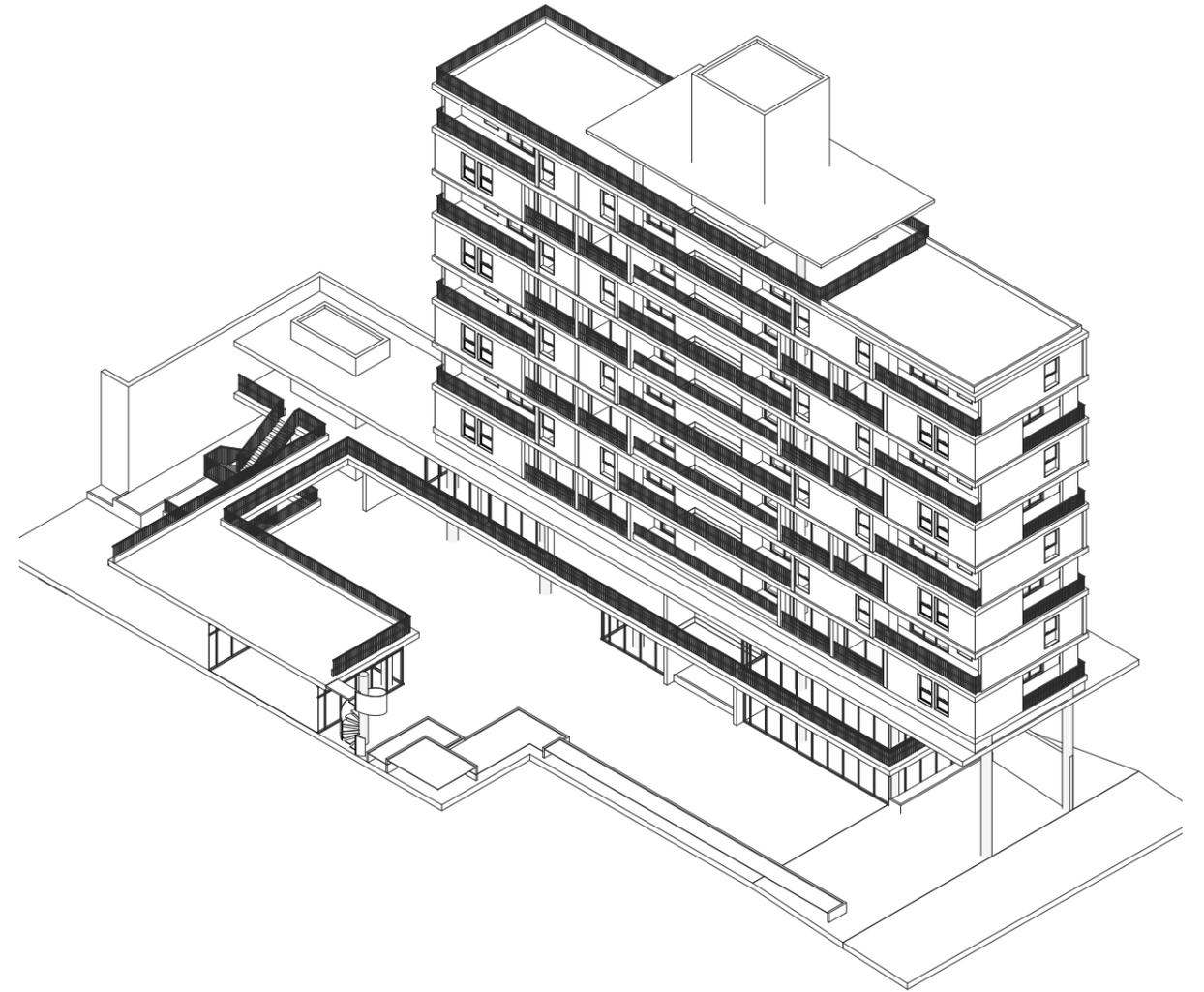
0 10 20m



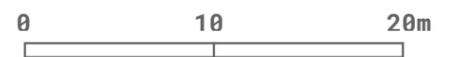
PLANTA TIPO III

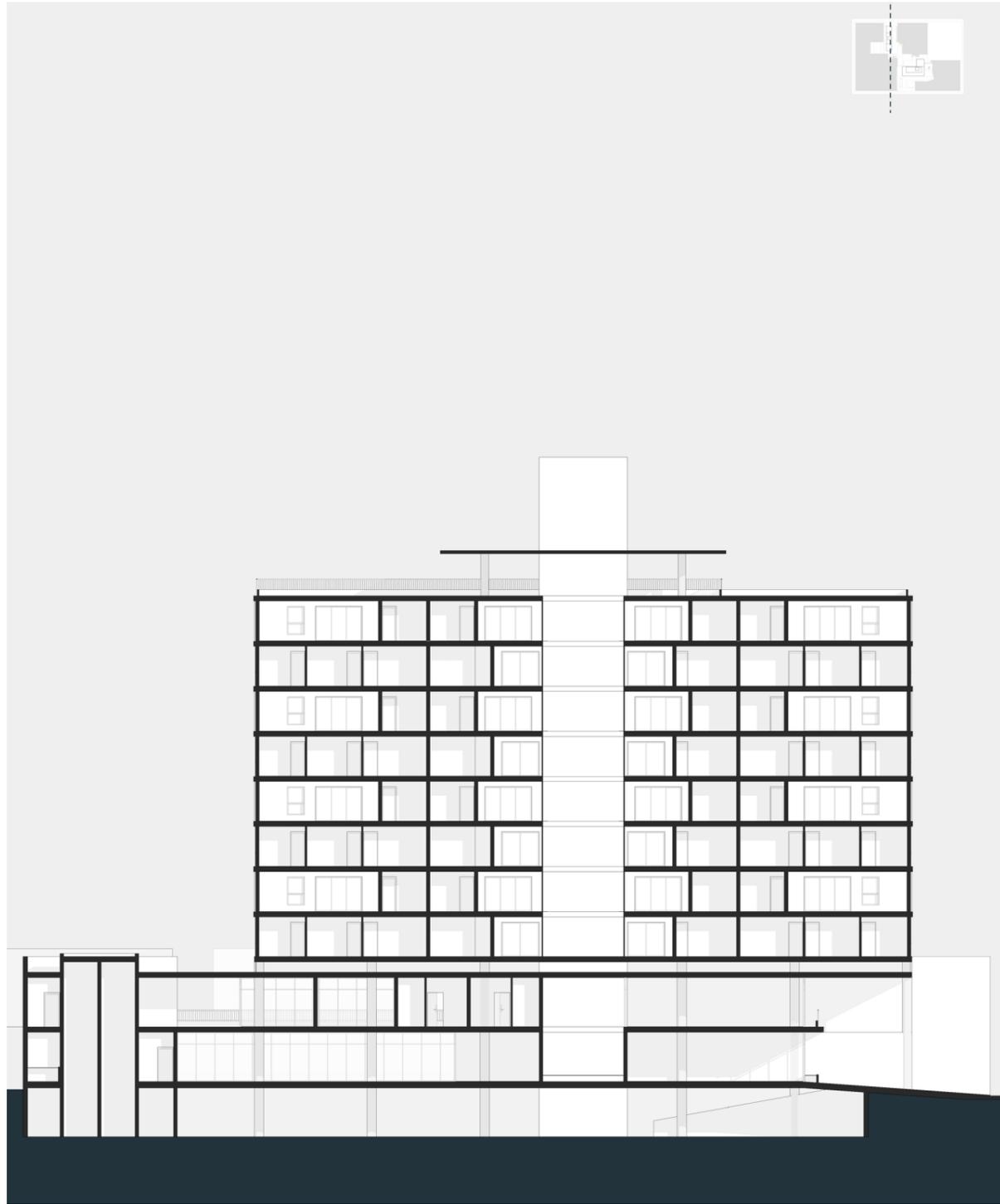


PLANTA TIPO IV

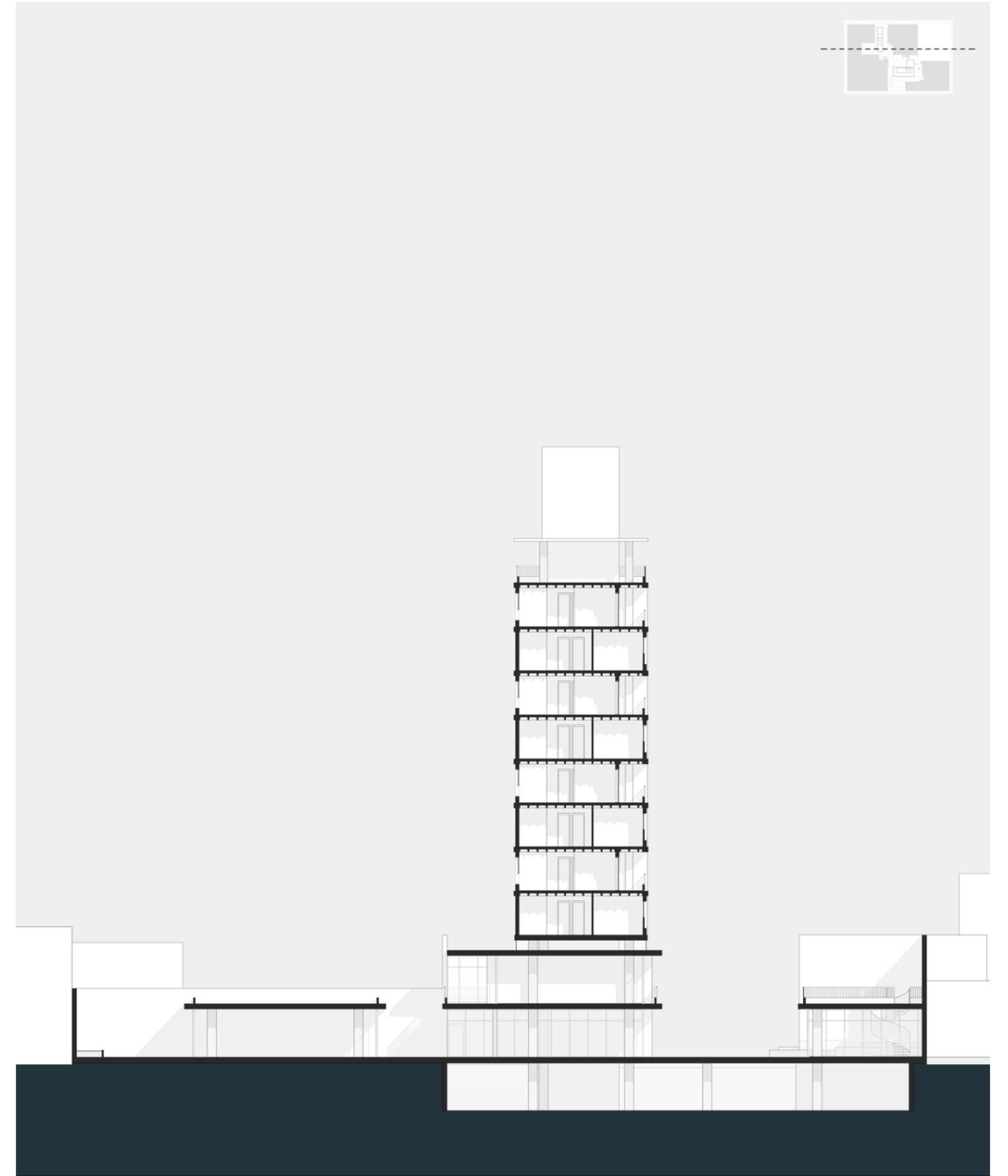


TORRE B





CORTE B-I



CORTE B-II

0 10 20m

O estudo proposto é uma experimentação, uma tentativa de compreender relações cotidianas que, muitas vezes, passam despercebidas. A intenção é valorizar, por meio da arquitetura, locais que carecem de incentivo para se tornarem significativos. Revelar o que há de extraordinário nas obviedades aparentemente simples.



referências.

OPEN STREET MAP. Disponível em: <https://www.openstreetmap.org/>.

MAP BOX. Disponível em: <https://www.mapbox.com/>.

U.S. Department of the Interior. USGS: science for a changing world. Science for a changing World. Disponível em: <https://earthexplorer.usgs.gov/>.

ARCH DAILY. Disponível em: <https://www.archdaily.com/>

PROJETO Disponível em: <https://revista-projeto.com.br/>

PLOT. Modos de Habitar II: coletânea de habitação coletiva. 8. ed. Buenos Aires: Piedra, Papel & Tijera, 2018.

RESIDÊNCIA Multifamiliar em Buenos Aires. In: PLOT. 41. ed. Buenos Aires: Piedra, Papel & Tijera, 2018. p. 94-163.

SAO JOSE DOS CAMPOS ANTIGAMENTE. Disponível em: <https://www.sjcantigamente.com.br/>

PMSJC. GeoSanja: dados geográficos. Dados Geográficos. Disponível em: <https://geosanja.sjc.sp.gov.br/>. Acesso em: 01 jan. 2024.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (Município). Lei nº 612, de 30 de novembro de 2018. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos. São José dos Campos, SP.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (Município). Lei nº 623, de 09 de outubro de 2019. Parcelamento, Uso e Ocupação do solo. São José dos Campos, SP.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (Município). Decreto nº 18.519, de 08 de maio de 2020. Polo Gerador de Tráfego. São José dos Campos, SP.

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO (Estado). Instrução Técnica nº 11/2019, de 2019. Saídas de Emergência. S.L.: Diário Oficial do Estado, 04 jul. 2020. n. 132.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO (Estado). Decreto nº 63.911, 10 de dezembro de 2018. Segurança Contra Incêndios das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo.

