

Novo olhar.

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

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, experimentamos 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 experiança influência que sou e o que faço. Nesse contexto, acredito que o lugar onde habitamos possui atributos essenciais para ser reconhecido como tal, aspectos que são construídos diariamente pelo uso do ambiente, pela percepção e pelo significado que atribuímos ao espaço. Mirar 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 subtilizados 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 incentivar a sustentabilidade, a perpetuidade no tempo.



Quando me proponho a interpretar as questões urbanas, inevitavelmente me deparo com duas dúvidas e incertezas do que respondo. 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 registro individual de cada pessoa, considerando-se continuamente ao longo da vida e alterando-se à medida que novas experiências se acumulam. Definir essa percepção em termos que abrangam 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".

Retomar esse percurso é essencialmente nostálgico. Durante vários anos, acompanhava minha mãe mensalmente ao centro tradicional de "São José", em um período em que o uso de cartões de crédito ainda não era comum entre meus pais. As compras eram feitas com cartões, 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 começa no "ponto do Habib's" (1), de onde seguimos a pé até o Shopping Centro (2). A Avenida São José, onde desciamos do ônibus, além de ser uma das principais rotas de transporte público, oferece acesso a diversas partes da cidade, marca a fronteira entre a planície do Banhado (3) e o planalto urbano. No caminho, atravessamos 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.

Seguimos até o Calçadão, uma via exclusiva para pedestres que é o coração comercial da região. Temos duas opções: entrar na Loja Rachuelo (6) e emergir no meio do movimento, ou caminhar até a "Praça do Sapo" (7) e virar a esquina. Quase sempre optamos 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 comércio. Ao lado da Praça Afonso Pena, encontramos 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 Olímpico Carlos (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 "Terra-Terra" (14), um estabelecimento de roupas conectado ao Calçadão, que possui uma lanchonete em um ático 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 açai 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. Por voltarmos, caminhávamos até o ponto de ônibus mais próximo (15), na Rua Francisco Raphael, outra via importante para o transporte público da cidade.

A presença dos estacionamentos não é rara na área central, e além da evidente demanda gerada pelos comércios, alguns fatores contribuíam 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 retângulos, retâncias 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, por vezes, não cumprem os requisitos mínimos estipulados pela "Lei de Uso e Ocupação do Solo", portanto, são convertidos a usos convenientes, como estacionamentos.

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 de acesso para pedestres, semelhante à principal atração do recorte, o calçadão. Além disso, a conexão entre ruas postas dentro de uma mesma quadra pode distribuir o fluxo de pessoas em áreas mais movimentadas, ampliando sua influência e tornando vitalidade para ruas menos atrativas e inseguras, além de incentivar novos caminhos.

Como forma de experimentação, escolho 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.



Av 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 à abordagem de 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 reconectar 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.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

Av 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 à abordagem de 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 reconectar 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.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

Av 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 à abordagem de 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 reconectar 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.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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, abrangendo 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.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança e visibilidade para quem transita.

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 terço no segundo nível, cria uma extensão natural da rua, com fachadas visíveis que evitam áreas ocultas, garantindo maior segurança