



**FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU**  
**Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo**

**BRUNA MAYUMI RIBAS MIAGUI**

**PROJETO DE MORADIA ESTUDANTIL A PARTIR DA**  
**REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO LUZÍADAS – BAURU/SP**



**FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU**  
**Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo**

**BRUNA MAYUMI RIBAS MIAGUI**

**PROJETO DE MORADIA ESTUDANTIL A PARTIR DA  
REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO LUZÍADAS – BAURU/SP**

Trabalho Final de Graduação (TFG) apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo das Faculdades Integradas de Bauru, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

**Orientadora:** Prof<sup>a</sup> Ma. Juliana Cavolini Lendimuth



**FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU**  
**Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo**

**BRUNA MAYUMI RIBAS MIAGUI**

**PROJETO DE MORADIA ESTUDANTIL A PARTIR DA  
REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO LUZÍADAS – BAURU/SP**

**BANCA EXAMINADORA**

Aprovado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021

---

Profª Ma. Juliana Cavalini Lendimuh  
Faculdades Integradas de Bauru

---

Profª Dra. Paula Valéria Coiado Chamma  
Faculdades Integradas de Bauru

---

Ma. Arquiteta e Urbanista Lais Bim Romero



**FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU**  
**Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo**

Dedico este trabalho aos meus pais que sempre estiveram ao meu lado, Patrícia e Marcos. Nós três sempre e pra sempre.



# FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU

## Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

### AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais Patrícia Miagui e Marcos Miagui, por todo apoio, amor e principalmente paciência, que compreenderam a minha ausência enquanto eu me dedicava a este trabalho.

Agradeço a minha querida professora, orientadora e amiga Juliana Cavalini Lendimuth pelos ensinamentos e correções que me permitiram apresentar um bom trabalho, além de ter me escutado e me confortado em momentos de insegurança.

Agradeço ao professor Prof. Me. Wilton Dias da Silva e minhas amigas Ana Elisa e Daiane Mattos pela enorme ajuda em um momento crucial pela busca de informações sobre o meu objeto de estudo.

Agradeço a querida professora e coordenadora Paula Chamma por sempre estar disposta e disponível para me ajudar e me orientar com sabedoria desde o início da faculdade.

Agradeço ao meu amigo Lucas Scudeller Dametto pelo carinho e pela paciência de me escutar todos os dias, sempre me distraíndo, me orientando e me fazendo sorrir em momentos ruins.

Agradeço ao diretor administrativo e primeiro secretário da Associação Beneficente Portuguesa de Bauru, o Sr. Macbeth Ladeira Junior e também ao segundo secretário da diretoria executiva da Associação Beneficente Portuguesa de Bauru, o Sr. César Siqueira, por disponibilizarem os projetos originais e por abrirem as portas do Edifício Luzíadas.

Agradeço também a minha melhor amiga Queijinho pela paciência e por sempre estar ao meu lado esperando um carinho.

A todos vocês, meu carinho eterno.



# FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU

## Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

*“Para bem restaurar é necessário amar e entender o monumento... Ora, que séculos souberam amar e entender as belezas do passado? E nós, hoje, em que medida sabemos amá-las e entendê-las?”*

*Camillo Boito*



# FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU

## Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

### LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 – A reabilitação de edifícios no contexto da construção civil .....	07
FIGURA 02 – Projetos Correlatos .....	08
FIGURA 03 – Localização do centro da cidade de Bauru/SP.....	08
FIGURA 04 – Localização do Edifício Luzíadas.....	08
FIGURA 05 – Setorização do Edifício Luzíadas.....	10
FIGURA 06 – Planta térreo.....	11
FIGURA 07 – Planta térreo intermediário.....	12
FIGURA 08 – Planta mezanino.....	12
FIGURA 09 – Planta 1º pavimento lazer.....	12
FIGURA 10 – Planta pavimento tipo.....	13
FIGURA 11 – Planta 8º pavimento funcionários.....	13
FIGURA 12 – Planta de cobertura.....	13
FIGURA 13 – Cortes longitudinal e transversal.....	14
FIGURA 14 – Elevações.....	14
FIGURA 15 – Imagem quadra externa.....	15
FIGURA 16 – Imagem entrada biblioteca.....	15
FIGURA 17 – Imagem biblioteca.....	15
FIGURA 18 – Imagem biblioteca.....	15
FIGURA 19 – Projeto arquitetônico do Parklet Luzíadas.....	15
FIGURA 20 – Vista de frente do Parklet.....	16
FIGURA 21 – Imagem forro iluminado.....	16
FIGURA 22 – Detalhe pastilhas e brises.....	16
FIGURA 23 – Planta tipologia 01.....	17
FIGURA 24 – Planta tipologia 02.....	17
FIGURA 25 – Planta tipologia 03.....	18
FIGURA 26 – Planta tipologia 02 P.D.M.R.....	18
FIGURA 27 – Imagens apartamento tipo 01.....	19
FIGURA 28 – Imagens apartamento tipo 02.....	19
FIGURA 29 – Imagens apartamento tipo 03.....	19



# FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU

## Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

### SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	02
2. MATERIAIS E MÉTODOS .....	03
3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA .....	03
3.1 A moradia estudantil .....	03
3.2 Reabilitação de edifícios em centros urbanos.....	06
4. RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	07
4.1 Correlatos.....	07
4.2 Objeto de estudo.....	09
4.3 Setorização do edifício.....	10
4.4 Intervenções realizadas no projeto.....	10
4.5 Projeto arquitetônico.....	11
4.6 Parklet.....	15
4.7 Brises e pastilhas.....	16
4.8 Tipologias.....	16
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	19
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	20

# PROJETO DE MORADIA ESTUDANTIL A PARTIR DA REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO LUZÍADAS – BAURU/SP.

## STUDENT HOUSING PROJECT FROM THE REHABILITATION OF THE LUZÍADAS BUILDING – BAURU/SP.

Bruna Mayumi Ribas Miagui<sup>1</sup>

### Resumo

O termo reabilitação remete a um conjunto de medidas de intervenções destinadas a mudanças de uso em uma obra existente, visando a atualização dos espaços e a reflexão sobre as suas formas. A partir deste conceito, o presente estudo dedica-se ao desenvolvimento de um projeto de reabilitação do Edifício Luzíadas, construído na década de 50, no centro da cidade de Bauru/SP, considerando as formas de intervenções arquitetônicas contemporâneas em edifícios já construídos, com foco na atualização dos espaços para se tornar uma moradia estudantil. Diante disso, a moradia será abordada neste trabalho como um espaço fundamental para a vida universitária e um veículo de integração com a cidade, potencializando o espaço urbano como um elemento socializador. O trabalho está fundamentado em revisões bibliográficas e prefigurado conforme informações recolhidas em coleta de dados.

**Palavras-chave:** Reabilitação, Preservação, Moradia Estudantil, Integração Urbana.

### Abstract

Rehabilitation refers to the intervention process intended to increase the usefulness and compatibility of a pre-existing property through the re-purposing of its space and features. This study is dedicated to the rehabilitation of a property that was built in the 50's in the historical centre of the city of Bauru, SP, taking into consideration different concepts of contemporary architecture in existing buildings, updating its space and transforming it into student housing. Hence this student housing space, the subject of this study, is seen as a fundamental link of connection between the students and the city, fulfilling its potential as an urban area and social hub. The methodology of this study will be applied through development of an architectural project, which is based on the idea of bibliographic reviews and adapted to the results of data collection.

**Keywords:** Rehabititation, Preservation, Student Housing, Urban Integration.

---

<sup>1</sup> Faculdades Integradas de Bauru, [brunamrmiagui@gmail.com](mailto:brunamrmiagui@gmail.com)

## INTRODUÇÃO

Dentro do cenário urbanístico atual, podemos identificar o crescimento da cidade de Bauru nas franjas urbanas e, a cada ano que passa, é possível notar a crescente degradação das edificações na área central. O que se observa é um envelhecimento pela ausência de uso de grande parte dos edifícios, ausência de manutenção e conservação dos edifícios.

Esse fenômeno não é apenas local. Ao longo dos anos, a crescente população da cidade se distancia do centro em busca de novos modos de viver contemporâneo, como por exemplo, a busca por residências com garagens para automóveis, áreas com menor densidade populacional, áreas estritamente residenciais e “longe” da poluição. Consequentemente, as edificações das áreas centrais se tornaram símbolo de moradia de baixa qualidade, favorecendo, muitas vezes, ocupações ilegais, afastando o comércio e os moradores de classe média e alta dessa região.

Diante do exposto, o objetivo dessa pesquisa é desenvolver um projeto de reabilitação do Edifício Luzíadas, localizado no centro histórico de Bauru, transformando-o em moradia estudantil. Atualmente, o Edifício funciona parcialmente com uso comercial.

Foi realizada uma pesquisa com estudantes universitários que estudam fora de suas cidades, podendo assim aplicar princípios da arquitetura dialógica no projeto, além de ressaltar a importância da reabilitação como proposta para a renovação das áreas centrais, onde “o edifício é tratado como um verdadeiro objeto arquitetônico, o que marca uma nova etapa na continuidade do desenvolvimento urbano” (ARCHITECTES POUR TOUS, 2019).

Esta pesquisa traz reflexões sobre o uso do Edifício Luzíadas e como ele influencia o seu entorno, evidenciando o potencial da moradia estudantil com qualidade em um espaço que pode ser melhor utilizado na cidade, promovendo a sensação de segurança aos moradores e usuários, e destacando a reabilitação como uma das melhores soluções para revitalizar o centro urbano e como uma alternativa ao impacto econômico e sustentável, com menos demolições e construções novas, mostrando o quanto projetos de reabilitação edilícia podem contribuir para a melhoria dessas áreas.

Foi realizada uma pesquisa quali-quantitativa e pesquisa bibliográfica, acompanhada por análise documental, além de uma pesquisa de campo.

A moradia estudantil traz reflexões e diretrizes que fortalecem o espaço como um protagonista da vida universitária, além de incentivar a integração com a cidade fazendo com que o seu entorno fique mais interessante, agradável e seguro. Com a fusão desses dois temas – reabilitação e moradia estudantil - foi identificada a necessidade de levantar conceitos e conduzir discussões mais profundas para o incentivo à futuras pesquisas e para o desenvolvimento do projeto.

## MATERIAIS E MÉTODOS

Este trabalho foi desenvolvido em seis partes:

- Pesquisa descritiva-explicativa: com o intuito de apresentar um objeto de estudo e soluções para o mesmo, analisando criticamente os métodos de intervenção edilícia e a pertinência do desenvolvimento do tema proposto;
- Pesquisa quali-quantitativa: Foi aplicado um questionário via Google Forms a fim de coletar informações que pudessem auxiliar no desenvolvimento do projeto arquitetônico, tais como as aspirações dos estudantes em relação ao espaço residencial em período de estudos;
- Pesquisa de campo: A prioridade da pesquisa foi levantar informações reais sobre o objeto de estudo, coletando dados e anotando informações importantes para que o programa de necessidades e o projeto arquitetônico fossem elaborados de acordo com a realidade do local. Foi realizada uma visita ao Edifício Luzíadas, acompanhado pelo diretor administrativo e primeiro secretário da Associação Beneficência Portuguesa de Bauru, Sr. Macbeth Ladeira Junior e pelo Segundo secretário da diretoria executiva da Associação Beneficência Portuguesa de Bauru, o Sr. César Siqueira;
- Pesquisa bibliográfica: Para construção da fundamentação teórica a partir de trabalhos de conclusão de curso, dissertações, artigos científicos e livros;
- Levantamento e análise documental: Com o objetivo de realizar um trabalho com a máxima realidade da estruturação edilícia existente, foram acessadas as plantas originais do Edifício Luzíadas;
- Pesquisa aplicada: Por se tratar de uma pesquisa aplicada, foi desenvolvido um projeto de reabilitação, transformando o Edifício Luzíadas, atualmente com uso comercial, em edifício de moradia estudantil.

## FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### A moradia estudantil

A moradia estudantil é um lar passageiro, por conta disso, temos o intuito de transmitir experiências com a vida privada e coletiva, fazendo com que os estudantes se sintam conectados entre si e com a cidade em seu entorno, podendo assim, colecionar boas memórias ocupando um local importante para a cidade.

A *Akademia* de Platão é considerada a primeira ideia de moradia estudantil por conta dos primeiros centros de ensino, onde os seus estudantes e o próprio Platão optaram por conviver juntos, podendo assim trocar conhecimentos em tempo integral. Esse marco do

século foi o início para a criação de diversos centros de ensino, dominando a Europa e levando jovens universitários para as grandes metrópoles (NAWATE, 2014).

Devido ao grande e repentino crescimento das universidades, as cidades reconheceram a falta de infraestrutura para suportar a grande quantidade de alunos, onde os mesmos se encontravam em situações críticas de moradia, fazendo com que as instituições criassem as unidades habitacionais nos centros acadêmicos tanto para os alunos quanto para o seu corpo docente.

A unidade habitacional ou cidade universitária mais antiga que se tem registro, destinada exclusivamente a função de abrigar alunos é o *Merton College* que foi fundada no ano de 1264 por Walter de Merton. Localizada na prestigiada Universidade de *Oxford* na Inglaterra, a *Merton* é concebida desde o seu início totalmente autônoma, uma comunidade que além de alojamento, trabalha com pesquisas acadêmicas. As construções que formam a sua comunidade foram construídas em partes, complementada por "...capela, biblioteca, salas de aulas e aposentos dispostos ao redor de jardins" (NAWATE, 2014, p.12).

Após a revolução industrial, o crescimento de estudantes universitários foi intensificado devido às especificações profissionais que se tornaram fundamentais em um mercado de trabalho capitalista, os próprios centros habitacionais começaram a realizar pesquisas destinadas a melhoria da produção industrial e a libertação de ideologias religiosas, gerando assim, mais necessidades em criações de centros habitacionais ou a ampliação das mesmas.

A relação do Brasil com as residências estudantis teve seu início mais conhecido entre os anos de 1839 e 1876 na cidade de Ouro Preto (MG), onde foram fundadas várias instituições de ensino superior. Com a transferência da capital do estado para Belo Horizonte, no ano de 1897, a cidade de Ouro Preto se tornou uma fonte de imóveis históricos vazios, onde Machado (2003, p.197) explica que "muitas destas casas foram cedidas ou ocupadas pelos estudantes, que as mantiveram" e que "(...) as repúblicas assumiram papéis importantes na conservação e na divulgação do patrimônio histórico".

Com o passar dos anos, as residências universitárias foram marcadas por uma turbulenta luta estudantil e política. A habitação vista como espaço coletivo e equipamento público, fez com que a comunidade e política dos jovens sofressem repressões pela justificativa de alimentar movimentos e ideologias contra o governo durante a ditadura militar. Conseqüentemente, surge a degradação sobre o tema, sendo questionado a sua existência e a sua funcionalidade, resultando em abandono e falta de financiamento (WIESE et al, 2017).

Nos últimos tempos, o processo de expansão das universidades brasileiras ampliou o acesso ao ensino superior, onde surgiu grandes transformações e avanços que garantissem a permanência dos estudantes e que reduzissem a evasão universitária. Por este motivo, a

demanda por habitações cresceu e como esperado, as universidades não deram conta de suprir essa necessidade.

As moradias existentes hoje, em sua maioria, apresentam carências em infraestrutura, onde o local atende apenas uma parte do número de vagas necessárias, abrigando apenas estudantes menos favorecidos financeiramente.

A cidade de Bauru recebe todo ano um novo grupo de alunos que foram aprovados no vestibular. Por parte dos estudantes, a mudança é sentida em seu novo estilo de vida, adaptando-se a uma nova cidade, uma nova moradia, uma nova rotina e novas amizades. Com isso, a cidade também necessita de muitas adaptações para atender às novas demandas, principalmente no setor imobiliário.

Com o objetivo de se estabelecer na cidade, o novo estudante pode encontrar dificuldades de diversas formas. Os estudantes de classe média e alta conseguem suprir sua necessidade de habitação por meio de aluguéis em apartamentos particulares, sem a preocupação com os preços elevados nas regiões de maior valorização imobiliária. Do outro lado, temos os estudantes menos favorecidos que, para otimizar custos, dividem casa ou apartamento com outros alunos, resultando na constituição de um grande número de repúblicas que, em sua grande maioria, não apresentam espaços de qualidade para o desenvolvimento dos estudos. Não podemos tirar de contexto os alunos que não possuem condições mínimas para custear suas moradias, sendo sua única opção, a moradia estudantil, oferecida pela própria universidade.

Em Bauru, atualmente, existem apenas duas moradias estudantis vinculadas às universidades, que juntas constituem 92 vagas (ver tabela 1) quantidade insuficiente para suprir a grande demanda de estudantes que vêm de outras cidades para estudar. No contexto geral, não existem outras moradias estudantis com ou sem vínculo universitário, levando os alunos que não conseguiram uma vaga ou que não são pertencentes às universidades responsáveis pelas moradias, muitas vezes a desistirem da graduação.

A Universidade de São Paulo (USP) e a Universidade Estadual Paulista (UNESP) são as duas Instituições que oferecem a moradia estudantil na cidade. Esse fato não deve ser tratado com glória, pois, uma de suas infraestruturas é mediana (USP) e a outra é precária (UNESP).

<b>Universidade</b>	<b>Status</b>	<b>Local</b>	<b>Vagas</b>
USP	Pública	Dentro do campus	60
UNESP	Pública	Fora do campus	32
<b>TOTAL</b>			<b>92</b>

**Tabela 1:** Moradias estudantis em Bauru/SP (Produzido pela autora)

Diante dos dados apresentados, podemos identificar a necessidade de novas moradias destinadas aos estudantes da cidade de Bauru, por isso o projeto seria uma forma

de contribuir com a demanda, a redução da evasão universitária pela falta de moradia e diminuição de desigualdades sociais.

Entende-se que a moradia estudantil deve ser tratada como um instrumento de integração com a cidade, estreitando a relação entre os moradores e a comunidade, no entanto, estratégias e soluções são necessárias para que um projeto de moradia disponibilize infraestruturas para o uso de todos os tipos de usuários.

## **Reabilitação de edifícios em centros urbanos**

Ferreira (2019, p.17) cita que “o processo de reabilitação dos edifícios torna-se importante, pois é uma forma de diminuir a degradação urbana, dando nova utilidade aos edifícios e aproveitando os espaços que já possuem infraestrutura”. Quando se fala nesse tipo de questão – a reabilitação - observa-se que não temos hoje o potencial e as demandas de mercado necessárias para torná-la o centro das pautas das políticas públicas necessárias para desenvolver legislações de peso para esse seguimento.

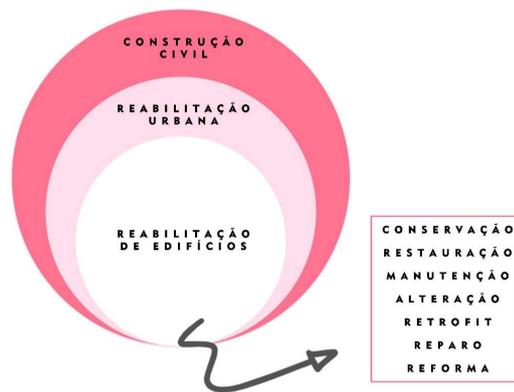
Edifícios abandonados e degradados pelo tempo são praticamente invisíveis ao poder público, gerando o abandono de certas áreas urbanas, tornando o local desvalorizado, afastando moradores dessas regiões.

Gadens (2014 apud Vargas e Castilho, 2006) cita que os conceitos de deterioração e degradação urbana estão quase sempre associados a uma perda de função, danos na estrutura física do objeto ou a desvalorização econômica e/ou imobiliária.

## **Métodos de intervenção em edifícios antigos**

Intervir em centros urbanos proporciona o estudo de sua herança histórica, suas atividades atuais, sua relação com a estrutura urbana e, principalmente, entender o porquê da necessidade de intervenção. A ideia de se intervir detecta o processo de deterioração urbana, sendo possível prever estratégias para a recuperação e manutenção de determinadas áreas da cidade, onde, segundo CASTELNOU (1992, p.01) “todas as obras arquitetônicas construídas pelo homem estão sujeitas ao desgaste contínuo e inevitável”.

Jesus (2008) adaptou e esquematizou um conjunto de ações em reabilitação de edifícios, inserindo-os no contexto da reabilitação urbana e no setor da construção civil (ver figura 1).



**Figura 1.** A reabilitação de edifícios no contexto da construção civil (Fonte: Jesus, 2008, adaptado pela autora)

Para este projeto, foi adotado a reabilitação de edifícios complementada por atividades de restauro e *retrofit*.

Restauro significa ato, conserto, reconstituição, reparar e reintegrar. Muitas palavras são usadas para definir o restauro, seguindo várias vertentes e definições que podem ser seguidas de acordo com suas prioridades. O restauro muitas vezes é entendido como “voltar” ao estado natural, ao estado anterior. O restauro não “volta” a nenhum estado, ele na verdade está em uma dada situação e é designada a uma outra.

Para este presente trabalho, será aplicado a vertente de John Ruskin e William Morris que, segundo Kurl (2014, p.17) “(...) preconizava um grande respeito pela matéria original, pelas marcas da passagem do tempo na obra, aconselhando manutenções periódicas” e também de Boito (1884, p.61), onde “é necessário que os complementos, se indispensáveis, e as adições, se não podem ser evitadas, demostrem não ser obras antigas, mas obras de hoje.”

O retrofit (*retro*, do latim, significa “movimentar-se para trás” e *fit*, da língua inglesa, significa “adaptação”, “ajuste”), se trata de um conceito que surgiu nos anos 90 na Europa e Estados Unidos. Sua origem vem da indústria da aeronáutica e só depois adaptada para a construção civil, destinada a modernização das edificações a fim de prolongar a vida útil e promover novas funcionalidades dos espaços de acordo com os avanços tecnológicos atuais (ALVES, 2019).

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

### Correlatos

O conceito do projeto de reabilitação aqui desenvolvido parte da promoção de espaços de interação e uso de materiais naturais.

Para o início da proposta projetual e levantamento do programa de necessidades, foram estudados Casos Correlatos ao projeto proposto.

OBRAS			
NOME AUTOR LOCAL DA OBRA	HOTEL BAUMHAUS ANA COELHO ARQUITECTURA PORTUGAL	ESCRITÓRIO VIEIRA DE ALMEIDA E ASSOCIADOS OPENBOOK ARCHTECTURE E PMG ARQUITECTOS PORTUGAL	PRAÇA SAN MIGUEL 00110 ESPAÑA
DATA DO PROJETO OU DA CONSTRUÇÃO	2015	2017	2015
REFERÊNCIA PARA O MEU TRABALHO	DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES INTERNOS EM UM ESPAÇO JÁ EXISTENTE.	DAR NOVA FUNÇÃO A UM EDIFÍCIO SEM USO QUE ABRIGAVA OUTRA ATIVIDADE	UTILIZAR O LADO EXTERNO PARA RECUPERAR A HISTÓRIA DO LOCAL
COMO SERÁ UTILIZADO NO MEU TRABALHO	REVITALIZAR UM ESPAÇO PÚBLICO DA CIDADE	REABILITAR UM EDIFÍCIO SEM USO	RECUPERAR A MEMÓRIA DO LOCAL

**Figura 2.** Projetos correlatos (elaborado pela autora)

O objeto de estudo se encontra entre a Avenida Rodrigues Alves e a Rua Batista de Carvalho (figuras 3 e 4), ambiência do centro histórico da cidade de Bauru, interior de São Paulo, onde, nas primeiras décadas do século XX, já abrigava moradias de classe média, comércios, serviços e edifícios institucionais, com destaque para a Estação Ferroviária Noroeste do Brasil (NOB).



**Figura 3.** Localização do centro da cidade de Bauru/SP (Produção da autora, a partir do Google Earth)



**Figura 4.** Localização do Edifício Luziadas (produzido pela autora)

Hoje, a ferrovia, que antes carregava a identidade da cidade, virou uma cicatriz mal curada, um passado glorioso perdido no tempo, abandonado e modificado em um cenário

degradante ao seu significado, transformando a sua paisagem em medo para a vizinhança (FONTES E GHIRARDELLO, 2008), pois também se encontra sem uso.

A fim de transformar o local em um elemento animador da vida urbana, resgatando e valorizado a sua cultura, trazendo de volta a sua segurança e espaço indispensável para a cidade, foi escolhido um edifício parcialmente sem uso, nesta região.

A reabilitação do edifício selecionado favorece o uso de pessoas no local sem distinção de horários no centro da cidade, conseqüentemente gerando segurança e evidenciando a potencialidade do local.

## Objeto de estudo

O objeto de estudo escolhido para o desenvolvimento desta pesquisa é o Edifício Luzíadas, pertencente à Associação Beneficência Portuguesa de Bauru. O local se encontra em dois endereços: Avenida Rodrigues Alves nº 6-29 e Rua Batista de Carvalho nº 4-32, justificando as duas fachadas existentes.

O edifício, atualmente, funciona com uso comercial. Foi construído no ano de 1956, composto por 09 pavimentos (sendo 01 térreo com mezanino, 07 pavimentos tipo e cobertura). Quanto à sua área construída, a tabela 2 descreve:

Local	M <sup>2</sup>
Frente – Av. Rodrigues Alves	11,00m <sup>2</sup>
Profundidade	44,00m <sup>2</sup>
Frente – Rua Batista de Carvalho	11,00m <sup>2</sup>
Área	484,00m <sup>2</sup>
Área útil	3.226,31m <sup>2</sup>
Área coberta	3.880,66m <sup>2</sup>

**Tabela 2:** Dimensões do Edifício Luzíadas (Fonte: autora)

Observou-se que o Edifício Luzíadas tem sido subutilizado. Mesmo com a falta de investidores dispostos a reabilitarem o local, a Associação Beneficência Portuguesa cuida de todos os requisitos necessários para que o Edifício Luzíadas esteja de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, adaptando-o em suas exigências.

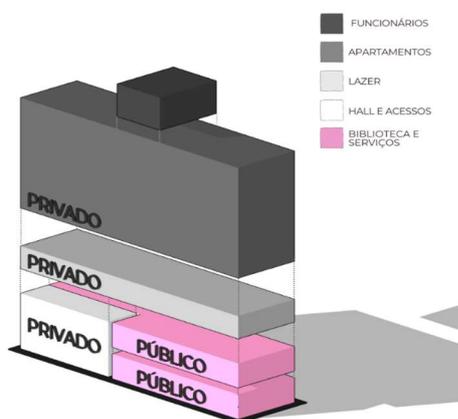
## Diagnostico das características e estado de conservação do Edifício Luzíadas

- Fachadas: as fachadas são compostas por pastilhas cor creme. Atualmente sujas, as mesmas se encontram parcialmente em bom estado, necessitando de limpeza e reparo em áreas que sofreram a ação de degradação natural e artificial onde algumas pastilhas caíram;

- Paredes laterais: seus paredões laterais lisos (paredes cegas) se encontram com reboco completo, porém, olhando pela cobertura, podemos reparar que o mesmo está frágil e necessita de renovação;
- Janelas das fachadas: as esquadrias de ferro necessitam ser recuperadas, pois as mesmas possuem ferrugem e vidros embaçados com aparência frágil;
- Janelas do fosso: as esquadrias que são voltadas para o fosso precisam ser substituídas. As mesmas não suportam chuvas fortes, fazendo com que a água invada as escadas e os corredores;
- Pisos: dentro do edifício podemos encontrar dois tipos de pisos, sendo eles o taco de madeira e o granilite. Os dois se encontram em quase perfeito estado, necessitando apenas de um restauro higiênico;
- Portas: todas as portas são de madeira e sofreram com a ação do tempo. Todas precisam ser substituídas;
- Elevadores: os elevadores existentes são antigos e necessitam ser substituídos;
- Paredes e teto: necessitam ser reparados e pintados;
- As instalações elétrica e hidráulica devem ser aumentada para atender ao novo uso.

## Setorização do edifício

O edifício foi setorizado a partir das funções público e privado.



**Figura 5.** Setorização do Edifício Luzíadas (produzido pela autora)

## Intervenções realizadas no projeto

A partir das visitas realizadas no edifício e análise do projeto original, foram definidas as intervenções no Edifício Luzíadas, sendo elas:

- Fachadas: restauração higiênica das pastilhas existentes e pastilhas na cor terracota nas partes faltantes;
- Paredes laterais: renovação do reboco para receber uma futura aplicação de arte em ambos os lados;
- Janelas externas: restauração das janelas originais com pintura na cor preta;
- Janelas internas: substituídas por janelas e paredes de vidro com esquadria na cor preta;
- Pisos: manteve-se o taco de madeira nas áreas de lazer e na área dos funcionários. Nos apartamentos foi aplicado vinílico e porcelanato. Na biblioteca foi utilizado granilite;
- Portas internas: substituídas por portas novas de madeira;
- Elevadores: substituídos por elevadores novos e modernos;
- Paredes e teto: foi renovado o reboco para a aplicação de tintas e outros materiais.

## Projeto arquitetônico

No pavimento térreo foi projetada uma biblioteca para uso público com acesso pela Rua Batista de Carvalho, onde também está localizado o *Parklet* do Edifício, proporcionando interação entre os usuários do espaço público e os moradores do Edifício.

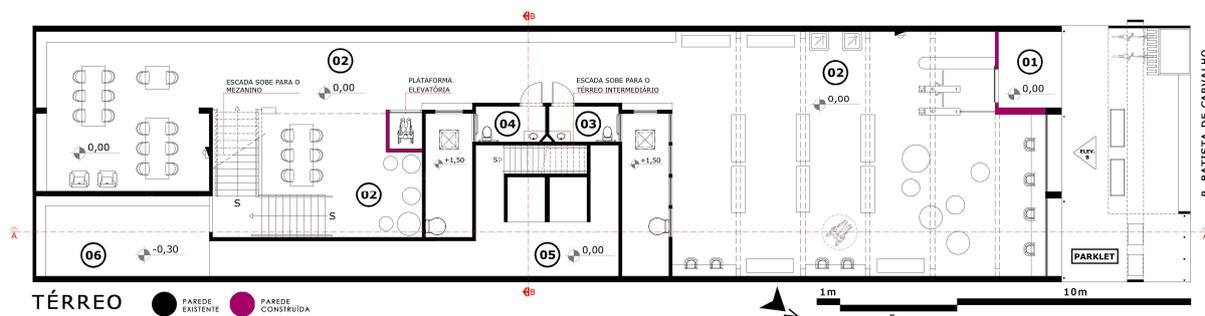
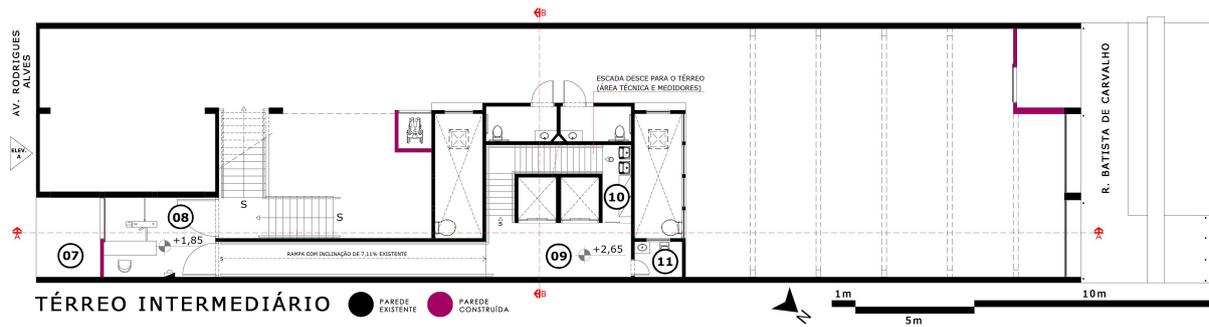


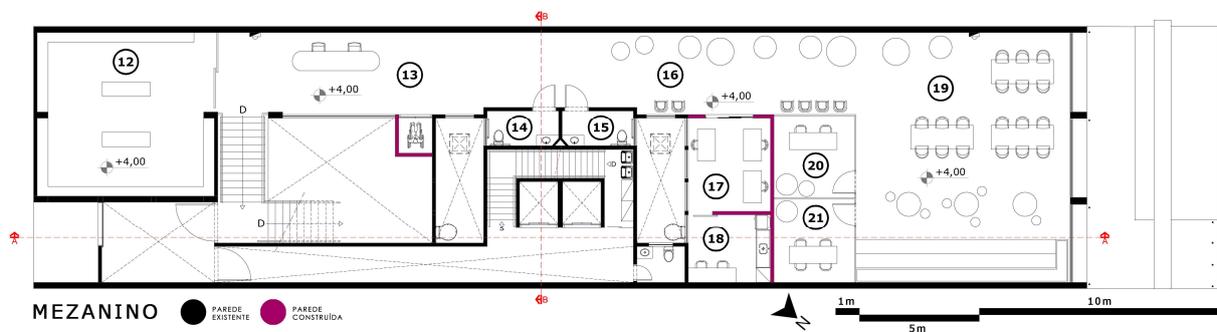
Figura 6. Planta térreo (produzido pela autora)

No térreo intermediário temos acesso ao hall dos apartamentos pela entrada na Avenida Rodrigues Alves, onde o seu nível é mais elevado em relação a entrada pela Rua Batista de Carvalho.



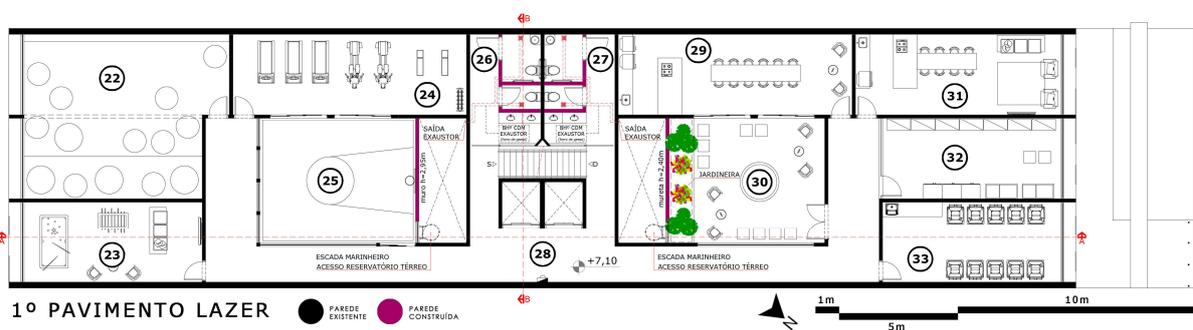
**Figura 7.** Planta térreo intermediário (produzido pela autora)

O mezanino foi projetado para ser um local destinado ao acervo de livros restritos, salas particulares de estudo (público), área de leitura pública e administração do edifício/biblioteca.



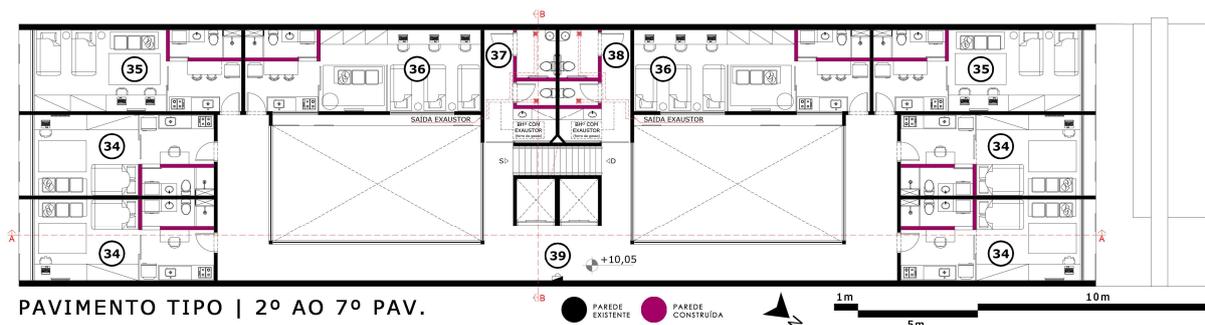
**Figura 8.** Planta mezanino (produzido pela autora)

O 1º pavimento do edifício foi projetado para abrigar áreas de lazer para os moradores, criando ambientes que promovem atividades coletivas e que funcionam como instrumentos socializadores.



**Figura 9.** Planta 1º pavimento lazer (produzido pela autora)

O pavimento tipo é composto por banheiros femininos, banheiros masculinos e 08 apartamentos que são divididos em 03 tipologias diferentes.



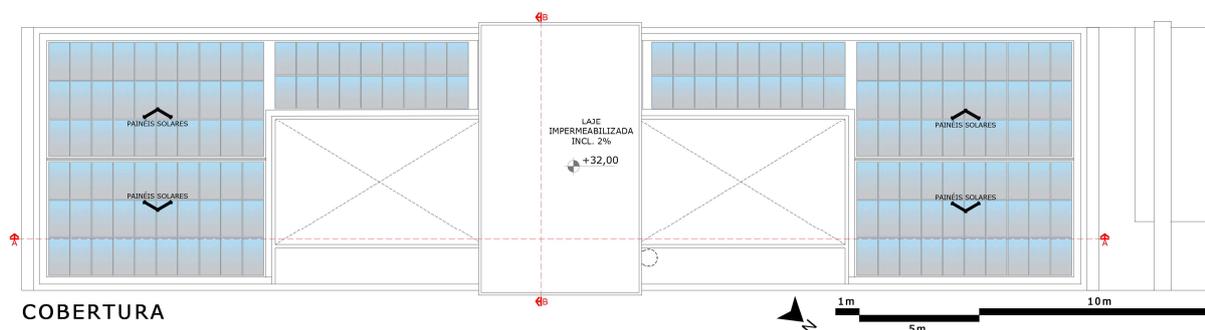
**Figura 10.** Planta pavimento tipo (produzido pela autora)

O 8º pavimento do Edifício contém a área dos funcionários (cozinha, sala de estar, banho e vestiários) área técnica e uma mini área de serviço. Além disso, o ambiente tem acesso para o telhado, onde é possível realizar as manutenções necessárias.



**Figura 11.** Planta 8º pavimento funcionários (produzido pela autora)

A cobertura do Edifício Luziadas possui telhas de fibrocimento. Para auxiliar na demanda de energia produzida pelo edifício e visando a sustentabilidade ambiental e econômica, optou-se pela instalação de painéis solares na cobertura.



**Figura 12.** Planta de cobertura (produzido pela autora)

Nos cortes do Edifício é possível compreender com mais clareza os acessos e como se dão os pavimentos térreo, térreo intermediário e mezanino.



**Figura 13.** Cortes longitudinal e transversal (produzido pela autora)

Nas fachadas foram restauradas as janelas originais e repostas as pastilhas que estavam faltando em cor diferente das originais. Os *brises* trouxeram modernidade ao edifício, além de oferecer privacidade visual aos moradores.



**Figura 14.** Elevações (Fonte: produzido pela autora)



**Figura 15.** Imagem quadra externa (produzido pela autora)



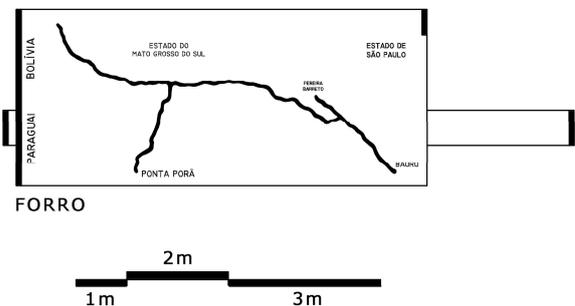
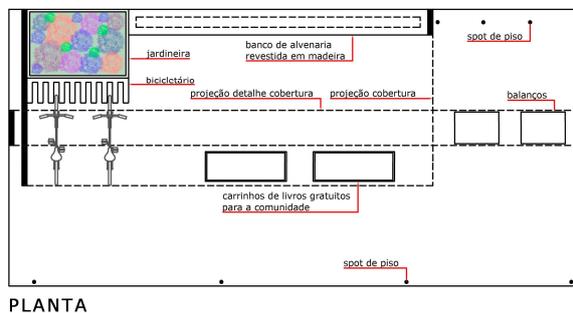
**Figura 16.** Entrada biblioteca (produzido pela autora)



**Figura 17 e 18.** Imagens biblioteca (produzido pela autora)

## Parklet

O Parklet foi criado com o intuito de aproximar a comunidade externa com a biblioteca, podendo assim criar vínculos e interesses entre o espaço público e o privado. Além disso, serve como ferramenta de interação social. O material usado foi estrutura metálica e madeira. Em seu forro, a iluminação foi projetada no formato da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, narrando a história da cidade e reforçando a identidade do lugar.



**Figura 19.** Projeto arquitetônico do Parklet Luziadas (produzido pela autora)



**Figura 20.** Vista de frente do Parklet (produzido pela autora)

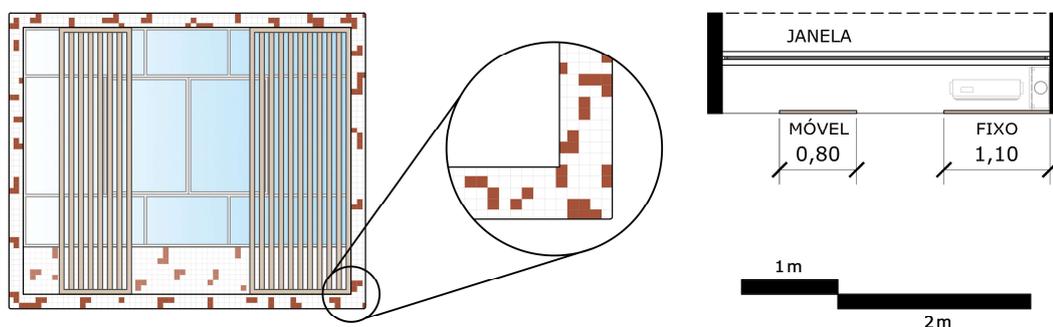


**Figura 21.** Forro iluminado do Parklet (produzido pela autora)

## Brises e pastilhas

Foi proposto brises móveis para as fachadas frontais, sendo possível movê-las de acordo com a necessidade do usuário. Cada apartamento ou ambiente terá dois brises, sendo um fixo para a proteção visual da unidade externa do ar-condicionado e o aquecedor, e um móvel. Seu material será alumínio com aspecto de madeira.

Na figura 22, pode-se ver a proposta dos brises e das pastilhas novas que servirão como uma espécie de “cicatriz” do edifício. Os brises móveis, além de serem utilizados como solução técnica para controle de iluminação nos apartamentos, também promovem um dinamismo na fachada do Edifício.



**Figura 22.** Detalhe pastilhas e brises (Fonte: produzido pela autora)

## Tipologias

As tipologias foram elaboradas para públicos diversos, podendo atender moradores com apartamentos particulares ou compartilhados, oferecendo a mesma qualidade em todas as unidades com cozinha, banheiro, sala estar/jantar, mesa para estudos e guarda-roupa ou armário individual em todos os apartamentos.

- 1ª tipologia: apartamento individual (24 unidades/24 moradores);
- 2ª tipologia: apartamento duplo (12 unidades/24 moradores);

- 3ª tipologia: apartamento triplo (12 unidades/36 moradores);
- **Totalizando 48 apartamentos e 84 vagas para moradia.**

O apartamento individual possui 24,61m<sup>2</sup>, contendo banheiro com área de serviço, cozinha com mesa de jantar e sala de estar integrada com o quarto.

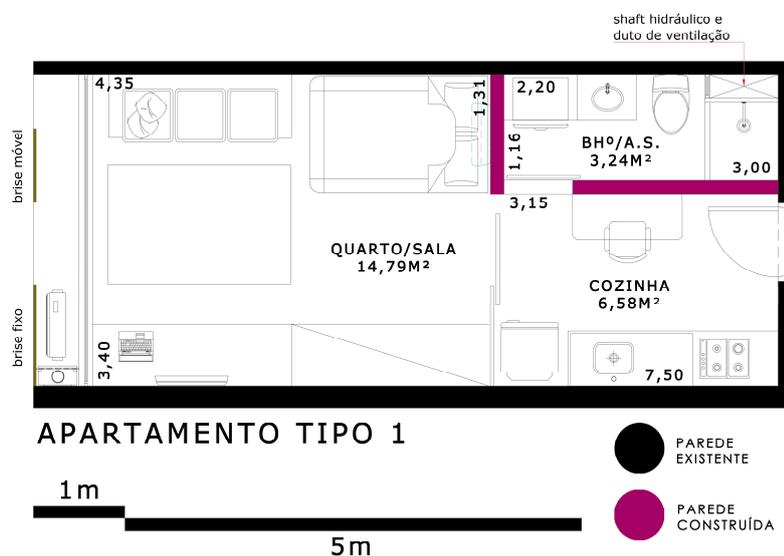


Figura 23. Planta tipologia 01 (produzido pela autora)

O apartamento duplo possui 28,52m<sup>2</sup>, contendo banheiro com área de serviço, cozinha com mesa de jantar para duas pessoas e sala de estar integrada com o quarto.



Figura 24. Planta tipologia 02 (produzido pela autora)

O apartamento triplo possui 32,59m<sup>2</sup>, contendo banheiro com área de serviço, cozinha com mesa de jantar para duas pessoas e sala de estar integrada com o quarto.



Figura 25. Planta tipologia 03 (produzido pela autora)

A fim de transformar a moradia estudantil em um espaço acessível e inclusivo, a 2ª tipologia dos apartamentos pode ser modificada para P.D.M.R. particular.

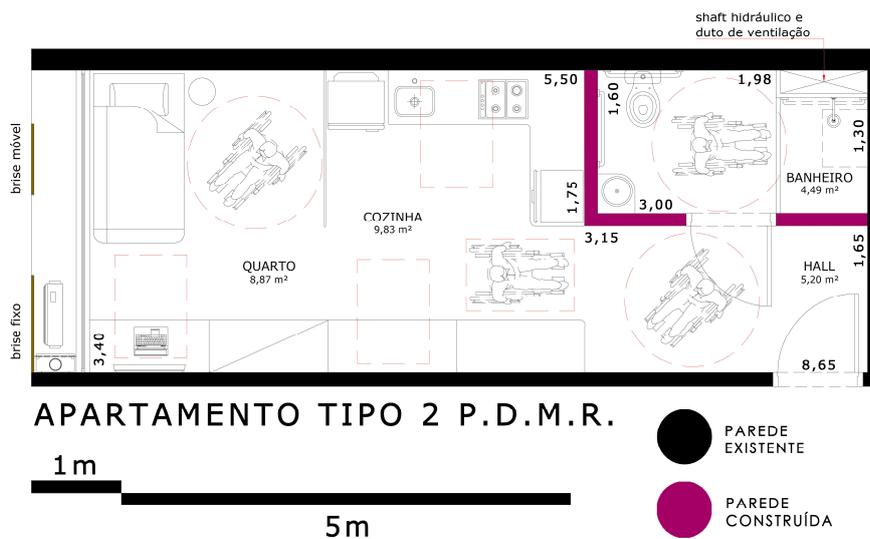


Figura 26. Planta tipologia 02 P.D.M.R. (produzido pela autora)

A seguir, apresentamos uma sequência de imagens dos ambientes internos das unidades habitacionais.



**Figura 27.** Imagens apartamento tipo 01 (produzido pela autora)



**Figura 28.** Imagens apartamento tipo 02 (produzido pela autora)



**Figura 29.** Imagens apartamento tipo 03 (produzido pela autora)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando a história do local, sua dinâmica, seu entorno e seus usos, podemos considerar que a promoção de habitação na área central da cidade, seja ela estudantil ou não, traz benefícios tanto físicos como socioeconômicos para a região.

A reabilitação edilícia é uma alternativa para suprir a demanda habitacional, além de promover uma renovação do espaço a partir das novas dinâmicas cotidianas dos moradores, tanto ao longo do dia, mas também à noite, quando essas áreas costumam ficar

vazias. Além disso, recuperar edifícios históricos é uma forma de preservar a história e a identidade de uma cidade e sua população.

Como resultado final, foram desenvolvidas 48 unidades de moradia estudantil, atendendo 84 novos moradores com espaços privados e coletivos, promotores de sociabilidade, com destaque para os benefícios de morar em uma área servida de infraestrutura e equipamentos urbanos completos.

Espera-se que o projeto apresentado possa servir de modelo para possíveis reabilitações que possam vir a ser realizadas na cidade de Bauru e que o corpo teórico do trabalho sirva de base bibliográfica para futuros trabalhos acadêmicos com mesmo tema.

O projeto final foi executado conforme planejado, atingindo os objetivos propostos no início da pesquisa.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Juliana Lago. Retrofit em Edificações: Proposta de Reabilitação do Antigo Clube Canta Galo. 2019. 145 f. TCC (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Unidade Acadêmica Especial de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal de Goiás, Cidade de Goiás, 2019.

ARCHITECTES POUR TOUS. Création D'un Ehpaa Dans Le Coeur Historique De Toulouse. França, 2019. Tradução do autor. Disponível em: <<https://www.architectes-pour-tous.fr/diaporama/43366>>. Acesso em: 28 abril 2021.

CASTELNOU NETO, A.M. A intervenção arquitetônica em obras existentes. Semina: Ci. Exatas/Tecnol., Londrina, v. 13, n.4, p.265-268, dez, 1992.

FERREIRA, Bruna da Motta. Reabilitação de Edifícios nos Centros Urbanos. Estudo de caso: Edifício Redondo. 2019. 83 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2019.

JESUS, Christiano Romanholo Marques de. Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação. 2008. 194 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde13112008163221/publico/Dissertacao\\_Custos\\_Reab\\_vfinal.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde13112008163221/publico/Dissertacao_Custos_Reab_vfinal.pdf)>. Acesso em: 14 maio 2021.

KUHL, Beatriz Mugayar. Os Restauradores e o Pensamento de Camillo Boito sobre a Restauração. In: BOITO, Camillo. Os Restauradores. 4. ed. Cotia: Ateliê Editorial, 2014, p.61.

NAWATE, Priscilla Sayuri. Moradia do Estudante Universitário. 2014. 84 f. TCC (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento Acadêmico de Construção Civil, Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2014.

MACHADO, Otávio Luis. As Repúblicas Estudantis da Universidade Federal de Ouro Preto, Brasil. Revista Crítica de Ciências Sociais [Online], 66, 2003, posto online no dia 01 outubro 2012. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/rccs/1174>>. Acesso em: 20 Maio 2021.

WIESE, Ricardo Socas et al. Moradia Estudantil: Território da Coletividade. In: XVII Encontro Nacional Da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa Em Planejamento Urbano e Regional, São Paulo, 2017.

# HISTÓRIA

A CIDADE DE BAURU ESTÁ LOCALIZADA A 329 KM DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. FUNDADA UM TEMPO ANTES DA SUA DATA OFICIAL DE 1º DE AGOSTO DE 1896, BAURU SE DESENVOLVEU GRAÇAS A ESTRADA DE FERRO QUE LIGAVA A CAPITAL COM A CIDADE EM FUNÇÃO DO TRANSPORTE DO CAFÉ CULTIVADO NO INTERIOR PAULISTA.



PERÍMETRO URBANO DE BAURU SEM ESCALA

HOJE, A FERROVIA QUE ANTES ERA A REPRESENTAÇÃO E ESSÊNCIA DA CIDADE, VIROU UMA CICATRIZ MAL CURADA, UM PASSADO GLORIOSO PERDIDO NO TEMPO, ABANDONADO E MODIFICADO EM UM CENÁRIO DEGRADANTE AO SEU SIGNIFICADO, TRANSFORMANDO A SUA PAISAGEM EM MEDO PARA A VIZINHANÇA (FONTES E GHIRARDELLO, 2008).

A FIM DE TRANSFORMAR O LOCAL EM UM ELEMENTO ANIMADOR DA VIDA URBANA, RESGATANDO E VALORIZANDO A SUA CULTURA, TRAZENDO DE VOLTA A SUA SEGURANÇA E ESPAÇO INDISPENSÁVEL PARA A CIDADE, FOI ESCOLHIDO O EDIFÍCIO LUZIADAS QUE HOJE ESTÁ PARCIALMENTE SEM USO.

A REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SELECIONADO FAVORECE O USO DE PESSOAS NO LOCAL SEM DISTINÇÃO DE HORÁRIOS NO CENTRO DA CIDADE, CONSEQUENTEMENTE GERANDO SEGURANÇA E EVIDENCIANDO A POTENCIALIDADE DO LOCAL.

MESMO EM ESTADO DE DESOCUPAÇÃO PELA FALTA DE INVESTIDORES DISPOSTOS A REABILITAREM O LOCAL, A ASSOCIAÇÃO BENEFICÊNCIA PORTUGUESA CUIDA DE TODOS OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA QUE O EDIFÍCIO LUZIADAS ESTEJA DE ACORDO COM AS NORMAS DO CORPO DE BOMBEIROS, ADAPTANDO-O EM SUAS EXIGÊNCIAS.

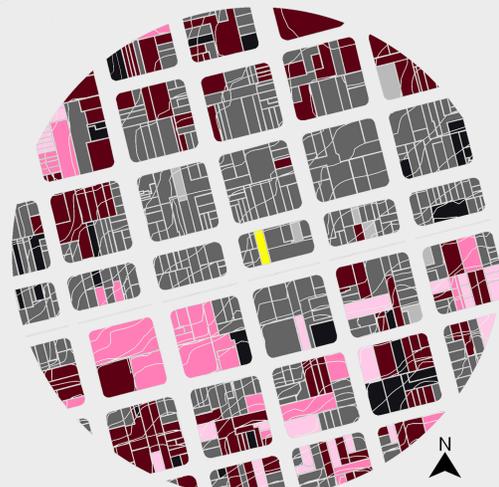
# PARTIDO ARQUITETÔNICO

O PARTIDO ARQUITETÔNICO PARA O PROJETO DE REABILITAÇÃO AQUI DESENVOLVIDO É ESPAÇOS DE INTERAÇÃO E MATERIAIS NATURAIS. POR SER UMA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO, O TRABALHO PROCUROU SEGUIR CONCEITOS RELACIONADOS AO RESTAURO E RETROFIT, PROCURANDO DEFINIÇÕES ADEQUADAS ÀS CONDIÇÕES DE OBRA DO OBJETO DE ESTUDO.

# MAPA

## USO E OCUPAÇÃO

- EDIFÍCIO LUZIADAS
- COMERCIAL E RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- RESIDENCIAL
- SERVIÇOS
- INSTITUCIONAL
- SEM USO/INFORMAÇÃO



SEM ESCALA

O OBJETO DE ESTUDO ESCOLHIDO É O EDIFÍCIO LUZIADAS, PERTENCENTE A ASSOCIAÇÃO BENEFICÊNCIA PORTUGUESA DE BAURU. O LOCAL SE ENCONTRA EM DOIS ENDEREÇOS: AVENIDA RODRIGUES ALVES Nº 6-29 E RUA BATISTA DE CARVALHO Nº 4-32, JUSTIFICANDO AS DUAS FACHADAS EXISTENTES.



SEM ESCALA



RUA BATISTA DE CARVALHO



AV. RODRIGUES ALVES

# MORADIAS ESTUDANTIS EM BAURU



SEM ESCALA

EM BAURU, ATUALMENTE, EXISTEM APENAS DUAS MORADIAS ESTUDANTIS VINCULADAS AS UNIVERSIDADES, QUE JUNTAS COMPORTAM 92 VAGAS, QUANTIDADE INSUFICIENTE PARA SUPRIR A GRANDE DEMANDA DE ESTUDANTES QUE VÊM DE OUTRAS CIDADES PARA ESTUDAR. DIANTE DISSO, A MORADIA FOI ABORDADA NESTE TRABALHO COMO UM ESPAÇO FUNDAMENTAL PARA A VIDA UNIVERSITÁRIA E UM VEÍCULO DE INTEGRAÇÃO COM A CIDADE, POTENCIALIZANDO O ESPAÇO URBANO COMO UM ELEMENTO SOCIALIZADOR.

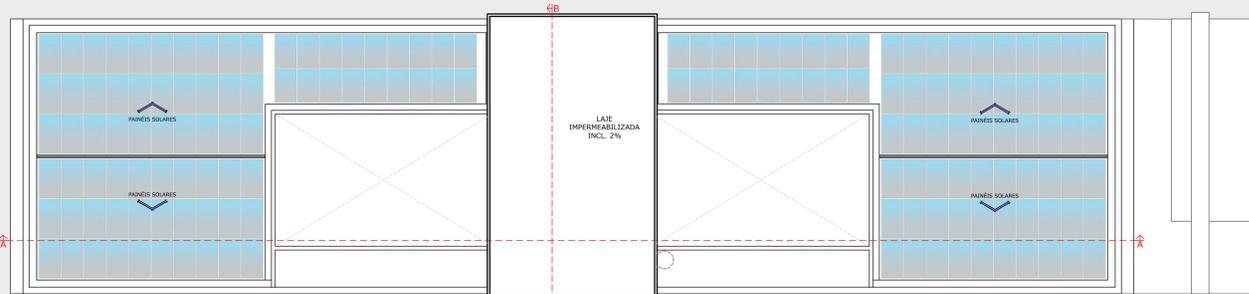


1 USP



2 unesp

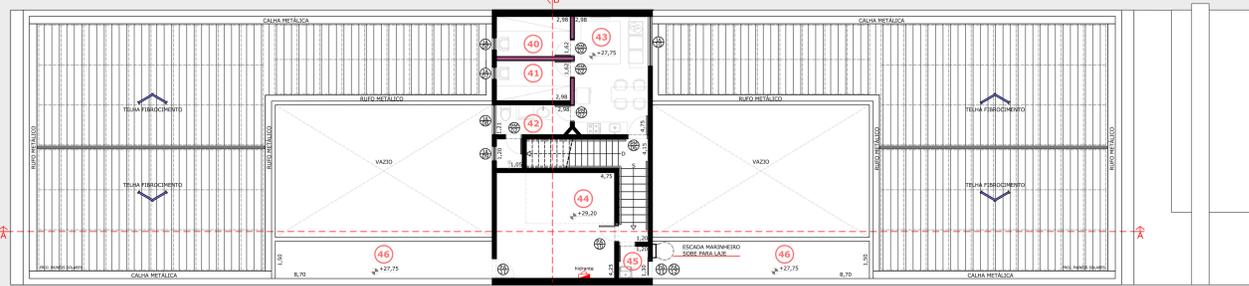
# FOTOS DO EDIFÍCIO LUZIADAS



## COBERTURA

ESCALA 1:100

A COBERTURA DO EDIFÍCIO LUZIADAS POSSUI TELHAS DE FIBROCIMENTO DIVIDIDAS EM DUAS ÁGUAS DE CADA LADO. PARA AUXILIAR NA DEMANDA DE ENERGIA PRODUZIDA PELO EDIFÍCIO E VISANDO A SUSTENTABILIDADE, OPTOU-SE PELA INSTALAÇÃO DE PAINÉIS SOLARES.



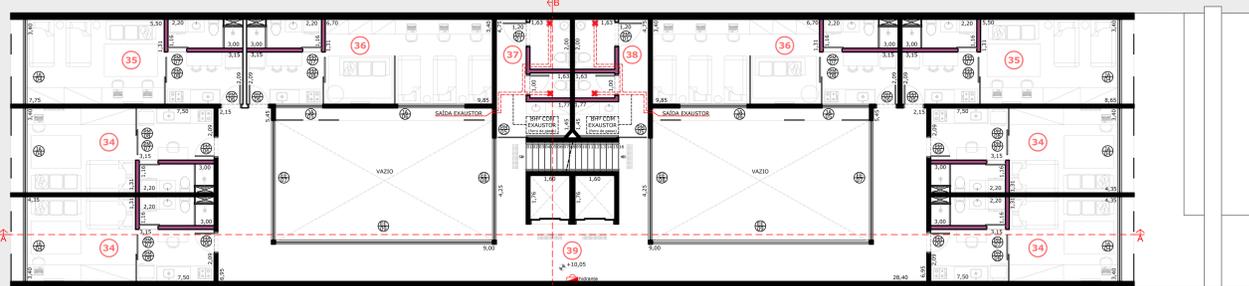
## 8º PAVIMENTO

ESCALA 1:100

O 8º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO CONTÉM A ÁREA DOS FUNCIONÁRIOS (COZINHA, SALA DE ESTAR, BANHO E VESTIÁRIOS), ÁREA TÉCNICA E UMA MINI ÁREA DE SERVIÇOS. ALÉM DISSO, O AMBIENTE TEM ACESSO AO TELHADO, ONDE É POSSÍVEL REALIZAR AS MANUTENÇÕES NECESSÁRIAS.



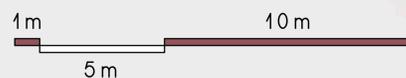
VISTA

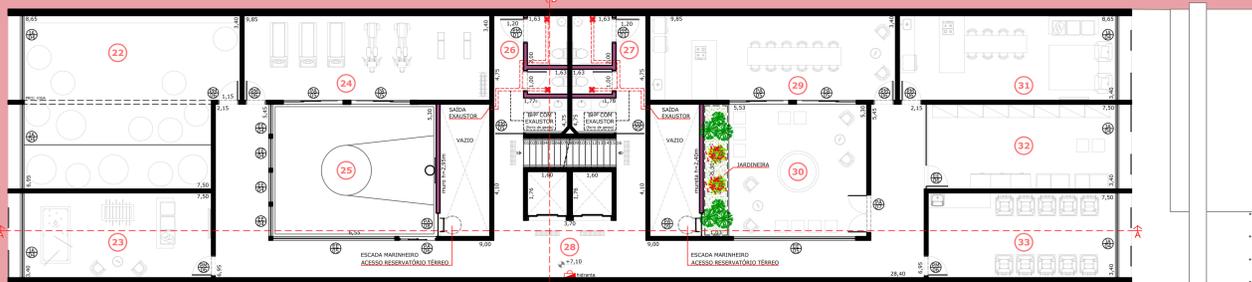


## PAVIMENTO TIPO | 2º AO 7º PAV.

ESCALA 1:100

O PAVIMENTO TIPO É COMPOSTO POR BANHEIROS FEMININOS, BANHEIROS MASCULINOS E 8 APARTAMENTOS QUE SÃO DIVIDIDOS EM 3 TIPOLOGIAS, SENDO ELES: - TIPO 1 (APARTAMENTO INDIVIDUAL); - TIPO 2 (APARTAMENTO DUPLO); - TIPO 3 (APARTAMENTO TRIPLO).





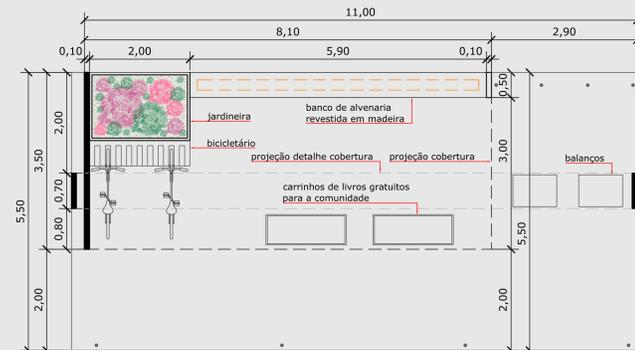
### 1º PAVIMENTO | LAZER

ESCALA 1:100



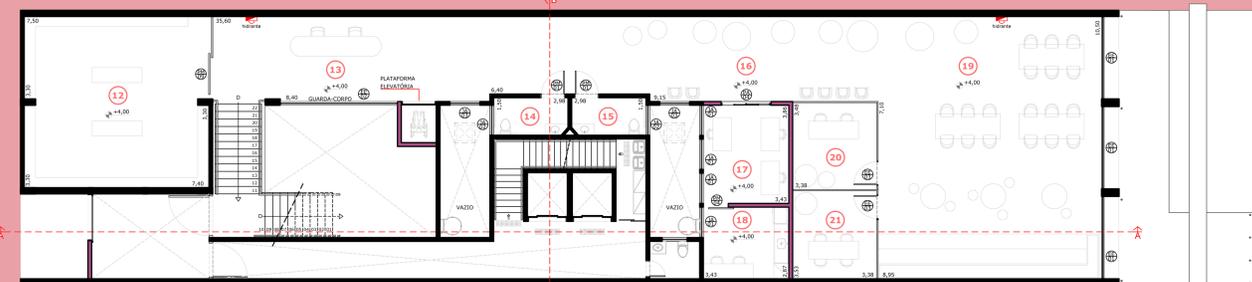
IMAGEM QUADRA/ACADEMIA

O 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO FOI PROJETADO PARA ABRIGAR ÁREAS DE LAZER PARA OS MORADORES, TRAZENDO AMBIENTES QUE PROMOVAM ATIVIDADES COLETIVAS E QUE FUNCIONEM COMO INSTRUMENTOS SOCIALIZADORES.



### PLANTA

ESCALA 1:50



### MEZANINO

ESCALA 1:100



IMAGEM BIBLIOTECA

O MEZANINO FOI PROJETADO PARA SER UM LOCAL DESTINADO A ACERVOS DE LIVROS RESTRITOS, SALAS FECHADAS PARA ESTUDO (PÚBLICO), ÁREA DE LEITURA (PÚBLICA) E ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO.



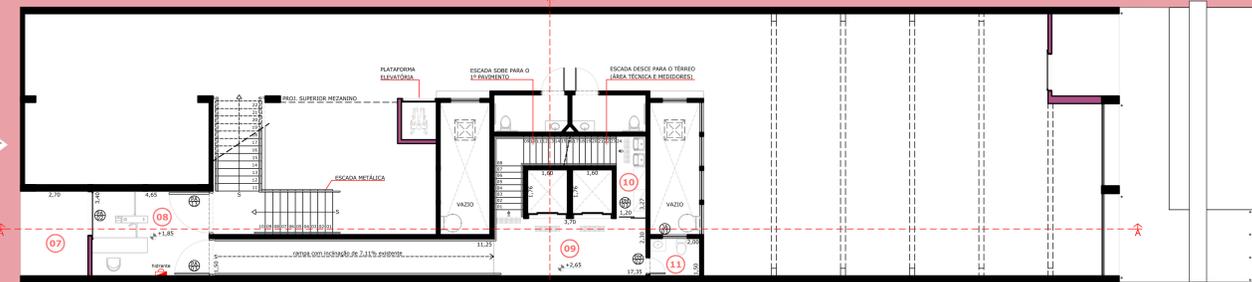
### FORRO

ESCALA 1:50

O PARKLET FOI CRIADO COM O INTUÍTO DE APROXIMAR A COMUNIDADE EXTERNA COM A BIBLIOTECA, PODENDO ASSIM CRIAR VÍNCULOS E INTERESSES ENTRE PÚBLICO E PRIVADO. ALÉM DISSO, SERVE COMO FERRAMENTA DE INTERAÇÃO SOCIAL. O MATERIAL USADO FOI ESTRUTURA METÁLICA E MADEIRA. EM SEU FORRO, A ILUMINAÇÃO FOI PROJETADA NO FORMATO DA ESTRADA DE FERRO NOROESTE DO BRASIL, HOMENAGEANDO A HISTÓRIA DA CIDADE.



LILÁS PRIMAVERA CORAL  
COMÉDIA ROMÂNTICA CORAL  
GRANITO MOLHADO CORAL



### TÉRREO INTERMEDIÁRIO

ESCALA 1:100

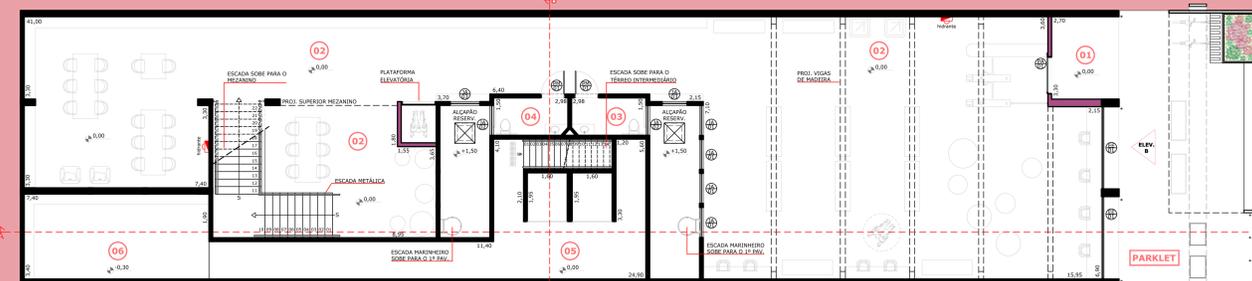


IMAGEM BIBLIOTECA

NO TÉRREO INTERMEDIÁRIO NÓS ENCONTRAMOS A ENTRADA PARA OS APARTAMENTOS PRIVADOS PELA AVENIDA RODRIGUES ALVES, ONDE SEU NÍVEL É MAIS ELEVADO (EM RELAÇÃO A ENTRADA DA RUA BATISTA DE CARVALHO).



CIMENTO QUEIMADO  
MDF TAUARI GUARARAPES  
GRANILITE  
MDF NERO GUARARAPES



### TÉRREO

ESCALA 1:100



IMAGEM BIBLIOTECA

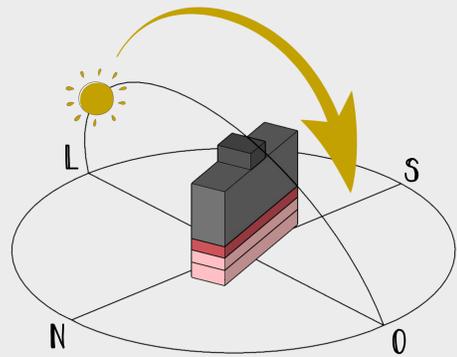
NO PAVIMENTO TÉRREO FOI PROJETADO UMA BIBLIOTECA PARA USO PÚBLICO COM ACESSO PELA RUA BATISTA DE CARVALHO, ONDE TAMBÉM ESTÁ LOCALIZADO O PARKLET DO EDIFÍCIO, PROPORCIONANDO INTERAÇÕES ENTRE COMUNIDADES.



TABELA DE ÁREAS		
Nº	DESCRIÇÃO	M²
01	PÁRTELA NA RUA BATISTA DE CARVALHO	8,00 m²
02	BIBLIOTECA	273,32 m²
03	BANHEIRO FEMININO 2,0 x 2,0	4,00 m²
04	BANHEIRO MASCULINO 2,0 x 2,0	4,00 m²
05	ÁREA PARA ACESSO ELEVADORES	26,00 m²
06	PORTA 1 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
07	PORTA 2 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
08	PORTA 3 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
09	PORTA 4 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
10	PORTA 5 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
11	PORTA 6 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
12	PORTA 7 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
13	PORTA 8 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
14	PORTA 9 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
15	PORTA 10 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
16	PORTA 11 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
17	PORTA 12 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
18	PORTA 13 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
19	PORTA 14 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
20	PORTA 15 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
21	PORTA 16 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
22	PORTA 17 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
23	PORTA 18 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
24	PORTA 19 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
25	PORTA 20 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
26	PORTA 21 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
27	PORTA 22 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
28	PORTA 23 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
29	PORTA 24 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
30	PORTA 25 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
31	PORTA 26 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
32	PORTA 27 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
33	PORTA 28 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
34	PORTA 29 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
35	PORTA 30 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
36	PORTA 31 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
37	PORTA 32 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
38	PORTA 33 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
39	PORTA 34 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
40	PORTA 35 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
41	PORTA 36 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
42	PORTA 37 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
43	PORTA 38 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
44	PORTA 39 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
45	PORTA 40 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
46	PORTA 41 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
47	PORTA 42 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
48	PORTA 43 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
49	PORTA 44 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
50	PORTA 45 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
51	PORTA 46 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
52	PORTA 47 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
53	PORTA 48 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
54	PORTA 49 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
55	PORTA 50 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
56	PORTA 51 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
57	PORTA 52 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
58	PORTA 53 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
59	PORTA 54 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
60	PORTA 55 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
61	PORTA 56 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
62	PORTA 57 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
63	PORTA 58 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
64	PORTA 59 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
65	PORTA 60 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
66	PORTA 61 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
67	PORTA 62 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
68	PORTA 63 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
69	PORTA 64 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
70	PORTA 65 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
71	PORTA 66 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
72	PORTA 67 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
73	PORTA 68 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
74	PORTA 69 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
75	PORTA 70 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
76	PORTA 71 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
77	PORTA 72 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
78	PORTA 73 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
79	PORTA 74 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
80	PORTA 75 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
81	PORTA 76 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
82	PORTA 77 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
83	PORTA 78 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
84	PORTA 79 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
85	PORTA 80 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
86	PORTA 81 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
87	PORTA 82 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
88	PORTA 83 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
89	PORTA 84 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
90	PORTA 85 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
91	PORTA 86 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
92	PORTA 87 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
93	PORTA 88 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
94	PORTA 89 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
95	PORTA 90 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
96	PORTA 91 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
97	PORTA 92 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
98	PORTA 93 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
99	PORTA 94 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
100	PORTA 95 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
101	PORTA 96 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
102	PORTA 97 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
103	PORTA 98 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
104	PORTA 99 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
105	PORTA 100 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
106	PORTA 101 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
107	PORTA 102 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
108	PORTA 103 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
109	PORTA 104 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
110	PORTA 105 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
111	PORTA 106 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
112	PORTA 107 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
113	PORTA 108 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
114	PORTA 109 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
115	PORTA 110 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
116	PORTA 111 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
117	PORTA 112 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
118	PORTA 113 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
119	PORTA 114 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
120	PORTA 115 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
121	PORTA 116 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
122	PORTA 117 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
123	PORTA 118 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
124	PORTA 119 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
125	PORTA 120 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
126	PORTA 121 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
127	PORTA 122 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
128	PORTA 123 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
129	PORTA 124 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
130	PORTA 125 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
131	PORTA 126 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
132	PORTA 127 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
133	PORTA 128 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
134	PORTA 129 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
135	PORTA 130 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
136	PORTA 131 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
137	PORTA 132 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
138	PORTA 133 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
139	PORTA 134 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
140	PORTA 135 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
141	PORTA 136 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
142	PORTA 137 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
143	PORTA 138 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
144	PORTA 139 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
145	PORTA 140 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
146	PORTA 141 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
147	PORTA 142 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
148	PORTA 143 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
149	PORTA 144 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
150	PORTA 145 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
151	PORTA 146 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
152	PORTA 147 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
153	PORTA 148 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
154	PORTA 149 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
155	PORTA 150 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
156	PORTA 151 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
157	PORTA 152 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
158	PORTA 153 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
159	PORTA 154 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
160	PORTA 155 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
161	PORTA 156 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
162	PORTA 157 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
163	PORTA 158 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
164	PORTA 159 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
165	PORTA 160 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
166	PORTA 161 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
167	PORTA 162 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
168	PORTA 163 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
169	PORTA 164 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
170	PORTA 165 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
171	PORTA 166 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
172	PORTA 167 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
173	PORTA 168 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
174	PORTA 169 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
175	PORTA 170 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
176	PORTA 171 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
177	PORTA 172 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
178	PORTA 173 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
179	PORTA 174 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
180	PORTA 175 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
181	PORTA 176 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
182	PORTA 177 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
183	PORTA 178 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
184	PORTA 179 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
185	PORTA 180 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
186	PORTA 181 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
187	PORTA 182 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
188	PORTA 183 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
189	PORTA 184 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
190	PORTA 185 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
191	PORTA 186 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
192	PORTA 187 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
193	PORTA 188 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
194	PORTA 189 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
195	PORTA 190 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
196	PORTA 191 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
197	PORTA 192 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
198	PORTA 193 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
199	PORTA 194 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
200	PORTA 195 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
201	PORTA 196 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
202	PORTA 197 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
203	PORTA 198 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
204	PORTA 199 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
205	PORTA 200 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
206	PORTA 201 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
207	PORTA 202 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
208	PORTA 203 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
209	PORTA 204 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
210	PORTA 205 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
211	PORTA 206 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
212	PORTA 207 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
213	PORTA 208 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
214	PORTA 209 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
215	PORTA 210 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
216	PORTA 211 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
217	PORTA 212 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
218	PORTA 213 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
219	PORTA 214 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
220	PORTA 215 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
221	PORTA 216 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
222	PORTA 217 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
223	PORTA 218 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
224	PORTA 219 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
225	PORTA 220 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
226	PORTA 221 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
227	PORTA 222 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
228	PORTA 223 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
229	PORTA 224 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
230	PORTA 225 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
231	PORTA 226 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
232	PORTA 227 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
233	PORTA 228 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
234	PORTA 229 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
235	PORTA 230 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
236	PORTA 231 FACHADA DE COBERTURA	26,00 m²
237	PORTA 232 FACHADA DE COBERTURA	

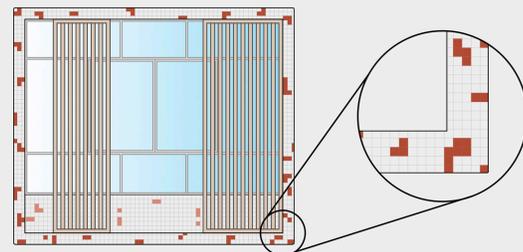
# ESTUDO SOLAR

COM O ESTUDO SOLAR REALIZADO, PODEMOS NOTAR QUE O SOL NÃO BATE DIRETAMENTE EM NENHUMA JANELA (SEJA ELA NA RUA BATISTA DE CARVALHO OU NA AVENIDA RODRIGUES ALVES). PORTANTO, O BRISE MÓVEL IMPLEMENTADO NO PROJETO SERVIRÁ PARA OCULTAR A VISÃO DE QUEM OLHA DO EXTERNO, MOVENDO-O DE ACORDO COM A NECESSIDADE DO USUÁRIO.



sem escala

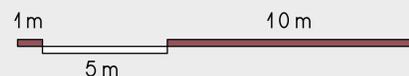
# BRISE E PASTILHA



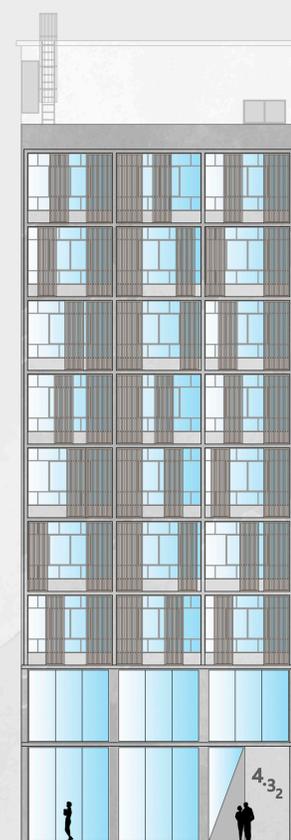
sem escala

AS JANELAS EXTERNAS SE MANTIVERAM ORIGINAIS POIS ESTÃO EM BOAS CONDIÇÕES, PRECISANDO APENAS DE REPAROS E UMA NOVA PINTURA. AS PASTILHAS FORAM MANTIDAS (PASSANDO POR UMA RESTAURAÇÃO HIGIÊNICA) E ONDE ESTAVA FALTANDO, FOI PREENCHIDO COM PASTILHAS NA COR TERRACOTA, DEIXANDO CLARO O QUE É "ANTIGO" E O QUE É "NOVO", ONDE AS PESSOAS PODERÃO NOTAR A "CICATRIZ" DO TEMPO NO EDIFÍCIO.

# ELEVAÇÕES



**ELEVAÇÃO A**  
Av. Rodrigues Alves



**ELEVAÇÃO B**  
R. Batista de Carvalho

# APARTAMENTOS

SEM ESCALA

## Tipologia 01 (individual)

BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO  
3,24M<sup>2</sup>



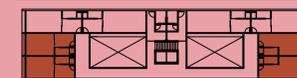
QUARTO E SALA DE ESTAR  
14,79M<sup>2</sup>

COZINHA  
6,58M<sup>2</sup>



O APARTAMENTO INDIVIDUAL POSSUI **24,61M<sup>2</sup>**, CONTENDO BANHEIRO COM ÁREA DE SERVIÇO, COZINHA COM MESA DE JANTAR E SALA DE ESTAR INTEGRADA COM O QUARTO COM BANCADA DE ESTUDOS.

PLANTA CHAVE TIPO 1



SEM ESCALA



TIPO 1  
- 24 APARTAMENTOS;  
- 24 MORADORES.

## Tipologia 02 (duplo)

BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO  
3,24M<sup>2</sup>



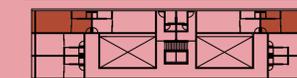
QUARTO E SALA DE ESTAR  
18,70M<sup>2</sup>

COZINHA  
6,58M<sup>2</sup>



O APARTAMENTO DUPLO POSSUI **28,52M<sup>2</sup>**, CONTENDO BANHEIRO COM ÁREA DE SERVIÇO, COZINHA COM MESA DE JANTAR PARA DUAS PESSOAS E SALA DE ESTAR INTEGRADA COM O QUARTO COM BANCADA DE ESTUDOS PARA DUAS PESSOAS.

PLANTA CHAVE TIPO 2



SEM ESCALA



TIPO 2  
- 12 APARTAMENTOS;  
- 24 MORADORES

## Tipologia 03 (triplo)

BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO  
3,24M<sup>2</sup>



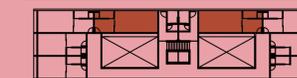
COZINHA  
6,58M<sup>2</sup>

QUARTO E SALA DE ESTAR  
22,77M<sup>2</sup>



O APARTAMENTO TRIPLO POSSUI **32,59M<sup>2</sup>**, CONTENDO BANHEIRO COM ÁREA DE SERVIÇO, COZINHA COM MESA DE JANTAR PARA DUAS PESSOAS E SALA DE ESTAR INTEGRADA COM O QUARTO COM BANCADA DE ESTUDOS PARA TRÊS PESSOAS.

PLANTA CHAVE TIPO 3



SEM ESCALA



TIPO 3  
- 12 APARTAMENTOS;  
- 36 MORADORES.

