C O A B I T

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CT - DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

EVELYN MOURA BRASIL

C O A B I T

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO APRESENTADO À UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA, NO PERÍODO LETIVO 2025.1, COMO REQUISITO PARA A OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL EM ARQUITETURA E URBANISMO, SOB ORIENTAÇÃO DO PROF. DIMITRI CASTOR. AVALIADORES: RICARDO ARAUJO E GIOVANNI ALENCAR.

JOÃO PESSOA - PB
2025

Catalogação na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

S725e Sousa, Evelyn Moura Brasil de.
Edifício Residencial e Uso Misto no bairro dos Bancários: proposta projetual concebida sob os Princípios da Sustentabilidade Social / Evelyn Moura Brasil de Sousa. - João Pessoa, 2025.
83 f.

Orientação: Dimitri Castor.
TCC (Graduação) - UFPB/CT.

1. Sustentabilidade social. 2. Uso misto. 3. Edifício residencial. 4. Vitalidade urbana. I. Castor, Dimitri. II. Título.

UFPB/CT CDU 72:711(043.2)

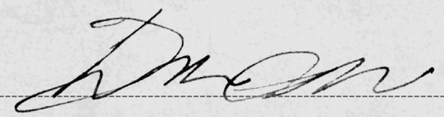
Elaborado por ROSANGELA GONCALVES PALMEIRA - CRB-216

EVELYN MOURA BRASIL

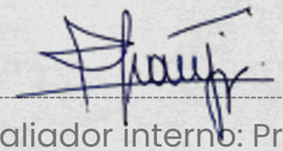
C O A B I T

EDIFÍCIO DE USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCAIL

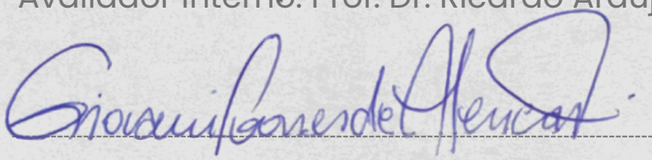
Banca examinadora:



Orientador: Prof. Dr. Dimitri Castor



Avaliador interno: Prof. Dr. Ricardo Araujo



Avaliador externo: Giovanni Alencar

JOÃO PESSOA - PB

2025

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus e a Nossa Senhora, por me guiarem, sustentarem minha fé e me darem forças para seguir em frente mesmo diante das maiores dificuldades.

À memória do meu avô Renato, que me presenteou com meus primeiros materiais de desenho, que também foram seus, incentivando desde cedo minha paixão. Seu apoio foi essencial e, embora não tenha visto o término desta jornada, sei que sua presença me acompanhou em cada passo. À minha avó Lourdes, à vó Lúcia e ao vô Chaves, que são minha base, meus pilares, o alicerce sem o qual eu não me sustentaria.

Aos meus pais, Daiana e Ewerton, pelo amor incondicional, pela confiança e pelo apoio em todos os momentos, acreditando em mim mesmo quando eu duvidava.

Aos meus tios e primos, por todo carinho e incentivo ao longo dessa caminhada. De modo especial, à minha tia Jacque, minha madrinha, que sempre me acompanhou de perto, cuidou de mim, se preocupou com meus estudos e esteve presente em cada etapa dessa trajetória.

A Breno, Lucy, Larissa, Bruno e Zé, companheiros de todos os trabalhos na faculdade e verdadeiros aliados ao longo dessa caminhada.

A Felipe, que esteve ao meu lado durante toda essa trajetória, me incentivando, acreditando no meu potencial e me apoiando nos momentos em que eu mesma não acreditava.

Aos colegas e amigos do escritório Studio Leo Maia, em especial à Gabi Cananea, Saskya, Leo e Bárbara, por acreditarem em mim, me ajudarem a crescer diariamente e contribuírem para minha formação profissional.

Aos professores Dimitri e Ricardo, pelas orientações, pelos ensinamentos e por me fazerem acreditar ainda mais na arquitetura.

Por fim, à Arquitetura, que se tornou mais que uma escolha profissional: foi o caminho que me transformou como pessoa, abriu meus olhos para novos horizontes, me permitiu conhecer pessoas incríveis e me proporcionou experiências que mudaram a forma como enxergo o mundo.

RESUMO

A sustentabilidade social constitui um elemento central no enfrentamento dos desafios urbanos contemporâneos, ao valorizar a escala humana, a vitalidade das ruas e o fortalecimento dos vínculos comunitários. Em João Pessoa (PB), o bairro dos Bancários destaca-se por sua proximidade com a Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e o Centro Universitário de João Pessoa (Unipê), o que o torna um polo atrativo para estudantes, sem deixar de reunir uma diversidade de moradores. Contudo, sua configuração urbana revela fragilidades, como fachadas inativas, muros altos e ausência de usos no térreo, fatores que comprometem a convivência e reforçam a segregação espacial. Este trabalho propõe, em nível de anteprojeto, a concepção de um edifício de uso misto concebido sob os princípios da sustentabilidade social, com o objetivo de promover diversidade funcional, dinamismo urbano e integração entre diferentes perfis de usuários. A proposta foi desenvolvida a partir de revisão bibliográfica, análise de casos referenciais e levantamento de condicionantes legais, urbanos e climáticos da área de estudo, permitindo integrar teoria e prática projetual. O projeto busca reunir moradia, serviços, comércio e espaços de convivência em uma mesma estrutura, favorecendo a vitalidade urbana, reduzindo deslocamentos e incentivando a gentileza urbana. Como resultado, apresenta soluções que dialogam com a sustentabilidade social e reafirmam o papel da arquitetura como instrumento de inclusão, diversidade e qualificação do espaço coletivo.

Palavras-chave: Sustentabilidade social; Uso misto; Edifício residencial; Vitalidade urbana.

ABSTRACT

Social sustainability constitutes a central element in addressing contemporary urban challenges, as it values the human scale, street vitality, and the strengthening of community bonds. In João Pessoa (PB), the Bancários neighborhood stands out for its proximity to the Federal University of Paraíba (UFPB) and the University Center of João Pessoa (Unipê), making it an attractive hub for students while still bringing together a diverse range of residents. However, its urban configuration reveals weaknesses, such as inactive façades, high walls, and the absence of ground-floor uses, factors that undermine social interaction and reinforce spatial segregation. This work proposes, at a preliminary design level, the conception of a mixed-use building conceived under the principles of social sustainability, with the aim of promoting functional diversity, urban dynamism, and integration among different user profiles. The proposal was developed through a bibliographic review, analysis of reference cases, and survey of legal, urban, and climatic conditions of the study area, enabling the integration of theoretical and design practice. The project seeks to combine housing, services, commerce, and collective spaces within a single structure, fostering urban vitality, reducing commuting, and encouraging urban kindness. As a result, it presents solutions that dialogue with social sustainability and reaffirm the role of architecture as an instrument of inclusion, diversity, and the qualification of collective space.

Keywords: Social sustainability; Mixed-use; Residential building; Urban vitality.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Vista isométrica do edifício Coabit e sua permeabilidade no nível térreo P. 12
Figura 02 – Comparativo entre cidades para pessoas versus para automóveis. P. 16
Figura 03 – Participação da construção civil nas emissões globais de CO_2. P. 18
Figura 04 -Fachada com aparelhos de ar-condicionado individuais. P. 18
Figura 05 – Estratégias bioclimáticas aplicáveis ao clima do Nordeste. P. 18
Figura 06 - Diversidade de usos na arquitetura P. 21
Figura 07 - Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber (Panamá). P. 24
Figura 08 - Implantação do Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber (Panamá). P. 25
Figura 09 – Circulações abertas e integração de pátios – Ciudad del Saber. P. 25
Figura 10 - Pavimento térreo do alojamento Ciudad del Saber P. 26
Figura 11 - Áreas de convivência - Alojamento Ciudad del Saber P. 26
Figura 12 - Fachada frontal - Alojamento Ciudad del Saber P. 26
Figura 13 - Pavimento tipo - disposição torres P. 27
Figura 14 - Áreas do ambientes comuns P. 27
Figura 15- Tipologias por torres - unidades disponíveis no alojamento Ciudad del Saber P. 27
Figura 16- Edifício Corujas P. 28
Figura 17 - Setorização do Edifício Corujas P. 29
Figura 18 - Planta baixa térreo P. 29
Figura 19 - Espaços internos comuns P. 29
Figuras 20 e 21 - Pavimentos superiores de coworking P. 30
Figura 22 - Diagrama de implantação, estudo solar, ventos e captação água da chuva P. 30
Figura 23 - Edifícios de Uso Misto em Santa Maria – CODHAB-DF P. 31
Figura 24- Espaço de uso misto P. 32
Figura 25- Planta de Implantação. P. 32
Figura 26- Planta pavimento térreo. P. 32
Figura 27- Corte esquemático P. 33
Figura 28- Planta baixa pavimento tipo P. 33
Figura 29- Plantas de detalhes - tipologias P. 33
Figura 30 - Fachada Alojamento Estudantil Ciudad del Saber P. 34
Figura 31 - Fachada Edifício Corujas - São Paulo P. 34
Figura 32 - Edifícios de Uso Misto – CODHAB-DF: Primeiro lugar P. 34
Figura 33 - Perspectiva do edifício Coabit P. 35
Figura 34 - Localização do lote no bairro dos Bancários P. 36
Figura 35 - Orientação lote de intervenção P. 36
Figura 36 - Mapa de uso e ocupação P. 37
Figura 37 - Mapa de gabarito P. 37
Figura 38 - Mapa Topográfico P. 38
Figura 39 - Mapeamento fachadas principais vias P. 38
Figura 40 - Direção dos ventos e carta solar de João Pessoa P. 39
Figura 41 - Locação lote P. 39
Figura 42 - Perspectiva lote P. 39
Figura 43 - Perspectiva vias entorno lote P. 39
Figura 44 - Perspectiva da praça proposta no edifício Coabit P. 41
Figura 45 - Volume inicial (massa compacta) P. 45
Figura 46 - Fragmentação e aberturas P. 45
Figura 47 - Implantação em “V” P. 45
Figura 48 - Verticalização e hierarquia de volumes P. 45
Figura 49 - Definição dos usos e integração urbana P. 45
Figura 50 - Solução final P. 45
Figura 51 - Perspectiva esquemática do Projeto - ventos e insolação P. 47
Figura 52 - Isométrico do Projeto - níveis e ruas P. 48
Figura 53 - Planta perspectivada - setorização do subsolo P. 49
Figura 54 - Planta perspectivada - setorização do térreo P. 50
Figura 55 - Planta perspectivada - setorização do pavimento 1 P. 51
Figura 56 - Planta perspectivada - setorização do pavimento 3 P. 52
Figura 57 - Planta perspectivada - setorização da cobertura P. 53
Figura 58 - Planta baixa subsolo sem escala P. 54
Figura 59 - Planta aproximada do Subsolo - sem escala P. 55
Figura 60- Planta baixa térreo sem escala P. 56
Figura 61 - Planta baixa aproximada Térreo - sem escala P. 57
Figura 62 e 63 - Planta baixa pavimentos 1 e 3 - sem escala P. 58
Figura 64 - Mapeamento unidades P. 58
Figura 65 - Layout unidade tipo flat P. 59
Figura 66 - Layout unidade tipo 2 quartos P. 59
Figura 67 - Layout unidade tipo 3 quartos P. 59
Figura 68 - Planta baixa cobertura sem escala P. 60
Figura 69 - Planta baixa aproximada Cobertura- sem escala P. 61
Figura 70 - Corte esquemático torre B sem escala P. 62
Figura 71 - Corte esquemático flats sem escala P. 63
Figuras 72 e 73 - Isométricas fachada P. 64
Figura 74: Perspectiva sul Edifício residencial e uso misto - Coabit P. 65
Figura 75: Perspectiva praça central - Edifício residencial e uso misto - Coabit P. 66
Figura 76: Perspectiva academia pública e empraçamento Edifício residencial e uso misto - Coabit P. 67
Figura 77: Perspectiva playground público - empraçamento Edifício residencial e uso misto - Coabit P. 68
Figura 78: Perspectiva nordeste - Edifício residencial e uso misto Coabit P. 69
Figura 79: Perspectiva sudeste- Edifício residencial e uso misto Coabit P. 70

SUMÁRIO

1 **INTRODUÇÃO**

Apresentação do tema 11
Problemática 11
Justificativa 12
Objetivo geral e Objetivos específicos 13
Etapas do trabalho 14

2 **REFERENCIAL TEÓRICO**

Sustentabilidade Social 16
Sustentabilidade Ambiental 18
Sustentabilidade Econômica 20
Arquitetura de Uso Misto 21
Habitação Estudantil 22

3 **REFERENCIAL PROJETUAL**

Bases projetuais 24

SUMÁRIO

ESTUDOS PRÉ PROJETUAIS 4

36 Local
36 Condicionantes Legais
37 Condicionantes Urbanos
38 Condicionantes Climáticos
38 Condicionantes Projetuais

PROPOSTA ARQUITETÔNICA 5

41 Proposta arquitetônica
43 Materialidade
44 Quadro de Áreas
49 Plantas
64 Volumetria Final

71 **CONSIDERAÇÕES FINAIS** 6

73 **REFERÊNCIAS** 7

1

INTRODUÇÃO

Apresentação do tema

Problemática

Justificativa

Objetivo geral e Objetivos específicos

Metodologia

1

APRESENTAÇÃO DO TEMA

A sustentabilidade na arquitetura é um conceito essencial no enfrentamento dos desafios ambientais, sociais e econômicos das cidades contemporâneas. Segundo Dias (2016), a arquitetura sustentável busca integrar eficiência energética, uso consciente dos recursos naturais e conforto ambiental, visando à criação de espaços que atendam às demandas presentes sem comprometer as gerações futuras. No entanto, observa-se nos projetos arquitetônicos construídos uma priorização da lógica da maximização do lucro, resultando em edificações que não consideram a escala humana nem dialogam com o espaço livre público.

Gehl (2017) argumenta que, ao longo das últimas décadas, arquitetos e urbanistas deixaram de projetar para as pessoas, voltando-se para os fluxos viários e os interesses econômicos. Isso gerou cidades fragmentadas, hostis ao pedestre e carentes de vitalidade urbana. Nesse cenário, a arquitetura de uso misto ratifica-se como uma estratégia capaz de articular os três esferas da sustentabilidade, sobretudo a sustentabilidade social, em um único edifício, promovendo dinamicidade, diversidade funcional e uso racional do solo.

Para Jane Jacobs (1961), a diversidade de usos em uma mesma área urbana é condição fundamental para o surgimento de bairros seguros, ativos e integrados à cidade. A autora defende que a presença contínua de pessoas nas ruas — possível quando diferentes funções coexistem no mesmo espaço — favorece a "vigilância natural" e fortalece os laços sociais. Assim, a mistura de moradia, comércio e serviços não apenas dinamiza o espaço urbano, como também contribui para a segurança e o senso de pertencimento dos usuários.

Segundo Cotrim, Lara e Guerra (2019), essa composição urbana de edificação revitaliza áreas urbanas, promove segurança e incentiva práticas sociais sustentáveis, sendo recorrentes em bairros de classe média e média-baixa no Brasil.

Alinhado a este perfil social, enquadram-se os estudantes universitários, cuja rotina é marcada por múltiplos deslocamentos entre moradia, universidade, estágio, comércios e espaços de lazer. Em geral, este público depende majoritariamente do transporte público, de deslocamentos a pé ou por bicicletas, devido à limitação financeira e à busca por praticidade.

Nesse contexto, um edifício de uso misto, que concentre moradia, espaços de estudo, serviços e comércio, torna-se uma alternativa estratégica para reduzir deslocamentos, otimizar o tempo e ampliar a qualidade de vida.

Na realidade de João Pessoa (PB), o bairro dos Bancários apresenta características estratégicas para abrigar um empreendimento arquitetônico que responda a essas demandas, bem como sua proximidade com a Universidade Federal da Paraíba - UFPB e o Centro Universitário de João Pessoa -Unipê, que torna um bairro promissor para atrair estudantes a morarem no bairro.

Ademais, a análise morfológica da região revela diversos trechos do bairro com presença de fachadas inativas, muros altos e ausência de usos no térreo em diversos trechos do bairro, o que compromete a vitalidade urbana e reforça a segregação espacial (ALCÂNTARA et al., 2025).

Diante disso, torna-se ainda mais necessária a inserção de uma tipificação com as características de um edifício residencial e uso misto, concebida sob os princípios de sustentabilidade social, que dialoga com necessidades comuns ao perfil acadêmico que potencialmente habita a região, ainda que seja proposto um projeto de iniciativa privada aberta a todas as configurações sociais, como este Trabalho de Conclusão de Curso apresenta.

Esta pesquisa contribui para o campo da Arquitetura e Urbanismo ao investigar alternativas arquitetônicas que promovem a sustentabilidade social. Considerando a crescente demanda por moradias bem localizadas e integradas à infraestrutura urbana, sobretudo em cidades com influência de centros universitários como João Pessoa (PB), a proposta deste trabalho responde a uma demanda de pensar um produto arquitetônico, ainda que um produto de investimento privado, com unidades privativas para venda abertas para toda população, com preocupação em oferecer serviços/ amenidades voltados ao perfil estudantil que potencialmente habita o bairro e abrir - se ao entorno com por meio de uma praça pública permeável.

A concepção de um edifício de uso misto (figura 01) pautado na sustentabilidade social — que integre moradia, comércio e serviços — articulando aspectos dos três pilares da sustentabilidade (ambiental, social e econômica) de forma prática, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e para a melhoria das condições de vida dos estudantes.

Ao reunir diferentes funções em uma única estrutura, o projeto busca reduzir deslocamentos, fomentar a vitalidade urbana e estimular a convivência, alinhando-se aos princípios da gentileza urbana e da cidade voltada para as pessoas.

Além da contribuição teórica, o trabalho assume um caráter propositivo ao materializar-se em um anteprojeto arquitetônico, a nível de desenvolvimento projetual e não de documentação técnica, fundamentado nas três esferas da sustentabilidade: o social, como sendo principal embasamento em que se sustenta o projeto, o ambiental e o econômico, como aspectos complementares. A escolha do bairro dos Bancários como território de aplicação permite testar a viabilidade do modelo em uma área urbana consolidada, mas carente de vitalidade em alguns trechos e de amenidades pensadas nas necessidades do público universitário.

Figura 01: Vista isométrica do edifício Coabit e sua permeabilidade no nível térreo

Fonte: Produção da autora (2025)

1

OBJETIVO GERAL

Propor um anteprojeto arquitetônico de um edifício residencial e uso misto concebido sob os princípios da sustentabilidade social em João Pessoa

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Investigar soluções arquitetônicas e urbanas aplicáveis às três esferas da sustentabilidade: social, ambiental e econômica.

Considerar os impactos do uso misto no tecido urbano, especialmente na promoção da gentileza urbana, ao integrar funções comerciais e habitacionais que dialogam diretamente com a cidade.

Conhecer e analisar tipologias arquitetônicas compatíveis com o objeto, considerando diferentes arranjos habitacionais para atender a múltiplas configurações de usuários.

Levantar e interpretar dados urbanísticos, legais e ambientais do bairro dos Bancários, relacionando-os às diretrizes de projeto e aos condicionantes locais da proposta arquitetônica.

Integrar estratégias bioclimáticas, diversidade tipológica e articulação entre espaços privados e públicos, contribuindo para a qualificação do tecido urbano por meio da tipificação do uso misto, especialmente na promoção da gentileza urbana.

1 METODOLOGIA

A primeira etapa envolve levantamentos bibliográficos com foco na sustentabilidade aplicada à arquitetura de uso misto, à habitação estudantil e à configuração de edifícios de uso misto. A pesquisa será dividida em três vertentes complementares: pesquisa exploratória, voltada ao entendimento inicial do tema; pesquisa teórica, destinada à construção do referencial bibliográfico; e pesquisa de projetos correlatos. Essas referências projetuais — tanto nacionais quanto internacionais — serão analisadas por meio de revisão bibliográfica, abrangendo tipologias ligadas à habitação estudantil, à aplicação prática do uso misto e à incorporação de soluções sustentáveis nos projetos. A análise de casos permitirá compreender a aplicabilidade prática dos conceitos abordados e embasar decisões projetuais futuras.

A segunda etapa volta-se aos estudos pré-projetuais, que consideram o contexto urbano e o lote onde o projeto será inserido, além das influências dos condicionantes legais, da vegetação e do clima. Serão realizados levantamentos urbanísticos, ambientais e sociais do bairro dos Bancários, com o objetivo de compreender seus limitantes, carências e potencialidades, por meio de documentos oficiais disponíveis no site da prefeitura de João Pessoa (PB), visitas de campo, uso de ferramentas como o Google Earth e consultas a bases de dados como o IBGE.

Busca-se entender o gabarito, as fachadas nas principais vias, o uso e ocupação do solo, pavimentação, presença de equipamentos públicos e dados socioeconômicos, a morfologia urbana, a infraestrutura, a mobilidade e a dinâmica do entorno imediato do lote. Este levantamento permite realizar uma leitura crítica do lugar, consolidando dados para iniciar a os estudos de viabilidade.

Estudo de viabilidade: Será definido o programa de necessidades e o pré-dimensionamento dos ambientes com base nos projetos correlatos. Serão iniciados os estudos projetuais por meio de funcionograma e setorização, considerando os acessos e a relação com o entorno. Também será elaborado um estudo preliminar de volumetria, com o apoio de croquis e modelagem no software Revit, a fim de compreender a aplicação da legislação ao lote.

A quarta etapa corresponde à proposição arquitetônica propriamente dita. Nela, será definido o partido arquitetônico e estabelecidas as diretrizes gerais do projeto. A implantação será proposta com base nas análises das etapas anteriores, culminando na elaboração do anteprojeto da edificação no Revit. A proposta buscará integrar os princípios da sustentabilidade (ambiental, social e econômica), o uso misto e a habitação estudantil, promovendo a articulação entre espaços públicos e privados, a diversidade de usos, a acessibilidade e a vitalidade urbana.

Por fim, a quinta etapa corresponde à representação gráfica do projeto. Serão produzidas pranchas técnicas contendo plantas, cortes, fachadas, perspectivas, diagramas conceituais e outros elementos explicativos. Também será elaborado um caderno final com textos descritivos e material de apoio, além da preparação da apresentação digital (slides) para a defesa do trabalho.

2

REFERENCIAL TEÓRICO

Sustentabilidade Ambiental
Sustentabilidade Social
Sustentabilidade Econômica
Arquitetura de Uso Misto
Habitação Estudantil

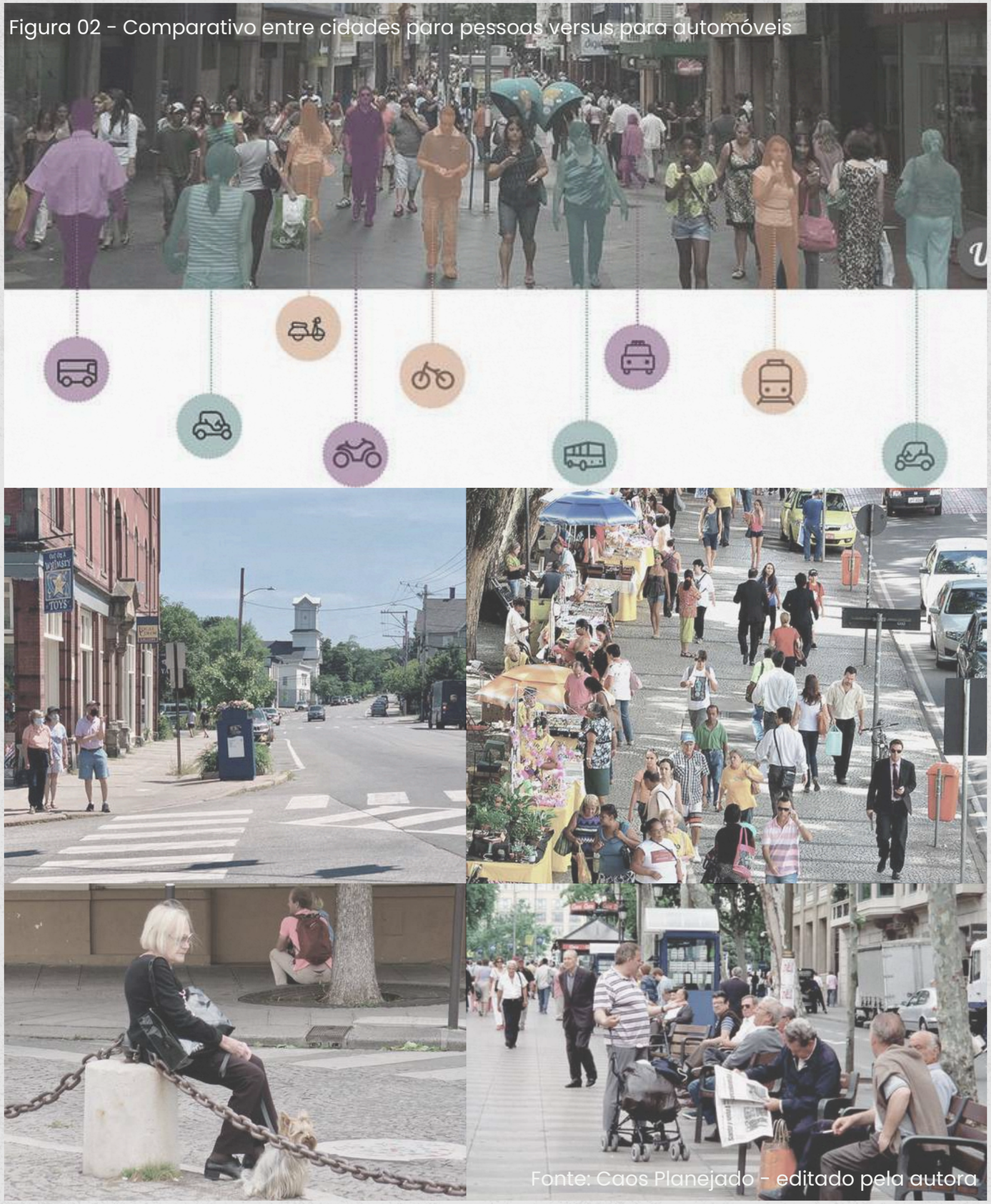
2 SUSTENTABILIDADE SOCIAL

A sustentabilidade social está diretamente ligada à capacidade de um ambiente urbano promover interações humanas saudáveis, segurança, pertencimento e qualidade de vida. No campo da arquitetura e do urbanismo, ela se manifesta principalmente na forma como os edifícios se integram ao entorno, ativam o espaço público e favorecem a convivência entre diferentes perfis sociais e etários.

Ainda conforme apontou Jane Jacobs (2000), a vitalidade urbana nasce da diversidade de usos e da presença constante de pessoas nas ruas. Nesse sentido,para ela, o uso misto — a combinação de residências, comércios, serviços e equipamentos públicos — cria bairros vivos e seguros, pois gera fluxos contínuos de pessoas, (figura 02) sendo um dos principais fatores de segurança e coesão social nos centros urbanos.

Essa concepção se relaciona diretamente com a ideia de gentileza urbana, um conceito que defende a valorização do espaço público como lugar de encontro, troca e cidadania. Uma arquitetura que promove gentileza urbana é aquela que respeita o pedestre, cria transições suaves entre o espaço privado e o público, oferece áreas de estar, sombra e descanso, e estimula a permanência das pessoas. Para Gehl (2017), as cidades que priorizam o ser humano em vez dos automóveis criam melhores condições de vida urbana, com mais segurança, saúde e bem-estar.

Figura 02 - Comparativo entre cidades para pessoas versus para automóveis



Fonte: Caos Planejado - editado pela autora

SUSTENTABILIDADE SOCIAL

Ele defende o desenvolvimento de "cidades para pessoas", com fachadas ativas, calçadas largas, mobiliário urbano e edificações que “conversem” com a rua.

Esses conceitos também são explorados por autores como Karssenberg e Laven (2015), que desenvolvem a estratégia dos plinths, ou térreos ativos, enfatizando a importância do pavimento térreo dos edifícios na experiência urbana ao nível dos olhos. Para os autores, o plinth representa a porção mais crucial de um edifício para a vitalidade da cidade, pois é por onde o pedestre se conecta visual e funcionalmente com o entorno. Um prédio pode ter uma arquitetura marcante, mas se seu térreo é cego, sem interação com a rua, a vivência urbana será empobrecida. Em contrapartida, um térreo vibrante, mesmo em edifícios simples, pode transformar completamente a percepção da rua, promovendo permanência, segurança e apropriação do espaço público.

Ainda segundo eles, o andar térreo pode representar apenas cerca de 10% da área de um edifício, mas ser responsável por até 90% da contribuição deste à experiência urbana, especialmente quando abriga usos diversos como cafés, lojas, serviços, espaços de coworking, ou mesmo habitação voltada à rua. A estratégia dos plinths reconhece a importância de criar uma transição híbrida entre o público e o privado, com fachadas transparentes, usos dinâmicos e acessos convidativos, contribuindo para uma esfera pública rica e ativa.

Além disso, a abordagem contemporânea proposta por Karssenberg e Laven considera que bons térreos não devem se limitar a funções comerciais tradicionais — que estão em declínio em várias cidades devido ao avanço do comércio eletrônico — mas sim incorporar usos sociais, culturais e habitacionais, garantindo flexibilidade e adaptabilidade ao longo do tempo. Essa diversidade programática é especialmente relevante em projetos de uso misto em áreas urbanas em transformação, como o bairro dos Bancários, onde o fortalecimento da experiência urbana cotidiana pode se dar justamente por meio de térreos ativos e bem desenhados.

Segundo Cotrim, Lara e Guerra (2019), os edifícios de uso misto revitalizam áreas urbanas, promovem segurança, reduzem deslocamentos e incentivam práticas sustentáveis, especialmente em contextos urbanos consolidados ou em transformação. A convivência entre funções diferentes — moradia, trabalho, serviços, lazer — estimula redes sociais mais ricas, aumenta o tempo de permanência das pessoas nos espaços e torna a cidade mais dinâmica e acolhedora.

Em bairros como os Bancários, em João Pessoa, onde se observam fachadas monótonas, muros altos e deficiente vitalidade em diversos setores, a introdução de edifícios de uso misto com térreos ativos e espaços de uso comum pode funcionar como catalisador da vida urbana. Ao integrar funções diversas em um único edifício — especialmente voltado para o público estudantil —, a arquitetura contribui para a segurança urbana e para a construção de comunidades locais.

2 SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

A crescente crise ambiental global, marcada por mudanças climáticas, esgotamento de recursos naturais e degradação dos ecossistemas urbanos, tem exigido transformações profundas nos modos de produção do espaço construído. No campo da arquitetura e do urbanismo, a sustentabilidade ambiental surge como resposta necessária frente aos impactos gerados pelas práticas convencionais de ocupação do solo e construção.

Como ressalta Ribeiro (2006), a urbanização desenfreada e os modelos de cidade voltados ao consumo exacerbado de energia e recursos têm elevado os níveis de entropia, exigindo um reposicionamento do fazer arquitetônico no sentido de buscar modelos urbanos mais equilibrados e resilientes

Entre os setores produtivos, a construção civil figura como um dos maiores responsáveis pelos impactos ambientais no planeta (figura 03). De acordo com dados do World Green Building Council (2020), esse setor é responsável por cerca de 39% das emissões globais de CO_2 relacionadas à energia, sendo 28% provenientes da operação dos edifícios (uso de energia para climatização(figura 04), iluminação, aquecimento, etc.) e 11% provenientes da construção em si, incluindo extração de materiais, transporte e processos industriais.

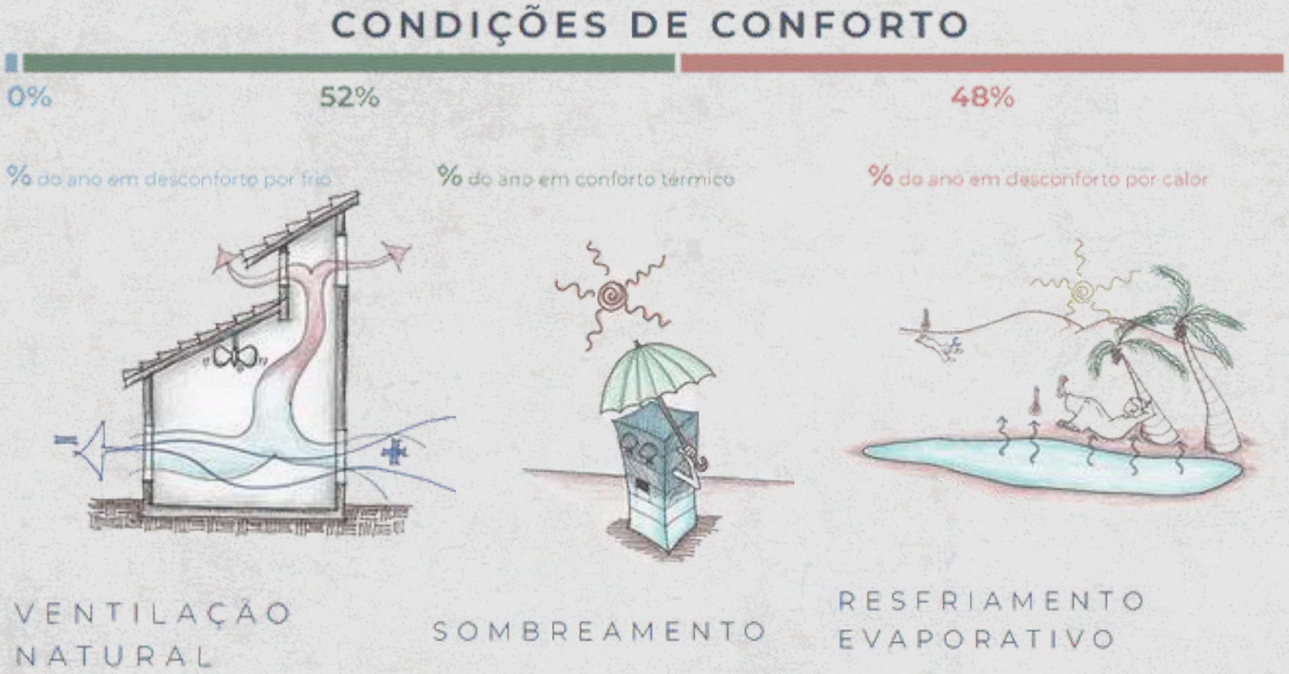
Figura 03 - Participação da construção civil nas emissões globais de CO_2.

Fonte: Resiclean

Figura 04 -Fachada com aparelhos de ar-condicionado individuais.

Fonte: Seu condomínio

Figura 05 - Estratégias bioclimáticas aplicáveis ao clima do Nordeste.



Fonte: Projetee

Além disso, é responsável por aproximadamente 50% da extração de recursos naturais e 30% da geração de resíduos sólidos urbanos, conforme reforça Dias (2016) em seu estudo sobre soluções sustentáveis na arquitetura contemporânea.

Grande parte desse impacto operacional está relacionada ao consumo energético, que é diretamente influenciado pelas decisões arquitetônicas tomadas ainda nas fases iniciais do projeto. Em regiões de clima quente e úmido, como o Nordeste brasileiro, não considerar as particularidades climáticas locais resulta frequentemente em ambientes termicamente desconfortáveis, mal ventilados e escuros, o que leva ao uso excessivo de aparelhos de ar-condicionado e iluminação artificial. Esse cenário evidencia a ausência de estratégias bioclimáticas (figura 05) no projeto arquitetônico. Como apontam Lamberts, Dutra e Pereira (2013), projetar edificações adaptadas ao clima local é uma das formas mais eficazes de reduzir a demanda energética, aumentar o conforto térmico e diminuir os custos operacionais ao longo da vida útil da edificação.

As estratégias bioclimáticas propostas por esses autores incluem ventilação cruzada, que permite a renovação constante do ar; orientação solar adequada, que minimiza a incidência direta de calor nas fachadas mais críticas; sombreamento de aberturas com brises, varandas ou elementos vazados; e o aproveitamento da iluminação natural, que reduz a necessidade de luz artificial durante o dia. Além disso, soluções como telhados verdes, jardins verticais e paredes duplas auxiliam no isolamento térmico e promovem a biodiversidade urbana.

Para além das estratégias de conforto ambiental, outras soluções sustentáveis vêm sendo incorporadas aos projetos arquitetônicos, como os sistemas de captação e reuso de água da chuva, o uso de materiais locais ou reciclados, e a geração de energia renovável, com destaque para os painéis fotovoltaicos. A escolha de materiais também exerce papel determinante: materiais com menor energia incorporada e maior durabilidade, como madeira certificada, tijolos ecológicos ou blocos de solo-cimento, contribuem para uma obra de menor impacto ambiental. Segundo Wilkinson e Reed (2008), edifícios sustentáveis apresentam menor custo operacional ao longo do tempo e maior valorização de mercado, o que amplia sua viabilidade econômica e atratividade.

Dessa forma, a arquitetura sustentável se configura não apenas como uma tendência, mas como um posicionamento ético, ambiental e econômico. Ao considerar as especificidades climáticas, sociais e urbanas desde o início do projeto, o arquiteto pode contribuir para a construção de cidades mais saudáveis, eficientes e humanas. No caso dos edifícios de uso misto — como o proposto neste trabalho — essas estratégias ganham ainda mais relevância, pois integram habitação, serviços e comércio de forma compacta, reduzindo deslocamentos, estimulando a vida urbana e promovendo um uso mais racional dos recursos naturais.

2 SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA

A sustentabilidade econômica, no contexto da arquitetura e do urbanismo, refere-se à capacidade de um projeto gerar valor duradouro, viabilizar sua operação com custos acessíveis e manter-se funcional e atrativo ao longo do tempo. No caso da habitação estudantil, essa dimensão assume papel central, considerando que grande parte dos estudantes universitários no Brasil pertence a famílias com baixa ou média renda, enfrentando dificuldades para arcar com aluguel, transporte, alimentação e outras despesas essenciais.

A oferta de moradias próximas às instituições é geralmente limitada, e os valores de aluguéis em bairros com melhor infraestrutura tendem a ser incompatíveis com esse perfil socioeconômico. Assim, garantir acesso a uma moradia digna, bem localizada e financeiramente viável torna-se um desafio fundamental para a permanência qualificada desses estudantes.

Nesse cenário, edifícios de uso misto com gestão inteligente e modelo econômico circular representam uma alternativa promissora. Na proposta deste trabalho, por exemplo, o edifício contará com espaços de uso coletivo — como lavanderia, minimercado, cafeteria e ambiente de estudos — que serão operados por prestadores de serviços terceirizados mediante aluguel de uso.

A renda arrecadada com essas atividades será revertida integralmente para a manutenção e operação dos próprios espaços comuns, reduzindo a taxa condominial cobrada dos moradores. Essa estratégia atende ao princípio da sustentabilidade econômica ao unir autossuficiência financeira, redução de custos operacionais e benefício coletivo.

Essa lógica se aproxima do que Wilkinson e Reed (2008) apontam em seus estudos: edifícios sustentáveis, quando bem planejados, não apenas têm menor impacto ambiental, mas também apresentam menor custo de operação, maior valorização de mercado e maior atratividade para investidores e moradores. Além disso, segundo Lima (2008), a versatilidade funcional das edificações — característica própria do uso misto — contribui para a regeneração urbana ao fomentar atividades econômicas locais, gerar empregos e ampliar a diversidade de usos e perfis sociais em um mesmo território.

A sustentabilidade econômica, portanto, não diz respeito apenas à viabilidade financeira da construção, mas à capacidade de o edifício se manter economicamente acessível ao longo do tempo, especialmente para públicos mais vulneráveis, como os estudantes. O uso misto permite diversificar fontes de receita, diluir custos e tornar o edifício mais resiliente às flutuações do mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que oferece maior qualidade de vida aos moradores e estimula a economia local.

2

ARQUITETURA DE USO MISTO

A tipologia de uso misto se consolida como uma estratégia relevante no urbanismo para promover cidades mais dinâmicas e socialmente integradas. Trata-se da coexistência de diferentes funções (figura 06) — como habitação, comércio, serviços e lazer — em uma mesma edificação, lote ou quadra, configurando uma ocupação mais eficiente do solo urbano e gerando benefícios ambientais, sociais e econômicos.

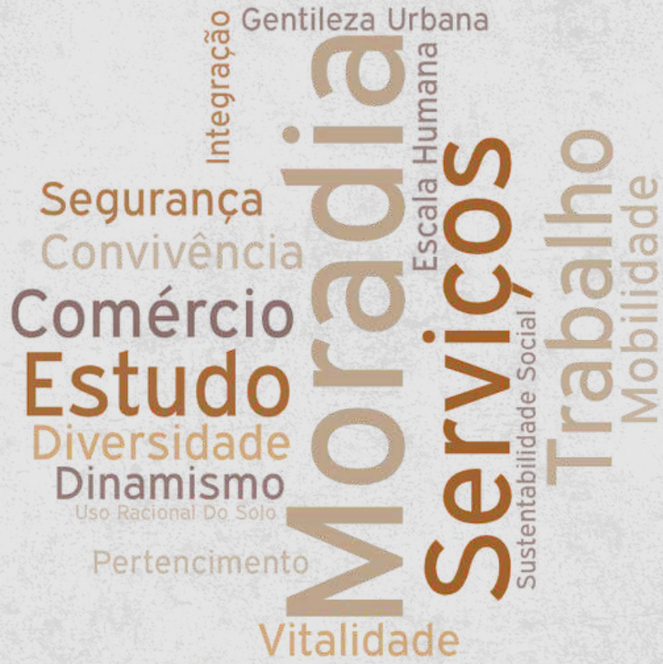
Historicamente, a lógica do uso misto é anterior à zonificação moderna e reflete a forma como as cidades eram tradicionalmente organizadas — com ruas que abrigavam residências, lojas e espaços públicos lado a lado. Com o advento do urbanismo modernista, essas funções foram segregadas, o que resultou em cidades fragmentadas, dependentes de deslocamentos longos e muitas vezes ineficientes. Nos últimos anos, no entanto, o conceito tem sido retomado como uma resposta à crise da cidade funcionalista e à busca por modelos urbanos mais compactos e sustentáveis (VECCHIATTI, 2011).

Na contemporaneidade, o uso misto se manifesta tanto em edifícios que integram múltiplos usos verticalmente, como térreos comerciais e pavimentos residenciais, quanto em conjuntos urbanos que articulam diferentes funções dentro de um mesmo perímetro.

Essa abordagem reduz a necessidade de deslocamentos motorizados, estimula a economia local e amplia a oferta de serviços de forma descentralizada. Para Cotrim, Lara e Guerra (2019), edifícios de uso misto revitalizam áreas degradadas, otimizam o uso da infraestrutura urbana existente e promovem práticas sustentáveis de moradia e consumo, sendo especialmente adequados para contextos urbanos densos e bairros de classe média e média-baixa.

Além disso, a versatilidade funcional proporcionada por essa tipologia permite uma maior adaptabilidade ao longo do tempo, o que favorece a resiliência dos empreendimentos diante de transformações econômicas e sociais.

Figura 06 - Diversidade de usos na arquitetura



Fonte: Produção da autora (2025)

Lima (2008) ressalta que edifícios com múltiplos usos tendem a gerar maior capacidade de regeneração urbana, por promoverem diversidade, movimentação constante e ocupação ativa do espaço público.

No caso de habitação estudantil, essa configuração se mostra especialmente estratégica, ao oferecer moradia próxima a serviços essenciais, alimentação, espaços de estudo e lazer — atendendo de forma integrada às necessidades desse perfil de usuário.

Portanto, o uso misto não é apenas uma solução formal, mas uma ferramenta para contribuir para cidades mais sustentáveis socialmente. Dessa forma, quando bem articulado, gera sinergias entre os diferentes usos, valoriza o entorno imediato e fortalece o tecido social. No contexto do bairro dos Bancários, a proposta de um edifício de uso misto para estudantes contribui para ativar o espaço público, diversificar a ocupação urbana e qualificar a experiência urbana de quem vive, trabalha e circula pela região.

2 HABITAÇÃO ESTUDANTIL

A habitação estudantil é uma tipologia habitacional que visa atender às necessidades específicas de jovens universitários em fase de formação acadêmica. No Brasil, essa parcela da população possui um perfil diversificado, mas frequentemente é marcada por vulnerabilidades sociais, econômicas e espaciais. Isto reflete em uma demanda por soluções habitacionais que integrem moradia, estudo, convivência e acesso à infraestrutura urbana.

De acordo com a 5ª Pesquisa Nacional de Perfil Socioeconômico e Cultural dos Graduandos das Instituições Federais de Ensino Superior, realizada pela Associação Nacional dos Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior (Andifes) em 2018, 70,2% dos estudantes das universidades federais têm renda familiar per capita de até 1,5 salário mínimo. Além disso, quase metade dos matriculados em universidades federais se deslocam de outros municípios ou estados para cursar o ensino superior, o que acentua a necessidade de moradias próximas aos polos universitários. Desse modo, muitos desses estudantes enfrentam dificuldades para conciliar aluguel, transporte, alimentação e despesas acadêmicas, o que pode comprometer seu desempenho e permanência na universidade.

Além da localização estratégica e do valor acessível, o projeto arquitetônico voltado ao público estudantil deve considerar ambientes multifuncionais e coletivos.

Krasić et al. (2017), em pesquisa comparativa sobre dormitórios estudantis em diversos países, identificam como elementos essenciais: ambientes privativos otimizados (como flats ou estúdios), espaços comuns para estudo, áreas de convivência e lazer, infraestrutura básica para alimentação (cozinhas coletivas ou restaurantes próximos) e serviços compartilhados, como lavanderia e internet de qualidade.

A presença desses espaços contribui para a qualidade de vida, o bem-estar emocional e a formação acadêmica dos estudantes.

Essas demandas dialogam diretamente com os conceitos de uso misto e sustentabilidade propostos neste trabalho. A integração entre residência, serviços, comércio e áreas comuns em um mesmo edifício permite reduzir deslocamentos, fortalecer vínculos comunitários e oferecer suporte cotidiano a estudantes que, muitas vezes, estão longe de suas redes familiares. Além disso, ao adaptar os espaços às diversas configurações de vida estudantil — desde calouros recém-chegados até recém-formados que buscam independência —, o projeto amplia seu potencial de inclusão e durabilidade.

Portanto, projetar para estudantes universitários exige sensibilidade social, viabilidade econômica e soluções arquitetônicas que combinem funcionalidade, conforto e acesso. No caso de João Pessoa, o bairro dos Bancários concentra instituições de ensino superior, comércios, transporte e equipamentos urbanos, sendo um território ideal para a implantação de empreendimentos habitacionais voltados a esse público. A proposta de um edifício sustentável de uso misto busca, justamente, oferecer uma resposta arquitetônica coerente com esse contexto, conciliando necessidades individuais e coletivas no cotidiano estudantil.

3

REFERENCIAL PROJETUAL

Bases projetuais

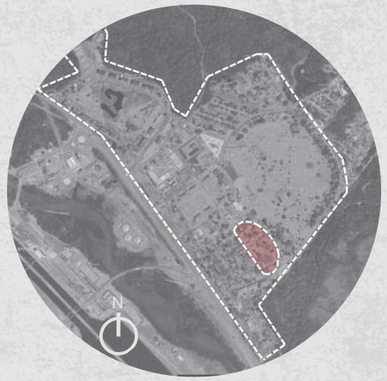
Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber

Localização: Panamá
Autores: [sic] arquitetura
Ano: 2008
Área do terreno: 7.000 m²
Área construída: 4.461 m²

Contexto: Concurso Internacional de arquitetura - dormitórios para professores e estudantes na Fundación Ciudad del Saber
Inserção urbana: O Centro de Estudos localiza-se em uma área de aproximadamente 120 ha, na antiga base militar de Clayton, às margens do Canal do Panamá.
Conceito: O projeto é pensado na escala humana, inserindo-se na paisagem de forma respeitosa e trabalhando a permeabilidade.

Figura 07 - Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber (Panamá).
Fonte: Archdaily (2025)

Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber



Localização: Panamá
Autores: [sic] arquitetura
Ano: 2008
Área do terreno: 7.000 m²
Área construída: 4.461 m²

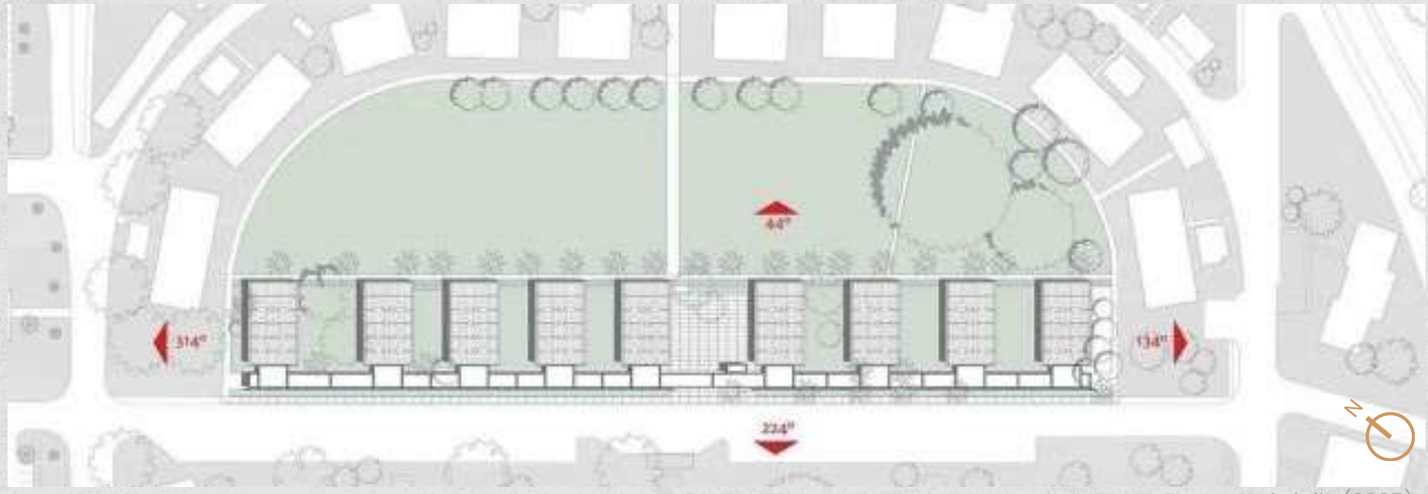
O projeto (figura 08), resultado de concurso internacional, propõe um alojamento estudantil em uma antiga base militar localizada às margens do Canal do Panamá. Sua concepção, e contribuição para este trabalho, se pauta pela escala humana e pela integração com o entorno, respeitando a paisagem local (figura 09) e incentivando a convivência comunitária.

O térreo reúne usos coletivos como café, lavanderia, auditório e salas de estudo, configurando-se como extensão do espaço público e fortalecendo o senso de comunidade.

As circulações abertas e integradas aos pátios garantem ventilação natural, iluminação abundante e contato visual constante entre os moradores.

O projeto ainda contempla diversidade tipológica — unidades individuais, duplas e acessíveis — e adota estratégias bioclimáticas de baixo custo, como ventilação cruzada, sombreamento e uso de energia solar.

Figura 08 - Implantação do Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber (Panamá).



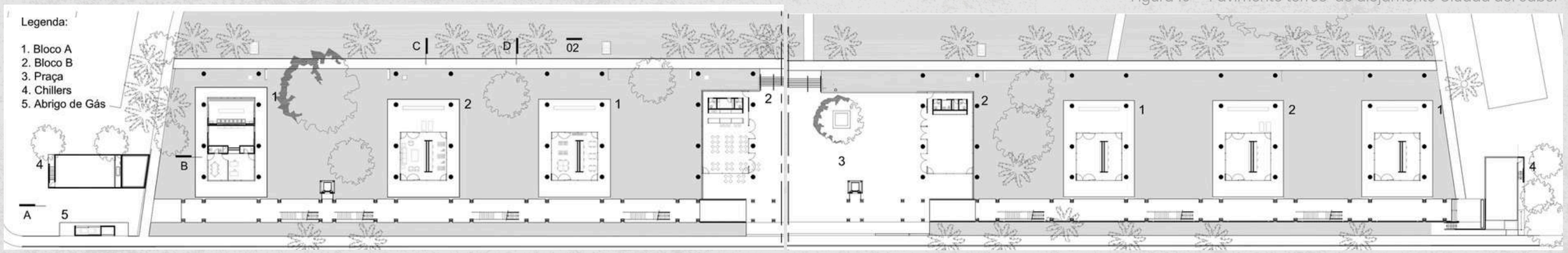
Fonte: Archdaily (2025)

Figura 09 -Circulações abertas e integração de pátios – Ciudad del Saber

Fonte: Archdaily (2025)

Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber

Figura 10 - Pavimento térreo do alojamento Ciudad del Saber



Fonte: Vitruvius(2025)

O projeto apresenta uma setorização clara, dividindo os espaços entre setor privativo, coletivo e de serviços. As unidades habitacionais são organizadas em blocos modulares com acesso por galerias semiabertas, garantindo privacidade e conforto térmico, enquanto os espaços coletivos — como salas multiuso, pátios e cozinhas compartilhadas — promovem a convivência entre os estudantes.

No térreo (figura 10), a relação entre interior e exterior é fluida e integrada, com amplos pátios, varandas e áreas semiabertas que conectam os espaços internos às áreas externas de convivência e circulação. Essa transição suave cria ambientes acolhedores e favorece a permanência, ao mesmo tempo que melhora o conforto térmico e a ventilação natural.

Quanto à relação público-privado, o térreo funciona como uma zona de mediação: os espaços coletivos (figura 11), como salas multiuso e cozinhas, são acessíveis tanto aos moradores quanto a visitantes, enquanto as circulações que levam às unidades habitacionais são mais controladas, restringindo o acesso apenas aos residentes e garantindo a privacidade necessária para o ambiente doméstico.

A importância da configuração dos espaços semiabertos e coletivos no térreo, que estimulam a "vida na rua", mesmo dentro de um campus fechado e a diversidade de usos estimulam a vitalidade urbana que, para Jane Jacobs, depende da mistura de funções e da possibilidade de encontros casuais. Para ela, as circulações abertas (figura 12), que favorecem o "olhar constante" e a segurança natural através do uso contínuo dos espaços comuns, reforçam a segurança e estabelecem conectividade.

Figura 11 - Áreas de convivência - Alojamento Ciudad del Saber

Fonte: Vitruvius(2025)

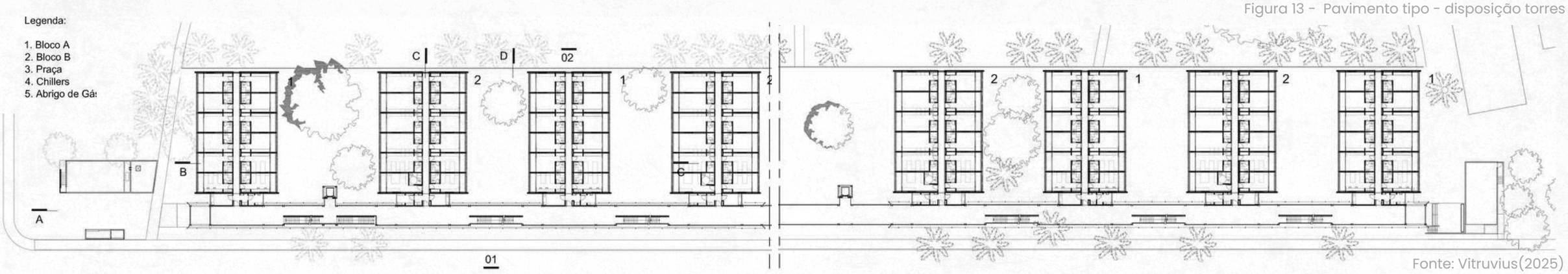
Figura 12 - Fachada frontal - Alojamento Ciudad del Saber

Fonte: Vitruvius(2025)

No pavimento superior, a divisão dos ambientes é clara e funcional, com unidades habitacionais organizadas de forma modular ao longo de corredores ou galerias abertas (figura 13). Cada módulo possui áreas bem definidas para descanso, estudo e higiene, garantindo privacidade e conforto aos moradores. A qualidade dos espaços é elevada, com foco no bem-estar, graças à presença de ventilação cruzada, iluminação natural abundante e a relação visual com as áreas externas através de varandas ou aberturas.

Um aspecto positivo do projeto é a presença de mais de um tipo de layout habitacional (figura 15)— como unidades individuais e duplas —, o que amplia a diversidade de perfis atendidos e promove maior flexibilidade de uso. Essa variedade permite acomodar estudantes com diferentes necessidades e preferências, além de fomentar uma comunidade heterogênea e dinâmica, aspecto valorizado tanto social quanto arquitetonicamente. Além disso, layouts diversos estimulam diferentes formas de apropriação dos espaços e enriquecem a experiência de habitar o alojamento, evitando a monotonia espacial e contribuindo para a qualidade de vida dos usuários.

Figura 13 - Pavimento tipo - disposição torres



Fonte: Vitruvius(2025)

PROGRAMA

USO COMUM

AMBIENTE	ÁREA	QUANTIDADE
SALA DE ESTAR	100 m²	2
LAVANDERIA	100 m²	2
SALA DE LEITURA	100 m²	1
AUDITÓRIO	100 m²	1
DORMITÓRIO	25 m²	200
SALA DE REUNIÕES	100 m²	
BANHEIROS	25 m²	28
SALÃO DE MULTIPLO USO	200 m²	1

ADMINISTRAÇÃO

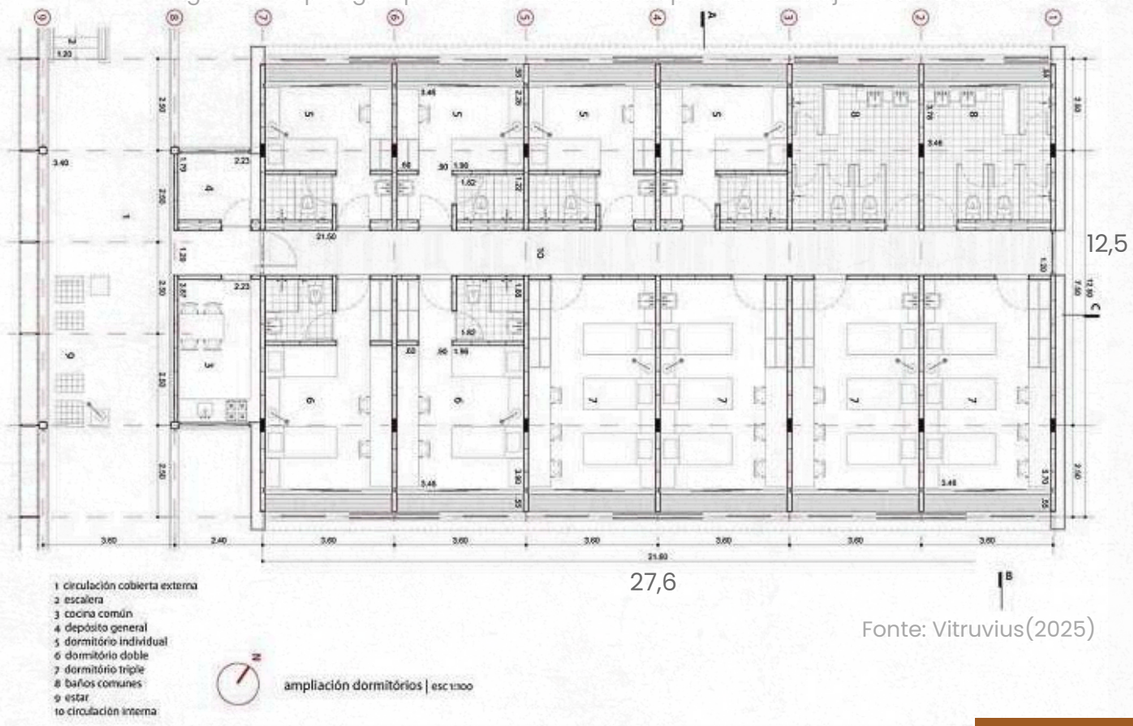
AMBIENTE	ÁREA	QUANTIDADE
ADMINISTRAÇÃO	100 m²	2

SERVIÇOS

AMBIENTE	ÁREA	QUANTIDADE
CAFÉ	65 m²	1
COZINHA	8,5 m²	18
DEPÓSITO	9,5 m²	18

Figura 14 - Áreas do ambientes comuns

Figura 15- Tipologias por torres - unidades disponíveis no alojamento Ciudad del Saber



Fonte: Vitruvius(2025)

Edifício Corujas - Projeto Institucional

Localização: São Paulo
Autores: FGMF
Ano: 2014
Área do terreno: - m²
Área construída: 6.880 m²

Contexto: Espaço corporativo localizado na Vila Madalena, São Paulo, concebido como um modelo alternativo ao edifício de escritórios tradicional, buscando promover o bem-estar dos usuários.
Inserção urbana: O terreno em declive, circundado por vegetação abundante. O projeto aproveita a topografia para implantar o edifício de maneira discreta, minimizando o impacto visual na paisagem urbana.
Conceito: Arquitetura que se dilui na paisagem, com espaços de trabalho flexíveis, abertos e próximos à natureza.

Figura 16 -Edifício Corujas
Fonte: Archdaily (2025)

Edifício Corujas

Localização: São Paulo
Autores: FGMF
Ano: 2014
Área do terreno: - m²
Área construída: 6.880 m²

O edifício é implantado de forma a acompanhar a declividade natural do terreno, distribuindo-se em três pavimentos escalonados. As áreas de estacionamento e serviços se posicionam na cota mais baixa, enquanto os espaços de trabalho ocupam os níveis superiores, beneficiando-se das vistas para a mata preservada. A disposição fragmentada dos volumes cria pátios internos, jardins e passagens que articulam o programa e garantem a permeabilidade visual e física do conjunto (figura 17).

No nível térreo(figura 18), situam-se as recepções, áreas de convivência e parte dos espaços de trabalho. Esse pavimento funciona como o principal acesso ao edifício, conectando-se diretamente às áreas externas e aos jardins. Além disso, estão localizados alguns núcleos de apoio, como copa e sanitários. Neste pavimento, os fluxos são organizados de maneira fluida, com circulações que atravessam pátios e jardins, promovendo encontros casuais (figura 19) e a apropriação dos espaços externos como extensão dos ambientes internos.

Figura 17 - Setorização do Edifício Corujas
Fonte: Archdaily(2025)

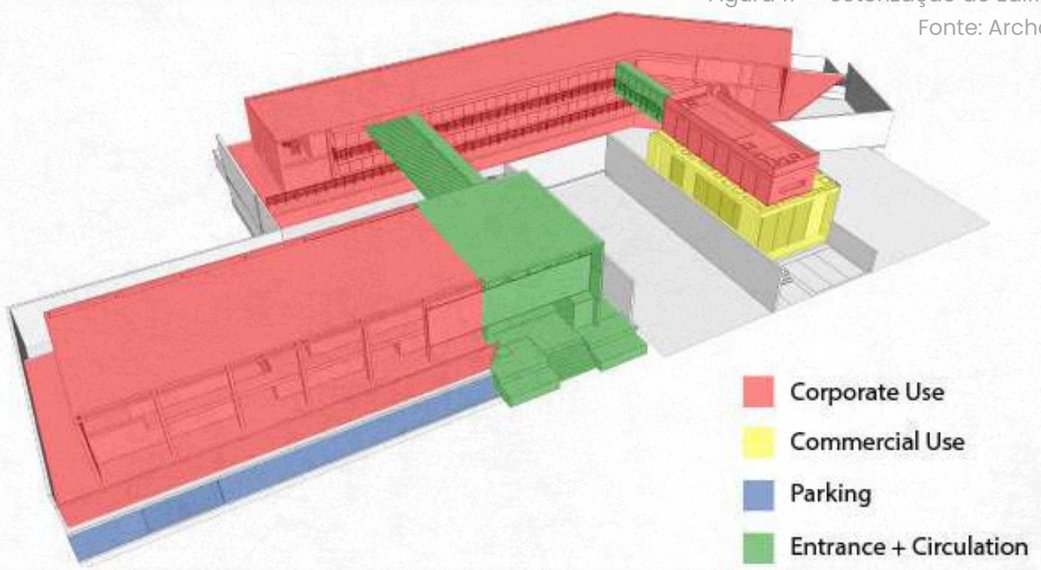
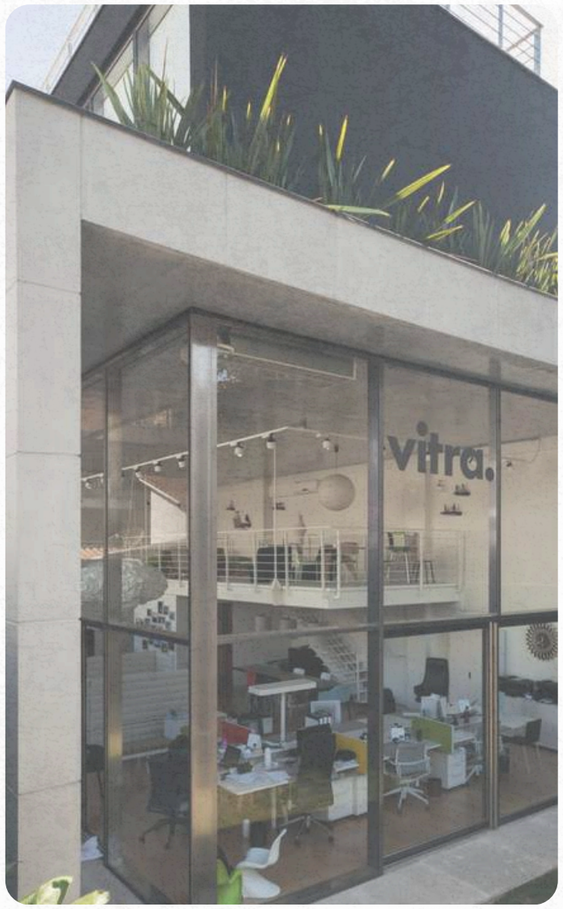


Figura 18 - Planta baixa térreo
Fonte: Archdaily(2025)

Figura 19 - Espaços internos comuns



Fonte: Archdaily(2025)

Figuras 20 e 21 - Pavimentos superiores de coworking

Fonte: Archdaily(2025)

Os pavimentos superiores (figuras 20 e 21) abrigam principalmente as áreas de trabalho — salas abertas e moduláveis —, além de espaços de apoio como salas de reunião e pequenos terraços. A organização setorial permite que diferentes empresas ou equipes ocupem o edifício de forma independente, mantendo certa autonomia, mas sempre conectadas pelas áreas comuns. Circulações horizontais são feitas por passarelas metálicas e varandas que percorrem a fachada, sempre acompanhadas de vegetação, criando percursos agradáveis, sombreados e bem ventilados. Os fluxos verticais são discretos, resolvidos com escadas estrategicamente posicionadas, que reforçam a ideia de percurso contínuo e integrado à paisagem (figura 22).

Figura 22 - Diagrama de implantação, estudo solar, ventos e captação água da chuva

Fonte: Archdaily(2025)

Edifícios de Uso Misto em Santa Maria – CODHAB-DF: Primeiro lugar

Localização: Distrito Federal
Autores: Estúdio Gamboa de Arquitetura
Ano: 2016
Área do terreno: 1.200 m²
Área construída: 11.909,42 m²

Contexto: Localizado em Santa Maria (DF), o projeto foi concebido para atender à população de baixa renda, oferecendo moradia digna.
Inserção urbana: A proposta visa compactação urbana, diversidade de usos e ativação da rua, valores que dialogam diretamente com a ideia de cidade mais humana e eficiente.
Conceito: Princípio de que a mistura de usos (habitação + comércio) favorece a vida urbana ativa, segurança, autonomia e sustentabilidade econômica dos moradores. Projeto racional, modular e sustentável.

Figura 23 - Edifícios de Uso Misto em Santa Maria – CODHAB-DF
Fonte: Concursos de Projeto(2025)

Figura 24- Espaço de uso misto.

Fonte: Concursos de Projeto(2025)

O projeto, vencedor de concurso público promovido pela CODHAB-DF, tem como objetivo propor habitação de interesse social integrada a usos mistos, em Santa Maria (DF) (figura 24). Sua concepção busca compactar a ocupação urbana e ativar o espaço público, entendendo a arquitetura como ferramenta para fortalecer vínculos comunitários.A solução organiza dois blocos residenciais em torno de um pátio central elevado, que garante iluminação e ventilação cruzada (figura 25) .

O térreo é aberto e permeável, abrigando comércio voltado para a rua, o que fortalece a relação entre edifício e cidade e cria condições de vitalidade urbana(figura 26). As circulações horizontais são amplas, integradas ao paisagismo e concebidas como espaços de encontro, indo além da função de passagem.

Os ambientes foram organizados de maneira racional, aproveitando ao máximo a ventilação cruzada e a orientação solar. A alternância entre unidades espelhadas contribui para a otimização da privacidade e do conforto térmico.

As unidades habitacionais apresentam iluminação e ventilação natural abundantes, qualificadas pela presença de varandas que ampliam os usos e reforçam a conexão entre interior e exterior.

Figura 25- Planta de Implantação.

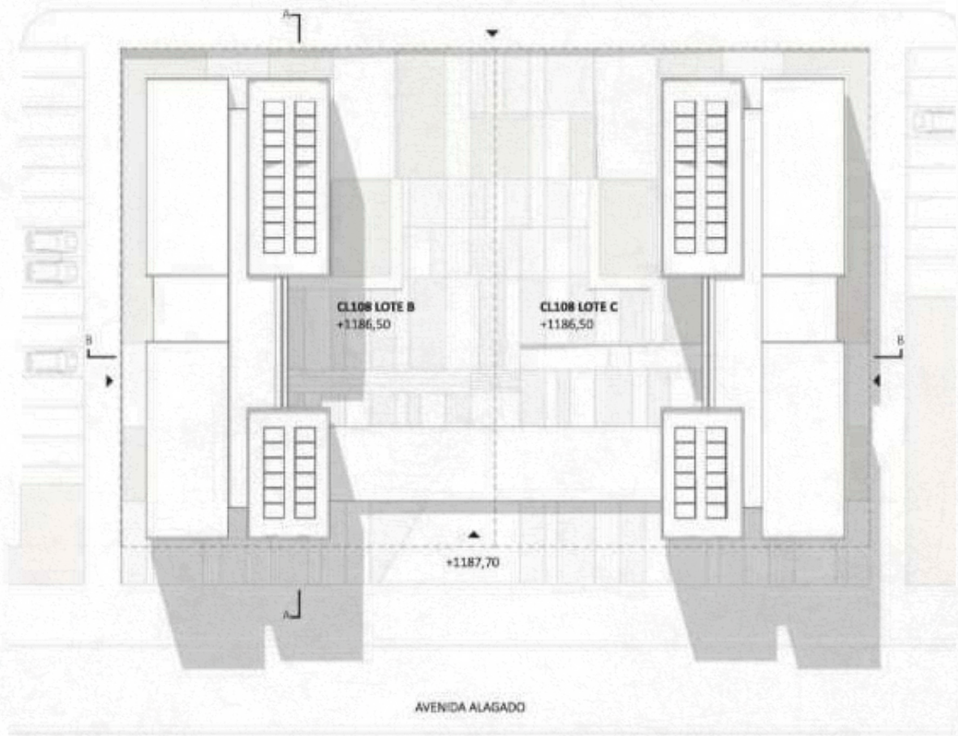


Figura 26- Planta pavimento térreo.

Fonte: Concursos de Projeto(2025)

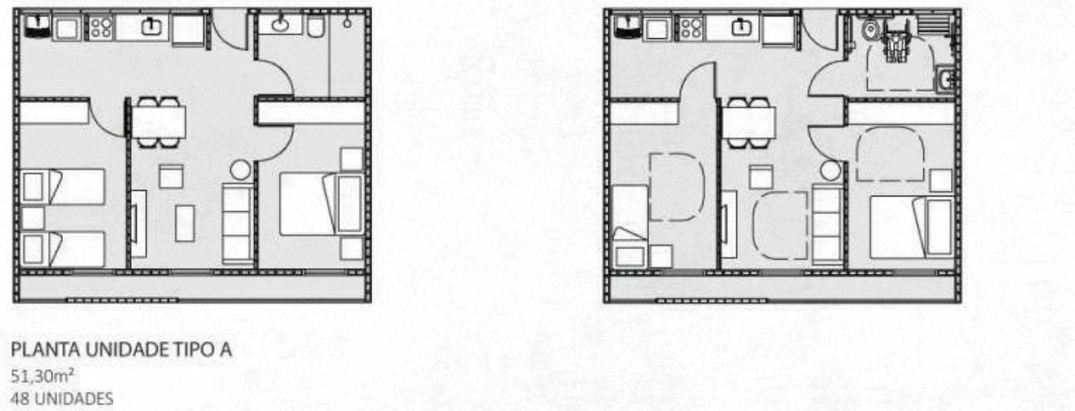
Figura 27- Corte esquemático
Fonte: Concursos de Projeto(2025)

Figura 28- Planta baixa pavimento tipo
Fonte: Concursos de Projeto(2025)

PLANTA PAVIMENTO TIPO
493,10m²

0 1 2 5m

LEGENDA
01. CIRCULAÇÃO
02. CONVÍVIO
03. UNIDADE TIPO A (2 DORMITÓRIOS)
04. UNIDADE TIPO B (3 DORMITÓRIOS)



PLANTA UNIDADE TIPO A
51,30m²
48 UNIDADES

PLANTA UNIDADE TIPO B
67,80m²
08 UNIDADES

0 1 2 5m

Figura 29- Plantas de detalhes - tipologias
Fonte: Concursos de Projeto(2025)

As unidades habitacionais variam entre tipologias de um e dois quartos, garantindo diversidade e flexibilidade para diferentes arranjos familiares (figuras 28 e 29). A racionalidade construtiva e a modularidade da estrutura permitem economia de recursos, redução de custos e facilidade de manutenção. Pavimentos Superiores: Unidades habitacionais modulares, com diferentes layouts (tipos de 1 e 2 quartos).

A contribuição mais relevante deste exemplo para o projeto nos Bancários é a demonstração de como o uso misto, associado a térreos ativos, pode dinamizar bairros e estimular práticas de convivência social. Essa estratégia é particularmente significativa para a realidade local, marcada pela presença de fachadas inativas e muros altos. O projeto aqui proposto se inspira nesse modelo ao propor um térreo permeável, com comércio e serviços voltados para a rua, como meio de ativar o espaço urbano e incentivar a apropriação coletiva.

Alojamento Estudantil na Ciudad del Saber

Localização: Panamá
Autores: [sic] arquitetura
Ano: 2008
Área do terreno: 7.000 m²
Área construída: 4.461 m²

Figura 30- Fachada Alojamento Estudantil Ciudad del Saber

Fonte: Archdaily

INFLUÊNCIAS

O projeto, resultado de concurso internacional, foi concebido para abrigar professores e estudantes em uma antiga base militar. Sua principal contribuição está no enfoque à escala humana, na permeabilidade dos espaços e na diversidade tipológica (unidades individuais, duplas e acessíveis). As estratégias bioclimáticas — como ventilação cruzada, sombreamento e uso de energia solar — demonstram como soluções simples podem garantir conforto ambiental em clima tropical. O térreo funciona como uma extensão do espaço público, reunindo café, lavanderia, auditório e salas de estudo, promovendo a convivência comunitária. Esse exemplo dialoga com a proposta de João Pessoa ao reforçar a importância da convivência estudantil associada a usos coletivos e acessíveis, valorizando a vitalidade urbana e a integração com o entorno.

Edifício Corujas / FGMF

Localização: São Paulo
Autores: FGMF
Ano: 2014
Área do terreno: - m²
Área construída: 6.880 m²

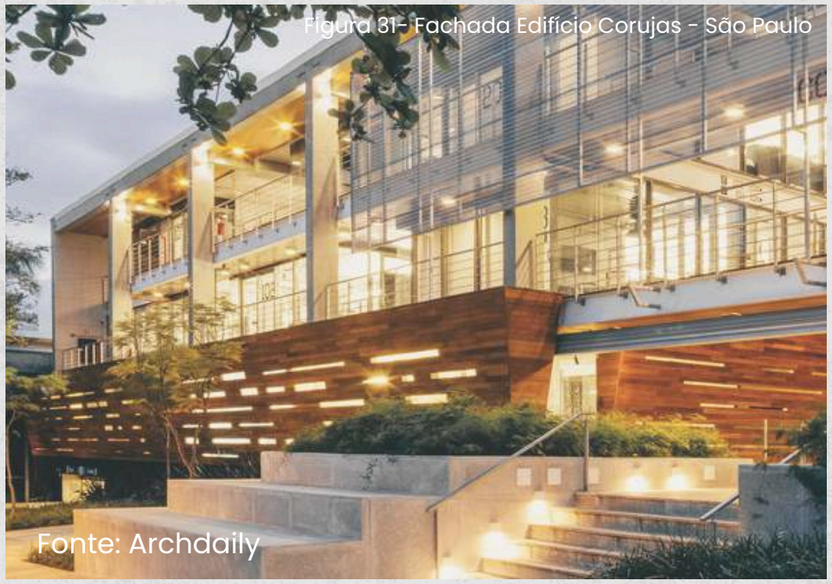


Figura 31- Fachada Edifício Corujas - São Paulo

Fonte: Archdaily

INFLUÊNCIAS

O Edifício Corujas foi projetado como alternativa ao modelo tradicional de escritórios, priorizando flexibilidade espacial, bem-estar e integração com a natureza. Implantado em terreno em declive, fragmenta-se em volumes escalonados que criam pátios internos, jardins e percursos fluidos. Circulações abertas, passarelas e áreas sombreadas qualificam o espaço de trabalho e incentivam encontros casuais. Além disso, a materialidade — marcada pelo uso de aço, madeira e vegetação abundante — reforça o vínculo entre espaço construído e meio ambiente. Para este TCC, o Corujas serve como referência de permeabilidade, integração com a paisagem e uso de vazios para criar microclimas, aspectos que se aproximam da proposta dos pátios internos e da fragmentação volumétrica do edifício nos Bancários.

Edifícios de Uso Misto – CODHAB-DF: Primeiro lugar

Localização: Distrito Federal
Autores: Estúdio Gamboa
Ano: 2016
Área do terreno: 1.200 m²
Área construída: 11.909,42 m²

Figura 32: Edifícios de Uso Misto – CODHAB-DF: Primeiro lugar

Fonte: Archdaily

INFLUÊNCIAS

Vencedor de concurso público, o projeto apresenta uma abordagem racional, modular e socialmente inclusiva. Estruturado em dois blocos residenciais organizados em torno de um pátio central elevado, garante iluminação e ventilação cruzada em todas as unidades. O térreo aberto e permeável abriga comércio voltado à rua, o que fortalece a relação entre edifício e cidade, ativando o espaço urbano. A diversidade tipológica (unidades de 1 e 2 quartos) assegura flexibilidade para diferentes perfis de moradores. A modularidade construtiva e o uso de materiais econômicos reforçam a viabilidade social e econômica do projeto. Este exemplo contribui diretamente para o TCC ao evidenciar como o uso misto com térreos ativos pode dinamizar bairros marcados por fachadas inativas, como é o caso do bairro dos Bancários, além de inspirar a diversidade de tipologias habitacionais adotadas no anteprojeto.

4

ESTUDOS PRÉ PROJETUAIS

Local

Condicionantes Legais

Condicionantes Urbanos

Condicionantes Climáticos

Condicionantes Projetuais

Figura 33: Perspectiva do edifício Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

4

O LOCAL

O lote escolhido para a implantação do projeto (figura 34) localiza-se na Rua Eurídice Félix Cabral, nº 148, no bairro dos Bancários, em João Pessoa (PB). Este bairro integra a zona sul da cidade e caracteriza-se por sua infraestrutura urbana consolidada, presença significativa de moradores universitários, boa conectividade viária e oferta de serviços variados.

Figura 34: Localização do lote no bairro dos Bancários

Fonte: Google Earth

A área de intervenção se insere em um setor residencial denso, mas carente de vitalidade urbana no nível do pedestre, com predominância de fachadas inativas e parcelamentos fechados. O terreno está localizado ao lado de uma escola, nas proximidades de três importantes vias locais e a poucos metros da Praça da Paz, referência pública no bairro.

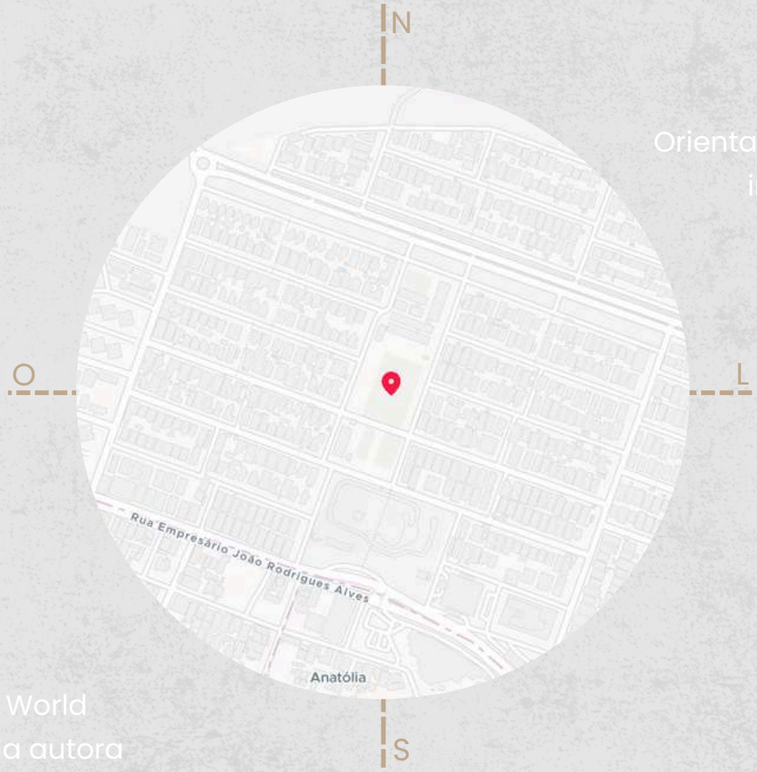


Figura 35: Orientação lote de intervenção

Fonte: Aino World
Editado pela autora

Além disso, encontra-se próximo a pontos de ônibus, supermercados e serviços básicos, o que reforça sua atratividade para o público estudantil

MACROZONA	Adensável 1	
ZONA	Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS4)	
USO	Residencial e Comercial	
TAXA DE OCUP.	65%	
ÍNDICE DE APROV.	6	
TAXA DE PERMEAB. MÍN.	5%	
AFASTAMENTOS	LATERAL	FUNDOS
FRENTE 5m	até 2º PV = 0 3º e 4º PV = 2,00 DE = 3,00+[(N-4)X0,30]	até 2º PV = 2,00 3º e 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)X0,30]

4

CONDICIONANTES URBANOS

Figura 36: Mapa de uso e ocupação

Fonte: ALCÂNTARA, Larissa et al. editado pela autora

O mapa de uso e ocupação do solo (figura 36) do bairro evidencia a predominância do uso residencial, o que reforça a vocação habitacional da área. No entanto, é notável a presença de usos mistos, comerciais e de serviços distribuídos ao longo de vias estratégicas, indicando uma dinâmica urbana funcionalmente diversificada.

Essa configuração territorial favorece a implantação de um edifício de uso misto, como o proposto neste trabalho, ao integrar habitação, comércio e espaços coletivos em um único volume, ativando o espaço urbano e fortalecendo a articulação entre os diferentes usos já existentes no entorno.

Figura 37: Mapa de gabarito

Fonte: ALCÂNTARA, Larissa et al. editado pela autora

A leitura do mapa de gabarito (figura 37) do bairro dos Bancários revela a predominância de edificações de térreo ou até um pavimento, configurando uma ocupação de baixa densidade.

Contudo, observa-se um adensamento progressivo ao longo dos eixos principais, com presença significativa de edificações entre dois e quatro pavimentos, além de pontos localizados com até dez pavimentos. O lote selecionado para o projeto situa-se em área com potencial de verticalização moderada, e a proposta de edificação com seis pavimentos insere-se de forma coerente nesse contexto, respeitando a escala urbana e os precedentes construídos no entorno imediato.

4

CONDICIONANTES URBANOS

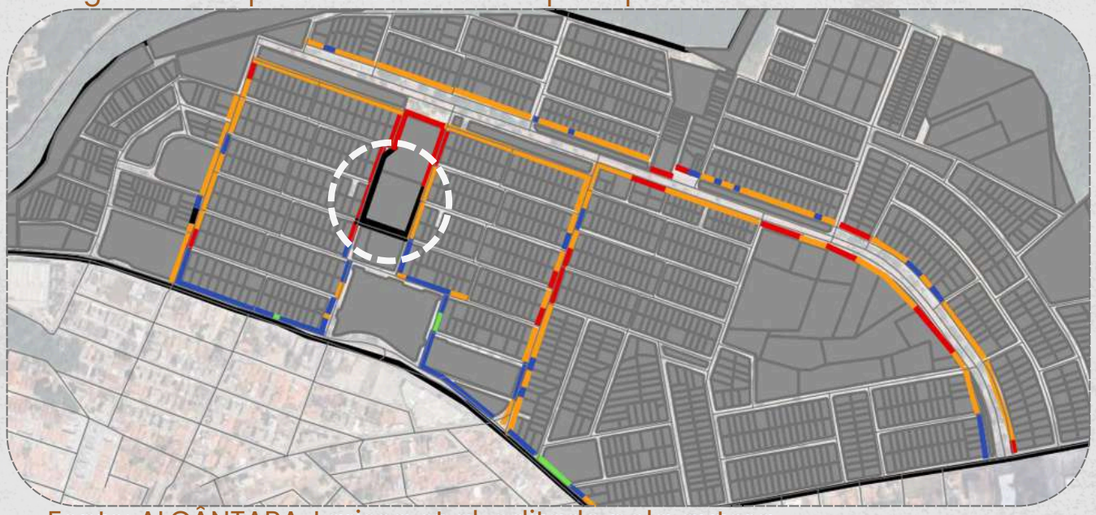
Figura 38: Mapa Topográfico

Fonte: ALCÂNTARA, Larissa et al. editado pela autora

O mapa de altimetria (figura 38) revela uma área de relevo suave e bem distribuído, com altitudes variando entre 28 e 41. A maior parte do bairro encontra-se em cotas médias (31–38 metros), o que favorece a drenagem natural do solo e facilita a implantação de edificações sem necessidade de grandes cortes ou aterros.

A região demarcada para o projeto está em uma das partes mais estáveis e regulares do bairro, com altitudes médias em torno de 35 metros. Além disso, a ausência grandes irregularidades no lote representa uma vantagem significativa em termos de viabilidade construtiva, segurança estrutural e acessibilidade universal.

Figura 39: Mapeamento fachadas principais vias

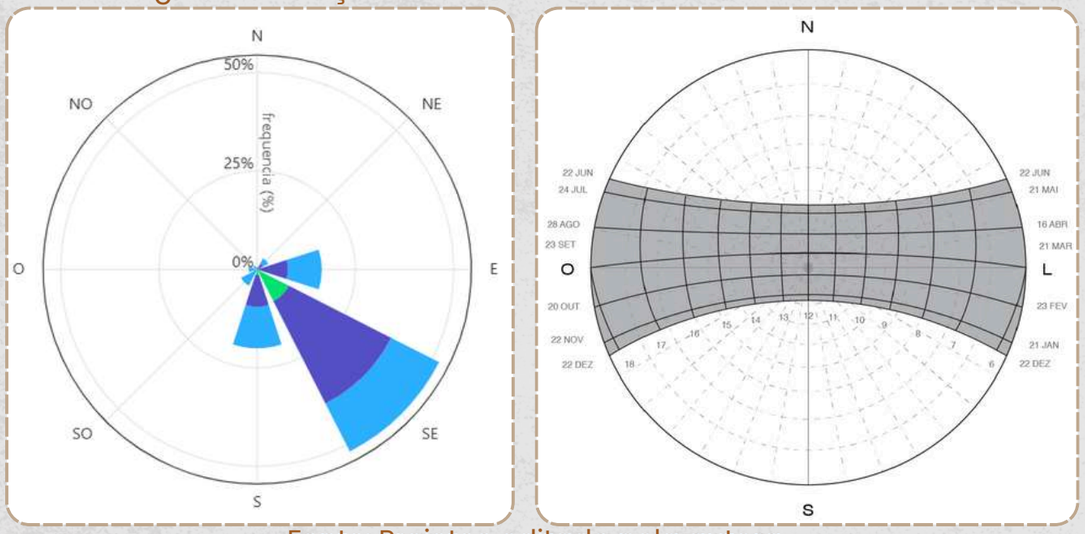


Fonte: ALCÂNTARA, Larissa et al. editado pela autora

- Ativa - próximas as calçadas, qualidade de materiais, ampla variedade de funções, muitos detalhes.
- Convidativa - relativamente próximas as calçadas, algumas variedades de funções, mescla unidades passivas, muitos detalhes.
- Monótona - variedade de funções inexistente, muitas unidades passivas, poucos detalhes
- Inativa - longe das calçadas, baixa qualidade dos materiais, ausência de variação de funções, ausência de detalhes, desinteressante.
- Vazios

A leitura das fachadas nas principais vias do bairro (figura 39) evidencia a predominância de frentes monótonas e inativas. Isto contribui para um esvaziamento do espaço urbano e uma redução do potencial de convivência e segurança nas ruas. No entanto, foram identificadas fachadas convidativas e ativas em pontos estratégicos, o que sinaliza um potencial latente de requalificação. O lote de intervenção localiza-se justamente em um trecho com fachadas monótonas, o que reforça a importância da proposta como elemento incentivador da vitalidade ao tecido local e da gentileza urbana.

Figura 40: Direção dos ventos e carta solar de João Pessoa



Fonte: Projetee editado pela autora

O clima de João Pessoa é predominantemente tropical, quente e úmido ao longo de todo o ano, com variações sazonais marcadas por um período chuvoso mais intenso entre os meses de março e julho. Conforme os gráficos analisados (figura 40), os ventos predominantes sopram principalmente da direção sudeste (SE) e sul (S), com maior frequência nessa faixa. Isso influencia diretamente na ventilação natural dos edifícios e deve ser considerado nas estratégias bioclimáticas do projeto. Quanto à insolação, o gráfico solar indica uma trajetória do sol bastante vertical, típica de regiões próximas à linha do Equador, com maior incidência de radiação solar nas fachadas leste e oeste, especialmente nos períodos da manhã e da tarde. Esses dados climáticos reforçam a importância de soluções arquitetônicas que promovam sombreamento eficaz, ventilação cruzada e conforto térmico passivo.

Figura 41: Locação lote

FONTE: GOOGLE MAPS

Figura 42: Perspectiva lote

FONTE: GOOGLE STREET VIEW

Figura 43: Perspectiva vias entorno lote

FONTE: GOOGLE STREET VIEW

5

PROPOSTA ARQUITETÔNICA

Proposta arquitetônica
Conceitos
Materialidade
Quadro de áreas
Partido
Distribuição pavimentos
Implantação
Setorização
Descrições gerais
Cortes
Perspectivas

PROPOSTA ARQUITETÔNICA

Coabit é um edifício residencial e de uso misto, nos Bancários, que apresenta uma composição arquitetônica contemporânea, aliando estética, funcionalidade e sustentabilidade social. Com volumetria em “U”, a implantação fragmentada cria pátios internos que ampliam as áreas de convivência, favorecem a ventilação natural e maximizam a iluminação dos ambientes.

As fachadas destacam-se pelo uso de alvenarias inclinadas, varandas dotadas de jardineiras, elementos verticais que proporcionam privacidade e pelas áreas comuns que criam integração entre as torres. O contraste entre superfícies opacas e planos envidraçados no térreo confere leveza à edificação, equilibrando transparência e reserva visual.

A presença de vegetação em varandas, coberturas e pátios reflete o conceito de arquitetura que pensa no indivíduo, em seu conforto e bem-estar. Jardins suspensos e elementos verdes em diferentes níveis reforçam a integração entre espaço construído e natureza.

No térreo, o embasamento é pensado como extensão do espaço público, reunindo usos coletivos como cafeteria, lavanderia e espaços de estudo. O desenho do passeio público, os recuos generosos e a arborização das calçadas incentivam uma relação direta com a cidade, promovendo gentileza urbana e integração entre o privado e o urbano.

Figura 44: Perspectiva da praça proposta no edifício Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

5 CONCEITOS

O conceito do projeto baseia-se na sustentabilidade social aplicada à arquitetura de uso residencial e misto, promovendo uma edificação que ativa o espaço urbano e promove diversidade funcional. A proposta se ancora nas esperas da sustentabilidade — ambiental, social e econômica — com foco em criar uma arquitetura eficiente, acessível e integrada à cidade.

SUSTENTABILIDADE

No campo **ambiental**, priorizar estratégias passivas de conforto térmico e lumínico, proporcionar uma inserção que se relaciona com o entorno. Na esfera **social**, criar espaços coletivos, áreas de convivência e serviços compartilhados que promovem bem-estar, inclusão e pertencimento. Na dimensão **econômica**, uso misto e a geração de receita condominial através da locação de equipamentos integrados ao edifício.

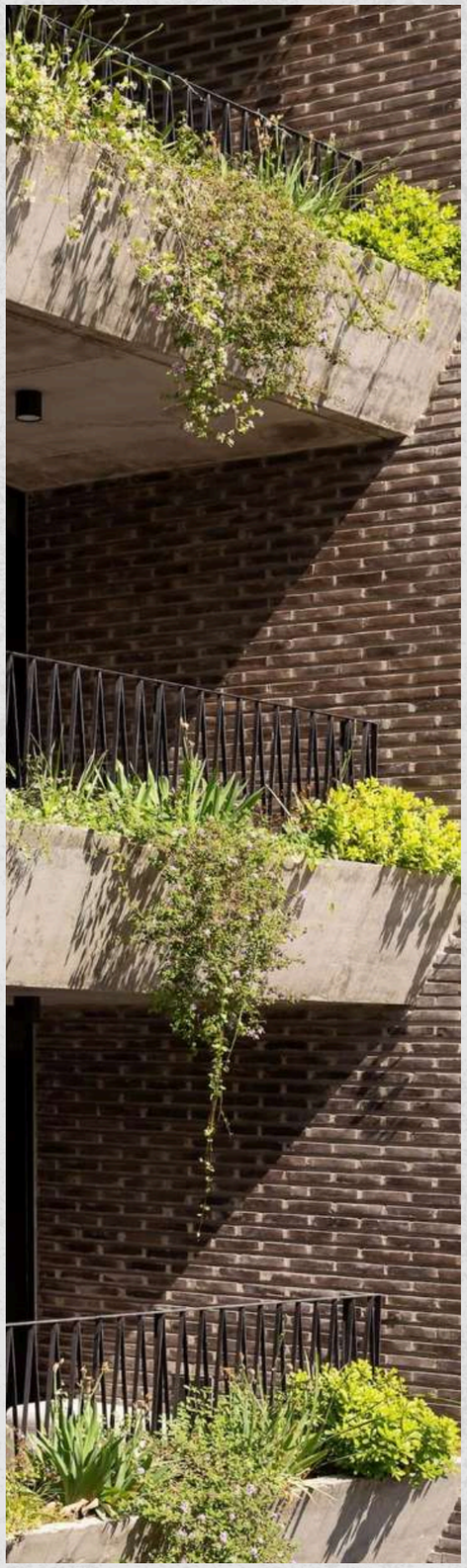
PERMEABILIDADE

Tanto **física** quanto **visual**. O **térreo ativo**, acessível e aberto ao entorno permite a **fluidez do pedestre**, promovendo a conexão entre o edifício e o espaço urbano. Jardins e calçadas alargadas propiciam uma **transição** amigável entre o **público e o privado**. Já a **permeabilidade visual** se traduz em fachadas transparentes, pátios internos e elementos vazados que mantêm o vínculo entre os usuários do edifício e a cidade, favorecendo o sentimento de segurança e pertencimento.

INTEGRAÇÃO

Mescla de usos, tipologias e públicos. **Diferentes configurações habitacionais** que acolhem desde calouros até famílias ou recém-formados. Além disso, os usos comerciais, de capacitação e serviços compartilhados no térreo ampliam a vitalidade urbana e geram oportunidades de **convivência entre moradores, visitantes e a comunidade do entorno.**

MARTERIALIDADE / INTENÇÕES PROJETUAIS



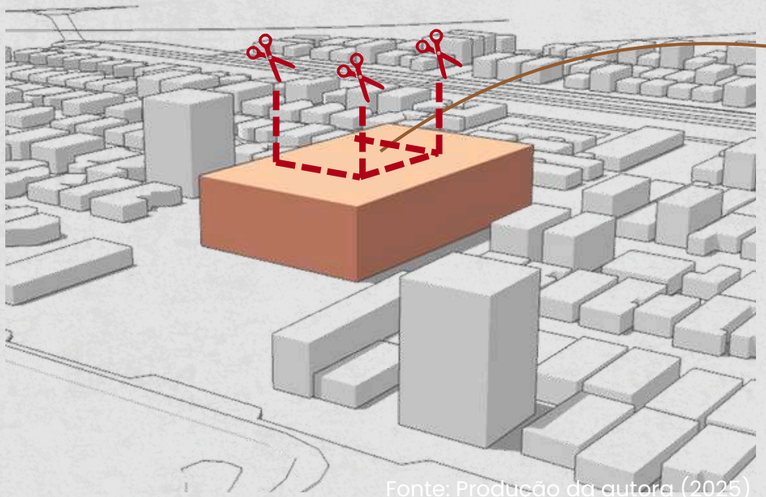
QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	ÍNDICE	ÁREA EM PROJETO
ZONEAMENTO : Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS4)		
ÁREA DO TERRENO		10.297,98m²
ÁREA DE SUBSOLO		3.579,86m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		17.104,65m²
ÁREA DE PROJEÇÃO ORTOGONAL		2.303,56m²
ÁREA APROVEITADA		17.104,65m²
ÁREA PERMEÁVEL EM PROJETO	21,04%	2.166,84m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	22,36%	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,66	

EVOLUÇÃO PARTIDO

Figura 45:Volume inicial (massa compacta)

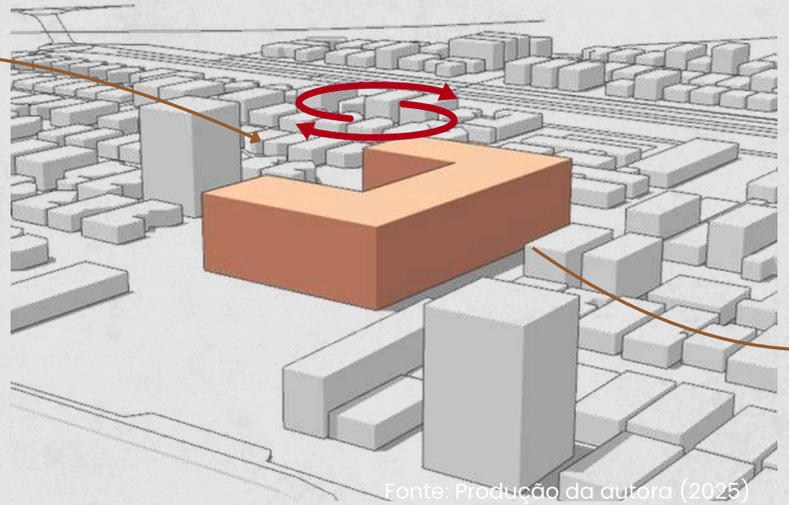
O estudo parte de um bloco único e denso, representando a ocupação integral do lote. Essa configuração inicial permite testar a capacidade construtiva do terreno, mas não dialoga com o entorno nem cria espaços de convivência.



Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 46: Fragmentação e aberturas

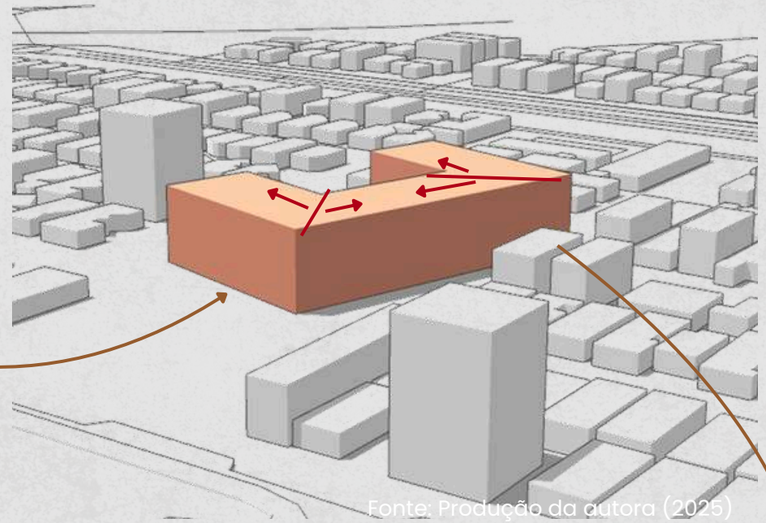
Em seguida, o volume é recortado, dando origem a vazios que favorecem a ventilação cruzada, a iluminação natural e a criação de pátios internos. Esse gesto também reduz a sensação de massa construída e estabelece permeabilidade visual.



Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 47: Implantação em “V”

A forma evolui para uma implantação em “V”, abrindo o edifício para a cidade. Esse partido valoriza a orientação solar, cria um espaço central de convivência e gera uma relação mais amigável com o espaço público.



Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 50: Solução final

O resultado é um edifício fragmentado em blocos articulados, que favorece a ventilação natural, cria espaços de convivência e estabelece integração entre a escala do pedestre e a escala da cidade. A implantação busca ser sustentável, funcional e acolhedora, alinhada aos princípios do projeto.

Fonte: Produção da autora (2025)

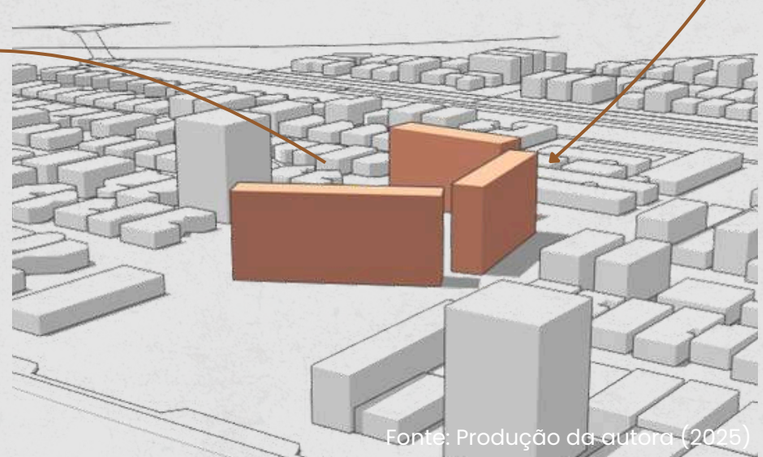
Figura 49: Definição dos usos e integração urbana

A volumetria passa a ser detalhada, incorporando áreas comerciais no térreo, espaços coletivos e tipologias residenciais variadas nos pavimentos superiores. Essa configuração dá ao conjunto o caráter de uso misto, estimulando a vitalidade urbana.

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 48:Verticalização e hierarquia de volumes

O bloco é então elevado e setorizado em diferentes alturas, criando dinamismo volumétrico e hierarquia entre os usos. Essa estratégia reforça a identidade do edifício e melhora a ventilação e a insolação dos apartamentos.



Fonte: Produção da autora (2025)

DISTRIBUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

PAVIMENTOS	AMBIENTES
SUBSOLO	ESTACIONAMENTO
TÉRREO	ESTACIONAMENTO, PRAÇA PÚBLICA, RESTAURANTE, LAVANDERIA, BANHEIROS, COWORKING E ESTUDOS, CAFÉ, MINI MERCADO, ACADEMIA.
PAVIMENTO 1	ÁREA COMUM COM JOGOS E UMA COZINHA MAIOR DE APOIO PARA OS FLATS, 26 UNIDADES PRIVATIVAS, SENDO 6 UNIDADES DE 3 QUARTOS, 6 DE 2 QUARTOS E 14 FLATS.
PAVIMENTO 3	ÁREA COMUM COM SALÃO PARA EVENTOS, 26 UNIDADES PRIVATIVAS, SENDO 6 UNIDADES DE 3 QUARTOS, 6 DE 2 QUARTOS E 14 FLATS.
COBERTURA	ÁREAS DE LAZER DESCOBERTAS EM CADA TORRE, COM PISCINA E ESPAÇOS GOURMET, SOLARIUM E ÁREAS TÉCNICAS COM PAINEIS SOLARES

ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO

A implantação do edifício (figura 49) foi concebida em diálogo com as condições climáticas locais de João Pessoa, priorizando a mitigação da radiação solar excessiva, o conforto térmico e a promoção da ventilação natural. O posicionamento das massas edificadas e os afastamentos entre blocos favorecem a circulação dos ventos predominantes, contribuindo para a permeabilidade física do conjunto e a ventilação cruzada nas unidades habitacionais.

A conformação em "U" do edifício possibilita a criação de uma praça interna sombreada e ventilada, que atua como reguladora microclimática.

Para minimizar a incidência solar direta nas fachadas mais expostas — especialmente nas orientações oeste e leste — foram adotadas soluções como alvenarias inclinadas, que funcionam como sombreamento passivo, e a introdução de massa vegetal no térreo da fachada poente, criando uma barreira natural contra o calor.

Soma-se a isso a presença de uma lâmina d'água, que auxilia na amenização térmica por meio da evapotranspiração, além de enriquecer a ambiência dos espaços de convivência.

Essas estratégias, em conjunto, reforçam o compromisso do projeto com a sustentabilidade ambiental e o conforto do usuário, evidenciando a integração entre arquitetura, clima e bem-estar.

Figura 51: Perspectiva esquemática do Projeto - ventos e insolação

Fonte: Produção da autora (2025)

ISOMÉTRICA
PAVIMENTOS

Figura 52: Isométrico do Projeto - níveis e ruas

Fonte: Produção da autora (2025)

SETORIZAÇÃO
SUBSOLO

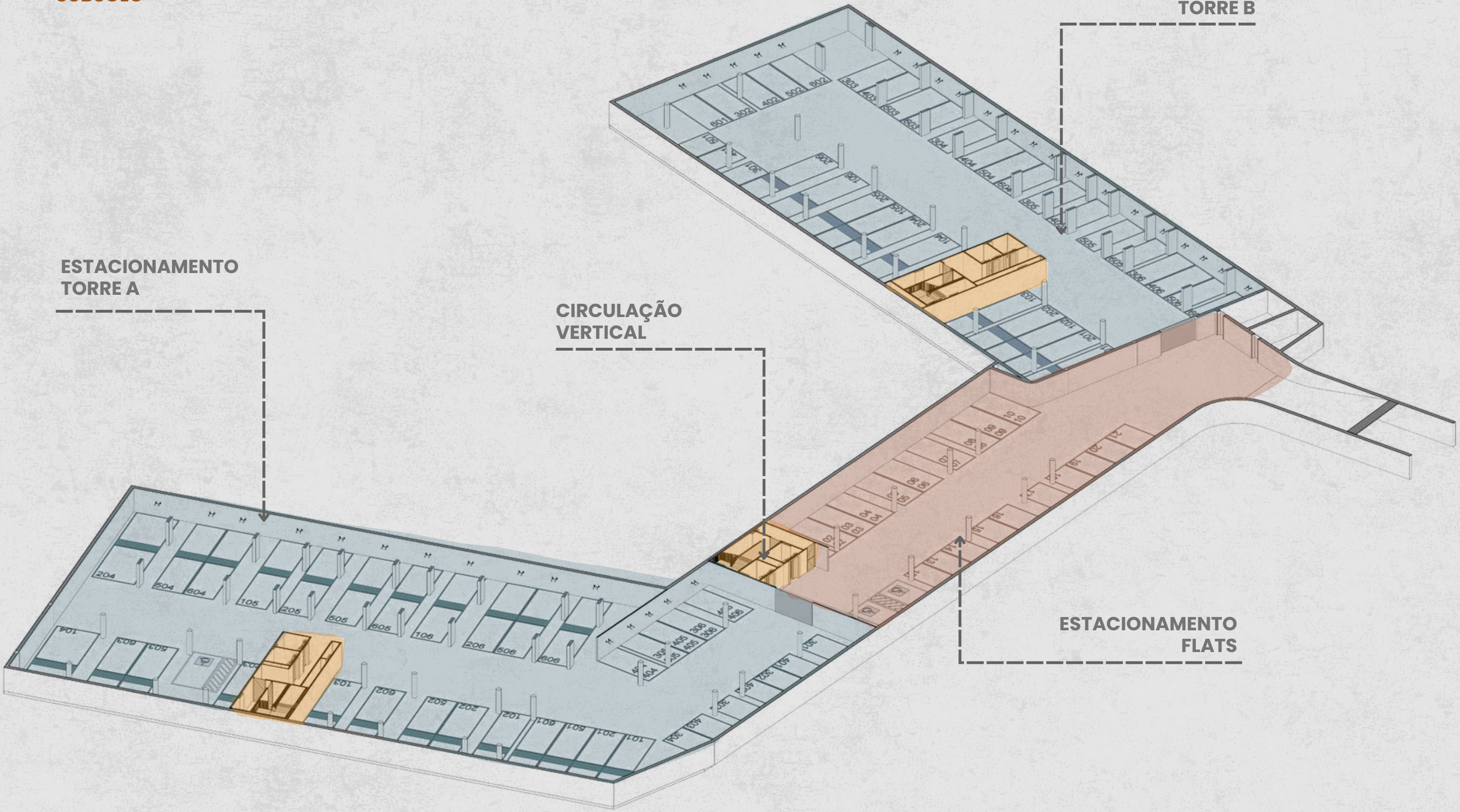


Figura 53: Planta perspectivada - setorização do subsolo

Fonte: Produção da autora (2025)

SETORIZAÇÃO
TÉRREO

Figura 54: Planta perspectivada - setorização do térreo

Fonte: Produção da autora (2025)

SETORIZAÇÃO
PAVIMENTO 1

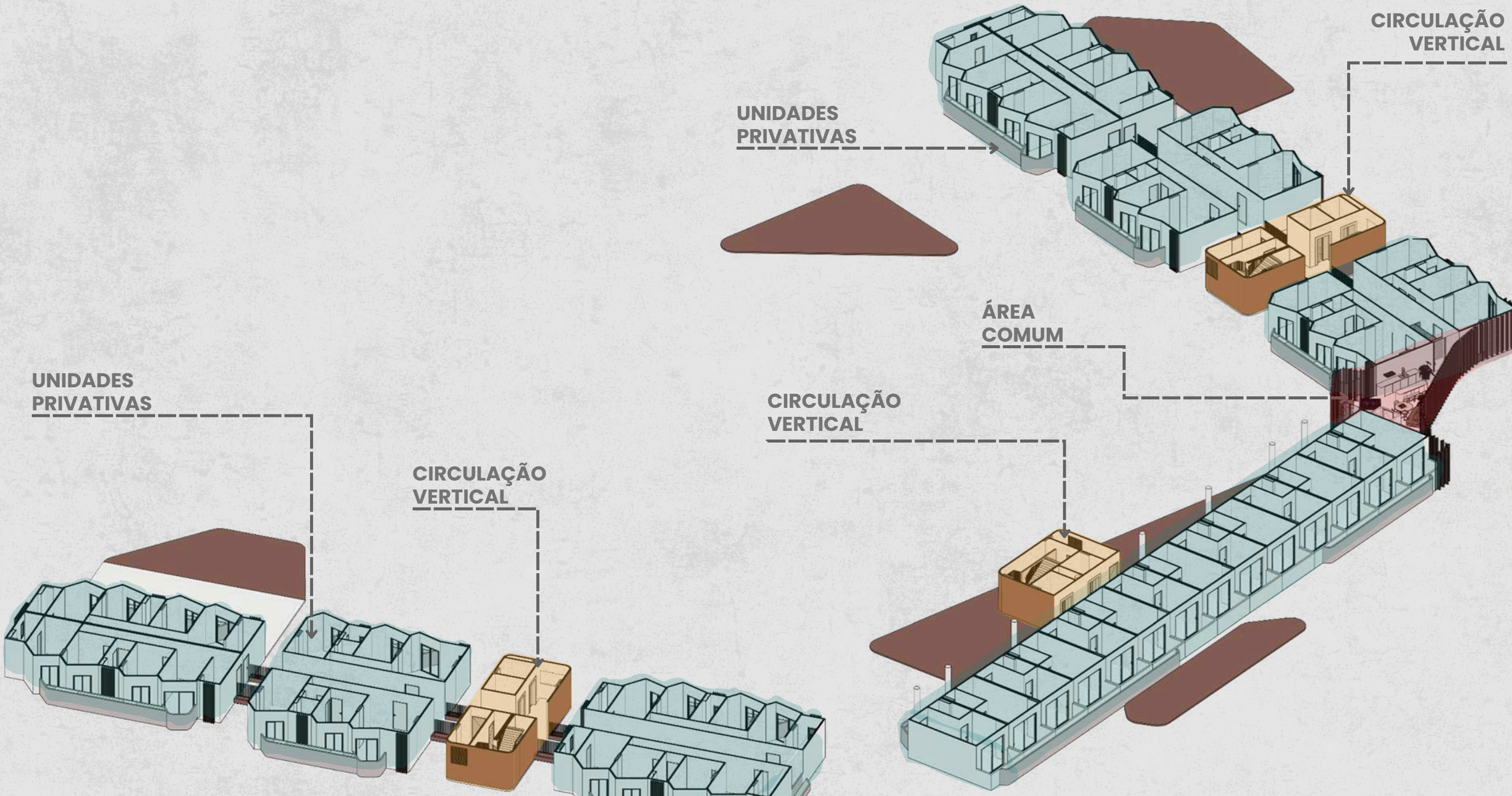


Figura 55: Planta perspectivada - setorização do pavimento 1

Fonte: Produção da autora (2025)

SETORIZAÇÃO
PAVIMENTO 3

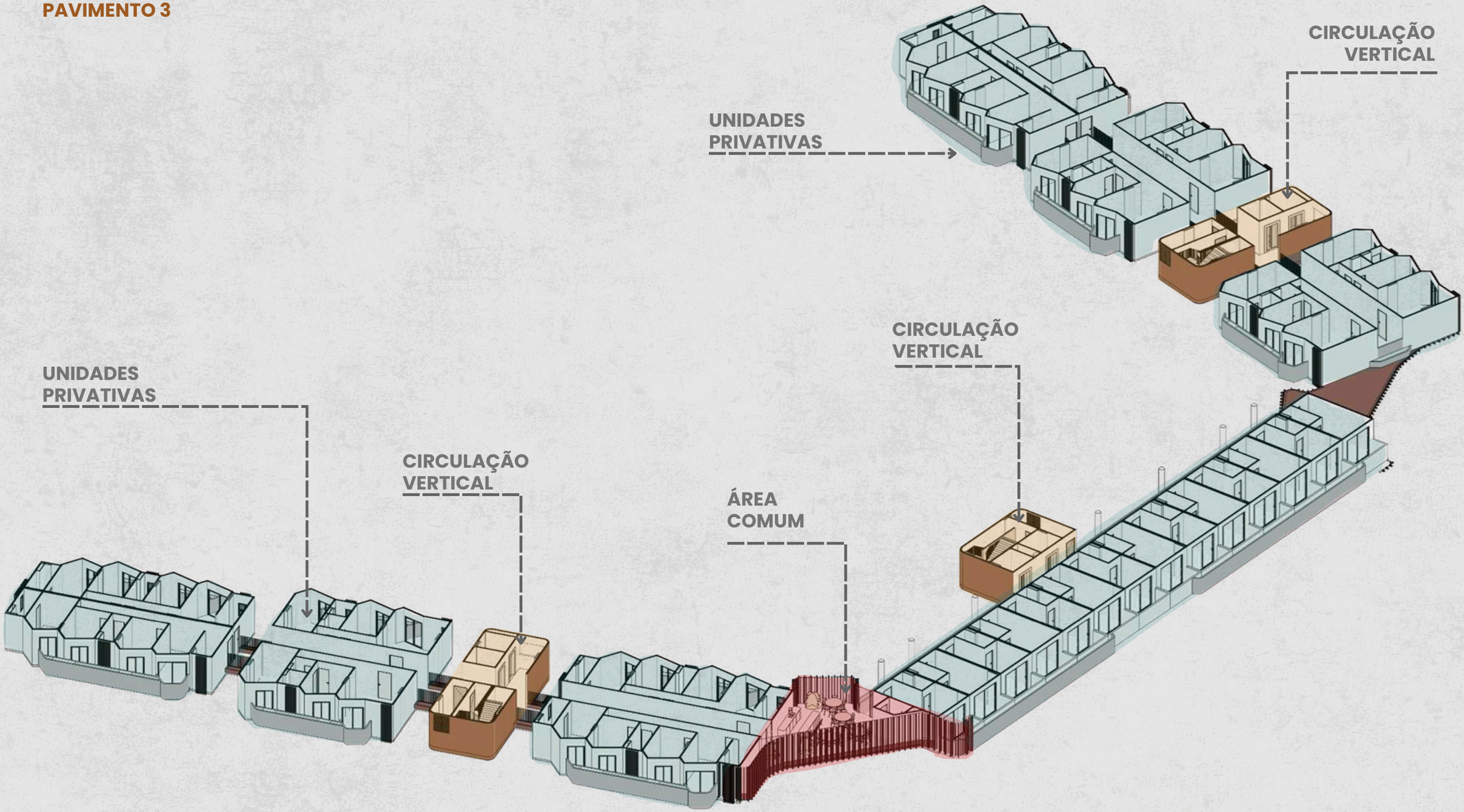


Figura 56: Planta perspectivada - setorização do pavimento 3

Fonte: Produção da autora (2025)

SETORIZAÇÃO
COBERTURA

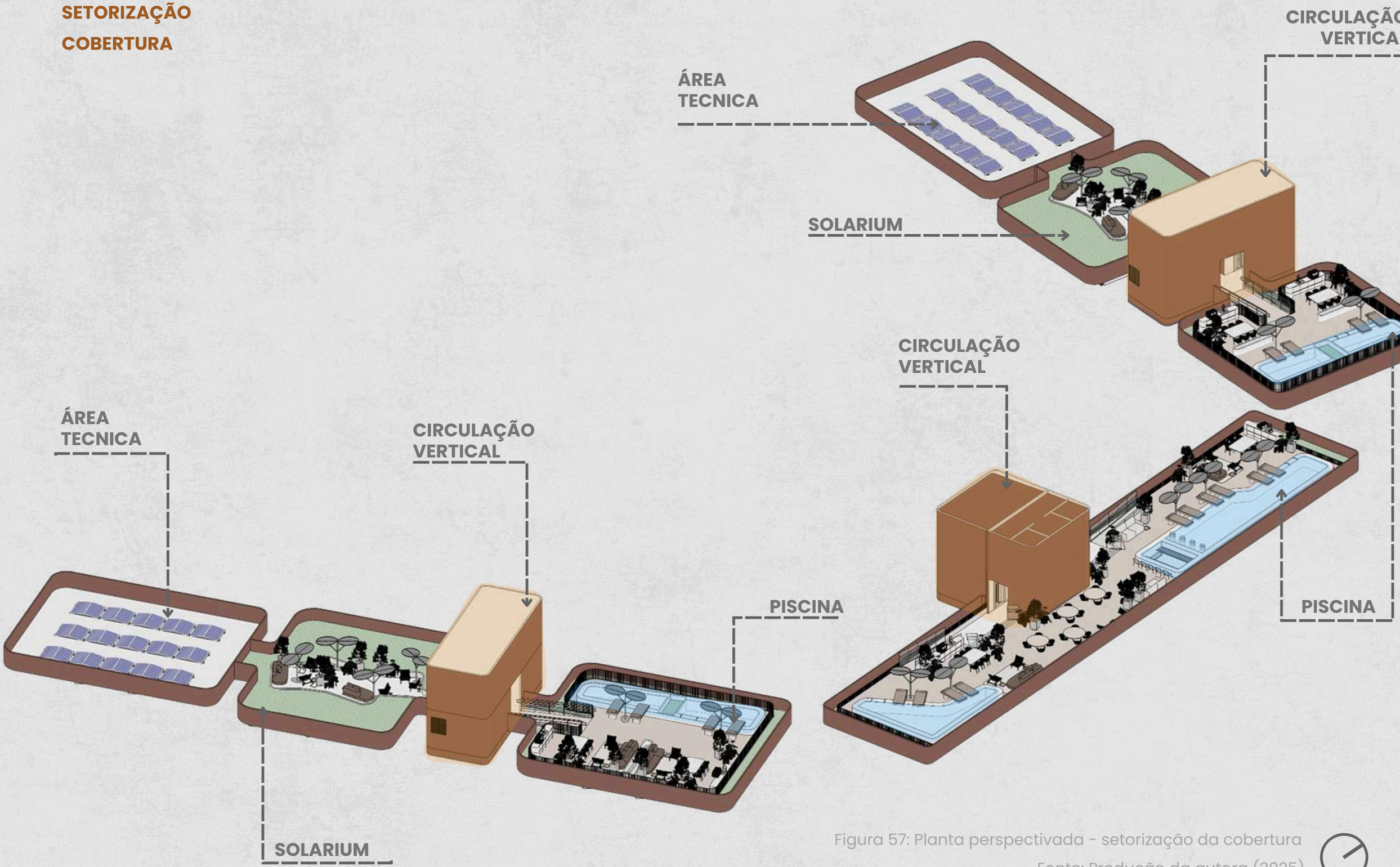


Figura 57: Planta perspectivada - setorização da cobertura

Fonte: Produção da autora (2025)

DESCRIÇÕES GERAIS

SUBSOLO

Área destinada ao estacionamento de veículos dos moradores.

O subsolo (figura 55) do edifício foi planejado para otimizar a circulação e a funcionalidade do conjunto. As vagas de estacionamento foram distribuídas e nomeadas próximas às áreas de circulação vertical de cada torre, facilitando o acesso direto dos usuários às unidades habitacionais correspondentes.

Para reforçar a organização, foi aplicada uma setorização cromática, permitindo a identificação visual imediata de cada bloco.Além disso, todas as vagas contam com suporte para bicicletas.

O acesso de veículos ao subsolo se dá pela Rua Tubal da Silva Brandão, via de menor fluxo, o que contribui para minimizar os transtornos urbanos e melhorar a fluidez do entorno.

Matriz de vagas

	Tipologia		
	3 quartos	2 quartos	Flats
Total nos 6 Pavs.	36	36	84
Vagas por unidade	2	1	1 para 4
Vagas por tipo	72	36	21
			Total = 129 vagas + 3 vagas PCD

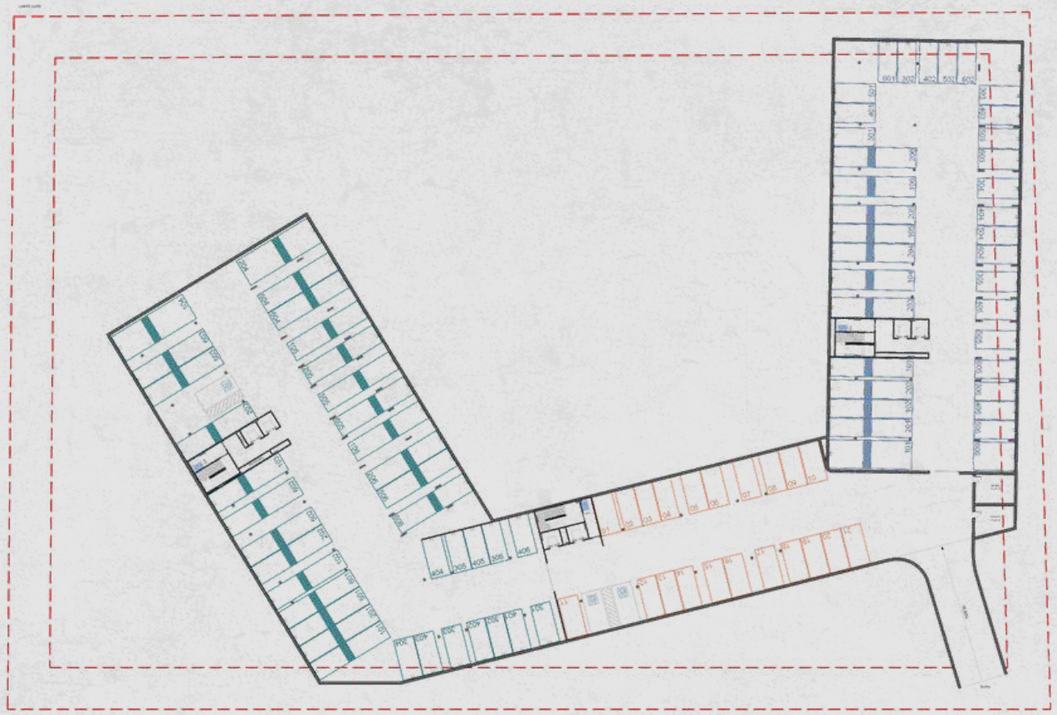


Figura 58: Planta baixa subsolo sem escala

Fonte: Produção da autora (2025)

Limite lote

Proj. recuo 5m

FIGURA 59 - PLANTA APROXIMADA DO SUBSOLO - SEM ESCALA

DESCRIÇÕES GERAIS

TÉRREO

O pavimento térreo do edifício foi concebido como uma extensão ativa do espaço público, promovendo a integração entre o interior da edificação e o entorno. A implantação estratégica das massas construídas em torno de uma praça central cria um vazio qualificado, que atua como espaço de convivência, descanso e transição.

Essa praça é ativada por usos coletivos distribuídos ao longo do térreo, como salas de capacitação, áreas comerciais, lavanderia, espaço de estudo, restaurante, petplace, playground, academia e mercado.

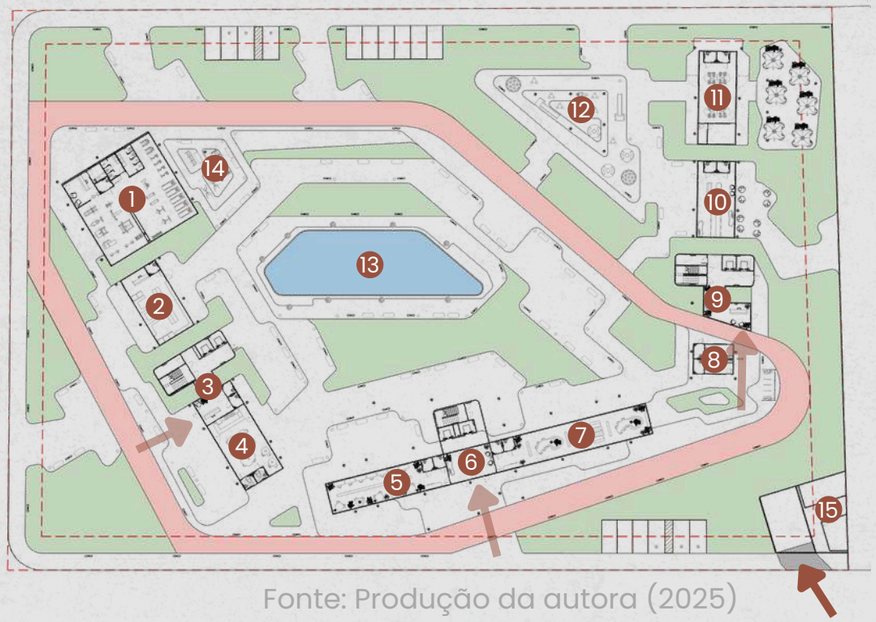
Este nível se destaca ainda por seu papel na permeabilidade urbana, tanto física quanto visual, com circulação livre de pedestres em diferentes direções, conexão entre os limites do lote e valorização do percurso.

A composição paisagística e os elementos arquitetônicos reforçam o caráter de uso misto e acessível do projeto. Assim, o pavimento térreo deixa de ser apenas espaço de passagem e se transforma em infraestrutura social e climática, refletindo os princípios de sustentabilidade, inclusão e gentileza urbana que norteiam o projeto.

1. Academia
2. Market
3. Hall acesso Torre A
4. Cafeteria
5. Espaço de estudos
6. Hall acesso flats e controle acesso coworking
7. Coworking
8. Banheiros
9. Hall acesso Torre B
10. Lavanderia
11. Restaurante
12. Playground
13. Lamina d'água / praça pública
14. Academia pública
15. Área depósito resíduos

Acesso pedestres
Acesso veículos - subsolo

Figura 60: Planta baixa térreo sem escala



Fonte: Produção da autora (2025)

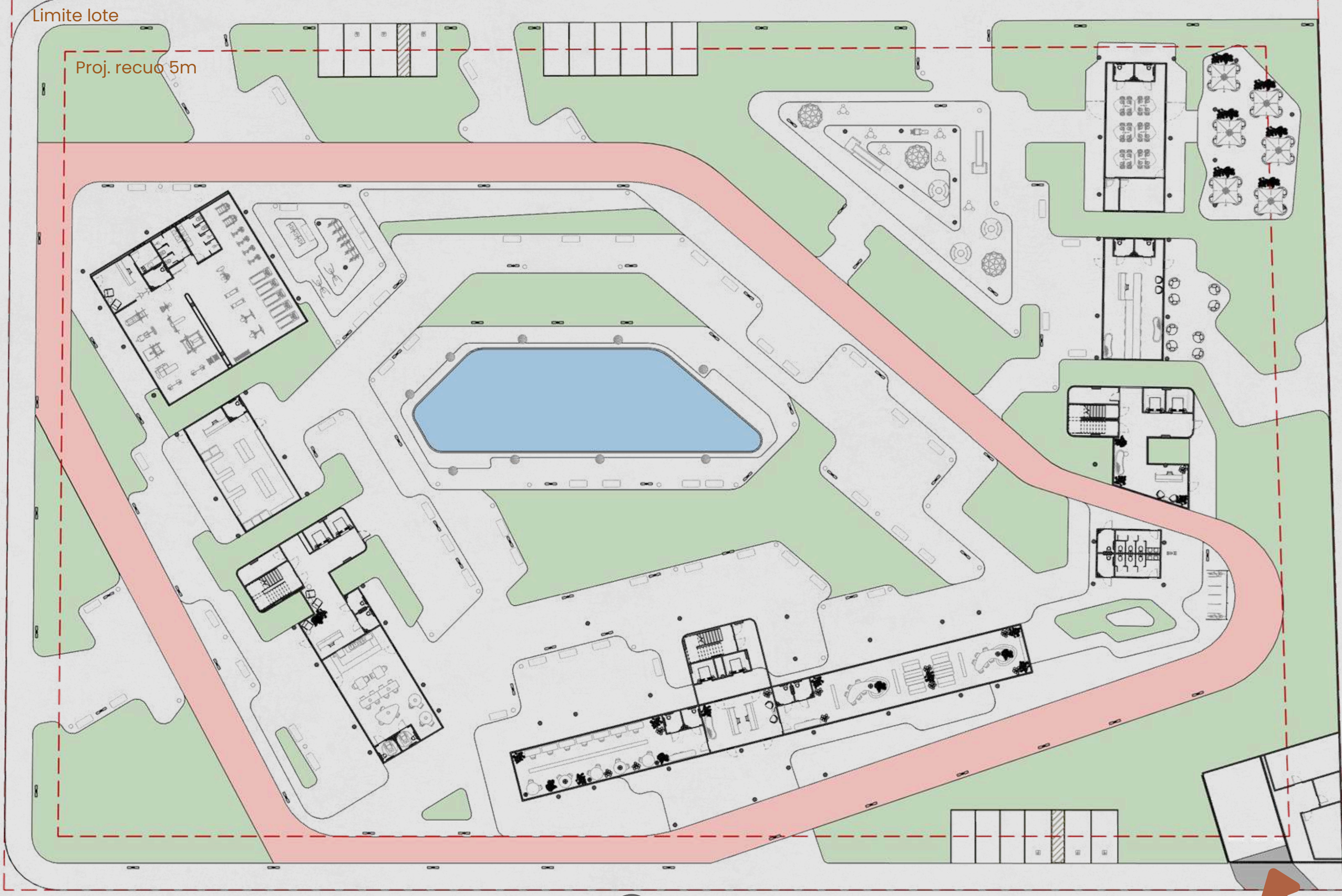
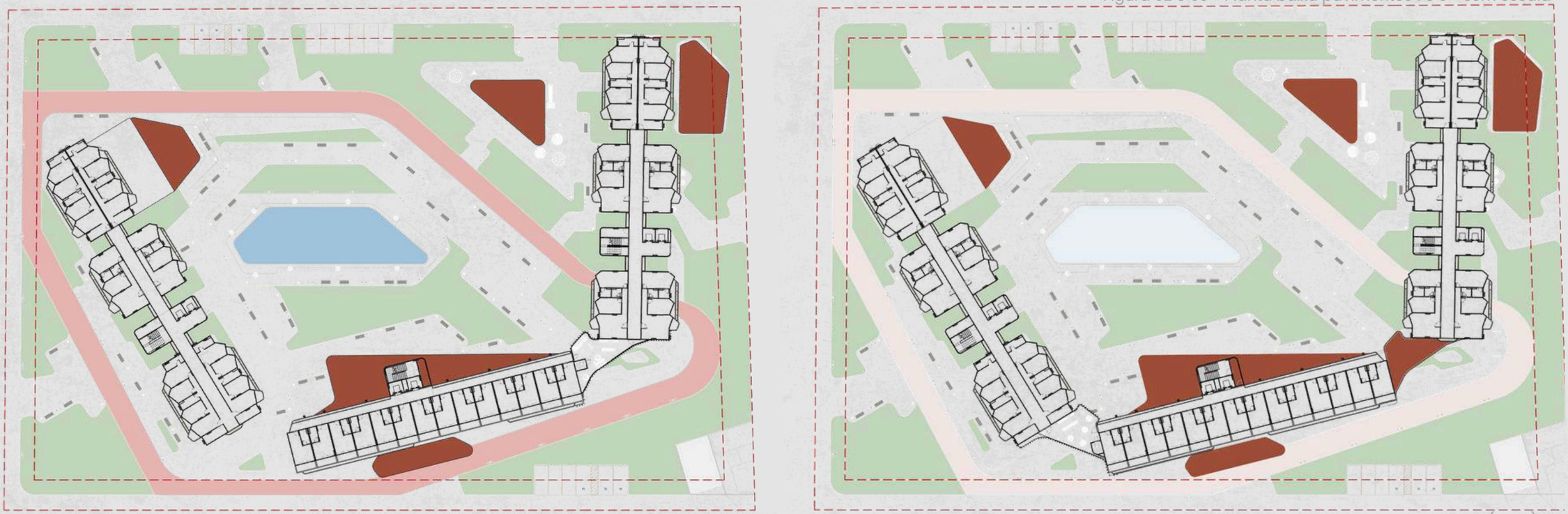


FIGURA 61 - PLANTA BAIXA APROXIMADA TÉRREO - SEM ESCALA

DESCRIÇÕES GERAIS

PAVIMENTO 1 E 3

Figura 62 e 63 - Planta baixa pavimentos 1 e 3 - sem escala



Fonte: Produção da autora (2025)

A organização das unidades habitacionais (figura 61) surgiu a partir da análise dos projetos correlatos que exploram a diversidade tipológica como estratégia para promover inclusão, funcionalidade e dinamismo nos edifícios de uso misto. Inspirada em modelos de habitação estudantil, a proposta distribui as tipologias em três tipologias principais, de modo a equilibrar privacidade, ventilação, insolação adequada e variedade de perfis de moradores. Além da diversidade tipológica, a proposta valoriza a integração dos moradores por meio de áreas de lazer intermediárias (figuras 59 e 60) posicionadas entre as torres, que funcionam como espaços de encontro, convivência e descanso. Esses ambientes coletivos fortalecem a vida comunitária e promovem a sensação de pertencimento, ao mesmo tempo em que estabelecem transições agradáveis entre os blocos habitacionais.

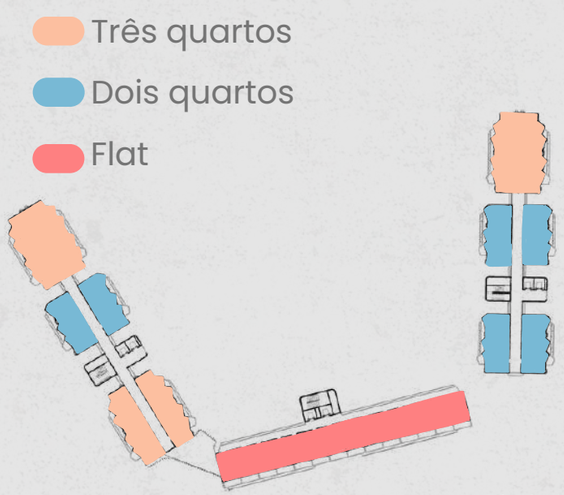
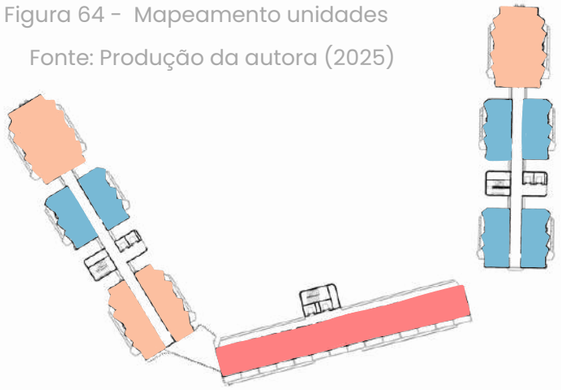


Figura 64 - Mapeamento unidades

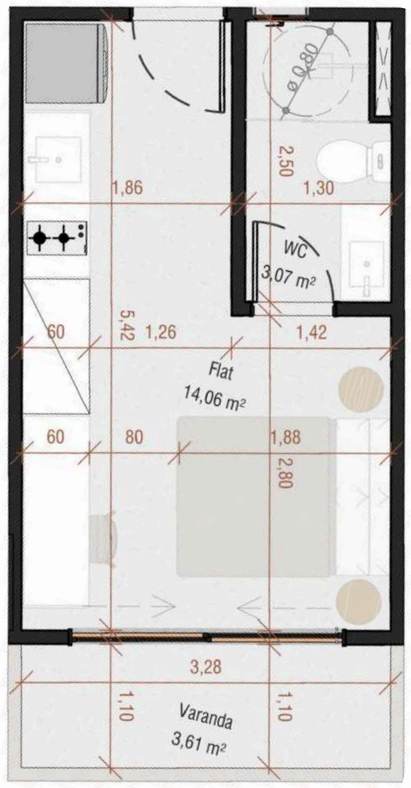
Fonte: Produção da autora (2025)

LAYOUT DAS UNIDADES TIPO

Figura 64 - Mapeamento unidades
Fonte: Produção da autora (2025)

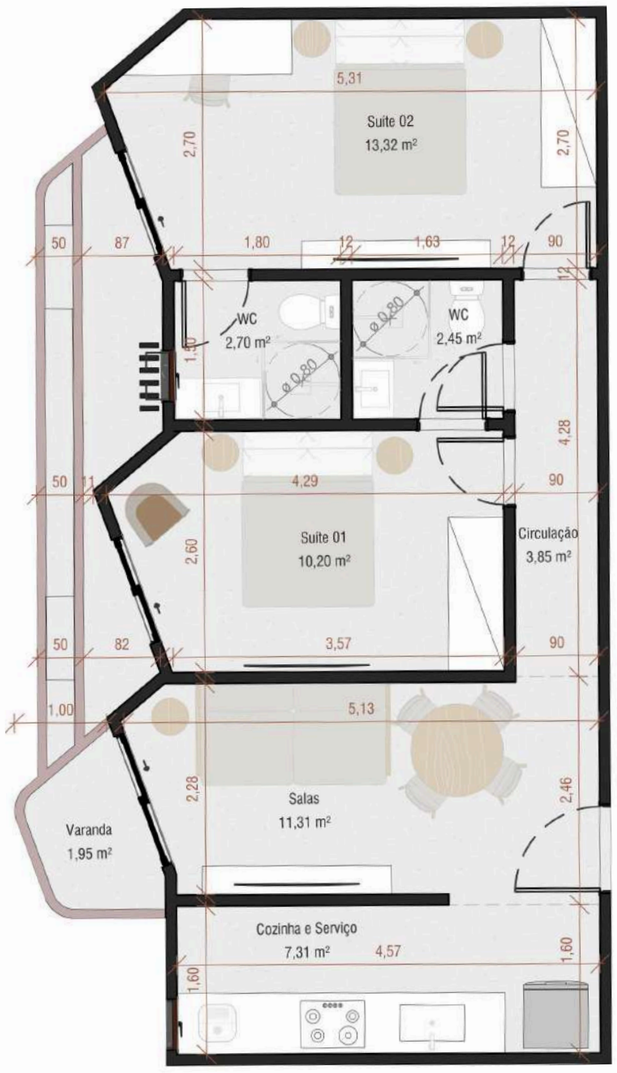


Três quartos
Dois quartos
Flat



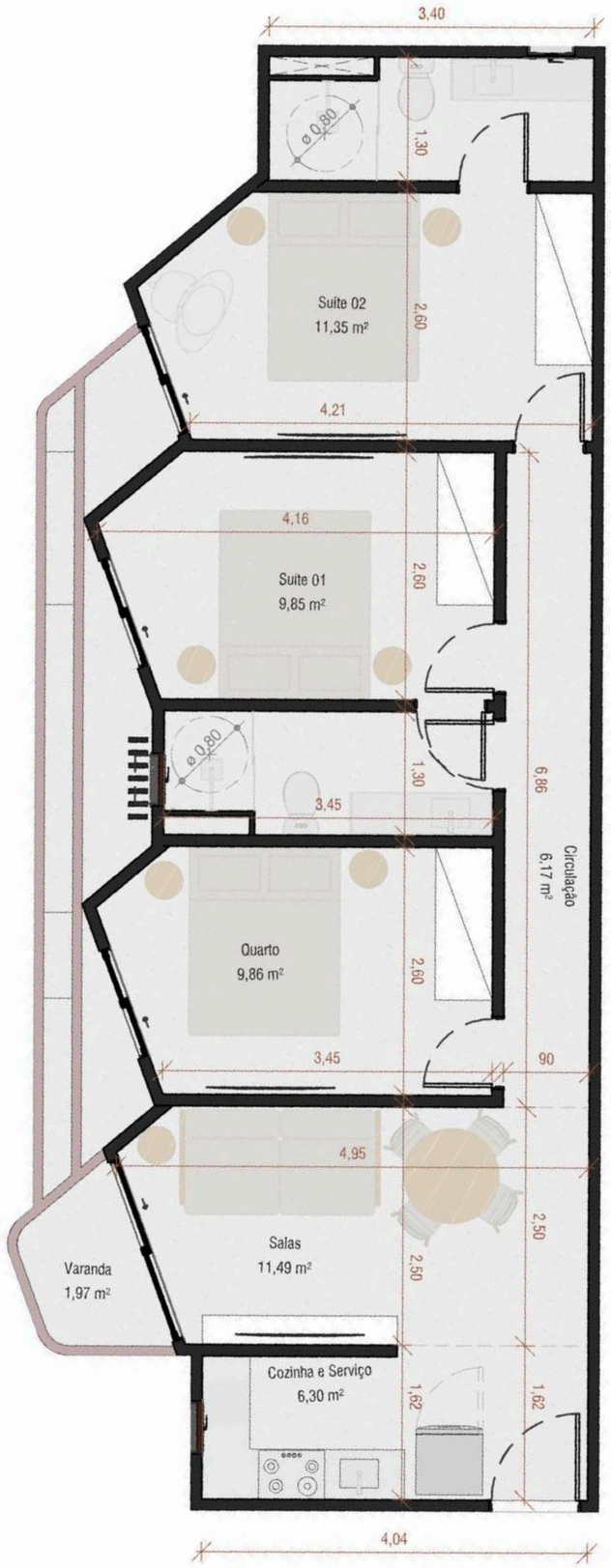
FLAT

Figura 65: Layout unidade tipo flat
Fonte: Produção da autora (2025)



APARTAMENTO 2 QUARTOS

Figura 66: Layout unidade tipo 2 quartos
Fonte: Produção da autora (2025)



APARTAMENTO 3 QUARTOS

Figura 67: Layout unidade tipo 3 quartos
Fonte: Produção da autora (2025)

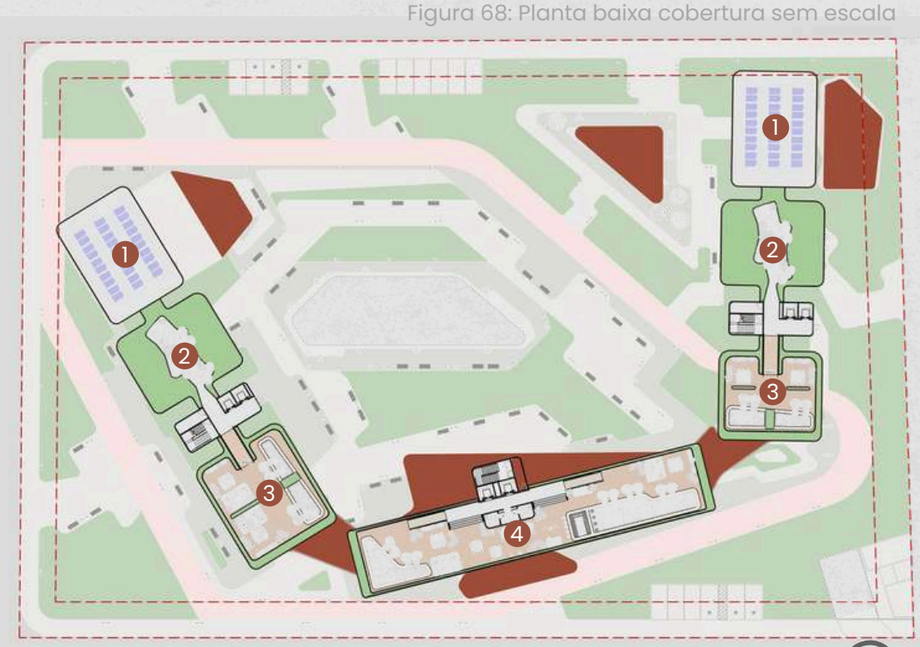
DESCRIÇÕES GERAIS

COBERTURA

1. Painéis solares
2. Solarium com área de telhado verde, que contribui para o conforto térmico e acústico
3. Piscina e gourmet descoberto
4. Piscinas, lounge e bar molhado - flat

* Todas as áreas de piscinas contam com decks acessados por rampas. Suas bordas ficam a 45cm de altura, permitindo acesso por meio de banco de transferência, conforme estabelece a NBR9050
* Todas os reservatórios de água estão locados acima das caixas de escada
* Para Reserva Técnica de Incêndio, serão utilizados os volumes das piscinas.

Figura 68: Planta baixa cobertura sem escala



Fonte: Produção da autora (2025)

A cobertura foi concebida como espaço de convivência e lazer, atuando como extensão das áreas privativas e coletivas do edifício. Cada torre apresenta soluções específicas, de acordo com sua tipologia e perfil de uso.

Nas torres de apartamentos maiores, a cobertura prioriza o lazer em escala mais intimista, com piscina, solário e área gourmet, favorecendo momentos de descanso e socialização em grupos menores, sem abrir mão do conforto e da qualidade de vida dos moradores.

Já a torre destinada aos flats, de caráter mais dinâmico e coletivo, abriga uma cobertura de maior dimensão, equipada com duas piscinas, bar e lounge. Esse conjunto de ambientes foi pensado para atender a diferentes situações de uso, desde encontros sociais até atividades de relaxamento.

Em ambas as torres com tipologias de 2 e 3 quartos, a incorporação de painéis fotovoltaicos garante a geração de energia renovável, alinhando o projeto às premissas de sustentabilidade e eficiência energética. Assim, a cobertura combina lazer e conforto, configurando-se como um dos elementos-chave na qualificação do edifício.

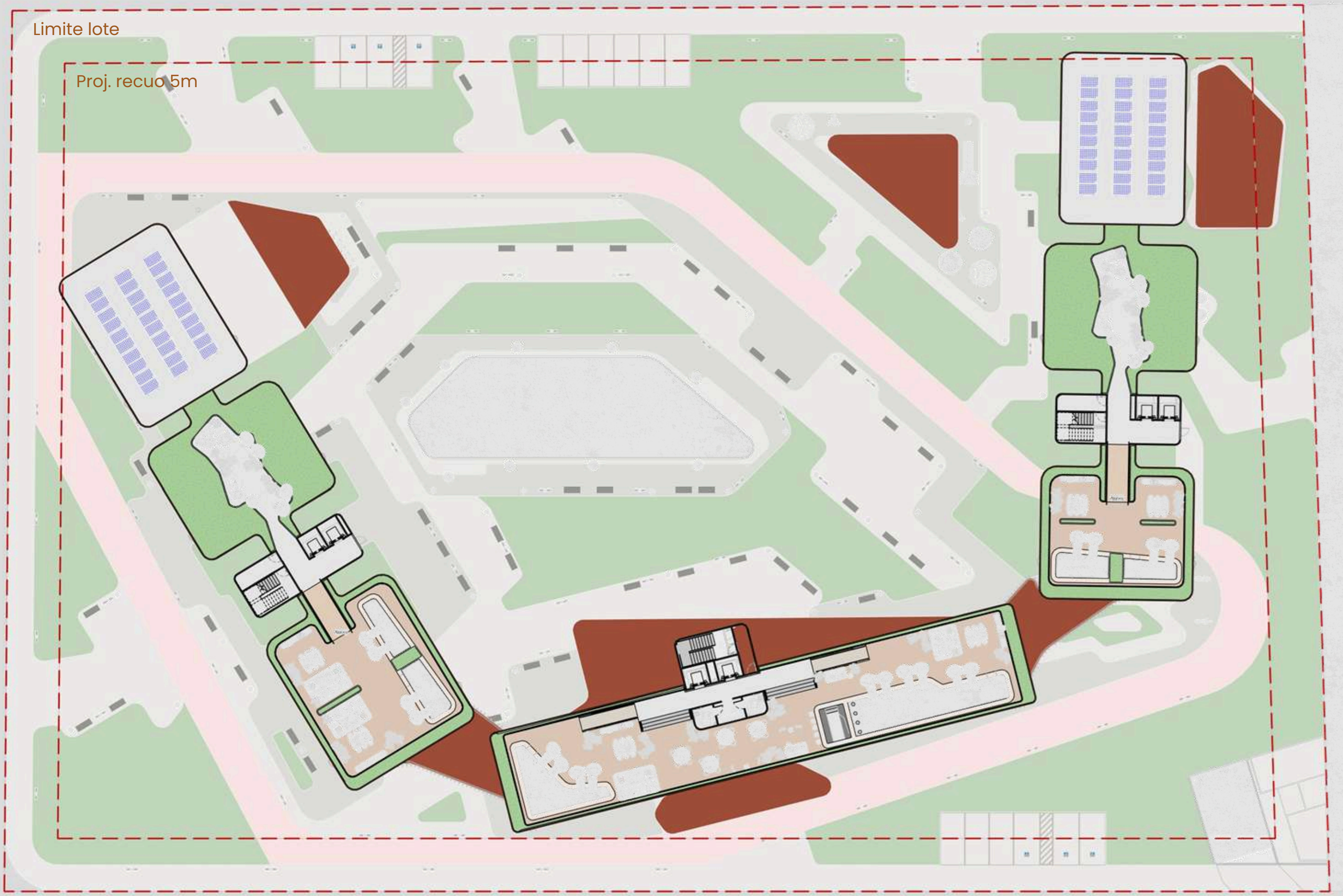


FIGURA 69 -PLANTA BAIXA APROXIMADA DA COBERTURA- SEM ESCALA

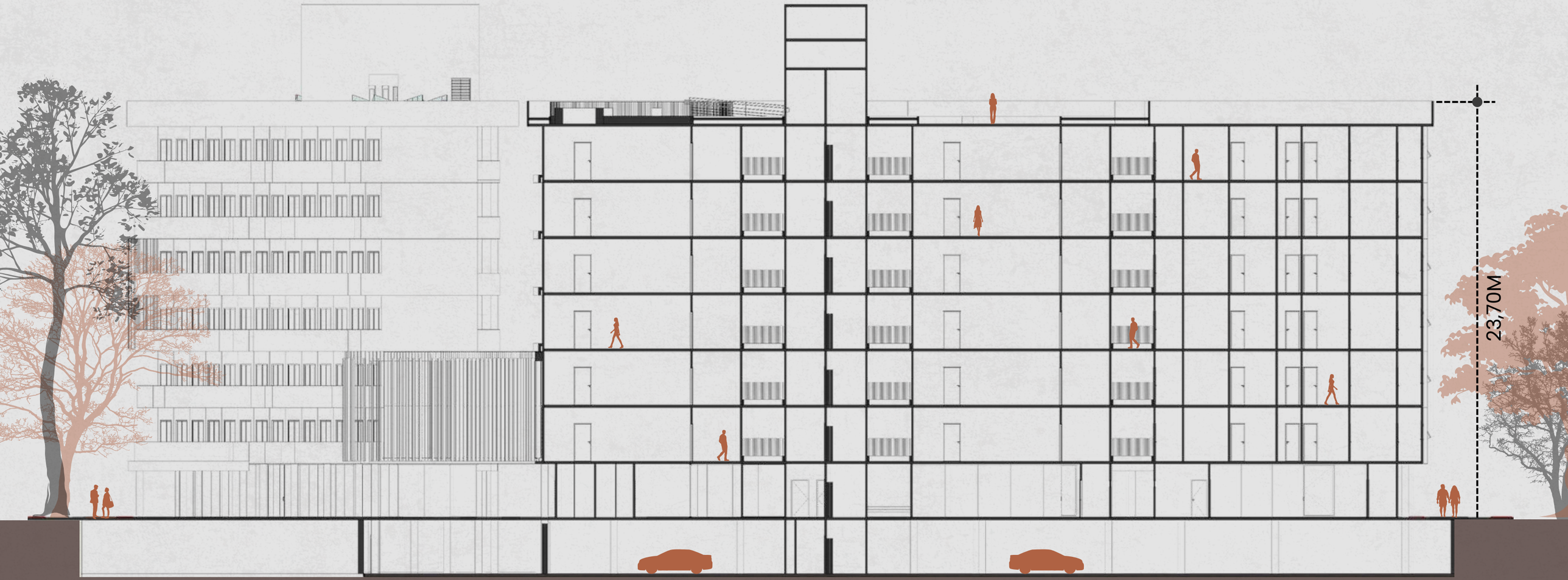
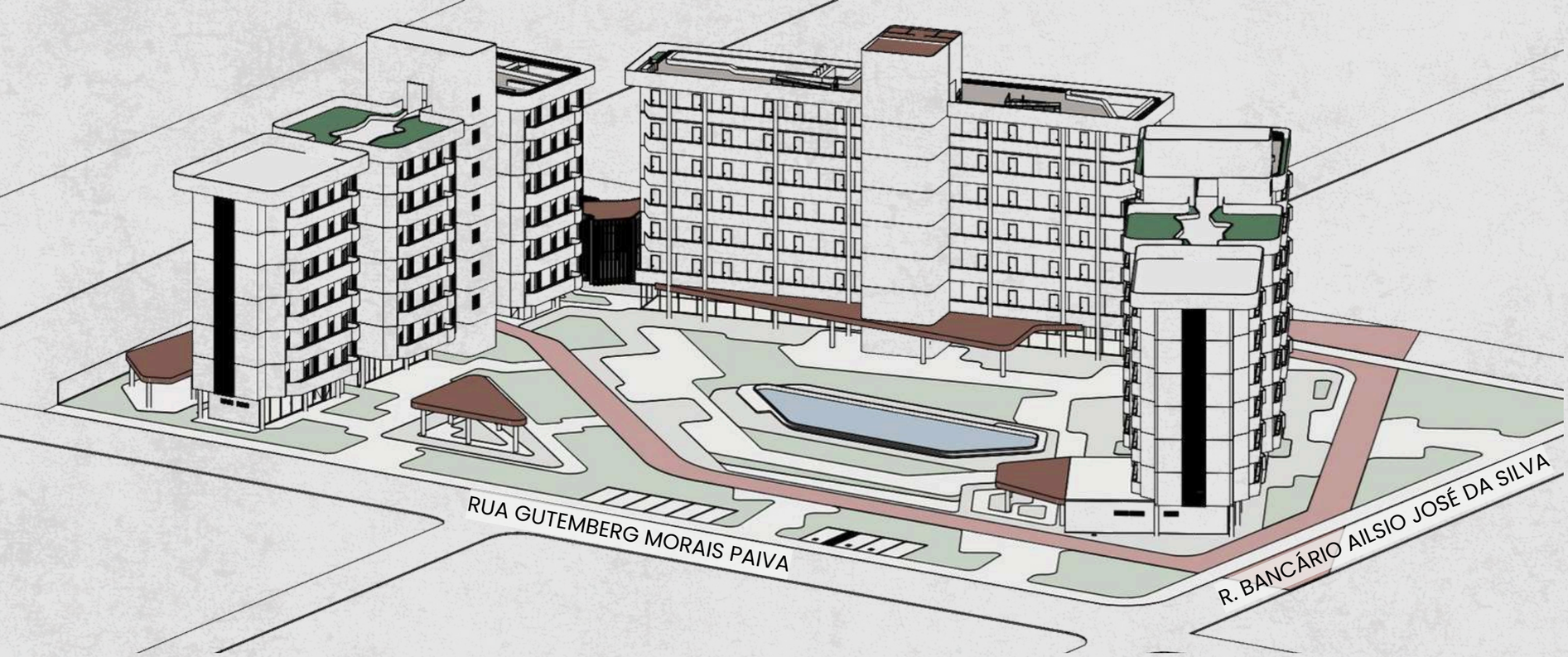


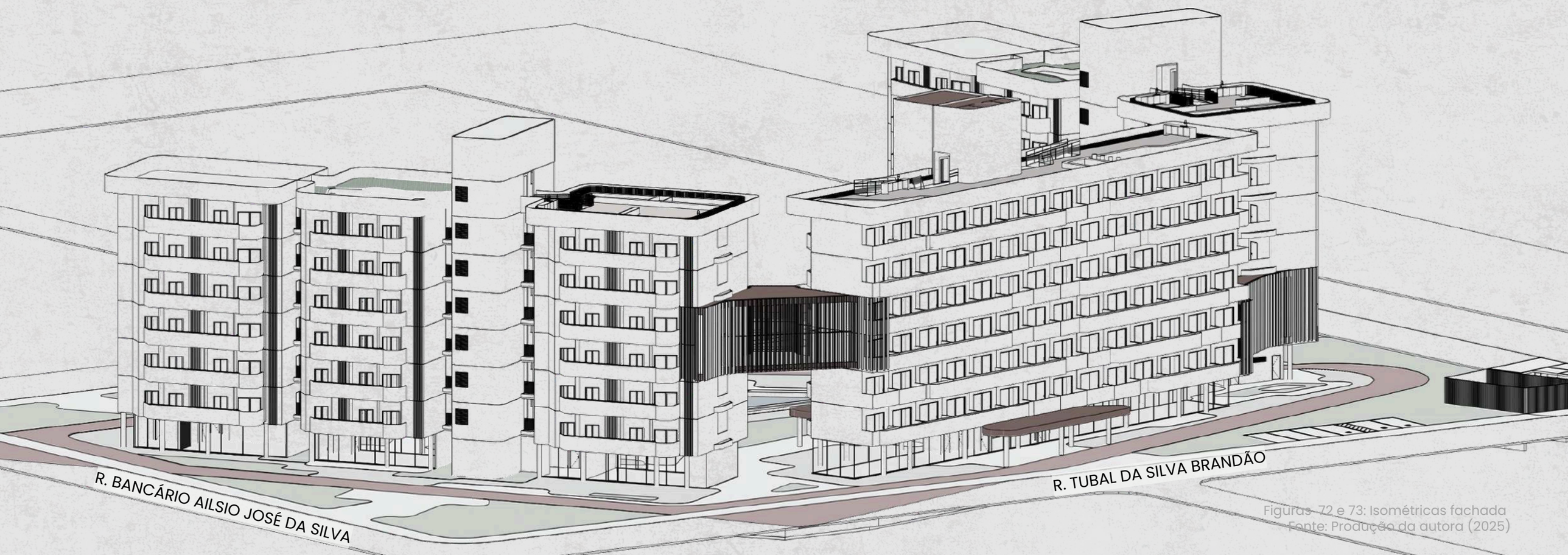
Figura 70: Corte esquemático torre B sem escala

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 71 Corte esquemático flats sem escala

Fonte: Produção da autora (2025)





Figuras 72 e 73: Isométricas fachada
Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 74: Perspectiva sul Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 75: Perspectiva praça central - Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 76: Perspectiva academia pública e empraçamento - Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 77: Perspectiva playground público - empraçamento - Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 78: Perspectiva nordeste- Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

Figura 79: Perspectiva sudeste- Edifício residencial e uso misto - Coabit

Fonte: Produção da autora (2025)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Trabalho de Conclusão de Curso teve como objetivo propor um edifício residencial e uso misto concebido sob os princípios da sustentabilidade social, localizado no bairro dos Bancários, em João Pessoa (PB). A pesquisa partiu da percepção crítica de que grande parte da produção arquitetônica atual prioriza interesses econômicos em detrimento da escala humana e do diálogo com o espaço público. Nesse sentido, o projeto buscou fomentar uma arquitetura que se reconcilia com a cidade, integrando usos, incentivando vitalidade urbana e qualificando a experiência coletiva.

O desenvolvimento do trabalho permitiu investigar soluções arquitetônicas e urbanas relacionadas as três esferas da sustentabilidade — social, ambiental e econômica —, enfatizando a sustentabilidade social como fundamento central. Essa diretriz se materializou na concepção de um edifício que, além de oferecer diferentes tipologias habitacionais, incorpora serviços e áreas comuns que incentivam a convivência, reduzem deslocamentos cotidianos e fortalecem a dinâmica urbana. O térreo aberto e permeável, pensado como praça pública, reafirma a intenção de estabelecer vínculos entre o edifício e o entorno imediato, contribuindo para a reativação de uma área marcada por fachadas inativas e fragmentação espacial.

A escolha do bairro dos Bancários, pela proximidade com instituições de ensino, revelou-se estratégica para aplicar o objeto arquitetônico, evidenciando sua pertinência no atendimento a demandas contemporâneas de moradia, mobilidade e integração urbana. Assim, o projeto reforça o potencial da arquitetura de uso misto como ferramenta para promover gentileza urbana, segurança e diversidade de usos, alinhando-se às contribuições de autores como Jane Jacobs e Jan Gehl.

É importante ressaltar que o presente trabalho atingiu o nível de anteprojeto em termos conceituais e propositivos, configurando-se como uma contribuição acadêmica e arquitetônica voltada à reflexão e à aplicação prática. Entretanto, as pranchas apresentadas não correspondem à documentação de um anteprojeto executivo, visto que o propósito do trabalho é propositivo e conceitual. Dessa forma, os resultados obtidos podem ser compreendidos como base para futuras etapas de desenvolvimento técnico, mantendo-se como principal legado a exploração do uso misto sob a ótica da sustentabilidade social e sua relevância para a construção de cidades mais humanas, vivas e integradas.

7 REFERÊNCIAS

7

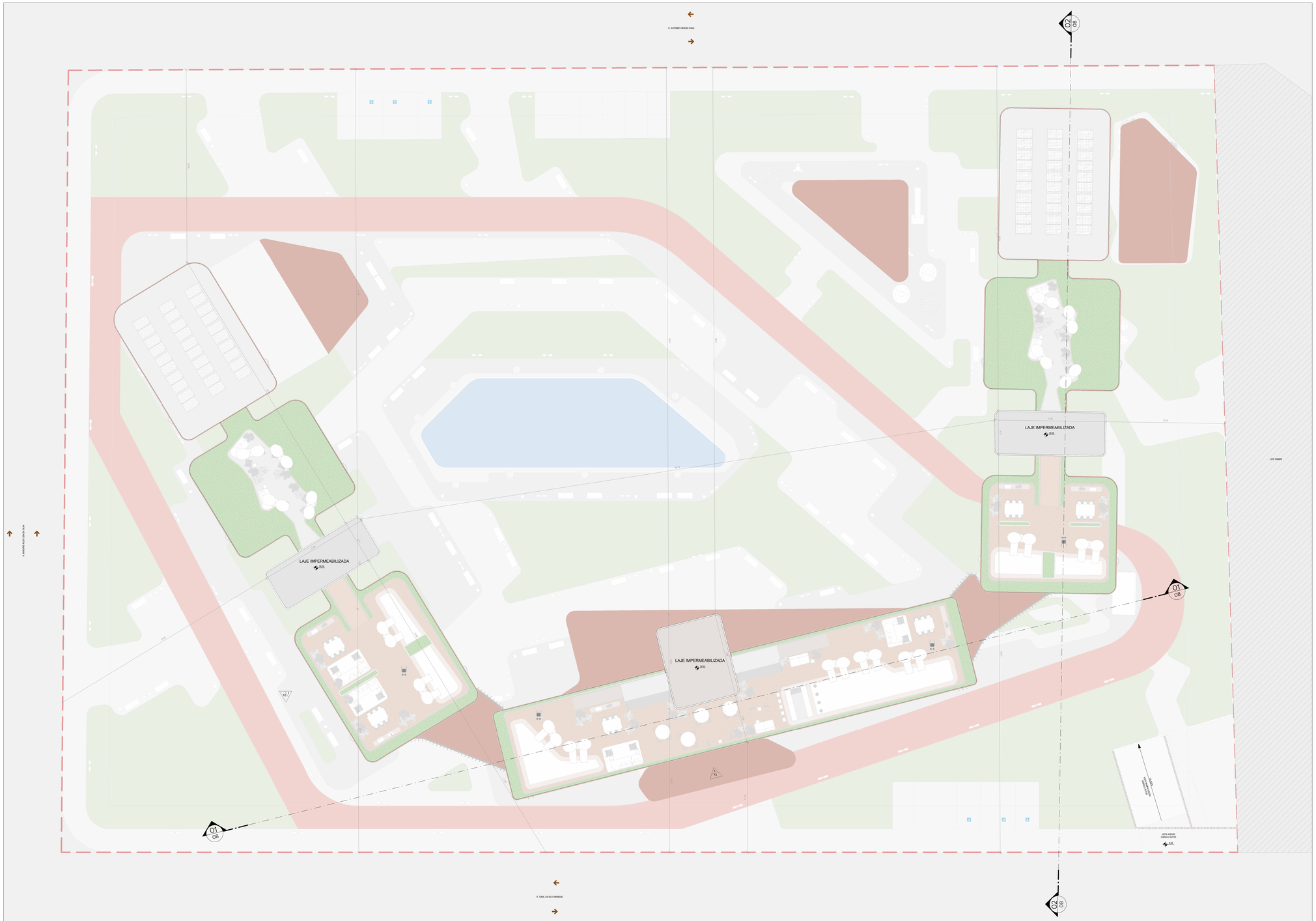
REFERÊNCIAS

- ALCÂNTARA, Larissa et al. Bancários em Transformação. Diagnóstico a análise urbana do bairro. Trabalho Acadêmico - Curso de Arquitetura e Urbanismo - Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, p. 44. 2025.
- ANDIFES – Associação Nacional dos Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior. 5ª Pesquisa Nacional de Perfil Socioeconômico e Cultural dos Graduandos das IFES – 2018. Brasília: Andifes, 2019. Disponível em: https://www.andifes.org.br. Acesso em: 17 jun. 2025.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2015.
- NBR 9077: Saída de emergência em edifícios: procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.
- COTRIM, Marcio; LARA, Fernando Luiz; GUERRA, Abilio. Do edifício de uso misto ao edifício habitacional híbrido na América Latina: os casos de Lima, Caracas, Buenos Aires, Ciudad de México, Bogotá e São Paulo. In: DOCOMOMO Brasil 2019. Anais [...]. Campinas: DOCOMOMO Brasil, 2019. Disponível em: https://docomomobrasil.com.br.
- DIAS, Marcelo. Soluções sustentáveis na arquitetura contemporânea. 2016. 126 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/25081.FARR, Douglas. Sustainable urbanism: urban design with nature. Hoboken: Wiley, 2008.
- GARRIDO, Edleusa Nery. A experiência da moradia estudantil universitária: impactos sobre seus moradores. Psicologia: Ciência e Profissão, v. 35, n. 3, p. 726–739, 2015. Disponível em: https://doi.org/10.1590/1982-3703001142014.
- GEHL, Jan. Cidades para pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2017.
- JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- JOÃO PESSOA (Município). Lei Complementar nº 164, de 11 de janeiro de 2024. Plano Diretor Municipal de João Pessoa. João Pessoa: Prefeitura Municipal, 2024. Disponível em: https://sapl.joaopessoa.pb.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2024/19766/lei_complementar_no_164-2024.pdf
- KARSENBERG, Hans; LAVEN, Jeroen. A cidade ao nível dos olhos: estratégia dos plinths. STIPO. Tradução livre. 2015. Disponível em: https://thecityateyelevel.com

7

REFERÊNCIAS

- KRASIĆ, Sonja et al. Architectonic analysis of common space organization in contemporary student dormitories around the world. Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering, v. 15, n. 3, p. 507–526, 2017. Disponível em: https://doi.org/10.2298/FUACE161101039K.
- LAMEGO, Marcos Queiroz. A importância da diversificação morfofuncional para a complementaridade do espaço urbano. Vitória, 2009. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) Departamento de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Espírito Santo.
- LAMBERTS, Roberto; DUTRA, Lúcia; PEREIRA, Fernando. Eficiência energética na arquitetura. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.
- LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2006.
- LIMA, A. P. P. Vantagens da versatilidade funcional dos edifícios na regeneração urbana. Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2007/2008 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2008.
- MANTELLATTO, Laura Meira Bonfim. As vivências de morar só em interface com a pós-modernidade: perspectivas de jovens universitários. Revista de Psicologia da UNESP, v. 15, n. 1, p. 70–83, 2016. Disponível em: https://www2.marilia.unesp.br/revpsicologia/
- MAROPO, Vivianne Lisbeth Bezerra et al. Planejamento urbano sustentável: um estudo para implantação de infraestrutura verde no Bairro Bancários, João Pessoa-PB, Brasil. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 11, e20180005, 2019. Disponível em: https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.002.AO09.
- RIBEIRO, Edson Leite. Cidades (in) sustentáveis: reflexões e busca de modelos urbanos de menor entropia. João Pessoa: Editora Universitária, 2006.
- VECCHIATTI, Ana Carolina Cruciol. A evolução histórica das edificações de uso misto. Centro Universitário Filadélfia - UniFil -, 2011.
- WILKINSON, Sara; REED, Richard. Property development. 5. ed. London: Routledge, 2008.
- WORLD GREEN BUILDING COUNCIL. Bringing embodied carbon upfront. 2019. Disponível em: https://worldgbc.org/embodied-carbon. Acesso em: 14 maio 2025.



1 PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESCALA 1 : 150

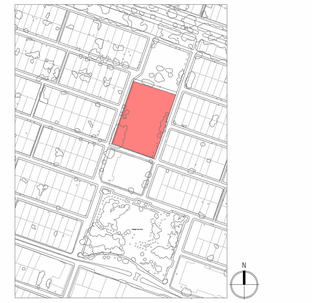
QUADRO DE ÁREAS			
DADOS	ÁREA DO TERRENO		10.297,58 m²
	Nº DE UNIDADES		156 UNIDADES
ÍNDICES	ZONEAMENTO: ZONA DE COMERCIO E SERVIÇO 6 (ZCS4)		
		ÍNDICE	ÁREA EM PROJETO
	TAXA DE OCUPAÇÃO:	22,36%	2.303,56 m²
	INDICE DE APROVEITAMENTO:	1.66	17.104,65 m²
ÁREA PERMEÁVEL	DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PISOS	PERMEABILIDADE EM PROJETO	
	TERRENO NATURAL/GRAMA	100 %	2.166,84 m²
	ÁREA DO TERRENO		10.297,58 m²
	PORCENTAGEM ÁREA PERMEAVEL		21,04 %

QUANTITATIVO VAGAS EM PROJETO				
NÍVEL	Torre A	Flat	Torre B	Prof.
SUBSOLO	60 VAGAS	21 VAGAS	48 VAGAS	03 VAGAS
				TOTAL = 132 VAGAS

QUANTITATIVO UNIDADES EM PROJETO			
TORRE	FLAT	3 QUARTOS	2 QUARTOS
TORRE A	-	24 UNIDADES	12 UNIDADES
FLAT	84 UNIDADES	-	-
TORRE B	-	12 UNIDADES	24 UNIDADES
QUANTITATIVO TOTAL			156 UNIDADES

QUANTITATIVO PORTAS				
CÓD	QTD.	LARGURA	ALTURA	DESCRIÇÃO
C01	54	100 cm	210 cm	Porta de Elevador
C02	32	80 cm	210 cm	Estrutura e Porta de Madeira
C03	13	60 cm	210 cm	Estrutura e Porta de Madeira
P01	19	120 cm	210 cm	Estrutura e Porta de Aluminio
P02	84	240 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P03	36	194 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P04	448	70 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P05	72	90 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P06	88	80 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P07	180	114 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P08	36	144 cm	210 cm	Porta de Giro e estrutura de madeira
P09	55	90 cm	210 cm	Estrutura em aluminio e folha corta-fogo em aluminio
P10	2	350 cm	230 cm	Portão garagem basculante em aluminio
Total	1119			

QUANTITATIVO JANELAS				
CÓD	QTD.	LARGURA	ALTURA	DESCRIÇÃO
J01	36	50 cm	110 cm	Janela Maxim-Ar com 1 Folha em PVC
J02	137	55 cm	150 cm	Janela Maxim-Ar com 1 Folha em PVC e bandeira inferior
J03	16	120 cm	30 cm	Janela Basculante de aluminio e Vidro
J04	21	105 cm	120 cm	Janela Basculante de aluminio e Vidro
Total	213			



PLANTA BAIXA OVERLAY
ESC:1 : 4000

Obedecendo as normas de acessibilidades prevista no Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018 que regulamenta o art. 58 da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência Estatuto da Pessoa com Deficiência), declaramos que o sistema construtivo adotado para execução do projeto é de Alvenaria Convencional e que todos os apartamentos são passiveis de adequação (adaptáveis), para cumprimento das normas de acessibilidade exigidas no Decreto acima mencionado.

COABIT

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

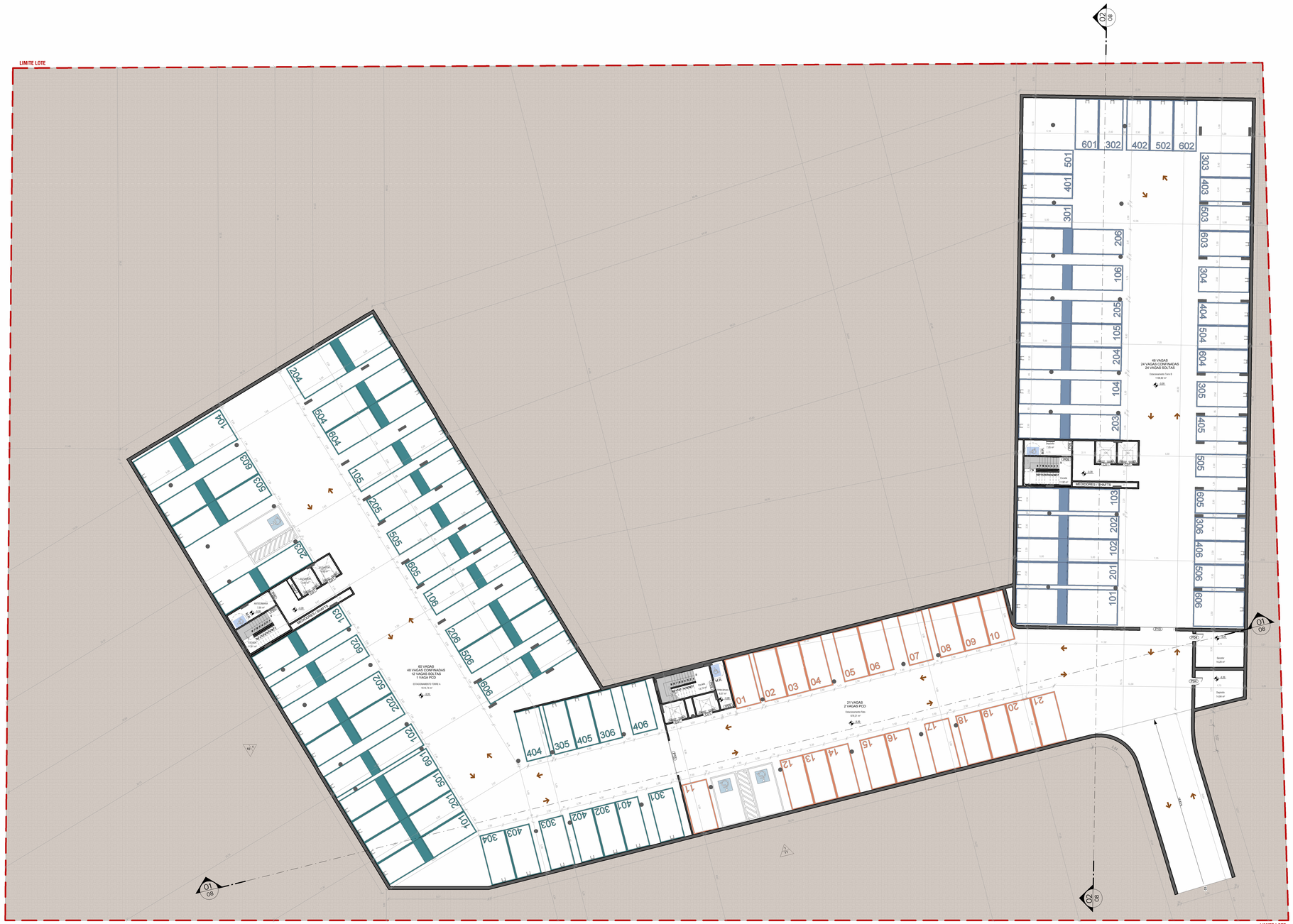
EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEREDERAL DA PARAÍBA - UFPB
ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO: EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL E MISTO
ENDEREÇO: R. BANCáRIO AILSIO JOSé DA SILVA, JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA - JOÃO PESSOA /PB

DESENHO: PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESCALAS: Como indicado

PRANCHA 01 /09



1 PLANTA BAIXA SUBSOLO
ESCALA 1 : 150

COABIT

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEREDERAL DA PARAÍBA - UFPB
ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

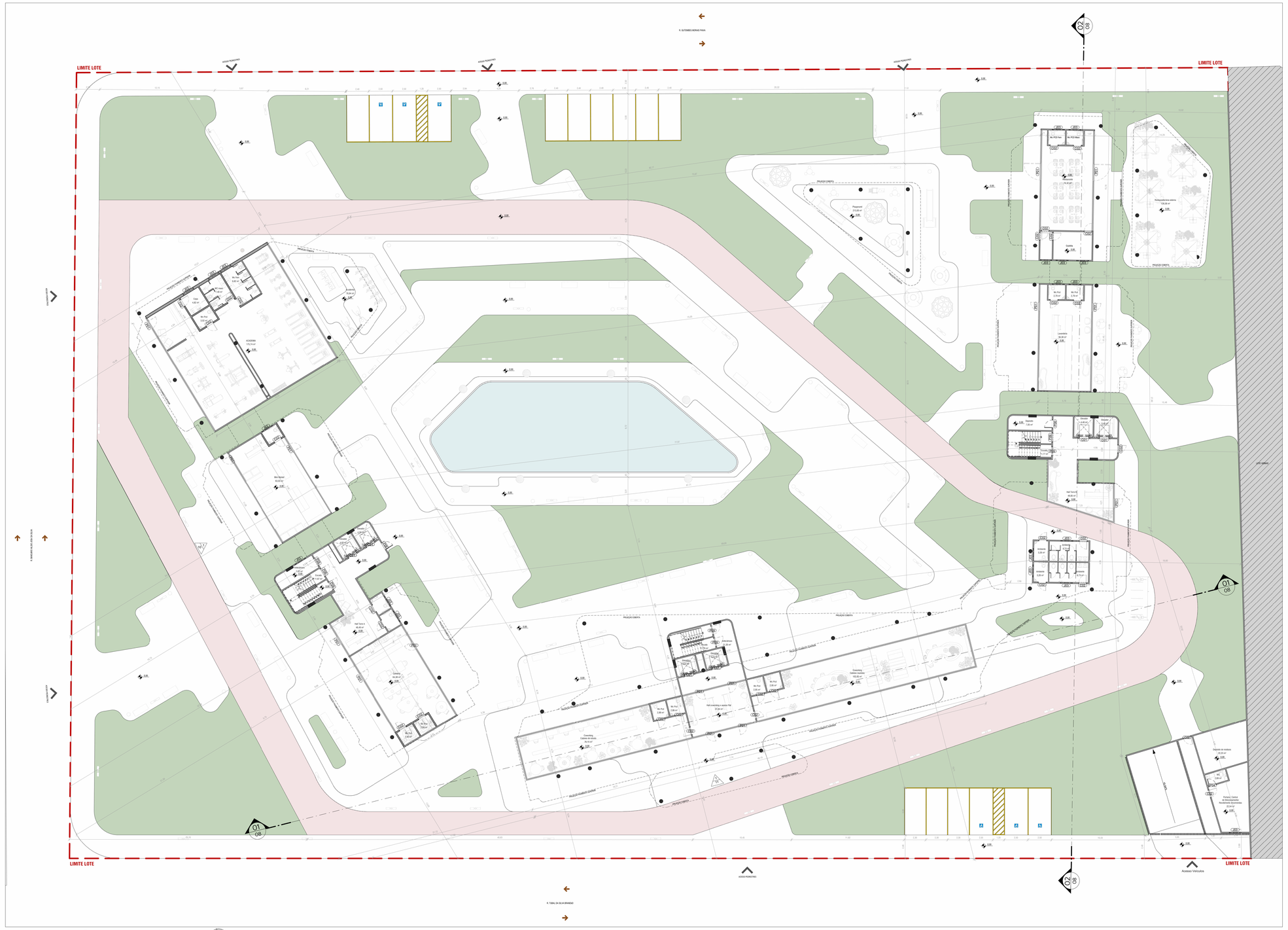
PROJETO: EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL E MISTO

ENDEREÇO: R. BANCÁRIO AILSIO JOSÉ DA SILVA, JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA - JOÃO PESSOA /PB

PRANCHA
02 /09

DESENHO: PLANTA BAIXA SUBSOLO

ESCALAS: 1 : 150


LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
ACESSO PEDESTRES
ACESSO PEDESTRES
ACESSO PEDESTRES
R. SUTOMIRO MORAIS PAIVA
R. TUBAL DA SILVA BRANDAO
Acesso Veículos
Acesso Veículos
PROJEÇÃO CIBERTIL
PROJEÇÃO CIBERTIL
PROJEÇÃO CIBERTIL

1 PLANTA BAIXA PAVIMENTO 1
ESCALA 1 : 150

COABIT

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEREDERAL DA PARAÍBA - UFPB
ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO: EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL E MISTO

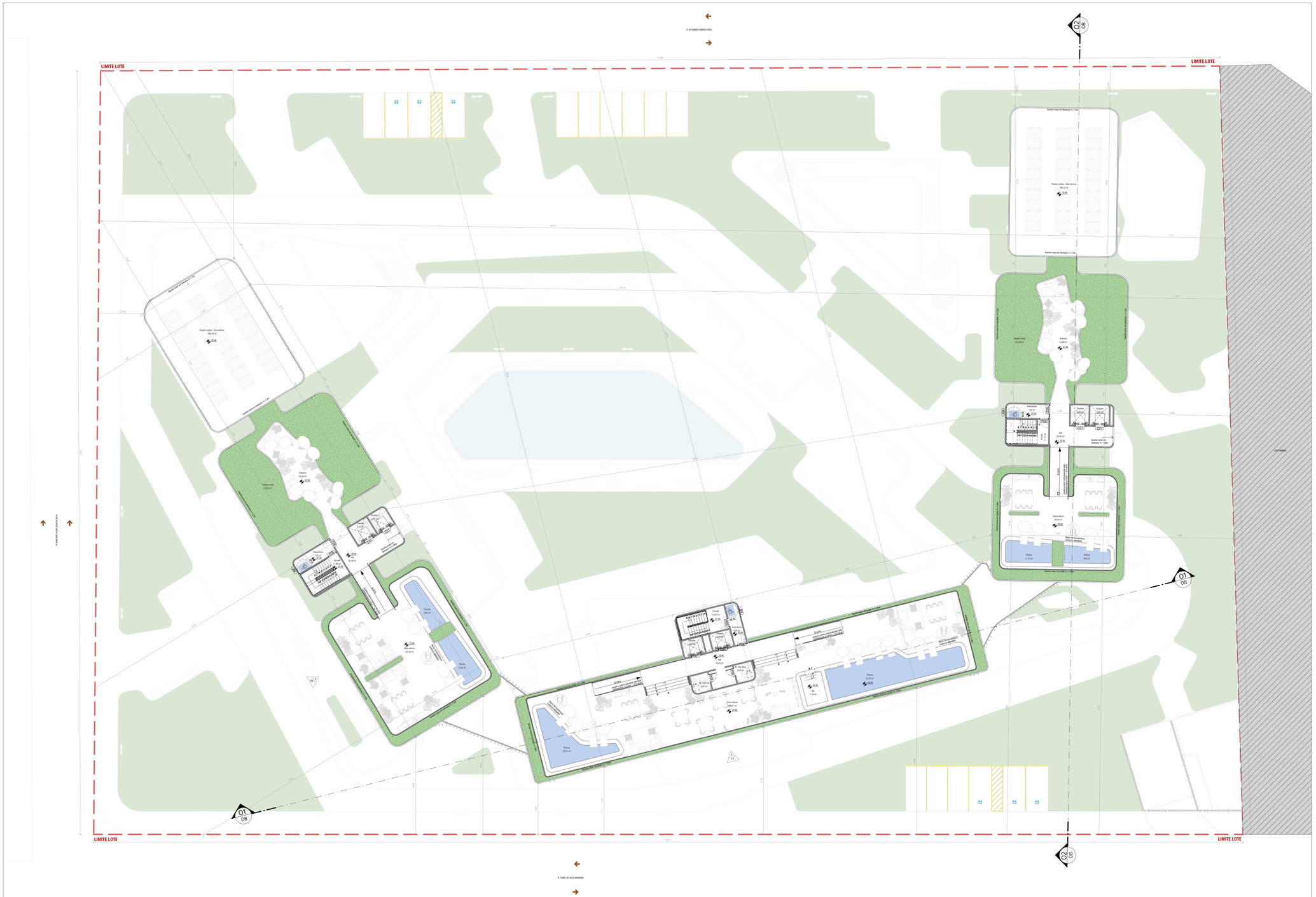
ENDEREÇO: R. BANCÁRIO AILSIO JOSé DA SILVA, JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA - JOÃO PESSOA /PB

DESENHO: PLANTA BAIXA PAVIMENTO 1

ESCALAS 1 : 150

LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
R. OUTORGUES MORAIS PASSA
R. TUBAL DA SILVA BRANDÃO
R. BANCÁRIO AILSIO JOSÉ DA SILVA
Rampa 12,5% (1:8)
Rampa 12,5% (1:8)
Rampa 12,5% (1:8)

LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
R. SEBASTIÃO JOSÉ DA SILVA
R. TUBAL DA SILVA BRANDÃO
01
08
02
08
Suíte 02
13,00 m²
Suíte 01
9,00 m²
Quarto
9,00 m²
Sala
11,25 m²
Cozinha e Serviço
7,20 m²
Varanda
1,80 m²
Suíte 02
11,00 m²
Suíte 01
10,00 m²
Sala
11,25 m²
Cozinha e Serviço
7,20 m²
Varanda
3,00 m²
Suíte 02
13


R. GUTEMBES MORAIS PAIVA
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
LIMITE LOTE
R. BANCÁRIO AILSIO JOSÉ DA SILVA
R. TUBAL DA SILVA BRANDÃO
Guarita-loja em alvenaria, h=1,2m
Guarita-loja em alvenaria, h=1,2m
Guarita-loja em alvenaria, h=1,2m

01 CORTE AA
ESCALA 1 : 125

02 CORTE BB
ESCALA 1 : 125

COABIT

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEREDERAL DA PARAÍBA - UFPB
ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO: EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL E MISTO

ENDEREÇO: R. BANCÁRIO AILSIO JOSé DA SILVA, JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA - JOÃO PESSOA /PB

DESENHO: CORTE AA E BB

ESCALAS 1 : 125

PRANCHA 08 /09

01 ELEVAÇÃO LESTE
ESCALA 1 : 125

02 ELEVAÇÃO SUL
ESCALA 1 : 125

COABIT

EDIFÍCIO RESIDENCIAL E USO MISTO NO BAIRRO OS BANCÁRIOS: PROPOSTA PROJETUAL CONCEBIDA SOB OS PRINCÍPIOS DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL

EVELYN MOURA BRASIL

UNIVERSIDADE FEREDERAL DA PARAÍBA - UFPB
ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO: EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL E MISTO

ENDEREÇO: R. BANCÁRIO AILSIO JOSE DA SILVA, JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA - JOÃO PESSOA /PB

DESENHO: FACHADAS SUL E LESTE

ESCALAS: 1 : 125

PRANCHA
09 /09