



Através de pesquisas de plataformas de locação e jornais, foi notado uma dificuldade entre os estudantes para alugar um espaço de moradia durante o período de estudos em uma universidade. Além disso, também foi encontrado o problema de qualidade e segurança nas moradias disponíveis no mercado, o que implica diretamente na vida e rendimento estudantil dos novos ingressantes universitários.

O projeto consiste em criar moradias temporárias exclusivamente para estudantes que estão se mudando de outras cidades para a capital mineira. O edifício contará com uma infraestrutura completa de lazer e um espaço de auxílio em parte dos estudos, além de um ambiente confortável e agradável para que se obtenha uma redução no estresse da vida acadêmica.

Em conjunto da estrutura principal da edificação, será utilizado a biofilia no projeto, o que possibilita um melhor rendimento

Localização

A proposta da edificação está localizada na Rua dos Almorés, bairro Funcionários, em Belo Horizonte - Minas Gerais.

A decisão de escolha da região Centro-Sul se deve principalmente à segurança dos estudantes e à facilidade de locomoção para as instituições de ensino em todas as direções da capital.

A busca de imóveis nesta região é uma das maiores da lista, de acordo com as pesquisas do API QuintoAndar (2023). Por conta disso, também se torna mais difícil encontrar nessa área moradia para estudantes sem que haja fila de espera ou uma demanda maior do que a oferta.



Objetivos

O conceito principal do projeto é oferecer um conforto prático de moradia aos estudantes do ensino superior.

A proposta da edificação tem como objetivo:

- Espaços internos para reuniões estudantis em ambientes com isolamento acústico.
- Quartos totalmente equipados e confortáveis que influenciam positivamente no rendimento dos estudos.
- Espaços de lazer para que os estudantes possam relaxar e ter uma vida mais leve, evitando o estresse dos estudos.

Terreno

O terreno conta com 1200 m² e potencial construtivo máximo de 2,7. Os benefícios da fachada ativa, área verde e fruição pública permitem atingir 0,71 acima do coeficiente básico atual (1). Assim foi possível transformar o terreno para um potencial construtivo de 2.052 m².

Em contrapartida é necessária a utilização da outorga onerosa, adquirindo 0,23 de coeficiente para viabilidade do empreendimento e gerar um lucro maior futuramente.

Viabilidade

O empreendimento possui uma fachada ativa com 3 lojas onde além de ser um auxílio no potencial construtivo, também existe um retorno lucrativo. Observando a faixa de locação no bairro funcionários, existe a possibilidade de cobrança em cada uma a partir de R\$2.200,00.

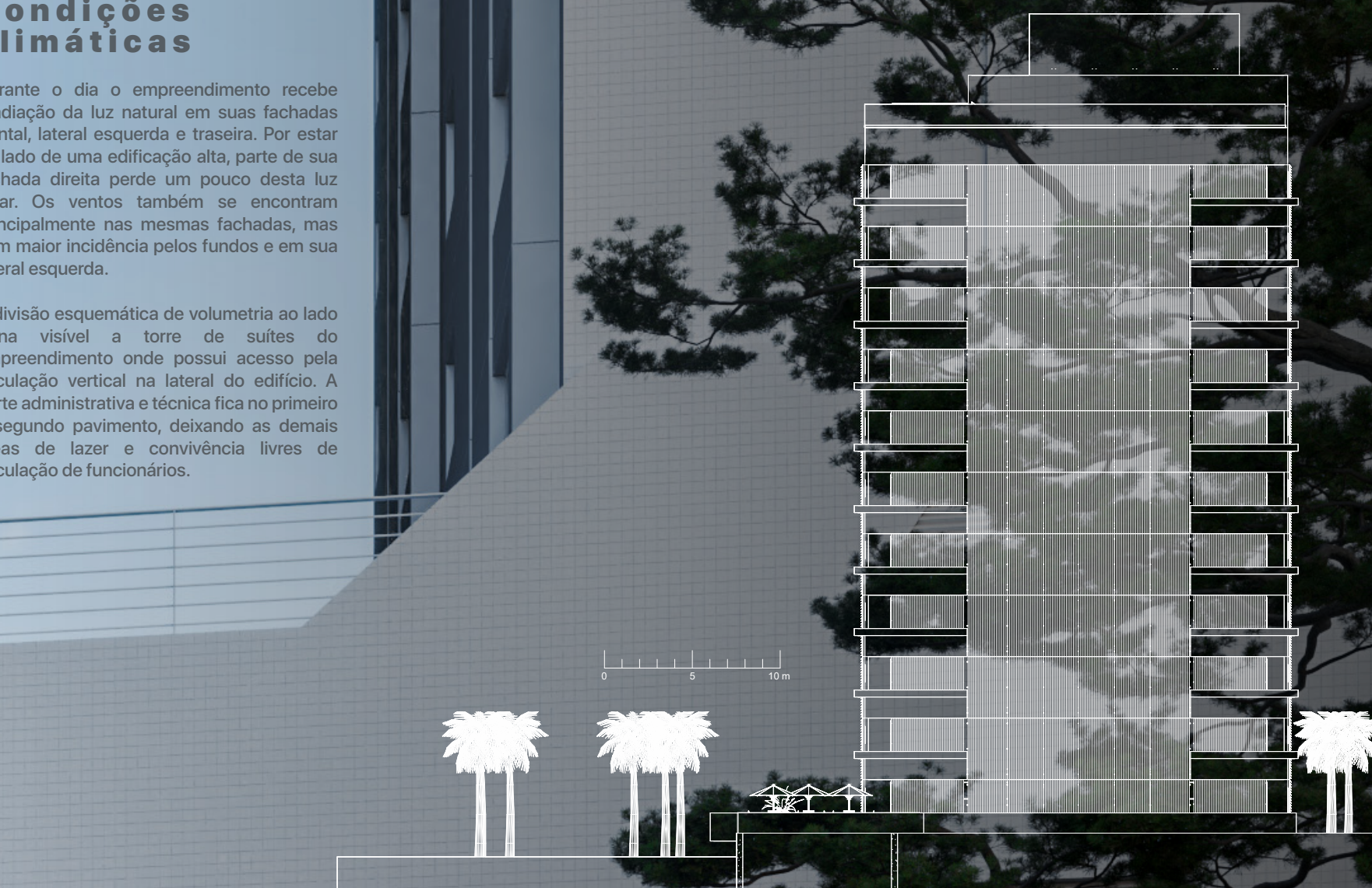
As unidades de quartos serão divididas em 3 modelos, todos equipados com banheiro, cozinha e alguns com varanda. A locação dos quartos traz um retorno de R\$ 2.653.800,00 anualmente, o que juntamente às lojas, permite a quitação do valor da compra do terreno e da outorga onerosa em aproximadamente 1 ano.

Outra fonte de lucro do empreendimento são as salas de reuniões com tamanhos diferentes o que podem ser locadas para o público externo mediante agendamento. Moradores do edifício Lumi poderão utilizar as salas de forma gratuita mediante disponibilidade das mesmas.

Condições climáticas

Durante o dia o empreendimento recebe irradiação da luz natural em suas fachadas frontal, lateral esquerda e traseira. Por estar ao lado de uma edificação alta, parte de sua fachada direita perde um pouco desta luz solar. Os ventos também se encontram principalmente nas mesmas fachadas, mas com maior incidência pelos fundos e em sua lateral esquerda.

A divisão esquemática de volumetria ao lado torna visível a torre de suítes do empreendimento onde possui acesso pela circulação vertical na lateral do edifício. A parte administrativa e técnica fica no primeiro e segundo pavimento, deixando as demais áreas de lazer e convivência livres de circulação de funcionários.



Materialidade

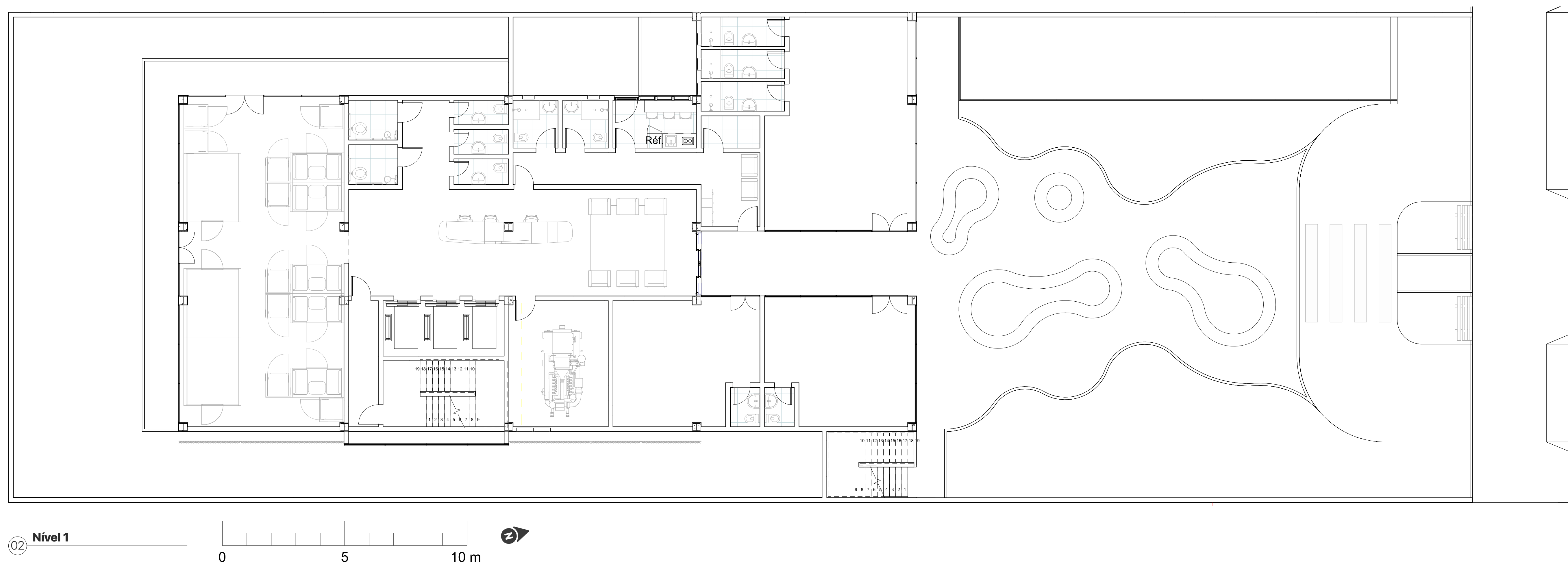
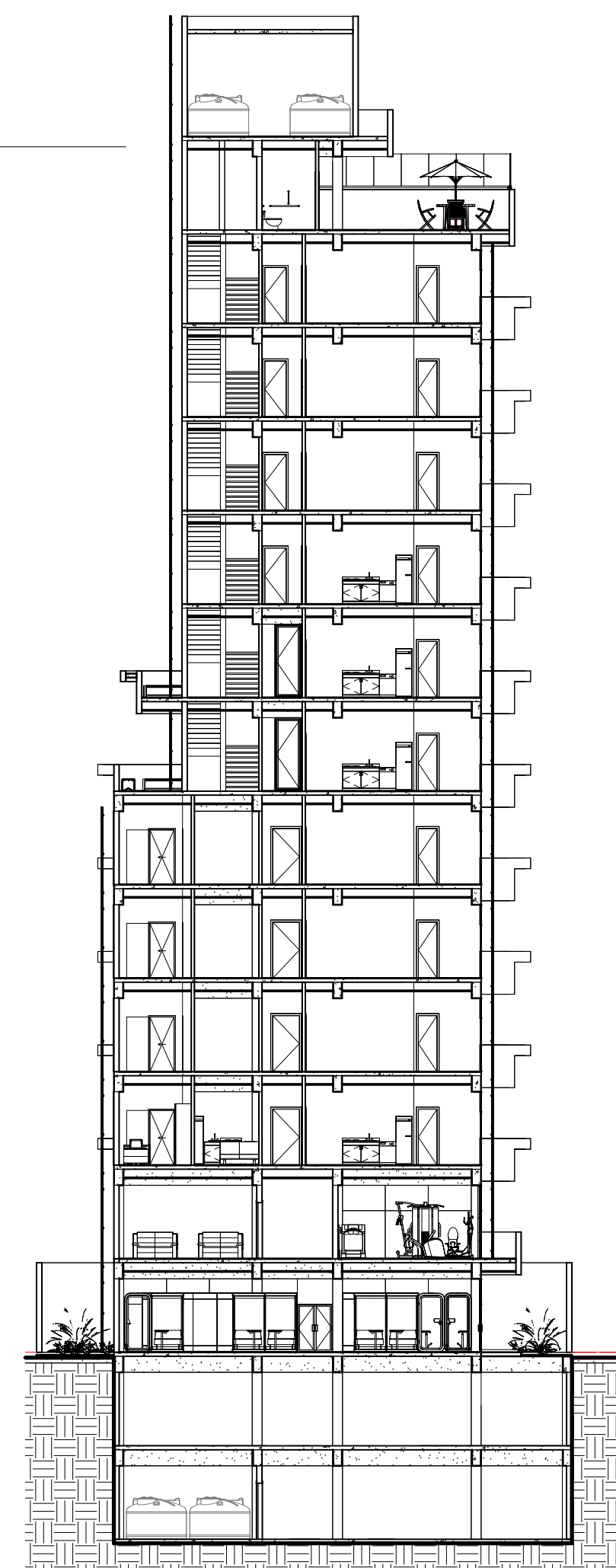
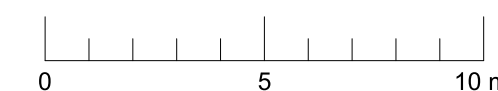
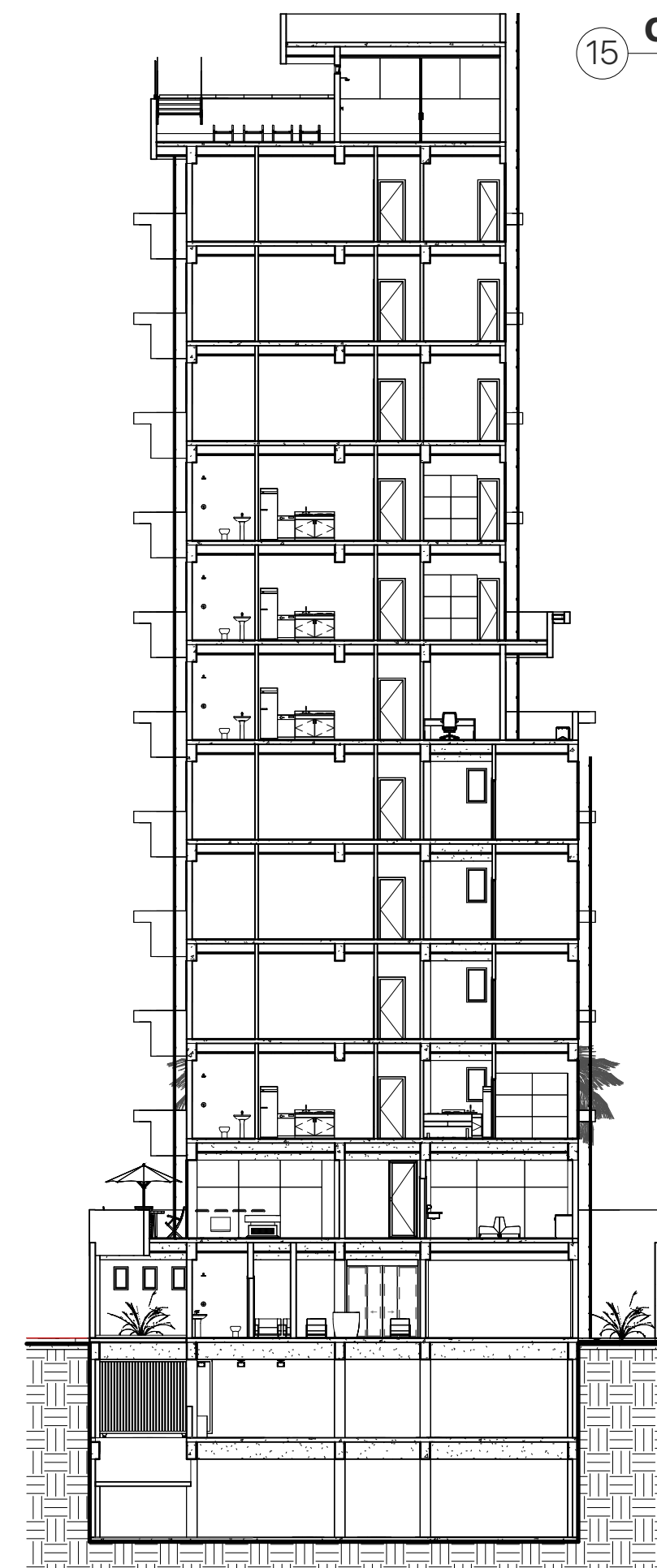
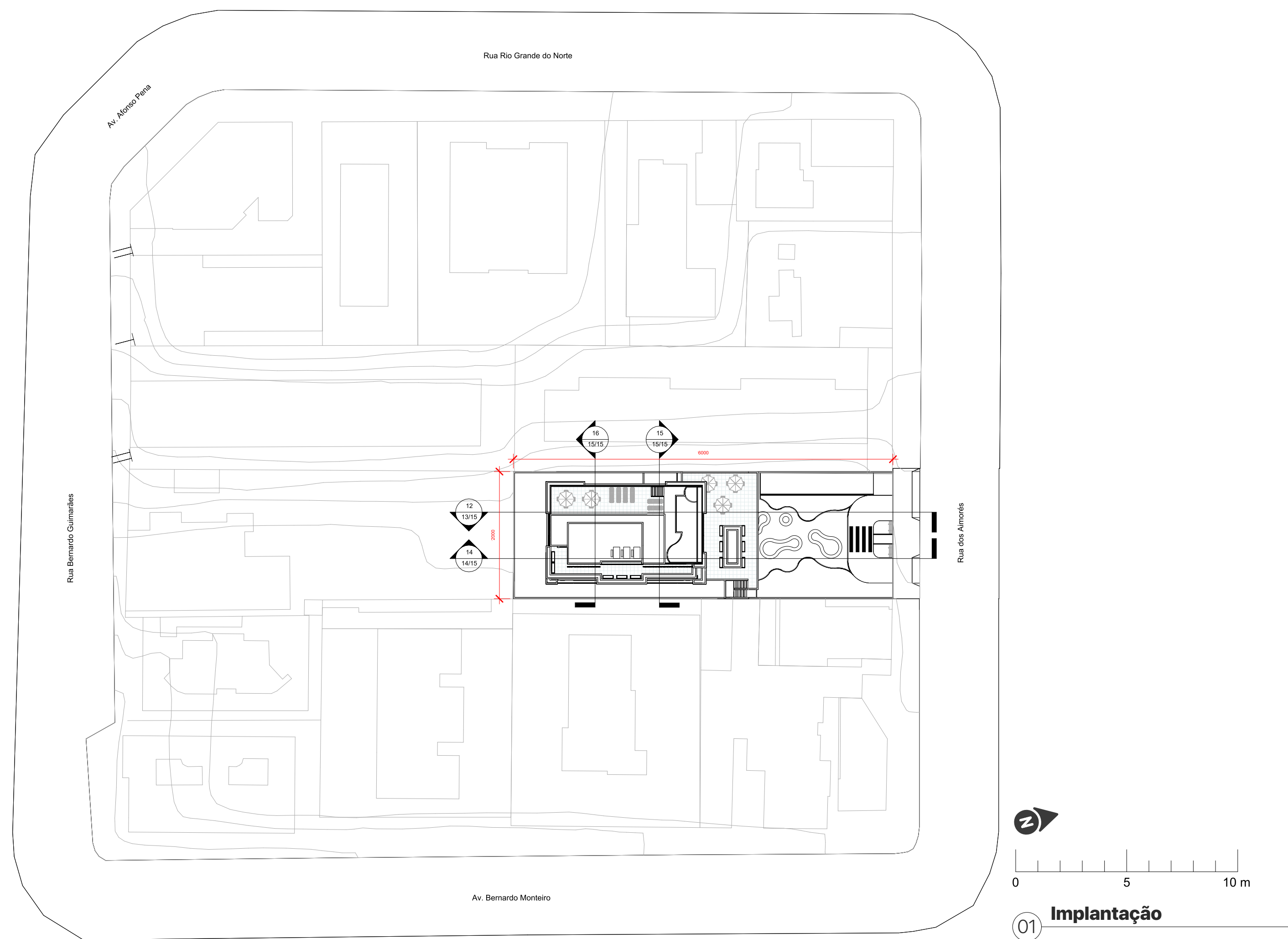
A escolha de materiais torna o projeto mais sóbrio e mais próxima de elementos naturais. A parte externa é totalmente em concreto aparente, esquadrias e brises metálicos em preto fosco, vidro translúcido e placas translúcidas fotovoltaicas trazem o destaque para o verde das vegetações que percorrem toda a fachada do edifício.

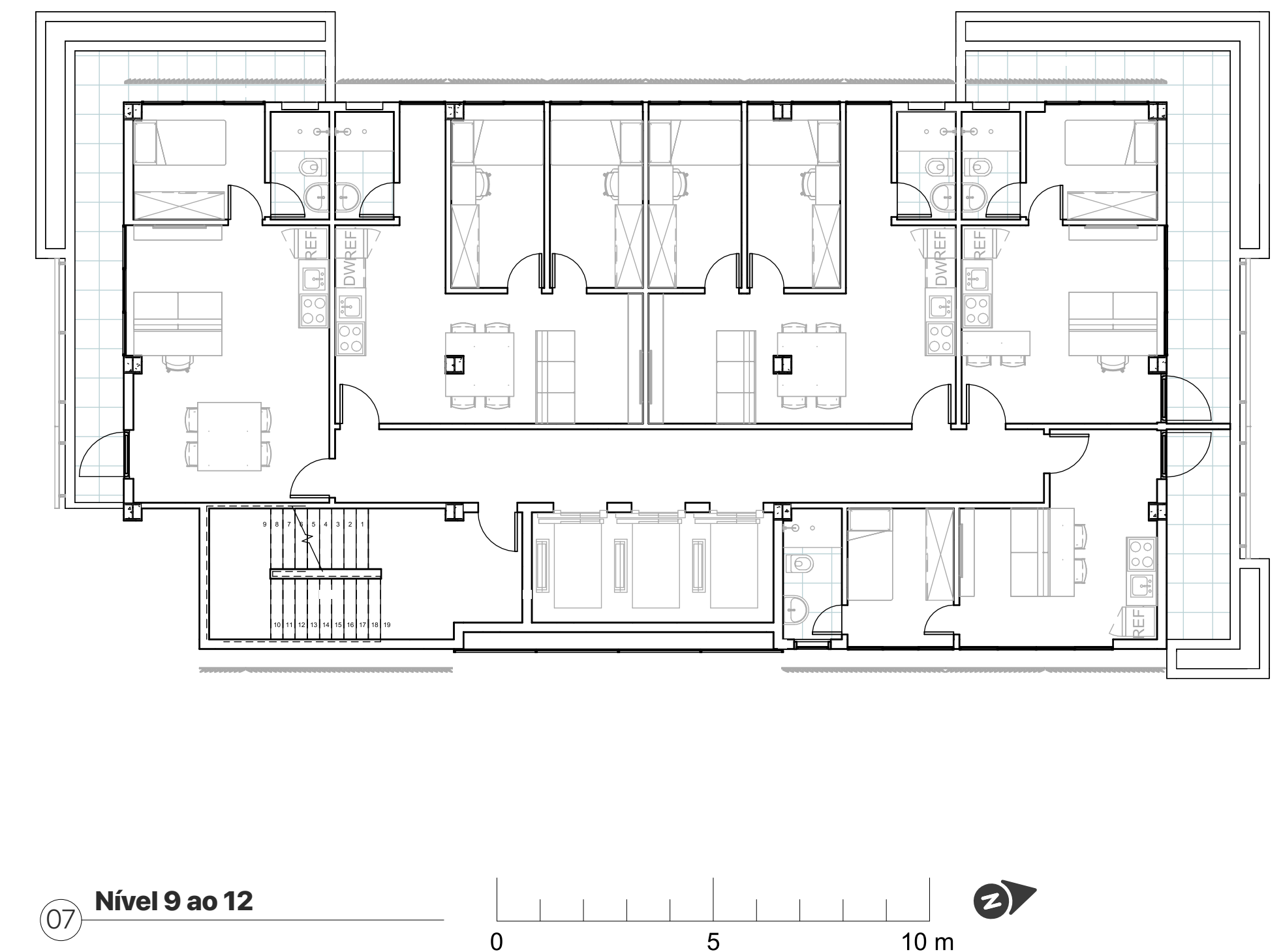
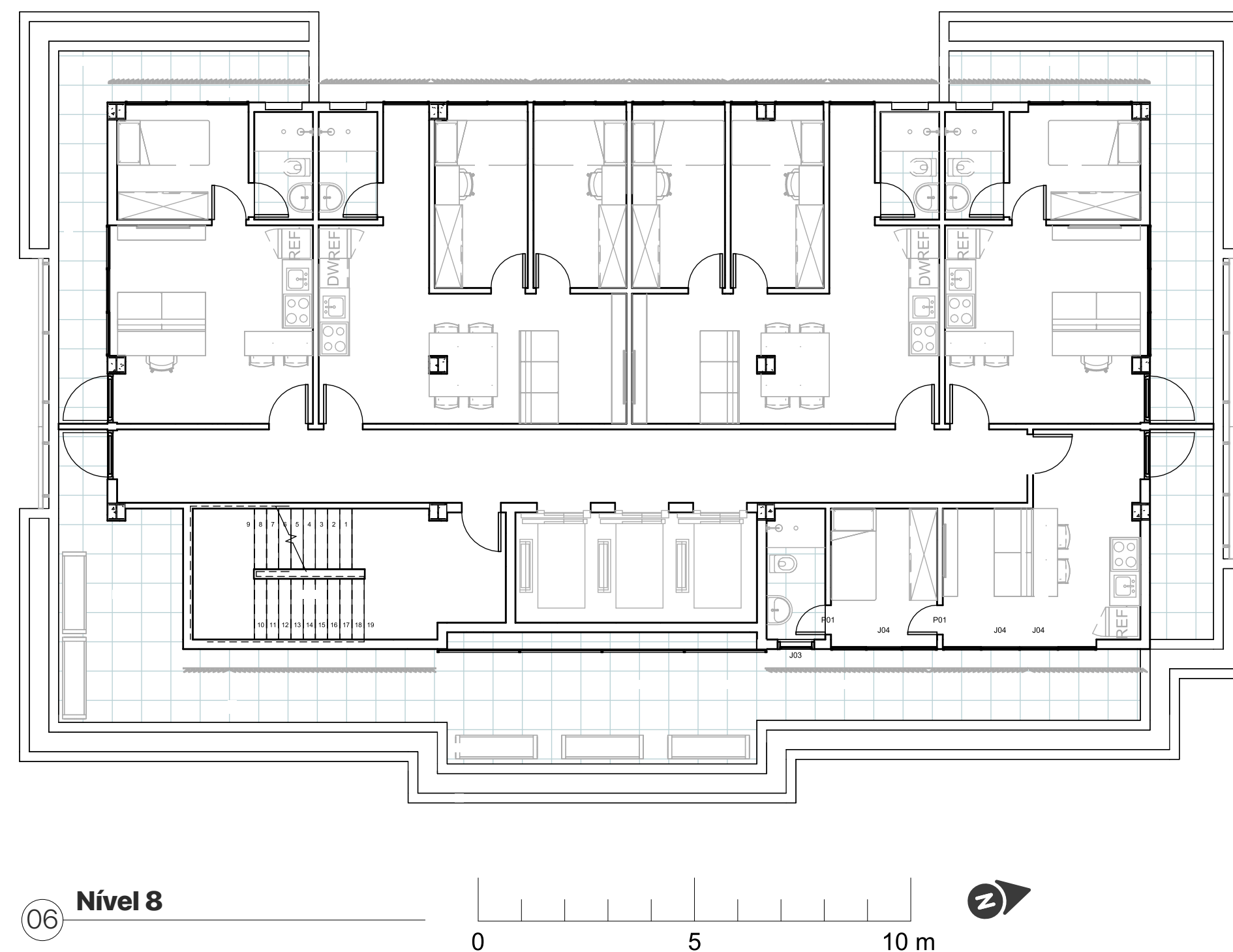
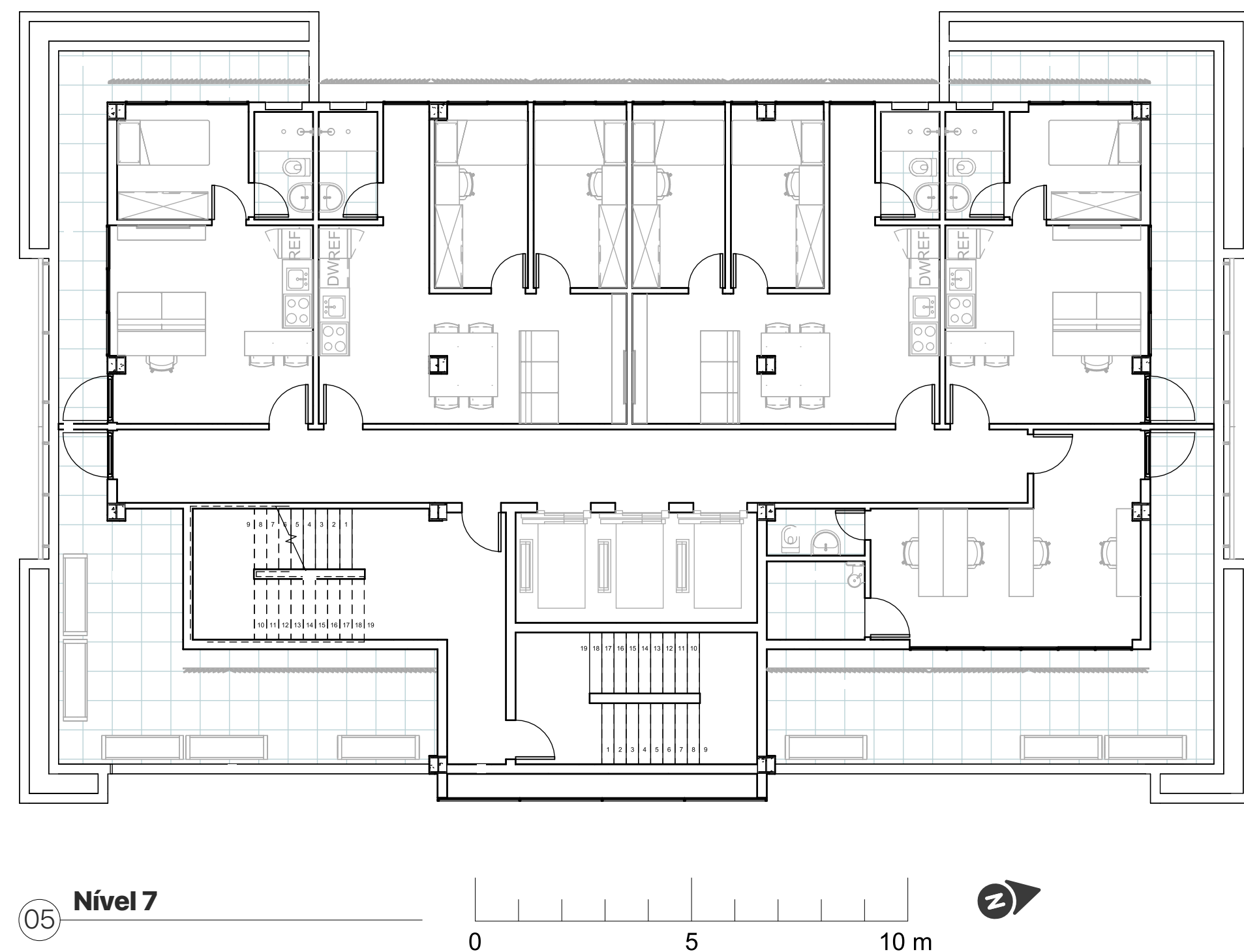
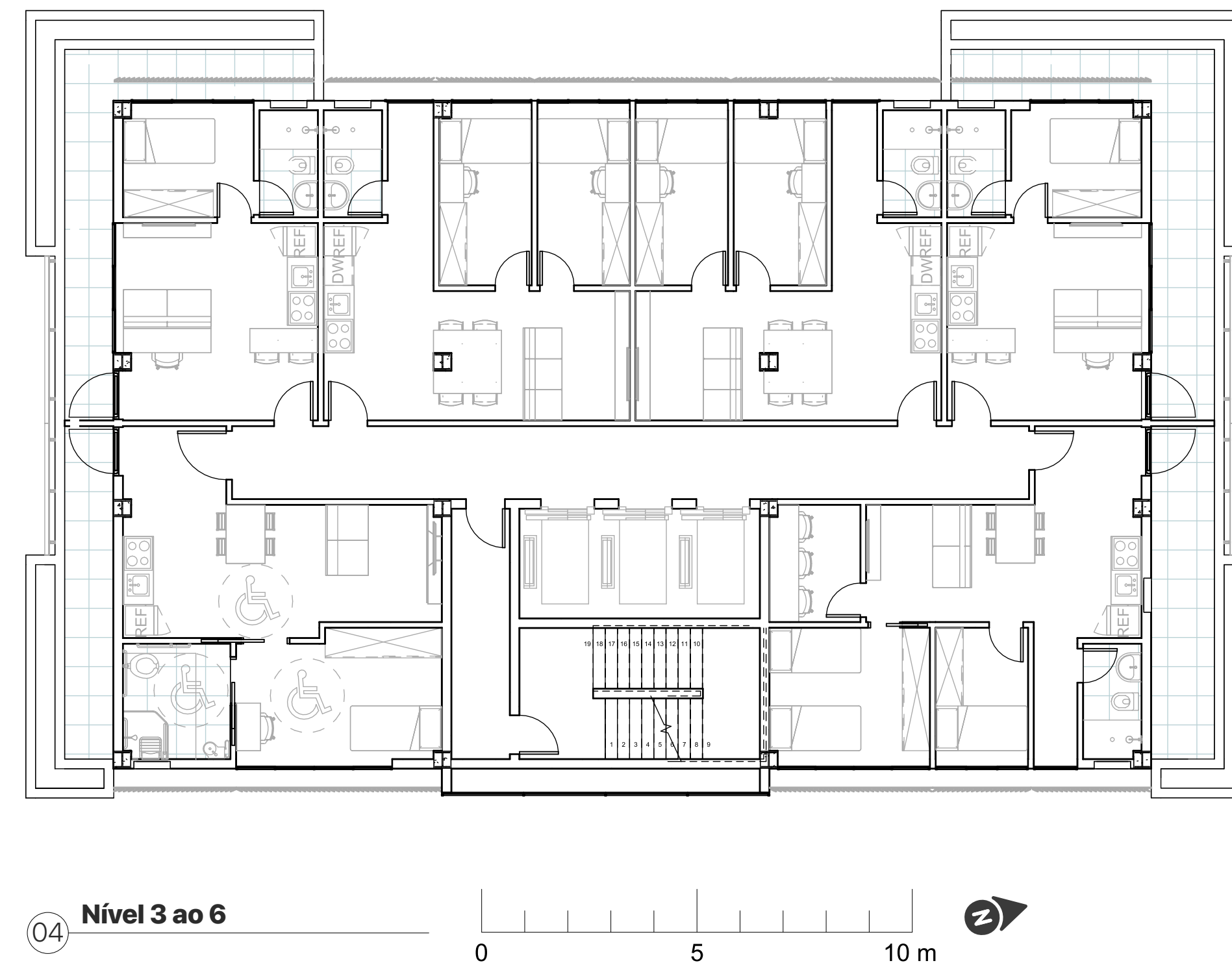
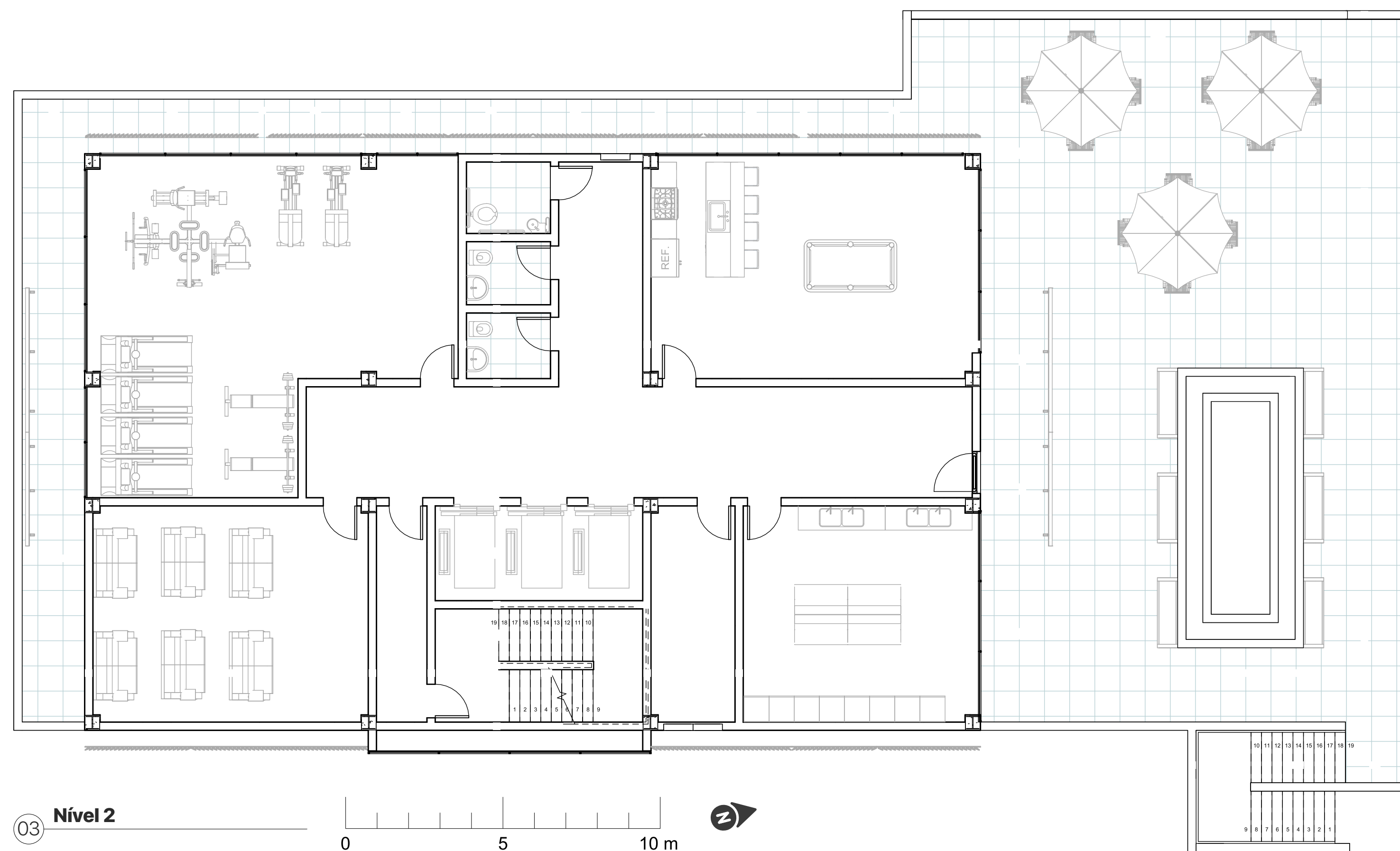
2023
IAGOR
SANTOS OLIVEIRA

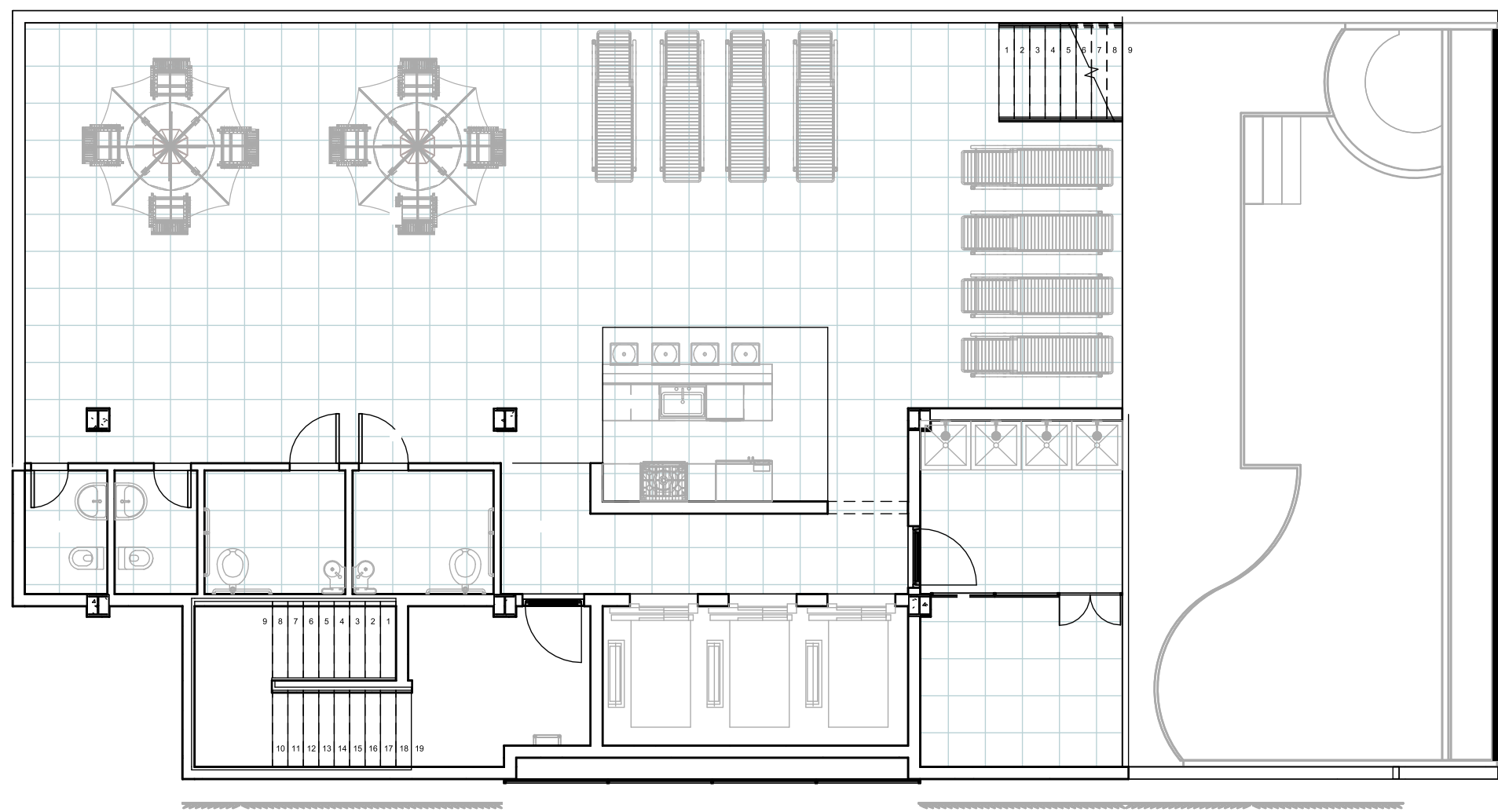
Trabalho Final de Graduação
Arquitetura e Urbanismo

Centro Universitário UNA
Belo Horizonte - MG

Orientador
Gustavo Cyrillo



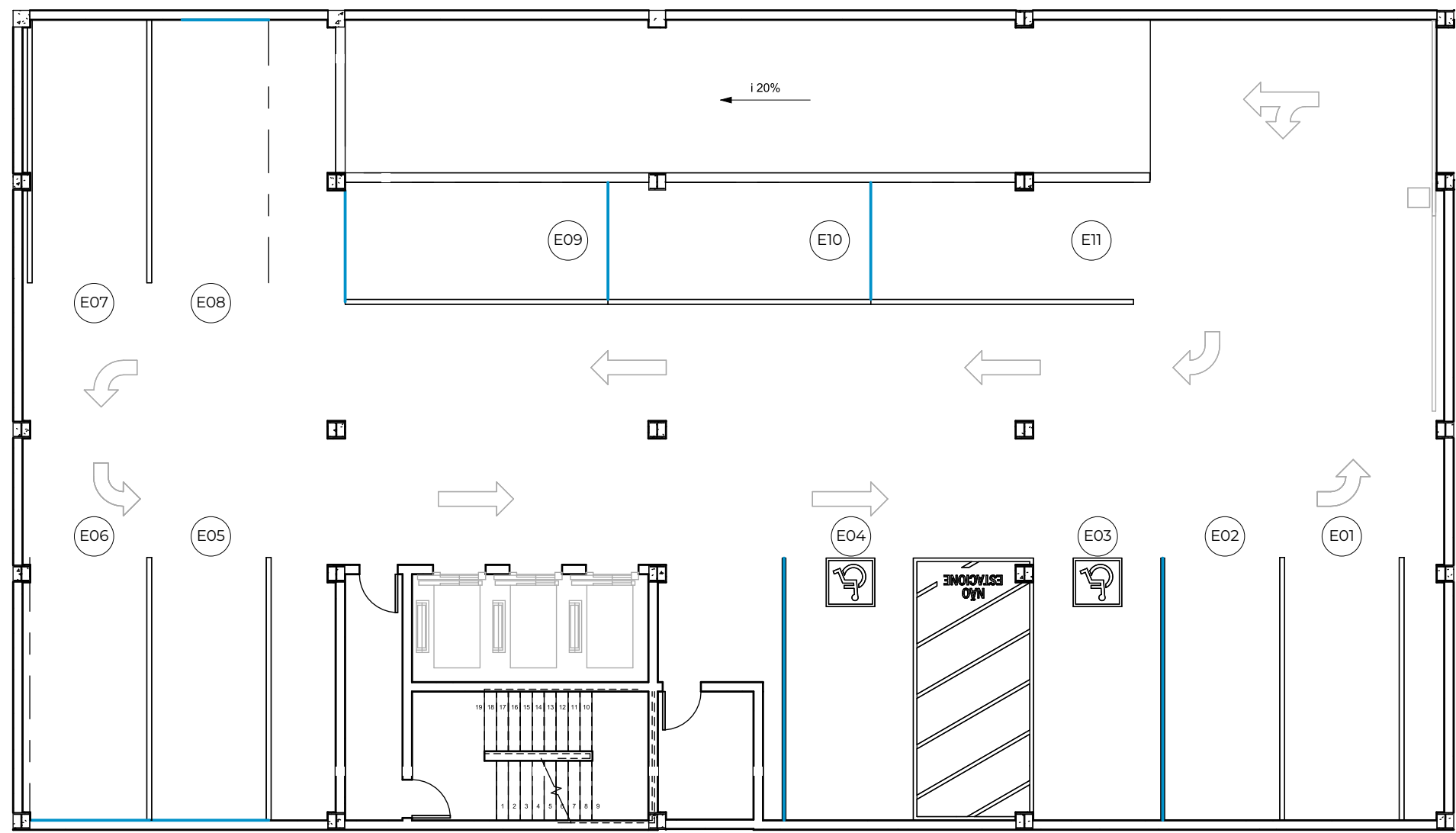




10 **Nível 13**

0 5 10 m

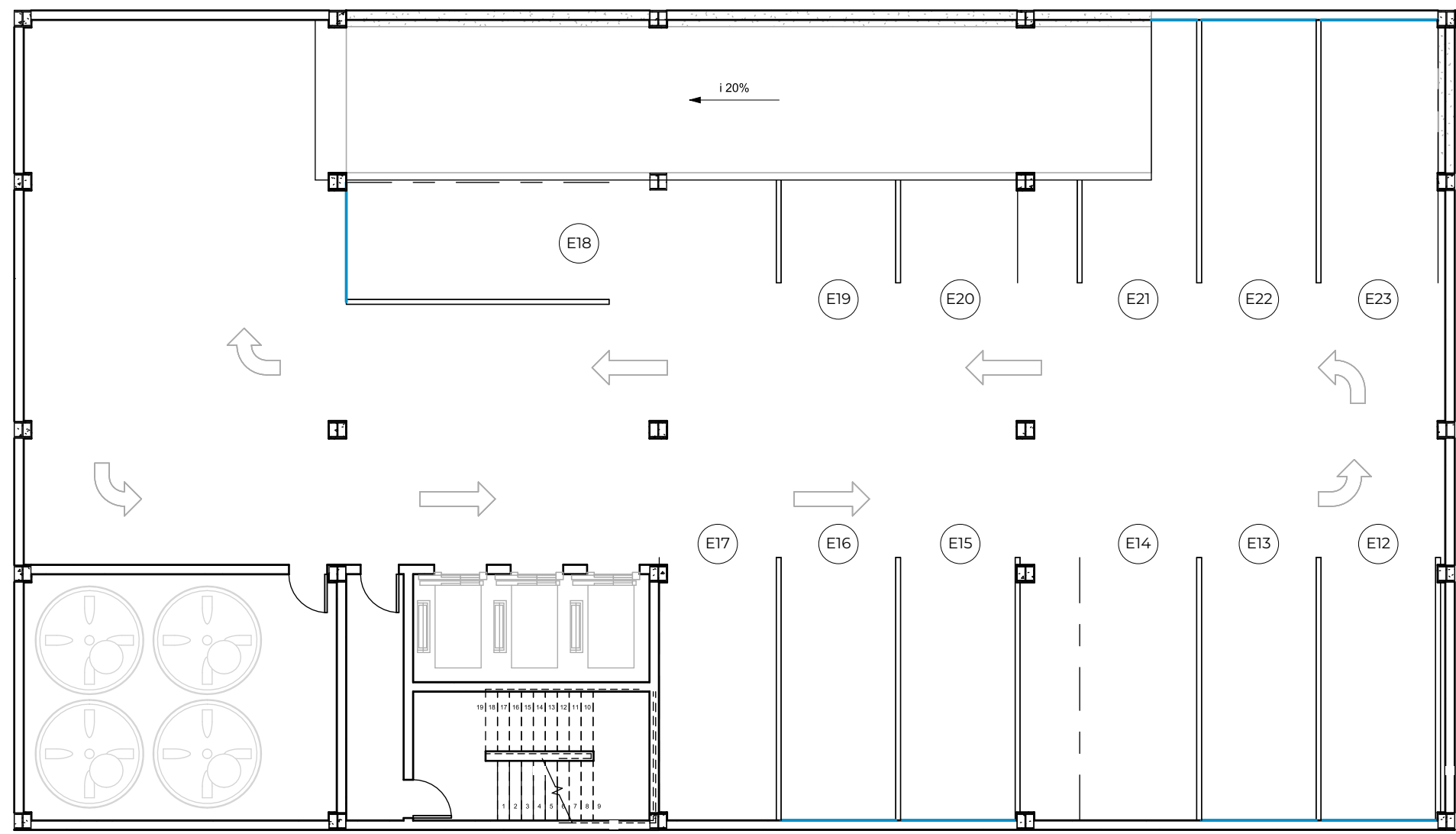
➔



11 **Subsolo 01**

0 5 10 m

➔



12 **Subsolo 02**

0 5 10 m

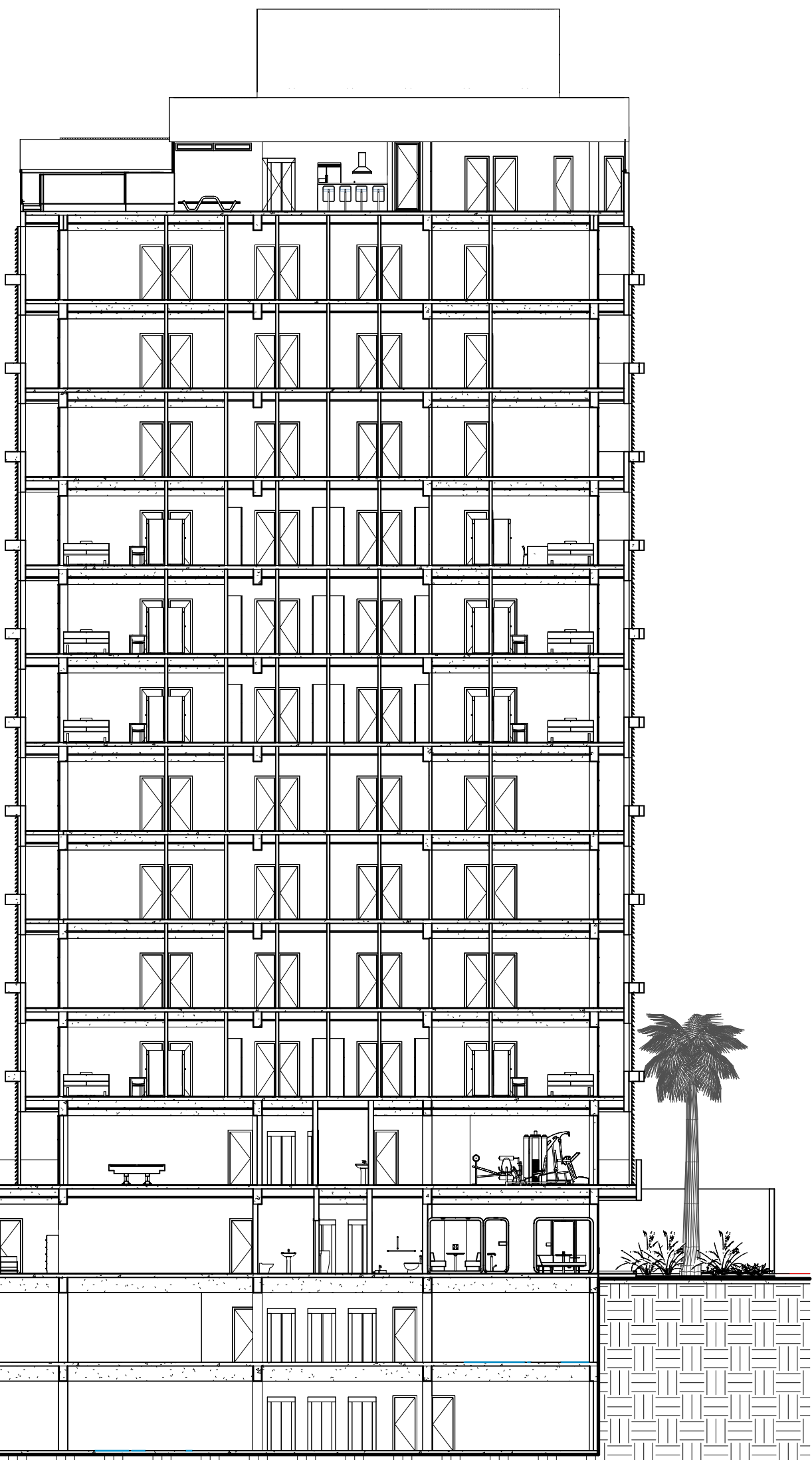
➔

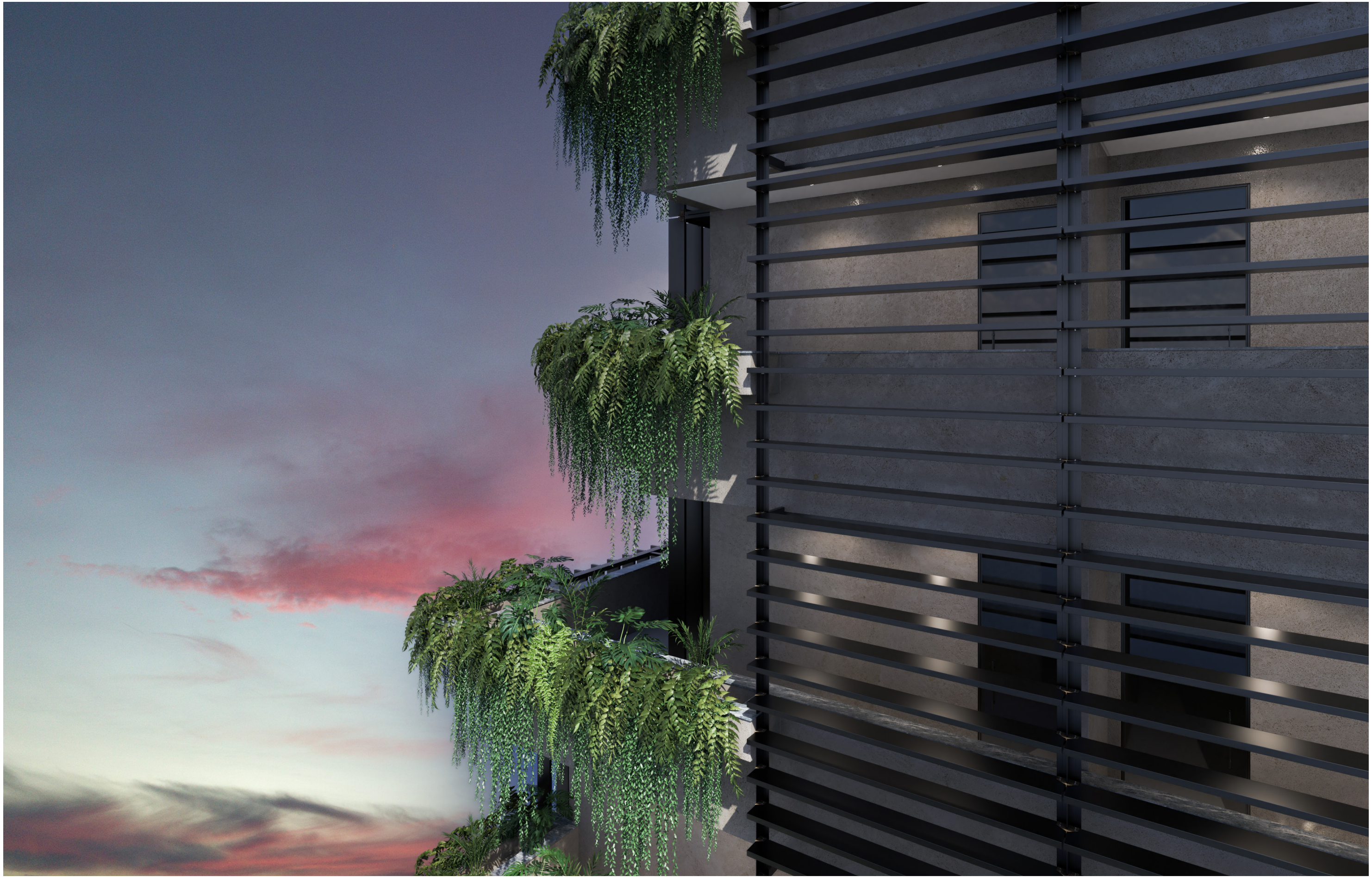


14 **Corte BB**

0 5 10 m

15 **Corte AA**







framery

Cápsulas à prova de som
para reuniões e estudos

