

# Viver Vertical | Retrofit para Habitação de Interesse Social

## Memorial

A verticalização de São Paulo, embora seja massiva na região central, não representa necessariamente que a região seja adensada. O que ocorre, como levantado na primeira etapa deste trabalho, é o esvaziamento e deslocamento das elites e também da população empobrecida para as periferias, onde o habitar é menos caro. O centro possui uma quantidade ampla de recursos, transporte coletivo, infraestrutura urbana consolidada, equipamentos públicos, comércio e serviços variados. Tem grande potencial para receber projetos de habitação de interesse social e alta demanda por moradia, também apontado na monografia deste trabalho.

A demanda por moradia somada ao esvaziamento da região central, fica expressa principalmente em edifícios inteiros vazios e sem uso que não contribuem às dinâmicas urbanas, não trazem vida à cidade.

Foi a partir desse olhar para edifícios esvaziados em sem uso e sobre o processo de verticalização e adensamento da cidade,

que o Edifício do antigo Hospital da Cruzada Pró Infância e depois Pérola Byington chamou a atenção por sua tipologia, seu moderno desenho de Rino Levi e seu potencial oculto.

O retrofit surgiu a partir de uma leitura sobre o potencial do que temos vivido enquanto cidade, ou seja, um grande número de edifícios construídos, subutilizados ou vazios versus a necessidade de trazer vida e re-adensar a região central, tornando de alguma maneira possível que pessoas de rendas mais baixas possam habitá-lo.

O retrofit do antigo Hospital Pérola Byington para habitação de interesse social é um esforço e exercício acadêmico de experimentar a partir do existente, de propor alternativas para a forma de habitar e viver a cidade.

## Vulnerabilidade

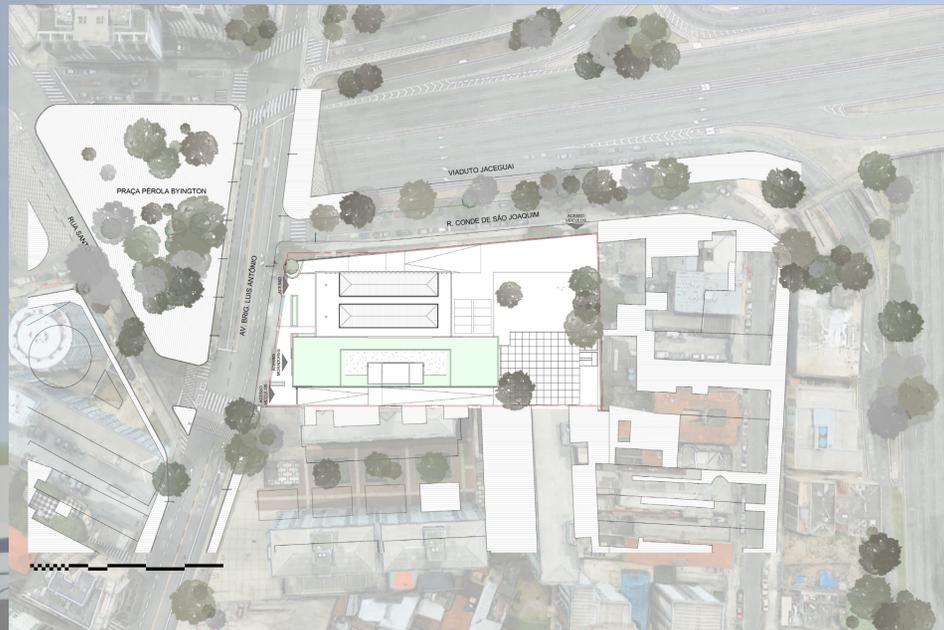


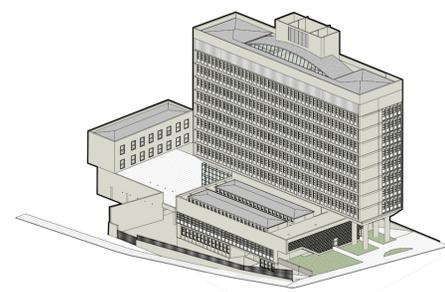
- Cortiços ou ocupações
- Baixíssima vulnerabilidade
- Vulnerabilidade muito baixa
- Vulnerabilidade baixa

## Potencialidades

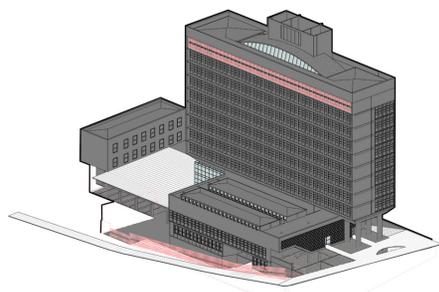


- Áreas livres
- Mercados
- Educação
- Saúde/UBS
- Teatros
- Estação de metrô
- Museu ou inst. de memória
- Pontos de ônibus

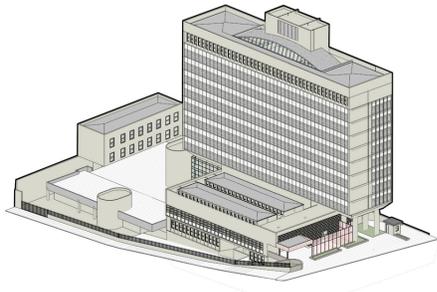




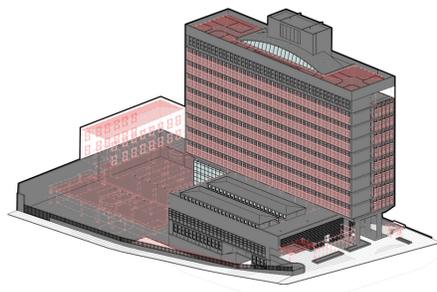
1950 | Original



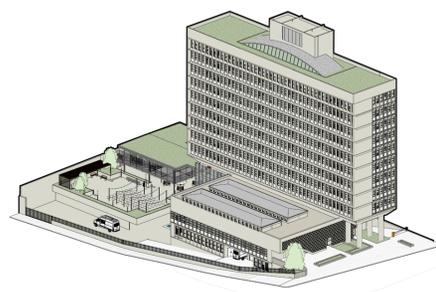
1950 | Atual - Modificação da Rua para Viaduto



Atual | Inclusão de anexos e brises



Atual | Proposta - Retirada de anexos e de brises

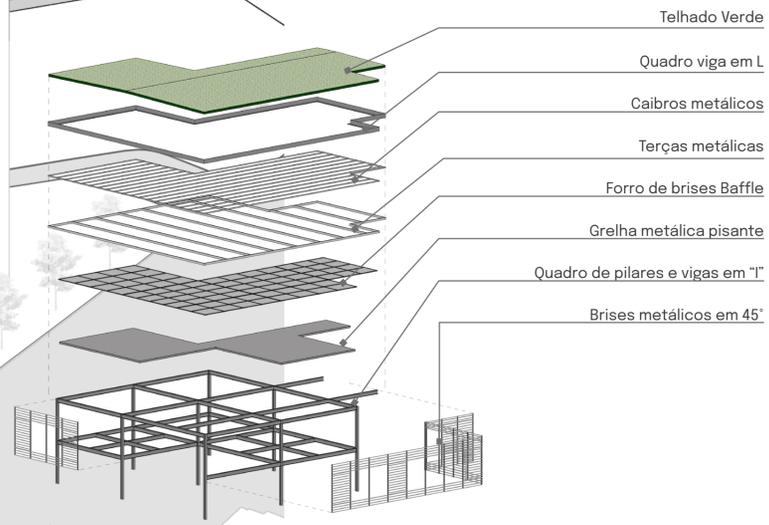
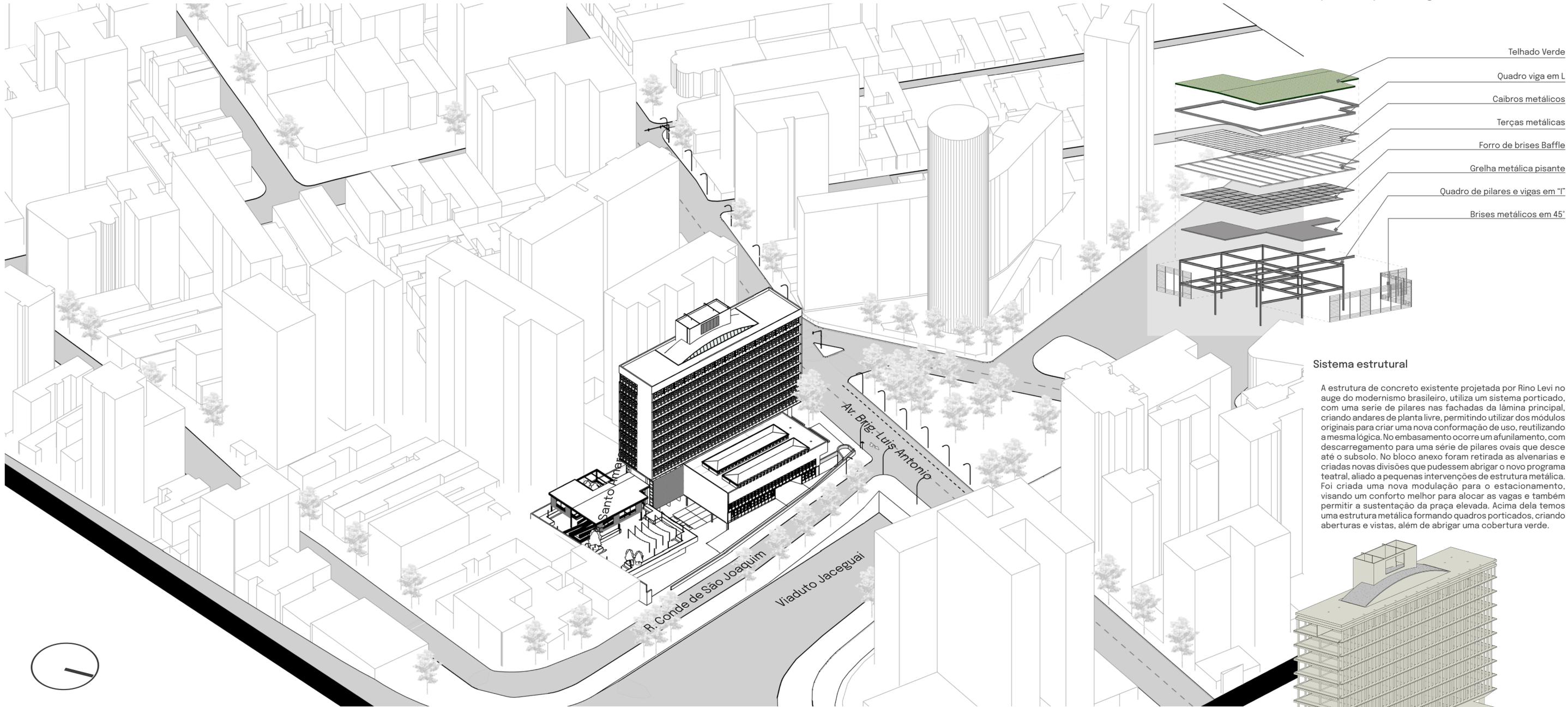


Proposta | Edifício de uso misto

A vocação humanista e filantrópica de Pérola Byington é continuada com o programa habitacional para HIS aliado a um programa cultural focado em teatro, alimentação, estar, lazer e trazendo mais um ponto qualitativo de uso comunitário para o Bela Vista, na divisa com o Bixiga, Sé e Liberdade, dando a oportunidade de uso para a comunidade de moradores, trabalhadores, estudantes e usuários dos vários equipamentos públicos no entorno.

A nova proposta contém na lâmina principal o uso residencial. Foram retirados os brises para melhor aproveitamento solar das unidades. No bloco anexo foi criada uma escola de teatro e no restante do embasamento áreas comuns de lazer, biblioteca, comedoria e áreas de espetáculos.

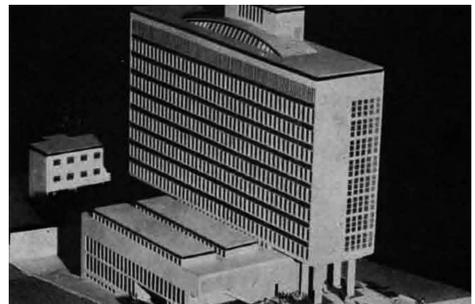
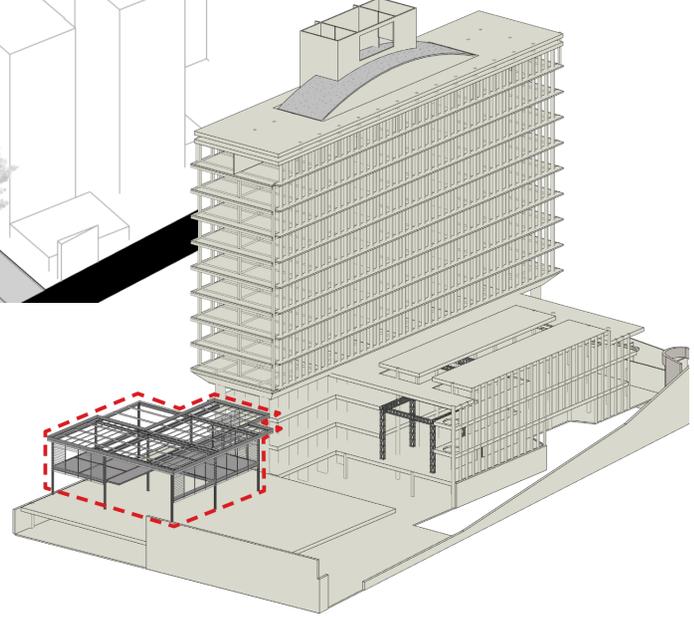
Para as áreas comuns do embasamento, foi reforçado o controle solar através de brises metálicos angulados em 45° e nos trechos de coberturas um sistema de telhado verde ou laje elevada + cinasita. Foi retirada a grade metálica da fachada para valorização dos cobogós.

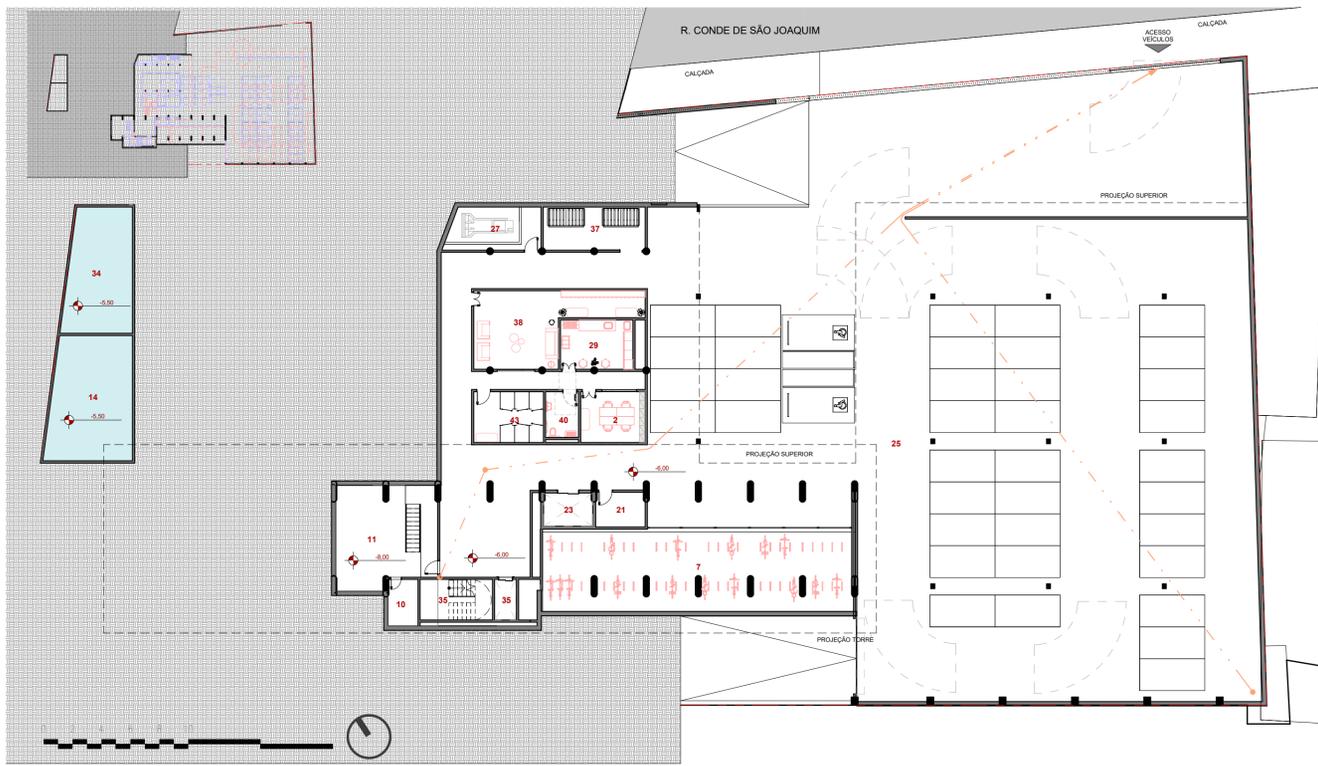


- Telhado Verde
- Quadro viga em L
- Caibros metálicos
- Terças metálicas
- Forro de brises Baffle
- Grelha metálica pisante
- Quadro de pilares e vigas em "I"
- Brises metálicos em 45°

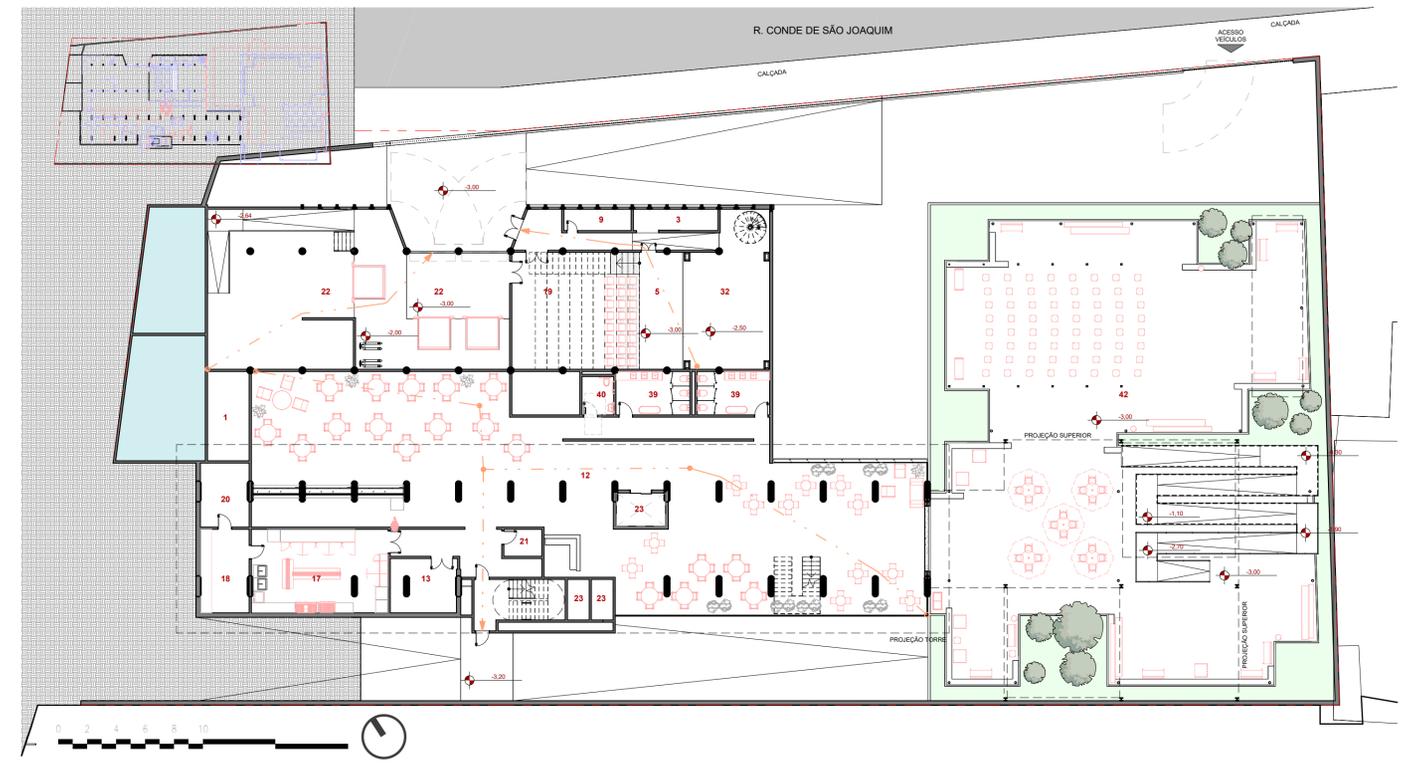
### Sistema estrutural

A estrutura de concreto existente projetada por Rino Levi no auge do modernismo brasileiro, utiliza um sistema porticado, com uma série de pilares nas fachadas da lâmina principal, criando andares de planta livre, permitindo utilizar dos módulos originais para criar uma nova conformação de uso, reutilizando a mesmologia. No embasamento ocorre um afinilamento, com descarregamento para uma série de pilares ovais que desce até o subsolo. No bloco anexo foram retiradas as alvenarias e criadas novas divisões que pudessem abrigar o novo programa teatral, aliado a pequenas intervenções de estrutura metálica. Foi criada uma nova modulação para o estacionamento, visando um conforto melhor para alocar as vagas e também permitir a sustentação da praça elevada. Acima dela temos uma estrutura metálica formando quadros porticados, criando aberturas e vistas, além de abrigar uma cobertura verde.

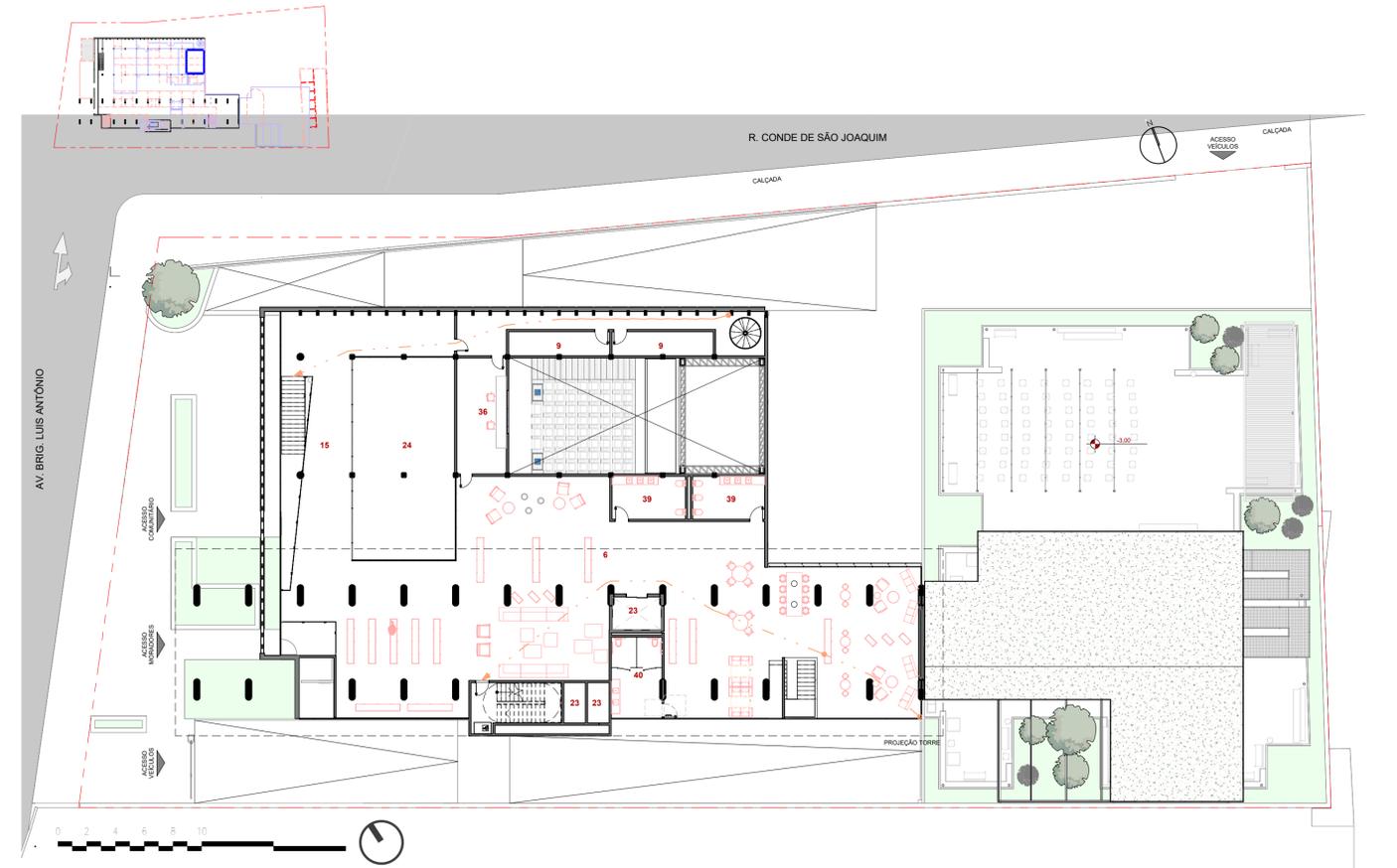
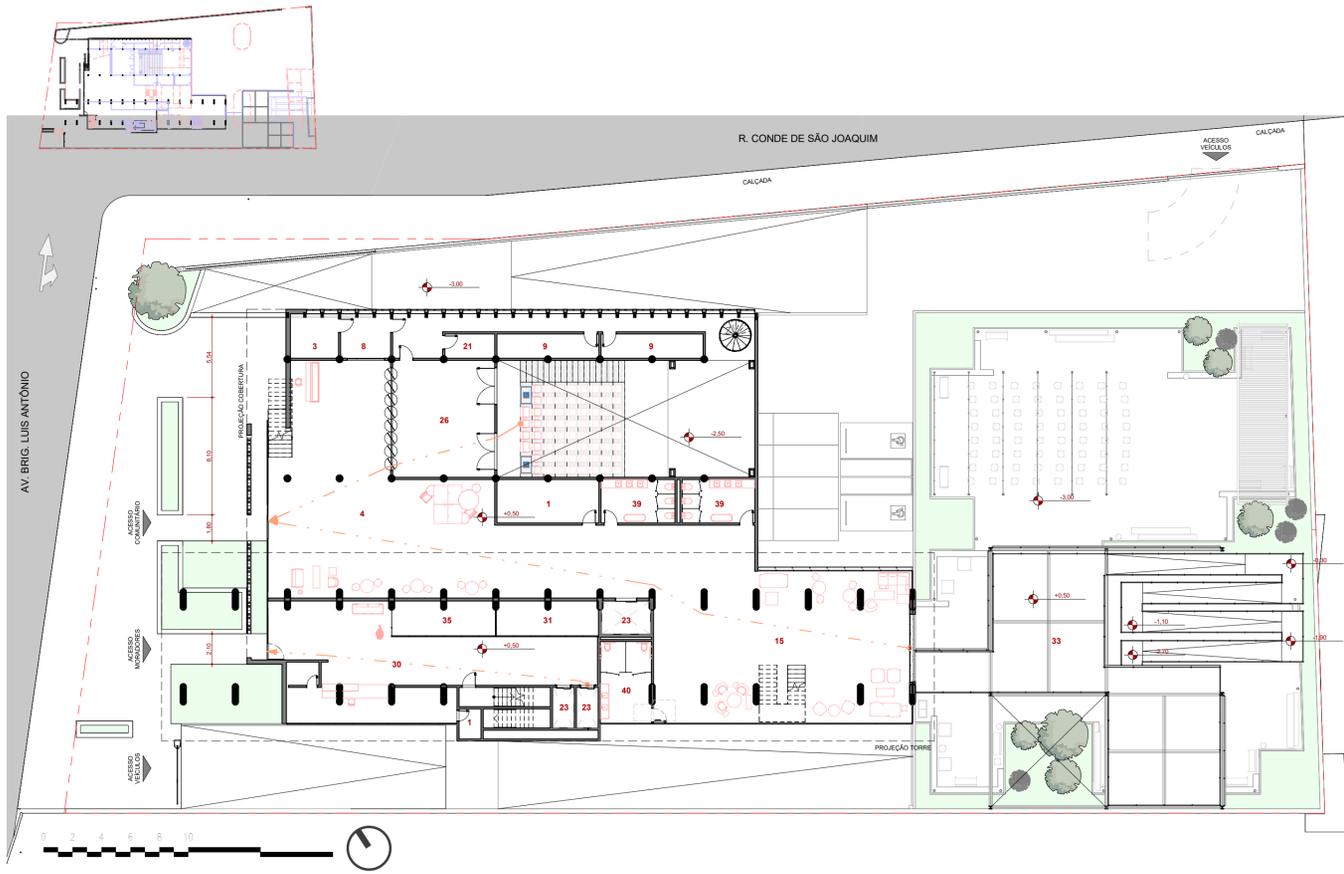


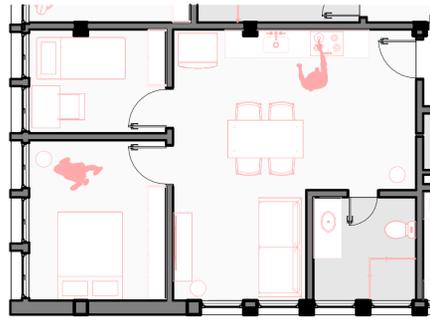


- |   |                |    |                     |    |                      |
|---|----------------|----|---------------------|----|----------------------|
| 1 | A.T.           | 10 | CASA DE BOMBAS      | 19 | DEPOSITO CENARIOS    |
| 2 | ADMINISTRATIVO | 11 | CENTRAL DE MEDIÇÕES | 20 | DEPOSITO REFRIGERADO |
| 3 | APOIO          | 12 | COMEDORIA           | 21 | DML                  |
| 4 | ATRIO          | 13 | COMPACTADORA        | 22 | DOCA                 |
| 5 | AUDITORIO      | 14 | CONTENÇÃO           | 23 | ELEV                 |
| 6 | BIBLIOTECA     | 15 | CONVIVENCIA         | 24 | ENSAIO               |
| 7 | BICICLETARIO   | 16 | CORREDOR            | 25 | ESTACIONAMENTO       |
| 8 | BILHETERIA     | 17 | COZINHA             | 35 | EVENTOS              |
| 9 | CAMARIM        | 18 | DEPOSITO            | 26 | FOYER                |



- |    |                  |    |                   |
|----|------------------|----|-------------------|
| 27 | GERADOR          | 37 | SALA DE LIXO      |
| 28 | HALL             | 38 | SALA FUNCIONÁRIOS |
| 29 | LAVANDERIA       | 39 | SANITÁRIO         |
| 30 | LOBBY            | 40 | SANITÁRIO PCD     |
| 31 | MINI MARKET      | 41 | SERVIÇO           |
| 32 | PALCO            | 42 | TERRAÇO           |
| 33 | PASSARELA        | 43 | VESTIÁRIO         |
| 34 | RESERVATÓRIO     | 44 | ÁREA FUNCIONÁRIOS |
| 36 | SALA DE CONTROLE |    |                   |

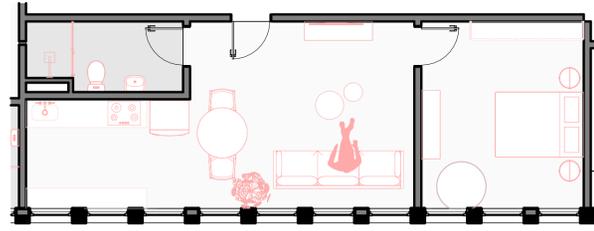




**Apartamento 2 dormitórios**

| 18 unidades

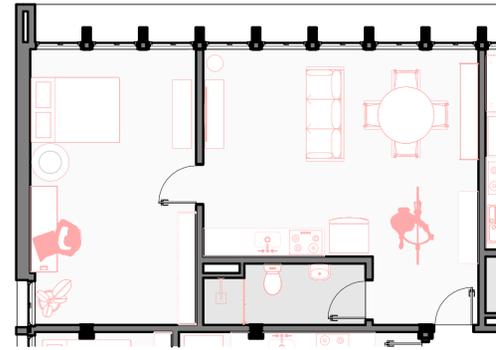
**47m<sup>2</sup>**



**Apartamento 1 dormitório**

| 9 unidades

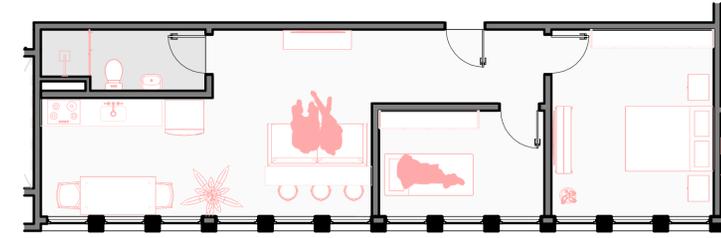
**47m<sup>2</sup>**



**Apartamento 1 dormitório**

| 18 unidades

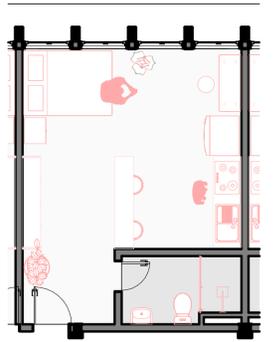
**56m<sup>2</sup>**



**Apartamento 2 dormitórios**

| 9 unidades

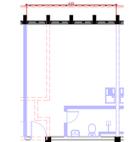
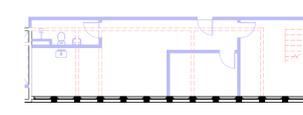
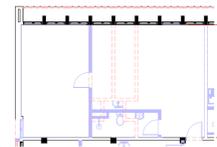
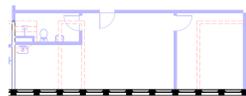
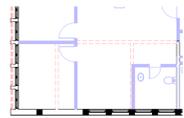
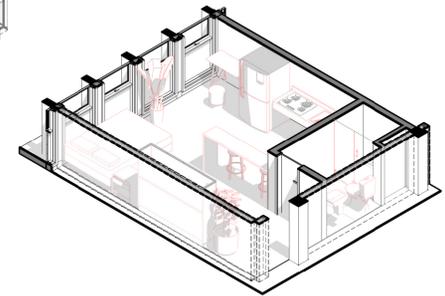
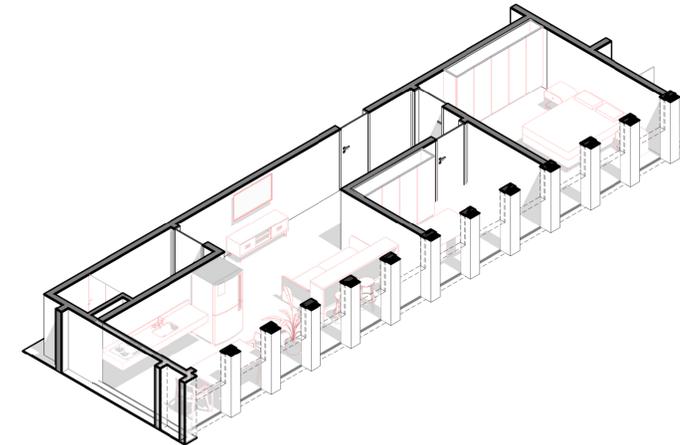
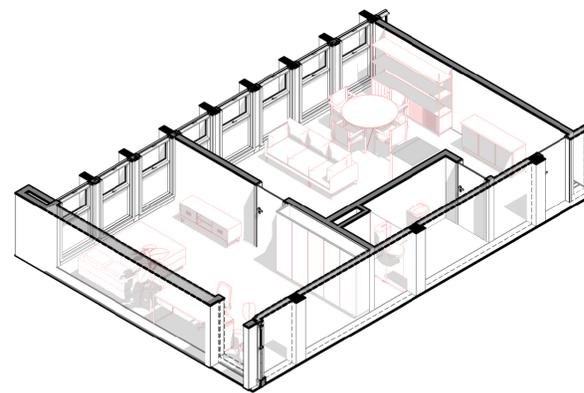
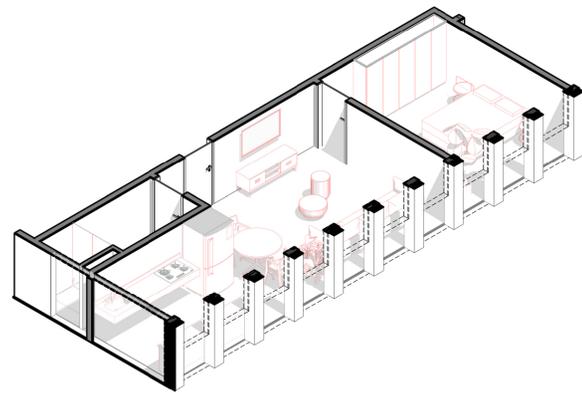
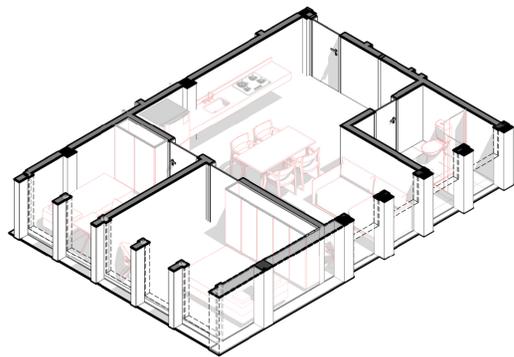
**56m<sup>2</sup>**



**Apartamento Studio**

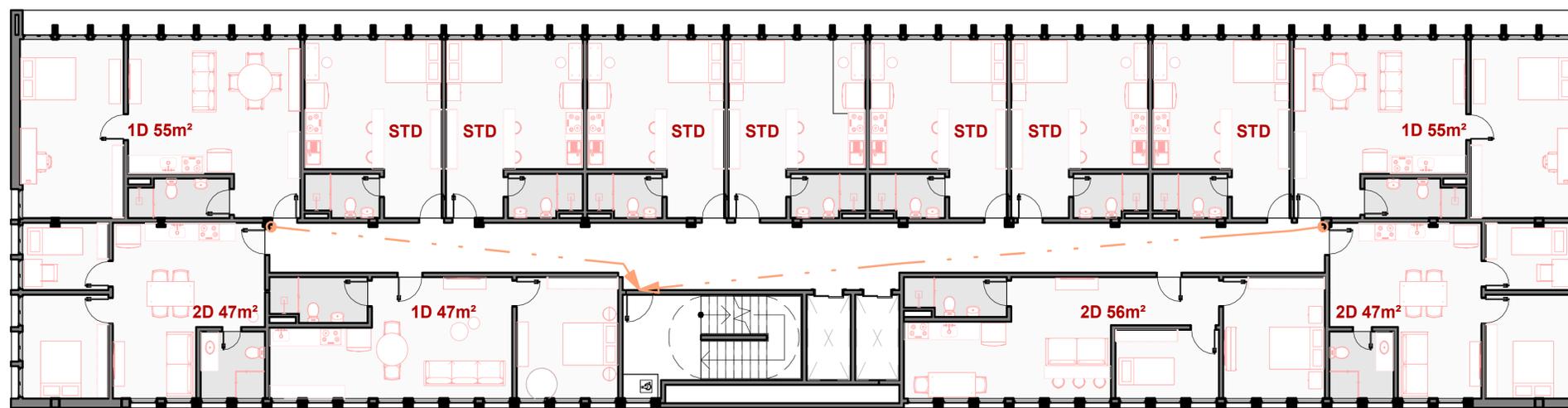
| 63 unidades

**29m<sup>2</sup>**



**Variedade de tipologias**

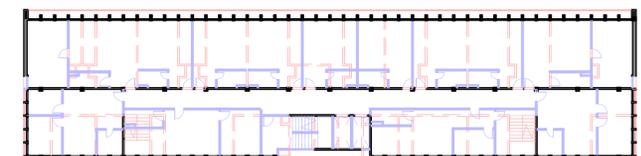
A necessidade dos incentivos urbanísticos com o intuito de ofertar moradias por preços mais acessíveis para as populações de baixa renda sempre foi uma luta constante, com destinação da produção de moradias em unidades HIS e HMP, mas mesmo com a aliança entre crédito e construção, o déficit habitacional é contínuo em empurrar a população mais carente para a moradia precária e informal devido a formalidades na análise e insegurança de um dívida duradoura em uma situação de rendas mais instáveis. Buscando atender as demandas de HIS das faixas 1 até 2, é necessário diversificar o modelo de subsídios e incentivos além da aquisição imobiliária, permitindo o acesso também pela locação, arrendamento e outras formas de acesso justo à moradia digna. Visando a flexibilidade das famílias pertencentes a renda do HIS 1 até 2, é necessário que as unidades atendam as variações de núcleos familiares, incluindo famílias com filhos, solteiros, casais sem filhos, famílias com agregados e etc.

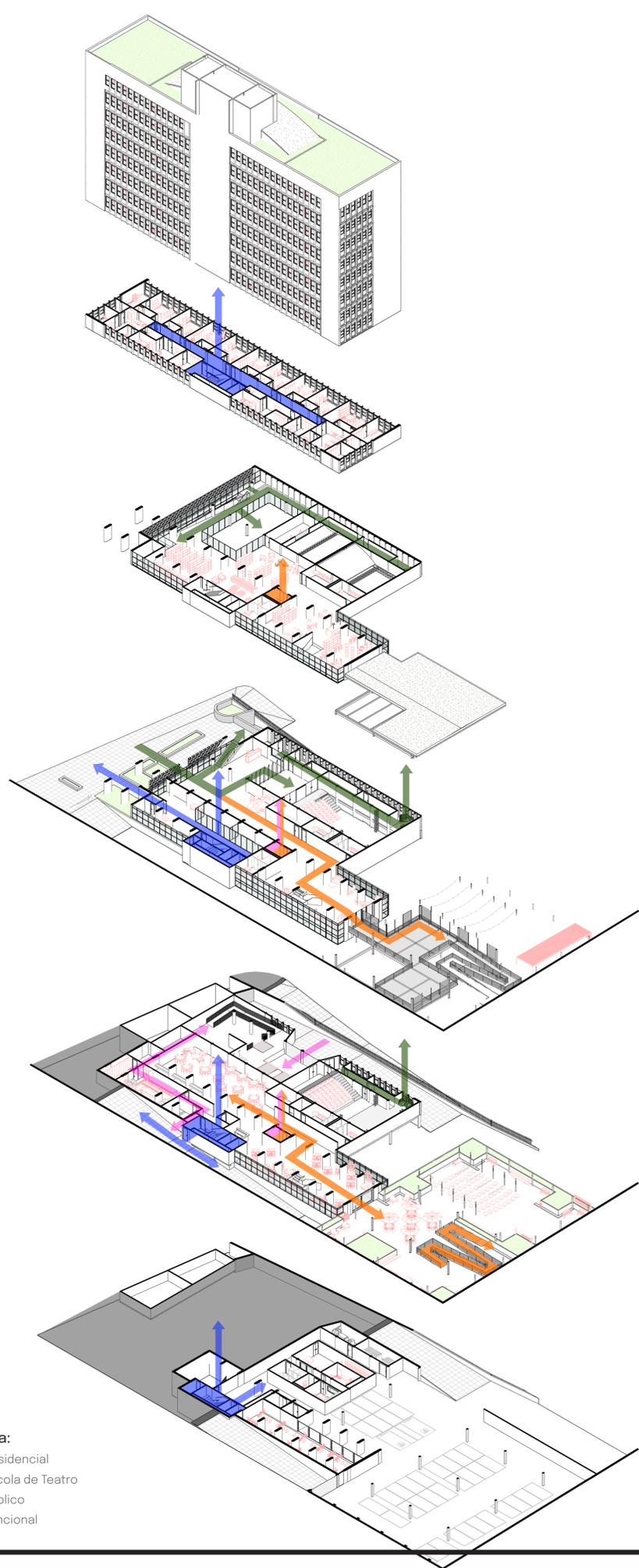


0 2 4 6 8 10

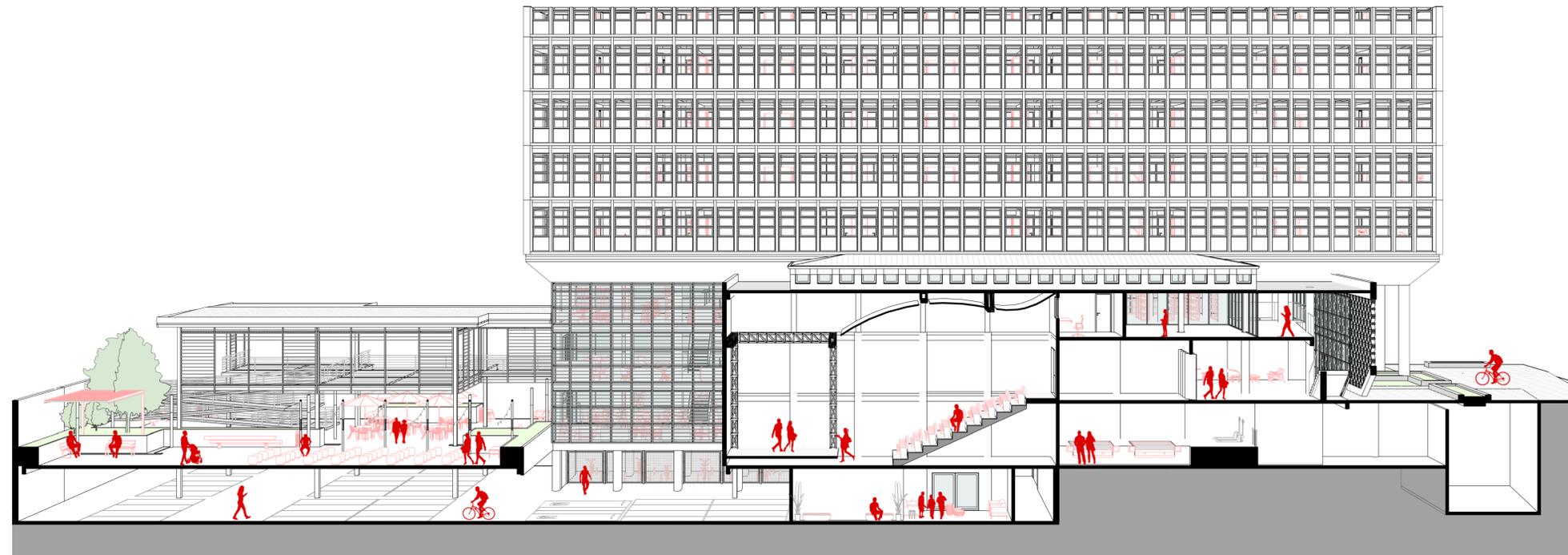


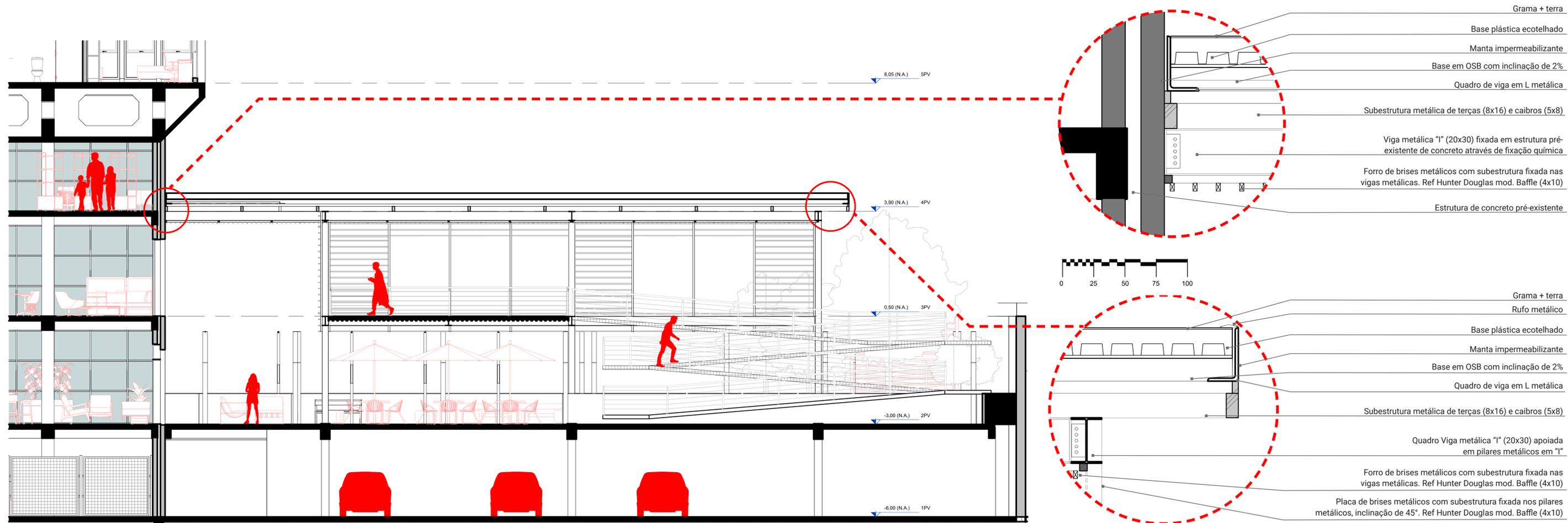
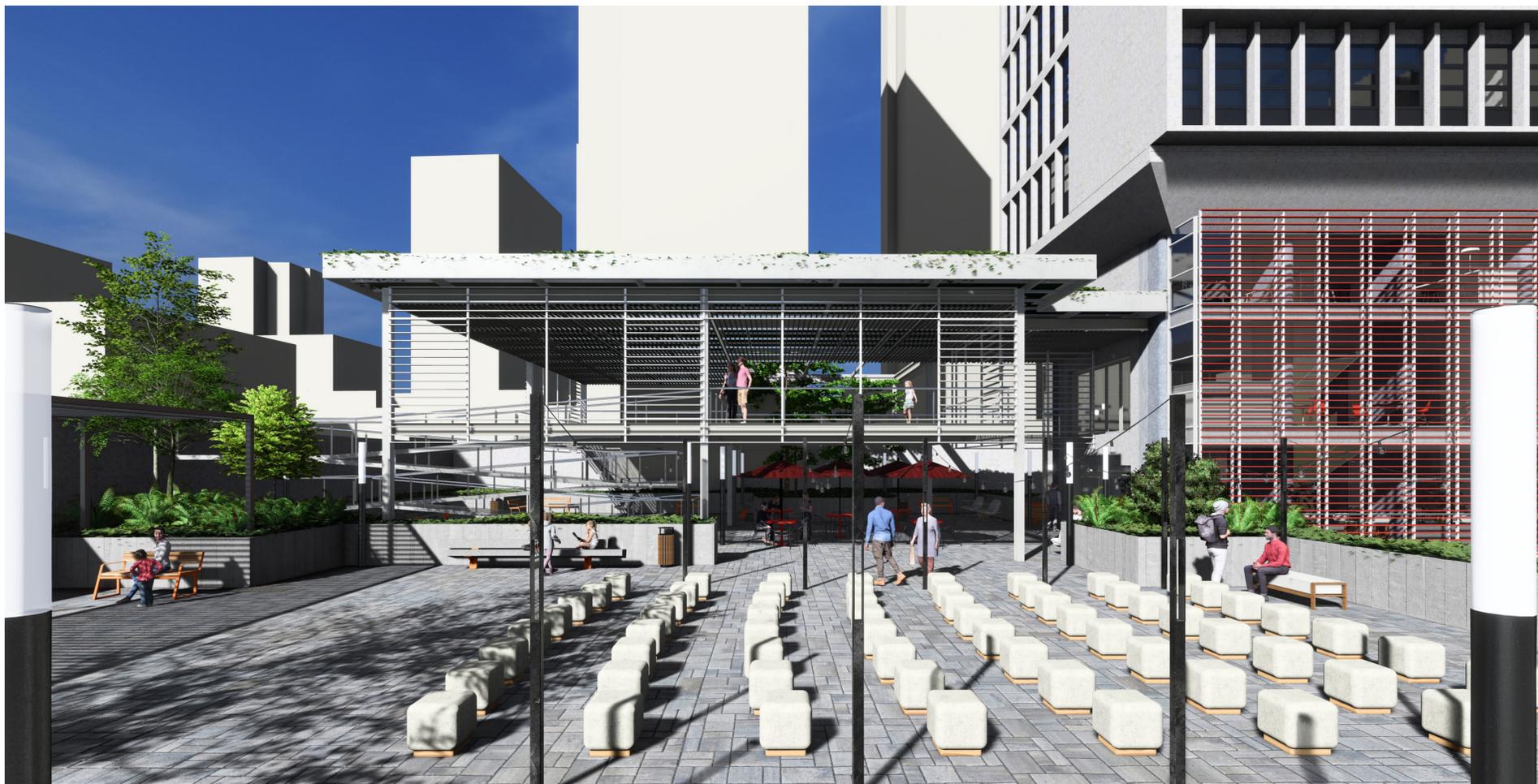
Total | 117 unidades  
Cerca 261 pessoas





Legenda:  
 ■ Residencial  
 ■ Escola de Teatro  
 ■ Público  
 ■ Funcional







## ANEXO C - TERMO DE AUTORIA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

O presente termo é documento integrante de todo Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) a ser submetido à avaliação da Instituição de Ensino como requisito necessário e obrigatório à obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Eu, Breno Brito Burrego,  
CPF 087.328.289-26, Registro de Identidade 10005082-0,  
na qualidade de estudante de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da  
Instituição de Ensino Universidade S. Judas Tadeu, declaro que o Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado em anexo, requisito necessário à obtenção do grau de  
Arquiteto e Urbanista, encontra-se plenamente em conformidade com os critérios  
técnicos, acadêmicos e científicos de originalidade.

Nesse sentido, declaro, para os devidos fins, que:

- a) o referido TCC foi elaborado com minhas próprias palavras, ideias, opiniões e juízos de valor, não consistindo, portanto PLÁGIO, por não reproduzir, como se meus fossem, pensamentos, ideias e palavras de outra pessoa;
- b) as citações diretas de trabalhos de outras pessoas, publicados ou não, apresentadas em meu TCC, estão sempre claramente identificadas entre aspas e com a completa referência bibliográfica de sua fonte, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela normatização;
- c) todas as séries de pequenas citações de diversas fontes diferentes foram identificadas como tais, bem como às longas citações de uma única fonte foram incorporadas suas respectivas referências bibliográficas, pois fui devidamente informado(a) e orientado(a) a respeito do fato de que, caso contrário, as mesmas constituiriam plágio;
- d) todos os resumos e/ou sumários de ideias e julgamentos de outras pessoas estão acompanhados da indicação de suas fontes em seu texto e as mesmas constam das referências bibliográficas do TCC, pois fui devidamente informado(a) e orientado(a) a respeito do fato de que a inobservância destas regras poderia acarretar alegação de fraude.

O (a) Professor (a) responsável pela orientação de meu trabalho de conclusão de curso (TCC) apresentou-me a presente declaração, requerendo o meu compromisso de não praticar quaisquer atos que pudessem ser entendidos como plágio na elaboração de meu TCC, razão pela qual declaro ter lido e entendido todo o seu conteúdo e declaro que o trabalho desenvolvido é fruto de meu exclusivo trabalho.

BRENO BURREGO  
Assinatura do Estudante

Ciente, \_\_\_\_\_  
Assinatura do Orientador

**Local e data:**

São Paulo, 01/12/2023