



Mirante da Vila # Mirando a Vida

A humanidade constrói cidades para suprir desejos que vão além da segurança física e proteção às intempéries. É na trama urbana que ocorre a troca entre as pessoas e se desenvolve a vida comunitária.

O edifício é um dos instrumentos de construção das cidades e com ele é possível qualificar a vida urbana. Ao mesmo tempo que o edifício cria os espaços internos do habitante do imóvel, formula as condições de vivência do habitante da área que envolve o edifício.

O lugar aqui é a Vila Madalena, o mais democrático dos bairros paulistanos, onde a celebração no espaço público é intensa. É neste contexto que o Mirante da Vila propõe a fruição pública dos espaços privados como parte imprescindível ao conforto do usuário.

Além de atender todas às necessidades fundamentais da vida moderna, o projeto busca significados para a arquitetura criando no usuário a sensação de pertencimento ao lugar. O Mirante da Vila é o edifício que vê esta Vila e a espelha em sua concepção. É o lugar onde a vida acontece com conforto urbano.

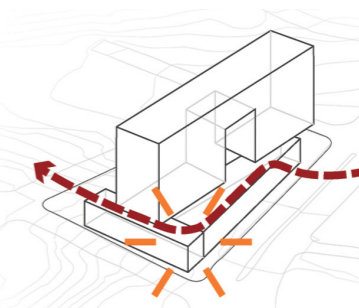
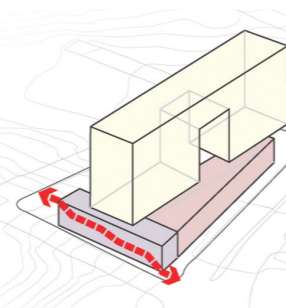
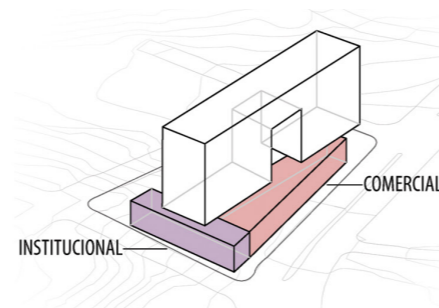
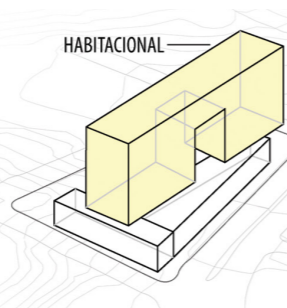
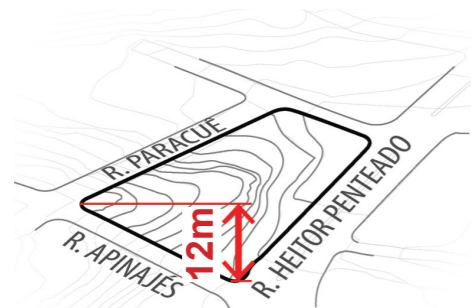
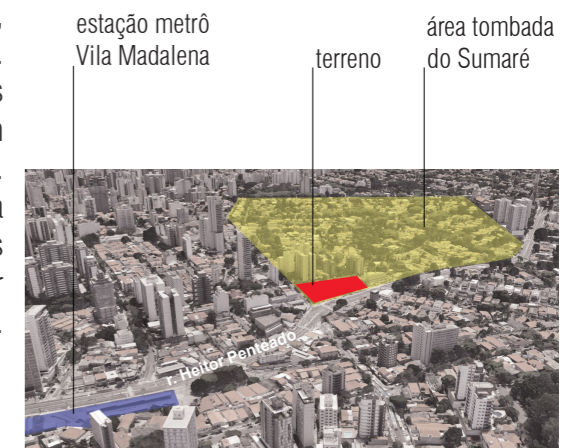
O Mirante da Vila é um projeto de Edificação de uso misto, com predominância residencial, implantada em quadra com desnível de 12m entre as duas principais vias de acesso, sendo uma via arterial da cidade de São Paulo (Rua Heitor Penteado) e a outra uma via local (Rua Paracuê), voltada para bairro estritamente residencial (Sumaré) tombada pelo Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico do Município de São Paulo.

Na área mais próxima da via local foi implantado edifício residencial com duas alas de 8 pavimentos, tendo cada ala 6 unidades por pavimento. As alas estão interligadas pela cobertura, pavimento destinado aos equipamentos de lazer como piscina, fitness e áreas de apoio.

O edifício residencial está apoiado em dois blocos com áreas destinadas aos usos de comércio, serviço e institucional. Ocupando o desnível entre a via principal e a local, em ponto de maior visibilidade, foi posicionado o Centro Cultural, com pavimentos escalonados que proporcionam áreas diferenciadas com pé-direito variável, acompanhando o desnível da via lateral (Rua Apinajés).

O espaço de fruição pública liga a via principal com a via local, vencendo o desnível natural do terreno através de uma sucessão de pátios, escadas e patamares, entremeados por lojas e restaurantes, onde o destaque é o anfiteatro formado pela elevação do piso na extremidade da laje, permitindo um visual diferenciado para o bairro de Vila Madalena.

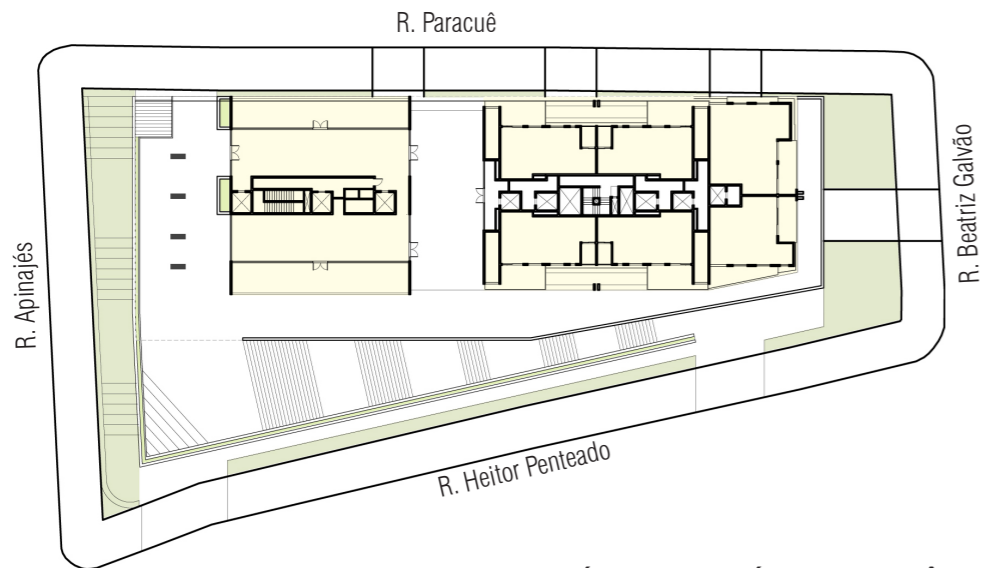
É exatamente a característica física deste bairro de grande fluxo público dos habitantes de toda a cidade em busca de lazer, que está espelhada no tratamento dado a esta "rua" interna ao lote. Circundando toda a quadra, as calçadas foram ampliadas através de doação de área do lote, e receberam tratamento paisagístico e arborização em terreno natural. As duas ruas laterais (Rua Apinajés e Rua Beatriz Galvão) e a voltada para o bairro (Rua Paracuê) possuem acessos para os três níveis de estacionamento. A fachada da via principal (Heitor Penteado) é formada por lojas voltadas para a via pública.



A área do mirante / anfiteatro, um espaço público de encontro e interação onde se descortina a vista para o bairro da Vila Madalena.



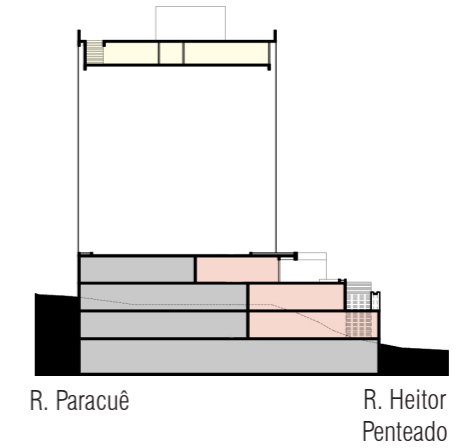
Esquina da rua Apinajés com a rua Paracuê, 12 metros acima da rua Heitor Penteado.



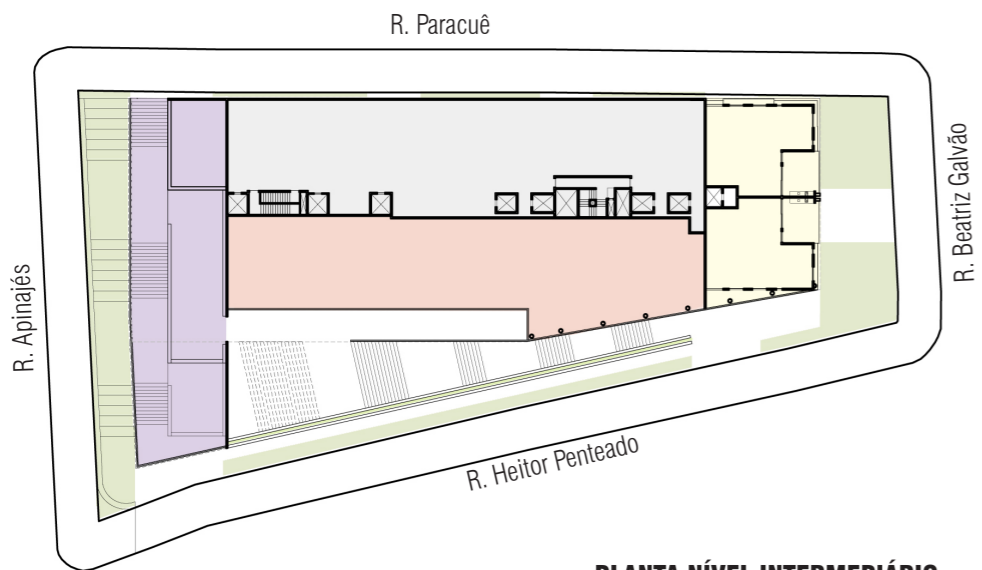
PLANTA NÍVEL R. APINAJÉS x R. PARACUÊ



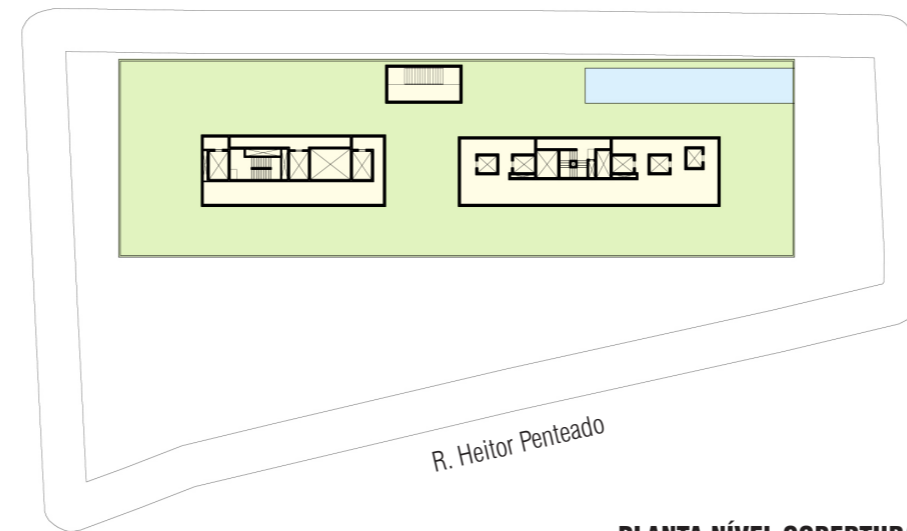
PLANTA TIPO DO HABITACIONAL



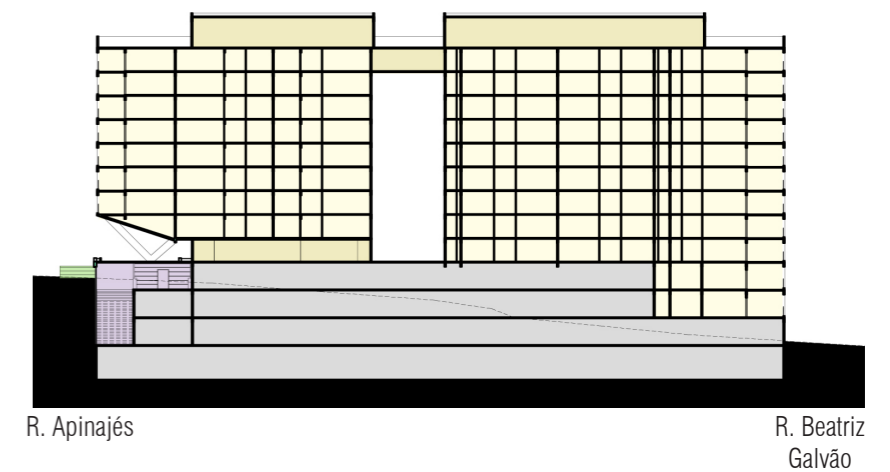
CORTE TRANSVERSAL



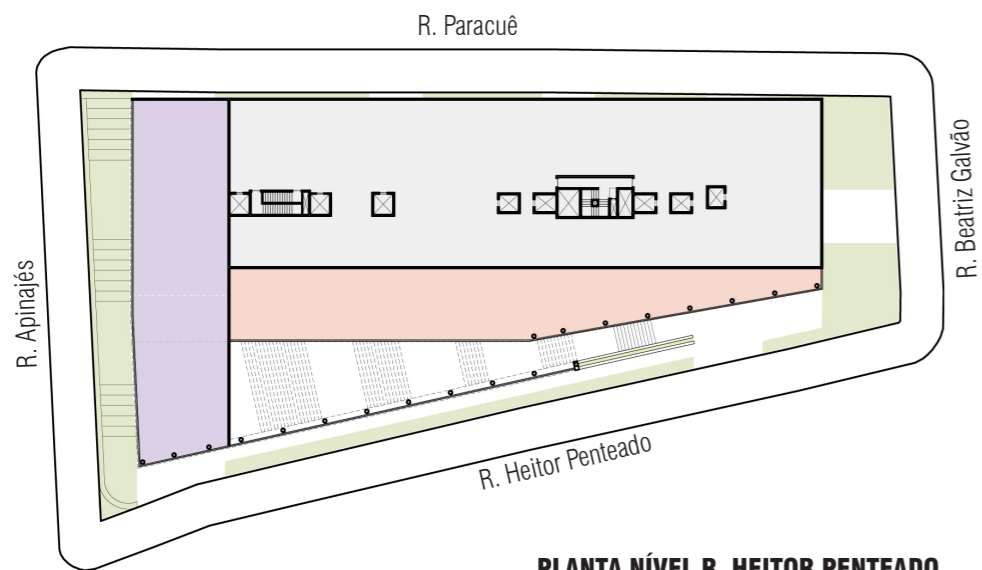
PLANTA NÍVEL INTERMEDIÁRIO



PLANTA NÍVEL COBERTURA



CORTE LONGITUDINAL 02



PLANTA NÍVEL R. HEITOR PENTEADO

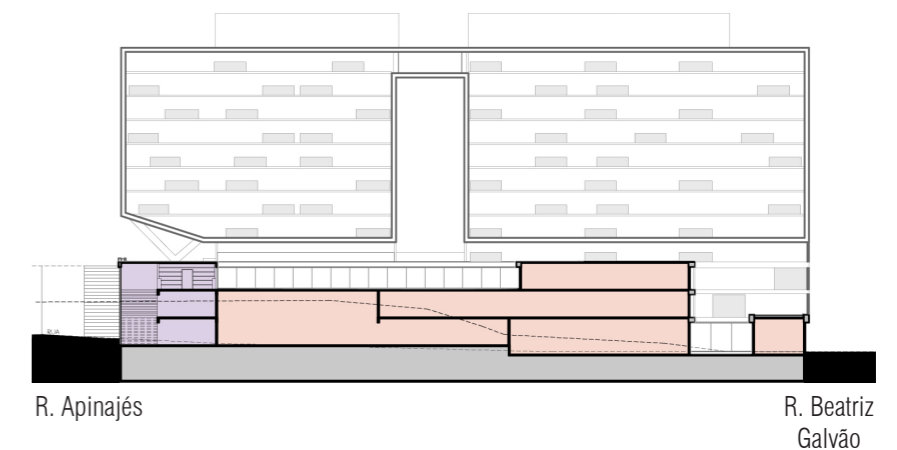


LEGENDA DOS USOS

- HABITACIONAL
- COMERCIAL
- CENTRO CULTURAL
- ESTACIONAMENTO

LEGENDA DOS TIPOS

- 4 DORM.
- 3 DORM.
- 2 DORM. - MEIO
- 2 DORM. - CANTO



CORTE LONGITUDINAL 01



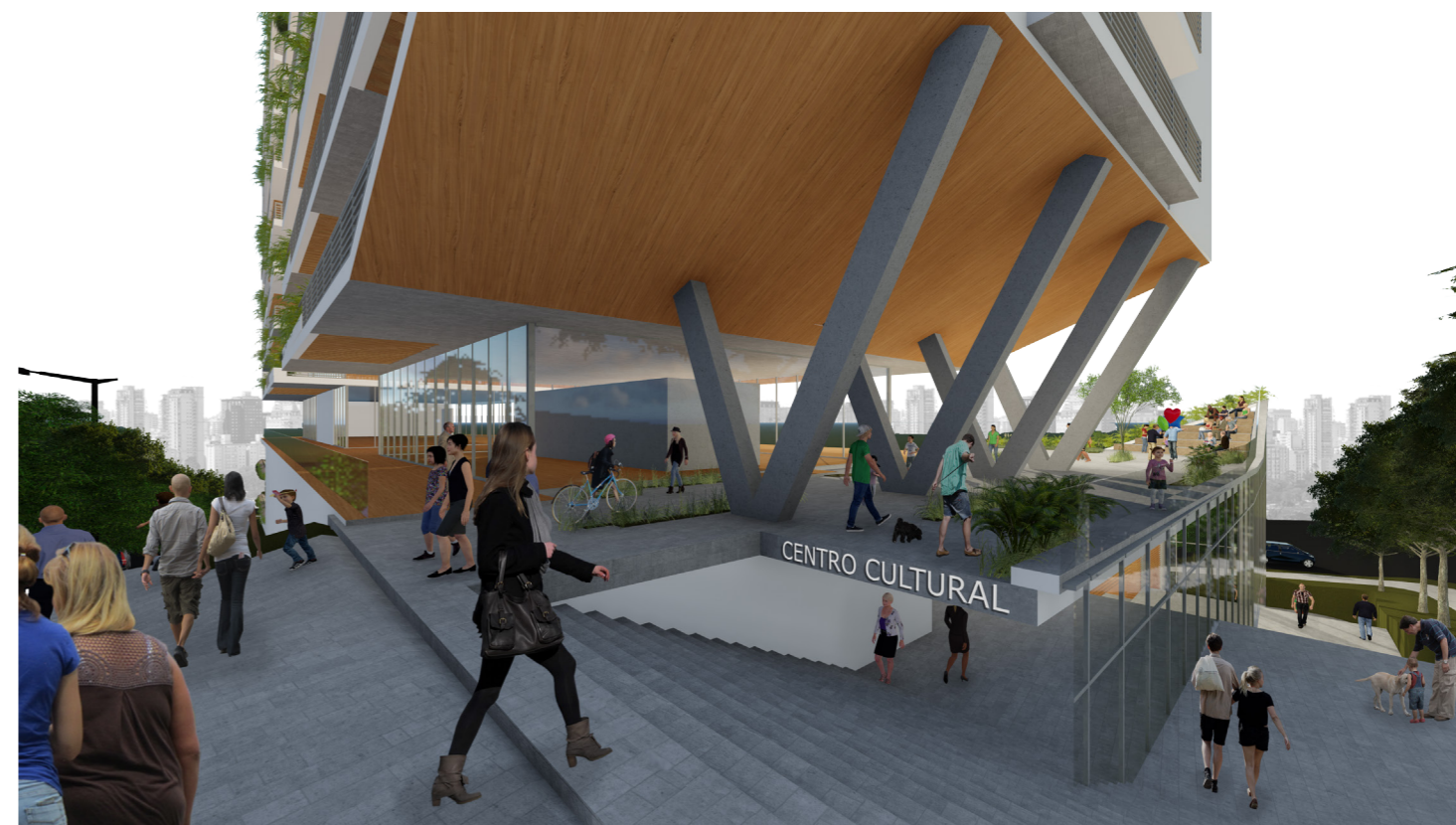
Fachada comercial ao longo da rua Heitor Penteado com o acesso ao nível superior por escadaria.



Área do mirante / anfiteatro com a torre residencial ao fundo.



Escadarias e patamares dos espaços de fruição pública ativadas por lojas, cafés e restaurantes.



Esquina da rua Apinajés com a Paracuê, com o acesso em nível para o mirante, habitações e abaixo para o Centro Cultural

Além de agregar o conceito mais amplo de conforto urbano ao empreendimento, o projeto Mirante da Vila articula positivamente as questões provenientes da sustentabilidade, do conforto do usuário, das restrições legais e das demandas do empreendedor. São elas:



PROGRAMA DO EMPREENDEDOR:

- 1- USO MISTO – maior flexibilidade na comercialização;
- 2- CENTRO CULTURAL INTEGRADO – de modo a atender premissas da entidade empreendedora;
- 3- VIABILIZAÇÃO ECONÔMICA – retorno compatível com o alto investimento decorrente de terreno muito valorizado pela localização e dimensões.



Interior do Centro Cultural com ambientes em patamares que interligam o nível superior da rua Paracuê com o nível inferior da rua Heitor Penteado.



SUSTENTABILIDADE:

- 1- REDUÇÃO DO CONSUMO DE ENERGIA PROVENIENTE DE FONTES NÃO RENOVÁVEIS – através da proteção térmica da envoltória, reduzindo o consumo com climatização; através de sistema de aquecimento de água com painéis solares; através do uso de luminárias externas alimentadas com células fotovoltaicas;
- 2- REDUÇÃO DO CONSUMO DE ÁGUA POTÁVEL – através do aproveitamento das águas pluviais coletadas na cobertura para usos não potáveis;
- 3- GESTÃO DOS RESÍDUOS – previsão de sistema de coleta seletiva com armazenamento e fluxo de circulação que não tragam transtornos aos usuários e incentivem a redução do resíduo destinado aos aterros sanitários;
- 4- REDUÇÃO DO IMPACTO INERENTE À CONSTRUÇÃO – utilização de sistemas construtivos que se caracterizem pela montagem e pequena produção de resíduos, com aproveitamento máximo do material empregado;
- 5- REDUÇÃO DO IMPACTO NA INFRAESTRUTURA DRENANTE DO ENTORNO – utilização de sistemas de aproveitamento de águas pluviais associado a sistema urbano de drenagem através de tanques modulares de infiltração (SUDS)
- 6- MANUTENÇÃO E ADAPTAÇÃO NO TEMPO FACILITADAS – utilização de sistemas que possam ser facilmente desmontados e instalações totalmente acessíveis.



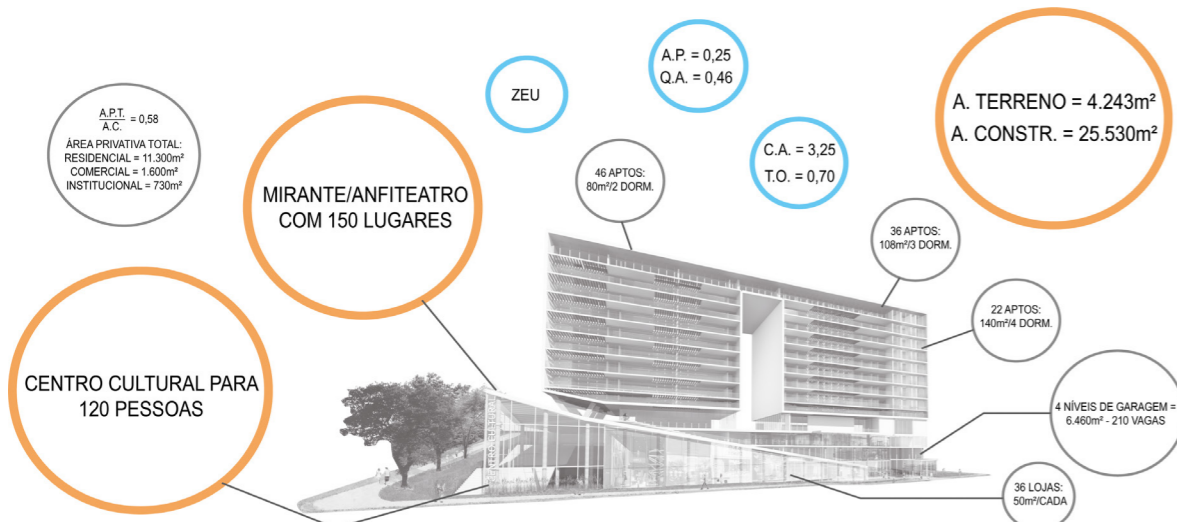
CONFORTO DO USUÁRIO:

- 1- SEGURANÇA – medidas de proteção ao usuário e aos transeuntes através da criação de espaço público nos níveis das ruas que são acessíveis, possuem atividade intensa pela presença de lojas, cafés e espaços para socialização e são confortáveis para a longa permanência, premissas estas de um local atraente e seguro, somado ao uso de soluções arquitetônicas e construtivas adequadas ao uso que previnem acidentes de qualquer tipo;
- 2- PRIVACIDADE – definição clara entre espaços públicos e privados, implantados em níveis distintos: área pública nos níveis das ruas e área de lazer privativo na cobertura, não permitindo interferência física ou visual entre os dois tipos de uso;
- 3- CONFORTO TÉRMICO – isolamento térmico da envoltória, garantindo temperaturas de conforto no verão e no inverno por meio de soluções passivas;
- 4- CONFORTO ACÚSTICO – isolamento acústico da envoltória, entre áreas comuns e áreas privadas e entre unidades, através de soluções de isolamento e absorção sonora;
- 5- CONFORTO LUMÍNICO – aproveitamento da iluminação natural para reduzir o consumo de energia com a iluminação artificial e redução do ofuscamento;
- 6- CONFORTO VISUAL – garantia de vistas agradáveis a partir do interior e da visão do edifício a partir do exterior associadas à condição estética da edificação e do tratamento paisagístico;
- 7- QUALIDADE INTERNA DO AR – garantia da ventilação natural adequada nos ambientes internos e utilização de materiais com baixo teor de VOC tanto no momento de sua aplicação como durante a vida útil do edifício.



RESTRIÇÕES LEGAIS:

- 1- QUALIFICAÇÃO DA CENTRALIDADE – incentivo ao uso do transporte de massa disponível no local e ao transporte através de meios não poluentes;
- 2- ESTÍMULO À VIDA URBANA – integração total do imóvel ao entorno através: da “fachada ativa”, ou seja, uso comercial e de serviços dos espaços abertos para a via pública; da “fruição pública”, ou seja, a livre circulação de pessoas por espaços internos do imóvel que dão continuidade aos passeios, eliminando as barreiras no nível da rua; da doação de área do terreno junto ao alinhamento para alargamento dos passeios públicos;
- 3- PROMOÇÃO DO ADENSAMENTO – economia de recursos pela potencialização do investimento público já realizado em redes de infraestrutura, estrutura viária e de transportes existentes;
- 4- QUOTA AMBIENTAL – incentivos ligados ao aumento da drenagem e cobertura vegetal em níveis compatíveis com as condições geológicas, de impermeabilidade e de efeito de “ilha de calor” do local do empreendimento;
- 5- GARANTIA DO DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO – através das decisões de projeto baseadas no atendimento às normas de desempenho por ensaios e análises dos sistemas, elementos e componentes da edificação.
- 6- RESPEITO AO ENTORNO TOMBADO PELO PATRIMÔNIO MUNICIPAL – proposta de transparência na implantação e volumetria dos elementos construídos com a finalidade de manter a paisagem do bairro.



TÉRMINICO **PISO LAZER**
 REDUÇÃO DA CARGA TÉRMICA – piso elevado externo sombreando laje combinado com sistema de ajardinamento auto irrigável por capilaridade (TecGarden Remaster)

VISUAL E ESTÉTICO
 CONFORTO NO USO – piso externo sempre seco por drenagem superficial através de piso elevado e drenagem no subpiso ligada a um sistema de alta eficiência (EPAMS)

ACÚSTICO
 REDUÇÃO DE RESÍDUO – sistema de drenagem de alta eficiência (EPAMS)
 ESTÉTICA DA BORDA DA LAJE - sistema de drenagem de alta eficiência (EPAMS)

AMBIENTES SAUDÁVEIS
 REDUÇÃO DO CONSUMO DE ÁGUA POTÁVEL – sistema de aproveitamento das águas pluviais das áreas sob piso elevado para fins não potáveis
 ISOLAMENTO ACÚSTICO - contrapiso sobre manta isolante (OPTIMA PISO ISOVER)

MODULAR **APARTAMENTOS**
 PISO ELEVADO - sistema de piso elevado modulado para maior isolamento acústico e flexibilidade de adaptação de layout e usos (REMASTER)

ACÚSTICO
 MANUTENÇÃO E ADAPTAÇÃO FACILITADAS – paredes sistema drywall
 REDUÇÃO DO RESÍDUO – paredes sistema drywall

ACÚSTICO **PAREDES INTERNAS ENTRE APARTAMENTOS E ENTRE LOJAS**
 ISOLAMENTO ACÚSTICO ENTRE UNIDADES VIZINHAS E ENTRE UNIDADES E ÁREAS COMUNS – parede de bloco de concreto de 19cm de espessura revestida de ambos os lados com gesso (PLACOPLAST PLACO)

ACÚSTICO **LAJE DOS APARTAMENTOS**
 ISOLAMENTO ACÚSTICO ENTRE UNIDADES SOBREPOSTAS – contrapiso sobre manta isolante (OPTIMA PISO ISOVER)

AMBIENTES SAUDÁVEIS **PAREDES EXTERNAS**
 REDUÇÃO DE RESÍDUO – revestimento externo com camada única (MONOCAPA QUARTZOLIT)
 REDUÇÃO DA CARGA TÉRMICA – revestimento externo em cor clara (MONOCAPA QUARTZOLIT) sobre bloco de concreto de 19cm de espessura com revestimento interno em argamassa de gesso com camada única (PLACOPLAST PLACO)

TÉRMINICO
 ISOLAMENTO ACÚSTICO – parede de bloco de concreto de 19cm com revestimento externo de argamassa (MONOCAPA QUARTZOLIT) e revestimento interno de gesso (PLACOPLAST PLACO)

AMBIENTES SAUDÁVEIS **DRENAGEM DE ÁREAS EXTERNAS**
 REDUÇÃO DO IMPACTO NA REDE DE DRENAGEM PÚBLICA – sistema de aproveitamento de águas pluviais associado a SUDS (Remaster) com a absorção do excedente no próprio terreno através de tanque modular formado por células de infiltração e drenagem.

AMBIENTES SAUDÁVEIS **ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO**
 REDUÇÃO DO CONSUMO DE ENERGIA NÃO RENOVÁVEL – instalação de sistema de iluminação com sensores de presença

MODULAR **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS**
 MANUTENÇÃO E ADAPTAÇÃO FACILITADAS – shafts com fechamento em drywall (DRYWALL PLACO)

ACÚSTICO
 ISOLAMENTO ACÚSTICO – painéis de gesso com desempenho acústico nos shafts hidráulicos (PLACO PHONIC)
 REDUÇÃO DE CONSUMO DE ÁGUA POTÁVEL – louças com maior eficiência e metais sanitários com redutores de vazão
 REDUÇÃO DE CONSUMO DE ENERGIA NÃO RENOVÁVEL – dimerização e sensores foto-sensíveis para as luminárias de serviço

TÉRMINICO **COBERTURA**
 REDUÇÃO DE RESÍDUO – impermeabilização sem proteção mecânica (MANTA LÍQUIDA BRANCA QUARTZOLIT)
 REDUÇÃO DE CARGA TÉRMICA – impermeabilização sem proteção mecânica (MANTA LÍQUIDA BRANCA QUARTZOLIT)
 REDUÇÃO DE CONSUMO DE ENERGIA NÃO RENOVÁVEL – instalação de sistema de aquecimento solar.

MODULAR **VARANDAS DO RESIDENCIAL**
 REDUÇÃO DO CONSUMO DE ÁGUA POTÁVEL – sistema de aproveitamento das águas pluviais da cobertura para irrigação das jardineiras - sistema de aspersão ligada a central automatizada, garantindo a manutenção dos jardins mesmo quando o imóvel estiver desocupado.
 MANUTENÇÃO FACILITADA – jardineiras formadas por elementos modulares já plantados
 DURABILIDADE – forro de gesso resistente à umidade (GLASSROC H PLACO)
 CONFORTO LUMÍNICO, VISUAL E ESTÉTICO - guarda corpo de elementos tubulares associado ao sistema de irrigação central, proporcionando maior visibilidade para o exterior e maior aproveitamento da luz natural sem ofuscamento (PAM)

TÉRMINICO **ESQUADRIAS DO RESIDENCIAL**
 BLOQUEIO DOS RAIOS UV, REDUÇÃO DA ENTRADA DE CALOR EM 30% - vidro incolor neutro 4 a 6mm (HABITAT CEBRACE)
 REDUÇÃO DA CARGA TÉRMICA POR SOMBREAMENTO – varandas com vegetação na borda

ACÚSTICO
 ISOLAMENTO ACÚSTICO – esquadrias com contramarco e dupla linha de vedação entre marco e folha

VISUAL E ESTÉTICO
 CONFORTO LUMÍNICO E ESTÉTICO – grandes aberturas para varandas eliminando ofuscamento e ampliando visualmente o espaço interno

TÉRMINICO **VIA DE FRUIÇÃO PÚBLICA**
 REDUÇÃO DA CARGA TÉRMICA - piso elevado externo sombreando a laje combinado com sistema de ajardinamento auto irrigável por capilaridade (TECGARDEN - REMASTER)

ACÚSTICO
 CONFORTO NO USO – piso externo sempre seco por drenagem superficial através de piso elevado e drenagem no subpiso ligada a um sistema de alta eficiência (EPAMS)

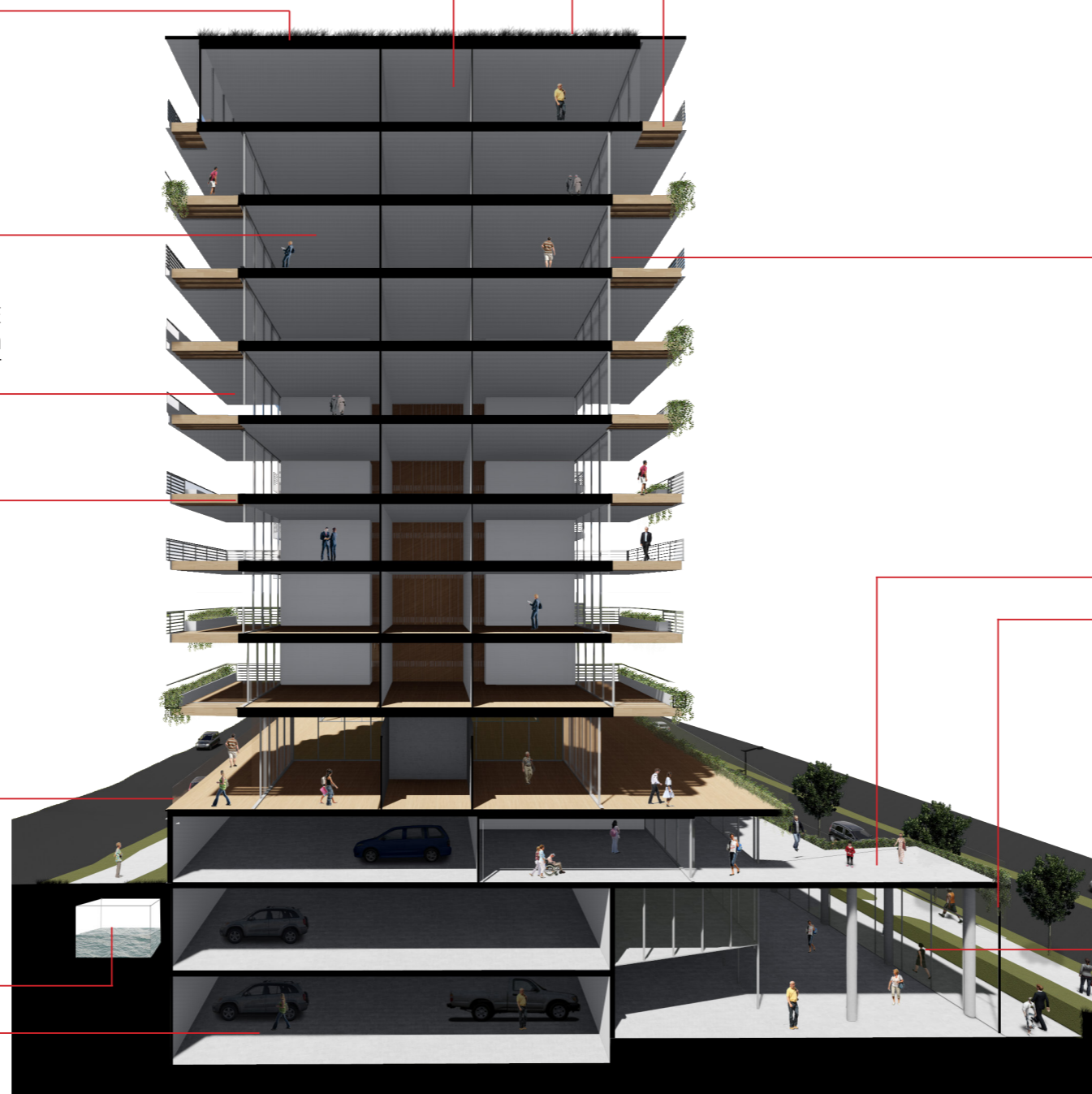
AMBIENTES SAUDÁVEIS
 ABSORÇÃO ACÚSTICA – forro de gesso perfurado com lã de vidro (RIGITONE PLACO E LÃ DE VIDRO ISOVER)
 REDUÇÃO DE CONSUMO DE ENERGIA NÃO RENOVÁVEL – instalação de luminárias alimentadas por células fotovoltaicas

TÉRMINICO **ESQUADRIAS DAS LOJAS E MUSEU**
 BLOQUEIO DE RAIOS UV, REDUÇÃO DA ENTRADA DE CALOR SEM DISTORÇÃO DE CORES – vidro insulado incolor neutro laminado ou temperado (CEBRACE)

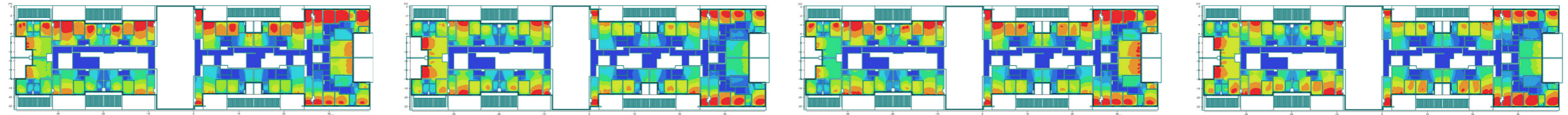
ACÚSTICO
 ISOLAMENTO ACÚSTICO – esquadrias com contramarco e dupla linha de vedação entre marco e folha

TÉRMINICO **LOJAS**
 CONFORTO TÉRMICO E VISUAL – sombreamento com arborização reduzindo a incidência direta dos raios solares e evitando o efeito espelho nas vitrines

ACÚSTICO **ANFITEATRO**
 ISOLAMENTO ACÚSTICO – painéis de fechamento de vidro incolor neutro laminado com 2m de altura (COOL LITE CEBRACE), formando ambiente acolhedor e ao mesmo tempo transparente para a vista.



Mapa de luminância natural no pavimento tipo residencial

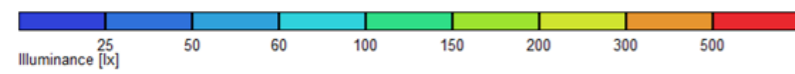


OUTONO 9:30h

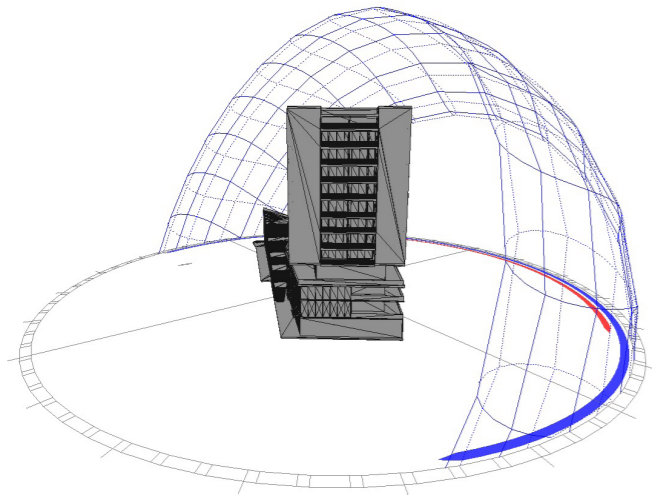
OUTONO 15:30h

PRIMAVERA 9:30h

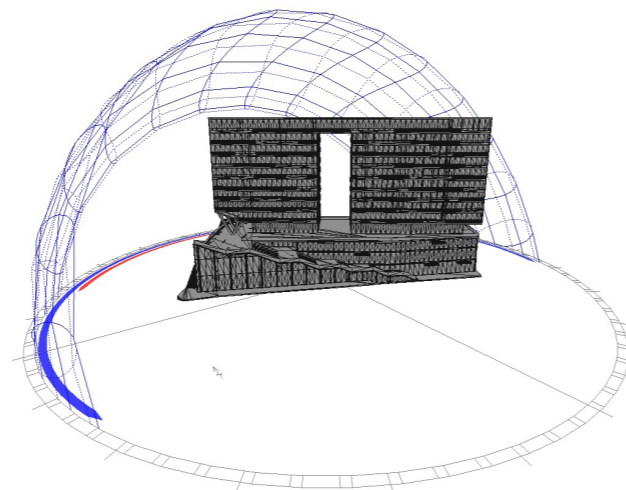
PRIMAVERA 15:30h



Percurso solar



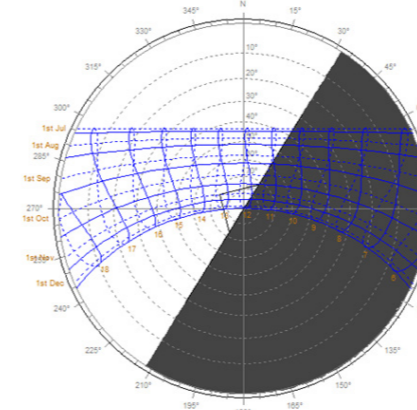
fachada rua Beatriz Galvão



fachada rua Heitor Penteado

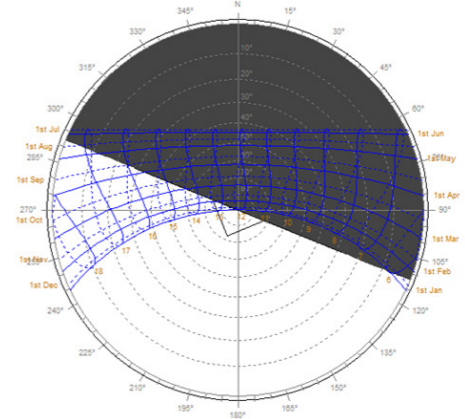
Insolação nas fachadas

Stereographic Diagram
Location: -23.5°, -46.7°
Obj 10 Orientation: -58.1°, 0.0°



fachada noroeste

Stereographic Diagram
Location: -23.5°, -46.7°
Obj 61 Orientation: -157.9°, 0.0°



fachada sudoeste



piso elevado REMASTER

manta acústica OPTIMA
PISO ISOVER

vidro incolor 6mm
HABITAT CEBRACE



vegetação para
conforto visual
e redução da
carga térmica

jardineiras:
elementos
modulares

guarda corpo:
elementos
tubulares
associados
ao sistema de
irrigação (PAM)

A implantação do edifício condicionada em parte à dimensão e formato do terreno, em parte ao aproveitamento máximo das visuais que o tornaram Mirante, resultou em faces sempre insoladas: Nordeste, Noroeste, Sudeste e Sudoeste em graus e por perção térmica ao verão e equinócio com elementos sombreadores que são as varandas colocadas em todas as faces. As varandas, além do efeito de conforto térmico, propiciam também o conforto visual, eliminando o excesso de luz e o ofuscamento decorrente. Em contrapartida, a proporção entre a profundidade destas varandas e a dimensão das aberturas garantiu a iluminação natural em níveis adequadas ao conforto, não exigindo complementação com iluminação artificial fora dos horários e dias habituais.

Os ventos mais frequentes em São Paulo são os com orientação sudeste, proporcionando ventilação a partir da esquina da Rua Beatriz Galvão com a Ru Heitor Penteado, que é o ponto de cota mais baixa, o que favorece a via de fruição pública, trazendo conforto para as pessoas que usufruirão destes espaços.