



Predinho da Fradique

Projeto: 2021-2023
Construção: 2023-2025
Área do terreno: 500 m²
Área construída: 1195 m²

Corte Transversal
1:125

O projeto se insere numa iniciativa de resgate tipológico dos "predinhos" — modelos habitacionais anteriores à década de 1970 —, reavaliando seus valores de escala e convivio em contraposição às lógicas de mercado focadas na rentabilidade máxima.

O fato de o terreno estar localizado em ZPR (Zona Predominantemente Residencial) e ter dimensões reduzidas (10x50) não constrangeu os promotores, e a incorporação foi viabilizada com apenas seis unidades. O projeto demonstra que estruturas de três a quatro pavimentos podem alcançar densidades eficientes sem abdicar de uma relação mais qualificada com o tecido urbano.

O partido nasceu da leitura topográfica: um desnível de aproximadamente seis metros entre os limites do terreno. Essa condição orientou a implantação de dois blocos distintos: um bloco anterior, junto à rua, com dois pavimentos residenciais sobre um térreo permeável (acessos e uso comercial), e outro bloco posterior, com quatro pavimentos sobre um térreo técnico destinado a estacionamento de carros e bicicletas.

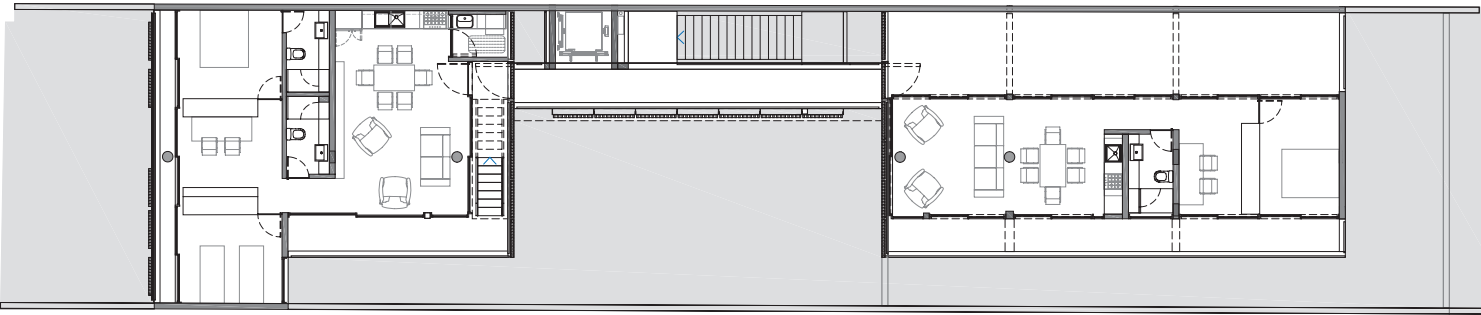
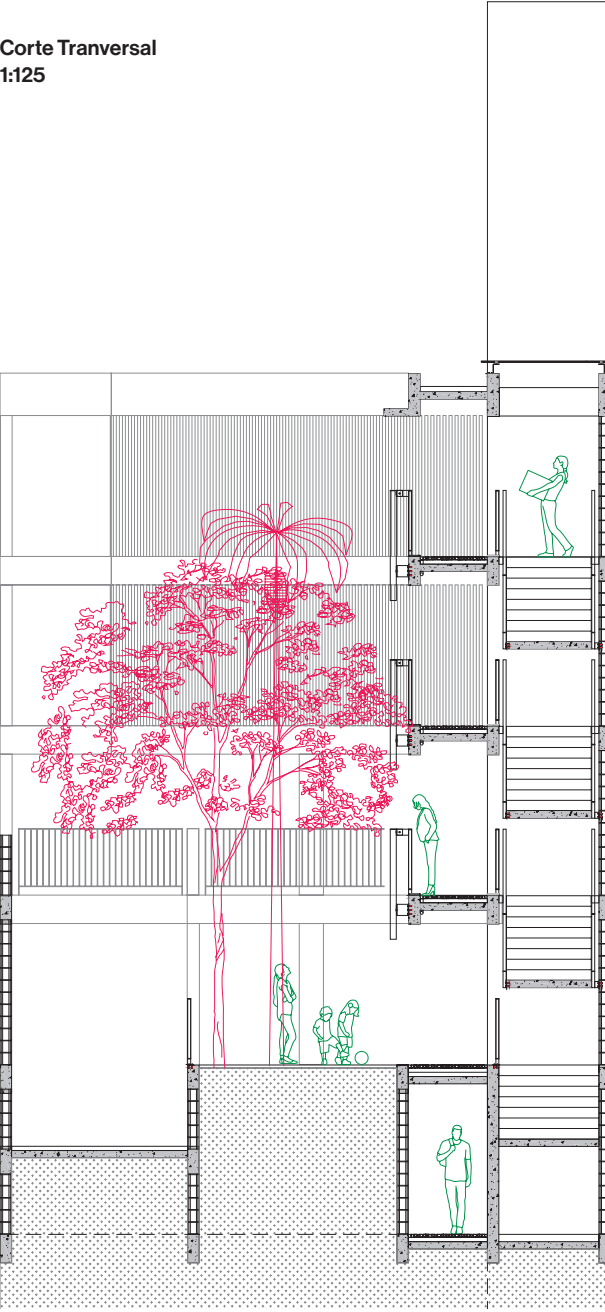
Articulando os dois blocos, os dispositivos de circulação vertical conformam uma varanda comum que se abre para o pátio interno e para vistas mais alongadas, afastando suavemente os blocos para garantir privacidade às unidades e estabelecendo uma relação visual mediada por quebra-sóis de madeira, que filtram a luz e os olhares.

As seis unidades possuem plantas exclusivas, configurando um conjunto de casas únicas que favorecem a diversidade de moradores e potencializam a formação de uma vizinhança diversa, mas coesa pela sua dimensão. Todas as unidades são dotadas de varandas perimetrais que ampliam os espaços habitáveis e criam percursos visuais bidirecionais — em direção à cidade e ao pátio interno. A adoção de caixilhos piso-teto maximiza a superfície de iluminação natural e ventilação.

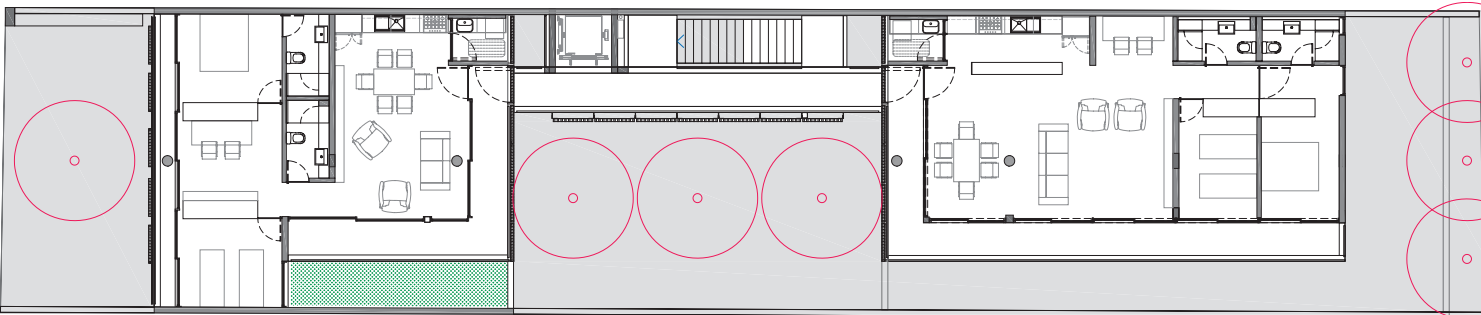
A exiguidade do terreno demandou um canteiro de obras rigorosamente organizado. A estrutura moldada in loco foi executada em etapas, após serviços preliminares de contenção e estabilização do terreno. A estratégia de fechamentos privilegiou caixilhos e quebra-sóis, reduzindo o uso de alvenarias convencionais. Essa leveza permitiu que a estrutura de concreto, quando iluminada, transbordasse luz para a vizinhança, enfeitando o bairro e tornando-se um elemento de diálogo noturno com a cidade.

Para coroar essas pequenas doses de gentileza, o recuo frontal foi transformado numa praça aberta, onde um mural em mosaico baseado em obra de Candido Portinari é oferecido como gesto de gentileza urbana e integração entre arte e arquitetura.

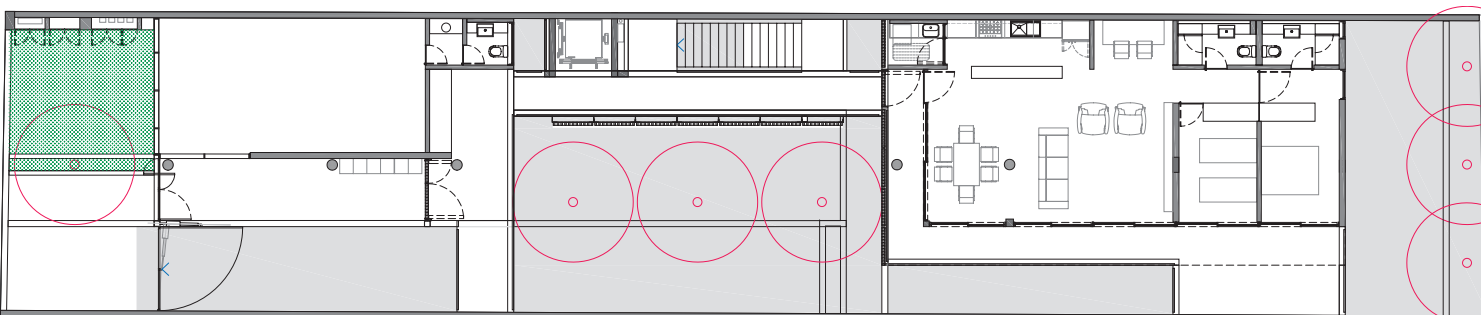
O predinho da Fradique pode ser considerado um projeto manifesto: evidência, com sensibilidade e atenção, como a arquitetura pode resignificar modelos negligenciados para qualificar a vida urbana.



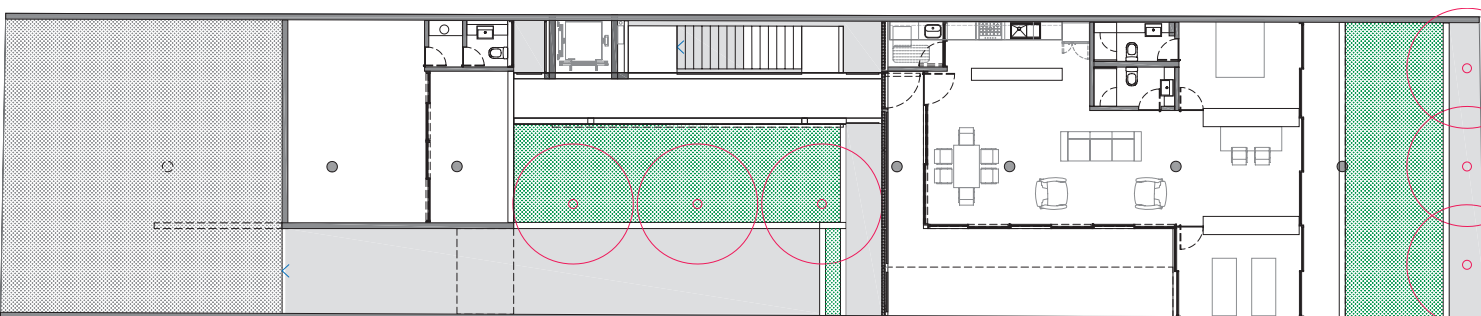
Planta Nível 783.90 | Segundo Pavimento
1:250



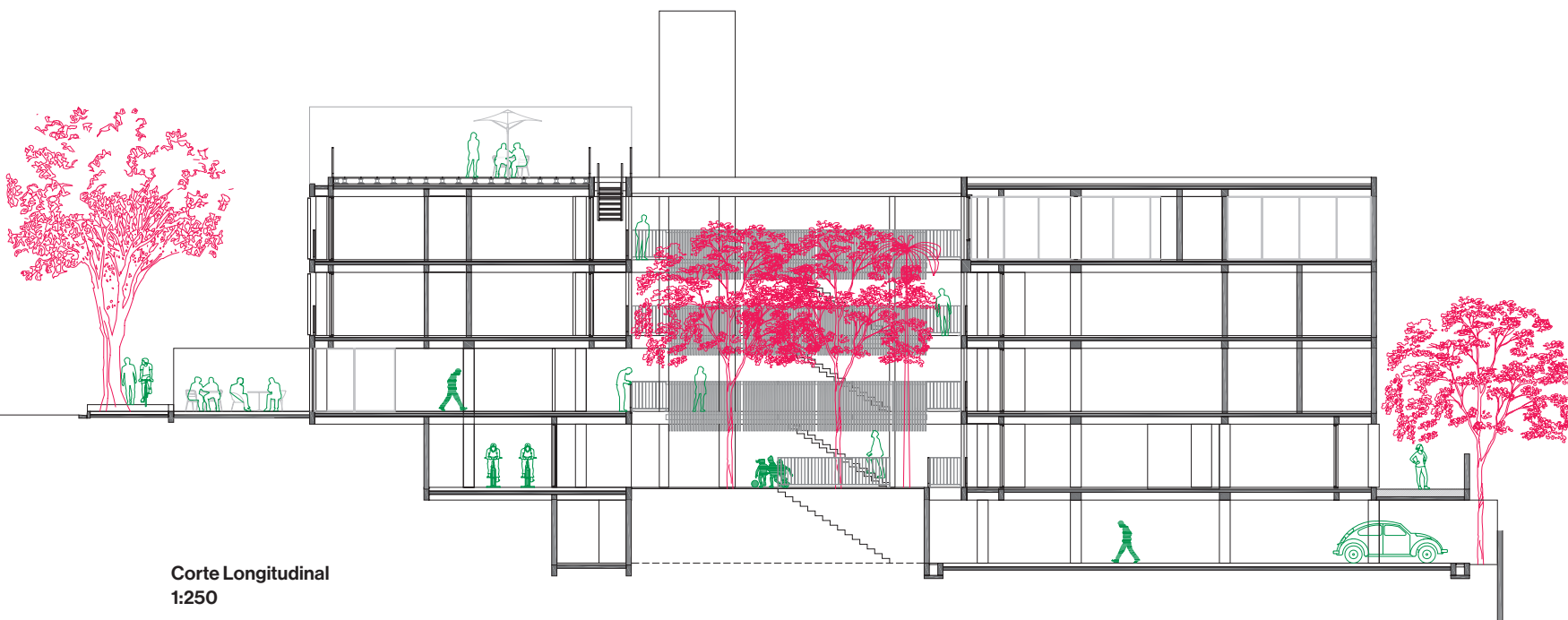
Planta Nível 781.10 | Primeiro Pavimento
1:250



Planta Nível 778.30 | Pavimento Térreo
1:250



Planta Nível 775.50 | Pavimento Térreo Inferior
1:250



Corte Longitudinal
1:250