Mariana Reis Pinho

Proposta de Intervenção no Edifício Villa, em Guimarães:
Galeria Comercial, Terraços, Cidade e Habitação

UMinho | 2026

Universidade do Minho
Escola de Arquitetura, Arte e Design

Mariana Reis Pinho

Proposta de Intervenção no Edifício Villa, em Guimarães:
Galeria Comercial, Terraços, Cidade e Habitação

julho de 2026

Universidade do Minho
Escola de Arquitetura, Arte e Design

Mariana Reis Pinho

Proposta de Intervenção no Edifício Villa, em Guimarães:
Galeria Comercial, Terraços, Cidade e Habitação

Dissertação de Mestrado
Mestrado em Arquitetura
Cultura Arquitetónica

Trabalho efetuado sob a orientação do
Professor Doutor Nuno Sampaio

julho de 2026

Direitos de Autor e Condições de Utilização do Trabalho por Terceiros.

Este é um trabalho académico que pode ser utilizado por terceiros desde que respeitadas as regras e boas práticas internacionalmente aceites, no que concerne aos direitos de autor e direitos conexos.
Assim, o presente trabalho pode ser utilizado nos termos previstos na licença abaixo indicada.
Caso o utilizador necessite de permissão para poder fazer um uso do trabalho em condições não previstas no licenciamento indicado, deverá contactar o autor, através do RepositóriUM da Universidade do Minho.



Atribuição-NãoComercial-SemDerivações
CC BY-NC-ND

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/

Declaração de Integridade.

Declaro ter atuado com integridade na elaboração do presente trabalho académico e confirmo que não recorri à prática de plágio
nem a qualquer forma de utilização indevida ou falsificação de informações ou resultados em nenhuma das etapas conducente à sua elaboração.
Mais declaro que conheço e que respeitei o Código de Conduta Ética da Universidade do Minho.

Declaração de Uso de Ferramentas de Inteligência Artificial (IA).

Declaro ter atuado com integridade na elaboração do presente trabalho académico e confirmo que não recorri a qualquer forma de utilização indevida de ferramentas de Inteligência Artificial (IA), nem à falsificação ou omissão de informações, fontes, dados, resultados ou processos em nenhuma das etapas conducentes à sua elaboração.
Declaro ainda que qualquer utilização de ferramentas de IA foi feita de forma transparente e responsável, encontrando-se devidamente assinalada/descrita no trabalho, e que procedi à verificação crítica da exatidão do conteúdo produzido com o seu apoio, assumindo integralmente a responsabilidade pelo que submeto.
Mais declaro que conheço e que respeitei o Código de Conduta Ética da Universidade do Minho, bem como as normas aplicáveis de integridade académica e de proteção de dados.

Universidade do Minho, 30 de abril de 2026

Agradecimentos.

Ao professor Nuno, pelo compromisso, preocupação e determinação constante, com quem comecei e agora encerro este capítulo da minha vida;

Ao professor Filipe, pela confiança transmitida e motivação no enquadramento deste trabalho académico;

Ao Sr. Maia, à Ana Paços e aos demais habitantes e comerciantes do Villa, por todo o conhecimento, boa disposição e prontidade durante toda a investigação;

À minha família, pela presença incondicional, pela oportunidade proporcionada e incentivo ao longo de todo o meu percurso;

Às minhas amigas da vida;

À Bia, à Célia, ao João, à Luana, à Maggie, ao Rodas e à Rita;

E ao meu Edu, por tudo.

Obrigada.

Resumo.

Construído num período de expansão urbana em Guimarães, o Conjunto Habitacional e Comercial *Villa* representa hoje um modelo de urbanismo obsoleto: uma galeria comercial decadente e uma estrutura urbana fragmentada e desarticulada da vida na Avenida D. João IV, fechando-se sobre si mesma e limitando a permeabilidade com o tecido envolvente.

A observação do lugar e dos seus fluxos, articulada com a voz da comunidade, permitiu identificar temas transversais, como a carência de vegetação e espaços de lazer, a negligência da galeria comercial e a ausência de soluções habitacionais acessíveis.

Com base nesta leitura e no reconhecimento das qualidades estruturais do edifício, propõe-se uma intervenção centrada na reativação de dois planos críticos: a galeria comercial e a sua cobertura. A intervenção assenta na introdução de um parque comunitário e, em paralelo, na reprogramação da galeria comercial, reforçando relações de transparência e permeabilidade com a cidade.

A intervenção procura, assim, devolver ao edifício a sua relevância urbana e social, promovendo um modelo habitacional e comunitário alternativo, no qual a regeneração do existente se constrói através do diálogo entre arquitetura, memória e futuro.

Palavras-Chave:

Cidade; Comunidade; Galeria Comercial; Identidade; Regeneração Urbana.

Abstract.

Built during a period of urban expansion in Guimarães, the *Villa* Complex today represents an obsolete model of urbanism: a decaying commercial gallery and a fragmented urban structure, disconnected from the surrounding urban fabric.

Observation of the site and its flows, combined with the voice of the community, made it possible to identify cross-cutting issues such as the lack of vegetation and leisure spaces, the neglect of the commercial gallery, and the absence of affordable housing solutions.

Based on this reading and on the recognition of the building's structural qualities, an intervention is proposed focusing on the reactivation of two critical planes: the shopping center and its rooftop. The proposal is grounded in the introduction of a community park and, in parallel, the reprogramming of the commercial gallery, strengthening relationships of transparency and permeability with the city.

The intervention thus seeks to restore the building's urban and social relevance, promoting an alternative housing and community model in which the regeneration of the existing structure is constructed through dialogue between architecture, memory, and the future.

Keywords:

City; Community; Commercial Gallery; Identity; Urban Regeneration.

Índice

INTRODUÇÃO

I. Enquadramento do tema 17
II. Objetivos 18
III. Metodologia 18
IV. Estrutura 19

01. Contexto Urbano

01.1. Guimarães: Evolução Urbana e Cidade Moderna 21
01.2. Da Avenida Velha à Avenida D. João IV 29

02. Análise e Diagnóstico do Caso de Estudo

02.1. O Edifício Villa: Identidade e Enquadramento 37
02.2. Implantação 41
02.3. Volumetria e Evolução Morfológica 42
02.4. O programa e a distribuição funcional 44
02.5. Estrutura, Sistema Construtivo e Materiais 48
02.6. Usos, Apropriações e Práticas do Habitar 50

03. Proposta de Intervenção no Edifício Villa

03.1. Príncipios do Projeto de Intervenção 52
03.2. Intervenção na Galeria Comercial 56
03.3. Intervenção nos Terraços 60

CONCLUSÃO 71

Índice de Figuras

Figura 1 - Fotografia de Anúncios "Vende-se" e "Aluga-se" no Villa, 2026.

Figura 2 - Fotografia Aérea da Cidade de Guimarães. (Arquivo Municipal Alfredo Pimenta - José Moreira, 1980). Archeevo.

Figura 3 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. X.

Figura 4 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XV.

Figura 5 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XVIII.

Figura 6 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XIX.

Figura 7 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XX.

Figura 8 - Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XXI.

Figura 9 - Banda Desenhada Semanal. O Povo de Guimarães, 1983. (Jornal O Povo de Guimarães, Edição n.º 261, 1983). Archeevo.

Figura 10 - Planta Aerofotogramétrica de Guimarães - Quadrícula 4D. (AMAP, 1942). Archeevo.

Figura 11 - Fotografia da Avenida Dom João IV, finais do século XIX. (AMAP - José Moreira, 1960-1970). Archeevo.

Figura 12 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70. (AMAP - José Moreira, 1960-1970). Archeevo.

Figura 13 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70. (AMAP - José Moreira, 1960-1970). Archeevo.

Figura 14 - "Perfil do Arranjo Futuro da Avenida Dom João IV". (Jornal O Povo de Guimarães, Edição n.º 97, 1979). Archeevo.

Figura 15 - Abate das Tílias da Avenida Dom João IV, 1979. (AMAP - José Moreira, 1970-1980). Archeevo.Figura 16 - Abate das Tílias da Avenida Dom João IV, 1979. (AAMAP - José Moreira, 1970-1980). Archeevo.

Figura 17 - Abate das Tílias da Avenida Dom João IV, 1979. (AMAP - José Moreira, 1970-1980). Archeevo.

Figura 18 - Abate das Tílias da Avenida Dom João IV, 1979. (AMAP - José Moreira, 1970-1980). Archeevo.

Figura 19 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70. (AAMAP - José Moreira, 1960-1970). Archeevo.

Figura 20 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 2026.

Figura 21 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 2026.

Figura 22 - Fotografia da Avenida Dom João IV, 2026.

Figura 23 - Fotografia de Espaço Comercial Desocupado e Aviso de Encerramento, 2026.

Figura 24 - Página do Jornal com Anúncios de Comércios no Villa, 1981. (Jornal o Povo de Guimarães, Edição n.º 262, 1983). Archeevo.

Figura 25 - Fotografias do Villa ao longo do trabalho de campo, 2025.

Figura 26 - Planta de Implantação do Edifício Villa.

Figura 27 - Esquema Axonométrico da Evolução Morfológica.

Figura 28 - Fotografia da Construção do Villa. (AMAP, 1982). Cota: 6-9-4-4-3, Pág. 5.

Figura 29 - Fotografia da Construção do Villa. (AMAP, 1982). Cota: 6-9-4-4-3, Pág. 4.

Figura 30 - Fotografia da Construção do Villa. (Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, 1982). Cota: 6-9-4-4-3, Pág. 5.

Figura 31 - Esquema Axonométrico da Organização Funcional do Villa.

Figura 32 - Planta do Piso -1 - Garagens.

Figura 33 - Planta do Piso 0 - Galeria Comercial.

Figura 34 - Planta do Piso 1 - Terraços.

Figura 35 - Plantas de Organização Funcional dos Pisos Habitacionais.

Figura 36 - Planta Estrutural do Villa.

Figura 37 - Fotografias dos anexos informais. Vista 1.º andar, 2025.

Figura 38 - Fotografias dos anexos informais. Vista 7.º andar, 2025.

Figura 39 - Ilustração do Projeto de Intervenção. João Alves.

Figura 40 - Parte do Processo de Desenvolvimento do Projeto.

Figura 41 - Planta Piso 0 - Galeria Comercial. Escala 1:1000.

Figura 42 - Corte AA'. Escala 1:1000.

Figura 43 - Corte DD'. Escala 1:1000.

Figura 44 - Corte EE'. Escala 1:1000.

Figura 45 - Corte FF'. Escala 1:1000.

Figura 46 - Planta Piso 0 - Tipologia T0. Escala 1:100.

Figura 47 - Axonometria do Projeto de Intervenção.

Figura 48 - Planta do Piso 2 - Terraços. Escala 1:1000.

Figura 49 - Planta do Piso 1 - Terraços. Escala 1:1000.

Figura 50 - Alçado do Villa. Escala 1:1000.

Figura 51 - Corte BB'. Escala 1:1000.

Figura 52 - Corte CC'. Escala 1:1000.

Figura 53 - Corte GG'. Escala 1:1000.

Figura 54 - Corte HH'. Escala 1:1000.

Figura 55 - Planta do Piso 2 - Tipologia T1 e T2. Escala 1:100.

Figura 56 - Planta do Piso 1 - Tipologia T1 e T2. Escala 1:100.

Figura 57 - Isometria Tipologia T2.

Figura 58 - Isometria Tipologia T1.

Figura 59 - Pormenores Construtivos. Escala 1:20.

Figura 60 - Ilustração do Projeto de Intervenção nos Terraços.

Figura 61 - Ilustração do Projeto de Intervenção nos Terraços.

Nota [1] : Todas as figuras sem identificação são de autoria própria.

Nota [2] : Consultar o Volume de Desenhos.



Fig. 1. Anúncios "Vende-se" e "Aluga-se", 2026.

INTRODUÇÃO.

A importância de um património edificado não surge apenas na singularidade da sua conceção arquitetónica, mas estende-se às memórias e transformações sociais que nele se acumulam ao longo do tempo. Para além das características formais e construtivas que o integram no panorama da arquitetura moderna vimaranense, o Edifício *Villa* destaca-se pela relação contínua com a comunidade que habita desde a sua origem a sua galeria comercial, elemento que lhe confere identidade e valor simbólico. A reflexão sobre as circunstâncias que o conduziram à sua atual condição de semiabandono justifica, assim, a escolha deste edifício como caso de estudo representativo das transformações urbanas e sociais de Guimarães nas últimas décadas.

Neste sentido, o *Villa* é analisado não apenas como objeto arquitetónico, mas também como objeto urbano e social, assumindo-se como símbolo de uma época e das suas contradições. A sua importância reside na capacidade de testemunhar um período de transição dos modos de habitar, de produzir a cidade e de articular habitação, comércio e espaço coletivo.

I. Enquadramento do tema

Construído num contexto marcado pela expansão do perímetro urbano, este edifício surge como expressão de um modelo cujas origens são possíveis situar no funcionalismo, conciliando habitação, comércio e outros serviços num único volume edificado. À data da sua construção, esta solução urbana assumiu um carácter inovador no contexto da cidade de Guimarães. Ainda assim, com a passagem do tempo, o edifício evidenciou um conjunto de limitações estruturais e conceptuais, que associados à transformação socioeconómica e à emergência de novas centralidades urbanas, conduziram à fragmentação da funcionalidade primitiva e ao abandono progressivo da sua relação de usufruto com a cidade.

Deste modo, o Edifício *Villa* deixa de ser entendido como um objeto isolado, passando a ser analisado como um reflexo das estratégias de densificação urbana e dos modelos habitacionais implementados no final do século XX.

II. Objetivos

Partindo da análise e compreensão crítica dos processos sociais, económicos e políticos que moldaram a transformação da cidade até à atualidade, esta investigação tem como principal objetivo o desenvolvimento de um projeto de intervenção, capaz de recuperar o seu papel enquanto estrutura habitacional e centro urbano.

O objetivo foca-se não apenas da revitalização do espaço comercial como também da introdução de novas possibilidades de habitar, devolvendo ao *Villa* a vitalidade que tem vindo a perder. Pretende-se, deste modo, fortalecer as práticas quotidianas, a permanência no espaço e a interação social no interior do edifício, através do aproveitamento dos espaços subaproveitados, particularmente os espaços comerciais devolutos e os amplos terraços existentes na sua cobertura.

A proposta desenvolve-se, assim, a partir observação e reconhecimento das potencialidades do *Villa* e da necessidade de reconfigurar a estrutura funcional da galeira comercial, aproximando-o novamente do núcleo urbano e das pessoas que o habitam. O projeto procura dar uma nova vida ao conjunto habitacional e comercial, propondo a transformação dos terraços numa área de uso coletivo, de modo a promover uma melhor integração entre os usos da cidade e do edifício. Nomeadamente através de uma nova articulação das funções "habitar", "lazer", "comércio" e "percurso urbano" com o intuito de incentivar o prolongamento da cidade para o interior do espaço edificado.

III. Metodologia

A metodologia adotada segue uma abordagem estruturada e orientada, articulando investigação e análise histórica, urbana, arquitetónica e social. O cruzamento de fontes relativas ao contexto urbano e à análise morfológica é complementado pela consulta de legislações contemporâneas, processos de licenciamento e documentos presentes no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta e na Câmara Municipal de Guimarães.

Paralelamente, o trabalho de campo e os testemunhos dos condóminos permite compreender o Edifício *Villa* como um todo. Esta leitura é aprofundada através da análise das formas de apropriação e uso quotidiano dos espaços comuns, evidenciando os processos informais que foram redefinindo o modo de habitar o conjunto ao longo do tempo.

A investigação contempla ainda a análise dos valores espaciais emergentes da configuração arquitetónica do edifício, abordando as relações entre forma e função, a proporção entre espaços públicos e privados e a permeabilidade entre o piso térreo e os níveis superiores. Esta leitura crítica permite identificar as tensões funcionais do conjunto e questionar de que modo a arquitetura pode promover ou inibir a vitalidade urbana, servindo de base à formulação da proposta.

IV. Estrutura

Este processo de investigação constitui uma tentativa de restituir significado a um edifício que, embora não monumental, se afirma como testemunho de um momento de transição na arquitetura vimarense. Propõe-se uma moldura interpretativa que articula passado, presente e futuro, com o objetivo de valorizar o Edifício *Villa* como elemento-chave para refletir sobre novos paradigmas do habitar coletivo e compreender os seus valores espaciais e simbólicos. Além disso, procura-se questionar de que modo este tipo de edifício participa na construção da identidade urbana de Guimarães e reafirma o valor da arquitetura enquanto mediadora entre memória e transformação.

Assim sendo, a dissertação encontra-se organizada em três partes principais. O primeiro capítulo centra-se na análise da evolução urbana de Guimarães, contextualizando a avenida onde se insere o caso de estudo. O segundo capítulo dedica-se ao estudo do Edifício *Villa*, explorando-o em múltiplas escalas. Por fim, o terceiro capítulo aborda a proposta de intervenção, evidenciando estratégias para a requalificação da galeria comercial e dos terraços.


Fig. 2. Fotografia Aérea da Cidade de Guimarães, 1980.

01.CONTEXTO URBANO

01.1. Guimarães: Evolução Urbana e Cidade Moderna

Guimarães constitui uma das mais emblemáticas cidades de Portugal, cujo desenvolvimento urbano resultou da articulação entre o cuidado pelo património medieval, a progressiva expansão industrial e a constante modernização do território. Esta acumulação de camadas contribuiu para a consolidação de uma identidade própria, marcada pela coexistência entre permanência e transformação.

A formação da vila estruturou-se em torno de dois núcleos funcionais: o Mosteiro, erguido na área do Largo da Nossa Senhora da Oliveira, por ordem da Condessa Mumadona Dias, e o Castelo, cuja construção decorreu entre os anos 950 e 957, no Monte Latito.[1] Esta dualidade funcional entre a Vila Baixa, de carácter religioso, social e comercial, e a Vila Alta, de natureza defensiva, esteve na base da fixação populacional e da organização morfológica que caracterizou o tecido urbano.[2] A ligação entre estes dois polos, através da Rua de Santa Maria, permitiu a constituição de um núcleo urbano[3], posteriormente delimitado por uma cerca amuralhada que, para além da função defensiva, assumia um papel estruturante na ordenação da vila.[4] À época as habitações, predominantemente em pedra e madeira, apresentavam uma escala reduzida e volumetria irregular, acompanhando a morfologia orgânica das ruas e, por sua vez, agrupavam-se em torno de pátios ou ruas estreitas, refletindo a convivência entre o espaço doméstico, artesanal e comercial, típica dos núcleos urbanos medievais.

Até ao final do século XVIII, o crescimento urbano manteve-se relativamente contido, verificando-se, contudo, um progressivo desenvolvimento extramuros, sobretudo na zona sul, impulsionado pela edificação de casas nobres, igrejas e conventos, assim como pela abertura de novas ruas e praças.[5]

O século XIX foi marcado por um período de grande desenvolvimento

[1] FERRÃO, 2002: p. 6-7; MEIRELES, 2021: p. 21
[2] FERRÃO, 2002: p. 6; MEIRELES, 2021: p. 94 e 47
[3] FERRÃO, 2002: p. 17-18
[4] MEIRELES, 2021: p. 60
[5] MEIRELES, 2021: p. 27-28

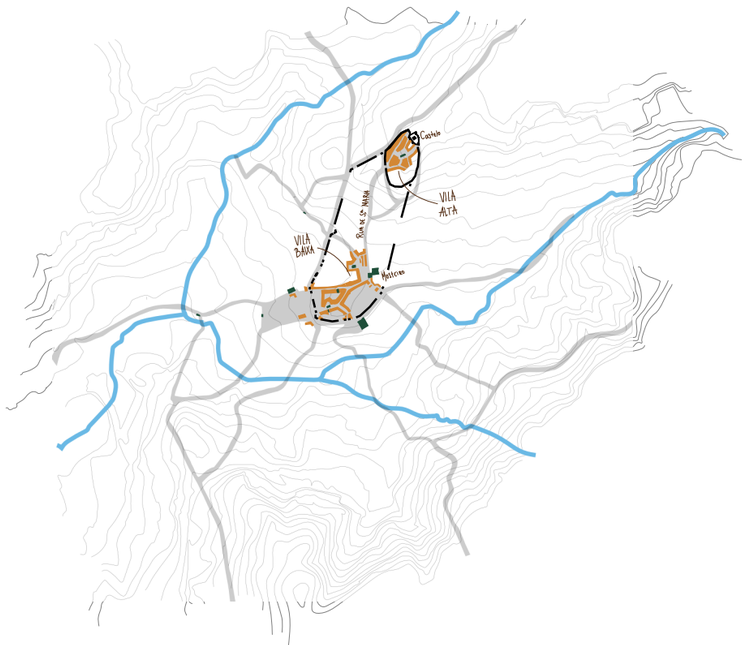


Fig. 3. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. X.

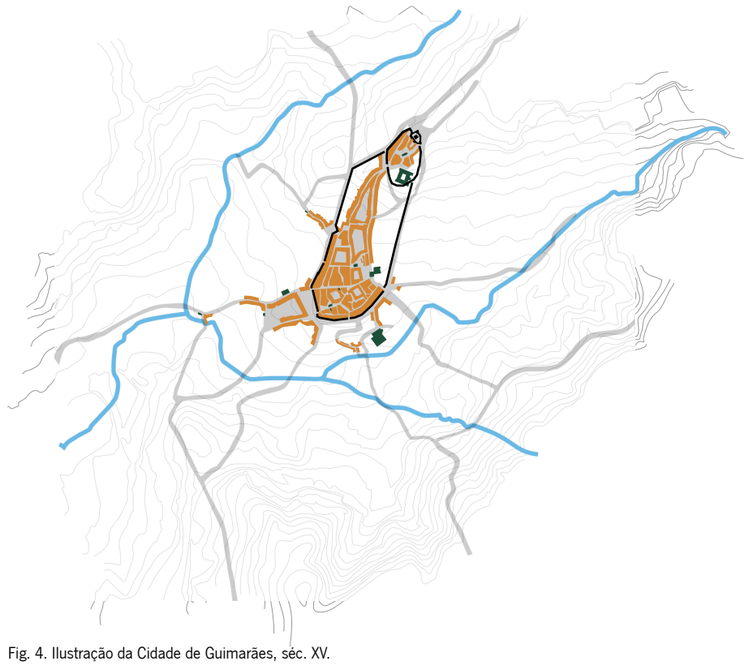


Fig. 4. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XV.

económico, resultante da intensificação do setor industrial. Atividades relacionadas com curtumes, têxteis e cutelarias concentraram-se sobretudo na zona de Couros, beneficiando da proximidade ao rio como recurso produtivo essencial às novas oficinas e manufaturas. Assim, este processo de desenvolvimento industrial originou uma expansão urbana caracterizada pela proximidade entre o espaço doméstico e o de trabalho, materializada em tipologias híbridas que mantiveram uma lógica construtiva semelhante à do núcleo medieval intramuros, uma vez que seguiam uma lógica construtiva irregular, orgânica e adaptada à topografia.[6]

Em 1853, por ordem da Rainha D. Maria II, Guimarães foi elevada à categoria de cidade, afirmando-se como uma "autêntica metrópole regional"[7], pelo que se intensificaram as preocupações com modernização urbana. A elaboração do Plano Geral de Melhoramentos, da autoria do Engenheiro Almeida Ribeiro, em 1867, constituiu um primeiro passo no sentido da planificação e racionalização do traçado urbano, ainda que de forma limitada.[8] O constante desenvolvimento industrial e a consequente necessidade de escoamento da produção fabril impulsionaram novas infraestruturas e transformações urbanas, das quais se destaca a implantação da estação ferroviária, inaugurada em 1884. A introdução do caminho de ferro assumiu um papel determinante no desenvolvimento social, económico e urbano, ao permitir a circulação de pessoas e mercadorias entre Guimarães e outras regiões, o que reforçou a sua integração nas redes nacionais.

A necessidade de articular a estação com o núcleo urbano conduziu à abertura de duas novas artérias retilíneas, a Rua do Comércio e a Rua da Indústria, que introduziram uma rutura clara com a malha medieval irregular. Estas vias, para além de asseguram uma ligação funcional e simbólica entre a estação, o Largo do Toural e o Largo da República do Brasil[9], concentraram, ainda, palacetes e edifícios representativos da burguesia emergente, refletindo um espírito de progresso e de modernidade. A habitação burguesa passou a refletir a

[6] FERRÃO, 2002: p. 46-49
[7] FERRÃO, 2002: p. 132; 140-141
[8] MEIRELES, 2021: p. 44-45
[9] FERRÃO, 2002: p. 132-133; 140-141



Fig. 5. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XVIII.

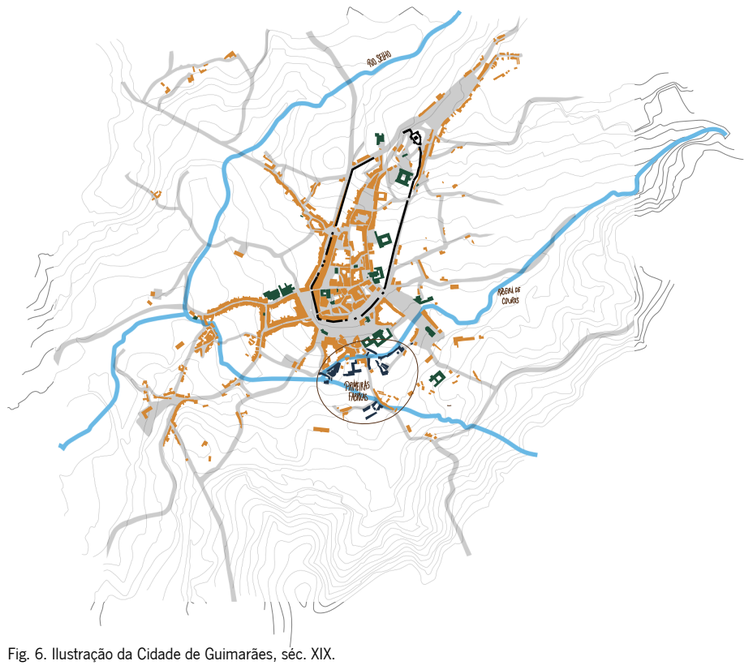


Fig. 6. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XIX.

influência de modelos urbanos europeus e afirmou-se como símbolo de prestígio, dissociando-se progressivamente da lógica produtiva e aproximando-se de uma vivência mais privada e confortável.

No início do século XX, Guimarães foi alvo do Plano Geral de Alargamento da Cidade, do Capitão Luiz de Pina, que concretizou muitas das soluções apresentadas anteriormente e previu o crescimento da cidade. Este plano revelou a transição entre um planeamento conservador, focado na preservação do velho burgo, e uma nova visão moderna de expansão da cidade. Através deste novo paradigma, foi proposta a criação de novas construções multifamiliares, articuladas com a preservação patrimonial, de modo a responder ao crescente aumento populacional e à intensificação industrial. Estas novas tipologias refletiam uma densificação do tecido urbano e uma racionalização do espaço habitacional, que se tornaria um dos princípios orientadores da arquitetura moderna portuguesa nas décadas seguintes. Consequentemente, novas vias e arruamentos foram surgindo, de modo a integrar a cidade numa lógica de mobilidade.[10]

A modernização arquitetónica de Guimarães ao longo do século revelou-se intimamente ligada à atuação de figuras de destaque da arquitetura portuguesa, cuja influência marcou de forma decisiva a identidade arquitetónica da cidade. Entre elas, destacam-se José Marques da Silva, David Moreira da Silva[11] e, posteriormente, Fernando Távora, pela introdução de novas tipologias habitacionais e pela consolidação de uma arquitetura moderna e funcional, assente na consolidação entre herança construtiva e linguagem contemporânea. Estas experiências contribuíram para a redefinição do modo de habitar, substituindo gradualmente as tradicionais casas burguesas unifamiliares por soluções capazes de responder à densificação populacional. Os edifícios habitacionais começam a explorar uma linguagem arquitetónica mais livre, marcada por volumes geométricos simples, uso do betão armado e integração de espaços comuns e terraços, traduzindo as preocupações

[10] FERRÃO, 2002: p. 145; MEIRELES, 2021: p. 203-205
[11] FERRÃO, 2002: p. 176-177; MEIRELES, 2021: p. 261-264

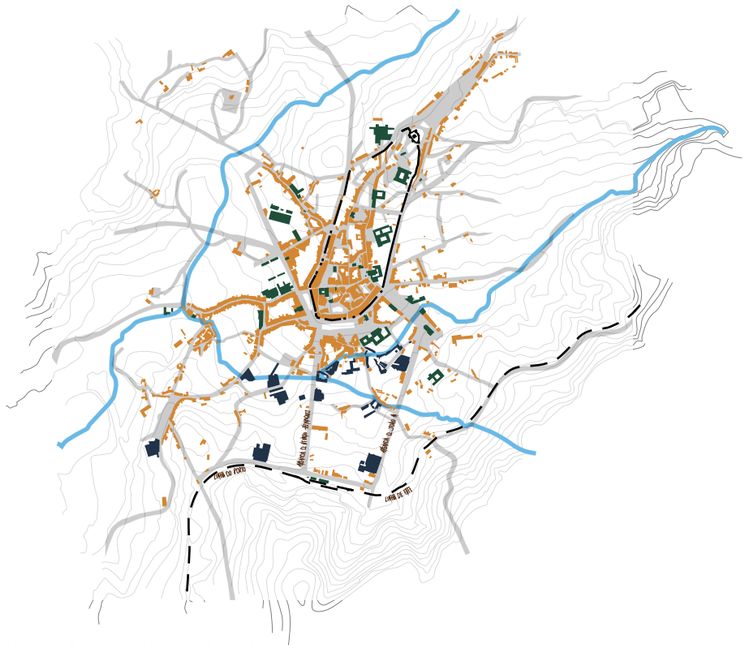


Fig. 7. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XX.

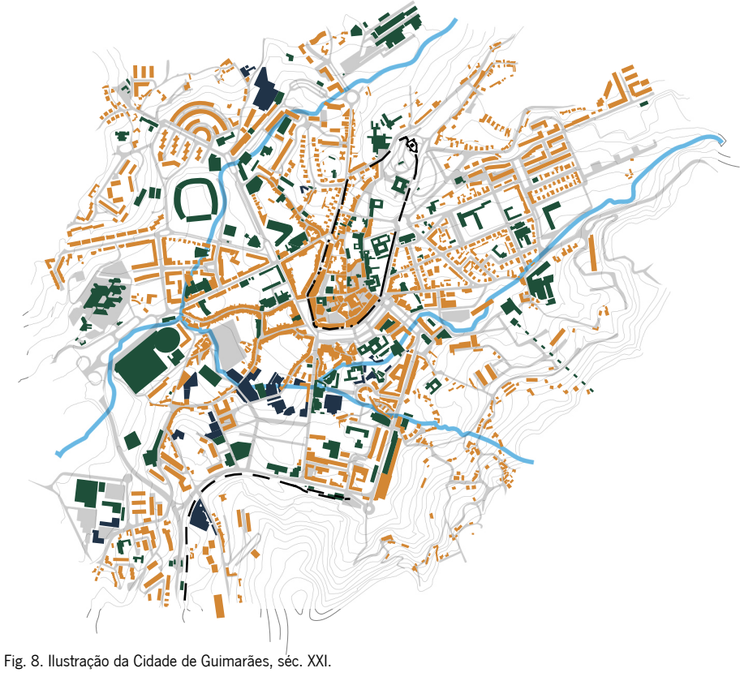


Fig. 8. Ilustração da Cidade de Guimarães, séc. XXI.



Fig. 9. Banda Desenhada Semanal. O Povo de Guimarães, 1983.

modernas com funcionalidade e luz. Estas transformações consolidam, assim, uma nova fase da arquitetura vimaranense, marcada pela procura de uma identidade própria que pretendia adotar novos modelos urbanos e ruturar com a tradicional escala dos edifícios domésticos. Estes princípios ajudam a compreender o contexto no qual surgem edifícios como o *Villa*, um objeto que prioriza a eficiência funcional e a escala urbana em detrimento da mímese histórica.

Guimarães evoluiu como um organismo urbano moldado por sucessivas camadas históricas e funcionais, cuja forma resulta da sobreposição de lógicas defensivas, religiosas, económicas e industriais, que ora se integram, ora se contrapõem. Esta complexidade torna-se evidente numa morfologia marcada por uma origem orgânica, que revela não ser o produto de um plano preestabelecido, mas sim de um crescimento em continuidade. Atualmente, apesar da desindustrialização ter alterado a economia do local, as infraestruturas herdadas continuam a informar a sua identidade, moldando Guimarães como um território em permanente metamorfose.

Este percurso evolutivo, que reflete a transformação contínua do tecido urbano e arquitetónico da cidade, estabelece o enquadramento necessário para compreender a modernização comercial e habitacional que culminariam em edifícios paradigmáticos como o caso de estudo.

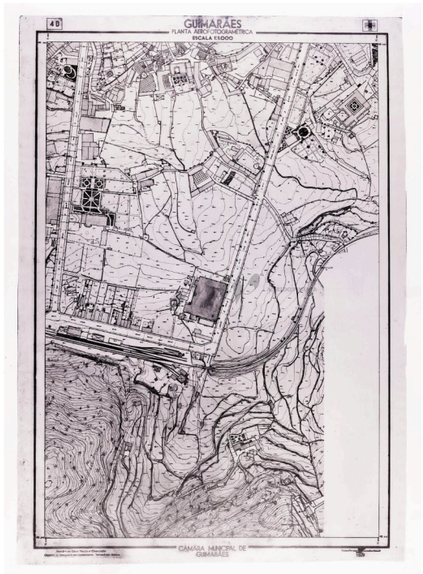


Fig. 10. Planta Aerofotogramétrica de Guimarães, 1942.



Fig. 11. Fotografia da Avenida Dom João IV, finais do século XIX.



Fig. 12. Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70.

01.2. Da Avenida Velha à Avenida D. João IV

Após compreender a evolução urbana de Guimarães, este capítulo foca-se na avenida que acolhe o Edifício *Villa*, espaço-chave da expansão moderna da cidade.

A Avenida D. João IV, como é atualmente designada, testemunhou uma longa história de transformações urbanas. Popularmente conhecida, aquando do seu surgimento, como Avenida Velha, a via acompanhava o impulso de expansão que ligou o centro da cidade à nova estação ferroviária. Ao longo do tempo, a rua assumiu diferentes designações: Avenida da Indústria, refletindo o dinamismo económico e produtivo da época; Avenida Miguel Bombarda, a partir de 1910, que evocou o ideário republicano e progressista; e, finalmente, Avenida D. João IV, o Restaurador, expressão da exaltação patriota e histórica do Estado Novo.[12] Estas mudanças toponímicas refletem as transições de regimes e valores simbólicos, do industrial e republicano ao patriota e histórico, evidenciando a forma como Guimarães reinterpretou a sua própria identidade através do espaço urbano.

A sua origem remonta aos finais do século XIX, espelhando uma fase de expansão marcada por novos fluxos económicos e sociais, que facilitaram a intensificação de ligações comerciais com o Porto e outras regiões. Foi neste contexto de prosperidade que surgiu a necessidade de estabelecer uma ligação direta entre a estação e o Campo da Feira, que originou a Avenida Velha e a Avenida Nova, dois eixos de comunicação e de representação do progresso.[13] O traçado linear da Avenida D. João IV e da Avenida D. Afonso Henriques impôs uma nova orientação urbana, perpendicular ao eixo medieval e simbólica da modernidade oitocentista.

O topónimo "Indústria" refletia o reconhecimento do setor industrial que, nessa época, moldava a identidade produtiva e social da cidade. Mais do que uma simples via funcional, esta rua representava a transição entre o espaço produtivo e o espaço habitacional, incorporando desde cedo um carácter híbrido que articulava as zonas fabris de Couros e Caldeiroa com o núcleo histórico.

[12] MEIRELES, 2021: p. 530-531
[13] FERRÃO, 2002: p. 132



Fig. 13. Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70.

A sua abertura insere-se, assim, num movimento mais vasto de modernização e reconfiguração urbana, marcado por novas exigências de mobilidade e por uma crescente valorização estética do espaço público.[14]

Devido ao seu traçado retilínio e perfil arborizado, as novas vias distinguiam-se tanto morfologicamente como simbolicamente. Traduzem uma nova leitura urbana, marcada pela modernidade e pela transição para um espaço mais burguês e planificado. No início do século XX, deu-se a arborização da via com tílias, que lhe conferiram um carácter paisagístico marcante e uma forte presença na memória coletiva. Já nas décadas seguintes, a sua manutenção foi objeto de sucessivas intervenções e de debates públicos, refletindo o conflito entre a preservação do ambiente urbano e as exigências da modernização viária.[15]

Mais tarde, a Avenida Miguel Bombarda foi rebatizada como Avenida D. João IV, o Restaurador, em homenagem ao monarca que restaurou a independência portuguesa. A escolha deste topónimo substituiu a conotação industrial por uma evocação mais nobre e histórica, aproximando Guimarães de outras cidades portuguesas que, na época, procuravam afirmar a sua monumentalidade através da toponímia.[16] Ainda assim, o nome Avenida Velha persistiu na memória coletiva, distinguindo-a da Avenida Nova, o que revela a sobreposição de tempos e significados que caracteriza a cidade: um território construído por camadas, onde o passado e o presente coexistem.

Durante décadas, a presença das tílias, que davam à rua um carácter muito mais denso e a tornavam num verdadeiro túnel verde, permaneceu como um dos elementos mais característicos da avenida. Era notável o cuidado no desenho urbano, que reforçava o valor paisagístico e social deste espaço; contudo, em março de 1979 "os vimaranenses viram desaparecer as vetustas árvores da avenida"[17]. O abate das árvores justificava-se por um conjunto de razões de natureza técnica e urbanística: erros de alinhamento das novas

[14] FERRÃO, 2002: p. 132

[15] MEIRELES, 2021: p. 441-443
[16] MEIRELES, 2021: p. 34
[17] O Povo de Guimarães. N.º 53 (1979, 1 de março), p. 1

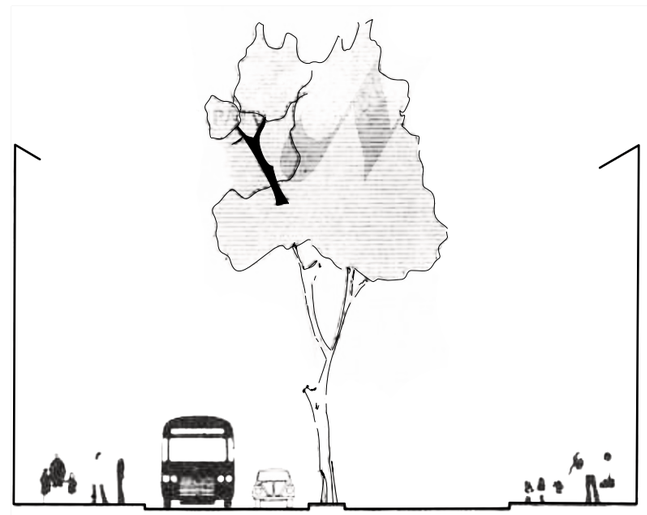


Fig. 14. "Perfil do Arranjo Futuro da Avenida Dom João IV", O Povo de Guimarães, 1979.



Fig. 15, 16, 17 e 18. Abate das Tílias da Avenida Dom João IV, 1979.

construções, erguidas demasiado próximas das árvores; problemas sanitários associados à proliferação de insetos que invadiam as habitações; a necessidade de criar uma alternativa de escoamento de trânsito; e ao entupimento das redes de drenagem provocado pelas raízes. Ainda neste seguimento, o futuro projeto para a avenida previa a criação de duas vias, separadas por um estreito separador central arborizado, de modo a mitigar esta perda ambiental, embora tal proposta nunca se tenha concretizado. A imprensa local descreveu este episódio como "a consumação de um assassinato premeditado há alguns anos, com a conivência dos urbanistas camarários"[18], reconhecendo tratar-se de um mal necessário, mas que deixava a cidade "ecologicamente mais pobre"[19].

Durante as décadas de 1960 a 1980, a avenida conheceu uma intensa transformação arquitetónica e funcional. A substituição pela construção de edifícios de habitação coletiva integrados com comércio traduzia uma nova linguagem urbana, que por sua vez revelava maior verticalidade e densificação da cidade. É precisamente neste período que se enquadra o Edifício *Villa*, integrado num vasto conjunto imobiliário que, segundo a imprensa da época, constituiria "um dos mais importantes construídos em Guimarães"[20]. A empresa empreendedora previa uma construção de diversos blocos habitacionais com amplos estabelecimentos comerciais no piso térreo, uma galeria comercial, uma unidade de hotelaria e um cinema-estúdio. A realização deste empreendimento representava uma nova escala de intervenção urbana, marcando profundamente a frente edificada da avenida e consolidando-a como um corredor multifuncional, símbolo da modernização arquitetónica e económica.[21]

A análise da Avenida D. João IV ganha especial relevância quando colocada em paralelo com a Avenida D. Afonso Henriques. Ambas resultam do mesmo impulso de evolução oitocentista e representam as duas artérias da modernização vimaranense: a produção e a troca, o trabalho e o consumo.

[18] O Povo de Guimarães. N.º 53 (1979, 1 de março), p. 12
[19] O Povo de Guimarães. N.º 53 (1979, 1 de março), p. 1
[20] O Povo de Guimarães. N.º 116 (1980, 15 de maio), p. 12
[21] O Povo de Guimarães. N.º 116 (1980, 15 de maio), p. 12

Juntas, simbolizam o primeiro gesto de urbanismo planificado em Guimarães, que rompe com o crescimento orgânico e medieval e inaugura uma lógica linear e racional de cidade moderna.

A história da Avenida D. João IV é, em última instância, a história da própria cidade de Guimarães. O seu percurso reflete as sucessivas metamorfoses económicas, sociais e culturais que moldaram a urbe ao longo de mais de um século. O traçado destas avenidas permanece, mas os seus significados divergiram: se por um lado a Avenida D. Afonso Henriques se consolidou como uma artéria integrada no tecido urbano, por outro lado a Avenida D. João IV assumiu uma base funcional fortemente determinada pela mobilidade automóvel. Esta última, mais do que uma rua de vivência, tornou-se uma via de escoamento, onde a escala do peão foi superada em favor da eficiência viária, aspeto que ajuda na compreensão do isolamento funcional do Edifício *Villa* perante o seu contexto imediato. Assim, a Avenida D. João IV trata-se de um testemunho das tensões entre o planeamento moderno e a realidade das práticas quotidianas, oferecendo o enquadramento necessário para a análise das patologias e potencialidades do caso de estudo.

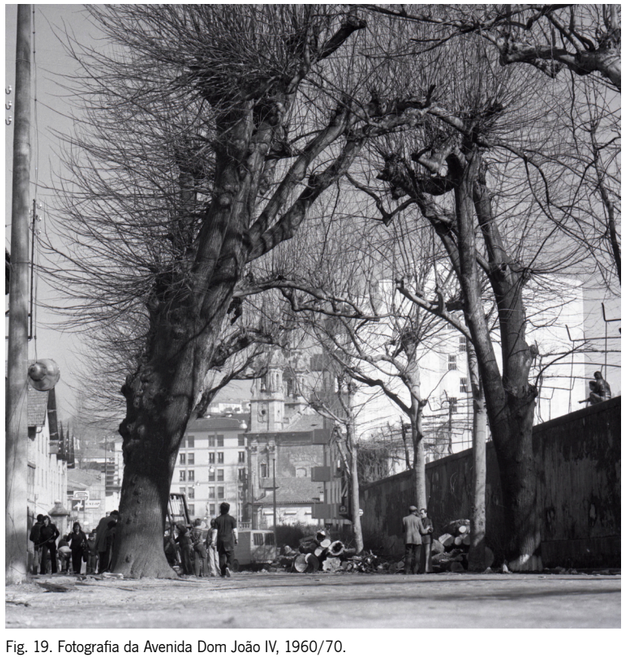


Fig. 19. Fotografia da Avenida Dom João IV, 1960/70.







Fig. 20, 21 e 22. Fotografias da Avenida D. João IV, 2026.



Fig. 23. Espaço Comercial Desocupado e Aviso de Encerramento, 2026.

02.ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DO CASO DE ESTUDO

02.1. O Edifício Villa: identidade e enquadramento

O *Villa*, integrado num cenário urbano de crescente verticalidade e densificação, destaca-se de forma discreta, mas significativa na malha da cidade.

Mais do que um edifício, este afirma-se como um marco de transição: entre a cidade tradicional e a cidade moderna; entre o comércio de rua e o comércio em galeria; entre o espaço coletivo e o espaço doméstico. O seu estudo permite compreender não apenas a evolução arquitetónica e construtiva da época, mas também as aspirações sociais e culturais que moldaram o modo de habitar e de se relacionar com o espaço público no final do século XX. A análise que se segue procura, portanto, desvendar a identidade do *Villa* nas suas múltiplas dimensões, evidenciando a sua relevância como objeto arquitetónico e fragmento na memória urbana de Guimarães.

A construção do edifício, promovida pela empresa António da Costa, Filhos e C.ª, Lda, entre 1979 e 1984, destaca-se pela sua escala e complexidade funcional, uma vez que conseguiu reunir num único volume diversos programas. Entre comércio, habitação, áreas de serviços e uma unidade hoteleira, o *Villa* configurou-se como a primeira galeria comercial de Guimarães e tornou-se num verdadeiro símbolo para a época. Neste sentido, o edifício constituiu um exemplo paradigmático da produção habitacional, que traduziu a consolidação da Avenida D. João IV como um eixo de modernidade. A sua configuração multifuncional refletiu uma ambição arquitetónica no contexto vimaranense, simbolizando a emergência de uma nova urbanização. Embora tenha sido pioneiro em Guimarães, a sua presença na paisagem contemporânea encontra-se esbatida e subvalorizada, à semelhança de outros conjuntos edificados no mesmo período.

Emília Macedo, proprietária de uma boutique de roupa há 38 anos, assim como outros lojistas e moradores, recordam melancólicos o tempo em que a galeria comercial florescia, as vendas eram intensas e havia sempre movimento pelos corredores da Galeria Comercial. Tal como refere Emília, “os grandes comem os pequenos”[22] e acredita que “os shoppings vieram roubar o potencial

[22] Famosa alegoria do Sermão de Santo António aos Peixes, do Padre António Vieira.

das galerias comerciais e de outros comércios citadinos"[23]. Com o passar das décadas, a oferta de novas superfícies comerciais excedeu largamente a procura, agravada por vários fatores entre os quais o impacto do comércio online. Esses espaços, apesar das rendas mais elevadas, oferecem maior variedade e preços mais apelativos, o que, consequentemente, afasta o público mais jovem das lojas tradicionais, deixando-as dependentes de uma clientela cada vez mais reduzida.

Assim, o cenário mudou: os espaços que outrora fervilhavam de vida e eram motivo de agitação são hoje marcados por lojas desocupadas e um ambiente silencioso, onde os espaços comerciais se transformaram em lugares de prestação de serviços, tais como cabeleireiros, costureiras e escritórios.

[23] Expressão de Emília Macedo



CENTRO COMERCIAL V I L L A

PAULO'S BOUTIQUE
PRONTO A VESTIR HOMEM E SENHORA
LOJA 22
CENTRO COMERCIAL VILLA
AV. D. JOÃO IV ——— GUIMARÃES
(539)

VILADOCE
SALÃO DE CHÁ
PASTELARIA
SNACK-BAR
CONFEITARIA
CENTRO COMERCIAL
LOJA N.º 45

O CONTRASTE
ANTIGO — MODERNO
SOUTO E MELO
Avenida D. João IV, Loja 55
(CENTRO COMERCIAL VILLA)
4800 GUIMARÃES
(541)

Boutique LINDA — 7 e 8
GRANDE SORTIDO EM CONFECÇÕES PARA HOMEM, SENHORA E CRIANÇA
Artigos para a Juventude
Centro Comercial VILLA
(544)

CONCEIÇÃO E CARLOTA
CABELEIREIRAS
SE QUER ANDAR JANOTA PENTEIE-SE NA CONCEIÇÃO e CARLOTA
ULTIMOS MODELOS DE PENTEADOS DE PARIS
LOJA 38
CENTRO COMERCIAL VILLA
(543)

CASA NADY — 33
TUDO PARA BEBÉ E CRIANÇAS
LÃS, LINHAS, RENDAS, BORDADOS E LINGERIE
TELEF. 413595
CENTRO COMERCIAL VILLA
(542)

CAMPANHA DE ABERTURA
LEIA IMEDIATAMENTE
Centro Comercial VILLA ——— GUIMARÃES
LOJA 26
SAPATARIA BELLAMIE
LEIA SEM DEMORA PORQUE PODE SER QUE TENHA DIREITO A UM PAR DE SAPATOS DE BOA QUALIDADE INTEIRAMENTE GRÁTIS.
SERÁ QUE A SUA SORTE JÁ COMEÇOU?
CONTINUE A LER E VEJA SE DESCOBRE AO FUNDO DO LADO ESQUERDO A PALAVRA BELLAMIE.
DESCOBRIU, GANHOU; ENTÃO VÁ SEM DEMORA AO CENTRO COMERCIAL VILLA LOJA 26 RECEBER O SEU PRÉMIO.
Abrimos a 5 de Março de 1983
CAMPANHA DE ABERTURA
CAMPANHA DE BEM SERVIR
E BEM CALÇAR
ESTE PREÇO!...
— Só anda descalço quem quer —
VISITE-NOS!
CALÇADO MAIS QUE BARATO!...
Comprar sapatos na Sapataria BELLAMIE é um barato!...
(545)

CASA «TESORO»
ARTIGOS PARA O LAR
Maria Fernanda Barbosa Dias
Maria Manuela Barbosa Dias Samegy
Roupa de Cama de Alta Classe
Loja 20 CENTRO COMERCIAL VILLA
4800 GUIMARÃES
(547)

CARCERO BOUTIQUE
ALTA CONFECÇÃO PARA SENHORA
ARTIGOS IMPORTADOS DE FRANÇA E ITÁLIA
CENTRO COMERCIAL VILLA
LOJA N.º 5
(548)

LOJA DAS NOIVAS XANGAY de Graça e Adélia, L.da
ÚLTIMAS NOVIDADES PARA NOIVAS E PRONTO A VESTIR PARA SENHORAS
Confecções — Malhas
T. HIRTS
LOJA 21
Centro Comercial Villa
GUIMARÃES
(546)

Sapataria VANY
LOJA N.º 34
Alta qualidade em calçado de Homem e Senhora
MALAS e CARTEIRAS
Centro Comercial Villa
(549)

CENTRO COMERCIAL VILLA Av. D. João IV — GUIMARÃES

4 O POVO DE GUIMARÃES

ARQUIVO MUNICIPAL

Fig. 24. Página do Jornal com Anúncios de Comércios no Villa, 1981.

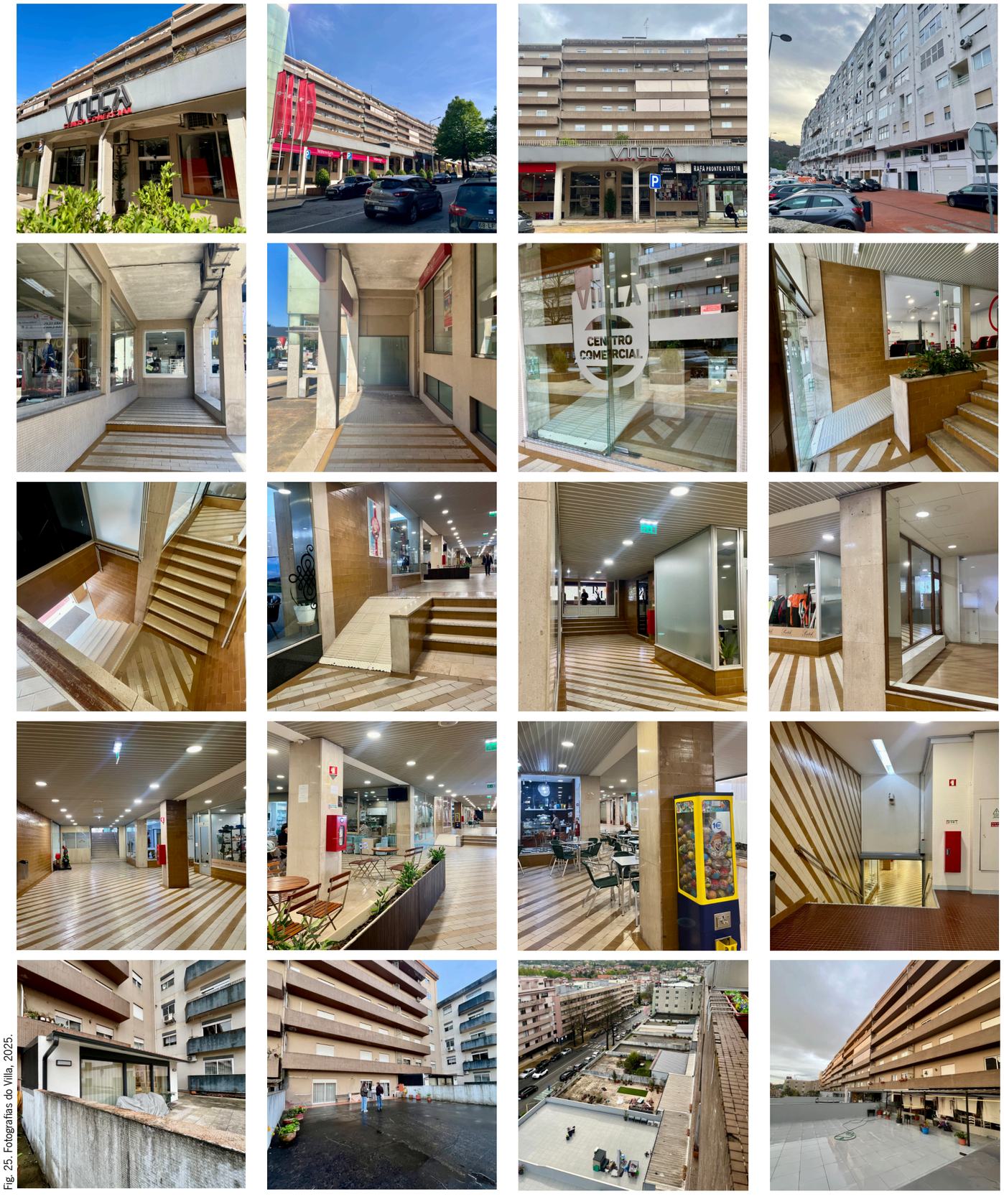


Fig. 25. Fotografias do Villa, 2025.



Fig. 26. Planta de Implantação do Edifício Villa.

02.2. A implantação

O edifício encontra-se implantado numa das artérias estruturantes de Guimarães, marcada historicamente pela intensa circulação pedonal e viária: a Avenida D. João IV. Estes fluxos devem-se, sobretudo, à proximidade da estação ferroviária e ao facto de inicialmente a avenida constituir um ponto de ligação estratégica entre o Porto e Santo Tirso, e Fafe e Póvoa de Lanhoso, o que fez dela, durante décadas, um verdadeiro corredor urbano de entrada e saída da cidade.

Se por um lado o *Villa* usufrui de uma frente urbana voltada para a avenida, marcada pelo fluxo constante e pelo ambiente ruidoso de carácter industrial, por outro beneficia de uma vista desafogada para o Santuário da Penha, onde predominam terrenos naturais pouco intervencionados, conferindo-lhe uma envolvente mais serena e tranquila. Esta dualidade paisagística confere ao edifício uma condição particular: o equilíbrio entre a fruição do horizonte natural e os fluxos urbanos mais intensos. Os limites físicos do edifício são definidos: a nascente, pela fachada posterior e a poente, por uma galeria exterior coberta, que marca uma clara divisão entre o passeio público e o volume principal.

A topografia acentuada da avenida apresenta um desnível de aproximadamente seis metros ao longo de todo o conjunto, desde o primeiro bloco até ao último, onde se localiza um hotel. Essa diferença altimétrica é, no interior da galeria comercial, vencida pela introdução de rampas e escadas que a percorrem a galeria interior, de modo a assegurar a continuidade de circulação entre os blocos. Também nas entradas principais, voltadas para a avenida, é necessário vencer um desnível de cerca de meio metro entre o exterior e o interior. Este jogo de cotas e a consequente adaptação do edifício ao terreno reforçam a sua integração física e visual na sua envolvente, permitindo que a galeria comercial esteja em constante diálogo com espaço público. Esta adaptação ao desnível do terreno traduz uma das preocupações modernas com a integração topográfica, revelando uma arquitetura que procura equilibrar a monumentalidade do conjunto com a sua incorporação na cidade.

02.3. Volumetria e evolução morfológica

Em conversa com José Maia, construtor responsável pela conclusão da obra após o afastamento do seu sogro, Ernesto da Costa, proprietário do terreno e promotor inicial do empreendimento, foi possível compreender a evolução morfológica que o projeto sofreu ao longo do seu processo construtivo. Os vários blocos habitacionais, que se estendem desde o início da avenida até ao hotel, foram confiados ao gabinete de engenharia ProjeGui, sob a coordenação do engenheiro Gomes Alves.

Os primeiros blocos construídos apresentavam uma configuração regular, integrando comércio ao nível do rés do chão e habitação nos pisos superiores, com a fachada voltada para a Avenida D. João IV. Os terraços, localizados na fachada posterior, asseguravam maior privacidade aos residentes.

Contudo, com o surgimento de novas práticas de planeamento urbano e a aprovação da legislação sobre o loteamento das frações, o projeto foi revisto. Acresce que a Câmara Municipal de Guimarães, de modo a libertar visualmente o espaço urbano e evitar a formação de "uma muralha de prédios"[24], exerceu pressão para a reformulação volumétrica. Assim, a configuração originalmente prevista foi alterada, introduzindo-se a ideia de reprogramar o rés do chão para integrar uma galeria comercial, projeto da responsabilidade do arquiteto Armando Esteves.

A nova tipologia construtiva passou a incluir garagens no piso térreo, uma galeria comercial e habitações nos pisos superiores, invertendo-se a orientação dos terraços, agora voltados para a avenida. Para integrar os dois volumes espelhados, é construído um volume de mediação, cuja entrada se dá pelo interior da galeria comercial. As tipologias habitacionais mantiveram-se consistentes com os blocos previamente edificados, garantindo uniformidade funcional.

O último bloco distingue-se morfologicamente dos restantes pela projeção da sua fachada sobre o passeio, pela curvatura volumétrica e pela incorporação de um "túnel" que permitiu a permeabilidade pedonal e viária do quarteirão. Para além disso, o desenho, da autoria do arquiteto António Gradim, difere do restante edifício, apresentando uma organização funcional composta por quatro pisos destinados à hotelaria e dois pisos habitacionais, para além da sua linguagem.

A leitura da evolução volumétrica do conjunto evidencia a adaptação progressiva do projeto às condicionantes urbanísticas e regulamentares, refletindo uma tentativa de conciliar a densidade do conjunto com a permeabilidade do espaço urbano.

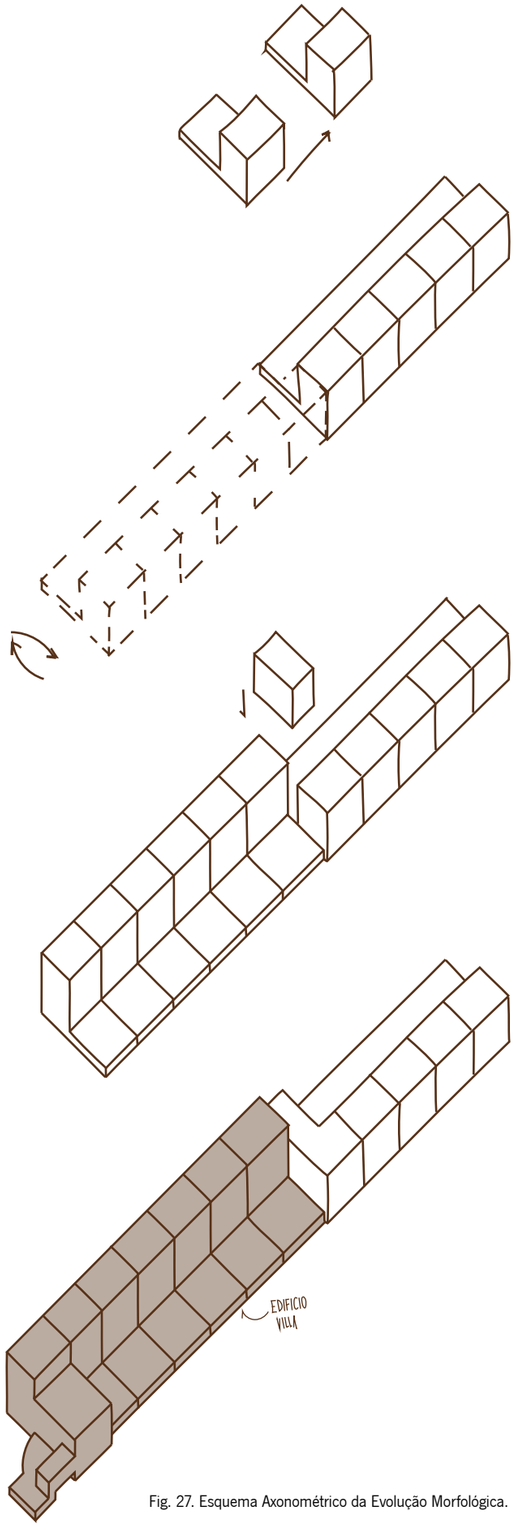
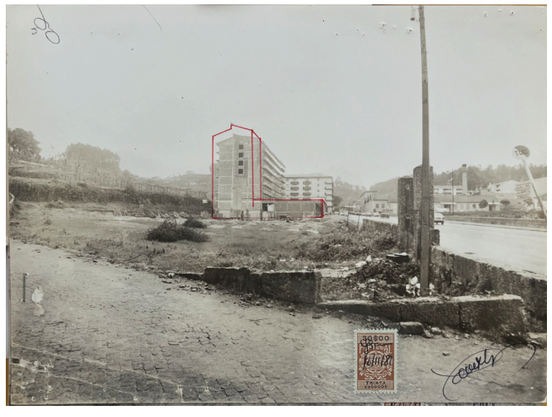


Fig. 27. Esquema Axonométrico da Evolução Morfológica.





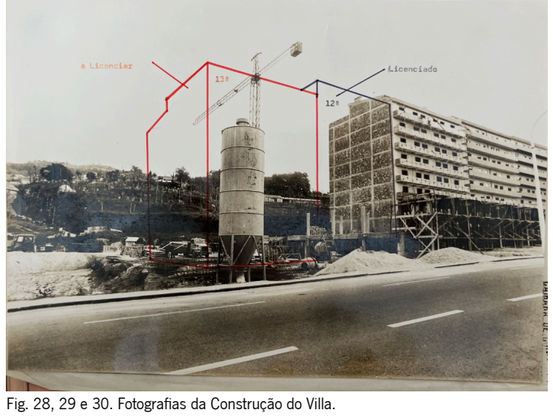


Fig. 28, 29 e 30. Fotografias da Construção do Villa.

[24] Expressão de José Maia

02.4. O programa e a distribuição funcional

A organização do programa do *Villa* distingue-se pela coexistência de diferentes funções no mesmo volume. Esta sobreposição funcional, que articula comércio, habitação e hotelaria, revela uma clara ambição arquitetónica e reflete uma visão que, à época, se afirmava como excecional em Guimarães.

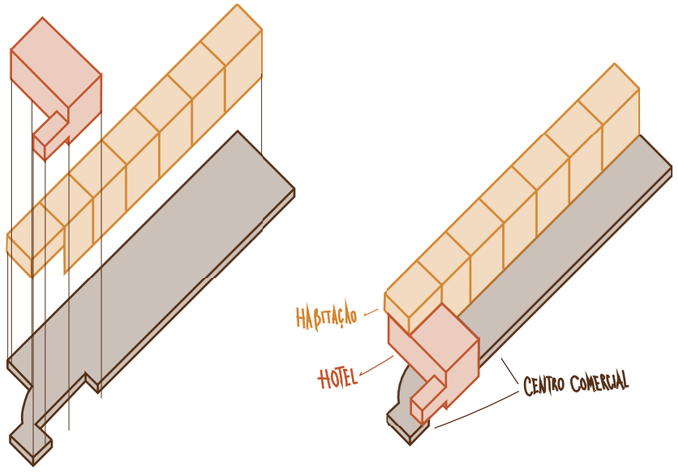


Fig. 31. Esquemas Axonométricos da Organização Funcional do Villa.

A base do edifício, correspondente ao piso inferior (piso -1), acolhe espaços de garagens, arrumos e armazéns, acessíveis pela Rua do Centro. Estes espaços ocupam a totalidade da área de implantação do edifício, o que permite um apoio à estrutura do conjunto e otimiza o aproveitamento do piso inferior.

O conjunto edificado é composto por uma galeria comercial que ocupa o piso 0, de nível com a Avenida D. João IV, sobre o piso das garagens, e por baixo dos blocos habitacionais e dos pátios privados que se debruçam sobre a avenida. A galeria comercial, para além da área de comercio, oferece ainda entradas para os apartamentos situados nos pisos superiores. É possível aceder à galeria comercial tanto pela Avenida D. João IV como pela Rua do Centro, localizada nas traseiras do edifício, permitindo o seu atravessamento. Esta configuração, pioneira e inovadora para o contexto local, introduziu uma nova forma de viver o comércio urbano, ao combinar passeio público com galeria interior, um conceito moderno associado à ideia de conforto. Mais do que um conjunto de lojas, a galeria comercial tornou-se um espaço social e de consumo coletivo. A sua estrutura em galeria coberta, inspirada noutros modelos europeus e nacionais, refletia a tentativa de atualizar o modo de habitar a cidade e reunia,

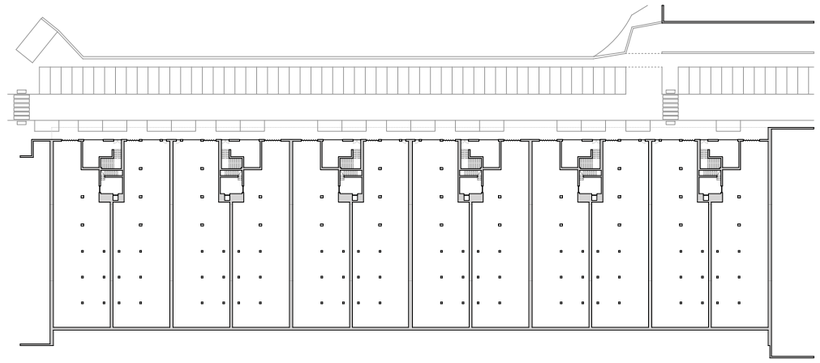


Fig. 32. Planta Piso -1 - Garagens.

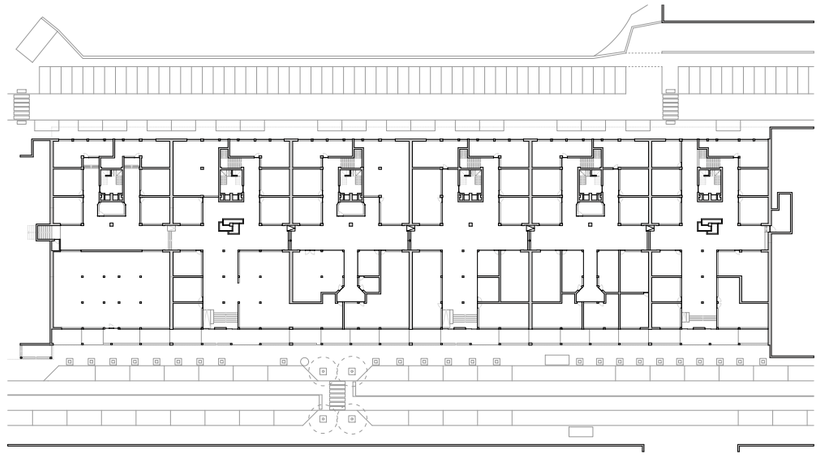


Fig. 33. Planta do Piso 0 - Galeria Comercial.

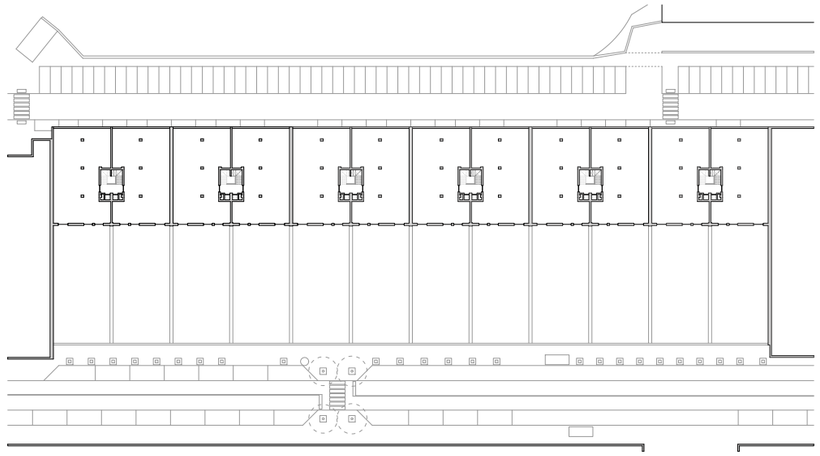


Fig. 34. Planta do Piso 1 - Terraços.

no mesmo edifício, diferentes dimensões do quotidiano: habitar, circular e consumir. Com o passar das décadas, contudo, a galeria comercial foi progressivamente perdendo a sua vitalidade devido à alteração dos hábitos de consumo, a migração do comércio para novas centralidades e a falta de manutenção.

A partir do piso 1 inicia-se a zona habitacional, distinguida por diferentes organizações tipológicas. Este piso revela uma primeira abordagem de organização espacial, T3+1, privilegiando de terraços de generosas dimensões, uma vez que são resultado da cobertura da galeria comercial. Por sua vez, as zonas de estar estão voltadas para a Avenida D. João IV, enquanto as zonas de dormir se orientam para poente, beneficiando de maior privacidade e de vistas sobre a Penha. Nos pisos seguintes, a tipologia T3+1 mantém-se, contudo com uma inversão na lógica de organização dos espaços: os quartos passam a localizar-se junto à fachada da avenida e as áreas sociais a orientar-se a nascente.

A partir do 4.º piso, o edifício ganha maior heterogeneidade tipológica, combinando apartamentos T3+1 com T2. Estes últimos distinguem-se pela presença de saguões interiores, que garantem iluminação e ventilação natural às cozinhas, uma solução funcionalmente eficiente, mas também reveladora de um cuidado particular no desenho do espaço doméstico e na atenção às rotinas quotidianas.

O volume desenvolve-se até ao 7.º piso, onde se encontram novamente apartamentos T3+1 com acesso direto ao nível superior, designado piso dos forrinhos. Este espaço, que estabelece ligação às coberturas, reflete a apropriação progressiva do edifício pelos seus habitantes, convertendo as zonas técnicas e de cobertura em extensões habitáveis.

Apesar da inovação funcional para a época, a utilização atual do edifício revela um desfasamento entre o projeto idealizado e a realidade quotidiana. Este fenómeno é visível na progressiva perda de vitalidade da galeria comercial, uma vez que desenhada como um prolongamento da vida urbana, funciona hoje como um espaço de mera transição, dependente de iluminação artificial e com crescente desocupação. O desfasamento acentua-se tanto na galeria comercial como nos espaços intermédios, os amplos terraços. Originalmente promovidos como áreas de lazer coletivo do condomínio, a sua configuração física acabou por restringir o acesso à maioria dos residentes, tornando-os utilizáveis apenas através das frações do primeiro piso. Esta contradição entre a promessa de um espaço comunitário e a realidade de um uso privado transformou áreas de potencial convívio em zonas de utilização residual, subvertendo a intenção original do projeto.



Fig. 35. Plantas de Organização Funcional dos Pisos Habitacionais.

02.5. Estrutura, sistema construtivo e materiais

Tal como em vários edifícios de habitação multifamiliar da Avenida D. João IV, o Edifício *Villa* resulta de uma empreitada comum, o que lhe confere uma coerência construtiva significativa. A partir da conversa com José Maia foi possível compreender de forma mais aprofundada o processo construtivo adotado.

A estrutura do edifício segue o padrão predominante nas construções residenciais e comerciais do final do século XX, sendo executada em betão armado. O sistema estrutural, de natureza porticada, assenta numa malha estrutural regular, garantindo a resistência e estabilidade necessárias às funções comerciais e habitacionais. A modulação dos pilares varia entre quatro e cinco metros, acompanhando a organização dos espaços comerciais. No piso das garagens, na área correspondente à zona habitacional, os pilares apresentam maior robustez devido às cargas verticais acrescidas, enquanto nos pisos superiores e na zona da galeria comercial as suas dimensões são ligeiramente menores, assegurando a continuidade estrutural sem comprometer a compartimentação interior.

Um dos aspetos mais complexos da obra prende-se com a ligação entre a galeria comercial e hotel, onde a diferença de cotas entre os dois volumes exigiu soluções específicas, nomeadamente no dimensionamento das vigas de transição e na execução da laje de cobertura.

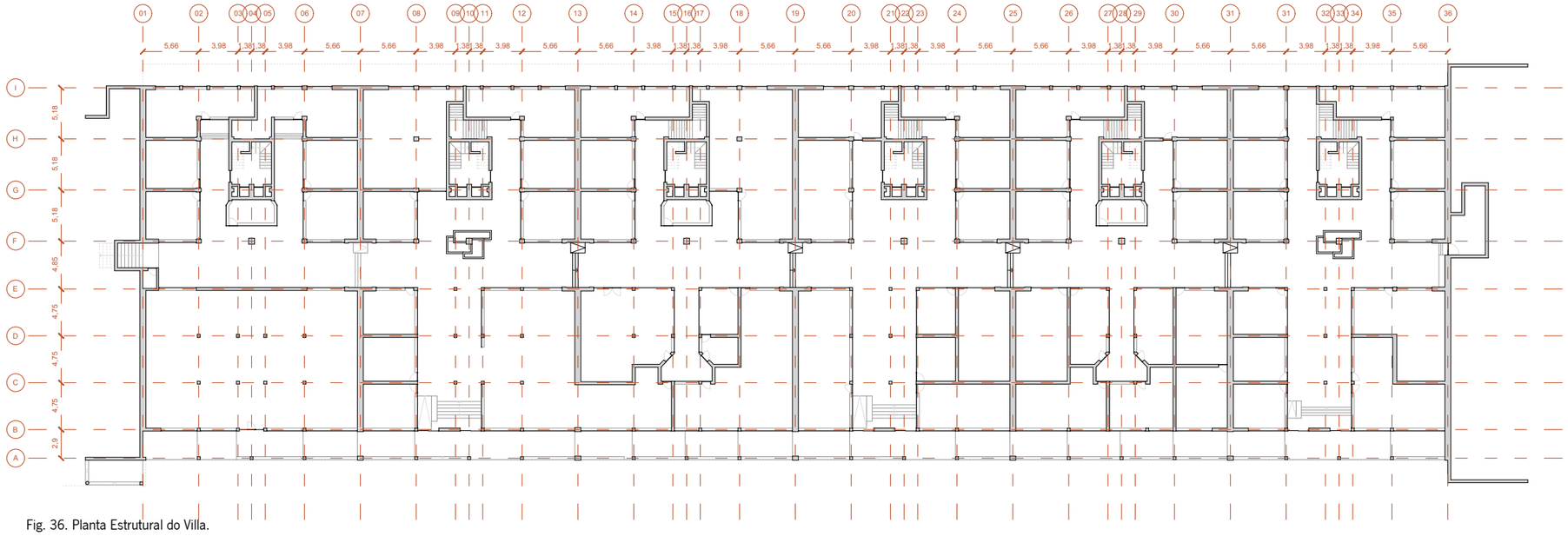


Fig. 36. Planta Estrutural do Villa.

A leitura da estrutura geral permite compreender os principais detalhes construtivos e materiais que definem o edifício. A construção recorre a lajes aligeiradas e dupla alvenaria, soluções correntes que conciliam eficiência estrutural e desempenho construtivo. Este sistema é constituído por dois panos de tijolo cerâmico furado (geralmente de 15 cm no exterior e 11 cm no interior), separados por uma caixa de ar, que à época constituía o principal recurso de isolamento térmico da fachada. Este conjunto é selado exteriormente por uma camada de reboco de argamassa de cimento e areia, garantindo a estanqueidade antes da aplicação do revestimento final. Por sua vez no interior, apenas a partir do segundo bloco habitacional, foi introduzido na caixa de ar um enchimento de areia fina entre as paredes laterais, com o objetivo de melhorar o isolamento acústico, numa época em que o uso sistemático de materiais isolantes ainda não era prática comum.

Nos revestimentos exteriores, foi aplicado reboco pintado na fachada voltada para a Rua do Centro e pastilha cerâmica na fachada orientada para a Avenida D. João IV.

No Centro Comercial, os revestimentos interiores são maioritariamente

Na galeria comercial, os revestimentos interiores são maioritariamente cerâmicos, em tonalidades de mel e branco, e as divisórias executadas em betão celular alveolar rebocado, material leve que permitia maior flexibilidade na organização dos espaços comerciais. O teto destes espaços manteve inicialmente a estrutura à vista, enquanto a galeria comercial recebeu acabamento em reboco pintado.

Nos apartamentos, os acabamentos interiores variam consoante os moradores, uma vez que os imóveis foram adquiridos ainda em fase de construção, permitindo alguma personalização dos espaços.

02.6. Usos, apropriações e práticas do habitar

Entre os diversos elementos que compõem o Edifício *Villa*, os terraços, privilegiados pela sua grande extensão, assumem um papel particularmente relevante na leitura arquitetónica do edifício. Os doze terraços, com uma área total aproximada de 3000m^2, que inicialmente foram promovidos como zonas de lazer e prolongamento do condomínio acabaram, contudo, por se revelar subaproveitados ao longo do tempo.

Como os terraços são acessíveis apenas a uma parte reduzida dos moradores – aqueles cujos apartamentos comunicam diretamente com eles –, a sua escala torna-se desproporcional face às necessidades familiares. Estas plataformas horizontais tornam evidente o contraste entre a ambição do projeto e a realidade do habitar: um espaço com potencial comunitário que se transformou num território fragmentado, marcado por apropriações individuais, usos improvisados e áreas em esquecimento. Esta dualidade entre o potencial e o abandono, o privado e o comum, é central para compreender as formas de apropriação e a identidade habitacional do *Villa*.

Ao longo dos anos, muitos dos terraços foram alvo de apropriações individuais, maioritariamente ilegais. Uma vez que a configuração do edifício impossibilitou o acesso coletivo prometido, os residentes das frações confinantes assumiram o controlo exclusivo destes planos, tratando-os como extensões privadas das suas habitações. Esta apropriação, inicialmente espacial, evoluiu para uma apropriação física materializada em construções informais. A análise dos documentos do Arquivo Municipal revela múltiplos pedidos de licenciamento para estruturas informais, motivadas tanto por necessidades práticas como pelo desejo de ampliar as áreas privadas e interiores. Entre marquises, coberturas metálicas, anexos e pequenas áreas de ofícios, apenas um avanço de um metro e sessenta centímetros foi oficialmente autorizado. Segundo José Maia, apesar da resistência municipal, as ampliações multiplicaram-se e, em casos extremos, chegaram a construir floreiras de grandes dimensões e um pequeno lago. Para além do impacto visual e da perda de coerência formal, estas intervenções causaram problemas técnicos, uma vez que as lajes não foram concebidas para suportar sobrecargas adicionais ou sistemas de rega e drenagem, o que, por sua vez, originou infiltrações nos espaços comerciais.

Por outro lado, para alguns moradores, como é o caso do Sr. Arístio e da Betinha, este espaço representa um privilégio e uma extensão de memória, com valor afetivo. Recordam momentos em família, visto que o terraço servia como local de folia dos filhos e netos, símbolo de um tempo em que o edifício era mais ativo e a comunidade era mais familiar. Ainda assim, referem que o uso do terraço é pontual e condicionado pelas características climáticas e pelas suas dimensões: o revestimento torna-o muito exposto e sem proteção adequada, o que o transforma num espaço desconfortável e não convidativo à convivência.

Atualmente, estes amplos planos horizontais evidenciam que aquilo que fora idealizado como extensão da vida comunitária se converteu num conjunto de espaços privatizados e fragmentados, reflexo de uma gestão descentralizada e de uma perda progressiva do sentido de pertença coletiva. Por sua vez, as apropriações e transformações, apesar das suas limitações, revelam uma vontade persistente de reconfigurar o espaço segundo as necessidades e desejos dos moradores, evidência de que o terraço permanece uma área com potencial para requalificação futura.

A fragmentação dos espaços comuns, referido anteriormente, e as apropriações nos terraços por parte dos moradores refletem sintomas de um processo de envelhecimento social que não anula, contudo, o seu valor arquitetónico. Pelo contrário, sublinha a necessidade de transformar estes espaços segundo as novas exigências dos moradores, devolvendo ao *Villa* o papel ativo que teve no final do século XX.




Fig. 37 e 38. Fotografias dos anexos informais.

Proposta de Intervenção

Fig. 39. Ilustração do Projeto de Intervenção.



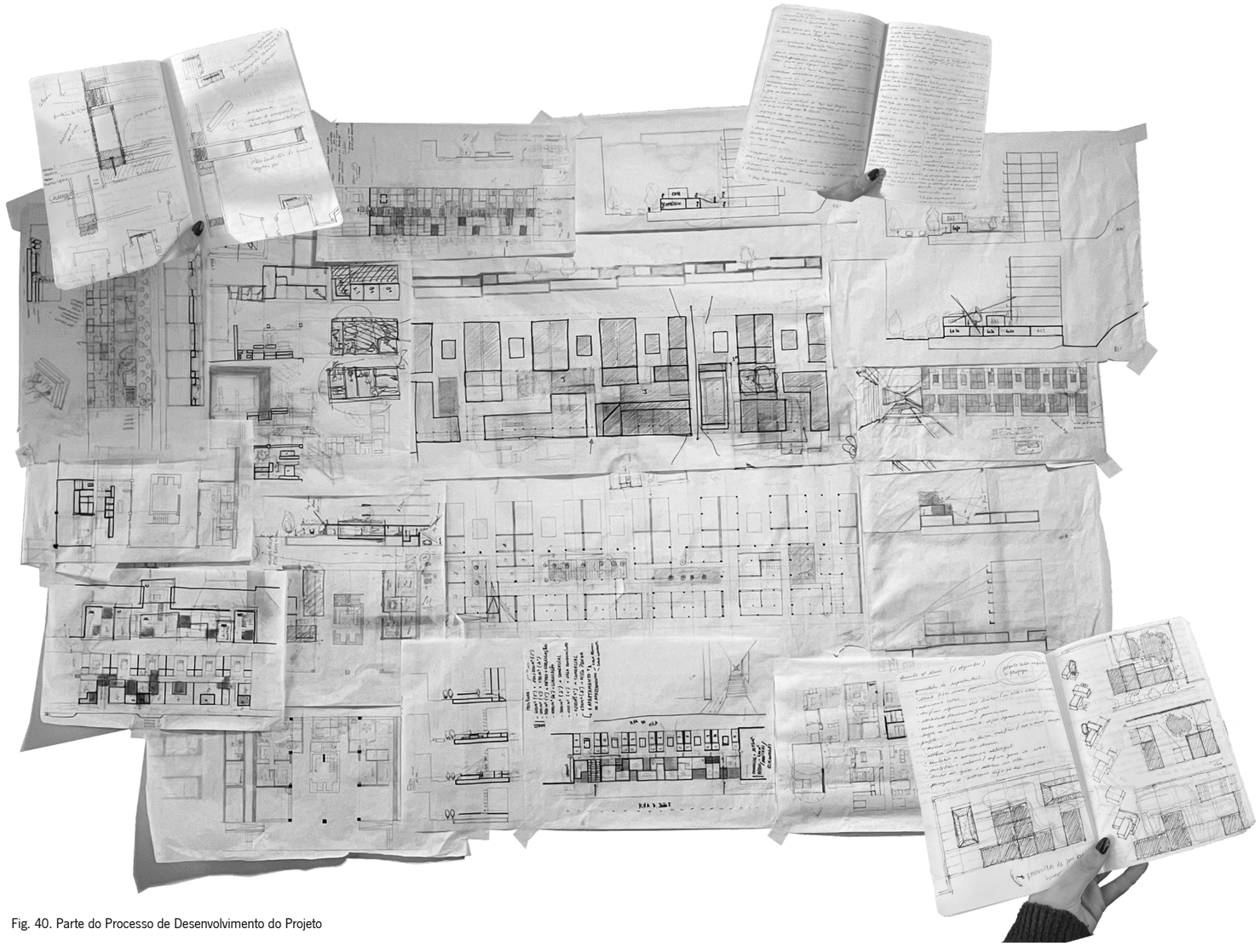


Fig. 40. Parte do Processo de Desenvolvimento do Projeto

03.PROPOSTA DE INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO VILLA

03.1. Princípios do Projeto de Intervenção

A proposta de intervenção no Edifício *Villa* assenta numa estratégia integrada que articula a requalificação da galeria comercial com a intervenção nos terraços, entendidos como partes complementares de um mesmo sistema urbano e habitacional. A intervenção procura reforçar a relação do edifício com a Avenida D. João IV, reativar os espaços coletivos subutilizados e promover uma maior continuidade entre habitação, comércio e espaço público, devolvendo ao conjunto uma dinâmica social e urbana hoje fragilizada.

Partindo da análise contemporânea do edifício, torna-se possível identificar as principais áreas de intervenção e os desafios a enfrentar na sua requalificação. A galeria comercial evidencia fragilidades face à avenida, marcadas pela presença de lojas devolutas, circulação pouco acessível e iluminação artificial. Paralelamente, os amplos terraços não cumprem o seu propósito original de espaço comum e de promoção da convivência entre os moradores e a cidade.

A proposta assume, assim, um carácter de reparação histórica e funcional. Ao transformar os terraços numa plataforma de acesso público e coletivo, a intervenção procura democratizar o uso deste plano elevado. Esta legitimação do projeto assenta na correção do 'pecado original' do empreendimento, devolvendo à comunidade o usufruto de uma área que, embora registada como comum, permaneceu segregada durante décadas. A criação de novos acessos verticais e a reorganização dos fluxos transformam o que era um território de apropriação individual e informal numa infraestrutura urbana inclusiva.

A aproximação entre os espaços interiores e a avenida, a requalificação da galeria comercial, a criação de novos espaços de permanência e a introdução de novas tipologias habitacionais são entendidas como ações complementares, pensadas para estimular a interação social e articular de forma fluída os diferentes usos do edifício.

03.2. Intervenção na Galeria Comercial

A intervenção na galeria comercial centra-se na revitalização da "rua interior", caracterizada por lojas ritmadas e circulação limitada, que apresenta défices de iluminação natural e pouca atratividade para os pedestres, comprometendo o seu papel enquanto espaço de transição e de permanência.

O projeto pretende aproximar a galeria da cidade, aproveitando a luz solar e aumentando a transparência entre o interior e os pátios. Assim, a galeria deixa de ser um espaço interior e transforma-se num momento de introdução aos espaços coletivos ao assumir a função de acesso à plataforma superior. Mais do que um elemento ambiental, o tratamento da luz solar assumiu-se como um princípio estruturante da nova organização espacial, uma vez que a sua presença condiciona diretamente a leitura do percurso, a localização das áreas de permanência e a relação visual com o espaço urbano. A localização de novas aberturas a partir de rasgamentos operados na laje, passa a orientar o percurso da rua interior, a disposição das lojas e os espaços de permanência.

A análise dos esquemas concebidos no VELUX DayLight Visualiser[25], apesar das várias limitações que o programa apresenta, permite compreender o comportamento da incidência solar ao longo de vários períodos do ano em três horários diurnos. Atualmente, a localização pouco eficaz das aberturas limita severamente a entrada de luz natural, resultando numa galeria dependente de iluminação artificial ao longo de todo o ano. Em contraste, a introdução de novas aberturas promove uma redistribuição mais eficaz da luz, pelo que esta consegue penetrar de forma mais homogénea no interior da galeria comercial. As imagens ilustrativas demonstram um aumento significativo dos níveis de iluminância, bem como uma continuidade visual entre o interior e o exterior, conferindo ao edifício um carácter mais luminoso e atrativo. A luz natural afirma-se, assim, como um fator determinante para a reativação do espaço, na medida em que a sua ausência compromete diretamente o conforto visual, ambiental e a atratividade do percurso interior.

A reorganização espacial da galeria comercial surge como consequência direta da introdução de novas condições de iluminação e da necessidade de

[25] Consultar o Volume de Desenhos.

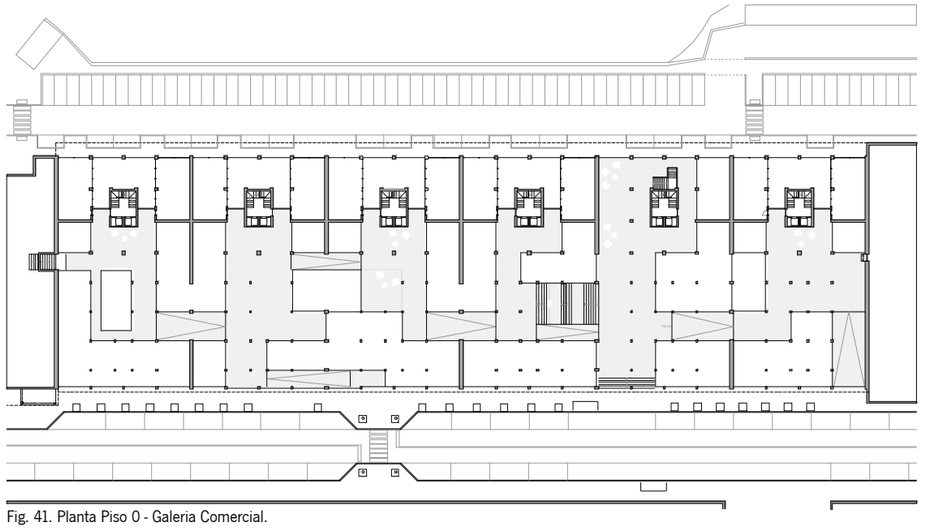
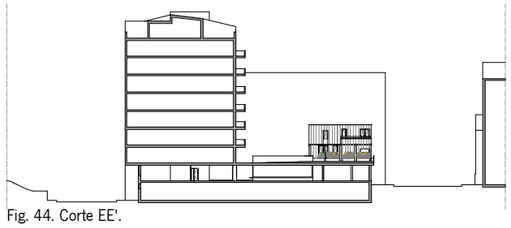
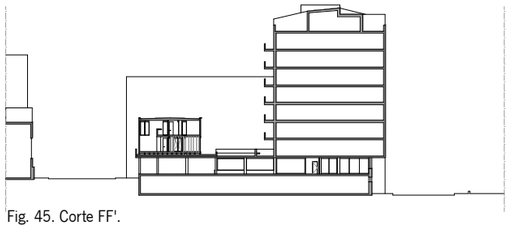

Fig. 41. Planta Piso 0 - Galeria Comercial.


Fig. 42. Corte AA'.


Fig. 43. Corte DD'.


Fig. 44. Corte EE'.


Fig. 45. Corte FF'.

de transformar um percurso anteriormente monótono num espaço acessível, fluido e convidativo. O projeto propõe três acessos principais à galeria, dois dos quais plenamente acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, através de rampas com inclinação adequada, e um terceiro acesso mais direto e central por escadas. Esta solução responde à descontinuidade e às limitações do sistema existente, substituindo as rampas pouco funcionais e escadas existentes por um sistema de circulação inclusivo, que facilita a circulação longitudinal da galeria.

Na circulação da rua interior, associada a algumas destas aberturas, surgem canteiros integrados no desenho do percurso. A introdução de vegetação responde à necessidade de qualificar ambientalmente o espaço e reforçar as condições de permanência, funcionando como um elemento ativo na construção do ambiente interior. Em contraste ao que acontece atualmente, a presença de espaços verdes contribui para humanizar a escala do percurso, introduzir mais cor, sombra e variações sensoriais. A solução vegetal baseia-se essencialmente em vegetação rasteira e em elementos verticais leves, como o bambu, escolhido pela sua adaptação a contextos semi-interiores e pela sua densidade controlada, permitindo filtrar a luz sem comprometer a permeabilidade visual da galeria.

As lojas e oficinas mantêm a lógica modular pré-existente, mas com uma nova disposição que favorece a permeabilidade visual, sendo agora transparentes tanto para a avenida como para a rua interior. Paralelamente, são introduzidas zonas de estar distribuídas ao longo da galeria, incentivando a permanência no espaço. Mais ainda, num ponto específico do percurso, a zona de circulação prolonga-se até à fachada posterior, permitindo uma ligação direta à Rua do Centro. Este momento introduz uma maior presença de vegetação e reforça a leitura transversal do edifício, integrando um acesso vertical existente por escadas e estabelecendo uma relação mais clara entre a galeria e o espaço urbano envolvente.

Na fachada posterior, voltada para a Rua do Centro, a ocupação de antigas lojas permitiu a introdução de novas unidades habitacionais de tipologia estúdio, resultantes da agregação de dois módulos comerciais. A opção por esta tipologia decorre da existência de uma única frente de iluminação natural,

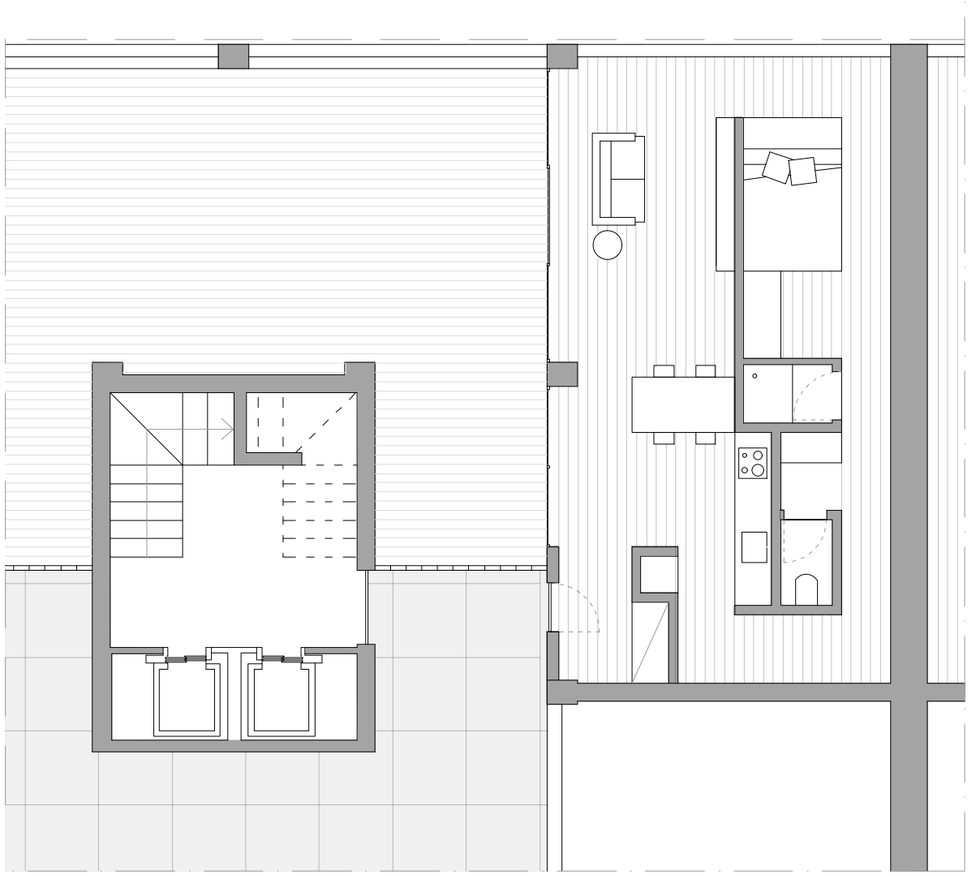


Fig. 46. Planta Piso 0 - Tipologia T0.

dividindo o espaço entre zonas sociais e privadas e permitindo a circulação em seu torno. À entrada, um móvel multifuncional define um pequeno momento de transição, integrando arrumação e ocultando a cozinha, que se desenvolve no seu verso, seguida pela zona de jantar e estar orientada para a única fachada iluminada. Na face posterior deste módulo localizam-se a área de dormir e as instalações sanitárias. Apesar das limitações inerentes à incidência solar, a tipologia propõe um espaço flexível, suscetível de apropriação pelos moradores, complementado por uma varanda partilhada entre duas habitações e separada da galeria comercial por tijolo de vidro. A introdução da habitação na galeria é entendida como uma estratégia de reativação urbana, contribuindo para a diversificação de usos, o aumento da presença humana e o reforço da vitalidade do conjunto ao longo do dia.

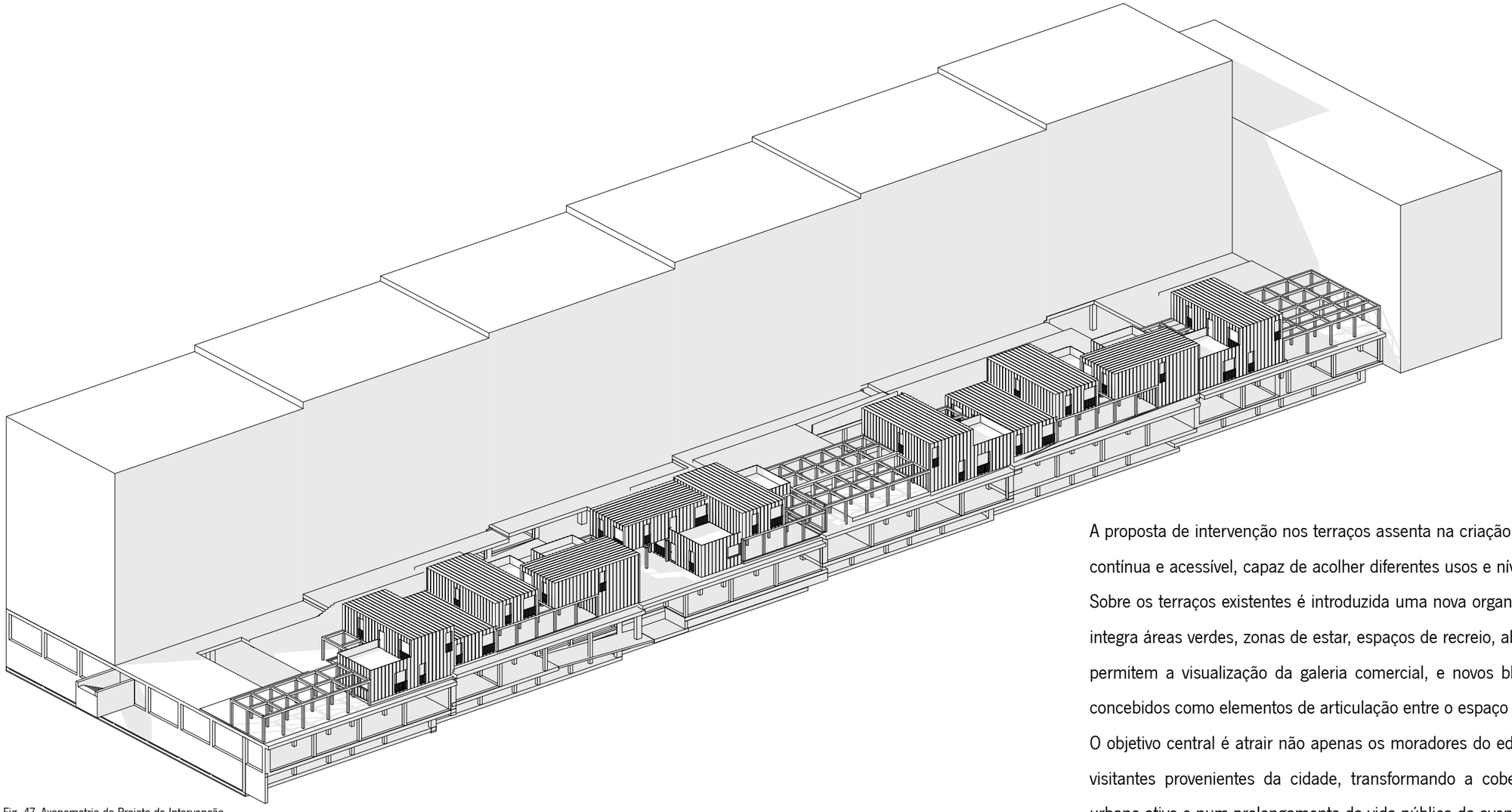


Fig. 47. Axonometria do Projeto de Intervenção.

03.3. Intervenção nos Terraços

Os terraços do Edifício *Villa*, como já referido, encontram-se atualmente desvinculados tanto do quotidiano dos moradores como da dinâmica urbana envolvente. A intervenção proposta parte, assim, da necessidade de reativar estes planos elevados, transformando-os em espaços acessíveis, habitáveis e integrados na vida urbana, retomando o seu potencial enquanto infraestrutura coletiva.

A proposta de intervenção nos terraços assenta na criação de uma plataforma contínua e acessível, capaz de acolher diferentes usos e níveis de apropriação. Sobre os terraços existentes é introduzida uma nova organização espacial que integra áreas verdes, zonas de estar, espaços de recreio, aberturas na laje que permitem a visualização da galeria comercial, e novos blocos habitacionais, concebidos como elementos de articulação entre o espaço público e o privado. O objetivo central é atrair não apenas os moradores do edifício, mas também visitantes provenientes da cidade, transformando a cobertura num destino urbano ativo e num prolongamento da vida pública da avenida.

O espaço é estruturado a partir de uma sequência de momentos complementares, pensados para promover o uso quotidiano da plataforma. Surgem esplanadas, zonas verdes de permanência informal, um parque infantil e áreas de estar que se relacionam diretamente com os novos volumes habitacionais. Paralelamente, é introduzido um volume de uso público, sem programa rígido definido, concebido como um espaço flexível e apropriável, suscetível de acolher diferentes atividades ao longo do tempo, como uma cafetaria com lavandaria comunitária, um pequeno restaurante ou outro equipamento de apoio à vida coletiva.

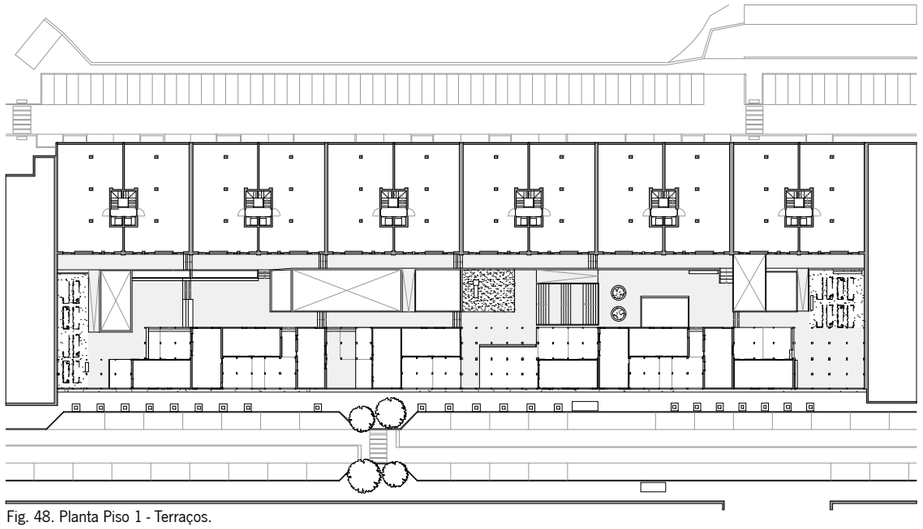


Fig. 48. Planta Piso 1 - Terraços.

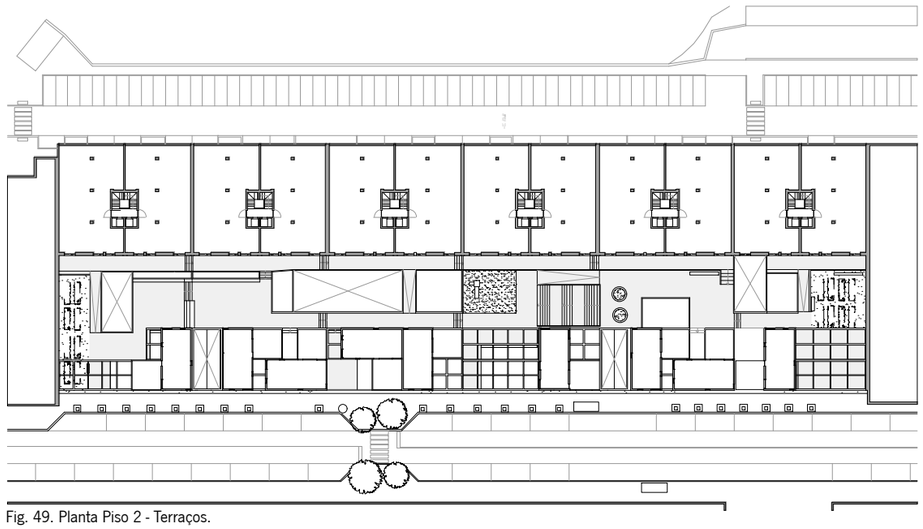


Fig. 49. Planta Piso 2 - Terraços.



Fig. 50. Alçado do Villa.

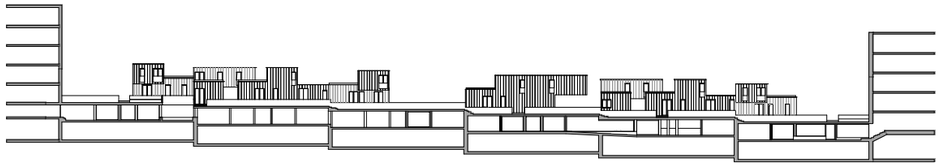


Fig. 51. Corte BB'.

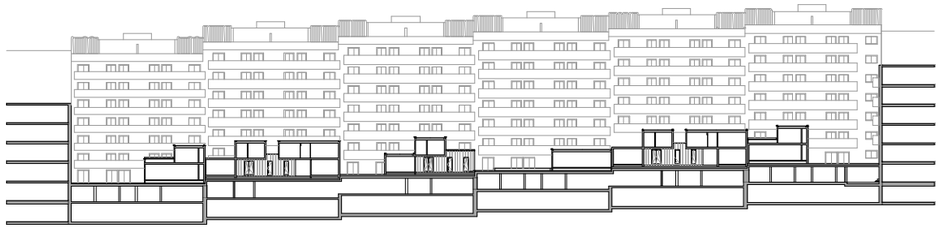


Fig. 52. Corte CC'.

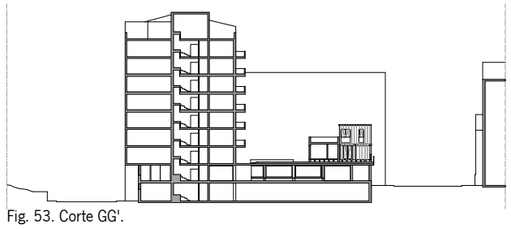


Fig. 53. Corte GG'.

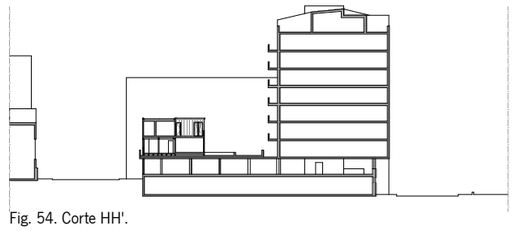


Fig. 54. Corte HH'.

A implantação dos novos blocos habitacionais é feita de forma estratégica, concentrando-se junto à fachada da Avenida D. João IV e libertando o espaço central da plataforma, situado entre os novos volumes e os edifícios habitacionais existentes, para a introdução das áreas de uso coletivo. Esta disposição permite reforçar a permeabilidade visual e funcional do conjunto, ao mesmo tempo que estabelece uma clara hierarquia entre zonas de maior e menor privacidade.

Do ponto de vista construtivo, a intervenção exige a introdução de uma nova laje maciça de betão armado, com 20 cm de espessura, aplicada sobre a laje existente, garantindo a capacidade de carga necessária para os novos usos e construções. Dado tratar-se de uma estrutura construída sobre outra pré-existente, foi necessário prever uma rede de saneamento e tubagens completamente independente da atual, instalada na face inferior dos novos

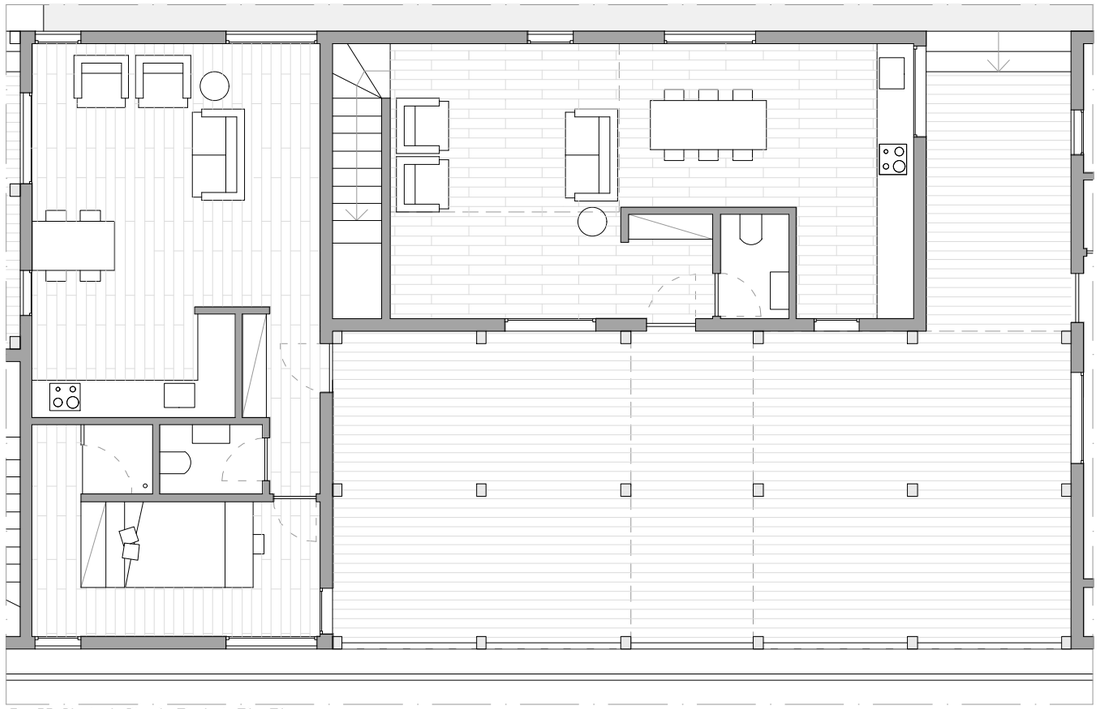


Fig. 55. Planta do Piso 1 - Tipologia T1 e T2.

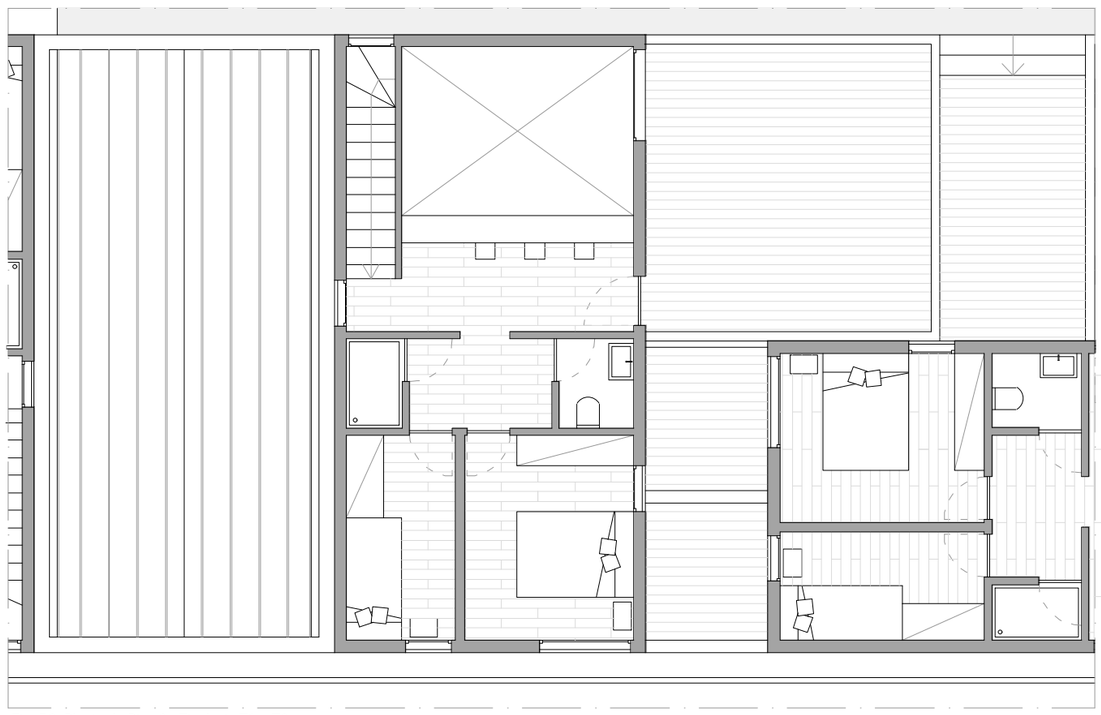


Fig. 56. Planta do Piso 2 - Tipologia T1 e T2.

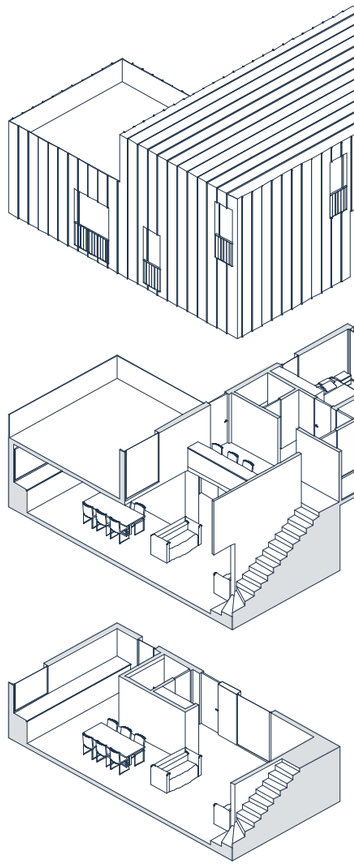


Fig. 57. Isometria Tipologia T2.

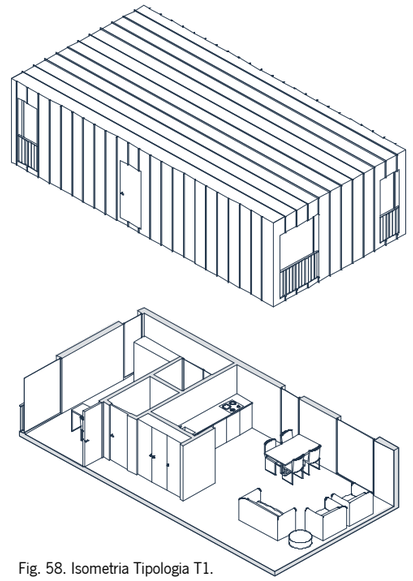


Fig. 58. Isometria Tipologia T1.

volumes habitacionais. Esta solução técnica implica uma diferença altimétrica de aproximadamente meio metro entre os volumes e o plano principal de circulação, diferença essa que é explorada arquitetonicamente como elemento de transição entre o espaço público e o privado.

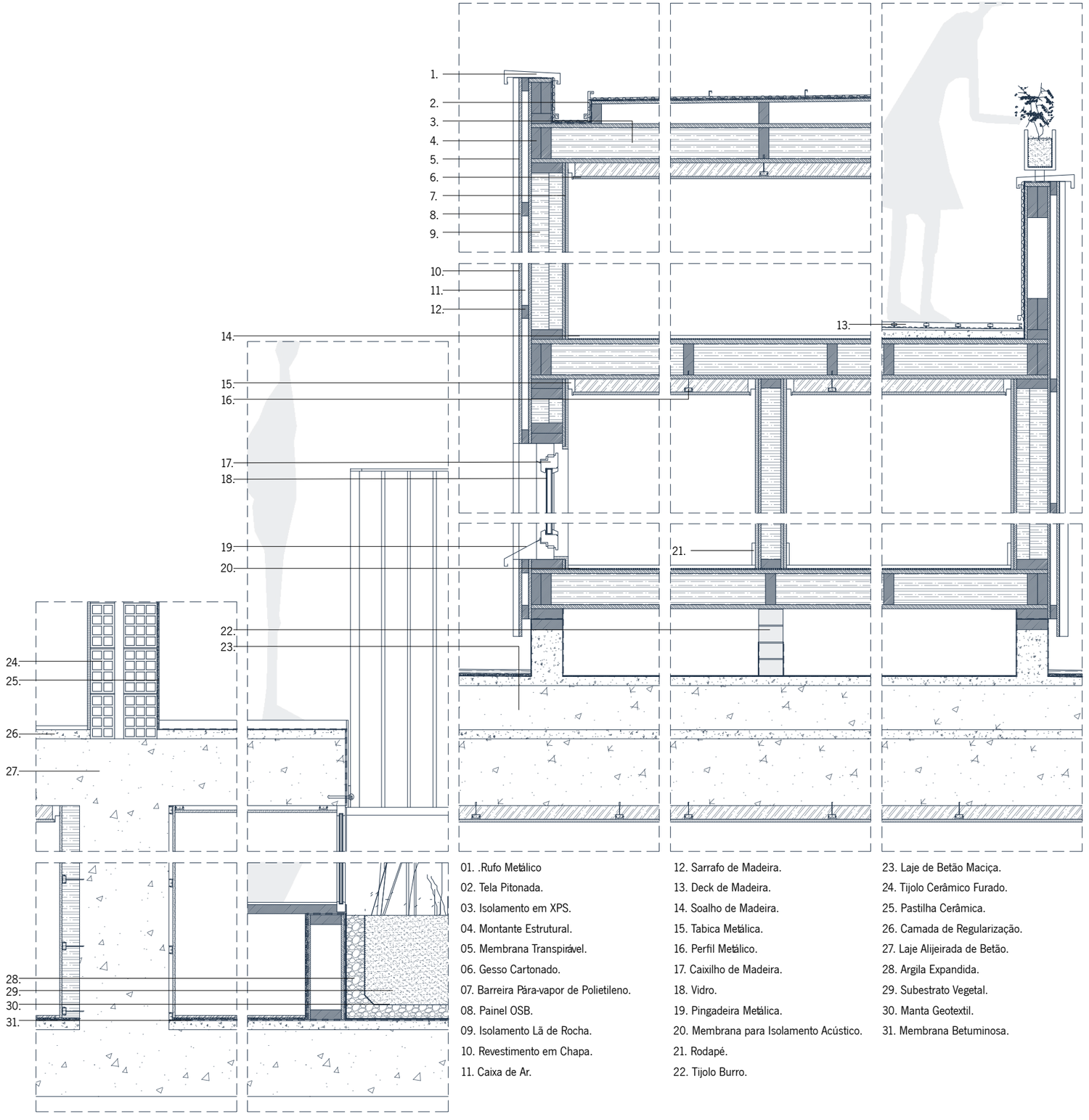
Também a diferenciação dos pavimentos assume um papel fundamental na leitura do espaço urbano da cobertura. São utilizados diferentes materiais consoante os usos e os graus de apropriação: estilha de madeira nas áreas de estar infantil, gravilha nas zonas de hortas, betão poroso nas áreas de circulação principal e deck de madeira nos espaços de transição junto às habitações. Estes últimos funcionam como pátios semiprivados, espaços intermédios, partilhados entre os moradores dos novos blocos habitacionais, constituindo os acessos diretos às habitações. Sem recorrer a barreiras físicas, estes espaços estabelecem limites visuais e materiais que reforçam a transição gradual entre o coletivo e o doméstico. Relativamente ao método construtivo dos novos volumes habitacionais, é proposta uma estrutura leve em madeira do tipo *light wood frame*, pré-fabricada, pela sua compatibilidade com a capacidade resistente da laje existente e pela reduzida carga permanente que introduz. Este sistema construtivo permite elevada precisão, rapidez de montagem e redução do impacto ambiental e do desperdício em obra, aspetos particularmente relevantes numa intervenção sobre um edifício ocupado. A lógica modular da

estrutura admite diferentes configurações dos volumes, possibilitando variações na disposição dos vãos e adaptações aos modos de habitar. Do ponto de vista térmico e acústico, o sistema facilita a integração de materiais isolantes naturais, como a lã de rocha, contribuindo para o conforto habitacional e para uma abordagem construtiva mais sustentável. O revestimento exterior dos novos volumes é realizado em chapas de zinco verdes, com as caneluras na vertical.

Desta solução, de caráter leve, industrial e não convencional, adequa-se à construção em madeira e à intervenção sobre uma estrutura existente, permitindo uma leitura contemporânea dos novos blocos habitacionais. A verticalidade do revestimento estabelece um contraste deliberado com a forte horizontalidade do edifício original, reforçando a autonomia formal da nova intervenção, sem comprometer o diálogo com o carácter infraestrutural e comercial do conjunto.

As novas habitações variam entre tipologias T1 e T2, organizadas a partir de um módulo base com aproximadamente 5 × 10 metros. Nas tipologias T2, dois módulos são sobrepostos perpendicularmente, originando volumes com zonas em consola. Estas consolas requerem uma estrutura de suporte independente, materializada através de uma malha de pilares e vigas autónoma em relação às habitações, que assume simultaneamente funções estruturais e compositivas. Visível a partir da avenida, esta estrutura confere unidade e coerência ao conjunto dos novos blocos habitacionais e pode ser apropriada através da introdução de vegetação trepadeira, como parreiras ou videiras, criando zonas de sombra, tanto junto às habitações como nas áreas de esplanada.

No interior das habitações, a organização espacial privilegia a clareza funcional e a flexibilidade de uso. A tipologia T1 apresenta um momento de entrada bem definido, na qual a instalação sanitária funciona como elemento de separação entre as zonas sociais e privadas. De um lado desenvolve-se a área social em *open space*, integrando sala, cozinha e zona de refeições; do outro localiza-se o quarto, com acesso direto à zona de duche. Todas as divisões dispõem de aberturas que garantem iluminação natural e contacto visual com a avenida e com a nova plataforma dos terraços, sendo que as janelas associadas aos pátios em deck permitem uma relação direta com o espaço exterior. A tipologia T2 organiza-se igualmente a partir de um momento de entrada, onde se localiza



01. .Rufo Metálico
02. Tela Pitonada.
03. Isolamento em XPS.
04. Montante Estrutural.
05. Membrana Transpirável.
06. Gesso Cartonado.
07. Barreira Pára-vapor de Polietileno.
08. Painel OSB.
09. Isolamento Lã de Rocha.
10. Revestimento em Chapa.
11. Caixa de Ar.
12. Sarrafo de Madeira.
13. Deck de Madeira.
14. Soalho de Madeira.
15. Tabica Metálica.
16. Perfil Metálico.
17. Caixilho de Madeira.
18. Vidro.
19. Pingadeira Metálica.
20. Membrana para Isolamento Acústico.
21. Rodapé.
22. Tijolo Burro.
23. Laje de Betão Maciça.
24. Tijolo Cerâmico Furado.
25. Pastilha Cerâmica.
26. Camada de Regularização.
27. Laje Alijeirada de Betão.
28. Argila Expandida.
29. Subestrato Vegetal.
30. Manta Geotextil.
31. Membrana Betuminosa.

Fig. 59. Pormenores Construtivos.



Fig. 60. Ilustração Terraços.



Fig. 61. Ilustração Terraços.

a instalação sanitária de uso comum. A zona social desenvolve-se em *open space*, sendo marcada pela presença de um pé-direito duplo na área de estar. As escadas de acesso ao piso superior localizam-se numa das extremidades do volume, opostas à zona de cozinhar, acompanhadas por uma parede que marca o espaço de transição. A iluminação natural é assegurada através do posicionamento estratégico dos vãos, tanto na zona das escadas como no espaço de pé-direito duplo. No piso superior, um pequeno espaço de estar ou estudo estabelece uma relação visual direta com a sala inferior, reforçando a continuidade espacial. Este nível inclui ainda o acesso à varanda, que funciona como cobertura da restante habitação, bem como à zona dos quartos. As áreas de água são concentradas junto às extremidades do volume, facilitando a passagem das infraestruturas de saneamento pelas fachadas ventiladas, solução que resulta tanto de condicionantes técnicas como da racionalização do espaço disponível.

A intervenção nos terraços afirma-se, assim, como uma operação de reprogramação urbana e habitacional, na tentativa de transformar uma cobertura residual num espaço coletivo ativo, articulando habitar, espaço público e cidade numa nova leitura contemporânea do Edifício *Villa*.

CONCLUSÃO.

Esta dissertação nasceu da vontade de olhar para um edifício que, embora faça parte do quotidiano de Guimarães, parece ter ficado "congelado" num modelo de urbanismo que já não serve a cidade. O Edifício *Villa* não é apenas um bloco de betão e uma galeria comercial, é o reflexo de um momento em que a modernização da Avenida D. João IV tentou, de forma ambiciosa, conciliar o consumo com o habitar.

Ao longo da investigação, tornou-se claro que o diagnóstico do *Villa* não é apenas estético, mas funcional e ético. O desfasamento que hoje encontramos, as lojas vazias, a dependência da luz artificial e, sobretudo, a apropriação privada de terraços que deveriam ser de uso coletivo, revelou o tal 'pecado original' do empreendimento. O que foi prometido como um espaço de vanguarda e partilha acabou por se fechar sobre si mesmo, transformando-se numa "ilha" desligada da vida da rua.

A proposta de intervenção que aqui apresento não pretende ser uma receita milagrosa ou definitiva. É, antes de mais, uma tentativa de reparação. Através da requalificação da galeria e da abertura dos terraços ao coletivo, o projeto procura devolver ao *Villa* a porosidade que ele perdeu. Ao escolher novos materiais, procurei que o "novo" não tentasse mimetizar o "antigo", mas que dialogasse com ele de forma honesta, trazendo luz e vegetação onde antes havia apenas sombra e abandono.

Mais do que resolver todos os problemas de um edifício complexo, este exercício académico serviu para questionar o que fazemos com o nosso património recente. O *Villa* ensinou-me que a arquitetura não deve ser um sistema fechado, ela tem de ser capaz de se reinventar para sobreviver. Intervir aqui foi, portanto, um ato de mediação: entre a memória de um tempo de expansão e a urgência de um edifício que precisa de espaços mais abertos, mais humanos e, acima de tudo, mais partilhados.

Referências

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 33/79." Cota: abr. 33/79. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 465/76." Cota: abr. 465/76. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 503/74." Cota: abr. 503/74. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 516/80." Cota: abr. 516/80. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 691/83." Cota: abr. 691/83. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 741/82." Cota: abr. 741/82. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 859/79." Cota: abr. 859/79. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 971/81." Cota: abr. 971/81. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 997/78." Cota: abr. 997/78. Guimarães, Portugal.

Arquivo Municipal Alfredo Pimenta (AMAP). "Processo de Licenciamento n.º 1371/77." Cota: abr. 1371/77. Guimarães, Portugal.

Câmara Municipal de Guimarães (1998). Guimarães, Cidade Património Mundial – Um objetivo estratégico. Guimarães: Gabinete Técnico Local.

Câmara Municipal de Guimarães. (s.d.). Quarteirão de Santo António. [Documento digital]. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://www.cm-guimaraes.pt/cmguimaraes/uploads/document/file/12111/Quarteir_o_de_Santo_Ant_nio.pdf

Câmara Municipal de Guimarães. (s.d.). Muralhas de Guimarães. Em Guimarães. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://em.guimaraes.pt/geo_artigo-28/muralhas-de-guimaraes

DIAS, T. M. (2021). Os serviços que ocupam as “horas mortas” do comércio. Jornal de Guimarães. Consultado em outubro de 2025, disponível em

https://jornaldeguimaraes.pt/noticias/os-servicos-que-ocupam-as-horas-mortas-do-comercio/

FERNANDES, E. (2011). Guia de Arquitetura de Guimarães. Guimarães: Memória do Passado, Património do Futuro.

FERNANDES, E. (2016). Encontrar o futuro na história. O Plano de Urbanização de Guimarães (Fernando Távora, 1982). Universidade do Minho. Escola de Arquitetura. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://hdl.handle.net/1822/44243

FERNANDES, E., & CABELEIRA, J. (2009). Fernando Távora em Guimarães. Guimarães: Câmara Municipal de Guimarães.

Google. (2026). Gemini (Versão de janeiro de 2026). Disponível em https://gemini.google.com/

FERRÃO, B., & AFONSO, J. F. (2002). A evolução da forma urbana de Guimarães e a criação do seu Património edificado. Guimarães: Câmara Municipal de Guimarães.

Guimarães, Património Cultural da Humanidade – Volume I e II. (1998/2002). Guimarães: Câmara Municipal, Gabinete Técnico Local.

HERZOG, T., et al. (2004). Timber Construction Manual. Basel; Boston; Berlin: Birkhäuser. ISBN 978-3-7643-7025-1

Jornal O Povo de Guimarães. (1979, 1 de março). Guimarães está ecologicamente mais pobre. N.º 53, pp. 1, 12.

Jornal O Povo de Guimarães. (1980, 3 de janeiro). Ano Regional - Um ano de Viragem? N.º 97, pp. 12.

Jornal O Povo de Guimarães. (1980, 15 de maio). Projecção definitiva dum importante empreendimento imobiliário. N.º 116, pp. 12.

Jornal O Povo de Guimarães. (1982, 22 de setembro). Anúncios Publicitários. N.º 238, pp. 4, 5.

Jornal O Povo de Guimarães. (1983, 2 de março). Banda Desenhada. N.º 261, pp. 8.

Jornal O Povo de Guimarães. (1983, 9 de março). Centro Comercial Villa. N.º 262, pp. 4.

Jornal Unidade Vimaranense. (1979, dezembro). Anúncio Publicitário - Venda de Apartamentos em Regime de Propriedade Horizontal na Av. D. João IV. N.º 40, pp. 8.

MATOS, A. R. (2014). Cidade Património Cultural da Humanidade, Guimarães: Da Construção à Reabilitação do Centro Histórico. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://hdl.handle.net/10216/77224

MEIRELES, M. J. (2021). O Património Urbano de Guimarães nos séculos XIX-XX. 1ª edição.

NEVES, A. A. (2017). Ruas antigas: Avenida Nova, do Comércio, Cândido dos Reis, Afonso Henriques (1). Araduca. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://blog.araduca.pt/2017/05/ruas-antigas-avenida-nova-do-comercio.html

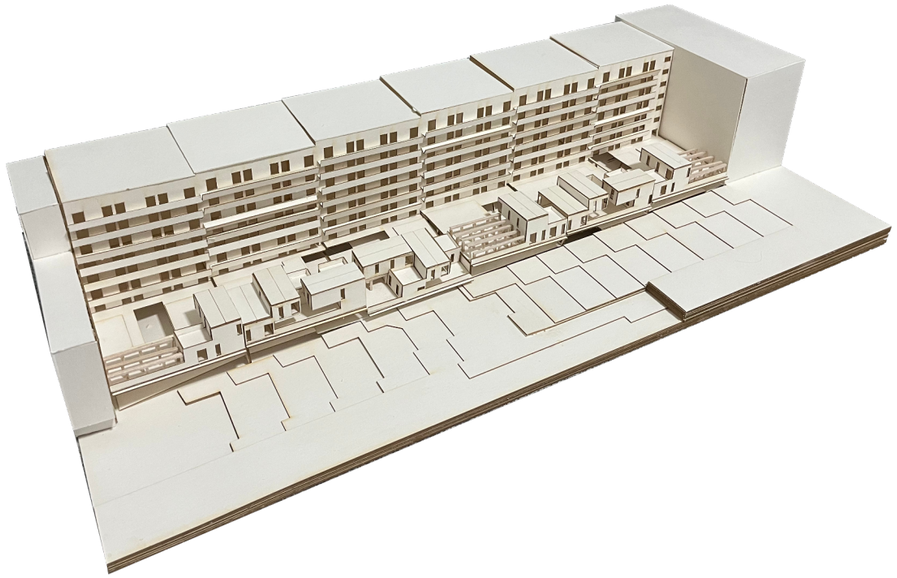
NEVES, A. A. (2017). Por uma cidade com árvores. Araduca. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://blog.araduca.pt/2017/11/por-uma-cidade-com-arvores.html

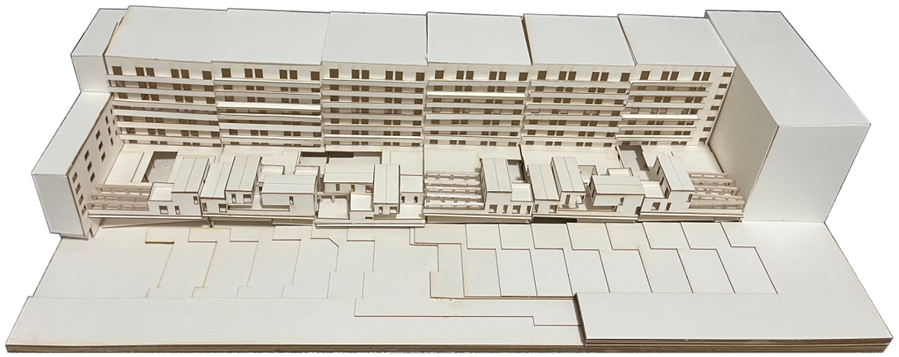
OLIVEIRA, A. (2021). Centros comerciais citadinos numa encruzilhada. Jornal de Guimarães. Consultado em outubro de 2025, disponível em https://jornaldeguimaraes.pt/opiniao/centros-comerciais-citadinos-numa-encruzilhada/

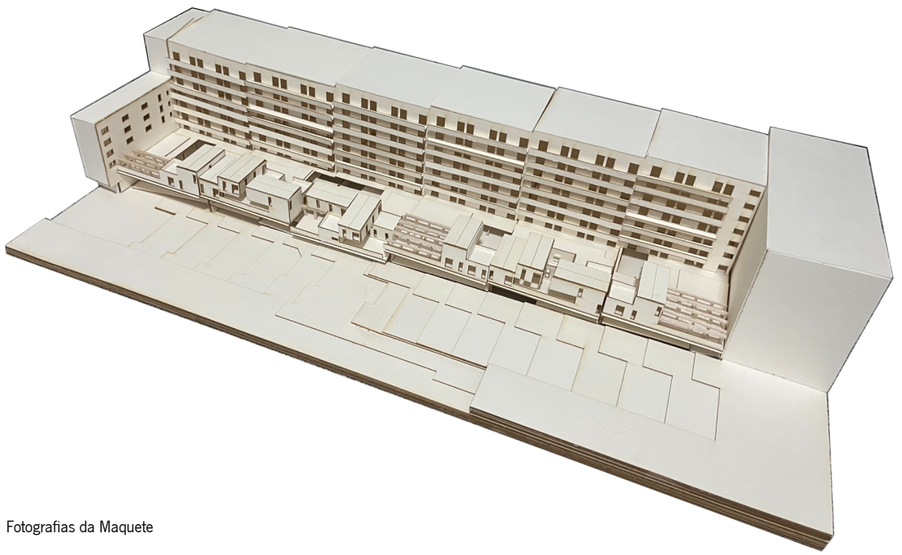
OpenAI. (2026). ChatGPT (Versão GPT-4o). Disponível em https://chat.openai.com/

THALLON, R. (2025) Graphic Guide to Frame Construction. 5ª edição.

Anexo







Fotografias da Maquete