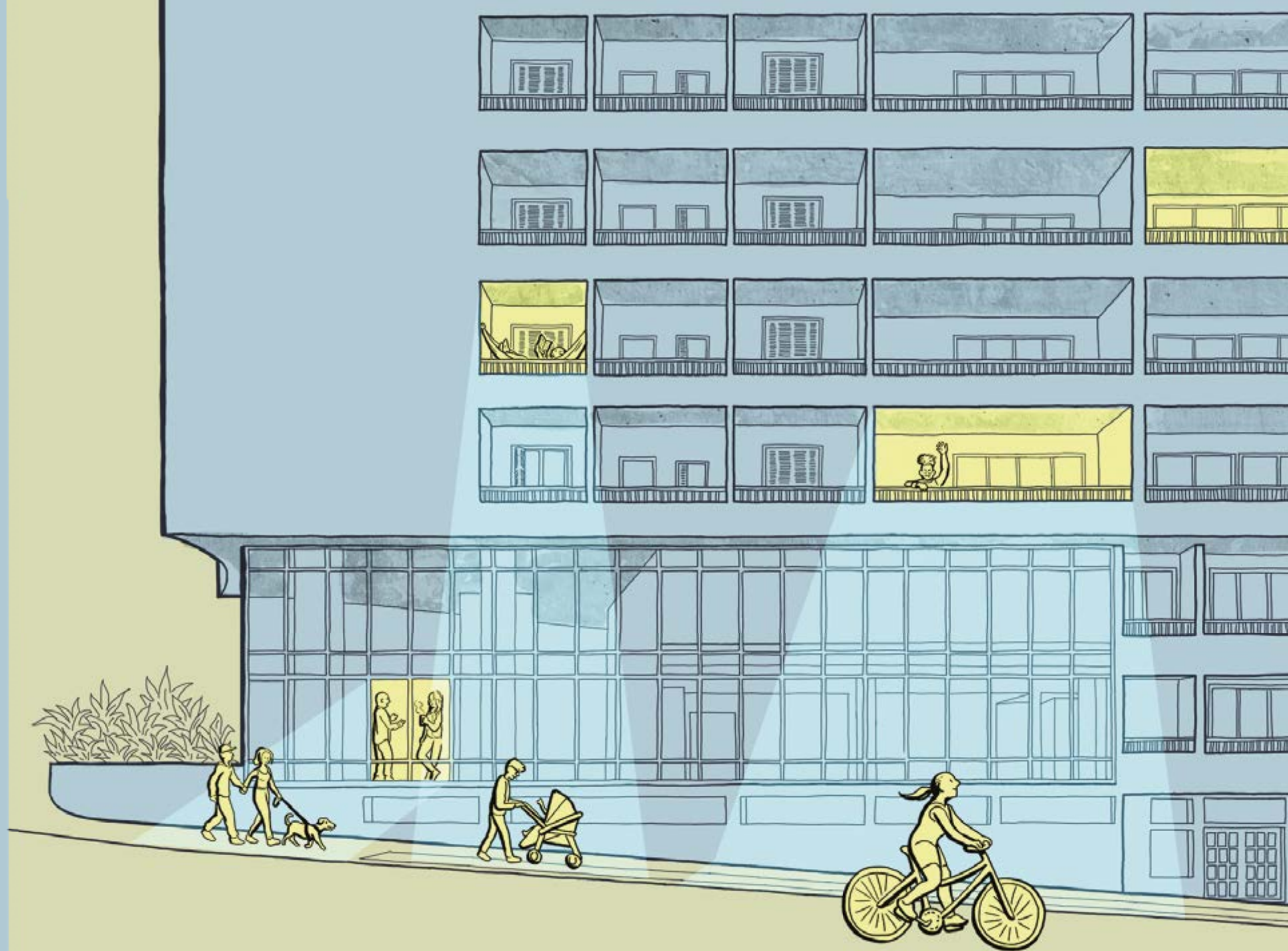


# VIRGINIA



soma  
uma





# VOCÊ E VIRGINIA CELEBRANDO O CENTRO

Arquitetura marcante  
traçado modernista  
bonito de todos os ângulos.

Um prédio que viveu  
tempos de glória  
e de decadência  
e acabou  
completamente  
vazio em 2019.

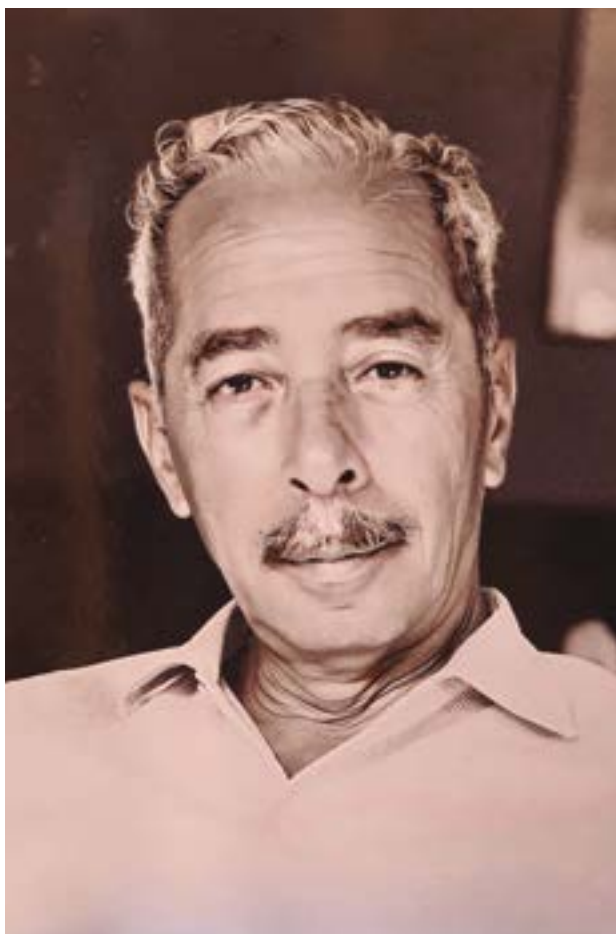


Uma história  
que poderia ser  
triste agora ganha  
um recomeço feliz.

A Somauma vai reacender  
a luz do Virginia  
trazer pessoas de volta  
às suas varandas, lojas  
e espaços de passagem -  
mais vida e movimento  
para o Centro.

**UM RETROFIT  
PARA ILUMINAR  
A CIDADE.**

# O TRAÇO DE UM GÊNIO DISCRETO



Acervo pessoal

O Virginia traz a assinatura de José Augusto Bellucci, um dos arquitetos mais produtivos do seu tempo.

Nascido em São Paulo em 1907, foi apaixonado por arquitetura em todas as escalas: do desenho de uma fechadura à torre imponente de uma igreja, nada escapava ao seu olhar para os detalhes.

Era um estudioso voraz. Experimentava diferentes técnicas e estilos, produzia gravuras e pinturas, desmontava e remontava aparelhos eletrônicos, às vezes projetava edifícios só por diversão.

Foi por muito tempo um dos arquitetos preferidos da família Matarazzo. Além do Virginia, Bellucci se notabilizou por trabalhos realizados em Maringá, no oeste do Paraná..

Por lá, desenvolveu dezenas de obras, de cemitério a aeroporto. As que mais saltam aos olhos são a Catedral de Maringá (1959-1972), com sua torre impressionante, o Grande Hotel Maringá (1955), a capela de São Jorge do Ivaí (1958) e a praça Napoleão Moreira da Silva (1962).

Bellucci morreu em São Paulo em 1998, aos 91 anos.



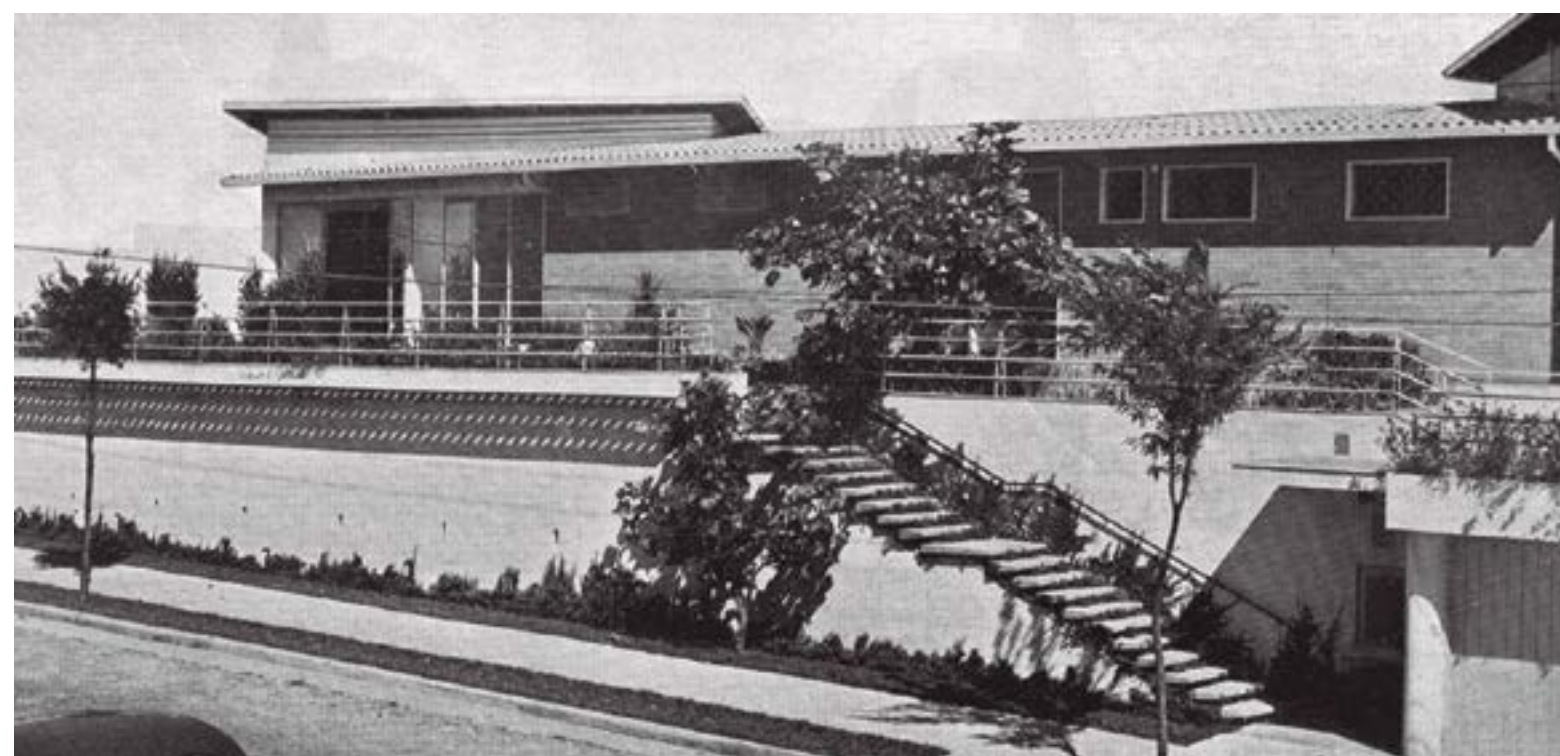
Arquivo Museu da Bacia do Paraná

Catedral de Maringá (1959-1972)



Arquivo Maringá História

Praça Napoleão Moreira da Silva (1962)

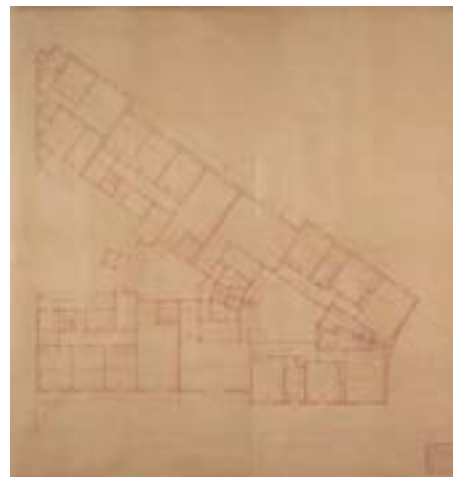


Arquivo Revista Acrópolis

Residência Francisco Barrionuevo (1955)

# UM PRÉDIO PARA ABRAÇAR A CIDADE

1949



A família Matarazzo encomenda ao arquiteto José Augusto Bellucci o projeto de um edifício residencial na esquina das ruas Martins Fontes e Álvaro de Carvalho, na região central de São Paulo.

Das pranchetas do arquiteto surge um edifício em formato de V, com 11 pavimentos, 47 apartamentos espaçosos e quatro lojas no térreo. Um projeto que surpreendia por sua elegância e versatilidade.



Arquivo

1951

O Virginia é entregue à cidade. Bellucci não apenas concebeu um dos edifícios mais bonitos da cidade, como criou uma esquina icônica. Até hoje, quem olha para o ponto em que as fachadas convergem se surpreende com a ilusão de que a construção de concreto flutua sobre uma delicada base de vidro – uma sutileza que só arquitetos geniais conseguem criar.

**O Virginia foi batizado em homenagem a Virginia Matarazzo Ippolito, sobrinha do industrial Francisco Matarazzo, e proprietária do prédio até 2019.**

Quando o Virginia foi inaugurado, o Centro era a região mais aclamada de São Paulo. Arranha-céus brotavam na paisagem, galerias e grandes magazines atraíam multidões para as ruas. O traçado modernista começava a trazer outra identidade à cidade. São Paulo era uma pacata cidade de médio porte, com pouco mais de 2 milhões de habitantes.

INÍCIO DA DÉCADA DE  
1950



FINAL DA DÉCADA DE  
1950

A expansão dos setores industriais e de serviços, junto com as massivas migrações – gente que vinha do campo e de outros países – fez com que a população da capital paulista praticamente dobrasse de tamanho, chegando a 3,8 milhões de habitantes. O crescimento acelerado provocou uma mudança na ocupação da cidade, o que transformaria os rumos do Centro e, por consequência, do Virginia.



O Centro deixa de ser o eixo financeiro da capital e toda a região entra em declínio. O Virginia, que abrigava moradias de médio e alto padrão, sente o impacto da mudança. O número de moradores foi diminuindo ao longo das décadas, até que os proprietários tomaram a decisão de converter toda a área residencial em escritórios.

DÉCADA DE  
1970

2019

A mudança trouxe sobrevida ao Virginia, mas o prédio foi se degradando com o tempo. Em 2019, esvaziado, o edifício fechou as portas de vez.



# O ÍCONE RESSURGE

Felizmente, uma nova história começa a ser escrita para o Virginia.

A Somauma, encantada com a beleza e o potencial transformador do edifício, adquiriu o prédio em 2020 e iniciou o processo de transformação.

Regenerar um ícone arquitetônico dessa grandeza é uma tarefa que requer profundo respeito pela arquitetura, pela história e pela relação do prédio com o seu entorno.

Para o retrofit do Virginia, a Somauma reuniu um time de profissionais de primeira linha, gente que ama e vive a cena urbana de São Paulo.



METRÓPOLE ARQ  
ARQUITETURA

Escritório especializado em preservação de patrimônio. Traz em seu portfólio obras importantes, como a reforma do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e o projeto da Pina Contemporânea. Será responsável pelo restauro e melhoria da fachada do Virginia.



CARLA OLDEMBURG  
PAISAGISMO

Paisagista, gestora ambiental, trabalha com arquitetura verde e sustentabilidade. Responsável por todo o design biofílico que irá pontuar o Virginia, do bosque na cobertura às árvores nas calçadas.



VITOR PENHA  
CRIAÇÃO E INTERIORES

Vitor Penha é arquiteto e urbanista. Aplica o conceito do reuso e pesquisa as áreas de percepção e luz há mais de 15 anos. É professor, autor do livro Belezas Imperfeitas e criador do projeto de mesmo nome. Assina os interiores, as áreas comuns e o apartamento conceito do Virginia.



NITSCHÉ ARQUITETOS  
INTERVENÇÃO ARTÍSTICA

Escritório que desenvolve projetos de arquitetura, comunicação visual e intervenções artísticas. Responsável por ações como o Escala Urbana, no Sesc Pinheiros, Eclipse e Empena Viva, no Minhocão. Vai desenvolver a arte do pátio central do Virginia.

# A TRANSFORMAÇÃO

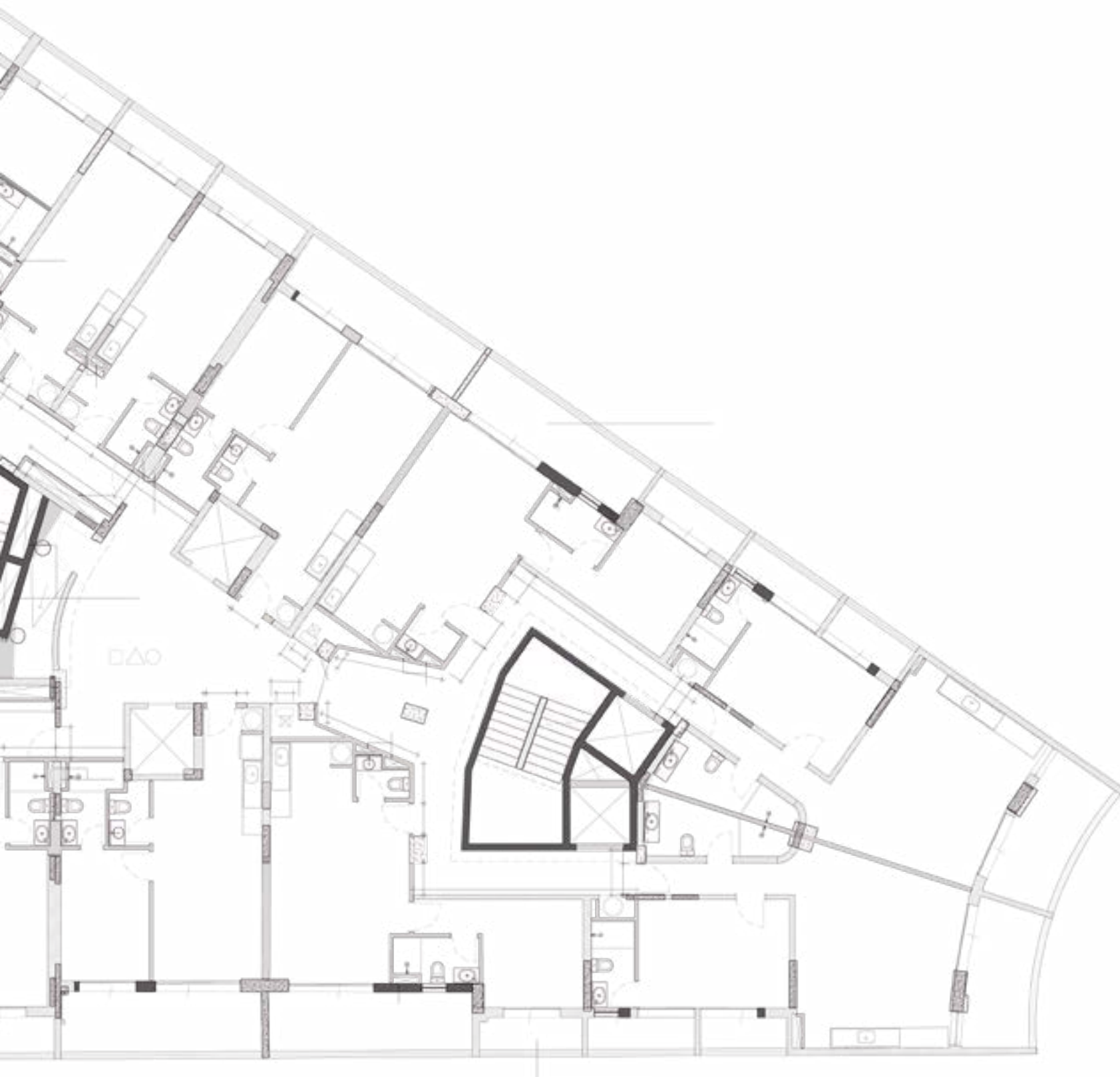
A elegância da fachada vai ser restaurada e os interiores serão reformulados para atender a um estilo mais contemporâneo de morar. A ideia é restabelecer a simbiose do prédio com a rua e transformar positivamente todo o entorno.

**As obras começaram em julho de 2023 e seguem até 2025.**

**Acompanhe toda a transformação nas próximas páginas.**



Perspectiva ilustrada fachada Edifício Virginia



# MORAR NO VIRGINIA

Os 47 apartamentos originais do Virginia vão se transformar para atender a diferentes públicos.

Tem opção para quem quer viver com bastante espaço e para quem busca um estilo de morar mais compacto.

O conceito é contemporâneo, mas a qualidade de construção transcende o tempo. O Virginia mantém seus grandes diferenciais: pé-direito alto, varandas, janelões, atenção aos detalhes, além de ótimas iluminação e ventilação em todas as unidades.

**SÃO QUATRO TIPOS DE APARTAMENTOS:**

**ESTÚDIOS**

**1 DORMITÓRIO**

**2 DORMITÓRIOS**

**3 DORMITÓRIOS**



Perspectiva ilustrada Estar | 66 m2 | Bloco A

A Somauma decidiu preservar a planta original, de 1951, no 11º andar. Com pequenas adaptações, serão mantidos os quatro apartamentos de três dormitórios no Bloco A, com 152 m², 158 m², 180 m² e 181 m², e o apartamento de um dormitório do Bloco B, com 58 m²

# BELEZA EXTERIOR

A fachada do Virginia padeceu nas últimas décadas com a degradação urbana e a ação do tempo. Perdeu seu brilho e viu sua grandeza se dissolver em meio à paisagem.

O retrofit vai trazer de volta a luminosidade e a imponência que a fachada teve no passado.

As varandas ganham novos guarda-corpos, na cor original da década de 1950, e adaptados às normas de segurança atuais.

As pastilhas cerâmicas que revestem a fachada e o interior das varandas vão passar por limpeza, recuperação e impermeabilização.

Será criada uma passagem no formato de anfiteatro entre as ruas Martins Fontes e a Álvaro de Carvalho, o que permite a realização de pequenos eventos.

Será feito um esforço para recuperar os desenhos originais da portaria da rua Martins Fontes, feitos na década de 1950.



Revista Acrólope

Perspectiva ilustrada fachada Edifício Virginia

# UM TÉRREO VIVO

O térreo do Virginia vai voltar a vibrar de vida e movimento, como antigamente. As lojas vão restabelecer o diálogo do prédio com a rua, abrir novas possibilidades para quem circula pelo entorno e trazer negócios criativos para a região.

São mais de 1.000 m<sup>2</sup> de espaço multifuncional que pode ser configurado de diversas maneiras. Perfeito para restaurantes, livrarias, lojas, bares, *speakeasy*, cafés. Os espaços aproveitam a conexão com a calçada e, com um paisagismo caprichado, criam uma “praça” onde pessoas vão poder circular, parar para um cafezinho e relaxar.

Essa ideia de permeabilidade impulsionou a Somauma a dar um passo ainda mais ousado no retrofit do Virginia. Será criado um anfiteatro conectando as ruas Álvaro de Carvalho e Martins Fontes, um espaço inédito para quem busca uma escapada do ritmo da cidade, participar de eventos abertos (palestras, peças, etc.) ou apenas aproveitar o atalho entre uma rua e outra.



Perspectiva ilustrada Café/Bar



Perspectiva ilustrada Bar / Eventos



Perspectiva ilustrada Galeria

A Somauma vai fazer a curadoria dos espaços para garantir que a ocupação comercial tenha relação com o residencial e esteja ligada a artes, gastronomia, design, moda, entretenimento e criatividade.



Piso feito de borracha  
excedente da indústria  
farmacêutica

# A MELHOR ÁREA DE LAZER É A CIDADE

Um dos grandes charmes de viver no Virginia é poder aproveitar a cidade e todas as opções de lazer que a região oferece: teatros, bares, restaurantes, parques, museus, baladas, botecos...

Do lado de dentro, os moradores vão poder usufruir de comodidades que facilitam o dia a dia e possibilitam uma rotina mais dinâmica.

O Virginia conta com:

- Academia em uma área de 138 m<sup>2</sup>, com luz natural, materiais sustentáveis e ambientação biofílica, com muito verde.
- Lavanderia com máquinas de lavar e secar.
- Bicicletário com pontos de carregamento para bicicleta elétrica.



Perspectiva ilustrada | Bicicletário

Perspectiva ilustrada | Lavanderia

# BELEZA INTERIOR

O projeto de interiores do Virginia reflete o balanço temporal que marca os mais de 70 anos do prédio, sem perder o olhar para o presente.

Os pisos originais de taco serão restaurados em todos os apartamentos. Alguns ganharão uma discreta marcação de memória para indicar onde originalmente havia uma parede. Novas peças de mobiliário serão criadas a partir do descarte de materiais de obra (restos de madeira, vidro e ferro).

Os apartamentos serão entregues com pisos e revestimentos na cozinha e no banheiro, torneiras, vasos e cubas Docol, além das belas bancadas de granilite feitas a partir do resíduo das demolições internas do Virginia.

Tudo feito meticulosamente sob medida, com produtos de qualidade feitos para durar.

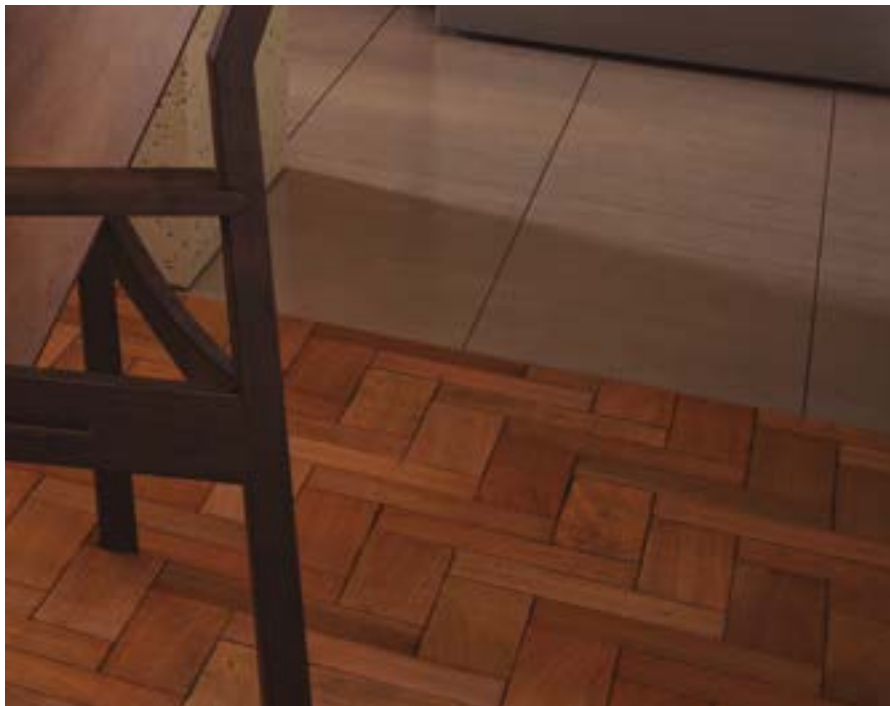




Perspectiva apartamento - Final 06

# AMOR AOS DETALHES

Os apartamentos do Virginia trazem acabamentos surpreendentes, pensados a partir da ideia de reaproveitamento de resíduos, resgate da memória do edifício e parceria com a indústria.



Tacos originais da década de 1950 restaurados em todas as unidades.



Torneira Docol com filtro de água.



Banheiros e cozinhas equipados com bancadas de granilite feitas a partir de resíduos das demolições internas do Virginia.



Cubas e vasos sanitários Docol.



Cuba Docol.



Pisos e revestimentos cerâmicos com projeto assinado.



Foto: Jomar Bragança

# COBERTURA

A cobertura será um grande ponto de encontro e contemplação. De lá, será possível observar o Baixo Augusta, a Paulista, o Centro, a Bela Vista, entrar em contato com a natureza e tomar um drink para relaxar.

O espaço vai ganhar um bosque de árvores frutíferas e palmeiras nativas da mata atlântica. No local também vai funcionar um restaurante, aberto ao público e com acesso independente pela galeria do térreo

A estrutura do restaurante será toda em CLT (*Cross Laminated Timber*), um tipo de madeira tecnologicamente engenheirada, sustentável, cinco vezes mais leve que o concreto e mais resistente que o aço.



# UM ABRAÇO VERDE

A personalidade do Virginia inspirou a paisagista Carla Oldenburg a desenvolver um projeto muito especial para o retrofit.

Partindo da premissa de resgate da memória, Carla vislumbrou um terraço repleto de plantas nativas da mata atlântica, com árvores frutíferas brasileiras que ao longo dos anos se perderam na memória dos brasileiros.

A cobertura do Virginia vai ter frutas como grumixama, araçá roxo, laranjinha do mato e pitangatuba.





Além de gerar um pequeno bioma no topo do edifício, o bosque ajuda a reduzir as ilhas de calor nas cidades. Em poucos anos, quem olhar para o topo do Virginia vai vislumbrar uma pequena floresta urbana.

O verde também ocupará as áreas comuns e a calçada do Virginia, o que trará mais frescor e aconchego para quem circula pelo entorno.

“TRAREMOS PARA O VIRGINIA ÁRVORES CUJOS FRUTOS OCUPAM AS LEMBRANÇAS MAIS DOCES DE NOSSOS AVÓS. ELAS ESTARÃO NO TOPO DO EDIFÍCIO PARA QUE MORADORES E VISITANTES POSSAM PROVÁ-LOS. HAVERÁ TAMBÉM OUTRAS ESPÉCIES DE FOLHAGENS E PALMEIRAS.”



**Carla Oldenburg**  
Paisagista

# NOVA ESTRUTURA

Imagine morar num prédio icônico da década de 1950, bonito, com pé-direito alto, janelões, varandas e, além de tudo isso, ainda usufruir de uma infraestrutura novinha em folha, com tudo funcionando perfeitamente.

## O Virginia vai ganhar:

- Elevadores novos na área residencial.
- Dois elevadores novos para a área não-residencial.
- Escada principal reconstruída para deixar o prédio mais seguro.
- Renovação de toda a parte elétrica e hidráulica.
- Boiler para aquecimento de água em todas as unidades.
- Infraestrutura para instalação de ar condicionado em todos os apartamentos.
- Placas fotovoltaicas para alimentar as áreas comuns, inclusive elevadores.
- Área para gestão de resíduo orgânico e reciclável.
- Captação de água da chuva para uso nas áreas comuns e nos jardins.
- Fechadura com biometria em todos os apartamentos.



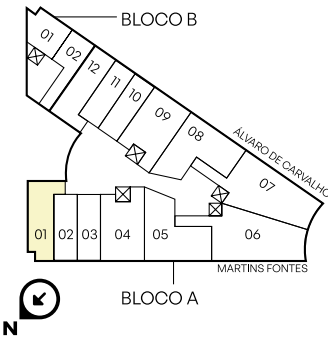
# PLANTAS

BLOCO A

# ESTÚDIO

FINAL 01

44,07 m<sup>2</sup>

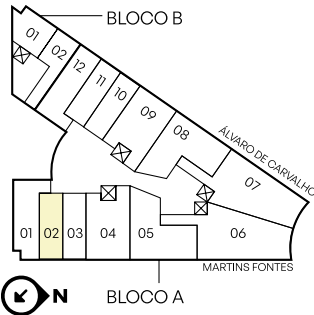


BLOCO A

ESTÚDIO

FINAL 02

31,39 m<sup>2</sup>

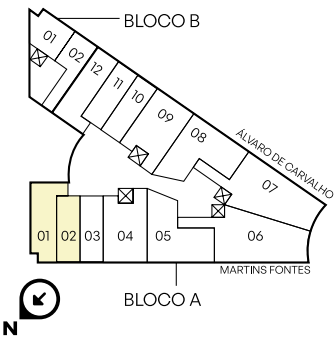


BLOCO A

# 2 DORMITÓRIOS

JUNÇÃO MF

75,76 m<sup>2</sup>



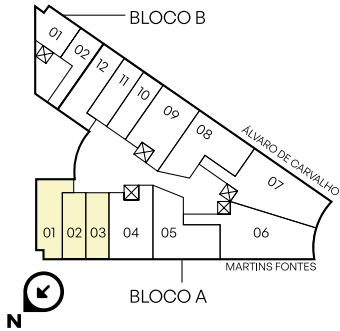
BLOCO A

# 3 DORMITÓRIOS

JUNÇÃO FM

---

## 106,67 m<sup>2</sup>

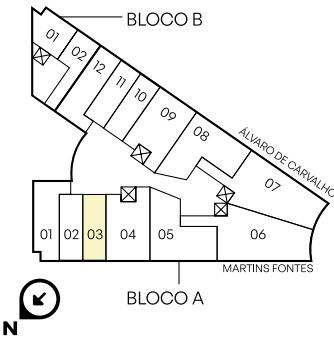


BLOCO A

# ESTÚDIO

FINAL 03

31,21 m<sup>2</sup>

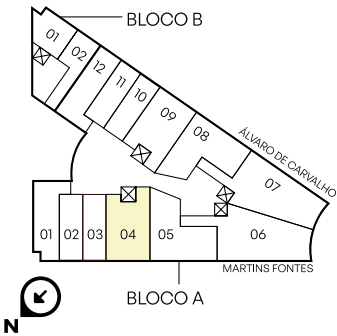


BLOCO A

# 1 DORMITÓRIO

FINAL 04

**57,97 m<sup>2</sup>**



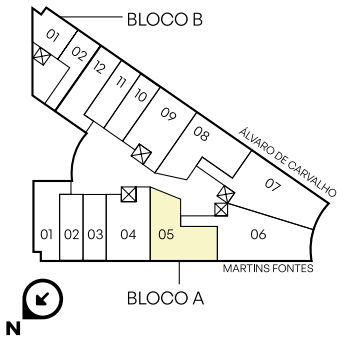
BLOCO A

1 DORMITÓRIO

FINAL 05

---

65,07 m<sup>2</sup>

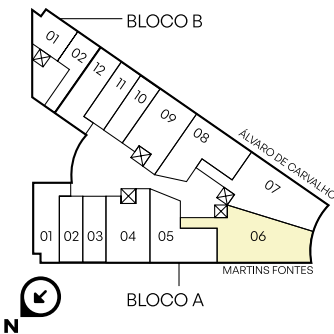


BLOCO A

1 DORMITÓRIO

FINAL 06

89,74 m<sup>2</sup>

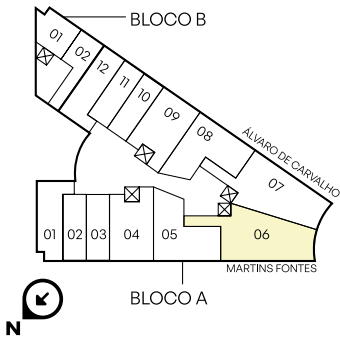


BLOCO A

# 2 DORMITÓRIOS

FINAL 06

89,74 m<sup>2</sup>

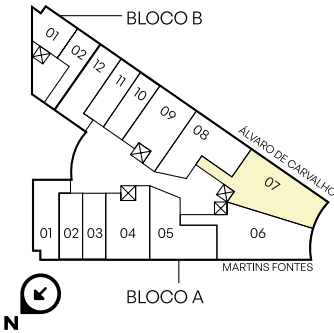


BLOCO A

# 1 DORMITÓRIO

FINAL 07

91,74 m<sup>2</sup>

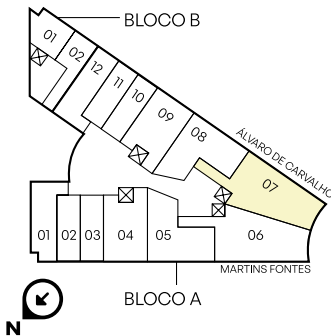


BLOCO A

# 2 DORMITÓRIOS

FINAL 07

91,74 m<sup>2</sup>

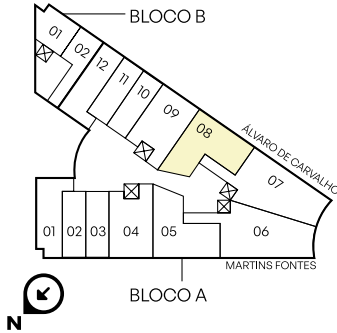


BLOCO A

1 DORMITÓRIO

FINAL 08

64,14 m<sup>2</sup>

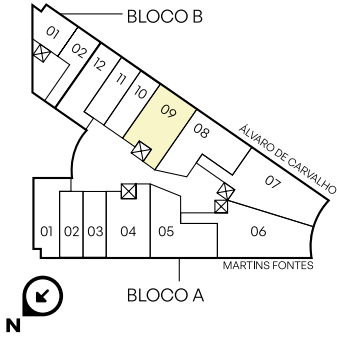


BLOCO A

# 1 DORMITÓRIO

FINAL 09

56,85 m<sup>2</sup>



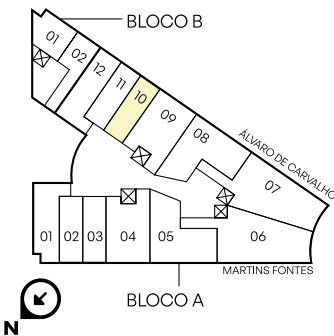
BLOCO A

# ESTÚDIO

FINAL 10

---

**31,04 m<sup>2</sup>**



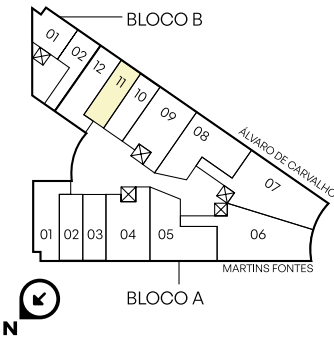
BLOCO A

# ESTÚDIO

FINAL 11

---

**30,80 m<sup>2</sup>**

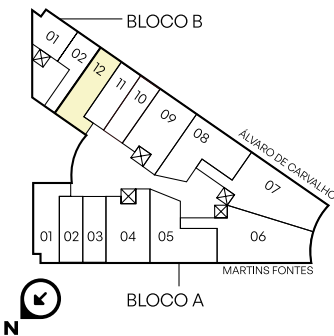


BLOCO A

1 DORMITÓRIO

FINAL 12

40,46 m<sup>2</sup>

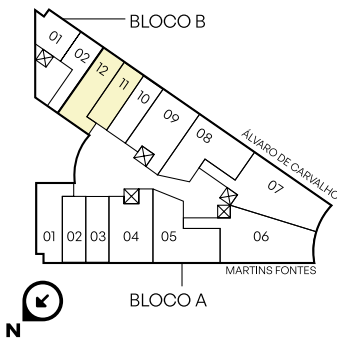


BLOCO A

# 2 DORMITÓRIOS

JUNÇÃO AC

71,26 m<sup>2</sup>

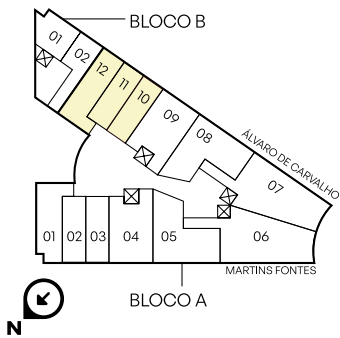


BLOCO A

# 3 DORMITÓRIOS

JUNÇÃO AC

102,03 m<sup>2</sup>

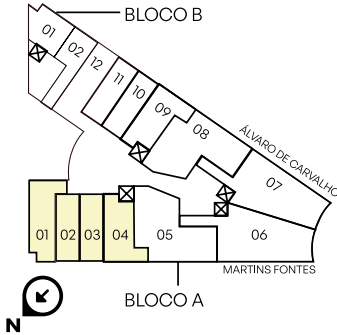


BLOCO A

# 3 DORMITÓRIOS

RESTAURO - FINAL 01

158,19 m<sup>2</sup>

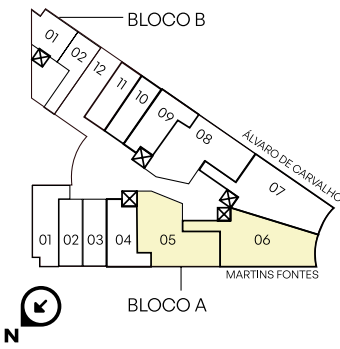


BLOCO A

3 DORMITÓRIOS

RESTAURO - FINAL 02

180,49 m<sup>2</sup>

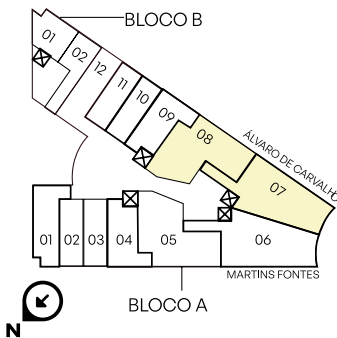


BLOCO A

# 3 DORMITÓRIOS

RESTAURO - FINAL 03

181,98 m<sup>2</sup>

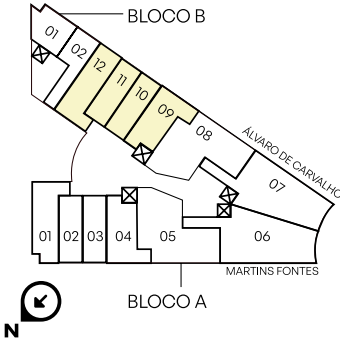


BLOCO A

# 3 DORMITÓRIOS

RESTAURO - FINAL 04

152,95 m<sup>2</sup>

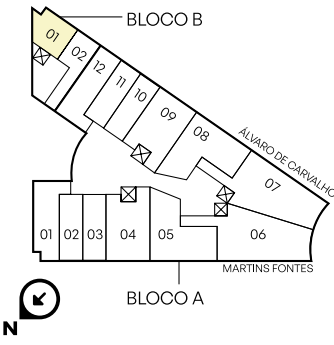


BLOCO B

# ESTÚDIO

FINAL 01

25,38 m<sup>2</sup>

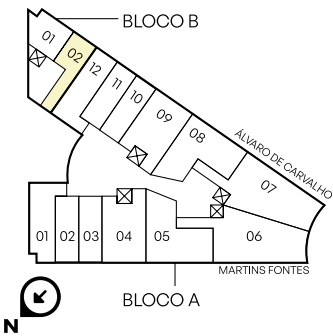


BLOCO B

ESTÚDIO

FINAL 02

32,24 m<sup>2</sup>



BLOCO B

# 1 DORMITÓRIO

RESTAURO

58,67 m<sup>2</sup>

