



**(re) HABITAR O CENTRO**

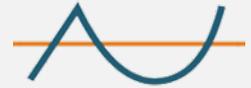


Ivine Honorato Costa





UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO



IVINE HONORATO COSTA

**(re)HABITAR O CENTRO:**

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIO OCIOSO NO CENTRO DE MACEIÓ  
PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

MACEIÓ

2023

IVINE HONORATO COSTA

**(re)HABITAR O CENTRO:**

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIO OCIOSO NO CENTRO DE MACEIÓ  
PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Trabalho Final de Graduação apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Toledo

MACEIÓ

2023

**Catálogo na fonte**  
**Universidade Federal de Alagoas**  
**Biblioteca Central**  
**Divisão de Tratamento Técnico**

Bibliotecário: Marcelino de Carvalho Freitas Neto – CRB-4 – 1767

C837r Costa, Ivine Honorato.  
(re)habitar o Centro : projeto de requalificação de edifício ocioso no Centro de Maceió para habitação de interesse social / Ivine Honorato Costa. - 2023.  
76 f. : il. color. + material adicional (folheto, 4 f.)

Orientador: Alexandre Toledo.  
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2023.

Bibliografia: f. 128-132.  
Apêndices: f. [134]-[151].

1. Reabilitação de edifícios. 2. Moradia. 3. Habitação popular - Maceió (AL). 4. Vazios urbanos. 5. Áreas centrais. I. Título

CDU: 728.222(813.5)

## RESUMO

Pelo menos 8% da população brasileira está em situação de insegurança habitacional, o que impacta nos altos índices de falta de moradia no país. Em contrapartida, as áreas centrais das grandes cidades no Brasil sofrem com edifícios abandonados e ociosos no cumprimento de suas funções sociais. Desta forma, este presente trabalho busca entender as problemáticas referentes à moradia e vazios urbanos e como que a reabilitação edilícia pode ser uma estratégia viável para a amortização nos números do déficit habitacional brasileiro, e também como esta pode auxiliar na redução na quantidade de parques habitacionais construídos longe das centralidades urbanas. Foi feita uma revisão teórica acerca do tema a fim de discutir as possibilidades e viabilidade da hipótese levantada, além de análises de obras correlatas, sendo quatro nas cidades de São Paulo - SP e Vitória - ES, e outra em Bordeaux, França. Como resultado deste trabalho, foi elaborado um anteprojeto de reabilitação do Edifício Palmares, no Centro da cidade de Maceió, para habitação de interesse social que se encontra em situação de abandono e degradação. Com o projeto, foram alocadas 141 unidades habitacionais entre 21 e 63m<sup>2</sup> distribuídas entre 12 pavimentos-tipos, além de 6 unidades comerciais entre 48 e 148m<sup>2</sup> no pavimento térreo, configurando o edifício como de uso misto. Por fim, este estudo sugere que a reabilitação dos imóveis ociosos nos centros das cidades acaba ofertando muitas vantagens para a promoção da vitalidade urbana e redemocratização das áreas centrais, ao passo que é usado também como uma ferramenta para redução do déficit habitacional, visando melhorias na qualidade de vida da população e no desenvolvimento urbano sustentável.

**Palavras-chave:** reabilitação de edifícios; moradia; habitação de interesse social; vazios urbanos; centros urbanos.

## ABSTRACT

At least 8% of the Brazilian population is in a situation of housing insecurity, which impacts on the high rates of homelessness in the country. In contrast, the central areas of large cities in Brazil suffer from abandoned and idle buildings in the fulfillment of their social functions. In this way, this present work seeks to understand the problems related to housing and urban voids and how building rehabilitation can be a viable strategy for amortization in the numbers of the Brazilian housing deficit, and also how this can help to reduce the number of housing stocks built far from urban centers. A theoretical review on the subject was carried out in order to discuss the possibilities and viability of the hypothesis raised, in addition to analyzes of related works, four in the cities of São Paulo - SP and Vitória - ES, and another in Bordeaux, France. As a result of this work, a preliminary project for the rehabilitation of the Palmares Building, in the center of the city of Maceió, for social housing that is in a situation of abandonment and degradation, was prepared. With the project, 141 housing units between 21 and 63m<sup>2</sup> distributed over 12 standard floors were allocated, in addition to 6 commercial units between 48 and 148m<sup>2</sup> on the ground floor, configuring the building as a mixed-use building. Finally, this study suggests that the rehabilitation of idle properties in city centers ends up offering many advantages for the promotion of urban vitality and redemocratization of central areas, while it is also used as a tool to reduce the housing deficit, aiming at improvements in the quality of life of the population and sustainable urban development.

**Keywords:** rehabilitation of buildings; housing; social interest housing; urban voids; urban centers.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1</b> - Fachada do Edifício Pouso Real durante o seu processo de reabilitação em 2011. ....	48
<b>Figura 2</b> - Planta baixa do pavimento térreo do Ed. Pouso Real do projeto de reabilitação de 2006. Sem escala.....	50
<b>Figura 3</b> - Planta baixa do 2º ao 5º pavimento do Ed. Pouso Real do projeto de reabilitação de 2006. Sem escala.....	51
<b>Figura 4</b> - Fachada do Edifício José Lourenço Costa Aragão (INSS) em 2011. ....	52
<b>Figura 5</b> - Planta baixa do pavimento térreo do Ed. INSS do projeto de reabilitação. Sem escala. ....	54
<b>Figura 6</b> - Planta baixa do pavimento-tipo do Ed. INSS do projeto de reabilitação. Sem escala. ....	55
<b>Figura 7</b> - Fachada principal do Edifício Riskallah Jorge.....	56
<b>Figura 8</b> - Planta térreo do Edifício Riskallah Jorge do projeto de reabilitação. Sem escala. ....	57
<b>Figura 9</b> - Planta do pavimento-tipo do projeto de reabilitação do Edifício Riskallah Jorge. Sem escala.....	58
<b>Figura 10</b> - Fachada do Edifício Brigadeiro Tobias.....	59
<b>Figura 11</b> - Planta dos pavimentos térreo e subsolo do projeto de reabilitação do Edifício Brigadeiro Tobias. Sem escala. ....	60
<b>Figura 12</b> - Planta baixa dos pavimentos-tipo e do mezanino do projeto de reabilitação do Edifício Brigadeiro Tobias. Sem escala.....	61
<b>Figura 13</b> - Um dos edifícios do Grand Parc Bordeaux. Fachada original (esquerda) e fachada pós-intervenção (direita).....	62
<b>Figura 14</b> - Vista axonométrica apresentando a planta existente e a proposta de intervenção dos blocos H e I do Grand Parc Bordeaux. Em azul claro vê-se a adição das varandas às unidades habitacionais.....	64
<b>Figura 15</b> - Esquema de troca de esquadrias que foram atualizadas com a adição das varandas.....	64
<b>Figura 16</b> - A reabilitação de edifícios no contexto do setor da construção civil e as atividades que pode compreender.....	71

<b>Figura 17</b> - Descrição das etapas dentro da fase de diagnóstico de um projeto de reabilitação.....	77
<b>Figura 18</b> - Descrição das etapas dentro da fase de elaboração do projeto de reabilitação.....	78
<b>Figura 19</b> - Descrição das etapas dentro da fase de planejamento e gestão da produção na elaboração de um projeto de reabilitação.....	79
<b>Figura 20</b> - Descrição das etapas dentro da fase de gestão da ocupação na elaboração de um projeto de reabilitação. ....	80
<b>Figura 21</b> - Fluxograma com as fases para a elaboração de um projeto de reabilitação. ....	81
<b>Figura 22</b> - Mapa com os principais serviços ofertados na região do centro de Maceió.....	88
<b>Figura 23</b> - Rua do Comércio no final do século XIX.....	90
<b>Figura 24</b> - Vista aérea da antiga Boca de Maceió com foco na atual Praça dos Palmares (1953).....	90
<b>Figura 25</b> - Hotel Bella Vista na década de 1930.....	91
<b>Figura 26</b> - Edifício Palmares na década de 1970.....	92
<b>Figura 27</b> - Edifícios ociosos em notoriedade no entorno da Praça dos Palmares.....	93
<b>Figura 28</b> - Edifício Palmares em janeiro de 2022.....	94
<b>Figura 29</b> - Sistema estrutural de vigas e pilares do Edifício Palmares.....	95
<b>Figura 30</b> - Louça de banheiro destruída.....	96
<b>Figura 31</b> - Área da copa depredada e com lixo.....	97
<b>Figura 32</b> - Corrosão de pilar com ferragens expostas.....	97
<b>Figura 33</b> - 7º andar com entulho.....	98
<b>Figura 34</b> - Resquícios de incêndio e sujeira no térreo.....	98
<b>Figura 35</b> - Infiltração em estado avançado na laje do 11º andar.....	99
<b>Figura 36</b> - Mapa do Microzoneamento da Zona Especial de Preservação Cultural 2 da cidade de Maceió.....	102
<b>Figura 37</b> - Corte esquemático exemplificando as tipologias de uso encontradas no projeto. Sem escala.....	107
<b>Figura 38</b> - Isométrica explodida do edifício remodelado.....	108

<b>Figura 39</b> - Perspectiva isométrica do projeto final.....	108
<b>Figura 40</b> - Perspectiva do projeto final.....	109
<b>Figura 41</b> - Mapa com estacionamentos rotativos privados no raio de 200 metros do Edifício Palmares.....	110
<b>Figura 42</b> - Planta baixa do subsolo.....	111
<b>Figura 43</b> - Perspectiva do pavimento térreo.....	112
<b>Figura 44</b> - Planta baixa do térreo. Sem escala.....	113
<b>Figura 45</b> - Diagrama ilustrando o sistema duplo de fechamento adotado no projeto.....	117
<b>Figura 46</b> - Planta baixa do pavimento-tipo O1. Sem escala.....	118
<b>Figura 47</b> - Planta baixa do pavimento-tipo O2. Sem escala.....	119
<b>Figura 48</b> - Perspectiva interna do apartamento tipo O6 do pavimento-tipo O2.....	120
<b>Figura 49</b> - Perspectiva do pavimento lazer.....	121
<b>Figura 50</b> - Planta baixa do pavimento lazer. Sem escala.....	122
<b>Figura 51</b> - Perspectiva aérea da praça elevada.....	123
<b>Figura 52</b> - Planta baixa da praça elevada. Sem escala.....	124

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> - Procedimentos metodológicos. ....	20
<b>Quadro 2</b> - Vantagens e desvantagens para a reabilitação de imóveis no centro da cidade.....	43
<b>Quadro 3</b> - Parâmetros Urbanísticos do Edifício Palmares. ....	103
<b>Quadro 4</b> - Quadro de unidades-tipo por pavimento.....	117

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>Abin</b>	
Agência Brasileira de Inteligência.....	92
<b>Anvisa</b>	
Agência Nacional de Vigilância Sanitária.....	92
<b>BNH</b>	
Banco Nacional de Habitação .....	25
<b>CEF</b>	
Caixa Econômica Federal.....	59
<b>CONPRESP</b>	
Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.....	56
<b>CVA</b>	
Casa Verde e Amarela.....	14
<b>DNPM-AL</b>	
Departamento Nacional de Produção Mineral de Alagoas .....	92
<b>FCP</b>	
Fundação Casa Popular .....	25
<b>FJP</b>	
Fundação João Pinheiro .....	14
<b>GSJ</b>	
Gabinete de Segurança Institucional.....	92
<b>GUT</b>	
Gravidade, Urgência e Tendência.....	75
<b>HIS</b>	
Habitação de Interesse Social .....	16
<b>IAPC</b>	
Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários.....	52
<b>INAMPS</b>	
Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social ....	91
<b>INPS</b>	
Instituto Nacional de Previdência Social .....	92
<b>INSS</b>	
Instituto Nacional de Seguridade Social .....	52
<b>IPHAN/AL</b>	
Instituto do do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional de Alagoas.....	92
<b>IPTU</b>	
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.....	16
<b>MCMV</b>	
Minha Casa Minha Vida.....	14
<b>NBR</b>	
Norma Brasileira.....	71

<b>ONU</b>	
Organizações das Nações Unidas.....	24
<b>PAC</b>	
Plano de Aceleração do Crescimento .....	26
<b>PAR</b>	
Programa de Arrendamento Residencial.....	17
<b>PEUC</b>	
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória .....	34
<b>PMC</b>	
Programa Morar no Centro .....	36
<b>REFFESA</b>	
Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social.....	58
<b>RMM</b>	
Região Metropolitana de Maceió.....	125
<b>s.HRu</b>	
Seminário de Habitação e Reforma Urbana .....	132
<b>SNH</b>	
Secretaria Nacional de Habitação .....	26
<b>SPR</b>	
Setor de Preservação Rigorosa.....	101
<b>UH</b>	
Unidade Habitacional.....	57
<b>UR</b>	
Unidade Residencial .....	103
<b>VLT</b>	
Veículo Leve Sob Trilhos .....	88
<b>ZEP</b>	
Zona Especial de Preservação Cultural.....	101

## SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	14
<b>(re)OCUPAR o Centro .....</b>	<b>21</b>
1.1. A PROBLEMÁTICA DA MORADIA .....	22
1.2. PROBLEMÁTICA CENTRO X HABITAÇÃO .....	31
1.3. A PROBLEMÁTICA DOS VAZIOS URBANOS E DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS... ..	39
1.4. ANÁLISE DE CORRELATOS .....	47
1.4.1. EDIFÍCIO POUSO REAL .....	48
1.4.2. EDIFÍCIO DO INSS .....	52
1.4.3. EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE .....	56
1.4.4. EDIFÍCIO BRIGADEIRO TOBIAS .....	58
1.4.5. GRAND PARC BORDEAUX .....	62
<b>(re)VIVER o Centro .....</b>	<b>65</b>
2.1. ESTRATÉGIAS PARA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS .....	66
2.1.1. CONCEITUAÇÃO .....	69
2.1.2. O PROCESSO DE REABILITAÇÃO .....	74
<b>(re)IMPULSIONAR o Centro .....</b>	<b>85</b>
3.1. INSERÇÃO URBANA .....	86
3.2. CONTEXTO HISTÓRICO .....	89
3.3. O OBJETO DE ESTUDO .....	93
3.4. LEGISLAÇÃO URBANA .....	101
3.5. O PROJETO .....	105
3.5.1. CONCEITO E PARTIDO ARQUITETÔNICO .....	105
3.5.2. PROGRAMA DE NECESSIDADES .....	106
3.5.3. SUBSOLO .....	110
3.5.4. TÉRREO COMERCIAL .....	112
3.5.5. TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO .....	114
3.5.6. PISO LAZER .....	121
3.5.7. PRAÇA ELEVADA .....	123
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>125</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>128</b>
<b>APÊNDICE .....</b>	<b>133</b>

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Estatuto da Cidade, lei criada em 10 de julho de 2011, a qual regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que abordam características da política urbana nacional, garante o direito à moradia adequada para todos os brasileiros. No entanto, em uma pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (FJP) em 2019, foi constatado que 8% da população brasileira está em situação de insegurança habitacional, ou seja, vivem em residências com algum tipo de deficiência estrutural ou social. Para tentar resolver este déficit habitacional, o governo brasileiro lança programas habitacionais com o objetivo de facilitar o acesso à moradia, principalmente para a parcela mais pobre da população<sup>1</sup>, como ocorreu com o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), hoje Casa Verde e Amarela (CVA), que foi um dos maiores planos habitacionais já feitos no país em números absolutos de ofertas de habitações. Porém, este programa não fugiu de um modelo de negócio estritamente mercadológico, onde Anitelli e Tramontano (2016) argumenta:

A concentração de habitação de interesse social em longínquas periferias pode ser explicada, em alguma medida, pela consolidação desse modelo de produção. Por outro lado, quantitativamente, a partir do volume total de recursos financeiros disponibilizados, são raras as ações que têm como beneficiários as parcelas realmente mais pobres da sociedade, com rendimentos que variam entre a miséria total e três salários mínimos, especialmente se consideradas iniciativas que preveem moradias no centro.

De fato, a população mais pobre é alocada por programas federais em regiões periféricas, distantes dos centros das cidades, em áreas sem infraestrutura urbana, nem meios de transporte público, nem serviços públicos, e tampouco lazer, que ignoram por completo o artigo 2º do “Estatuto da Cidade”. Enquanto existem estes grandes esforços por parte da esfera pública para perifernizar a população com baixas

---

<sup>1</sup> Para efeitos de estudo, neste trabalho, iremos considerar dentro do grupo “mais pobres” a população que recebe mensalmente até 3 salários mínimos, parâmetro este também utilizado por outros autores, como Anitelli e Tramontano. No entanto, vale ressaltar, que o programa de habitação da Caixa Econômica federal, instituído em dezembro de 2022, que a renda familiar bruta máxima como requisito para a participação do programa CVA é de R\$ 8.000,00.

condições econômicas, os centros das cidades permanecem vazios quando se trata de habitação. Contudo, são nos centros destas mesmas grandes cidades que se localizam muitos edifícios ociosos e desocupados que poderiam servir de moradia para a população, em especial daqueles mais pobres que necessitam morar próximo aos seus respectivos locais de trabalho, usufruindo de toda a infraestrutura que ali já existe. Porém, o que se encontra hoje na maior parte das centralidades urbanas brasileiras são bairros com comércios frenéticos durante o dia, e quase que totalmente inativos durante a noite, dando margem para o desenvolvimento de atividades ilícitas neste período.

Considerando esse contexto, é importante discutir como que a “perspectiva de (re)ocupação dos centros históricos através da concepção e implementação de projetos de intervenção arquitetônico-urbanística nessas áreas com a inserção da habitação de interesse social” pode, de fato, ajudar na recuperação social dos centros das cidades (SANTANA, 2006).

Trazendo esta temática para a realidade maceioense, vemos que o bairro do Centro de Maceió possui 28,5% de seus domicílios desocupados e com uma grande população residindo em aglomerados subnormais em seu entorno, ou imóveis alugados (IBGE, 2010). O próprio bairro do Centro abriga “um grande contingente de população de baixa renda em busca de opções de trabalho e sobrevivência” e aspira interesse de moradia em uma parcela da população maceioense (SANTANA, 2006). Ainda Santana (2006), continua:

A potencialidade da inserção da habitação de interesse social é um fator importante na medida em que se trabalha com a hipótese de redução de parte do déficit habitacional brasileiro por novas moradias através da (re)ocupação dos espaços edificados vazios dos centros históricos tradicionais em proveito das populações de baixa renda. Contudo, a oferta da habitação de interesse social em localizações centrais e privilegiadas, dada a sua excelente acessibilidade e infraestrutura instalada, passa a ser uma possibilidade até então não considerada nas políticas de habitação no Brasil. Dessa forma há que se discutir as potencialidades e os limites dessa possibilidade.

O excesso de vazios urbanos, onde podemos incluir também os edifícios desocupados e ociosos que deixam de cumprir sua função social, isto é, espaços que não estão sendo utilizados para moradias, ou atividades terciárias, ou socioculturais, “poderiam acomodar toda a população urbana, evitando a expulsão da população mais pobre para fora do tecido urbano, como ocorre” (MARICATO, 2010 *apud* AKAISHI; SILVEIRA, 2019).

Para diminuir a quantidade de imóveis ociosos na cidade, o Estatuto da Cidade traz consigo uma série de instrumentos urbanísticos que visam combater o abandono e desocupação dos bens edificados, entre eles “à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo” (BRASIL, 2008), que compreende do aumento de até 15% do valor do imóvel que deixa de cumprir sua função social.

Ainda segundo o artigo 7º do Estatuto da Cidade, o tempo limite de desuso de um imóvel é de até cinco anos, e quando este limite de tempo for vencido, “o poder público pode desapropriar o imóvel e o proprietário recebe título da dívida pública como indenização, situação que minimiza a especulação imobiliária e a segregação, viabilizando aos órgãos administrativos a reabilitação destes locais” (SCHWANZ; SILVA, *et al.*, 2018). Porém, este instrumento de garantia do cumprimento da função social da propriedade é bem pouco implementado nas cidades com mais de 100 mil habitantes. Segundo Denaldi *et al.* (2015 *apud* AKAISHI; SILVEIRA, 2019), até janeiro de 2014, somente dois destes municípios “avançaram na implementação do IPTU progressivo no tempo”, sendo estes São Bernardo do Campo-SP e Maringá-PR.

A ocupação e requalificação destes imóveis ociosos em Habitação de Interesse Social (HIS) converte-se em um bem justificável e salutar para a cidade, em especial para os degradados centros históricos e seus entornos, pois como argumenta Silva (2007 *apud* ANITELLI; TRAMONTANO, 2016), “o abandono e a ociosidade dos

imóveis na área central constituem um abuso em relação à função social da propriedade. Por outro lado, representam uma oportunidade para uma política de repovoamento com diversidade social [...]”.

A reabilitação de edifícios ociosos reformados ou convertidos em HIS pode se enquadrar em uma alternativa para evitar a construção de mais moradias longe dos centros urbanos, em áreas que normalmente sofrem com a ausência de infraestrutura, opções de lazer, escolas, hospitais, praças, mobilidade, etc., sem considerar a inflação do mercado imobiliário e civil que encontra respaldos na atual política de habitação do país. Em contrapartida, Anitelli (2017) realça os benefícios de morar nos centros das cidades de médio e grande porte brasileiras:

Um dos principais [motivos] é a diminuição dos desgastes físicos e mentais ocorridos por causa de deslocamentos diários pendulares periferia-centro-periferia, a redução dos custos com mobilidade, além de fartas opções de transporte coletivo. O centro também contém maior quantidade e diversidade de serviços públicos, equipamentos urbanos e maior concentração de postos de trabalho, formais e informais, oferecidos nas propriedades privadas ou no espaço público, incluindo ambulantes e camelôs, boa parte desses serviços, equipamentos e empregos acessíveis com pequenos deslocamentos, muitas vezes a pé.

Atualmente, este assunto é mais abordado e discutido nas gestões políticas habitacionais da cidade de São Paulo, onde desde 2001, ocorre experiências de requalificação e reabilitação de edifícios ociosos em sua centralidade. Alguns edifícios foram construídos e vendidos através de financiamento, enquanto outros tiveram suas unidades habitacionais arrendadas, sendo ofertada a possibilidade de compra no final do contrato estipulado, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) do governo federal, enquanto ainda outras unidades foram ofertadas por meio de programas sociais administrados pelo próprio município, como o de Locação Social, embasado pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) (ANITELLI, 2017).

Dada as suas devidas proporções e contexto social e econômico, este trabalho busca a resposta para o seguinte

questionamento: a reabilitação de edifícios sem uso no bairro do Centro da cidade de Maceió, é uma alternativa viável para a reestruturação do próprio bairro, e redução do déficit habitacional da cidade ao passo que garante o cumprimento da função social dos vazios urbanos que ali existem?

Em forma de responder a esta pergunta, esta pesquisa tem como **objetivo geral** discutir sobre a requalificação urbana considerando a apropriação de vazios urbanos, com enfoque em potenciais edifícios ociosos, visando a elaboração de uma proposta arquitetônica para reabilitação do Edifício Palmares, no centro da cidade de Maceió.

Para alcançar este objetivo, foram criados quatro **objetivos específicos**, sendo estes: (1) revisar conteúdos sobre as problemáticas que envolvem a moradia e vazios urbanos nos centros das grandes cidades; (2) analisar casos correlatos em territórios (inter)nacionais; (3) discutir estratégias para a reabilitação de edifícios ociosos; e (4) propor um projeto de reabilitação do Edifício Palmares. Estes objetivos serão abordados em três diferentes capítulos que são:

**Capítulo 1 - (re)ocupar o Centro:** revisão de referências bibliográficas que focam na conceituação de termos como “moradia” e “déficit habitacional”, bem como na introdução às problemáticas da moradia, vazios urbanos e dos programas atuais de habitação que desincentivam a ocupação dos bairros dos centros. O capítulo encerra-se com a análise de correlatos que demonstram a potencialidade deste modelo de intervenção urbana nas centralidades brasileiras.

**Capítulo 2 - (re)viver o Centro:** apresentação de estratégias que visam a reabilitação urbana a partir do reuso de edifícios ociosos em prol da vitalidade urbana. Destaca-se também o conceito de termos como “reabilitação”, “retrofit”, entre outros igualmente relacionados. Ainda, são destrinchadas todas as etapas do processo de reabilitação para a execução de um projeto desta natureza.

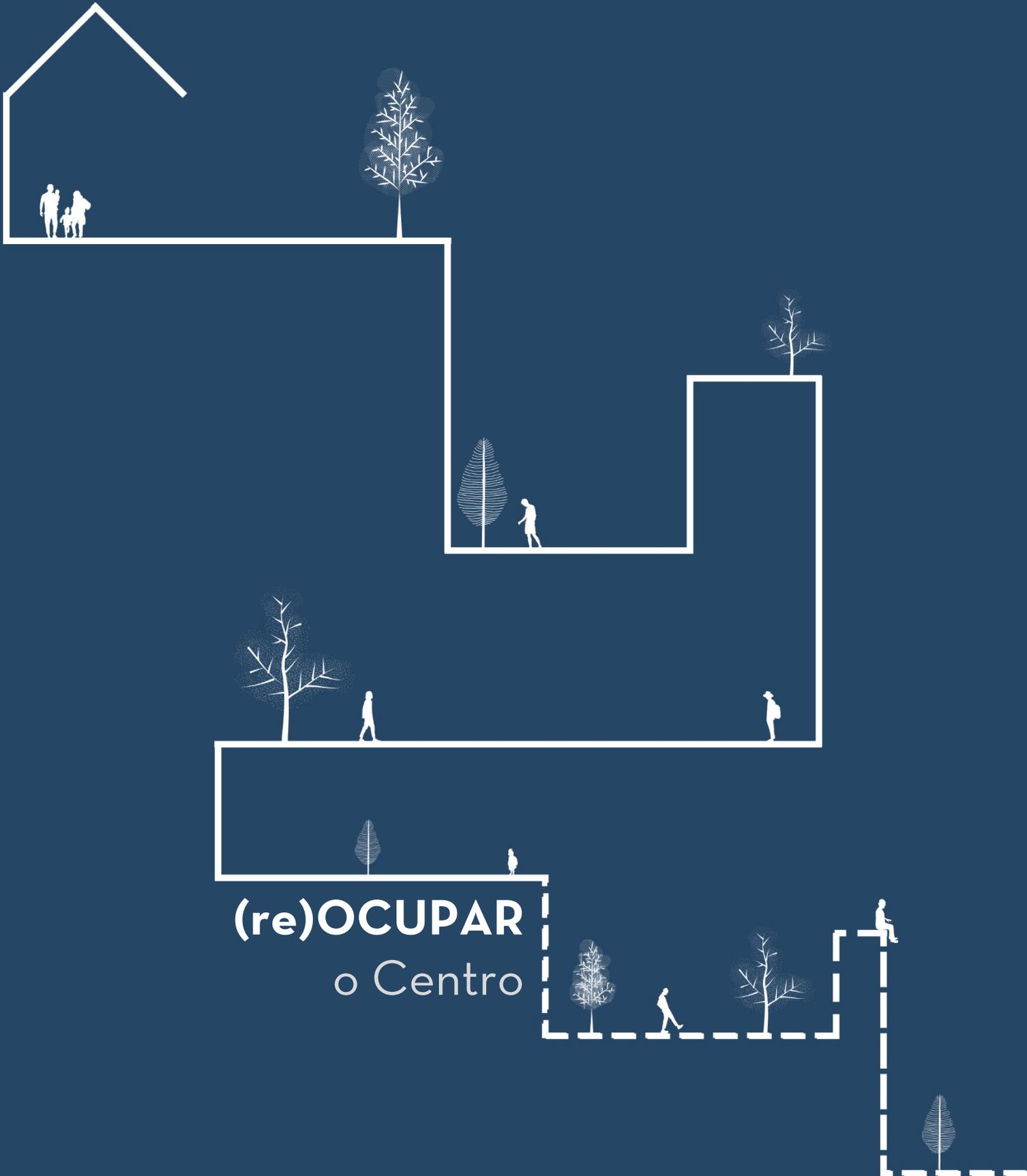
**Capítulo 3 - (re)impulsionar o Centro:** aplicação dos resultados obtidos com base em discussões nos capítulos anteriores a partir do objeto de estudo. Introdução do contexto urbano e histórico, assim como a legislação urbana vigente que servirá de base para o desenvolvimento do projeto de reabilitação do Edifício Palmares a fim de impulsionamento urbano na região do centro. Será considerada a atual situação jurídica referente ao Estado do edifício em estudo; suas presentes condições estruturais, além de um levantamento de dados necessários para o desenvolvimento do projeto de reabilitação. E por fim, é apresentado o projeto final.

Com os objetivos específicos definidos, foi adotada a metodologia resumida no quadro abaixo:

**Quadro 1** - Procedimentos metodológicos.

SEÇÃO	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES
<b>(re)ocupar o Centro</b>	Revisão teórica sobre a temática abordada.	Leitura de artigos científicos que abordem os conceitos de “moradia”, “habitação”, “déficit habitacional”.
		Exploração bibliográfica que discutam sobre as problemáticas que envolvem a moradia, vazios urbanos e apresentem programas de habitação antigos e atuais no país.
	Análise de correlatos no Brasil e no mundo.	Busca de exemplos bem sucedidos de projetos de reabilitação no país e no mundo através de artigos, dissertações, teses e sites eletrônicos.
<b>(re)viver o Centro</b>	Discussão de estratégias de reabilitação.	Leitura de publicações que destacam o conceito de termos que envolvam a dinâmica da reabilitação edilícia.
		Pesquisa em manuais de projetos de requalificação acerca do processo de reabilitação de edifícios.
<b>(re)impulsionar o Centro</b>	Proposta de projeto de reabilitação do Edifício Palmares.	Análise do contexto urbano e histórico do objeto de estudo através de visitas <i>in loco</i> .
		Consulta das normas e legislações urbanas.
		Identificação do público-alvo.
		Identificação das oportunidades de projeto.
		Desenvolvimento do projeto.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.



**(re)OCUPAR**  
o Centro

## 1.1. A PROBLEMÁTICA DA MORADIA

Desde que as primeiras ideias de estabelecimento de ordem humana sob um contexto político-territorialista surgiram, a moradia se tornou uma necessidade básica do homem e o conceito de “morar” começou a se formar. Ao avançar dos séculos e por conseguinte do desenvolvimento da sociedade e suas políticas, a questão da moradia foi colocada em pauta como direito básico do indivíduo, “reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu artigo 6º” (GONÇALVES, 2011).

Por sua vez, se faz necessário entender o que, de fato, é uma moradia? O que é o “morar”? Para se chegar a esta conclusão, cerca de 200 profissionais de diferentes formações e pensamentos, além de representantes de órgãos públicos, se reuniram no auditório do Ministério da Educação, no Rio de Janeiro, em 23 de julho de 1963 para discutir temas referentes à habitação no Seminário de Habitação e Política Urbana (s.HRu).

Um documento foi elaborado ao final do seminário trazendo todas as considerações e debates levantados durante o evento, onde foram acentuados os aspectos fundamentais do direito do homem, que são: “1) habitação como direito fundamental do homem da família; 2) habitação não apenas como abrigo físico, devendo se ater a requisitos mínimos compatíveis com a saúde, eficiência e condições culturais exigidos por uma sociedade em desenvolvimento” (AZEVEDO; FREITAS, 2014).

Habitação vai além da definição material da palavra, mas envolve a relação de indivíduo-casa, em como este se comunica com o seu lócus, que por sua vez, deve trazer dignidade e segurança para o indivíduo. Ainda, é notório que o s.HRu definiu que as moradias deveriam atender

às diferentes realidades regionais do país, assim como, a situação econômica e demográficas de diferentes cidades que receberiam políticas de moradia contundentes, e que a relação casa-trabalho-lazer fosse dignificada junto a equipamentos urbanos e a infraestrutura urbana.

Nota-se também o cuidado em relacionar a política de locação de moradias urbanas com a renda familiar, à fim de não sobrecarregar financeiramente famílias, principalmente às de baixa renda (AZEVEDO e FREITAS, 2014). No entanto, como poderá ser visto mais à frente, estes conceitos e debates pouco serviram para traçar as políticas públicas habitacionais que surgiram a partir da década de 1960.

Em outros termos, HIS são destinadas às famílias incapazes de arcar financeiramente com o direito básico à moradia, e que, portanto, sobrevém a intervenção do poder público ao subsidiar tais habitações para esta parcela da população habitacionalmente deficitária.

Isto posto, o tema déficit habitacional, como conceito e metodologias para o seu cálculo, passou a ganhar mais notoriedade a partir da década de 1980, onde o trabalho mais importante a destacar esta questão foi desenvolvido pela Fundação João Pinheiro (FJP), em 1995, que tem sido adotado como referência para o desenvolvimento e construção de políticas habitacionais no país desde então (FJP, 2019). A FJP, em sua nova revisão conceitual realizada em 2017 sobre os termos *déficit* e inadequação habitacional, entendeu que estas expressões estão relacionadas com a ausência de moradias, ou até mesmo, o desprovimento de algum tipo de serviço que a habitação deveria reunir, mas que por algum motivo, não o faz. De maneira mais clara, a Fundação João Pinheiro (2019) definiu o conceito básico de déficit habitacional como:

Relacionado diretamente “às deficiências do estoque de moradias, além de englobar aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que, por isso, devem ser repostas. Adicionalmente, inclui a necessidade de incremento

do estoque em função da coabitação familiar não desejada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbana, dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade e, também, da moradia em imóveis e locais precários e com fins não residenciais - domicílios improvisados.

Já o conceito de inadequação domiciliar cumpre o papel de “revelar as múltiplas e diversas deficiências que tornam um imóvel incapaz de fornecer uma boa qualidade de vida para seus moradores” (FJP, 2019). Deficiências estas que vão desde a regularização do lote urbano em situação informal a provisão de serviços básicos de infraestrutura, como energia elétrica e abastecimento de água. Sendo assim, a compreensão de déficit habitacional e inadequação familiar se dá pela ideia de que as necessidades básicas dos indivíduos sejam cobertas de maneira minimamente aceitável, trazendo dignidade às suas vidas - é permitir o direito de acesso aos serviços básicos de uma residência.

Seguindo por esta lógica de raciocínio, a Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) discute, através de uma visão global, o “direito à cidade”, e por conseguinte, o “direito à moradia”, e quais os passos necessários para oferecer este direito a todos os habitantes do planeta até 2030. Nesta “Nova Agenda Urbana” foi-se estabelecido o seguinte comprometimento:

Promover o acesso equitativo e economicamente viável à infraestrutura física e social básica sustentável para todos, sem discriminação, incluindo terra urbanizada, habitação, energia moderna e renovável, água potável e saneamento, alimentação segura, nutritiva e adequada, coleta de resíduos, mobilidade sustentável, serviços de saúde e planejamento familiar, educação, cultura e tecnologias de informação e comunicação (ONU, 2017).

Porém, como será visto no decorrer deste trabalho, a perspectiva em detrimento a estes aspectos por décadas vem sendo usurpado da população que não consegue exercer o seu direito ou liberdade à moradia. O Brasil, por exemplo, vem encarando o problema da falta de moradia para a parcela mais pobre da população desde o início do século XX, onde ações de “sucessivos governos buscaram uma

saída que atenuasse os impactos gerados pelo crescimento populacional e desenvolvimento industrial, fatos que agravavam as desigualdades sociais e que deram origem ao dilema da questão social habitacional no país” (SILVA, 1989 *apud* PIRES; CALEGARE, 2017).

Deste modo, o Estado brasileiro se viu na perspectiva de atenuar o déficit habitacional por meio de financiamentos de moradias, que historicamente iniciou-se a partir de 1910 com o governo de Marechal Hermes, que introduziu o conceito de HIS no país, ao subsidiar vilas operárias destinadas aos operários do bairro Marechal Hermes no Rio de Janeiro. Segundo Pires e Calegare (2017), HIS é “um tipo de moradia produzida para atender a necessidade de moradia de um grupo de famílias que se inserem no perfil socioeconômico de extrema pobreza a baixa renda, isto é, que possuem rendimentos de zero a três salários mínimos.”

As vilas operárias, citadas acima, foram projetadas para receber cerca de cinco mil pessoas, no entanto, que apesar de terem os inícios de suas obras em 1910, só vieram a ser concluídas durante o governo de Getúlio Vargas em 1941 (PIRES; CALEGARE, 2017). E foi nesta década, especificamente em 1946, que surgiu a primeira política nacional de habitação do país em termos de abrangência – a Fundação Casa Popular (FCP), órgão responsável por organizar e desenvolver planos de habitação em território nacional. Contudo, foi extinta após 20 anos de existência, sem conseguir resolver o déficit habitacional que o país se encontrava na época, para dar lugar ao Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, intervenção do governo militar que visava alcançar grandes massas populares através de subsídios de novas moradias. Ainda para Pires e Calegare (2017), “o BNH visava propiciar às classes populares a oportunidade de aquisição da casa própria”, alimentando o imaginário brasileiro do “sonho da casa própria”.

Durante os governos seguintes, após a queda da ditadura militar e como consequência o fim do BNH, programas menores de habitação

social foram lançados, mas que não tiveram o mesmo alcance que o BNH um dia conseguiu. No decorrer dos anos 2000, um novo ministério foi criado em Brasília - o Ministério das Cidades, que tratava de questões relacionadas ao desenvolvimento urbano do país, que era vinculado à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) que tinha como meta cumprir com as ações previstas da política habitacional brasileira.

Ainda durante esse período, a Lei N.º 10.257, o Estatuto da Cidade, é aprovada, “que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo”, que ainda cita em seu artigo 2º, parágrafo 1, a “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como *direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer*, para as presentes e futuras gerações” (grifo nosso) (BRASIL, 2001). Esta lei regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que abordam características da política urbana nacional que garante o direito à moradia adequada a todos os brasileiros, fazendo frente ao que outrora foi defendido pelo s.RHu, em 1964.

Com o anúncio do Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), que englobou o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), se tornou um dos maiores pacotes que visava beneficiar a política habitacional brasileira com milhões de novas unidades habitacionais, que tinha como objetivo contemplar famílias de baixa renda com moradias próprias.

Entretanto, o PMCMV seguiu os mesmos passos que o seu antecessor de algumas décadas atrás, o BNH, que apesar de ter nascido objetivando as massas, não privilegiou, de fato, a parcela mais pobre do país. Pires e Calegare (2017) comentam:

A execução dos projetos de HIS ainda esbarra em um antigo problema do país: devido à situação agrária, ao metro quadrado dos terrenos nos centros das cidades terem valores exorbitantes e pela especulação imobiliária, grande parte das casas dos programas sociais são construídas em terrenos distantes. Isso acontece porque o recurso para execução dos

programas é insuficiente para pagar um terreno mais próximo aos centros urbanos, causando a segregação espacial.

Assim, famílias que estão firmadas cultural e socialmente em regiões que desfrutam de infraestrutura urbana, serviços e comércio, mas que não possuem casa própria, ou meios de alugar uma moradia adequada, e que aderem a programas de habitação social, acabam voltando dentre poucos anos ou até meses aos seus antigos bairros, que possuem escola, supermercado, posto de saúde e comércio de grande porte com um acesso mais fácil.

Porém, não dá para ignorar que o salário da maioria destas pessoas, desde décadas atuais à passadas, é insuficiente para arcar com todas as despesas básicas que garante uma vida minimamente digna que abranja saúde, alimentação, bem-estar e moradia. O que leva a muitas famílias a se verem morando em situações desumanas e inadequadas, quando não estão morando em áreas distantes e ausentes de infraestrutura básica.

Para trazer um panorama da atual situação habitacional brasileira, trazemos os dados mais recentes da FJP, datadas de 2019, que encara o déficit habitacional como um conjunto de 4 elementos principais, sendo estes: habitação precária, coabitação, ônus excessivo com aluguel urbano e domicílios inadequados.

A **habitação precária** é subdivida em mais dois elementos, domicílios improvisados e rústicos, enquanto o primeiro se trata de “locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia”, como, por exemplo, prédios em construção, viadutos, tendas, carroças, etc., “que serviam de moradia na data de referência”, ao passo que os domicílios rústicos são “aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade”, como exemplo, casas de taipas sem revestimentos.

Seguindo a mesma linha de subdivisão, o conceito de **coabitação** é dividido em dois outros parâmetros: unidade doméstica convivente e cômodos. A primeira é uma “unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos, etc.) e que tenham no mínimo duas pessoas”, sendo que para se enquadrarem dentro da classificação de déficit habitacional, a densidade por cômodos-dormitórios dentro de uma mesma residência seja de mais de duas pessoas. Por outro lado, “cômodos” se tratam de famílias que dividem os mesmos cômodos de uma mesma habitação, sendo que estes podem estar localizados em casas de cômodo, cortiços, etc.

Ainda há o “**ônus excessivo com aluguel urbano**”, que corresponde ao número de famílias urbanas que recebem mensalmente até três salários mínimos e que moram em habitações que exijam uma despesa corresponde mais de 30% da renda familiar com aluguel. As residências são selecionadas dentro deste grupo a partir de domicílios que não foram classificados como coabitação ou habitação precária.

E por fim, a FJP traz uma última classificação, denominada “**domicílios inadequados**”, que são aqueles que não foram classificados como déficit habitacional em função da sua estrutura física. Na teoria, são habitações urbanas carentes de infraestrutura urbana (água, luz, esgoto e lixo), mas que não entram nas estimativas do número referente aos domicílios impróprios e/ou insalubres (FJP, 2019).

Seguindo estes parâmetros e conceitos, em 2019, foi contabilizado um déficit habitacional de 5.876.699 em um universo de 73.180.464 residências no Brasil, ou seja, pelo menos 8% das habitações brasileiras são deficitárias. Trazendo este olhar para uma escala municipal, especificamente sobre a região metropolitana de Maceió (RMM), foram calculados 63.122 domicílios impróprios e/ou insalubres, dentro de 486.189 residências. Assim, ao menos 13% das residências da

RMM são deficientes em algum aspecto que as classificam como precárias, ficando acima da média nacional.

Com inúmeras número de moradias deficitárias, é comum encontrarmos famílias em situação de “insegurança habitacional”, que de acordo com Madden e Marcuse (2016), se traduz como uma demonstração de “alienação residencial” – um sentimento de não pertencimento ao seu lar que é causado pela “hipermercantilização da moradia, da instabilidade do emprego, da crescente ausência de equidade” e da falta de incentivos às redes de proteção social, que acabam dificultando ainda mais as vidas daqueles que se encaixam dentro desta condição:

When housing is insecure, people stay in jobs that they would prefer to quit. Or they are compelled to take on second or third jobs. Housing insecurity makes some people stay in unhappy or abusive relationships, and prevents other families from living together. Workers are forced to endure grueling commutes. Children’s lives are destabilized and schooling is interrupted (MADDEN e MARCUSE, 2016).

A insegurança habitacional não só afeta a questão da moradia do indivíduo, mas também se estende para um efeito em cadeia de perdas sociais, cognitivas, materiais e subjetivas, “que destroem as condições básicas de vida”, abrindo assim um precedente perigoso para a marginalização deste grupo (NAKANO, 2019).

Como visto anteriormente, com a criação de programas de moradias que visavam diminuir o déficit habitacional, como o Banco Nacional de Habitação (BNH) na década de 1960, criou-se mais um problema socioeconômico ao espraiar o tecido urbano para longe do centro das cidades, se não para cidades vizinhas:

As casas começaram a ser localizadas muito distantes da malha urbana consolidada, além de aumentar o custo das cidades, comprometeram gravemente a possibilidade de melhoria social das famílias, à medida em que são lugares carentes de possibilidades de trabalho, emprego, cultura, lazer e educação. As localizações dos conjuntos e as casas suburbanas acabam provocando centro confinamento das populações em função do alto custo dos transportes (SIQUEIRA e ARAÚJO, 2014).

A população contemplada com tais programas precisavam, então, sem outra opção de moradia, se adaptar a um novo local, com novos vizinhos, novas rotinas, em um local muitas vezes sem infraestrutura adequada, sem citar a “precária inserção urbana dos conjuntos, a monotonia e má qualidade dos projetos urbanísticos e arquitetônicos, a má qualidade da construção e os riscos de formação de guetos, socialmente excluídos do restante das cidades” (SIQUEIRA; ARAÚJO, 2014).

Para Ramos (2016), o Estado priorizou a produção de novas unidades habitacionais com base na justificativa do cálculo do déficit habitacional que era estimado a partir do total de domicílios julgados inadequados, desconsiderando que boa parte destas moradias precisavam só de acesso à infraestrutura básica como água, esgoto e lixo, por exemplo, superdimensionando assim, os índices de déficit por moradias no país.

Enquanto isso, centenas de edifícios permanecem ociosos, desfazendo-se com as intempéries e a falta de manutenção. Nascimento e Braga (2009) concordam que seria “mais acertado reciclar os edifícios vazios existentes em áreas com infraestrutura, possibilitando o regime das propriedades cooperativas, oferecer aluguel subsidiado, articular assistência técnica com recursos para a autogestão e compra de materiais de construção”, para que assim seja ampliada o acesso à terra urbanizada e ao desenvolvimento social.

## 1.2. PROBLEMÁTICA CENTRO X HABITAÇÃO

Com a expansão das cidades de maneira centrífuga, ou seja, um espraiamento da urbe ao redor de seu centro, juntamente com práticas de intervenção histórica e políticas de preservação de edifícios, passamos a ver áreas que outrora eram predominantemente residenciais se converterem em regiões quase que completamente ocupadas por comércio, quando não estão em um estado profundo de decadência urbana.

Tal evasão populacional ocasionou em inúmeros imóveis desocupados expostos à degradação de sua estrutura física (CLEMENTE, SILVA, *et al.*, 2014). Porém, os aspectos da centralidade permanecem, sendo os centros das cidades polos de atividades econômicas e sociais, que atraem um grande contingente populacional para trabalhos formais e informais, como também à procura dos serviços ofertados na área.

Como destaca Clemente, Silva *et. al* (2014), “a centralidade de um espaço refere-se ao seu grau de importância, a partir de suas *funções* centrais e qualidades físicos-espaciais: maior o número delas, maior a sua região de influência, maior a população atraída e atendida e maior o nível de centralidade”, ao mesmo tempo que uma contradição aconteça nesses locais ao anoitecer, que se tornam locais inócuos devido aos grandes vazios urbanos e edificações subutilizadas na região.

Enquanto ocorre esta dinâmica espacial-urbana questionável em praticamente todas as metrópoles brasileiras, retomamos o Estatuto da Cidade “que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo”, cita em seu artigo 2º, parágrafo 1, o direito à cidade que compreende em ofertar infraestrutura, serviços, trabalho e lazer aos indivíduos (BRASIL, 2001).

É o Estatuto da Cidade que estabelece os instrumentos jurídico-urbanísticos que deveriam evitar a proliferação dos vazios urbanos nas cidades, que são definidos por Gonçalves *et al.* (2017) como:

Áreas do território urbanizado que não cumprem a função social da cidade e da propriedade. Locais em que se agravam tal situação “vazios” em zonas urbanas não ocupadas ou subutilizados, como disponibilidade de infraestrutura. Dessa forma, tais áreas não atendem aos princípios constitucionais nem mesmo ao interesse público.

Assim sendo, os vazios urbanos se tratam de áreas desprovidas de sua função dentro da dinâmica social e espacial da cidade, onde pode-se estender também tal conceito para áreas edificadas, visto que o terreno construído, porém, subutilizado não legitima o cumprimento da função social estabelecida por lei.

Além dessa problemática envolvendo a subutilização dos imóveis centrais, a expansão urbana para longe do centro significa percorrer grandes distâncias no deslocamento pendular casa-trabalho-casa, forçando os indivíduos a conviver diariamente este desafio. Este modelo urbano acaba gerando uma cidade segregada “onde o centro e suas adjacências foram predominantemente habitados pelos ricos e pela classe média, enquanto as classes mais pobres viram-se forçadas a residir nas localidades mais periféricas”, longe das melhores localizações das cidades (TRINDADE, 2017).

Diante desta controversa, Trindade (2017) traz como exemplo os movimentos por moradias da capital paulista, que a partir de 1997 começou a ocupar os imóveis ociosos da região central de São Paulo com certa periodicidade, tornando estes atos um mecanismo de luta por moradias, visto que dialética entre *centro x periferia* é o auge da discussão que existe em todas as grandes metrópoles brasileiras - a da segregação urbana, onde no centro, “dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda”, enquanto na periferia, “subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos”, fazendo com que o espaço

urbano atue como um mecanismo de exclusão, segundo o que defende o teórico Villaça (2001).

O conceito de *segregação* é entendido aqui como um fenômeno de *afastamento*, e não de *isolamento* – sempre se referindo a uma *tendência* de ocupação de determinada área por um grupo específico, e não pode ser visto como algo “preto no branco”, cristalizado, homogêneo.

Este afastamento se dá, em suma, pela especulação imobiliária que retém vazios urbanos nos centros na esperança que se valorizem ao longo dos anos, impedindo que classes mais pobres possam se estabelecer em áreas mais valorizadas pelo mercado, que possuem boa infraestrutura, oferta de diversas gamas de serviços e empregos, grande mobilidade urbana, entre outras vantagens.

Ainda de acordo com Trindade (2017), “do ponto de vista simbólico, em certo sentido, as camadas populares entendem o centro como sinônimo da própria cidade”, onde o centro é o principal *locus* do convívio social e dos momentos recreativos, apesar dos altos preços dos aluguéis e condições de vida inseguras que se encontra em cortiços.

De fato, habitar e trabalhar no centro ainda implica em vantagens significativas para aqueles que não possuem recursos financeiros suficientes para manter uma vida longe das centralidades urbanas, que migram para as periferias por fatores estruturais urbanos que os obrigam a agir desta forma.

Enquanto ainda ocorre essa descentralização dos mais pobres e o aumento da demanda por habitação de cunho social, estoques de edifícios abandonados nos centros das cidades brasileiras permanecem subutilizados. A reabilitação de tais edifícios não se configura como solução para o déficit habitacional no país, mas sim, como chave para a amortização da falta de moradias para a população de baixa renda, ou seja, “converter os edifícios abandonados em edifícios habitacionais por

meio da reabilitação pode ser uma alternativa para a questão habitacional” (MARTINS e SALCEDO, 2018).

No entanto, deve-se considerar todos os desafios envolvidos nesta proposta, que desestimula o Estado a recuperar e restaurar construções ociosas, onde alguns destes impeditivos são:

(1) Os custos elevados para a realização de intervenções, por se tratar de imóveis de valor cultural, com o instrumento do tombamento, exigindo assim maior nível de especialidade de mão de obra, tanto de quem planeja quanto de quem executa e (2) a incidência, portanto, além das normativas urbanísticas, de normativas patrimoniais que limitam o direito de usufruto destes imóveis, além de, quando estes são ocupados e/ou destinados a atender uma parcela da demanda habitacional de famílias de baixa renda, (3) se configuram como processos complexos e de alto custo para a sua manutenção pós-ocupação (ACCIOLY, 2019).

Outros desafios que surgem em produzir HIS a partir de edifícios ociosos em áreas centrais é a questão de como obter tais imóveis. Mais uma vez recorremos ao Estatuto da Cidade, onde lemos em seu artigo 39, que a “propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, e quando considerado subutilizado o imóvel em ordem do descumprimento de sua função social perante o plano diretor ou legislação vigente da cidade, cabe ao Estado tomar posse do bem edificado (BRASIL, 2008).

No entanto, em uma pesquisa feita pelo Ministério da Justiça em 2015, que selecionou 521 municípios brasileiros que previram a aplicação do PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória) como forma de incentivar o implemento da função social das propriedades, somente 3 municípios chegaram, de fato, a aplicar algum tipo de instrumento urbano, como o IPTU progressivo.

Entretanto, “uma das principais conclusões do estudo aponta para a necessidade de articulá-lo com propostas e projetos de desenvolvimento urbano e habitacional”, onde em Maringá, por exemplo, a aplicação do instrumento acabou resultando em produção

de unidades habitacionais para os mercados de médio e alto padrão (LAB, 2018).

O rápido crescimento econômico e populacional das urbanizações brasileiras acaba inviabilizando o acesso à moradia pela parcela populacional de baixa renda às áreas centrais das cidades, em detrimento da própria terceirização da produção habitacional pelo poder público, que não encara o produto habitação como necessidade, perpetuando o conflito entre direito *versus* moradia, que acaba dificultando o acesso à habitação digna para todos (MURAD, 2019).

Historicamente, o financiamento para aquisição da moradia se tornou um elemento central e chave na Política Habitacional brasileira, uma vez que o acesso a esse direito se dá quase que exclusivamente através da propriedade privada. Para que a política seja universal é necessário o acesso tanto ao crédito quanto ao subsídio, única forma de garantir o atendimento de famílias com pouca ou nenhuma capacidade de pagamento, parcela considerável do déficit habitacional brasileiro (MURAD, 2019).

À vista disto, a política de subsídio se mostra como um mecanismo imprescindível dentro da política habitacional, seja para refrear a inadimplência e atrair a iniciativa privada, como também se dá como uma ferramenta que permite o acesso da população de baixa renda, portanto, englobando também as políticas de distribuição de renda e combate à desigualdade social.

Ainda Murad (2019), explica que a “atuação do mercado privado na construção de unidades para a população de baixa renda sempre foi escassa ou inexistente, uma vez que essa demanda não se enquadra nos critérios do mercado”. Assim, para haver interesse das entidades privadas em um programa que venha ofertar moradias para esta parcela da população, deve-se inicialmente garantir um equilíbrio do sistema financeiro, para que o crédito e subsídio se tornem viáveis de serem oferecidos para as famílias que não se adequam à estrutura tradicional do mercado financeiro.

Caso não haja a intervenção, participação e regulação do Estado dentro da política habitacional, o sistema financeiro, de maneira natural, não tem base lógica para operar na produção de moradias de baixa renda em áreas centrais, visto que este depende exclusivamente da capacidade de pagamento e endividamento dos indivíduos. Portanto, a fomentação do sistema de produção habitacional por parte do poder público por meio de mecanismos de financiamento para a população mais pobre é essencial para que, de fato, mais moradias sejam ofertadas para estas pessoas.

Sobre a institucionalização de políticas de habitação em áreas centrais, a cidade de São Paulo foi pioneira em criar um projeto do tipo no início dos anos 2000 intitulado “Programa Morar no Centro” (PMC), que teve sua definição baseada em um “conjunto integrado de intervenções municipais visando melhorar as condições de vida dos moradores do centro e evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos”, onde inicialmente pensou-se em combinar vários tipos de intervenções e uso de instrumentos urbanos voltados para a habitação, como locação social e projetos de reformas de edifícios, por exemplo (SILVA, 2018).

Ainda Silva (2018) explica que a “ideia de locação em São Paulo era ter um parque público de edifícios em que se ofertariam unidades alugadas a um valor compatível com a renda das famílias e com condições de conforto, evidentemente, extremamente superiores aos dos cortiços”, criando assim um estoque de imóveis que não poderiam ser vendidos, mas sim, com o único e exclusivo objetivo de serem subsidiados trazendo um equilíbrio entre oferta e demanda habitacional.

Todavia, por meio de experiências que colocaram em práticas programas de moradia similares, como ocorreu na Europa, se deparou-se com o desafio de como os imóveis subsidiados seriam mantidos pelos proprietários que não tinham condições financeiras de manter o

condomínio o que resultou em prédios entrando em estado de degradação novamente (SILVA, 2018).

Ainda em São Paulo, nos anos 2000 foi constatado através do Censo 2010 um crescimento demográfico nos distritos centrais, indo de encontro com a tendência de diminuição de sua população em anos anteriores, e isso se dá, pois é o centro a região mais acessível por transporte público, a que oferece mais oportunidades de empregos formais e informais, e com isso, há um movimento constante da população por alugueis nesta área, em especial por parte de estudantes, trabalhadores de comércio e servidores públicos que querem estar mais perto de seus respectivos locais de trabalho e estudo (SILVA, 2018).

Este fenômeno visto na capital paulista de centralização, ou seja, uma crescente demanda habitacional que se volta ao centro, e não o contrário, estabelece um parâmetro de tendência que pode, ou poderá, ser visto em outras grandes cidades brasileiras hoje, ou num futuro próximo.

Em Maceió, com os constantes investimentos com o objetivo de requalificar pontos específicos no bairro histórico do Jaraguá, nos leva a acreditar que uma demanda por habitação será crescente, caso as aplicações de capital nas regiões centrais da cidade continuem por parte da esfera pública.

Enquanto isso, deve-se lutar contra a pressão da valorização exacerbada que tais áreas centrais costumam ter depois destes tipos de investimentos, ocasionando na gentrificação destes bairros, o que afastará ainda mais o público-alvo dos programas de HIS.

Outro ponto a ser discutido sobre a problemática de moradia no centro, é que a habitação não se sustentará nesta área por si só, pois com o advento de mais pessoas ocupando a região, ela continuará sendo uma área que concentra um grande número de comércios e serviços.

Fica claro que a margem para combater a ociosidade de edifícios em tais bairros seria por destiná-los à HIS, no entanto, é necessário “estimular usos comerciais nos térreos [destes edifícios, e] recuperar os andares superiores para o uso residencial”, visto que normalmente o valor do metro quadrado em térreos é muitas vezes superior ao valor dos andares superiores (SILVA, 2018).

O estímulo a um uso orgânico dos centros das cidades, com uma mescla de comércios, serviços e habitação, não só oferece uma oportunidade de amortizar o déficit habitacional, como também de requalificar toda uma área que se torna ociosa durante o período noturno na grande maioria das cidades brasileiras.

### 1.3. A PROBLEMÁTICA DOS VAZIOS URBANOS E DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS

As grandes cidades brasileiras possuem muitas características comuns, como um centro histórico, que foi outrora, o núcleo inicial de seu desenvolvimento urbano. Com o espraiamento das cidades ao longo das décadas, os centros foram esvaziando-se, onde seus moradores passaram a morar em outras centralidades da cidade, e assim, muitos destes centros passaram a ser estritamente comerciais, e como consequência deste uso mais restrito, “as áreas urbanas centrais vêm sofrendo um processo de reestruturação espacial, marcado em alguns casos pela degradação, e em outros, pela gentrificação, sendo que o segundo em geral vem substituir o primeiro” (SOUZA, 2011).

Na tentativa de reverter este primeiro processo, o caderno de “Reabilitação de Centros Urbanos”, produzido em 2005 pelo Ministério das Cidades, apontou que a requalificação do centro urbano aliado a programas de habitação diminui a pressão em áreas periféricas da cidade e o déficit habitacional no grupo de famílias de baixa renda.

No entanto, vale-se dizer que ferramentas de acesso à moradia devem ser implementadas em tais programas como locação social, políticas de subsídio, como até incentivos financeiros para a permanências dessas famílias nas áreas reabilitadas, como também a fomentação do mercado financeiro e de construção civil.

Outro ponto a se destacar, se refere a vitalidade urbana, que se baseia na reciclagem de edifícios e promoção do uso residencial para acabar com a ociosidade e o abandono dos centros em horários não comerciais, uso este destinado às famílias de baixa renda. Este grupo é capaz de frear a hipervalorização imobiliária, diminuindo a especulação e por conseguinte, evitando o processo de gentrificação, visto que a “vitalidade das cidades consiste na diversidade de usos, segmentos econômicos e classes sociais combinados, capaz de promover a

distribuição das pessoas ao longo das diferentes horas do dia” (MARICATO, 2001 *apud* SOUZA, 2011).

Diante do escoamento dos centros das cidades, muitos vazios urbanos foram surgindo nestas áreas, ou seja, espaços-edificados ou não, que “se encontram vazios, ociosos ou subutilizados” que acabam afetando a dinâmica social e urbana do seu entorno, sendo estes o ponto chave para a eventual potencialidade da inserção da HIS para a (re)ocupação dos centros históricos e comerciais das cidades brasileiras, conforme cita Santana (2006):

A questão incorpora não apenas os estoques imobiliários e de terra disponíveis naqueles centros, mas também a possibilidade de sua oferta frente aos processos especulativos e as atuações do mercado imobiliário, principalmente pela relação dos agentes relacionados ao mercado com o Estado nas decisões das localizações a serem beneficiadas pelos investimentos públicos. [...] os vazios aparecem como um potencial que essas áreas apresentam para transformar o estilo de desenvolvimento urbano existente, tanto para intervenções arquitetônico-urbanísticas de interesse turístico, histórico e cultural, quanto para a oferta de habitação de interesse social.

Historicamente, as cidades brasileiras eventualmente apresentam projetos de requalificação de seus centros, sendo poucos estes que contemplam projetos de reabilitação habitacional, e que por isso mesmo, tais intervenções arquitetônico-urbanísticas acabam se restringindo somente a projetos de vias e calçadas, que pouco influem na reversão do processo de abandono e degradação de tais áreas.

Analisando o caso da cidade de Maceió, os últimos 3 projetos de revitalização do Centro contemplaram somente a renovação da infraestrutura do núcleo principal do bairro, que corresponde aos calçadões que agregam os pontos comerciais e, portanto, o maior fluxo de pessoas durante o dia. Enquanto isso, dezenas de vazios urbanos permanecem inócuos e sofrendo com a degradação natural do tempo.

Os projetos de revitalização, que precisam ser repetidos de tempos em tempos, demonstram o fracasso dos planos do poder público de fazer uma verdadeira requalificação do bairro, pois desconsideram

os diferentes eixos de um projeto desta natureza como a diversificação de funções e atividades sociais da área, que devem percorrer entre comércio, serviços, habitação, cultura, patrimônio e mobiliário – aumentando a qualidade dos espaços públicos e ofertando funções, atividades e usos diversos para a região central, pois como Santana (2006) defende, “a questão da reabilitação da função residencial nos projetos de revitalização passa a ser uma das mais significativas alternativas para a reversão do processo de desertificação, abandono e degradação que os centros vêm passando”.

Tendo este contexto em mente, os vazios urbanos, olhando especificamente para os muitos edifícios ociosos das regiões centrais, oferecem uma eventual potencialidade de retomada de uso por meio da reabilitação<sup>2</sup> destes prédios, que se faz valer o cumprimento de sua função social por garantir melhores condições de habitabilidade a estes edifícios que passaram por longos períodos de abandono, depredação e deterioração, como também, adentra em questões como a regularização da posse e oferta de moradias para os mais pobres, sendo a adaptação desta população garantida, devido à disponibilização de equipamentos públicos, a facilidade de acesso às redes de transporte e ao comércio da região, que agora passarão a fazer parte do dia-a-dia destes indivíduos (PEDRO, 2019).

Porém, há de se admitir, que projetos de requalificação arquitetônico-urbanísticas que visam (re)ocupar e conseqüentemente (re)valorizar os centros tradicionais das cidades trazem em seu cerne, o perigo da exclusão social, visto que o objetivo é a obtenção de renda, e como resultado, aqueles que não podem pagar ou não possuem renda suficiente para participar dos projetos acabam sendo excluídos (SANTANA, 2006).

---

<sup>2</sup> Entende-se aqui que os termos reabilitação e requalificação funcionam como sinônimos diante deste contexto. Os conceitos de tais termos será melhor explorado na seção “(re)VIVER o Centro” mais adiante.

Isto corrobora com a antidemocratização do espaço e negação do direito à cidade para todos, questão esta que presumivelmente não pertence à iniciativa privada, que tem como pressuposto pagar menos para um maior lucro, mas sim, pela diligência pública que tem em mãos um cenário interessante onde a soma dos custos de produção e funcionamento de infraestrutura urbana, do acesso à educação e a saúde, além de equipamentos de cultura e lazer, sem contar com o transporte público disponível nos centros, acabam saindo mais barato que o custo por unidade de habitação se esta fosse na periferia (ROSETTO NETTO, 2017 *apud* MURAD, 2019).

Como diz Anitelli e Tramontano (2016), “estamos no terreno da política e não da técnica”, pois os instrumentos políticos e urbanísticos, melhores ou piores, adequados ou inadequados tecnicamente que sejam estão a disposição da utilização da esfera pública. Contudo, por correlação de forças de uma sociedade patrimonialista, acaba restringindo o uso da propriedade privada para o bem coletivo em benefício de poucos, onde os programas habitacionais visam atingir as expectativas dos agentes imobiliários envolvidos.

Uma política habitacional nesses termos parece incompatível com o interesse em desapropriar imóveis ociosos no centro da cidade, reformá-los e convertê-los em habitação de interesse social, requalificá-los e destiná-los a populações mais pobres, quase nunca com condições financeiras de financiar sua moradia através das regras impostas pelos bancos, privados ou públicos, quase sempre com necessidades de subsídio para acesso à moradia, muitas vezes adquiridas através de locação social (ANITELLI; TRAMONTANO, 2016).

De fato, a requalificação de um edifício ocioso para HIS traz uma série de desafios técnicos e burocráticos. Isso se deve ao fato de que a grande maioria destes prédios se tratam de bens patrimoniais privados e/ou tombados, e que foram construídos ou quando não vigorava nenhum plano diretor, ou quando este não era obrigatório para as grandes cidades, em virtude de que este instrumento urbano legal passou a ser exigido com o advento do Estatuto da Cidade em 2001. Sem contar que muitos destes edifícios se encontram em áreas

valorizadas e de grande especulação imobiliária, não trazendo interesse dos entes privados, conforme explanado nos parágrafos anteriores.

No entanto, admite-se que existem vantagens no aproveitamento dos vazios urbanos centrais com a produção de unidades habitacionais, uma vez que a fundação e estrutura, responsáveis por cerca de até 25% do valor total da construção, se encontram prontas, tendo menos dispêndio de energia e matéria-prima (PEDRO, 2019). O **Quadro 2** abaixo resume a relação de vantagens e desvantagens na requalificação de edifícios ociosos para HIS:

**Quadro 2** - Vantagens e desvantagens para a reabilitação de imóveis no centro da cidade.

VANTAGENS	DESVANTAGENS
Estímulo a melhoria do entorno imediato	Falta de afastamento laterais
Menores prazos e incertezas na obra	Desafios de manter a manutenção do edifício na pós-ocupação
Modernização das instalações do imóvel e redução do consumo energético	Boa parte dos edifícios sem o projeto original disponível
Fundação e parte de alvenarias prontas	Pilares e vigas em grandes dimensões que dificultam a execução dos projetos de infraestrutura
Contribuição para uma cidade compacta e incentivo ao transporte público	Dificuldade para a disponibilização de vagas de estacionamento
Plano diretor da cidade incentiva o uso dos vazios urbanos em seu Art. 125, parágrafo 7	Entrave em adequar os edifícios ao atual código de edificação
Recuperação do patrimônio imobiliário e histórico	Impasse em identificar proprietários
Extensão da vida útil do imóvel	Alto valor dos imóveis no centro
Economia de custos para a obtenção e oferta de novas moradias	Entidades privadas não se interessam em embarcar em projetos desta natureza

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de PEDRO, 2019.

Ao analisar as inúmeras vantagens oferecidas pela requalificação de edifícios ociosos, podemos destacar a garantia da

acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio que pode, ou não, ser de caráter histórico/ cultural, que acabam contribuindo inclusive para a redução dos índices de segregação, conforme será explanado na análise de correlatos.

E quando se compara as vantagens e desvantagens envolvidas em um projeto deste tipo, optar pela recuperação em vez da demolição/ reconstrução, acaba tendo um custo mais baixo. Isso, é claro, não olhando unicamente para o custo por unidade de habitação, mas observando o aproveitamento de toda a infraestrutura urbana que já existe nas áreas centrais, em comparação com o investimento que deverá ser aportado em regiões periféricas desprovidas de estrutura urbana - saneamento, vias, transporte público, entre outros - o que acaba elevando o preço por unidade se escolhido construir em tais regiões (SCHWANZ, SILVA, *et al.*, 2018).

Sobre os pontos negativos, que oferecem desvantagem da reabilitação dos edifícios abandonados, destaca-se a dificuldade que pode surgir na manutenção do edifício no pós-ocupação, já que se tratam de famílias de baixa renda que normalmente não possuem recursos para investir no gerenciamento e supervisão física do edifício.

Diante deste obstáculo, a locação social pode ser implementada como instrumento legal de acesso à moradia para o grupo alvo dos programas de HIS, que venha de fato, fornecer solução à questão da manutenção predial.

O programa de Locação Social da cidade de São Paulo, regulamentado em 2002, é um bom exemplo para análise, devido à sua abrangência e consolidação como política pública de habitação social da capital paulista. Ele tem como objetivo garantir o acesso à moradia para as famílias que ou não possuem condições de participar de um financiamento subsidiado por problemas para se enquadrar nas condições exigidas destes mesmos financiamentos, seja pela insuficiência da renda ou dificuldades em comprová-la, ou pelo simples

interesse de não querer obter um imóvel (RIBEIRO, FILOCOMO, *et al.*, 2019).

Ribeiro, Filocomo, *et al.* (2019) explica que os beneficiários tem os seus subsídios ofertados de acordo com a capacidade de ganho da família e endividamento, que varia entre a destinação de 10% e 13% da renda total familiar para aluguel, tendo a cada 24 meses, uma reavaliação socioeconômica a fim de atualizar os valores do subsídio concedido, e para permanecer no programa, todos precisam cumprir com a convenção do condomínio, evitando assim desvios de comportamento diante das normas sociais da convivência pública.

Entretanto, notoriamente, o valor pago pelas famílias não cobrem o valor real do aluguel na maioria dos casos, assim, se faz necessário ter o valor de referência do aluguel que é calculado a partir dos valores de recuperação mensal do investimento aportado no edifício, da taxa de administração e da taxa de manutenção para cada unidade habitacional, sendo a soma destes três parâmetros o valor de referência do aluguel, esta adequando-se de acordo com a metragem de cada habitação.

Para o ano de 2017, o valor médio de referência do aluguel por unidade habitacional em 3 edifícios que sofreram reformas e foram reconvertidos ou requalificados para HIS em São Paulo, ficou entre R\$ 472,00 e R\$ 586,00. Subtraindo-se o valor de referência com o valor realmente pago pelas famílias beneficiárias chega-se ao valor real do subsídio, que se mostra essencial para garantir a permanência da família de baixa renda na unidade habitacional.

Para aumentar ainda mais a viabilidade do projeto, os térreos dos edifícios possuem a grande potencialidade de serem usados como objeto de aluguel para o comércio, tendo seus valores arrecadados para “subsidiar parte dos recursos aplicados pelo Poder Público nos empreendimentos de locação social ou, ainda, abater parte dos custos condominiais, pagos pelos beneficiários do programa” (RIBEIRO,

FILOCOMO, *et al.*, 2019), contribuindo para a vitalidade urbana com a diversificação do uso do solo.

## 1.4. ANÁLISE DE CORRELATOS

Como visto nos parágrafos anteriores, a argumentação proferida destaca a importância da reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados nos centros das cidades e sua conversão em HIS, visto que esta prática traz inúmeros pontos positivos para o desenvolvimento urbano e social da cidade quando as populações mais pobres são incluídas neste tipo de requalificação urbana.

Pode-se citar pelo menos cinco justificativas que fundamentam as reabilitações, como a (i) “diminuição do movimento pendular periferia-centro-periferia entre os beneficiados, que antes da reabilitação, moravam em regiões longínquas desprovidas de infraestrutura básica e deficitárias de serviços públicos básicos”, (ii) “diminuição da poluição atmosférica e da emissão de gases do efeito estufa”, em vista de que haverá redução no tempo e distância no deslocamento entre casa-trabalho, (iii) “provável economia de tempo, dinheiro e energia nos deslocamentos urbanos, já que a região central é a maior concentração de postos de trabalho da cidade”, (iv) redução da “periferização e do crescimento horizontal” das cidades, e por fim, (v) com freio no processo de periferização, há menos gastos públicos com serviços básicos em regiões não-consolidadas, havendo um “direcionamento dos investimentos estatais para melhorias de outras regiões” (ANITELLI, 2017).

No entanto, o Brasil não possui muitas políticas e exemplos estabelecidos desta provisão habitacional, onde se prioriza construções novas em terrenos vazios nas periferias das cidades, do que a readequação e reformas dos prédios abandonados existentes em áreas já consolidadas da malha urbana.

Apesar deste cenário, pode-se identificar alguns bons exemplos de projetos dentro desta temática como são os casos dos (1) Edifício Pouso Real; e (2) Edifício do INSS na cidade de Vitória - ES; (3) Edifício

Riskallah Jorge e (4) Edifício Brigadeiro Tobias na cidade de São Paulo – SP.

Os edifícios incluídos nesta análise, em sua grande maioria, foram inicialmente concebidos em uma tipologia diferente do uso habitacional, e através de programas de políticas públicas de moradia foram reformados e reconvertidos em edifícios residenciais, e assim, suas análises buscam trazer um entendimento sobre a metodologia e intervenções feitas em projetos de reabilitação, além de identificar as oportunidades e estratégias de concepção projetual a serem exploradas no desenvolvimento do projeto deste trabalho.

#### 1.4.1. **EDIFÍCIO POUSO REAL**

O Edifício Pouso Real (**Figura 1**) foi construído no início da década de 40 em art déco no centro histórico e comercial de Vitória, no estado do Espírito Santo, em “uma das áreas mais valorizadas da cidade no início do século XX [...] em um dos trechos reurbanizados que marcaram a transição da cidade colonial para a cidade republicana” (ARAÚJO, 2012).



**Figura 1** - Fachada do Edifício Pouso Real durante o seu processo de reabilitação em 2011.

Fonte: ARAÚJO, 2012.

O edifício foi projetado inicialmente para comportar um hotel, e assim funcionou até seu abandono nas décadas posteriores, sendo seu

térreo destinado ao uso comercial, sendo acessado pelas duas avenidas adjacentes ao lote, visto que se trata de uma esquina.

No segundo pavimento encontrava-se o setor de serviço do hotel, e nos andares restantes doze quartos sem banheiro, três banheiros coletivos e um apartamento<sup>3</sup>, contando ainda com ambientes de apoio como lavabo, depósitos e salas de usos variados, além do hall de escada e elevadores (ARAÚJO, 2012).

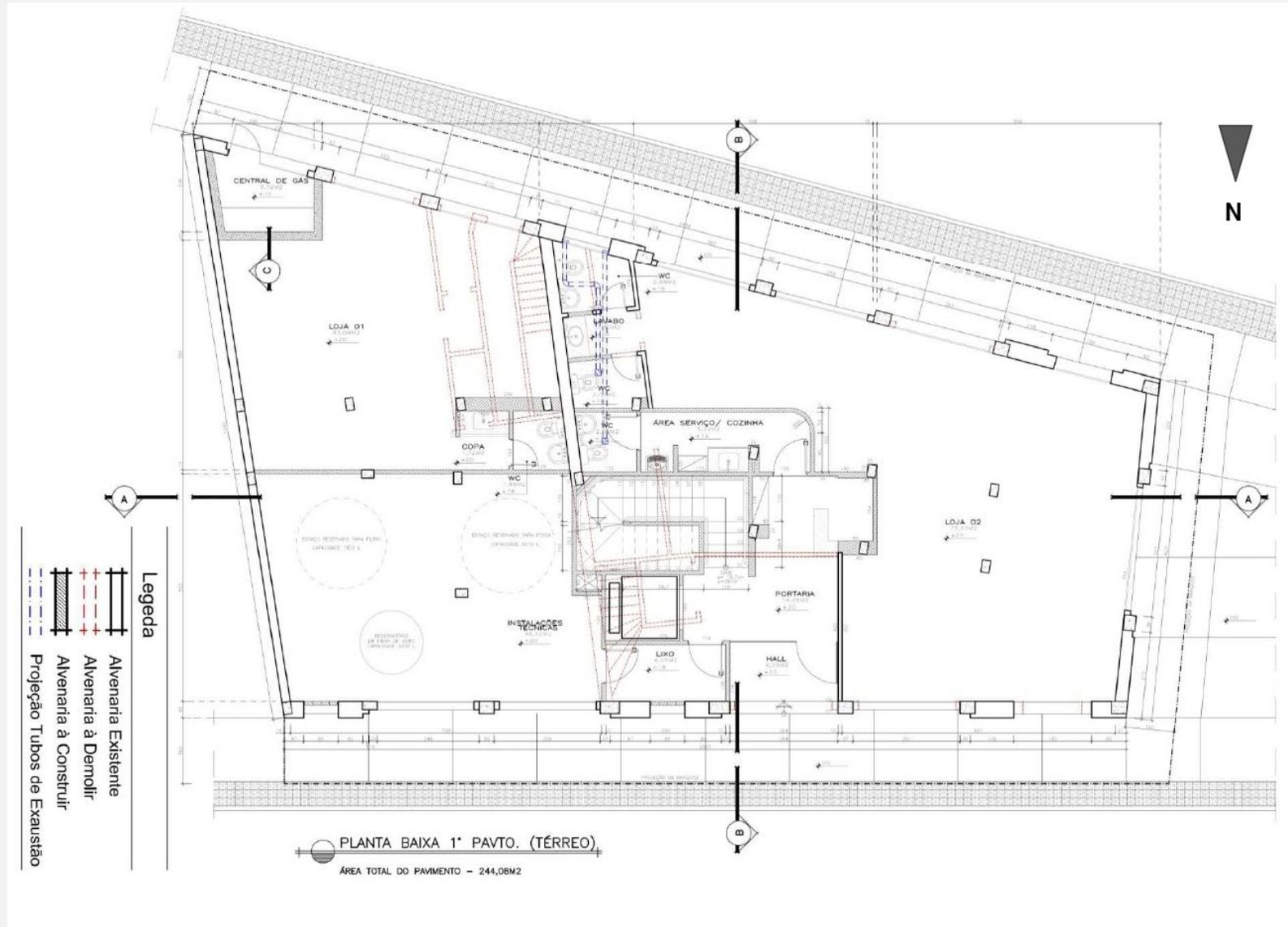
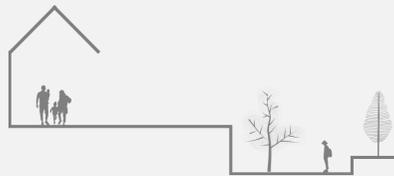
Ainda Araújo (2012) explana que o edifício Pouso Real “estava em péssimo estado de conservação antes de se iniciar a reabilitação”, mas que apesar disto, análises técnicas consideraram a estrutura do edifício em um bom estado de conservação, não sendo necessário à sua demolição, pelo contrário, muitos elementos do prédio poderiam ser restaurados e reutilizados na reforma como as marquises, esquadrias e gradis.

Com o projeto de reabilitação, muda-se também o seu uso para misto (residências e comércio), prevendo duas lojas no térreo, enquanto que do segundo ao quinto pavimento “foram projetados pavimentos-tipo, compostos por três apartamentos de um quarto, sala, cozinha, área de serviço e banheiro; dois apartamentos com dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro; além do *hall* de elevadores e escada” (ARAÚJO, 2012), totalizando vinte unidades habitacionais com áreas privativas entre 33 e 43m<sup>2</sup> (**Figuras 2 e 3**).

O edifício faz parte do programa de reabilitação de edifícios abandonados realizado pela Prefeitura de Vitória por meio do programa “Morar no Centro”, sendo assim, destinado a famílias de baixa renda.

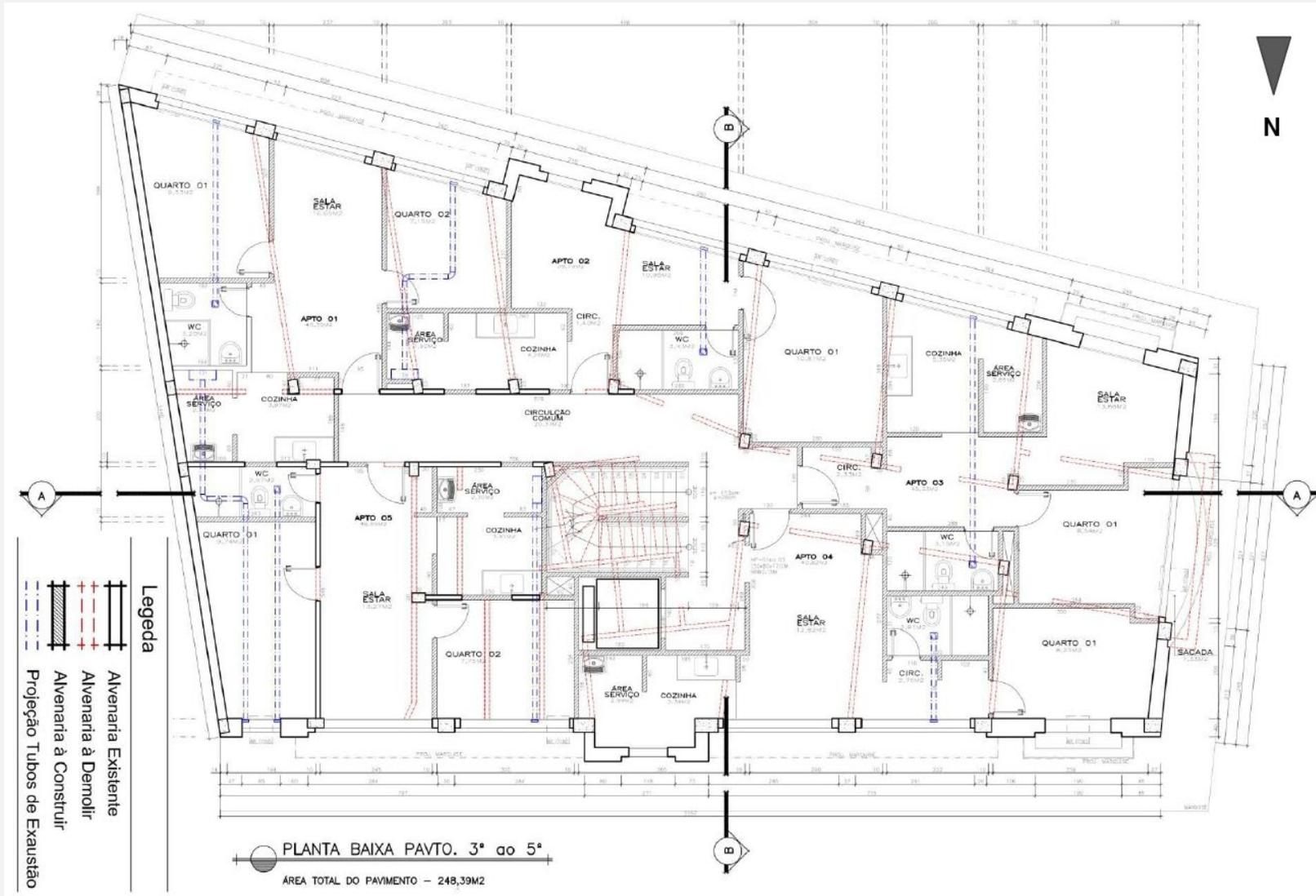
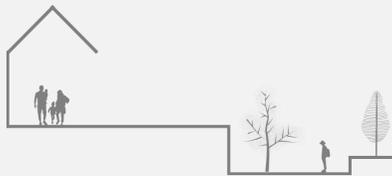
---

<sup>3</sup> Araújo (2012) explica que “o apartamento era o que hoje se denomina por suíte, ou seja, quarto com banheiro individual. A maioria dos quartos do hotel não era servida de banheiro individual, havia banheiros coletivos nos andares”.



**Figura 2** - Planta baixa do pavimento térreo do Ed. Pouso Real do projeto de reabilitação de 2006. Sem escala.

Fonte: ARAÚJO, 2012.



**Figura 3** - Planta baixa do 2º ao 5º pavimento do Ed. Pouso Real do projeto de reabilitação de 2006. Sem escala.

Fonte: ARAÚJO, 2012.

#### 1.4.2. EDIFÍCIO DO INSS

O Edifício José Lourenço Costa Aragão (**Figura 4**), mais conhecido como Edifício do INSS na cidade de Vitória, Espírito Santo, foi construído no final dos anos 1950 como edifício de uso comercial, pois seu objetivo primário era servir como sede do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários (IAPC) de Vitória, entidade esta que se tornou o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) posteriormente (ARAÚJO, 2012).

Foi desocupado nos anos 1990 e permanece assim até os dias atuais, desde que o seu projeto de reabilitação ainda não foi executado. No projeto original, o pavimento térreo era composto de duas lojas, banheiros e hall de acesso à portaria, enquanto que os demais pavimentos apresentavam planta livre com dois banheiros e circulação vertical com elevador e escada.



**Figura 4** - Fachada do Edifício José Lourenço Costa Aragão (INSS) em 2011.

Fonte: ARAÚJO, 2012.

Para a elaboração do projeto de reabilitação foi previsto alterações nas plantas dos pavimentos, como a inclusão de um salão de festas com banheiros, rampa, central de gás e casa de bombas no térreo, enquanto nos demais sete pavimentos-tipo foram projetados sete

apartamentos por andar, totalizando quarenta e nove unidades habitacionais, variando entre 34m<sup>2</sup> e 55m<sup>2</sup> (**Figuras 5 e 6**).

Este edifício foi identificado pelo poder público local como de interesse de preservação, portanto, mudanças mínimas na fachada foram exigidas e aceitas, em detrimento do próprio parecer técnico que avaliou o edifício “resistente ao fogo, com comportamento térmico e acústico adequados à função residencial” (ARAÚJO, 2012).



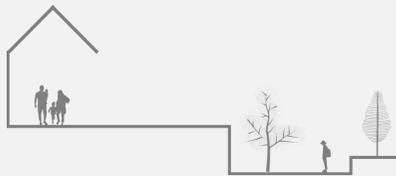
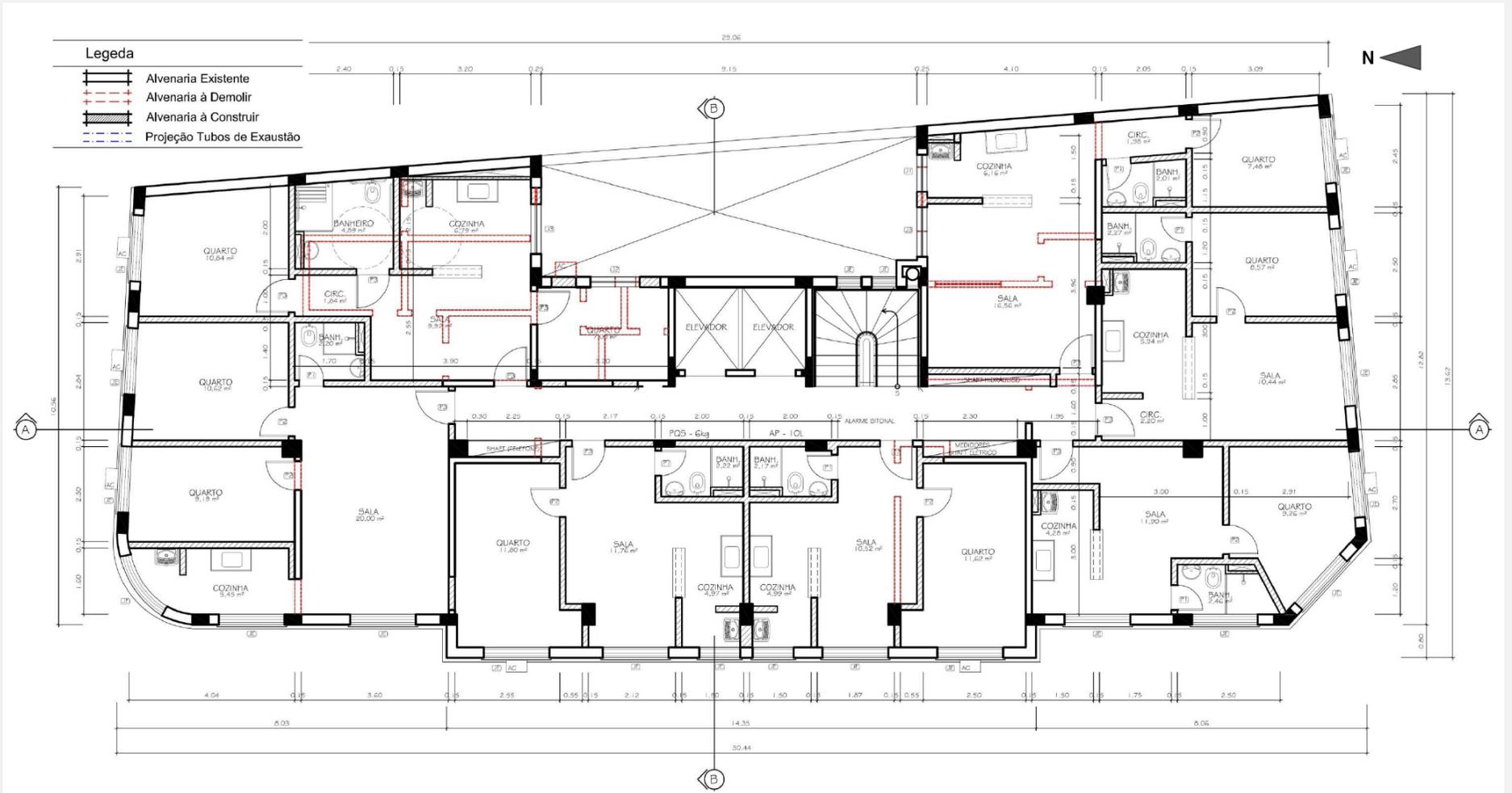


Figura 6 - Planta baixa do pavimento-tipo do Ed. INSS do projeto de reabilitação. Sem escala.



Fonte: ARAÚJO, 2012.

### 1.4.3. EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE

O Edifício Riskallah Jorge (**Figura 7**), localizado no bairro Santa Ifigênia, no centro histórico de São Paulo, nasceu como propriedade da Companhia Antarctica Paulista na década de 40, o auge da arquitetura eclética na cidade. Inicialmente foi usado para hospedagem, e posteriormente como edifício de escritórios até a década de 70 quando foi desocupado, ficando ocioso até sua reabilitação em 2003 (SALCEDO, 2007).

Tombado no Nível de Proteção 3 (NP-3) pelo CONPRESP<sup>4</sup>, significando que o bem edificado é passível de restauração, reciclagem, revitalização e reformas, visando sua adequação funcional, conforme consta no 2º artigo da resolução nº 37/92.



**Figura 7** - Fachada principal do Edifício Riskallah Jorge.

Fonte: SALCEDO, 2006

O Edifício Riskallah Jorge possui duas frentes, visto ocupar um terreno de esquina, e possui dezessete pavimento e um subsolo, projetado originalmente com três elevadores e duas escadas.

---

<sup>4</sup> Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

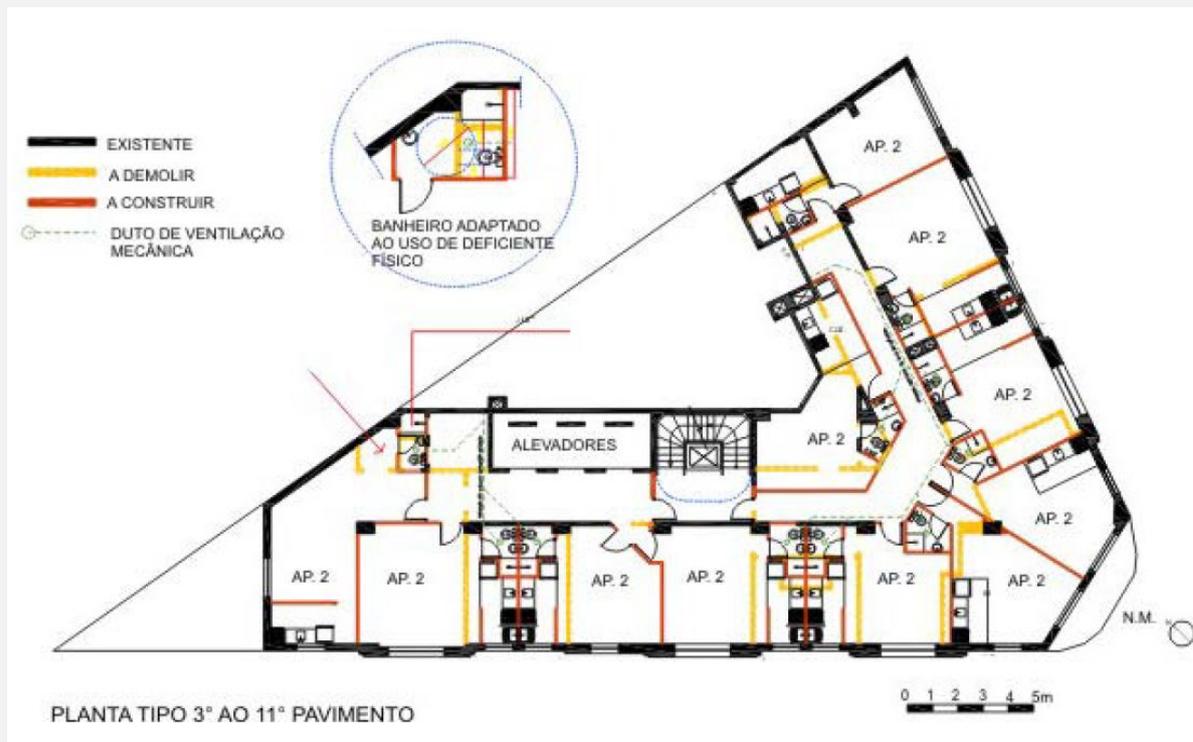
O projeto de reabilitação readequou os dezessete andares para abrigar 167 unidades habitacionais (UH) com um quarto junto à uma lavanderia coletiva no primeiro pavimento além das UHs, enquanto o subsolo passou a receber toda a parte de infraestrutura como o reservatório de água, depósito de lixo, centro de medição de gás, banheiros e *hall* de circulação (Figuras 8 e 9).

**Figura 8** - Planta térreo do Edifício Riskallah Jorge do projeto de reabilitação. Sem escala.



Fonte: SALCEDO, 2006

**Figura 9** - Planta do pavimento-tipo do projeto de reabilitação do Edifício Riskallah Jorge. Sem escala.



Fonte: SALCEDO, 2006

Salcedo (2007) finaliza sobre o edifício:

Foram recuperadas as cores originais da parede externa, as janelas, as portas de ferro e as ferragens antigas que estavam em bom estado. Os elementos originais do saguão, o piso, as colunas e as paredes em mármore de Carrara foram restauradas. No acabamento interno foram recuperados os pisos de taco, as soleiras e os peitoris em mármore. Para a divisão das unidades de habitação utilizaram-se blocos de concreto celular.

Pode-se destacar na requalificação deste edifício, o uso de técnicas e materiais atuais que não afetou a fachada do bem tombado, mas que contribuiu para uma obra mais sustentável.

#### 1.4.4. **EDIFÍCIO BRIGADEIRO TOBIAS**

O edifício Brigadeiro Tobias (**Figura 10**) está localizado também no bairro de Santa Ifigênia, São Paulo, no centro histórico da cidade, onde sua construção data de 1944, pertencendo à Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social (REFFESA) que destinou aos oito pavimentos do edifício os seus escritórios, sendo ocupado até a década de 1990.



A edificação entrou no Programa de Arrendamento Residencial, onde o poder público local junto à Caixa Econômica Federal (CEF), reciclou o edifício para 84 unidades habitacionais com enfoque nas famílias cuja renda mensal orçasse entre três a seis salários mínimos, sendo entregue em 2005 aos beneficiários do programa (SALCEDO, 2007).

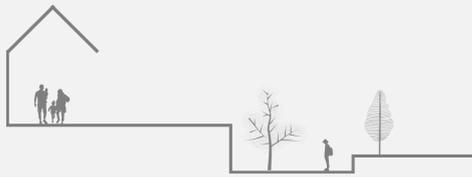


**Figura 10** - Fachada do Edifício Brigadeiro Tobias.

Fonte: SALCEDO, 2006

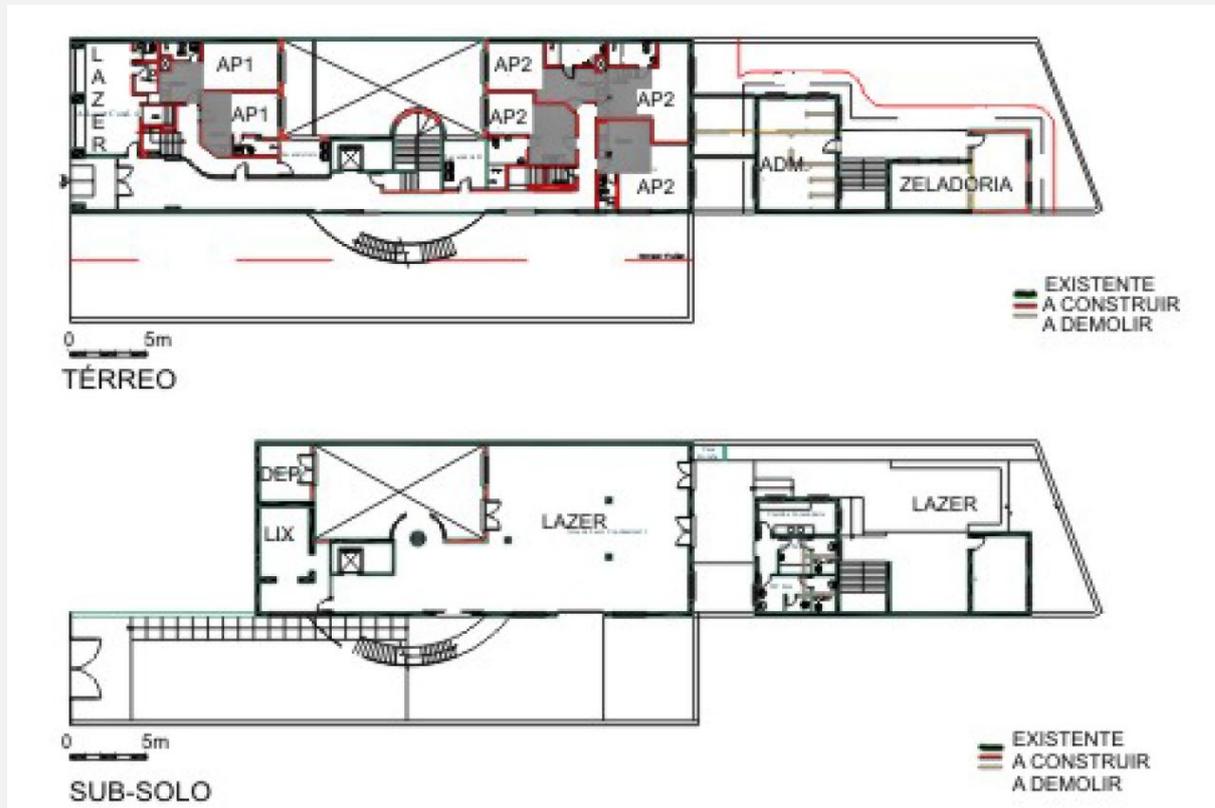
Originalmente o edifício compreendia de subsolo, térreo e oito pavimentos, sendo idealizado sob os ideais modernistas de sua época. Foi reabilitado para 84 apartamentos conjugados em quarto e sala, em que no pavimento térreo foi projetado uma área de lazer, além de seis apartamentos, sendo três deles destinados à idosos, com lavadeiras comuns e setor de serviços. Destaca-se ainda um mezanino comportando seis apartamentos.

Os demais pavimentos, se tratam de oito pavimentos-tipo, em que cada andar possui sua própria lavanderia coletiva, além de um nono pavimento que foi construído para este projeto à fim de abrigar o reservatório e a casa de máquinas de dois elevadores que compõe o *hall* de circulação do edifício (SALCEDO, 2007) (**Figuras 11 e 12**).



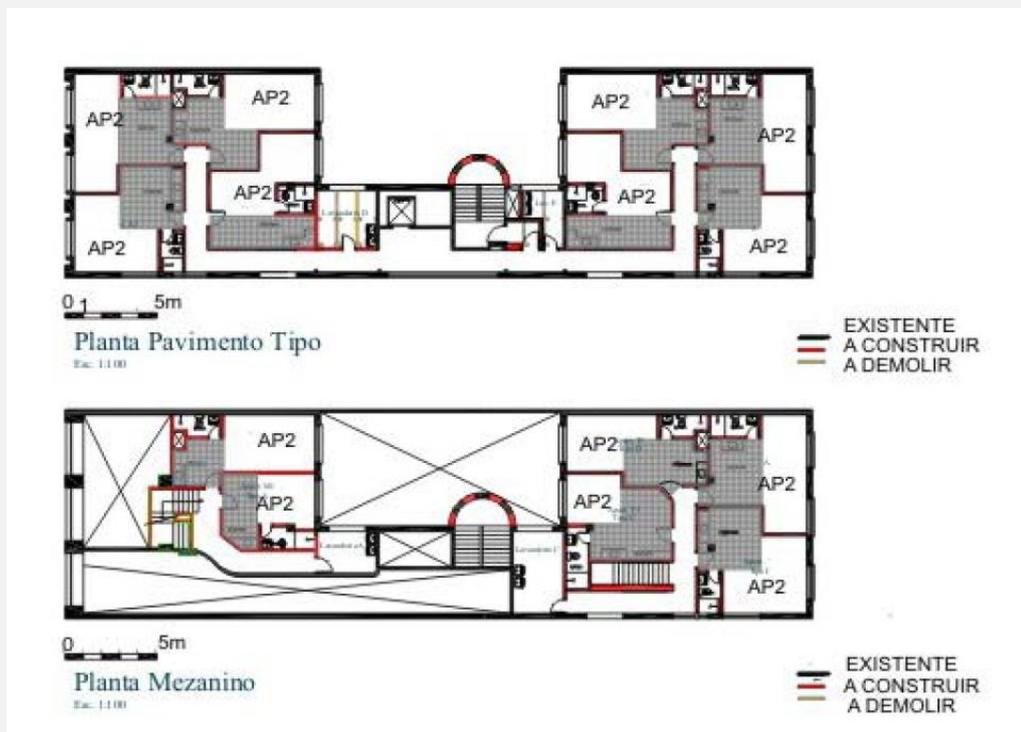
No campo da engenharia, o prédio ganhou reforços em sua estrutura, visto que parte de seu alicerce foi demolido para permitir a criação de um fosso de iluminação.

**Figura 11** - Planta dos pavimentos térreo e subsolo do projeto de reabilitação do Edifício Brigadeiro Tobias. Sem escala.



Fonte: SALCEDO, 2006

**Figura 12** - Planta baixa dos pavimentos-tipo e do mezanino do projeto de reabilitação do Edifício Brigadeiro Tobias. Sem escala.



Fonte: SALCEDO, 2006

Como pode-se observar, as intervenções de requalificação preservaram a volumetria externa dos prédios com alguns acréscimos com a construção de divisórias de alvenaria para que a readequação residencial pudesse ser viabilizada. Assim, Salcedo (2007), termina sua análise:

Os projetos de requalificação dos prédios Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias compreendem projetos de restauração e reciclagem. Restauração e conservação das fachadas e dos acabamentos dos pisos, paredes, forros e esquadrias, que estavam em bom e regular estado de conservação. [...] Reorganização dos espaços internos e construção de paredes de alvenaria e painéis, revestimento externo, revestimentos de áreas molhadas e das áreas comuns. Aquisição de aparelhos sanitários, equipamentos para a cozinha e lavanderia coletivas e elevadores. Por motivos de segurança se fez uma nova instalação das redes elétricas e hidráulicas, e se acrescentaram as de gás, extintores e hidrantes.

Portanto, a reabilitação edilícia de prédios abandonados e ociosos na malha urbana não se trata de reforma em prol do luxo, mas de uma reforma baseada no cerne da definição da palavra “reabilitar” – retomar a usabilidade dos edifícios, porém, desta vez, voltado à moradia segura e acessível para todos.

#### 1.4.5. GRAND PARC BORDEAUX

Partindo para as intervenções em edifícios abandonados na esfera internacional, destaca-se o projeto feito pelo escritório francês Lacaton & Vassal, ganhador do Prêmio Pritzker de Arquitetura 2021, que em 2017 entregaram uma obra de requalificação de três edifícios modernistas de HIS construídos na década de 1960 na cidade de Bordeaux, França, que constituem um parque residencial com mais de quatro mil unidades habitacionais que estavam em decadência.

Este correlato aponta as potencialidades de intervenções arquitetônicas, seja no layout quanto nas fachadas em projetos de reabilitação, aspecto ainda tímido nos trabalhos brasileiros do tipo, como foi visto nos exemplos anteriores.

O escritório foi contratado pela Comunidade Urbana de Bordeaux com o objetivo de trazer mais valorização ao bairro em que se encontra o parque residencial, sem a necessidade de realizar grandes demolições, e que se adequasse ao orçamento diminuto para o projeto (**Figuras 13, 14 e 15**).

**Figura 13** - Um dos edifícios do Grand Parc Bordeaux. Fachada original (esquerda) e fachada pós-intervenção (direita).



Fonte: Philippe Ruault, 2019<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Disponível em: <[https://www.detail.de/en/de\\_en/blog-article/2019-eu-mies-van-der-rohe-award-for-grand-parc-bordeaux-34031/](https://www.detail.de/en/de_en/blog-article/2019-eu-mies-van-der-rohe-award-for-grand-parc-bordeaux-34031/)>. Acesso em: 17 ago. 2022.



Lacaton e Vassal (2017) explicam que o projeto partiu da escolha de conservar os edifícios existentes sem realizar grandes intervenções em sua estrutura – lajes, escadas e pilares, trazendo o foco do projeto para a extensão das varandas, que em suas visões, “é a chave para melhorar de maneira significativa a qualidade e dimensões das moradias [...] dando a oportunidade para experienciar o externo estando dentro de casa”.

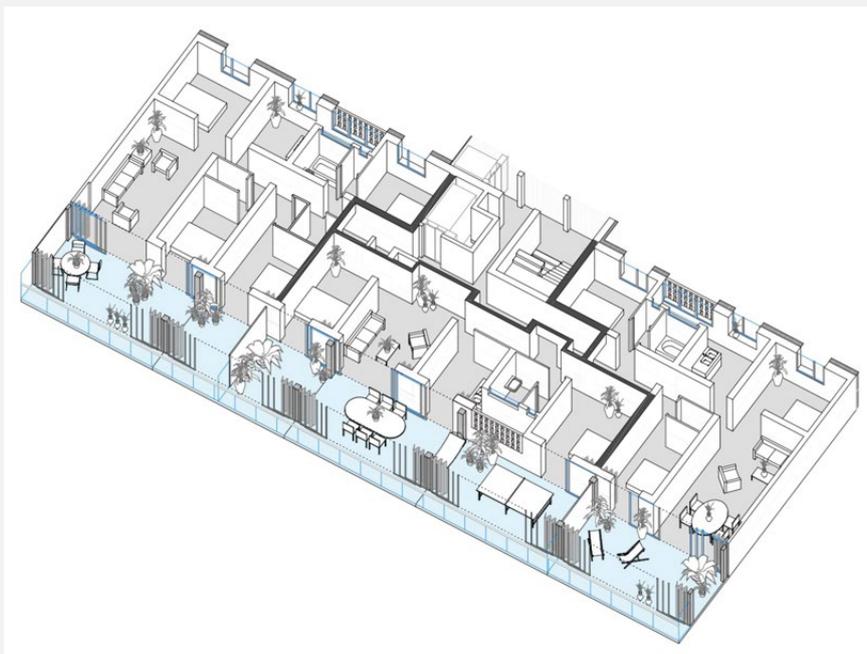
Todas as instalações de infraestrutura foram remodeladas como também o acesso ao edifício, que ganhou novos jardins, que contribuem com a aprimoração da eficiência energética do edifício, que teve sua fachada repensada com um novo sistema de isolamento térmico e esquadrias.

Through this project, the social housing, built heritage often criticized, shows the example of a relevant and economic transformation that produces - from an existing judged lacking in qualities and seen in a negative way - generous, pleasant and performing dwellings, that renew the typologies and the living conditions, comfort and pleasure, and improve the urban dwelling image (LACATON; VASSAL, 2017).

Com este projeto se vê que a transformação de um edifício é possível através de estratégias arquitetônicas relevantes e criativas que visam proporcionar uma maior qualidade de vida, conforto e o faz valer o direito à cidade para os seus usuários, que se beneficiam das oportunidades que o espaço urbano pode trazer.

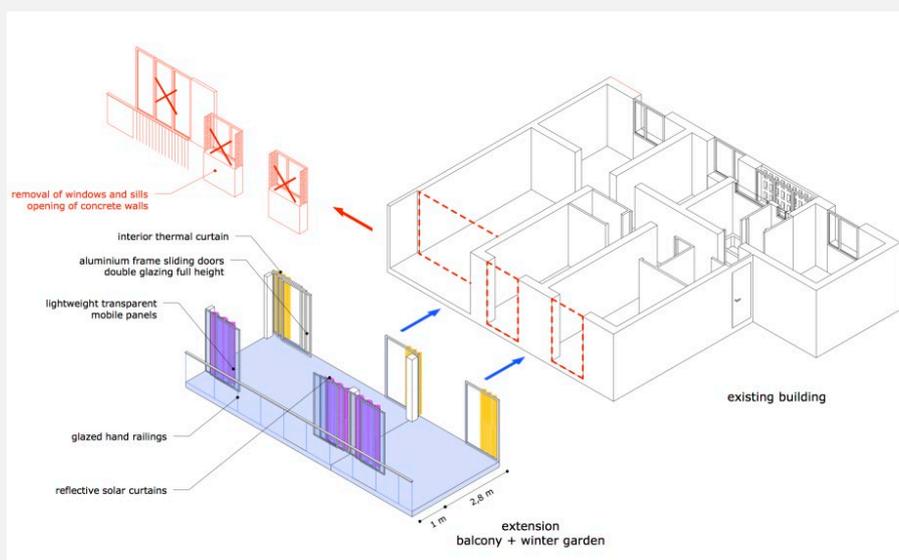


**Figura 14** - Vista axonométrica apresentando a planta existente e a proposta de intervenção dos blocos H e I do Grand Parc Bordeaux. Em azul claro vê-se a adição das varandas às unidades habitacionais.



Fonte: Lacaton e Vassel, 2017.

**Figura 15** - Esquema de troca de esquadrias que foram atualizadas com a adição das varandas.



Fonte: Lacaton e Vassel, 2017.



**(re)VIVER** ○  
Centro



## 2.1 ESTRATÉGIAS PARA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

A supervalorização imobiliária vem tomando conta das áreas mais consolidadas das cidades brasileiras há décadas, ocasionando em uma desordem no crescimento da urbe, pois são criadas com este processo mais segregação, gastos aos cofres públicos e bairros insalubres, afetando não só os indivíduos que se veem no meio deste encadeamento de ações, como também impactam negativamente no meio ambiente, visto que as ocupações irregulares ocorrem em sua maioria em áreas de sensibilidade ambiental. Todavia, este não é o único problema social que os centros urbanos passam, pois a realidade hoje é como a que Cruz (2019) descreve:

Os centros urbanos vivem um comércio frenético durante o dia e um abandono total durante a noite, deste modo os prédios abandonados oferecem abrigo para atividades ilícitas; andar em um centro de uma grande cidade sozinho durante a noite se mostra um risco, apesar [deste] ter toda a infraestrutura necessária [como] hospitais, dentre outros serviços. Os centros são quase uma cidade fantasma no período noturno.

Esta dinâmica de “desertificação” ou subutilização de certos horários nos centros na grande maioria das metrópoles brasileiras é incoerente diante da própria expansão destas cidades, que constroem imensos parques residenciais longe da centralidade, tornando a malha urbana extensa, dispersa e desgastante, “sendo necessário percorrer grandes distâncias para a realização de tarefas, gerando mais poluição e retirada de vegetação para a implantação de novas instalações urbanas” (GOULART, 2021), deixando implícito uma regra: o centro é para o comércio e a periferia para quem não consegue morar em seu entorno imediato. Portanto, abre-se o questionamento sobre a vitalidade do espaço urbano, e como é possível (re)viver bairros que perdem o seu dinamismo durante o período noturno.

Conforme o Ministério das Cidades defende através do Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (BRASIL, 2011), a reabilitação edilícia contribui para a redução do déficit habitacional quando esta articula o uso residencial às outras funções urbanas, ao passo que



também é incentivado “a atração de novos contingentes populacionais de diversos segmentos sociais para as áreas centrais”. Portanto, a promoção do uso residencial em bairros limitados ao comércio, pode imprimir às estas áreas uma possibilidade de uso de 24 horas por dia.

No entanto, os edifícios abandonados estão sujeitos às mais variadas patologias, que vão surgindo ao passo que o tempo e as intempéries discorrem sobre a edificação, aumentando gradativamente o custo de reformas dos mesmos, “elevando o grau de periculosidade e consequentemente dificultando a reforma e manutenção, gerando gastos mais altos, [fazendo] com que estas patologias possam, de fato, condenar um edifício à demolição devido à instabilidade de suas fundações” (CRUZ, 2019).

Desta forma, o proprietário de um imóvel ocioso, em geral, tende a escolher entre cinco alternativas possíveis de intervenção: (1) esperar que o mercado imobiliário se interesse pela locação ou compra do seu imóvel no atual estado de degradação; (2) fechar o edifício, retirando-o do mercado ao passo que espera a valorização do imóvel com o avanço da especulação imobiliária; (3) reformar, readequando o edifício de modo que possa atender a demanda existente sem alterar a tipologia de uso; (4) reformar e modificar o uso do prédio, adequando-o à demanda referente a um novo uso; ou (5) simplesmente demolir o edifício (DEVECCHI, 2010).

A prioridade, nestes casos, deveria ser a opção pela reforma, visto que as demais trazem efeitos negativos à malha urbana desde que produzem vazios urbanos, contudo, é necessário avaliar a viabilidade do processo, e isto é possível com a determinação do custo-benefício do imóvel, do terreno e da reforma e a comparação direta com “o valor de construção de um novo empreendimento contemplando todo o custo de infraestrutura necessário para a construção do mesmo” (CRUZ, 2019).



O custo de reabilitar é mais baixo do que o equivalente a demolição e reconstrução, visto que os componentes estruturais existentes e o custo dos empréstimos são reduzidos, pois os períodos de contrato, geralmente, são menores na reabilitação. Na maioria das vezes, os edifícios são demolidos quando já não têm qualquer valor, fato definido em geral pelo mercado. É preferível reparar um edifício a substituí-lo, visto que o valor de sua localização e a qualidade de um edifício novo não é, necessariamente, melhor que o antigo. [...] Opta-se pela demolição quando, mesmo com as melhorias realizadas na reabilitação, a expectativa de vida do edifício existente for menor do que a de uma edificação nova (BULLEN; LOVE, 2009).

Com o desenvolvimento de tecnologias construtivas mais adequadas às obras de reabilitação, assim como também o desenvolvimento de novos materiais e componentes, o setor de requalificação de edifícios tornou-se mais atrativo para as companhias privadas, onde hoje, na Europa, este mercado específico representa em torno de 50% do volume de negócios da construção civil (JESUS, 2008), como mostra a **Tabela 1**, que compara por uma análise de custos dois projetos com a mesma tipologia e mesma localidade, com a diferença de um estar sendo reabilitado e o outro sendo uma obra nova.

		CUSTO (€/m <sup>2</sup> )	
		MONTAUBAN (Reabilitação)	TOULOUSE (Obra nova)
<b>Tabela 1</b> - Custos associados às obras novas e reabilitadas em cidades francesas.	Compra da propriedade	765,00	897,00
	Custo de obras	900,00	1.090,00
	Preço de venda	2.000,00	2.200,00
	Lucro bruto	335,00	213,00

Fonte: REMY, 2003 *apud* JESUS, 2008. Adaptado pelo autor.

No Brasil, a discussão acerca do conceito de reabilitação, tanto para o tema entorno de habitação quanto para outros fins, e sua atuação na prática ainda é muito pouco debatido, apresentando ser um assunto emergente e que ainda encontra dificuldades para a sua implementação na realidade do país.



Enquanto isso, “países europeus como a Itália, França, Reino Unido e Dinamarca, o interesse por esse setor pode chegar a 50% da atividade de toda a construção civil do país”, conforme comentando no parágrafo anterior, sem contar com as diversas estratégias de incentivo a reabilitação de edifícios ociosos que as cidades francesas oferecem, como subsídios às famílias e ao setor da construção civil, mecanismos para a produção de moradias, além de revisões constantes nas legislações urbanísticas das cidades (MOGDANS; SILVA, 2020). Porém, o que, de fato, significa o termo “reabilitação” no contexto brasileiro?

### 2.1.1 CONCEITUAÇÃO

O termo “reabilitação” é bastante utilizado na esfera da arquitetura, urbanismo e construção civil, no entanto, pouco discutida acerca do seu real significado, onde cada agente que recorre ao termo, normalmente o subentende de maneira exclusiva. Por exemplo, a Carta de Lisboa sobre Reabilitação Urbana Integrada de 1995 define “reabilitação” como:

Obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos actuais níveis de exigência (LISBOA, 1995).

Para Jesus (2008), quando encaramos o conceito de “reabilitação” no campo do edifício, pode-se seguir duas linhas de raciocínios divergentes - a primeira que trabalhará no meio do patrimônio histórico, e a outra referente aos edifícios atuais.

Quando se trata do uso da expressão “reabilitação” dentro do patrimônio histórico, temos os serviços de “restauração”, enquanto para os edifícios de uso corrente é mais comum os serviços pertinentes às “reformas”, “*retrofit*” e à “manutenção”, entre outros.

Assim, nota-se que o setor de reabilitação de edifícios “compreende uma gama maior de ações sobre o parque edificado, englobando edifícios de reconhecido valor histórico, e aqueles que



constituem a malha urbana, mas não possuem valor histórico” (JESUS, 2008).

Para este trabalho, utilizaremos o mesmo conceito adotado por Jesus (2008) sobre o termo “reabilitação”, onde temos:

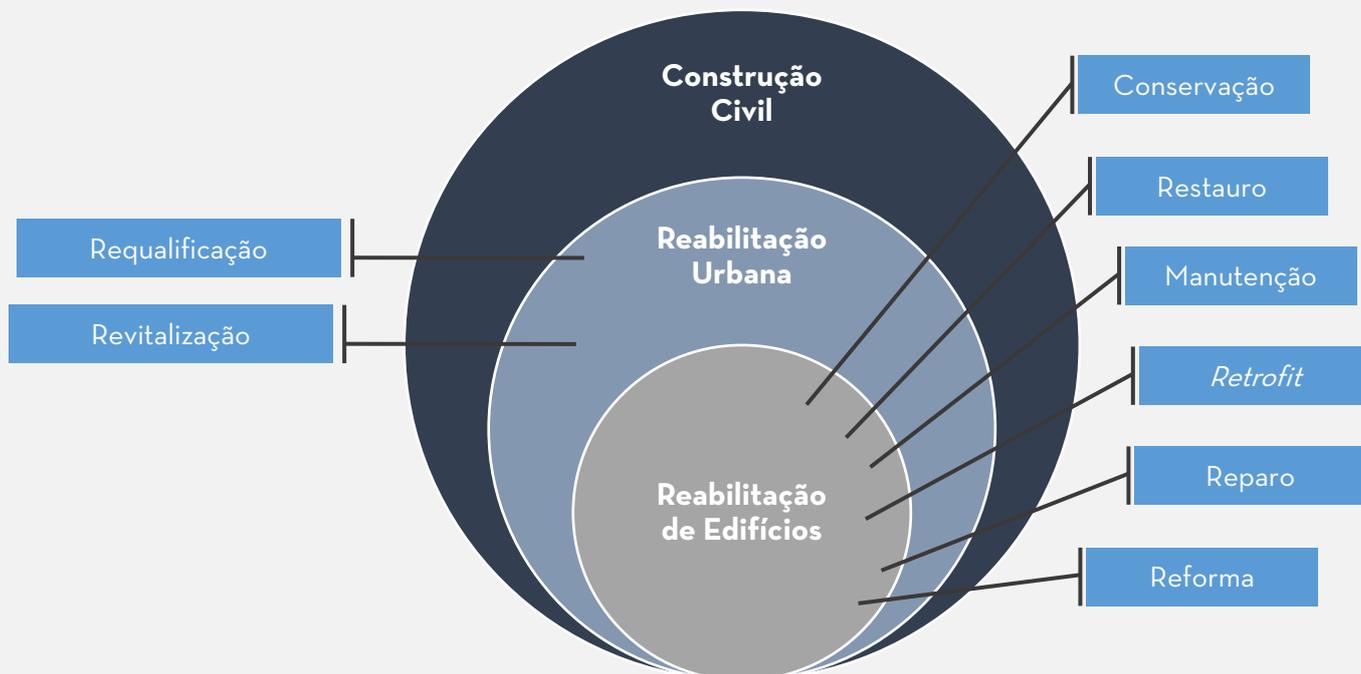
**REABILITAÇÃO** de edifícios é uma ação que pode envolver atividades de restauro, manutenção, alteração, retrofit, reparo ou reforma visando dotar o edifício de atributos econômicos ou funcionais equivalentes aos exigidos a um edifício novo para o mesmo fim.

Dentro da ação de reabilitação, ainda há uma classificação que define o grau de alteração necessária para, de fato, reabilitar o bem edificado:

- **Alteração Nível 1:** remoção, reutilização ou aplicação de novos materiais aos elementos, ou equipamentos do edifício;
- **Alteração Nível 2:** alterações que incluem a reconfiguração dos espaços ou de qualquer subsistema do edifício;
- **Alteração Nível 3:** alterações que ocorram em mais de 50% da área total do edifício;
- **Mudança de ocupação:** alteração no uso original do edifício;
- **Adição:** serviços que visam prover a edificação de novas partes.

Assim sendo, a **Figura 16** esquematiza as ações pertinentes à reabilitação de edifícios, que começa dentro da área da engenharia civil, se estendendo ao campo da reabilitação urbana, e por fim, adentrando no conjunto de ações dentro deste campo.

**Figura 16** - A reabilitação de edifícios no contexto do setor da construção civil e as atividades que pode compreender.



Fonte: JESUS (2008). Adaptado pelo autor.

Como o esquema acima mostra, dentro da ação de reabilitação de edifícios, é possível encontrar outras sete subações que possuem seus conceitos isolados, e que por isso, faz-se necessário entender cada um dos termos para o entendimento de qual subação deverá ser empregada no projeto final deste trabalho.

Iniciando pelo conceito de “**conservação**”, entende-se que este está relacionado ao conjunto de ações destinadas a prolongar a vida útil do edifício, prevenindo e salvaguardando da degradação que estes são expostos quando não têm uma boa manutenção, envolvendo ainda uma coleção de processos, onde entre os tais destaca-se o “**restauro**”, que por sua vez é encarado como uma prática especializada em recuperar a imagem e a concepção arquitetônica original ou “um momento áureo na história de um edifício” (CABRITA; AGUIAR; APPLETON, 2002).

Por sua vez, a definição de “**manutenção**”, segunda a norma NBR 5674 - Manutenção de Edificações (ABNT, 1999) está ligada ao “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a



capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários”, sendo estas atividades distinguidas em três categorias: rotineiras, que abrange os serviços periódicos mais simples que necessitam de uma equipe local; planejada, caracterizada por serviços organizados previamente tendo em vista as solicitações dos próprios usuários dos edifícios como também pela durabilidade esperada dos componentes das edificações; e a não planejada, que se tratam de serviços não previstos na manutenção planejada, caracterizando-se como uma emergência e que necessita de serviços de intervenção imediata.

Indo para a conceituação do termo “**retrofit**”, observamos que este trata-se de uma expressão estrangeira bastante empregada nos mercados dos Estados Unidos e na Europa, e é associado à prática de recuperar edifícios antigos, “objetivando aumentar sua vida útil pela incorporação de modernas tecnologias e utilização de materiais e componentes mais modernos” (JESUS, 2008).

Analisando a definição de outros autores, como Cianciardi, Monteiro e Bruna (2004), vemos que o processo de “*retrofitar*” significa recuperá-lo, restaurá-lo e fazer a sua devida manutenção, com o intuito de possibilitar a sua readequação e reinserção à estrutura da cidade, contribuindo assim com a maximização e otimização do espaço construído, bem como a preservação dos valores arquitetônicos e paisagísticos das cidades.

Quando se parte para a definição normativa do termo, vê-se que se trata de uma remodelação do edifício ou de seus sistemas, ao passo que se incorpora novas tecnologias e conceitos, geralmente visando à valorização do imóvel, ao passo que traz novos usos e aumenta sua vida útil, sua eficiência operacional e energética (ABNT, 2013).

Assim, podemos resumir a definição da mesma forma que Assumpção (2018):



O termo *retrofit* significa atualização tecnológica de edifícios antigos, ou seja, utilização de materiais de última geração e incorporação de novas técnicas com a finalidade de prolongar a vida útil, o conforto e a funcionalidade de edifícios antigos. O *retrofit* não se aplica unicamente a edifícios de valor arquitetônico ou tombados pelo patrimônio histórico, qualquer edifício decadente pode renovar sua fachada e agregar modernas instalações sem precisar, necessariamente, substituir componentes da edificação.

Vale destacar também que o *retrofit* trata-se uma técnica capaz de gerar lucros para o empreendedor, visto que os edifícios que passam por este processo retornam ao mercado imobiliário remodelados e atualizados, não só internamente, mas na maioria das vezes também externamente, chamando a atenção de possíveis novos clientes, e é pela existência desta dinâmica que investimentos do tipo são capazes de gerar lucros a longo prazo para as entidades privadas (GOULART, 2021).

Em vista disso, o termo *retrofit* é mais empregado no meio privado, enquanto o poder público prefere o termo “reabilitação” ou até mesmo “requalificação”.

Segundo Barrientos (2004, *apud* ASSUMPÇÃO, 2018), em um *retrofit* pode-se encontrar pelo menos quatro graus de intervenção: rápido (recuperação de instalações e revestimentos internos); médio (acrescenta-se às intervenções em fachadas e mudanças nos sistemas de instalações); profundo (adicionam-se as mudanças de uso e conseqüentemente as disposições dos espaços internos); e excepcional (realizadas em construções históricas, tombadas ou localizadas em áreas protegidas).

“**Reforma**” e “**reparo**” possuem definições muito semelhantes segundo alguns autores, sendo o primeiro entendido como uma “intervenção que busca o retorno a forma original”, enquanto o segundo é encarado como “intervensões pontuais em anomalias localizadas” (ASSUMPÇÃO, 2018).

Com o entendimento dos conceitos de todas as ações dentro do processo de reabilitação, nota-se a amplitude do termo “reabilitação” e



como este passeia por diferentes caminhos possíveis em uma eventual requalificação de um edifício ocioso. Entendendo que este trabalho visa empenhar-se em requalificar edifícios abandonados que há anos estão desocupados para HIS, subentende-se que a ação de *retrofit* é a mais adequada dentro do processo de reabilitação classificado em mudança de ocupação para o contexto desta obra.

### 2.1.2 O PROCESSO DE REABILITAÇÃO

Um projeto de reabilitação de edifício apresentará mais complexidade em relação a um projeto de uma nova edificação pelo fato de haver uma quantidade superior de elementos que não podem ser alterados nestes casos, devido às suas naturezas morfológicas, estruturais e/ou pelo valor histórico e artístico da edificação (ARAÚJO, 2012).

Assim sendo, Zmitrowicz e Bomfim (2007) destacam que a reabilitação é executada a partir de uma sequência de processos que estão estruturados em quatro grandes fases, sendo estas: (1) realização de diagnóstico do imóvel e identificação dos agentes envolvidos para a reabilitação; (2) a elaboração de projeto para reabilitação; (3) o planejamento e a gestão da produção; e (4) a gestão da ocupação do edifício. Ainda os autores lembram que muitas dessas fases se intercalam ao passo que o processo é avançado, em função da complexidade que a reabilitação traz.

A primeira fase consiste na elaboração de um diagnóstico da situação física, legal e social do imóvel a ser objeto de intervenção, e é através deste estudo prévio que indicará “o tipo de intervenção necessária e os possíveis caminhos que devem ser seguidos para que seja realizado um empreendimento viável financeiramente, funcional e integrado ao seu contexto físico e social”, sendo esta fase dividida em três etapas, conforme (**Figura 17**) (ZMITROWICZ e BOMFIM, 2007).

Ainda dentro da fase de diagnóstico, deverá ser analisado os tipos de patologias existentes e determinar a viabilidade dos reparos,

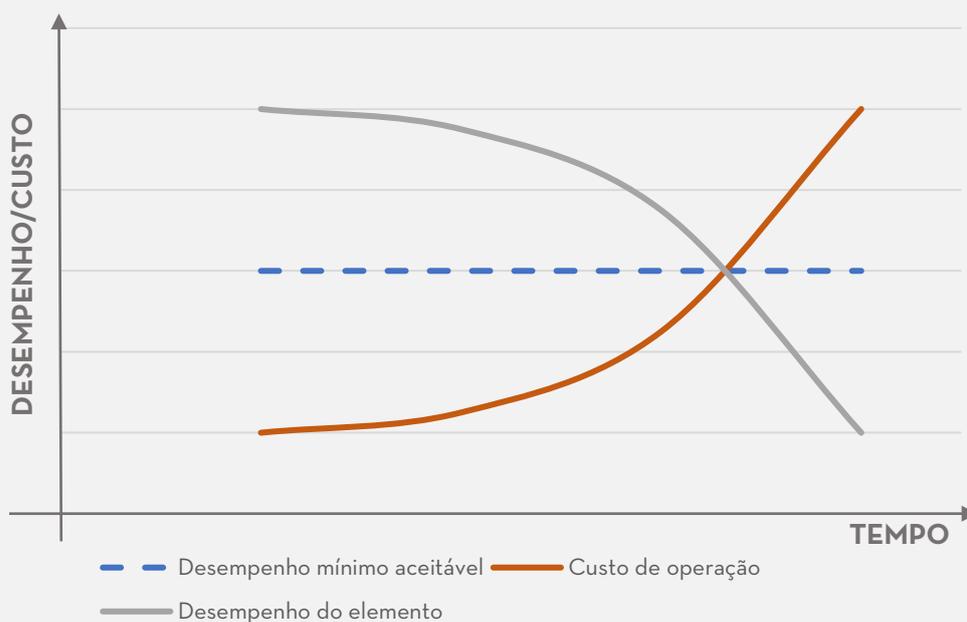


em especial quando o objeto de intervenção se trata de um edifício abandonado.

Para precisar os graus de deterioração, espécie de patologia e custo de reparo, o processo mais adequado é por meio da avaliação do método GUT que avalia a Gravidade, Urgência e Tendência (CRUZ, 2019).

Salienta-se ainda que “o mais importante nesses casos é agir o mais rápido possível em relação ao abandono, [pois] quanto mais tempo o prédio fica abandonado maior a falta de manutenção preventiva e conseqüentemente gera mais custo em manutenção corretiva”, conforme Gráfico 1 abaixo:

**Gráfico 1** - Relação desempenho x custo em edifícios abandonados



Fonte: Helene, 1998 *apud* Cruz, 2019. Adaptado pelo autor.

Após a precisão do grau de deterioração, define-se agora as intervenções de reparação do edifício abandonado e os tipos de ações a serem executadas nas fases seguintes da elaboração de um projeto de reabilitação motivadas por deficiências em pelo menos três fatores (PAIVA *et al.*, 2006 *apud* ASSUMPÇÃO, 2018):



- a) Desempenho do envelope: as soluções são voltadas às fachadas e coberturas do edifício;
- b) Condições de habitabilidade e conforto: corresponde a problemas nos sistemas de infraestrutura dos edifícios, tais como iluminação, hidrossanitário, esgoto, etc.; e
- c) Comportamento estrutural: reflete-se na estrutura da edificação, que dependendo do nível de reparo, são consideradas caras e não apresentam benefícios palpáveis para a viabilização da reabilitação.

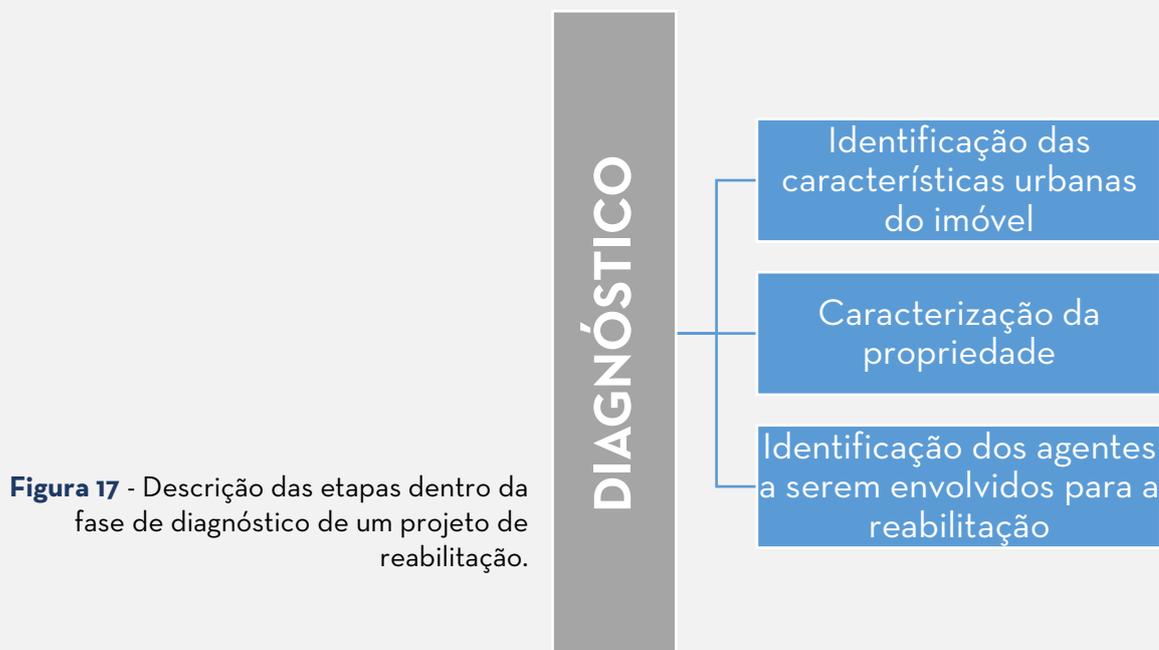
Vale ressaltar que ainda dentro da fase de diagnóstico, outros autores contribuí com metodologias adicionais, como no caso de Roders (2007) que propõe um processo dividido em dois estágios: “*pre-design*” e “*design*”, onde mediante um estudo mais investigativo é possível caracterizar o impacto da proposta de reabilitação – as suas vantagens e desvantagens para o entorno no qual o objeto central está inserido, objetivando uma maior qualidade nas decisões projetuais na segunda fase do projeto de reabilitação.

Desta forma, o projetista se coloca diante da edificação a ser reabilitada como “um médico que examina o seu paciente”, na qual por meio de uma análise mais detalhada dos “sintomas” que o edifício apresenta, é possível realizar um diagnóstico mais preciso e conseqüentemente um tratamento adequado para aquela situação (RODERS, 2007).

Portanto, é através do estudo de diagnóstico que as necessidades de intervenção no edifício são conhecidas, e que por isso, as possibilidades de soluções e suas respectivas estimativas de custo podem ser refletidas, fazendo desta fase essencial para a definição de uma estratégia de intervenção a partir da elaboração do projeto de reabilitação.

A etapa de diagnóstico proposta deverá realizar a identificação das características urbanas do imóvel, ou seja, identificar a localização geográfica na malha urbana, bem

como as características gerais e específicas do entorno. Além disso, sugere que seja feita a caracterização da propriedade (levantamento da situação jurídica, tributária e financeira) e a identificação dos agentes envolvidos no empreendimento e do papel que cada um deverá desempenhar (CROITOR e MELHADO, 2009).



**Figura 17** - Descrição das etapas dentro da fase de diagnóstico de um projeto de reabilitação.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Zmitrowicz e Bomfim, 2007.

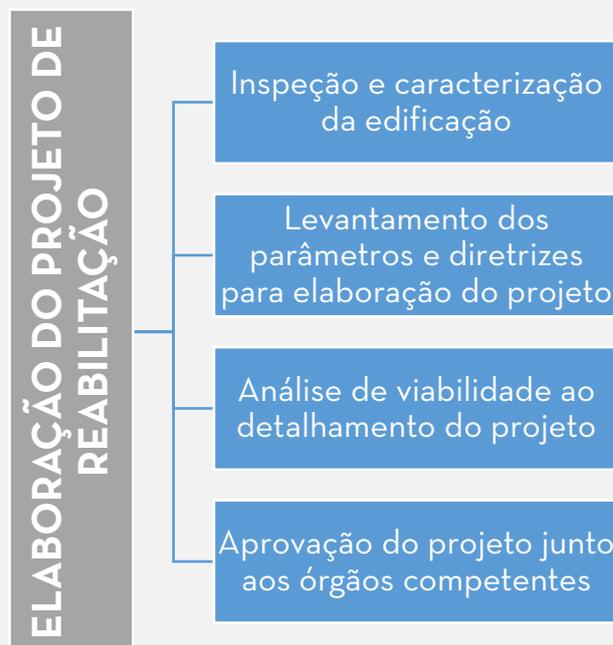
A próxima fase consiste na elaboração do projeto de reabilitação da edificação, sendo este recomendado ser elaborado e coordenado por uma equipe multidisciplinar que trabalhe com o apoio dos técnicos das esferas públicas de quaisquer instâncias (prefeitura, subprefeitura, administração regional, etc.), do agente financiador, dos moradores ou das associações de moradores, achando-se esta subdividida nas etapas conforme a **Figura 18**.

Nesta fase, deverá primeiro ser recuperado o projeto original do edifício e então ser feita uma ampla análise a respeito dos parâmetros legais, financeiros e normativos nos quais se enquadra a edificação, visto que o projeto de reabilitação deve seguir as normas previstas na legislação edilícia, seja por meio do código de obras ou do Plano Diretor, cabendo observar se há leis específicas em relação à reabilitação de edifícios ou até mesmo instrumentos de isenção de taxas e tributos



redirecionados à estes tipos de projeto (ZMITROWICZ e BOMFIM, 2007).

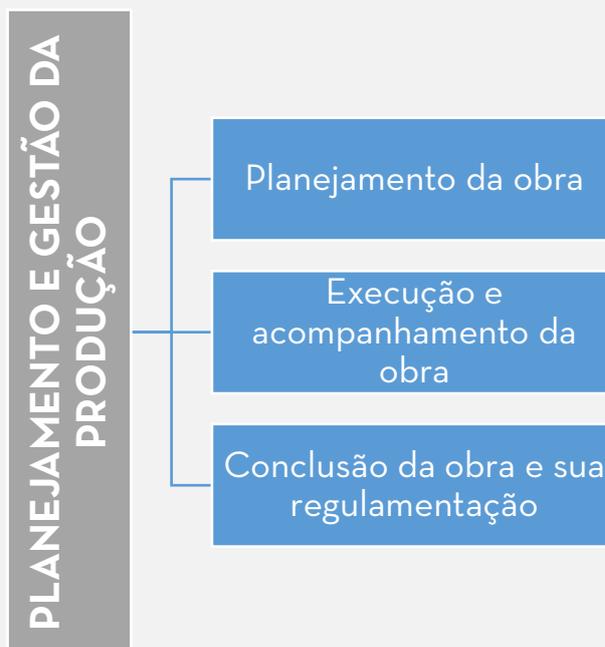
**Figura 18** - Descrição das etapas dentro da fase de elaboração do projeto de reabilitação.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Zmitrowicz e Bomfim, 2007.

A terceira fase consiste no planejamento e gestão da produção, divididas em três etapas (**Figura 19**). Para a execução dos planos desta fase é imprescindível ter em mãos o produto resultante das etapas anteriores, aonde a partir deste haverá de ser feito um trabalho logístico acerca da gestão da obra (ZMITROWICZ e BOMFIM, 2007).

**Figura 19** - Descrição das etapas dentro da fase de planejamento e gestão da produção na elaboração de um projeto de reabilitação.



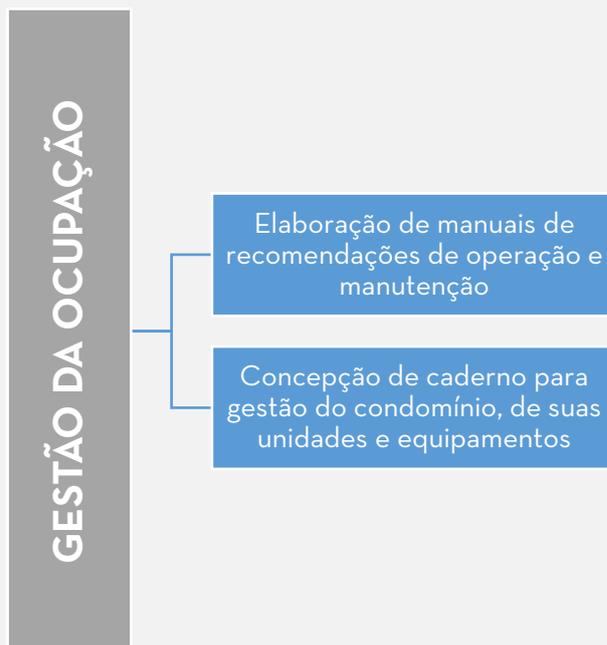
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Zmitrowicz e Bomfim, 2007.

Após a obra ser concluída, parte-se para a quarta fase do projeto de reabilitação, que traz um enfoque na gestão da ocupação do edifício, onde nesta etapa são criadas ferramentas voltadas aos moradores e/ou administradores do edifício que vão identificar as respectivas responsabilidades de cada agente envolvido no pós-ocupação, a fim de garantir a melhor forma de utilização do prédio, reduzindo conseqüentemente os problemas relativos à sua conservação (**Figura 20**).

Zmitrowics e Bomfim (2007) ressaltam a importância de estabelecer a responsabilidade de cada agente envolvido na ocupação da edificação, principalmente quando estamos tratando de HIS, onde é fortemente recomendado “a existência de um acompanhamento técnico e social desse condomínio por parte do poder público ou de outros agentes envolvidos, até estar estruturado de maneira a estabelecer a sua própria sustentabilidade”, visto que a grande maioria dos ocupantes não têm a experiência de viver em condomínios verticais, e que, portanto, não estão familiarizados com as normas e regras de convivência coletiva.



**Figura 20** - Descrição das etapas dentro da fase de gestão da ocupação na elaboração de um projeto de reabilitação.

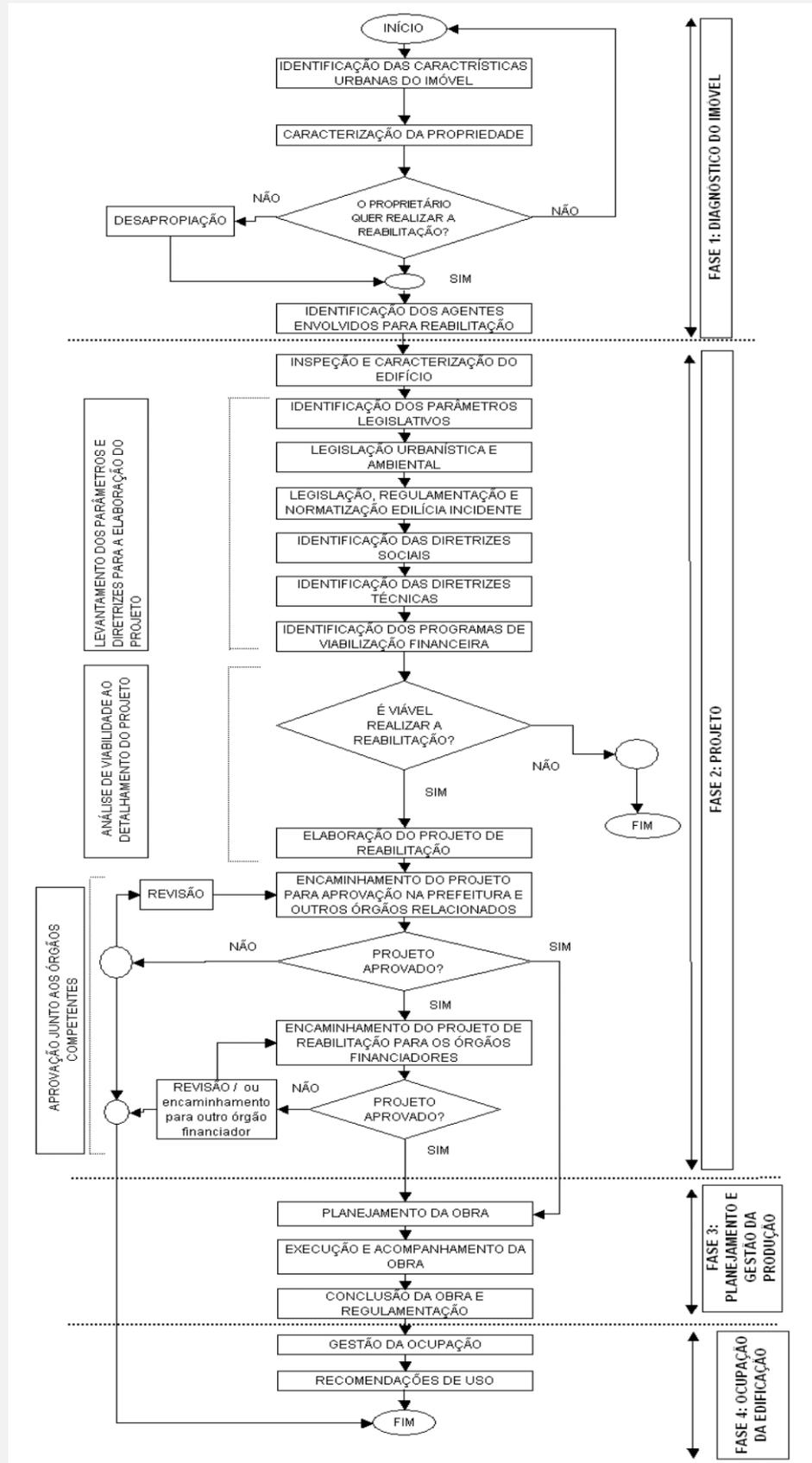


Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Zmitrowicz e Bomfim, 2007.

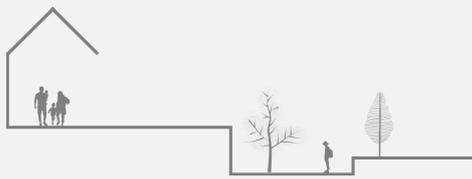
Concluída toda a intervenção, o imóvel poderá ser ocupado por seus moradores, no entanto, “recomenda-se que o processo de ocupação da edificação seja organizado de forma a se considerar as necessidades da população que será beneficiada, garantindo o acompanhamento social pelos órgãos públicos ou por agentes sociais envolvidos no processo”, visto que se trata de reabilitações para HIS e que se faz necessário um controle e organização maior na ocupação com o intuito de garantir um pós-ocupação saudável para os beneficiários e na gestão dos edifícios recém reabilitados (ZMITROWICZ e BOMFIM, 2007).

O fluxograma abaixo detalha o processo desenvolvido por Zmitrowicz e Bomfim (2007) desde a etapa inicial com o diagnóstico, até a fase final com a ocupação da edificação:

**Figura 21 -**  
Fluxograma com as  
fases para a  
elaboração de um  
projeto de  
reabilitação.



Fonte: Zmitrowicz e Bomfim, 2007.



Diferente de novas obras, os projetos que envolvem reabilitação edilícia acabam demandando “uma relação quase simbiótica entre as equipes de projetos e obras”, conforme pode-se ver no fluxograma acima, onde em determinadas etapas do projeto ocorrem um estreitamento no relacionamento das equipes, de modo que, não raramente, os projetos e a execução das obras são realizados simultaneamente, tornando cada equipe envolvida no trabalho interdependentes (CROITOR e MELHADO, 2009).

Inclusive, Croitor e Melhado (2009) discorrem sobre as limitações de um projeto de reabilitação, que normalmente encontram restrições impostas pelo partido arquitetônico, em que “um dos grandes desafios para os projetistas é a adequação às exigências legais e às necessidades atuais por sistemas de automação, sistemas prediais e flexibilidade de uso dos ambientes, devido às limitações físicas dos edifícios antigos”, reconhecendo também que “trabalhar com reabilitação implica em trabalhar sobre um projeto de outro autor”, tendo que lidar com o desenvolvimento de um novo conceito sobre algo que já foi conceituado anteriormente, além de saber lidar com as intervenções que já foram feitas posteriormente.

Não suficiente, ainda se tem a dificuldade de dispor de toda documentação necessária para uma análise adequada das características técnicas das edificações, como documentos legais, desenhos e especificações técnicas, visto que estamos falando de imóveis antigos.

No entanto, destacam-se os pontos positivos e potencialidades que estes tipos de projetos apresentam, como a redução do custo de operação da edificação, que ao sofrer o processo de requalificação, dependendo do nível de intervenção proposta, pode chegar a 30%, sem contar com os ganhos financeiros decorrentes da valorização do imóvel, além de contribuir para o meio ambiente em virtude da menor utilização



de materiais e demolições, reduzindo assim as emissões de CO<sub>2</sub> (MOGDANS e SILVA, 2020).

Fala-se também dos ganhos sociais que este tipo de projeto traz para o ambiente urbano, pois permite a realocação de famílias para as centralidades urbanas, economias na implementação da rede de transporte público, em adição as oportunidades de acesso à cultura e desenvolvido econômico e humano de maneira mais igualitária na cidade (ROLNIK, 2006 *apud* MOGDANS e SILVA, 2020).

Por fim, Cruz (2019) afirma sobre a readaptação de edifícios abandonados nas áreas centrais:

Quando bem avaliado, analisados e com projetos executados de maneira coerente, [a reabilitação de edifícios] são ferramentas de apoio ao combate do déficit habitacional, uma ferramenta auxiliar a realocação de famílias que vivem em área de risco tornando esses prédios preferencialmente destinado as mesmas, além de, combater o crescimento desordenado da malha urbana que gera gasto com infraestrutura e equipamentos básicos que devem ser construídos. A longo prazo podemos concluir que o benefício é tanto de caráter social, como econômico, evitando gastos em demasia do poder público e auxiliando no combate da especulação imobiliária que hoje atinge boa parte dos vazios no perímetro urbano.

As potencialidades com estes tipos de projetos podem ser alcançadas, pois apesar das imposições físicas de suas estruturas pré-concebidas, o que seria uma limitação transforma-se em uma oportunidade de projeto, pois “eventualmente, podem oferecer espaços com dimensões maiores que os projetos contemporâneos, o que favoreceria a atualização dos sistemas prediais” (CROITOR e MELHADO, 2009).

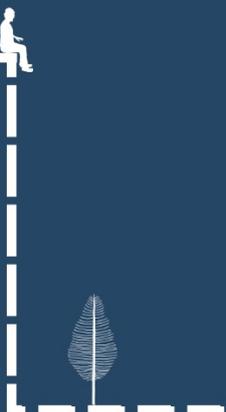
Para este trabalho, que tem como produto final um anteprojeto de reabilitação de um edifício abandonado no centro de Maceió - AL, foi considerado no referencial teórico a importância da realização de um estudo de diagnóstico prévio para o desenvolvimento de um projeto de reabilitação sólido.



No entanto, devido às limitações técnicas e de segurança, não foi possível visitar o edifício para a primeira fase do projeto. Portanto, para fins acadêmicos e de estudo, o autor presume que a primeira etapa do diagnóstico foi realizada e que a viabilidade do projeto de reabilitação foi confirmada, possibilitando o avanço com o projeto arquitetônico.



# (re)IMPULSIONAR o Centro



### 3.1 INSERÇÃO URBANA

Maceió, capital do estado de Alagoas, é a cidade mais populosa do estado, com cerca de 1 milhão de habitantes (IBGE, 2010), possuindo uma localização central na costa, que serve de divisa entre litoral norte e sul do estado.

Partindo do contexto da própria capital, o bairro do Centro ainda é o principal *locus* e onde está localizada a urbe da cidade, devido às características que lhe somam, como: facilidades de acesso, concentração de atividades de comércio, serviços e espaços de uso público de diferentes significados, sejam sociais, econômicos, históricos, culturais, ambientais, etc. (SANTANA, 2006).

Por mais que outras centralidades tenham surgido na cidade nos últimos anos, nenhuma ainda possui a mesma força que o bairro do Centro, visto que é neste que se localizam a maioria dos órgãos públicos estaduais, municipais e federais, além do comércio frenético que englobam desde pequenas marcas, camelôs a até grandes lojas de departamento.

Ainda segundo Santana (2006), os comércios de pequeno e médio porte são aqueles que predominam na área, sempre com uma tipologia semelhante - edifícios que possuem até três pavimentos, com o seu térreo ocupado com comércio. Enquanto isso, os espaços públicos, tais como praças e calçadas, são ocupados por atividades comerciais informais, como os camelôs, que acabam acarretando graves problemas de mobilidade para quem transita por essas áreas.

No entanto, vale destacar que apesar desta configuração de tipo de uso compor a maior parte do bairro, este não é a tipologia exclusiva da área. Ainda hoje é possível encontrar residências, porém, “o uso habitacional tem diminuído progressivamente devido à substituição dos imóveis residenciais por aqueles de comércio e serviços, e pelas ofertas

de outras opções de moradia em áreas da cidade com maiores vantagens de tranquilidade e segurança” (SANTANA, 2006).

Assim, edificações com tipologia de uso habitacional no bairro do Centro caracterizam-se como dispersas e pontuais, se concentrando em áreas específicas principalmente nos limites do bairro do Centro com seus vizinhos - Levada, Prado, Jaraguá, Farol e Bom Parto, com tendência deste número diminuir ainda mais com o passar dos anos, se nenhuma política de habitação for implementada no bairro nos anos à frente.

Em uma pesquisa levantada por Sarmiento (2005 *apud* SANTANA, 2006), identificou-se uma possível demanda para moradia no bairro pelos seguintes motivos:

- (i) as aspirações em morar no Centro em função da possibilidade de adquirir casa própria; (ii) os mais jovens morariam se tivesse um centro universitário; (iii) os artistas (por parte dos intelectuais), se tivesse uma revitalização, tanto por questões históricas quanto culturais; (iv) os quem têm família não morariam por falta de segurança; e (v) por fim, relacionando o bairro aos novos padrões de uso e consumo, os entrevistados consideram um retrocesso quanto à evolução da vida cotidiana.

Apesar de ser uma pesquisa feita há quase 20 anos, constata-se que existe uma parcela da população interessada em morar no bairro do Centro, embora as condições atuais do bairro, diante do seu alto número de edificações abandonadas e ociosas, falta de segurança e qualidade dos imóveis não favoreçam esta ocupação, o que é maximizado pelo próprio desinteresse do mercado imobiliário aliado ao poder público em investir na região, perspectiva esta que pode ser alterada para um contexto de valorização de valor de solo, caso haja um projeto de requalificação sólido no bairro que vise ofertas para habitação de qualidade a fim de (re)impulsionar o bairro do Centro.

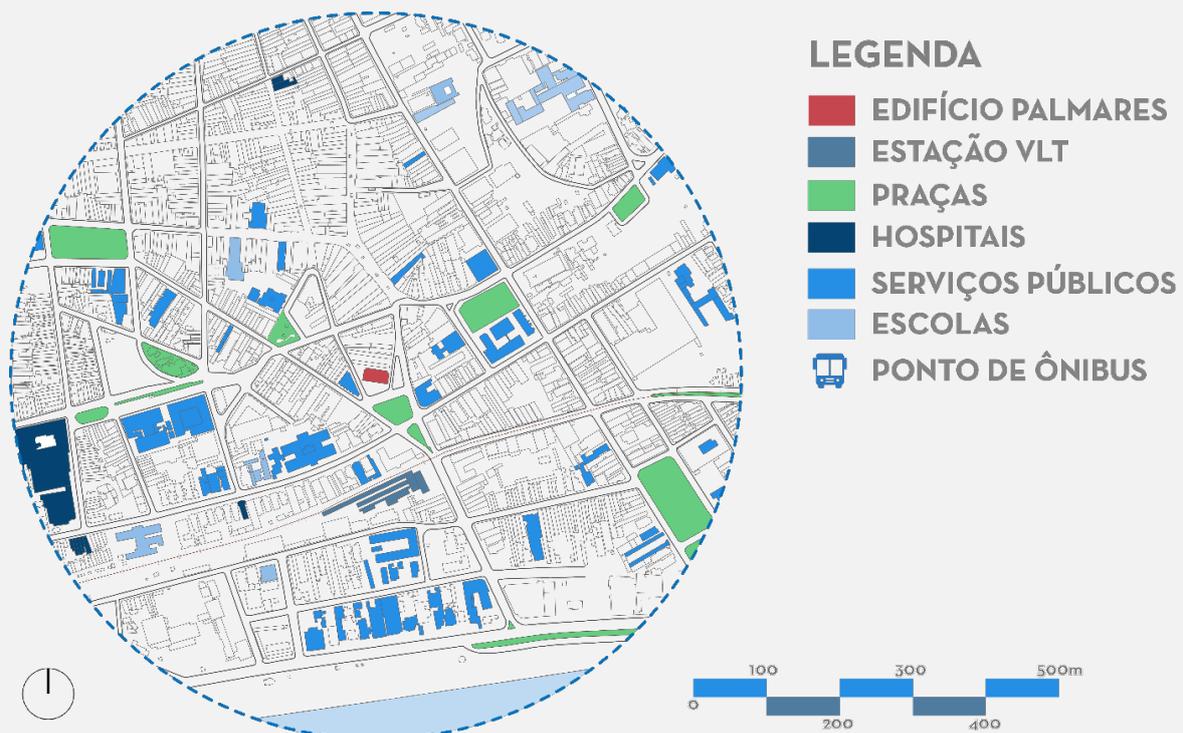
Muito do interesse pela moradia no bairro do Centro se dá, como bem discutido neste trabalho, pela oferta de serviços, comércios e infraestrutura já presente na região. Jan Gehl (2015), explicando sobre

os parâmetros que tornam uma boa cidade para caminhar, destacou que uma distância aceitável, a depender da qualidade do percurso, pela maioria das pessoas é de 500 metros:

O tamanho dos centros das cidades confirma a distância de 500 metros como um objetivo aproximado de uma caminhada aceitável. A grande maioria dos centros das cidades tem um quilômetro quadrado, correspondendo a uma área de 1x1 km. Isso significa que uma caminhada de um quilômetro ou menos levará os pedestres à maior parte dos serviços. Cidades gigantes como Londres e Nova York têm padrões equivalentes, já que se dividem em vários centros e bairros. O tamanho mágico do centro de 1 km<sup>2</sup> também pode ser encontrado nessas cidades. A distância de caminhada aceitável não vai mudar só porque a cidade é grande.

Apresentando este conceito ao centro de Maceió, a partir do ponto central, a Praça dos Palmares, encontramos uma vasta gamificação de serviços em seu raio imediato de 500 metros (**Figura 22**). Entre os destaques, pode-se mencionar a Hospital Santa Casa de Maceió, Estação Central de VLT, Escola Técnica de Saúde Valéria Horta, Colégio Monsenhor Luís Barbosa, Colégio Santíssimo Sacramento, uma ampla rede de linhas de ônibus, inúmeras praças, proximidade com a orla marítima, diversos serviços públicos, além de um denso comércio.

**Figura 22** - Mapa com os principais serviços ofertados na região do centro de Maceió.



Fonte: Base Cartográfica de Maceió (2000). Adaptado pelo autor.

## 3.2 CONTEXTO HISTÓRICO

Entender o surgimento do bairro do Centro converge-se em entender a origem da cidade de Maceió, que teve seu primeiro registro datado de 25 de novembro de 1611, “quando foi lavrada uma escritura em que o alcaide-mor de Santa Maria Madalena (Marechal Deodoro), Diogo Soares, doa uma sesmaria a Manuel Antônio Duro”, porém, o primeiro núcleo urbano do que seria futuramente chamado de Maceió, surge no início do século XVIII a partir do Engenho Massayó, onde se acredita que sua localização é atual praça D. Pedro II (TICIANELI, 2015).

Foi só com a abertura dos portos brasileiros para as nações aliadas, que o povoado de Maceió viu o comércio e serviços serem ampliados com a intensa movimentação de mercadorias no porto de Jaraguá, o que ocasionou em 1839 a transferência da capital do estado de Marechal Deodoro para Maceió, consolidando de vez a cidade.

Agora com a condição de capital, mobilização de recursos e interesses foram desenvolvendo o que é hoje o bairro do Centro, inicialmente pela construção da Catedral de Maceió, que teve sua pedra fundamental lançada em 1840 e sua construção totalmente finalizada 19 anos depois (TICIANELI, 2018), constituindo o seu entorno o coração da cidade.

Paralelo à catedral, estradas foram surgindo como via de escoamento de comércio em direção ao porto do Jaraguá, como foi o caso da ligação da Estrada de Bebedouro, Largo dos Martírios, Rua do Comércio, Praça dos Palmares (Boca de Maceió), travessia do Riacho Maceió (Salgadinho) e areal de Jaraguá.

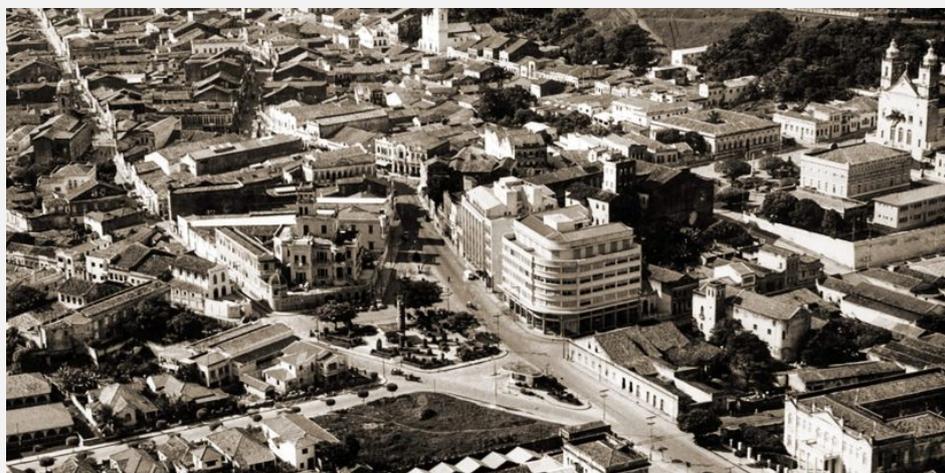
O principal trecho do Centro, compreendia do Largo dos Martírios e a Boca de Maceió, que teve sua pavimentação como primeiro grande investimento ainda em 1854, visto ser o trecho mais movimentado da cidade (Figura 23) (TICIANELI, 2015).



**Figura 23** - Rua do Comércio no final do século XIX.

Fonte: Ticianeli, 2015.

No final da Rua do Comércio encontrava-se a Boca de Maceió (**Figura 24**), atual faixa que vai da Praça Sinimbu até a Praça dos Palmares, que era constantemente alagada antes das obras de aterramento da região. Nesta área instalou-se o Forte São João (1820), que passou a abrigar a Enfermaria Militar em 1844, o sobrado do Barão de Jaraguá (1849), que funcionou como palácio do governo até inauguração do Palácio dos Martírios em 1902, a Estação Central (1891), o Palácio Episcopal (1931), e por fim, o Hotel Bella Vista inaugurado em 1923 (TICIANELI, 2015).



**Figura 24** - Vista aérea da antiga Boca de Maceió com foco na atual Praça dos Palmares (1953).

Fonte: Ticianeli, 2018.

Muitas das grandes edificações instaladas na região do que hoje é conhecida como Praça dos Palmares ainda continuam de pé e em uso, como o caso da Estação Ferroviária, outras estão abandonadas (Palácio Episcopal), e ainda outras foram demolidas, como aconteceu com o Hotel Bella Vista (**Figura 25**).



**Figura 25** - Hotel Bella Vista na década de 1930.

Fonte: Ticianeli, 2015.

Originalmente, o prédio foi projetado para ser a residência de Arsênio Fontes, comerciante bem-sucedido de Maceió, mas que durante sua construção, foi decidido converter o palacete em hotel, que por anos foi tido como um dos edifícios mais luxuosos da capital.

Entretanto, o hotel teve suas portas fechadas no início dos anos 60 por falta de retorno financeiro, e finalmente demolido no final desta década para dar lugar a sede do Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social (INAMPS), que teve o seu habite-se liberado em novembro de 1978 (**Figura 26**) (TICIANELI, 2015).

**Figura 26** - Edifício Palmares na década de 1970.



Fonte: Alberto Lopes, 2019<sup>6</sup>.

A partir da década de 1980, o edifício Palmares se viu como sede de muitos órgãos públicos, como o Instituto Nacional de Previdência Social (INPS), o IPHAN/AL, a Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), do Ministério da Saúde, Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), o IBGE, o Gabinete de Segurança Institucional (GSI), o Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM-AL) e a Agência Brasileira de Inteligência (Abin).

Em março de 2012, o Ministério Público Federal em Alagoas determina que o edifício Palmares seja desocupado imediatamente diante dos laudos e perícias emitidos pela Defesa Civil e Corpo de Bombeiros que apontavam para a necessidade urgente de revisão completa e reparos nos sistemas estruturais, elétricos e hidrossanitários do edifício, sob o contexto de “pôr fim ao risco de dano à vida e à integridade física das pessoas que atuam no local e transeuntes” (MPF/AL, 2012). Os próprios servidores que trabalhavam no prédio denunciaram a situação de risco da edificação.

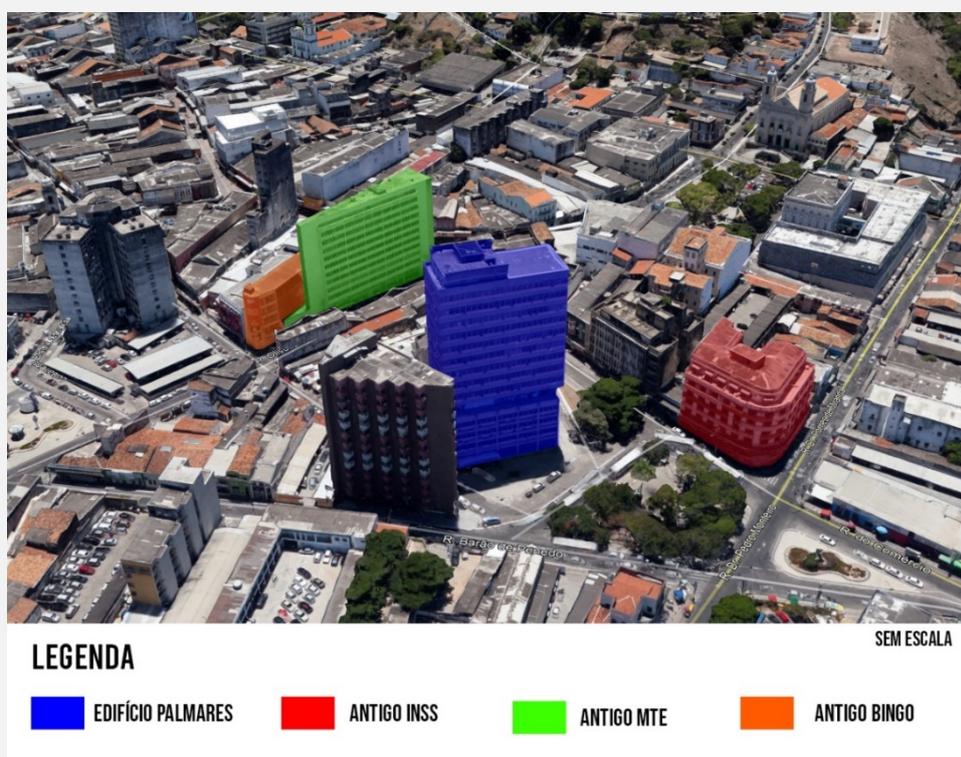
O edifício Palmares continua desocupado até os dias atuais.

<sup>6</sup> Disponível em: < <https://www.albertolopesleiloeiro.com.br/peca.asp?ID=4956520>>. Acesso em: 6 set. 2022.

### 3.3 O OBJETO DE ESTUDO

O recorte do bairro do Centro definido para este trabalho corresponde o entorno da Praça dos Palmares, onde é possível encontrar um alto número de edifícios ociosos em uma área de transição de uso no bairro, ao qual se encontra desde residências à grandes comércios (**Figura 27**).

Segundo o setor censitário correspondente à região, constata-se que em 2010 havia 30,2% do total de domicílios da área em situação de vacância, ociosos e/ou não-ocupados (IBGE, 2010). Dentro da área de recorte, o edifício ocioso mais notório é o Edifício Palmares, que se encontra desocupado desde 2012, devido a uma ação civil pública movida pelo Ministério Público Federal, visto que a edificação apresentava más condições em sua estrutura, instalações elétricas, mau funcionamento dos elevadores e risco de incêndio.



Fonte: Google Earth (2013). Adaptado pelo autor.

Em 2013 o edifício foi ocupado por cerca de 120 famílias integrantes de movimentos sociais, como os sem-teto, mas que tiveram

que desocupar o local em 2014 devido a situação precária em que a edificação se encontrava. Porém, foi em meados de 2015 que o Edifício Palmares foi gravemente danificado, quando vândalos furtaram e depredaram as instalações e vedações da edificação, o deixando com a sua aparência atual (**Figura 28**).

Ainda em 2015, o edifício foi leiloado e atualmente pertence ao Fundo de Previdência do Estado de Alagoas (AL Previdência), quando a construção foi vendida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) por R\$ 5,4 milhões. Na data da produção deste trabalho, o Edifício Palmares estava à venda, mas sem nenhum potencial comprador.



**Figura 28** - Edifício Palmares em janeiro de 2022.

Fonte: Acervo Pessoal.

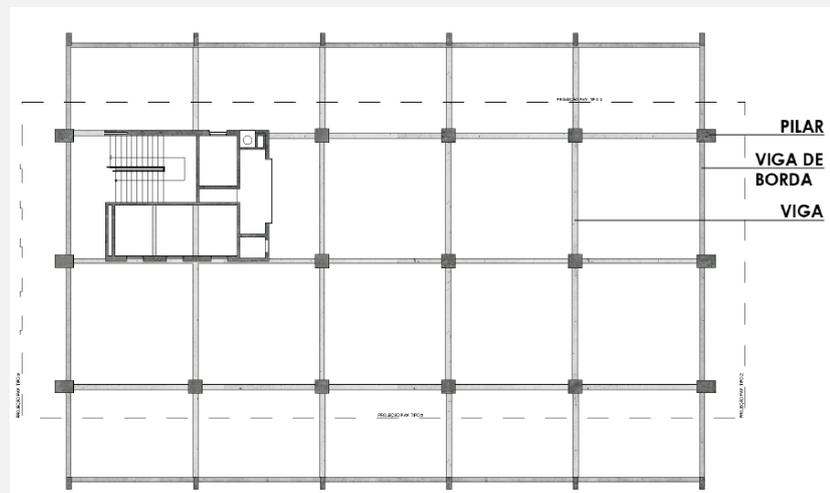
O projeto inicial do edifício foi desenvolvido pelo arquiteto pernambucano Fernando Borba e possui 16 (dezesesseis) pavimentos, sendo estes: subsolo, térreo, 3 (três) pavimentos tipo O1, pavimento

intermediário, 9 (nove) pavimentos tipo O2 e cobertura, totalizando 8.613,43m<sup>2</sup> de área construída.

Sobre o sistema estrutural (**Figura 29**), Gomes (2020) discorre:

Apresenta fachada e plantas livre que independem do sistema estrutural, com uma malha estrutural composta por vigas e pilares de concreto armado, o que garante a independência estrutural. Vale destacar que há espessuras de pilares diferentes, os da base são mais robustos, pois requerem mais reforços de carga advinda dos outros pavimentos. Enquanto nos pavimentos superiores a seção diminui, pois os esforços são menores.

**Figura 29** - Sistema estrutural de vigas e pilares do Edifício Palmares.



Fonte: GOMES, 2020

O Edifício Palmares apresenta-se com grande potencial de intervenção, principalmente no que tange reabilitações de habitações de interesse social, visto que possui estrutura definida, mesmo que necessite de urgentes reparos, conforme foi constatado em laudo da Defesa Civil de Maceió datado no ano de 2022.

Entretanto, os riscos estruturais são reais devido à corrosão na armadura, infiltração e deslocamento de concreto em alguns pilares, ocasionando à perda de resistência da estrutura, mas que há maneiras de recuperá-la<sup>7</sup>, recuperação esta que vai ficando mais onerosa ao passo que o tempo discorre sem a devida manutenção na estrutura.

<sup>7</sup> Fonte: Gazeta de Alagoas. Disponível em: <<https://d.gazetadealagoas.com.br/cidades/345721/sem-finalidade-definida-edificio-palmares-abriga-riscos-e-corrosao>>. Acesso em: 6 set. 2022.

Sobre a atual situação do Edifício Palmares, Gomes (2020) relata que esquadrias e louças foram destruídas ou saqueadas (**Figura 30**), bastante lixo em alguns ambientes (**Figura 31**) e onde também foi “observada a corrosão nos pilares em dois estados, uns com as ferragens expostas e outros sem ferragens expostas”, (**Figura 32**) a presença de muito entulho distribuído entre os pavimentos (**Figura 33**), resquícios do incêndio que ocorreu em 2019 em alguns pavimentos (**Figura 34**), pisos danificados e infiltração em certas lajes (**Figura 35**).



**Figura 30** - Louça de banheiro destruída.

Fonte: Gomes (2020).

**Figura 31** - Área da copa depredada e com lixo.



Fonte: Gomes (2020).

**Figura 32** - Corrosão de pilar com ferragens expostas.



Fonte: Gomes (2020).



**Figura 33** - 7º andar com entulho.

Fonte: Gomes (2020).



**Figura 34** - Resquícios de incêndio e sujeira no térreo.

Fonte: Gomes (2020).



**Figura 35** - Infiltração em estado avançado na laje do 11º andar.

Fonte: Gomes (2020).

Além da estrutura pronta, ainda a edificação encontra-se na posse do Estado até a data de publicação deste trabalho, facilitando assim a inclusão da propriedade em políticas públicas habitacionais, visto que a dificuldade em encontrar o proprietário é inexistente neste caso específico.

Destaca-se também a localização do edifício, pois não se encontra dentro da área estritamente comercial do bairro por não estar ligado diretamente ao calçadão de lojas.

A edificação tem como endereço uma praça pública com grande potencial de ocupação em todos os horários, dando a vivacidade necessária para os arredores do edifício, fazendo com que esta seja um ambiente convidativo para moradia.

Além disso, ele está localizado próximo à Estação Central, com acesso ao VLT (Veículo Leve sob Trilhos) e a um dos principais corredores de ônibus da região, a Rua Barão de Atalaia, facilitando a mobilidade de quem ali vive.

Entretanto, deve-se considerar que o projeto de requalificação unicamente do Edifício Palmares não seria o suficiente para o (re)impulsão do bairro do Centro para moradias, mas sim, este é um ótimo candidato para ser o pioneiro neste processo. Observando que é o edifício com o maior número de metros quadrados da região, este poderia impulsionar a reabilitação de outras propriedades em seu entorno imediato, como no caso do Edifício Ary Pitombo, o antigo INSS.

Os desafios para a reabilitação deste edifício também se mostram presentes, como a reabilitação onerosa devido ao mau estado de sua estrutura e instalações; readequação do edifício para as leis urbanísticas e de segurança atuais e dificuldade para a adoção de um projeto urbanístico de requalificação de todo o seu entorno para atuar como intermediador na reabilitação do prédio.

Todavia, como amplamente discutido anteriormente neste trabalho, os ganhos sociais, econômicos e urbanísticos são maiores que as perdas que um projeto de reabilitação de edifícios para habitação de interesse social pode proporcionar ao Estado.

### 3.4 LEGISLAÇÃO URBANA

A Lei Municipal nº 5.593, de 8 de fevereiro de 2007, o qual se constitui de Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, abrange com escassez os pontos envolvidos em uma reabilitação edilícia, principalmente quando este trata-se de reforma para HIS.

Ainda assim, é possível encontrar alguns aspectos relevantes que permeiam intervenções em edificações existentes, como é o caso do capítulo V, seção II, que define reforma do ponto de vista da legislação urbanística da cidade de Maceió como:

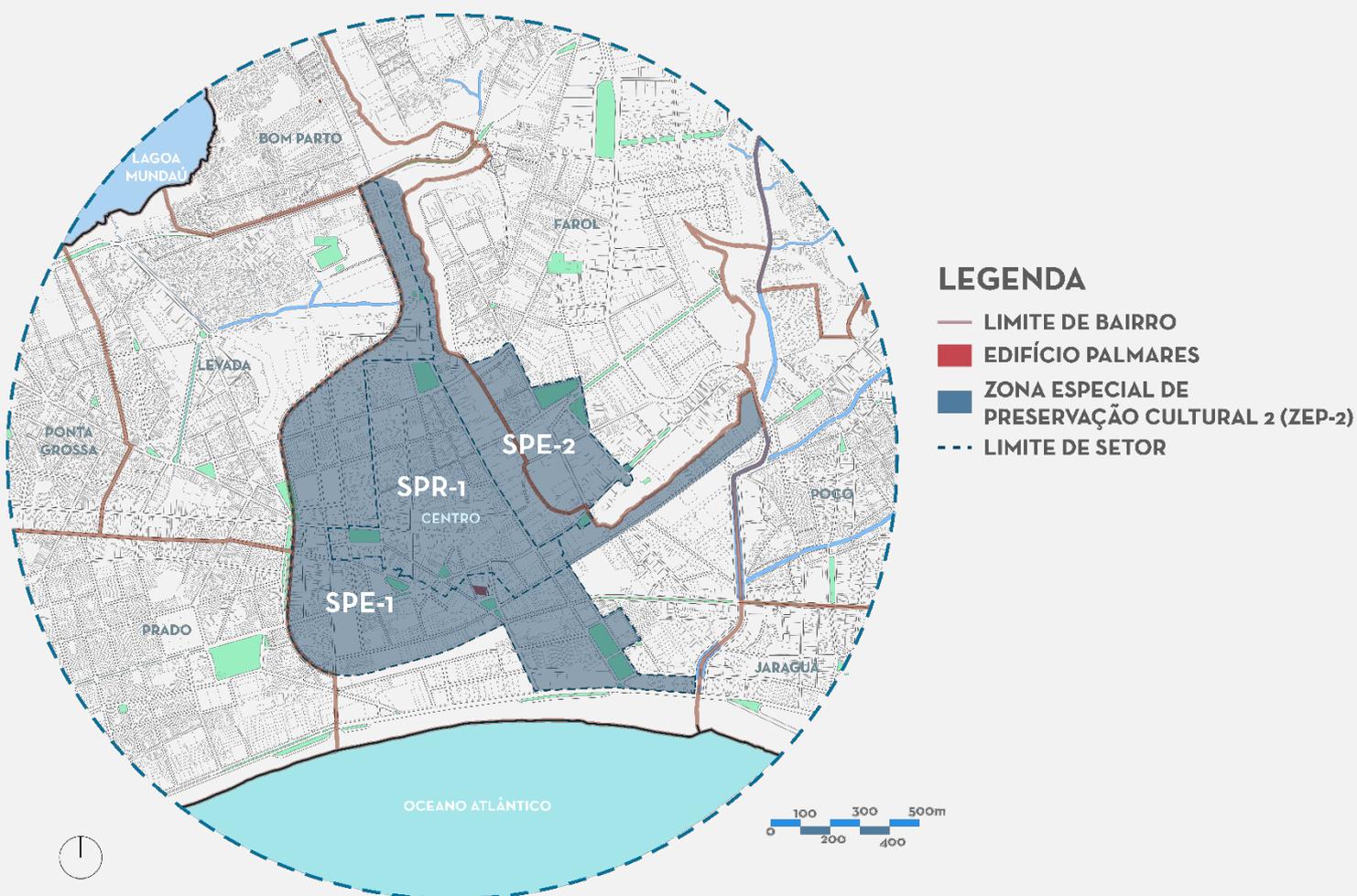
- I - alteração do uso do imóvel;
- II - alteração da estrutura do imóvel;
- III - alteração da área edificada por supressão ou acréscimo de compartimentos horizontais, ou verticais;
- IV - alteração da volumetria do imóvel (MACEIÓ, 2006).

Visto que um projeto de reabilitação de edifícios, conforme discutido anteriormente, envolve muitas vezes a alteração da tipologia original de uso da edificação; aumento de compartimentos e da área edificada; e alteração da volumetria do edifício, entende-se então que esta seja a melhor classificação para o projeto dentro do contexto do Código de Edificações de Maceió.

Sobre o zoneamento, a área de estudo encontra-se na Zona Especial de Preservação Cultural 2 (ZEP-2), que constitui o sítio histórico do bairro do Centro e que possui sua preservação direcionada ao comércio, moradia, lazer, cultura e turismo. Ainda esta zona divide-se em quatro setores distintos, sendo estes (i) o Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), que abrange “o núcleo histórico do Centro de Maceió, que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico”; (ii) o Setor de Preservação do Rigorosa 2 (SPR-2) que constitui “ruínas, edificações isoladas e/ou conjuntos antigos isolados situados na ZEP-2, cujas características deverão ser mantidas”, obedecendo a mesma base de intervenção que

compõe as diretrizes do SPR-1; (iii) o Setor de Preservação do Entorno Cultural 1 (SPE-1); e (iv) o Setor de Preservação do Entorno Cultural 2 (SPE-2) que contam com diretrizes como “atividades comerciais, de serviços e industriais [...], compatibilizadas com a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico”, além do estímulo à habitação destas áreas específicas. A diferença ocorre entre os dois setores no que se refere a verticalização, pois enquanto no primeiro é permitida até seis pavimentos, no segundo pode-se construir até oito pavimentos (MACEIÓ, 2006).

**Figura 36** - Mapa do Microzoneamento da Zona Especial de Preservação Cultural 2 da cidade de Maceió.



Fonte: Base Cartográfica de Maceió (2000). Adaptado pelo autor.

O Edifício Palmares encontra-se no SPE-1, que aliado a uma tipologia de uso misto, admite uma taxa de ocupação de 80%, área construída multiplicada três vezes em relação à área total do terreno,

além de que as exigências de recuos mínimo frontal, laterais e fundo é de cinco metros, conforme dados sintetizados no **Quadro 3**. No entanto, vale ressaltar que estes parâmetros urbanísticos poucos se tornam relevantes, visto que o projeto se trata de uma reforma de edifício pré-existente.

**Quadro 3** - Parâmetros Urbanísticos do Edifício Palmares.

TIPOLOGIA: Reforma de Edifício de Uso Misto Predominantemente Residencial (UR-5)					
ZONA	T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL (m)	RECUOS LATERAIS E DE FUNDO (m)	ESTACIONAMENTO
ZEP-2 (SPE-1)	80%	3	5,00	5,00	3 vagas a partir de >250m <sup>2</sup> construídos

Fonte: Código de Edificações de Maceió (2005). Adaptado pelo autor.

Porém, um dado importante que se diz respeito ao SPE-1 é que os edifícios caracterizados como UR-5 (Unidade Residencial 5)<sup>8</sup> com mais de 250m<sup>2</sup> construídos, locados neste setor da ZEP-2, são obrigados a destinar pelo menos três vagas de estacionamento, o que não condiz com a realidade ocupacional de um projeto residencial deste porte.

No entanto, para os edifícios residenciais locados na SPR-1, cujo setor encontra-se há pelo menos três lotes de distância do Edifício Palmares, o Código de Edificações aponta para o uso do artigo 380 que diz:

Art. 380. Poderão ser consideradas vagas para veículos nos imóveis de uso comercial situados no Setor de Preservação Rigorosa, desde que distando, no mínimo, 200,00 m (duzentos metros) do imóvel:

- I - estacionamento no próprio imóvel;
- II - edifícios-garagem;
- III - estacionamentos públicos ou privados (MACEIÓ, 2006).

Apesar do artigo citar estas possibilidades de provisão para estacionamento diretamente em imóveis de uso comercial, interpreta-se aqui que também se refere a edificações de uso residencial, visto que

<sup>8</sup> Termo utilizado pelo Código de Edificações de Maceió para caracterizar edificações destinadas à moradia que “quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos” (MACEIÓ, 2006).

tal artigo situa-se dentro do contexto relacionado às vagas de estacionamento no quadro de “Parâmetros Urbanísticos por Zona e Corredor Urbano - Centro” do Código de Edificações da cidade de Maceió.

Desta maneira, em uma tentativa de suprir as necessidades de estacionamento do projeto de reabilitação do Edifício Palmares, para este trabalho irá ser considerado o artigo discutido acima, visto que este caracteriza-se como uma alternativa tangível para a solução do problema de vagas.

Intenciona-se com o projeto, dar um uso misto à edificação, com o seu térreo destinado ao comércio e os demais pavimentos reservados à moradia.

Nisto, o código de edificações destaca que a existência simultânea de unidades residenciais e comércio é possível, desde que haja duas seções distintas de pavimentos; onde a primeira seção será admitida o uso comercial a partir do térreo e a segunda seção destinado exclusivamente ao uso residencial, com acessos e circulações independentes entre as duas seções (MACEIÓ, 2006).

## 3.5 O PROJETO

### 3.5.1 CONCEITO E PARTIDO ARQUITETÔNICO

Como discutido anteriormente, projetar a partir de um edifício existente envolve uma série de desafios que não são encontrados em um projeto erguido do zero, como a prévia existência de um partido arquitetônico.

Porém, na maioria das vezes não adianta ser alterado por questões de custos de obra, assim como, a necessidade de readequar sistemas atuais a uma estrutura antiga, que inicialmente não foi idealizada para tal.

Não obstante, encontra-se a dificuldade de trabalhar com novos conceitos em cima de um projeto que já tem um conceito arquitetônico estabelecido e executado, mas que apesar destes percalços, foi possível trabalhar com alguns conceitos desenvolvidos a partir desta pesquisa.

Ficou claro com o desenvolvimento deste trabalho que um projeto de reabilitação de uma edificação inserida no tecido urbano, rompe os limites do seu lote, ampliando seu impacto também para o contexto o qual está inserido, visto que normalmente tais edifícios ociosos encontram-se em áreas degradadas socialmente.

Desta forma, a conceituação na escala macro acaba tendo como base a: (i) “**restauração da dinâmica do espaço urbano**”, promovendo o desenvolvimento e econômico da região, além de eliminar a hostilidade presente ao redor da edificação e (ii) “**expandindo a coletividade do seu entorno imediato**” ao passo que é proporcionado qualidade de vida e a vitalidade do bairro por incentivar o uso do espaço urbano.

Considerando a escala micro, ou seja, os conceitos aplicados na própria construção em si, foi-se pensado em uma forma de estabelecer um microclima interna e externamente ao edifício, em função da ausência de vegetação em suas adjacências, deixando a região com altas temperaturas durante o dia. Assim, vem a ideia da recuperação da (iii)

“**cidade-jardim vertical**”, as quais as primeiras concepções vêm de Le Corbusier com o projeto “Unidade de Habitação” na cidade de Marselha, França, “cujo foco era a vida comunitária para todos os moradores, um lugar para fazer compras, divertir-se, viver e socializar”.<sup>9</sup>

O Edifício Palmares foi concebido inicialmente com arquitetura modernista, visto em suas características morfológicas, tornando difícil a dissociação do projeto de reabilitação de conceitos modernistas aplicados dentro da realidade atual, em virtude de que se deve haver pouca intervenção na estrutura e espaço físico existente, sendo este um verdadeiro trabalho de readequação de uso.

Conseqüentemente, conforme o discutido nos parágrafos anteriores, este projeto enquadra-se numa proposta de reabilitação com base no *retrofit* sob o grau de intervenção profunda, ou seja, a busca pela recuperação, readequação e reinserção do edifício Palmares à estrutura da cidade de Maceió, ao mesmo tempo que é incorporado novas tecnologias e conceitos ao projeto já existente, alterando sua tipologia de uso original.

### 3.5.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Para a definição do público-alvo deste projeto, levou-se em consideração a pesquisa feita por Sarmiento (2005 *apud* SANTANA, 2006), que apesar de antiga, dá um panorama dos tipos de públicos interessados em morar no Centro de Maceió; que foram jovens universitários, artistas e intelectuais (desde que houvesse revitalização) e famílias com dois a quatro integrantes (se houvesse uma maior segurança no bairro), podendo-se adicionar a este grupo também os servidores públicos, que se interessaram por este tipo de projeto na cidade de São Paulo, conforme pontuado neste trabalho.

Assim sendo, vê-se que o interesse na habitação no bairro não se dá exclusivamente somente pela oferta de moradia ou a qualidade do

---

<sup>9</sup> Fonte: ArchDaily. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier>>. Acesso em: 3 jan. 2023.

imóvel, mas sim, por fatores externos a estes, de competência do Estado. O sucesso de um projeto de reabilitação está acoplado a investimentos nos setores de urbanização e revitalização, além da segurança pública na região em que o Edifício Palmares está inserido.

No entanto, para fins de estudo, será considerado que junto ao projeto arquitetônico de *retrofit* também virá um projeto de revitalização do bairro como estímulo para o público interessado obter um imóvel no Centro.

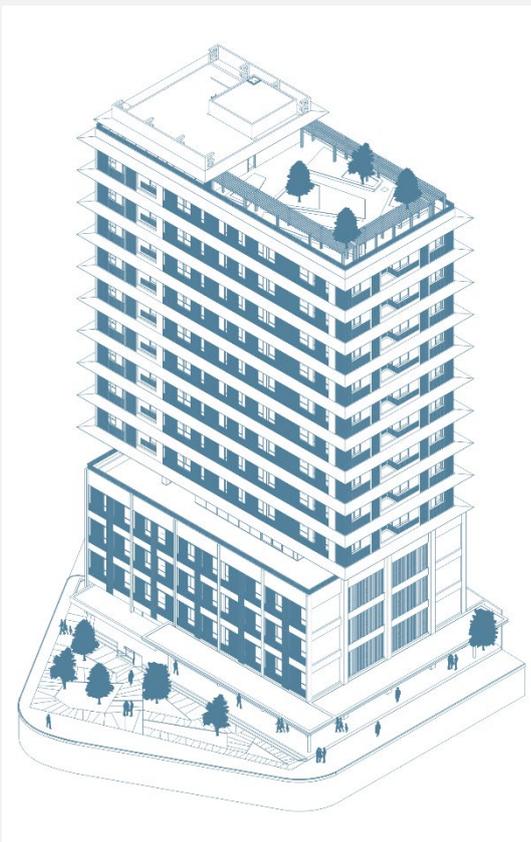
Portanto, com o público-alvo definido, chega-se à conclusão de que habitações unifamiliares com tipologias de um a dois quartos, aliado ao uso misto da edificação, com comércio em seu térreo, é o ideal para compor o programa de necessidades do projeto de reabilitação. Além disso, criam-se estratégias para a inclusão do projeto ao espaço urbano, fazendo com que participe de forma ativa da dinâmica comercial estabelecida da região.

**Figura 37** - Corte esquemático exemplificando as tipologias de uso encontradas no projeto. Sem escala.



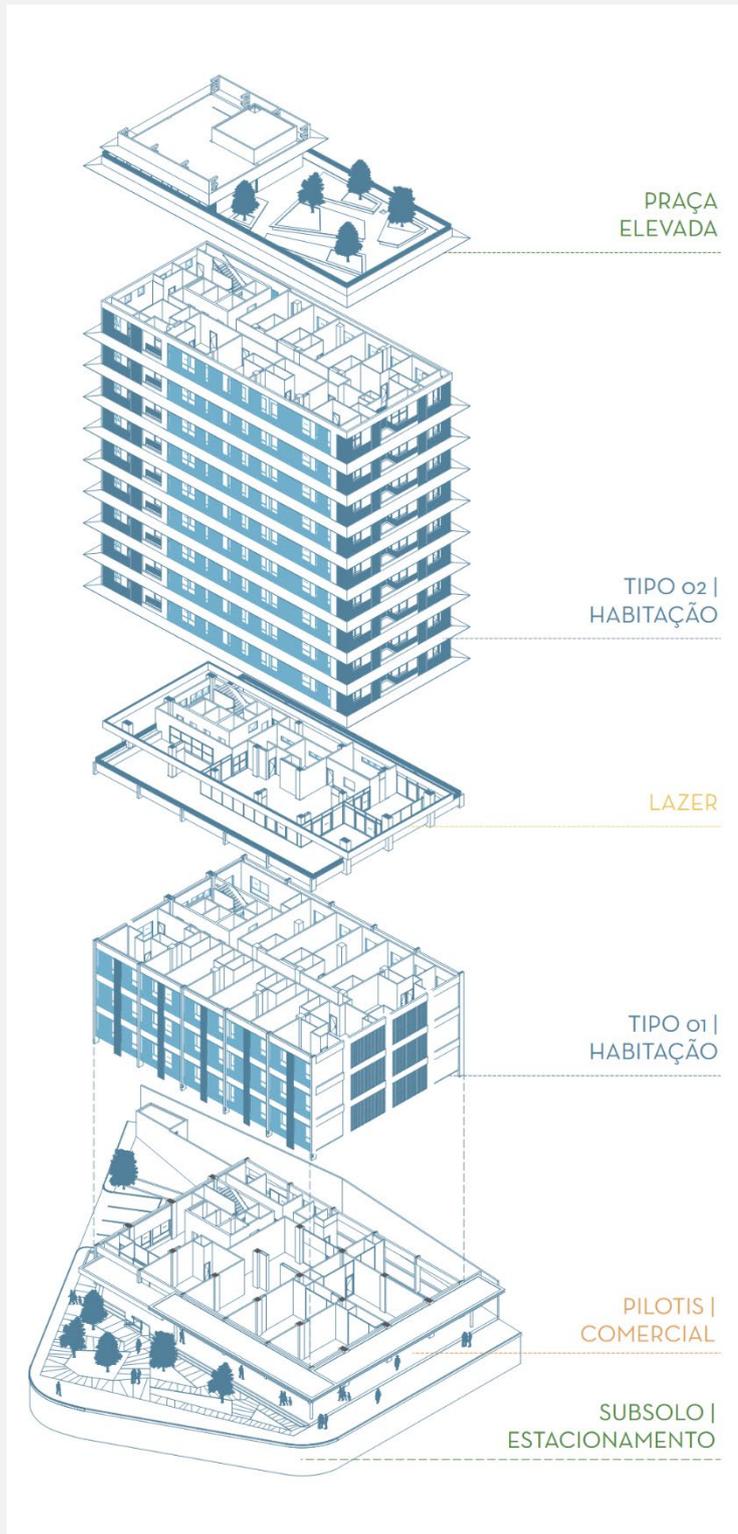
Fonte: Elaborado pelo autor (2022)

A setorização ficou dividida em 6 partes, sendo (i) subsolo/ estacionamento; (ii) pilotis/ lojas comerciais; (iii) bloco de habitação tipo O1 com 3 pavimentos; (iv) piso intermediário de lazer; (v) bloco de habitação tipo O2; e por fim, (vi) piso técnico/ jardim elevado, segundo a **Figura 37**.



**Figura 38** - Perspectiva isométrica do projeto final.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022)



**Figura 39** - Perspectiva isométrica explodida do projeto final setorizada.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022)

Figura 40 - Perspectiva do projeto final.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

### 3.5.3 SUBSOLO

O subsolo do Edifício Palmares segue a mesma dimensão das lâminas superiores, ou seja, usa todo o espaço permitido pela legislação, ocasionando em um subsolo subdimensionado para estacionamentos, onde em estudos iniciais foi contabilizado a possibilidade de somente 14 vagas para automóveis, o que atenderia os requisitos do código de edificações de Maceió, todavia que, não supriria as necessidades funcionais lógicas do projeto.

Desta forma, foi decidido destinar a grande maioria de vagas para os estacionamentos rotativos privados do entorno do edifício, distando no máximo 200 metros, visto que esta é uma alternativa viável e dentro da legislação referente a zona em que a edificação está inserida.

Em um estudo levantado, contou-se ao menos 19 estacionamentos rotativos no entorno imediato do edifício Palmares, onde se admite que estes possam servir para os moradores que terão veículos próprios, desde que haja algum tipo de acordo comercial da administração do condomínio com tais parques de estacionamentos.

**Figura 41** - Mapa com estacionamentos rotativos privados em um raio de 200 metros do Edifício Palmares.



Fonte: Base Cartográfica de Maceió (2000). Adaptado pelo autor.

Assim, o subsolo contém 26 vagas para motocicletas, bicicletário com 24 vagas, além de 9 vagas de carro destinadas às pessoas com mobilidade reduzida, além dos reservatórios inferiores e circulação vertical.

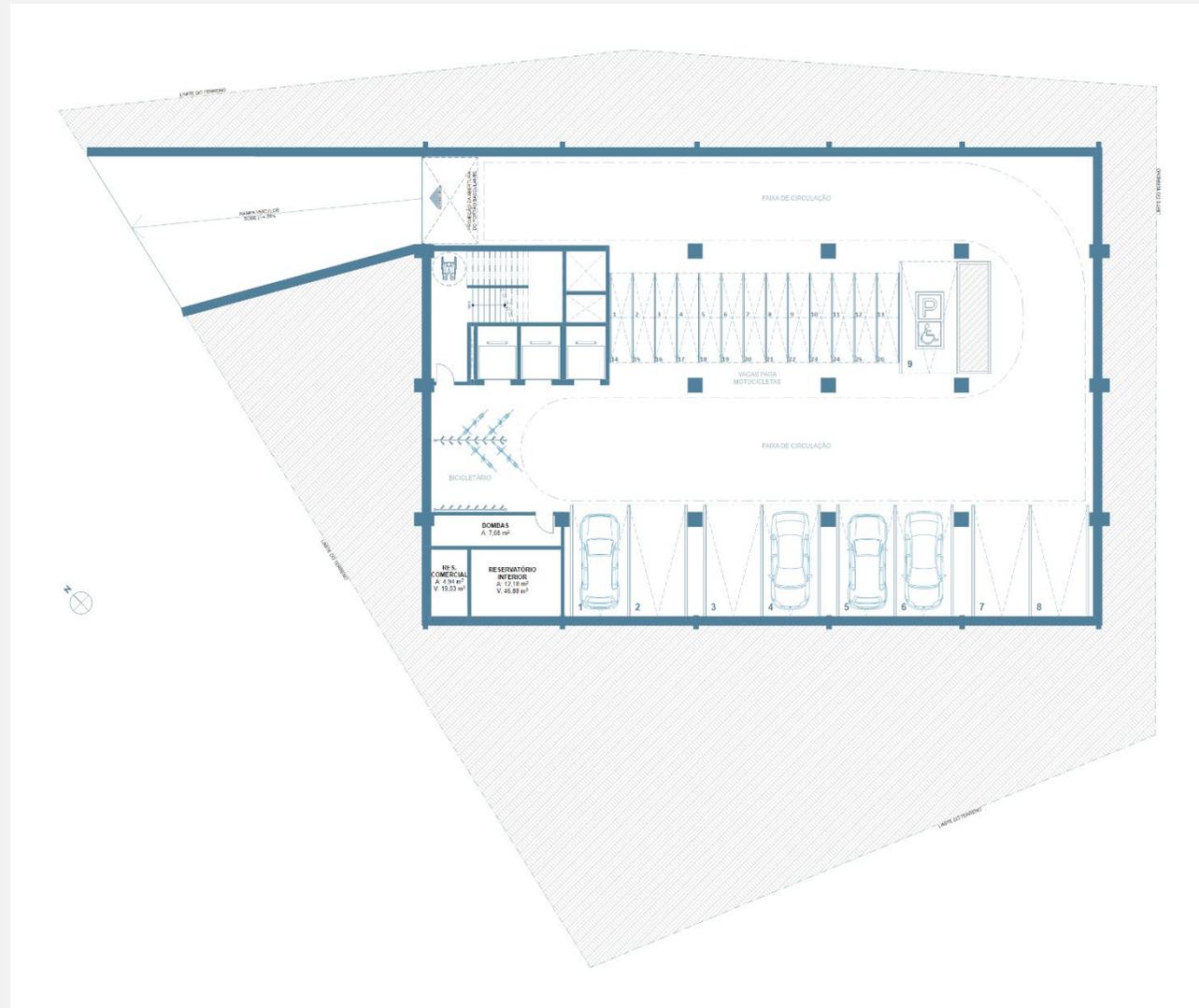


Figura 42 - Planta baixa do subsolo.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022)

### 3.5.4 TÉRREO COMERCIAL

O pavimento térreo se destaca pelo amplo uso de espaços comerciais (seis no total), abrangendo entre 49m<sup>2</sup> e 140m<sup>2</sup> de área, que podem ser ocupadas com lojas de varejo, restaurantes, etc. Todos os pontos comerciais possuem fachadas para a calçada em prol de estimular o uso direto do entorno imediato do edifício, impulsionado pela expansão da calçada.

Com o intuito de trazer um maior dinamismo urbano, a área frontal ao prédio foi destinada a uso público por meio de uma praça arborizada que se integra à rua, e que também contribui para estabelecer um microclima agradável no térreo, evitando toda uma região árida que se encontra atualmente (**Figura 43**).

O acesso residencial situa-se no lado esquerdo da fachada principal, com guarita e clausura, hall, sala para administração do condomínio, banheiro, descanso de funcionários e uma área de convívio para moradores e funcionários nos fundos da edificação (**Figura 44**).

**Figura 43** - Perspectiva do pavimento térreo.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

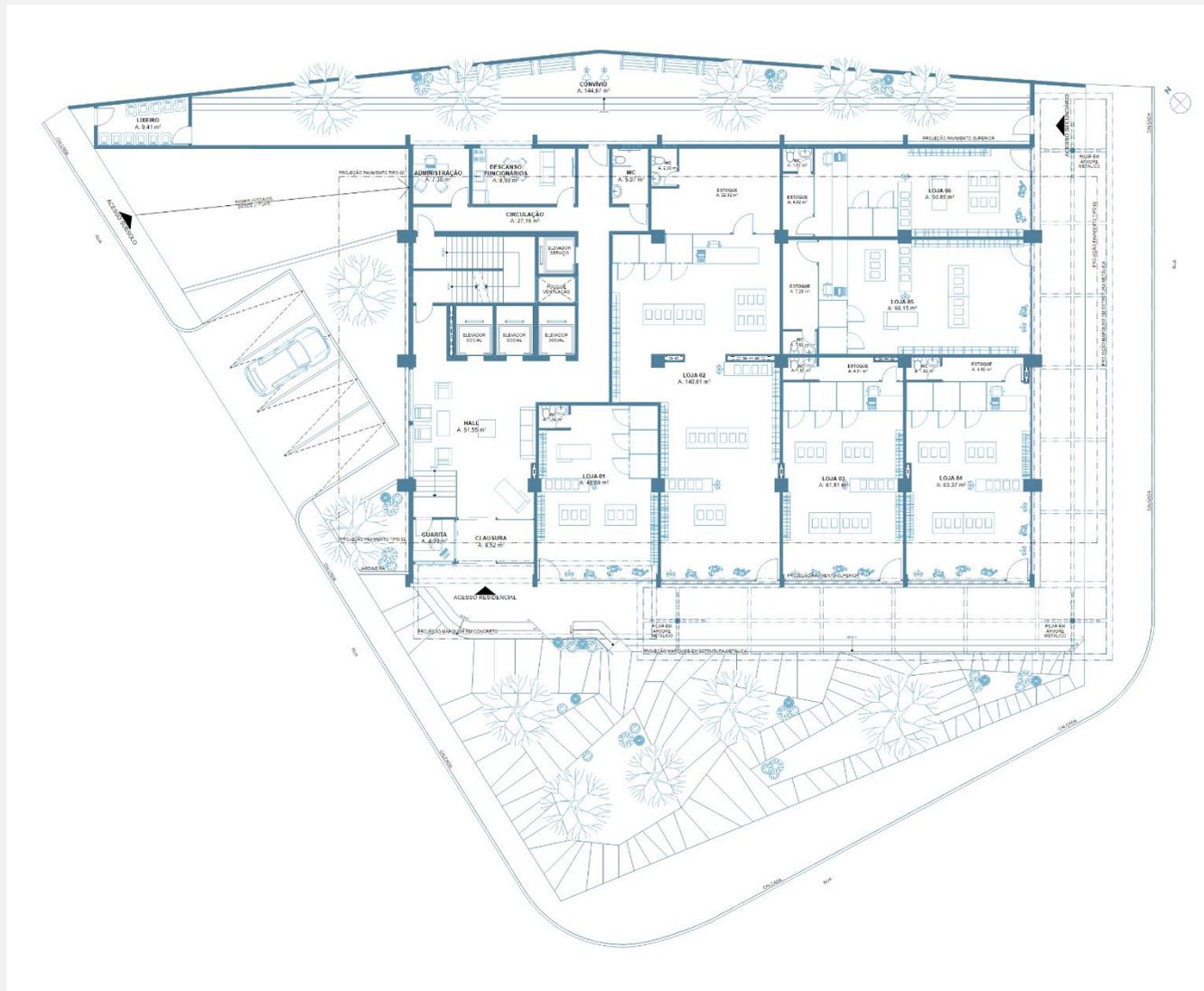


Figura 44 - Planta baixa do térreo.  
Sem escala.

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

### 3.5.5 TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

O Edifício Palmares é dividido basicamente em dois grandes blocos, claramente visíveis em sua forma, entre eles um piso intermediário com um afastamento em três de suas quatro laterais, evidenciando ainda mais a distinção dos dois blocos.

À vista disto, optou-se por destinar estes dois grandes blocos em destaque exclusivamente para habitação, fazendo com o que o projeto ganhasse dois pavimentos-tipos diferentes dedicados à moradia.

No primeiro bloco, tem-se três pavimentos-tipo, enquanto no segundo, conta-se nove pavimentos-tipo, sendo aqui chamados de “pavimento-tipo O1” e “pavimento-tipo O2” respectivamente.

A circulação vertical segue a proposta original, com exceção do quarto elevador situado na circulação lateral, que teve sua abertura alterada para a atual posição a fim de readequação de normas, visto que a localização original de sua abertura se dava para um corredor com menos de 1,50m no pavimento-tipo O2, indo de encontro com as normas do corpo de bombeiros para projeto de evacuação contra incêndios.

No **pavimento-tipo O1 (Figura 46)** temos cinco tipos diferentes de apartamentos entre 35m<sup>2</sup> e 63m<sup>2</sup>. Os apartamentos tipo O1, O2 e O3 possuem dois quartos cada, além de sala, sala de jantar e cozinha integradas, junto a um espaço fechado por esquadrias de correr para a área de serviço. Os banheiros deste tipo não possuem janelas para a área externa, visto que as paredes externas foram destinadas para aberturas de salas e quartos, onde recorre-se então ao uso de portas com bandeiras em venezianas fixas.

Portas com bandeiras em venezianas proporcionam uma ventilação adequada em todos os ambientes, principalmente naqueles que não possuem aberturas externas. Este recurso é especialmente útil em regiões com climas quentes, pois contribui para o conforto térmico dos espaços internos, reduzindo a necessidade de sistemas de

refrigeração artificial e mecânico. Outro aspecto positivo das portas com bandeiras em venezianas é a privacidade que elas oferecem. Elas bloqueiam a visibilidade do exterior para o interior dos espaços, garantindo a privacidade dos ocupantes. Esta característica é especialmente valorizada em residências, quartos e espaços íntimos.

Enquanto isso, apartamentos tipo O4 e O5 caracterizam-se como quarto e sala, com todos os ambientes integrados e com banheiros seguindo a mesma configuração que os demais tipos do pavimento, porém, sem área de serviço, inconveniência esta, amenizada pela adoção de uma lavanderia coletiva disponível no piso técnico.

Optou-se por não recorrer a varandas nestes pavimentos-tipo, visto que o bloco se encontra mais próximo do térreo comercial que tem como singularidade o grande movimento de transeuntes e comerciantes, ocasionando em um possível desconforto acústico para os moradores destes primeiros pavimentos.

No **pavimento-tipo O2 (Figura 47)** encontram-se seis diferentes tipos de apartamentos, sendo os tipos O7, O8, O9, O10 e O12 caracterizados como quarto e sala, seguindo um layout e configuração parecido com os demais apartamentos do pavimento-tipo O1, com exceção do tipo O11, que se enquadra como único apartamento com dois quartos no piso.

Estes pavimentos ainda ganham varandas, sendo estas distribuídas entre os tipos O7, O10 e O11. Os apartamentos possuem entre 45m<sup>2</sup> e 62m<sup>2</sup> de área construída, portanto, utiliza-se aqui o mesmo princípio que norteia os demais apartamentos do primeiro bloco, ausência de área de serviço para apartamentos com quarto e sala integrados, cuja ausência é mitigada pela lavanderia no pavimento técnico de uso dos condôminos.

A diversidade de opções de moradia permite que o edifício acomode uma variedade de residentes, desde solteiros até casais ou famílias com filhos. Os flats, por exemplo, são ideais para pessoas que

vivem sozinhas ou para casais que valorizam espaços compactos e práticos. Já os apartamentos de dois quartos podem atender a famílias com filhos ou até mesmo a pessoas que desejam ter um quarto extra para receber visitas.

As unidades habitacionais compactas oferecem uma série de benefícios e vantagens para diferentes grupos de pessoas. Em áreas urbanas densamente povoadas, como é o caso de Maceió, o espaço privado tem se tornado cada vez mais limitado e custoso, assim, apartamentos com áreas mais compactas mostram-se uma opção viável e acessível para moradia.

Para pessoas que levam um estilo de vida mais prática e funcional, e que desejam uma moradia de fácil manutenção, apartamentos menores podem ser ideais. Adiciona-se isto ao menor gasto de recursos energéticos para resfriamento e iluminação, resultando em um menor consumo de energia e menor impacto ambiental.

Os dois pavimentos-tipos usam um sistema duplo de fechamentos (**Figura 45**), com janelas de correr em vidro e alumínio, sendo a primeira camada, e um painel deslizante ripado em alumínio que imita madeira como a segunda camada. Isso se dá a fim de que se crie um espaço entre as duas esquadrias para assim ser destinado à laje técnica, ao mesmo tempo que oferece junto a um beiral de alumínio uma proteção adicional contra insolação, visto que o edifício sofre com suas principais fachadas voltadas ao poente e nascente.

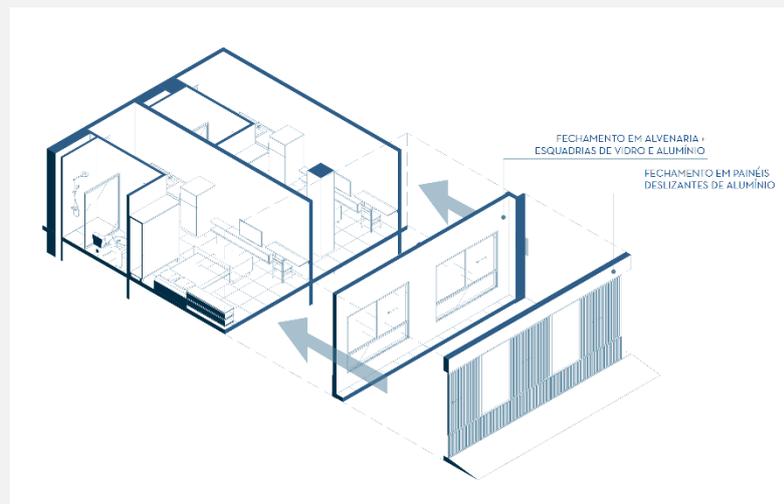
O quadro abaixo sintetiza a quantidade de unidades-tipo e suas respectivas áreas:

**Quadro 4** - Quadro de unidades-tipo por pavimento.

UNIDADES	TIPOS	ÁREA	QUANTIDADE	TOTAL	
FLATS	PAVIMENTO-TIPO 01				
	Tipo 02	23,30m <sup>2</sup>	18	33	
	Tipo 05	35,02m <sup>2</sup>	12		
	Tipo 06	35,84m <sup>2</sup>	03		
	FLATS	PAVIMENTO-TIPO 02			
		Tipo 08	27,90m <sup>2</sup>	09	63
		Tipo 09	30,66m <sup>2</sup>	18	
		Tipo 12	24,56m <sup>2</sup>	36	
	01 QUARTO	PAVIMENTO-TIPO 02			
Tipo 07		58,79m <sup>2</sup>	09	18	
Tipo 10		44,93m <sup>2</sup>	09		
02 QUARTOS	PAVIMENTO-TIPO 01				
	Tipo 01	47,99m <sup>2</sup>	03	09	
	Tipo 03	52,15m <sup>2</sup>	03		
	Tipo 04	63,13m <sup>2</sup>	03		
	02 QUARTOS	PAVIMENTO-TIPO 02			
Tipo 11		60,32m <sup>2</sup>	09	09	
<b>TOTAIS</b>	12 tipos	5.704,83 m <sup>2</sup>	132 unidades		

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

**Figura 45** - Diagrama ilustrando o sistema duplo de fechamento adotado no projeto.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).



Figura 47 - Planta baixa do pavimento-tipo O2. Sem escala.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

**Figura 48** - Perspectiva interna do apartamento tipo O7 do pavimento-tipo O2.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

### 3.5.6 PISO LAZER

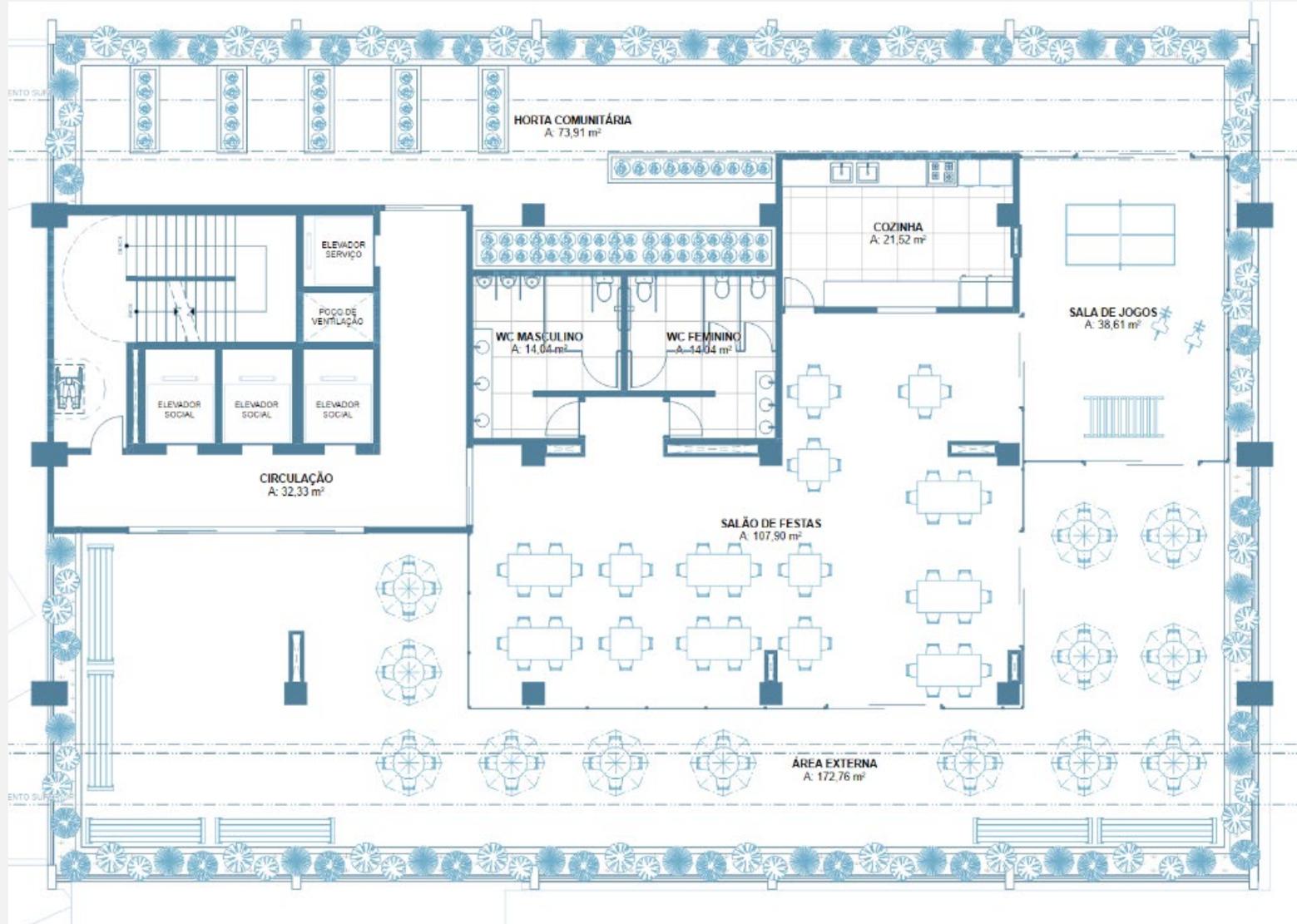
O piso intermediário entre os dois blocos de pisos destinados para habitação foi explorado para os espaços de lazer do edifício, que segue a mesma área da lâmina do pavimento-tipo 01. Este piso conta com um salão de festas com cozinha própria e banheiros masculino e feminino, possuindo 70 lugares, podendo ser expandido para 134 se utilizado a área externa do piso que se conecta diretamente com este espaço. O piso de lazer também agrega uma sala de jogos, circulação vertical e uma horta comunitária à disposição dos habitantes do edifício.

Um canteiro com 55cm de largura circunda todo o pavimento para evitar o contato direto dos usuários com o parapeito, sendo alocado neste espaço um jardim (**Figura 49** e **Figura 50**)

**Figura 49** - Perspectiva do pavimento lazer.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).



**Figura 50** - Planta baixa do pavimento lazer. Sem escala.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

### 3.5.7 PRAÇA ELEVADA

O que é chamado de “Praça Elevada” no projeto, é o que era originalmente o piso técnico do edifício, e não possuía acesso por elevadores, somente por escadas. Pós-reforma, transformou-se o piso em mais um espaço de uso comum e para isso estendeu-se os poços dos elevadores até esta lâmina, que conta com uma lavanderia a disposição dos condôminos, em especial para aqueles cujas unidades habitacionais não possuem área de serviço, além de uma sala destinada a *cowork*, ou seja, espaço público reservado ao trabalho.

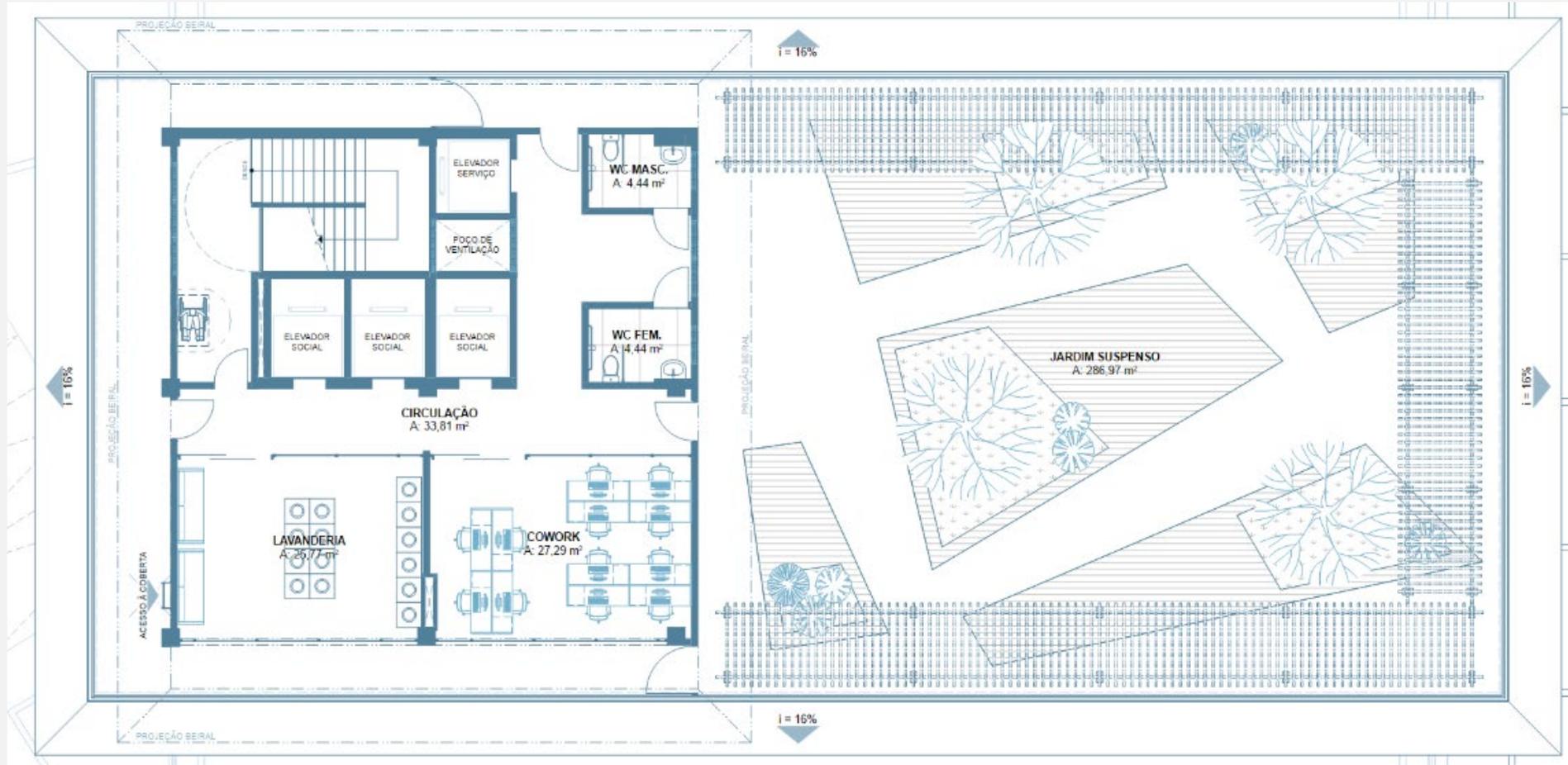
Encontra-se também um jardim elevado que possui árvores de baixo porte, circundado por pergolados, além de banheiros e a circulação vertical. Logo acima da laje, é possível encontrar o reservatório superior (**Figura 51** e **Figura 52**).

**Figura 51** - Perspectiva aérea da praça elevada.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 52 - Planta baixa da praça elevada. Sem escala.



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As discussões acerca da moradia como direito básico de uma sociedade justa não é uma discussão atual, porém só universalizada em 1948 com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que encontra respaldo na Constituição Federal do país.

Entende-se habitação como um dos recursos usados para trazer ao homem dignidade e segurança, logo, cabe ao Estado suprir moradias para aqueles que são incapazes de arcar financeiramente com este direito básico.

No entanto, como visto neste trabalho, políticas habitacionais implantadas no Brasil desde a década de 1910 não têm cumprido bem os seus papéis para diminuir o déficit habitacional, com grandes conjuntos habitacionais sendo construídos longe dos centros das cidades, com projetos mal executados e muitas vezes sem infraestrutura alguma, aumentando ainda mais a segregação espacial nas cidades.

Segundo estudo feito pela Fundação João Pinheiro (FJP), ao menos 8% das moradias brasileiras são impróprias para habitação, com este índice ainda maior dentro da região metropolitana de Maceió (RMM), na casa dos 13%. Estes números contribuem para a situação de “insegurança habitacional” que muitas famílias vivem, que afeta também os aspectos cognitivos e sociais das pessoas que convivem nestas circunstâncias.

Enquanto isso, com o êxodo interno que ocorreu nos centros das grandes cidades brasileiras diante da reconversão das regiões centrais para o comércio, resultou em muitos edifícios que continuam até os dias atuais desocupados à mercê das intempéries que degradam as suas estruturas físicas, sem mencionar que este movimento lançou uma dinâmica urbana hoje bastante difundida nos centros – movimento frenético durante o dia, e um bairro morto durante a noite.

Foi visto que este modelo urbano pautado na subutilização dos espaços públicos e privados gera uma cidade que estimula o afastamento e não-uso dos espaços urbanos, refletido pela ausência da sensação de segurança das áreas centrais.

Fica claro que fazer valer o cumprimento da função social dos vazios urbanos é um dos primeiros passos para a redemocratização dos espaços centrais das cidades metrópoles, visto que nestas regiões já se encontra infraestrutura, equipamentos públicos, comércio consolidado e acesso às redes de transporte público.

Assim, a conversão destes edifícios abandonados em edifícios habitacionais entra em voga como uma alternativa para a combater o déficit habitacional no país.

Porém, como constatado, existem uma série de desafios envolvidos nesta proposta que envolvem: (i) custos elevados para as intervenções; (ii) dificuldades de readequar tais edifícios ociosos para as atuais normas urbanísticas; (iii) alto custo de manutenção no pós-ocupação e (iv) dificuldade do Estado em obter os imóveis abandonados.

Outrossim, viu-se neste trabalho exemplos de políticas habitacionais bem-sucedidas que viabilizam a reabilitação de edifícios ociosos, como foi com o programa paulistano “Programa Morar no Centro” posto em prática no início dos anos 2000, que se baseou em diferentes tipos de instrumentos urbanísticos voltados para a habitação, sendo o principal deles a locação social.

A reabilitação de imóveis ociosos nos centros das cidades oferta muitas vantagens como a preservação do patrimônio (muitas vezes possuidores de um peso histórico muito grande para a população), estimula a melhora do seu entorno imediato, principalmente no campo da segurança, e acaba tendo um custo mais baixo de sua reforma em relação à construção de novos conjuntos habitacionais em áreas longe

do centro, seja para a empreiteira quanto para o comprador final do imóvel, visto que não serão necessários grandes investimentos urbanos na região.

Para destacar a operabilidade da proposta deste trabalho, foram analisados quatro projetos nacionais e um internacional reconvertidos para o uso habitacional e destinados para HIS e notou-se que os projetos buscaram realizar o menor número possível de intervenções que encarecesse o orçamento final, sem grandes invencionices, com enfoque na usabilidade dos edifícios aliada à qualidade da moradia.

Buscando entender melhor as estratégias para o processo de reabilitação de edifícios, este trabalho pautou-se no trabalho realizado por Zmitrowicz e Bomfim (2007) que destacaram uma sequência de processos estruturados em diferentes quatro fases como de: (i) diagnóstico; (ii) elaboração de projeto; (iii) planejamento e (iv) gestão da ocupação.

Diante de toda carga teórica levantada, responde-se a hipótese original deste trabalho de que, sim, é possível recorrer à reabilitação de edifícios ociosos nos centros das cidades como forma viável de reestruturar grandes áreas e diminuir o déficit habitacional.

Dessa forma, este trabalho é concluído com a apresentação do produto final que aplica na prática os conceitos discutidos sobre requalificação de edificações ociosas – um anteprojeto de reabilitação de um edifício abandonado no centro de Maceió, que neste caso, trata-se do Edifício Palmares, cumprindo assim com o objetivo geral deste trabalho.

## BIBLIOGRAFIA

ABNT. **NBR 5674 - Manutenção de Edificações**. ABNT. Rio de Janeiro, p. 6. 1999.

ABNT. **NBR 15575-1 - Edificações habitacionais - Desempenho. Parte 1: Requisitos gerais**. ABNT. Rio de Janeiro, p. 83. 2013.

ACCIOLY, I. S. **Ocupando vazios: análises sobre os dissensos entre vazios e ocupações urbanas de imóveis do Centro Histórico de João Pessoa**. Trabalho Final de Graduação. ed. João Pessoa: Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de João Pessoa, 2019.

ANITELLI, F. 100 vezes habitação social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. **Cidades: Comunidades e Territórios**, São Paulo, 31 Dez 2017.

ANITELLI, F.; TRAMONTANO, M. **Abordagens incomuns na política habitacional brasileira: Reabilitação de edifícios ociosos e sua conversão em habitação de interesse social**. 32. ed. Lisboa: CIDADES, Comunidades e Territórios, 2016. Disponível em: <<https://repositorio.usp.br/item/OO2787098>>. Acesso em: 20 maio 2021.

ARAÚJO, V. G. **O processo de reabilitação de edifícios abandonados em Vitória-ES: acertos e entraves**. Tese (Mestrado). Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2012.

ASSUMPÇÃO, A. D. A. **Reabilitação de restauro de edifícios antigos: a intervenção no Palácio Universitário**. Tese (Bacharelado). Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro. Escola Politécnica, 2018.

AZEVEDO, M. N. S. D.; FREITAS, J. F. B. O seminário de habitação e reforma urbana: antecedentes de uma política para habitação popular. **Dossiê: Cidade e Habitação na América Latina**, Campinas, 6, n. 8, Junho 2014. CIEC/ UNICAMP.

BRASIL. **Estatuto da cidade**. Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas. Brasília, p. 102. 2008.

BRASIL. **Manual de reabilitação de áreas urbanas centrais**. Ministério das Cidades. Brasília, p. 19. 2011.

BRASIL, M. D. D. **Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. [S.l.]: [s.n.], 2001.

BULLEN, P.; LOVE, P. Factors influencing the adaptive re-use of buildings. **Journal of Engineering, Design and Technology**, Perth, v. 9, n. 1, p. 32-46, 2009.

CABRITA, A. R.; AGUIAR, J.; APPLETON, J. **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: LNEC, 2002.

CLEMENTE, J. C. et al. Transformações física no locus central intraurbano: uma identificação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados na Área Central da cidade de João Pessoa - PB. **Cadernos Proarq 23**, João Pessoa, Dezembro 2014. 81-103.

CROITOR, E. P. N.; MELHADO, B. S. A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra. **Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil**, São Paulo, p. 26, 2009.

CRUZ, D. M. D. CIDADE COMPACTA: Transformando edifícios abandonados nas áreas centrais em habitação social. **Simpósio Brasileiro Online de Gestão Urbana (SiBOGU)**, São Paulo, p. 195-215, Nov. 2019.

DEVECCHI, A. M. **Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais**: Novas formas de morar em São Paulo no Século XXI. (Tese de Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2010.

FJP, F. J. P. **Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil 2016-2019**. Belo Horizonte: [s.n.], 2019.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GOMES, Í. R. D. O. M. **Reabilitar o edifício Palmares**: proposta de um Centro de Referência para o patrimônio imaterial alagoano no Centro de Maceió/AL. Maceió: (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, 2020.

GONÇALVES, F. R. Direitos sociais: direito à moradia. **Revista Âmbito Jurídico**, São Paulo, 2011.

GONÇALVES, L. M.; BARBOSA, Y. B.; RIBEIRO, R. A. **Identificação e classificação de vazios urbanos para fins do cumprimento da função social da propriedade**: Estudo de caso da cidade de São Carlos/ SP. São Paulo: ANAP, 2017. 105-124 p.

GOULART, M. D. Retrofit: a importância do reuso de edifícios. **Faculdade América**, Cachoeiro de Itapemerim, 2021.

IBGE, I. B. D. G. E. E. **Censo Demográfico 2010**. [S.l.]: [s.n.], 2010.

JESUS, C. R. M. D. **Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil). São Paulo: Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana, 2008.

LAB, M. N. C. R. **Moradia e função social da propriedade:** um panorama nacional e latino-americano. LAB Moradia no Centro - Recife. Recife: Habitat para a Humanidade Brasil. 2018. p. 19.

LACATON, A.; VASSAL, J.-P. Transformation de 530 logements, bâtiments G, H, I, quartier du Grand Parc - Lacaton & Vassal, Druot, Hutin. **Lacaton & Vassal**, 2017. Disponível em: <<https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80#>>. Acesso em: 17 Agosto 2022.

LISBOA, C. M. D. **Anais - I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana: Centros Históricos.** Prefeitura de Lisboa. Lisboa. 1995.

MACEIÓ, P. M. D. **Código de Urbanismo e Edificações de Maceió.** Diretoria do Plano Diretor. Maceió, p. 172. 2006.

MADDEN, D.; MARCUSE, P. **In defense of housing - The politics of crisis.** Londres/ Nova York: Verso, 2016.

MARTINS, J. C.; SALCEDO, R. F. B. Reabilitação edilícia: um diálogo social. **Revista Projetar**, São Paulo, v. 3, n. 2, p. 80-94, Agosto 2018.

MOGDANS, E. A.; SILVA, M. V. C. D. Origem e vantagens da reabilitação de edifícios para habitações de interesse social. **XXV Seminário Interinstitucional de Ensino, Pesquisa e Extensão. Desafios da Ciência em Tempos de Pandemia**, Cruz Alta, 24-27 Novembro 2020.

MONTEIRO, R. Z.; CIANCIARDI, G.; BRUNA, G. C. **Os projetos retrofit para espaços destinados a serviços de alimentação.** Seminário Internacional da LARES - Latin American Real Estate Society; Mercado imobiliário e sua responsabilidade no processo de desenvolvimento urbano. São Paulo: Anais. 2004.

MPF/AL, M. P. F. E. A. MPF/AL garante desocupação e interdição do Edifício dos Palmares. **Ministério Público Federal**, 2012. Disponível em: <<https://www.mpf.mp.br/al/sala-de-imprensa/noticias-al/mpf-al-garante-desocupacao-e-interdicao-do-edificio-dos-palmares>>. Acesso em: 10 Janeiro 2023.

MURAD, J. **Ocupação, uma alternativa de moradia? O caso Prestes Maia.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2019.

NAKANO, A. K. Estimativa da População que Vivem em Situação de Insegurança Habitacional no Município de São Paulo. **Anais.**, São Paulo, p. 1-5, 2019.

NASCIMENTO, D. M.; BRAGA, R. C. D. Q. Déficit Habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Risco**, São Paulo, v. 1, n. 9, p. 98-109, Setembro 2009.

ONU, O. N. U. **Nova Agenda Urbana.** Nova Iorque: [s.n.], 2017.

PEDRO, C. C. **Reabilitação de edifícios ocioso e a moradia popular no centro da cidade.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Belo Horizonte: Escola de Arquitetura. Universidade Federal de Minas Gerais, 2019.

PIRES, E. D. A.; CALEGARE, M. G. A. A habitação de interesse social no Brasil e sua expressão em Manaus. **Novos Cadernos NAEA**, set-dez 2017. 115-136.

RAMOS, J. D. S.; NOIA, A. C. A construção de políticas públicas em habitação e o enfrentamento do déficit habitacional no Brasil: Uma análise do programa Minha Casa Minha Vida. **Desenvolvimento em Questão**, v. 14, n. 33, p. 65-105, jan./mar. 2016.

RIBEIRO, A. D. A. et al. **Locação social no município de São Paulo: reflexões sobre os custos e subsídios.** Anais XVIII ENANPUR 2019. Natal. 2019.

RODERS, A. R. G. M. M. P. **Re-architecture:** lifespan rehabilitation of built heritage. Eindhoven: Bouwstenen Publicatieburo, 2007.

SALCEDO, R. F. B. Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos Edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no Centro Histórico de São Paulo. **Anais do 7º Seminário Docomomo Brasil**, Porto Alegre, 22-24 Outubro 2007.

SANTANA, L. S. **Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para a habitação de interesse social:** o caso de Maceió/ AL. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Maceió: Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2006. Disponível em: <[http://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/721/1/LucycleideSantosSantana\\_Da\\_Capa\\_ate\\_Secao2.pdf](http://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/721/1/LucycleideSantosSantana_Da_Capa_ate_Secao2.pdf)>. Acesso em: 18 maio 2021.

SCHWANZ, A. K. et al. A requalificação de edifícios ociosos para habitações de interesse social. **XXIII Seminário Interinstitucional de Ensino, Pesquisa e Extensão**, Cruz Alta, Out 2018.

SILVA, H. M. B. Habitação no Centro de São Paulo: políticas, disputas e impasses. **e-metropolis**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 33, p. 58-70, Junho 2018.

SIQUEIRA, T. A.; ARAÚJO, R. D. S. Programas de habitação social no Brasil. **Perspectivas Online**, Campo dos Goytacazes, 2014. 45-54.

SOUZA, F. P. D. **Habitação de interesse social e reabilitação no centro de Curitiba.** Curitiba: Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Paraná (UFPR), 2011.

TICIANELI, E. A Boca de Maceió. **História de Alagoas**, 2015. Disponível em: <<https://www.historiadealagoas.com.br/a-boca-de-maceio.html>>. Acesso em: 6 Setembro 2022.

TICIANELI, E. Maceió e os primeiros anos de sua história. **História de Alagoas**, 2015. Disponível em:

<<https://www.historiadealagoas.com.br/maceio-e-os-primeiros-anos-de-sua-historia.html>>. Acesso em: 9 Setembro 2021.

TICIANELI, E. O majestoso Hotel Bella Vista. **História de Alagoas**, 2015. Disponível em: <<https://www.historiadealagoas.com.br/hotel-bella-vista.html>>. Acesso em: 6 Setembro 2022.

TICIANELI, E. Rua do Comércio e o desenvolvimento do Centro de Maceió. **História de Alagoas**, 2015. Disponível em: <<https://www.historiadealagoas.com.br/rua-do-comercio.html>>. Acesso em: 6 Setembro 2022.

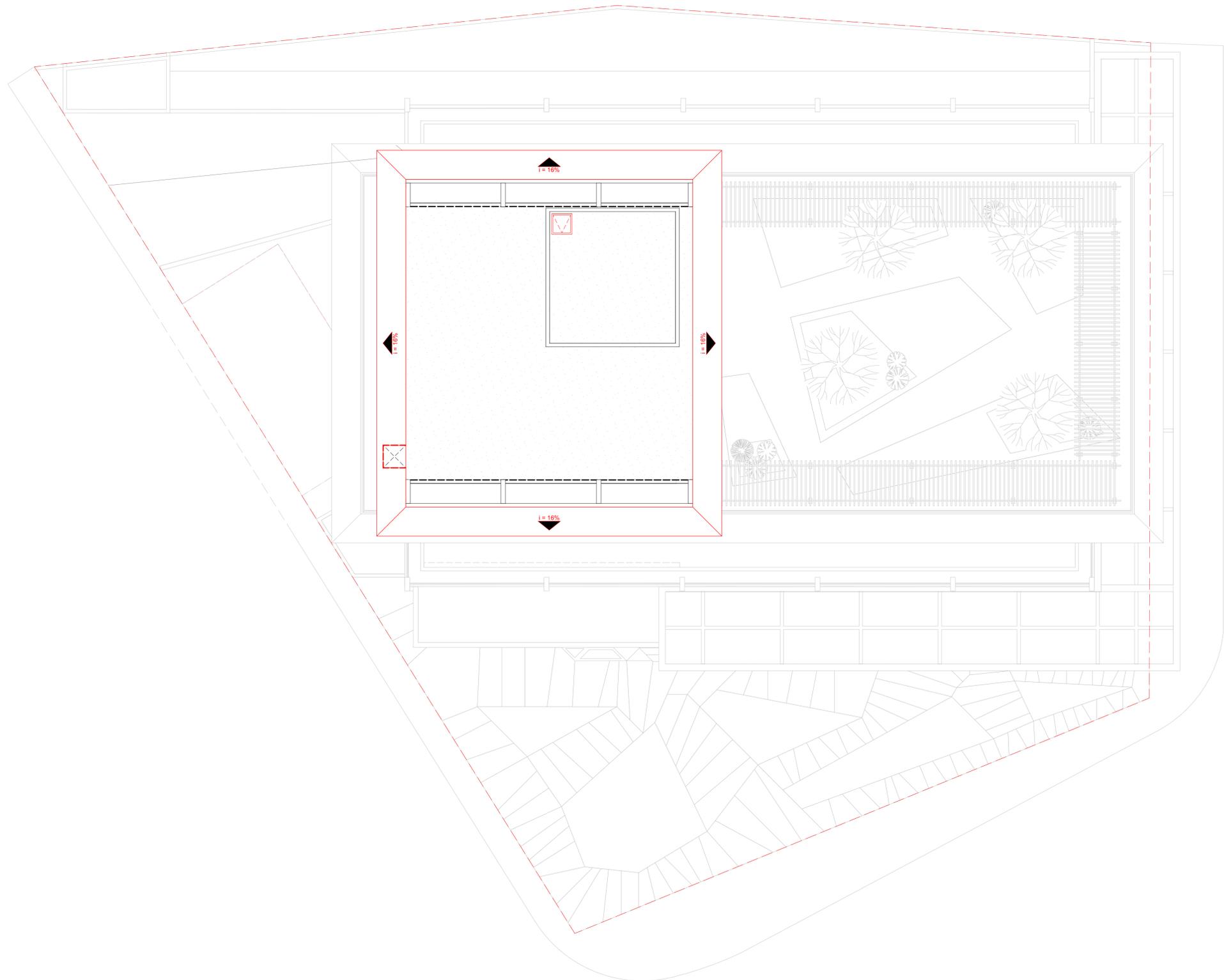
TICIANELI, E. A catedral de Maceió. **História de Alagoas**, 2018. Disponível em: <<https://www.historiadealagoas.com.br/a-catedral-de-maceio.html>>. Acesso em: 6 Setembro 2022.

TRINDADE, T. A. O que significam as ocupações de imóveis em áreas centrais? **Caderno CRH**, Salvador, v. 30, n. 79, p. 157-173, Janeiro-Abril 2017.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Novel/ FAPESP, 2001.

ZMITROWICZ, W.; BOMFIM, V. C. **Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro**. Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 246. 2007.

# APÊNDICE



Planta de Situação  
ESCALA: 1:2000

**LEGENDA**

- À CONSTRUIR
- À DEMOLIR
- À PERMANECER

Locação e Coberta  
ESCALA: 1:100

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)      ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA      FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

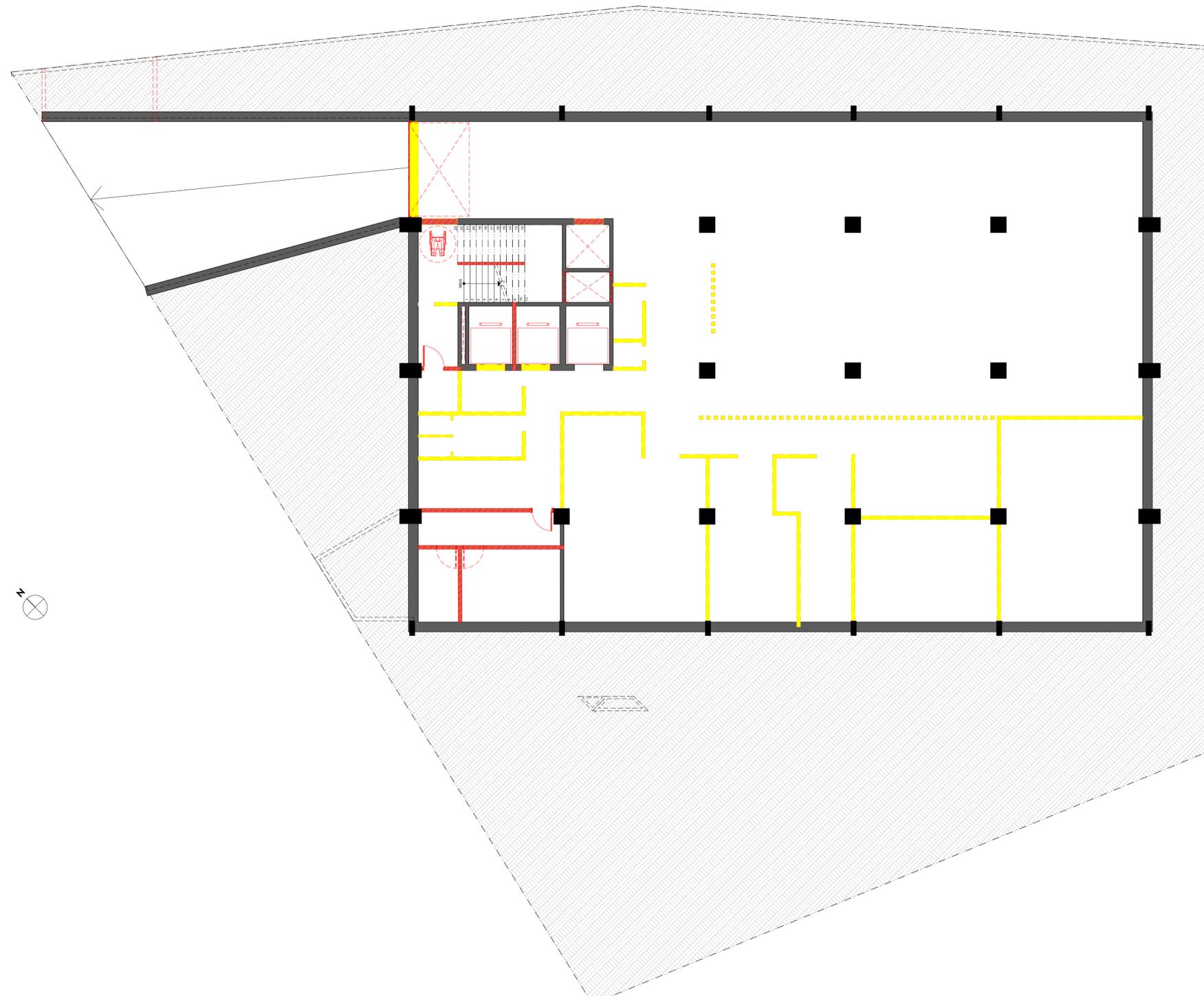
DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL

QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO:** 1.383,90m<sup>2</sup>      **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** 7,52

**ÁREA COBERTA:** 261,04m<sup>2</sup>  
**ÁREA SUBSOLO:** 739,84m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TÉRREO:** 694,97m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03):** 644,86m<sup>2</sup> x 03 = 1.934,58m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. LAZER:** 651,49m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TIPO 02:** 651,49m<sup>2</sup> x 09 = 5.863,41m<sup>2</sup>  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa:** 261,04m<sup>2</sup>  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 10.406,37m<sup>2</sup>

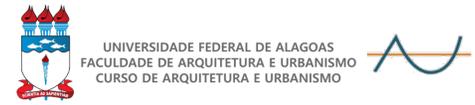
ESCALA: 1:100, 1:2000      DATA: 27/05/2023      PRANCHA:



**LEGENDA**

- À CONSTRUIR
- À DEMOLIR
- À PERMANECER

**Subsolo**  
ESCALA: 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)      ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA      FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

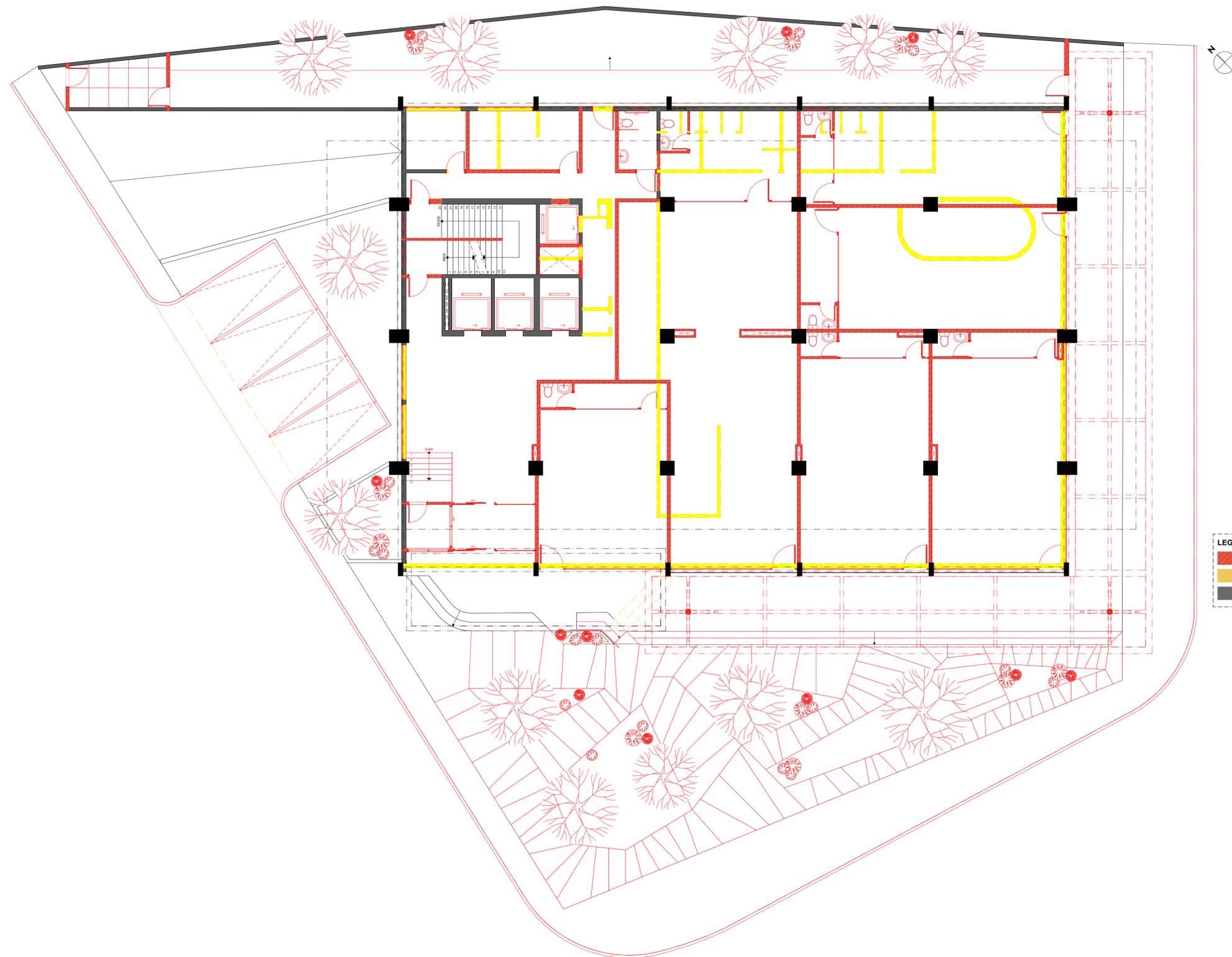
DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL

QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²**      **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPENSA: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

ESCALA: 1:100      DATA: 27/05/2023      PRANCHA:

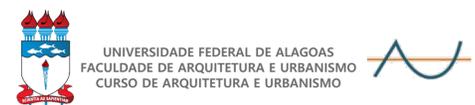
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - SUBSOLO - CONSTRUIR/DEMOLIR



**LEGENDA**

- À CONSTRUIR
- À DEMOLIR
- À PERMANECER

**Pavimento Térreo**  
 ESCALA: 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)      ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA      FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

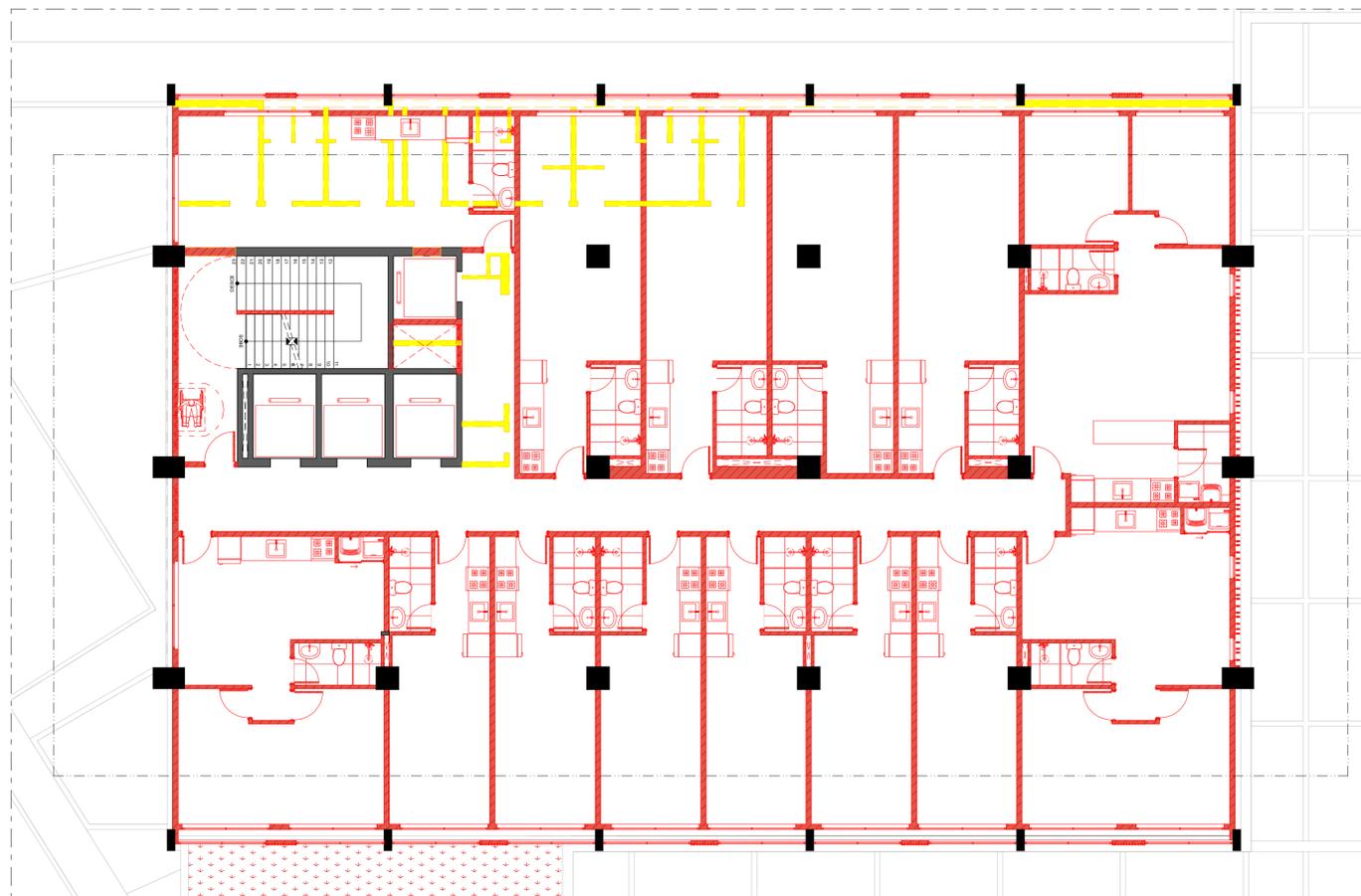
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL

QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²**      **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

ESCALA: 1:100      DATA: 27/05/2023      PRANCHA:

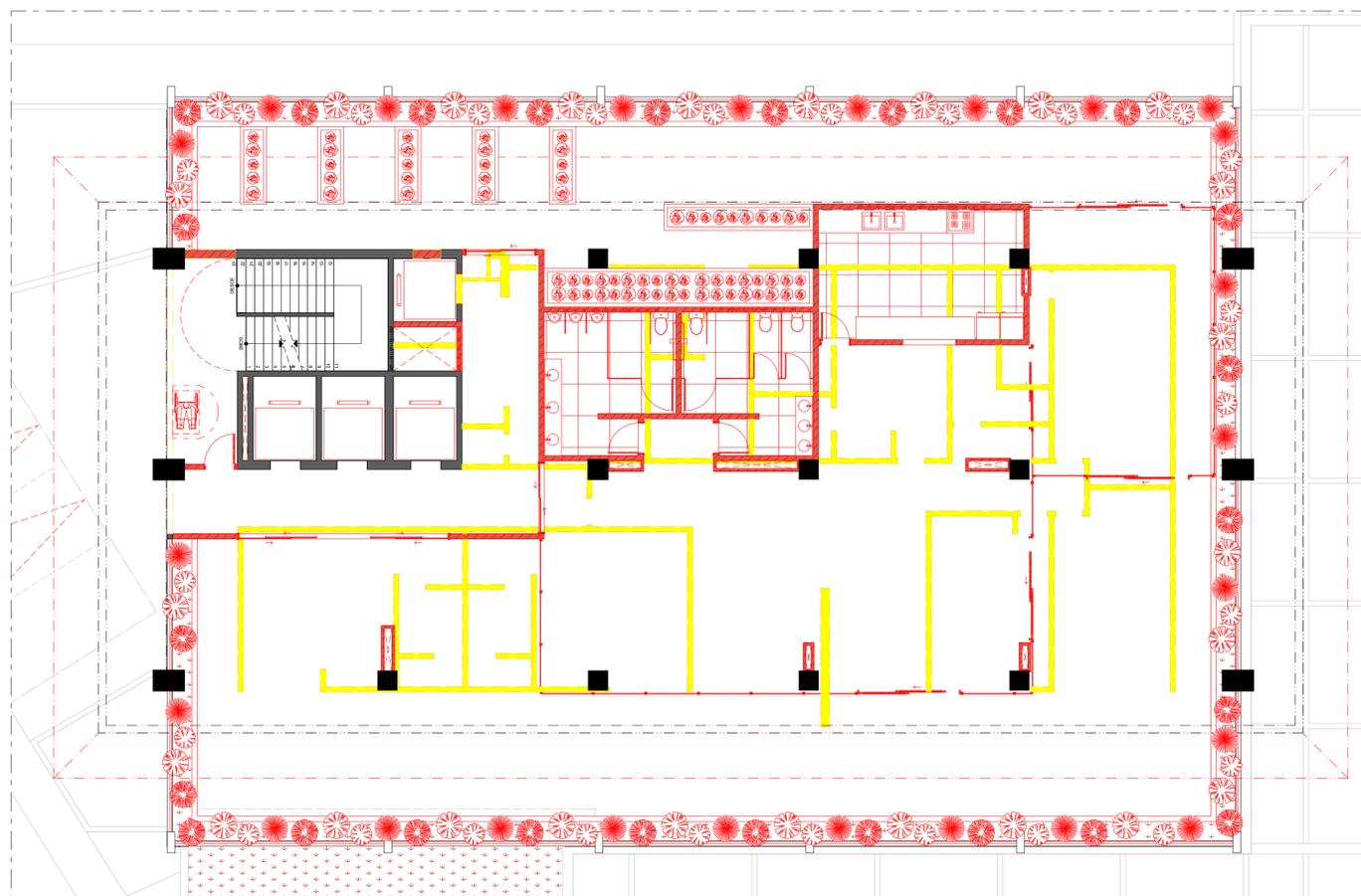
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - TÉRREO - CONSTRUIR/ DEMOLIR



**LEGENDA**

- À CONSTRUIR
- À DEMOLIR
- À PERMANECER

**1º, 2º, 3º Pav. - Tipo 01**  
ESCALA: 1:100



**LEGENDA**

- À CONSTRUIR
- À DEMOLIR
- À PERMANECER

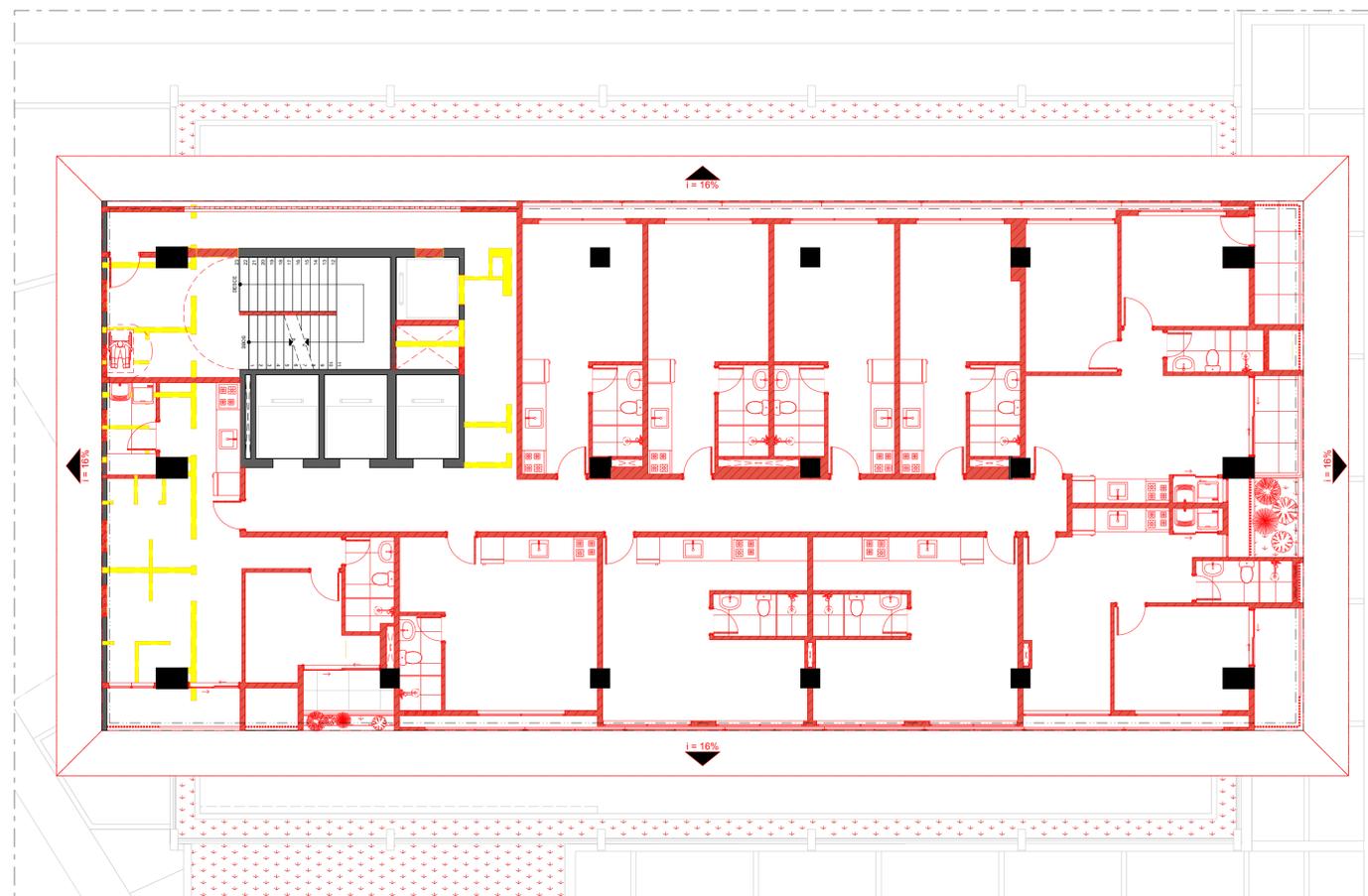
**4º Pav. - Pav. Lazer**  
ESCALA: 1:100



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

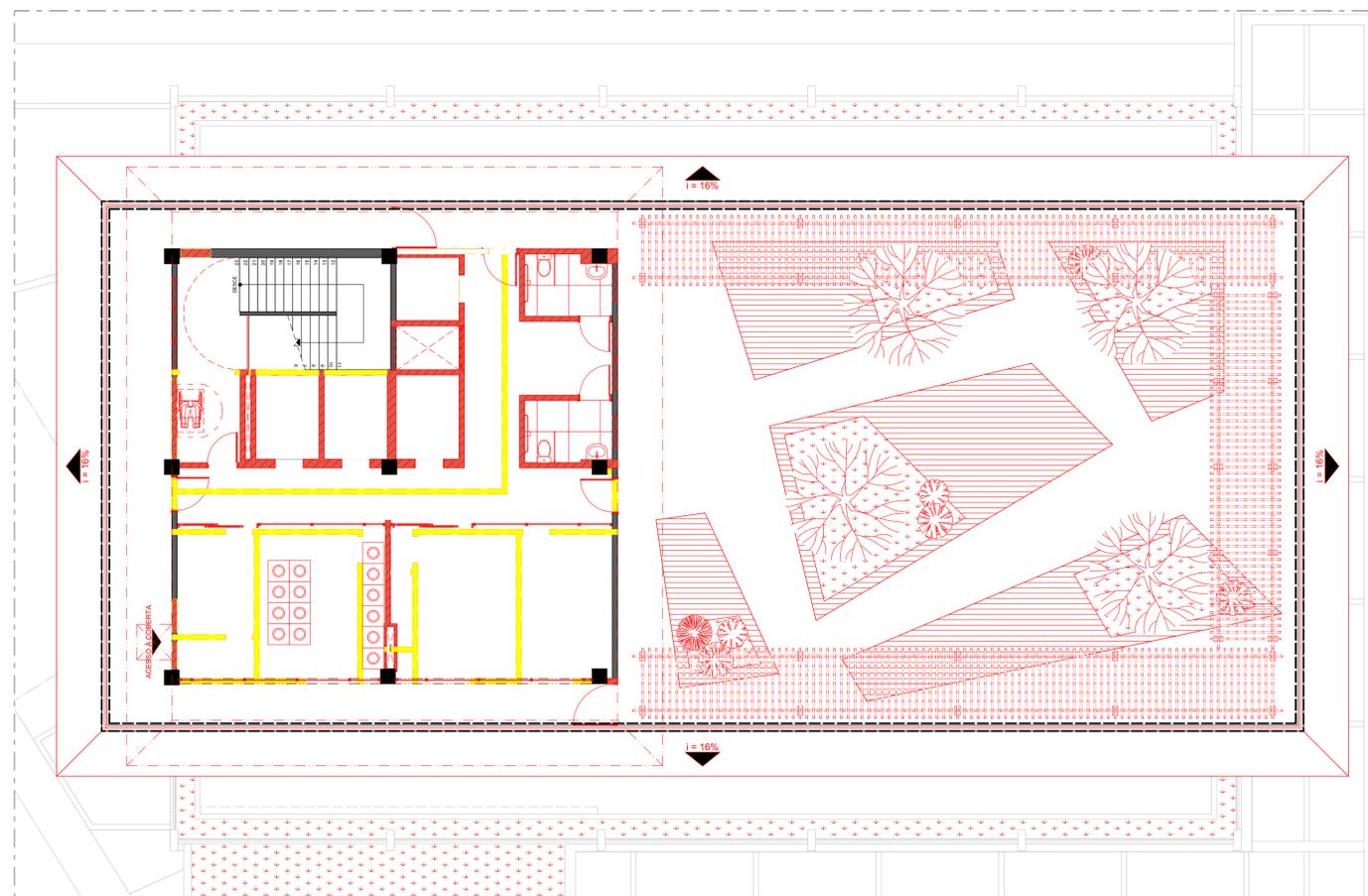


DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²** **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**  
**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**  
ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - PAV. TIPO 01 E LAZER - CONSTRUIR/ DEMOLIR



**LEGENDA**  
■ À CONSTRUIR  
■ À DEMOLIR  
■ À PERMANECER

**5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º Pav. - Tipo 02**  
 ESCALA: 1:100



**LEGENDA**  
■ À CONSTRUIR  
■ À DEMOLIR  
■ À PERMANECER

**14º Pav. - Praça Elevada**  
 ESCALA: 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

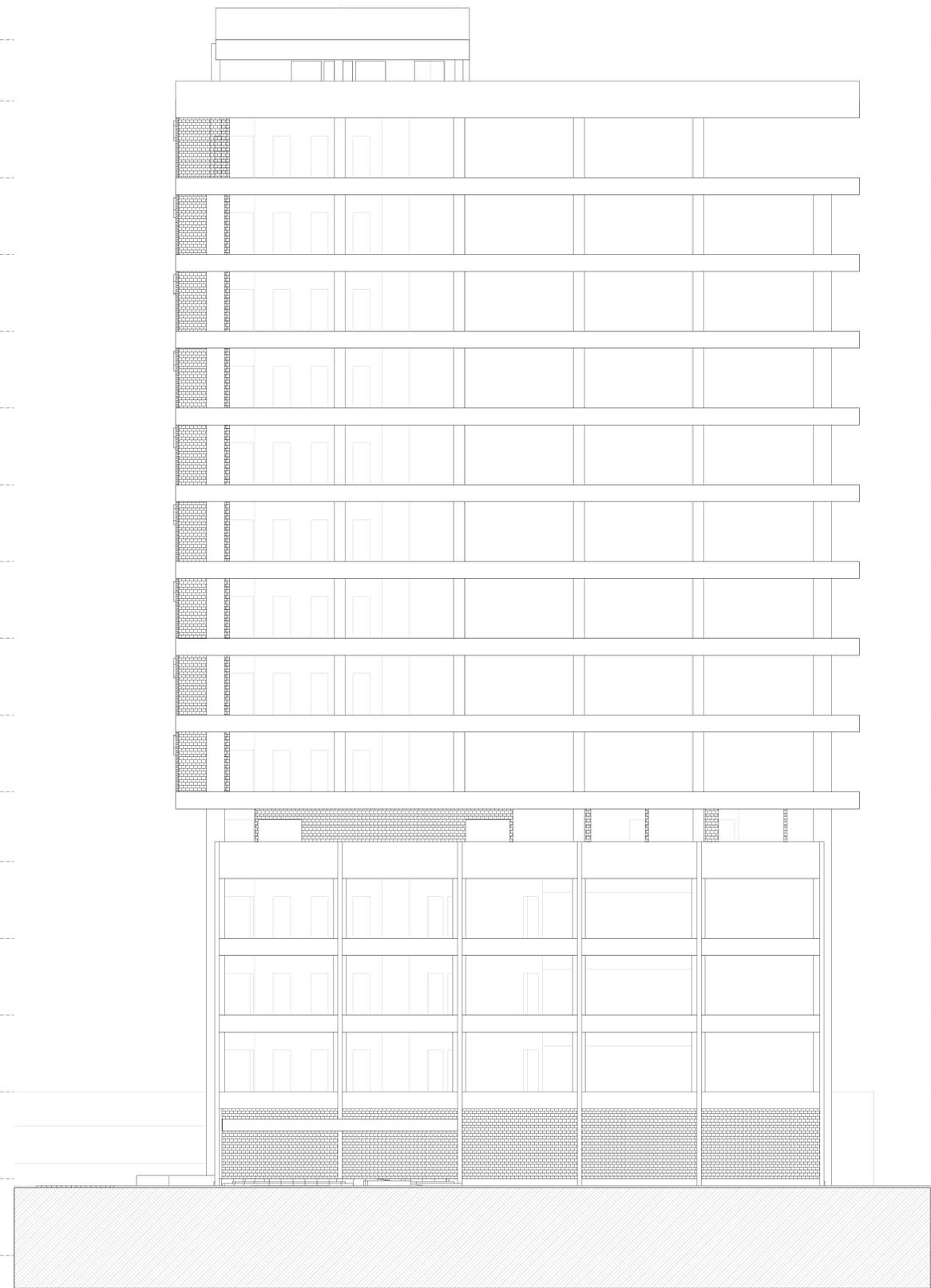
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL

QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²** **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023

TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - PAV. TIPO 02 E PRAÇA ELEVADA



+57.11  
15 Coberta

+54.05  
14 Praça Elevada

+50.20  
13 13º Pav. - Tipo 02

+46.35  
12 12º Pav. - Tipo 02

+42.50  
11 11º Pav. - Tipo 02

+38.65  
10 10º Pav. - Tipo 02

+34.80  
9 9º Pav. - Tipo 02

+30.95  
8 8º Pav. - Tipo 02

+27.10  
7 7º Pav. - Tipo 02

+23.25  
6 6º Pav. - Tipo 02

+19.40  
5 5º Pav. - Tipo 02

+15.90  
4 4º Pav. - Pav. Lazer

+12.05  
3 3º Pav. - Tipo 01

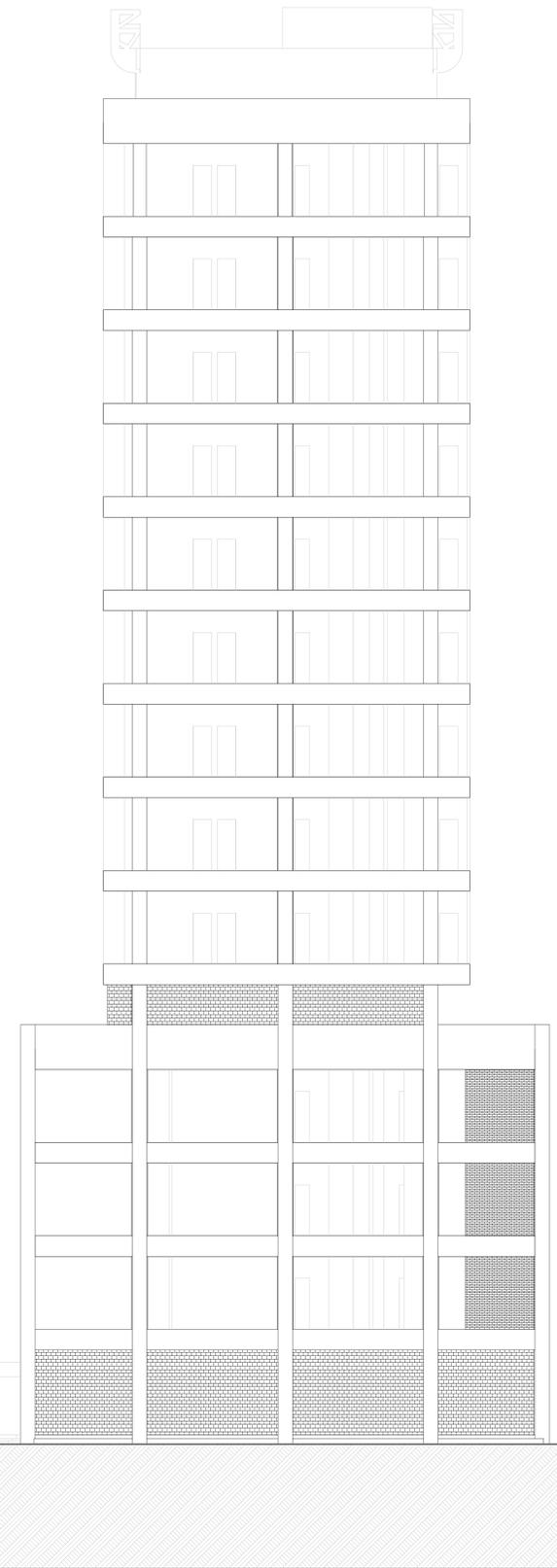
+8.20  
2 2º Pav. - Tipo 01

+4.35  
1 1º Pav. - Tipo 01

±0.00  
0 Pavimento Térreo

-3.85  
-1 Subsolo

Fachada Frontal  
ESCALA: 1/100



+57.11  
15 Coberta

+54.05  
14 Praça Elevada

+50.20  
13 13º Pav. - Tipo 02

+46.35  
12 12º Pav. - Tipo 02

+42.50  
11 11º Pav. - Tipo 02

+38.65  
10 10º Pav. - Tipo 02

+34.80  
9 9º Pav. - Tipo 02

+30.95  
8 8º Pav. - Tipo 02

+27.10  
7 7º Pav. - Tipo 02

+23.25  
6 6º Pav. - Tipo 02

+19.40  
5 5º Pav. - Tipo 02

+15.90  
4 4º Pav. - Pav. Lazer

+12.05  
3 3º Pav. - Tipo 01

+8.20  
2 2º Pav. - Tipo 01

+4.35  
1 1º Pav. - Tipo 01

±0.00  
0 Pavimento Térreo

-3.85  
-1 Subsolo

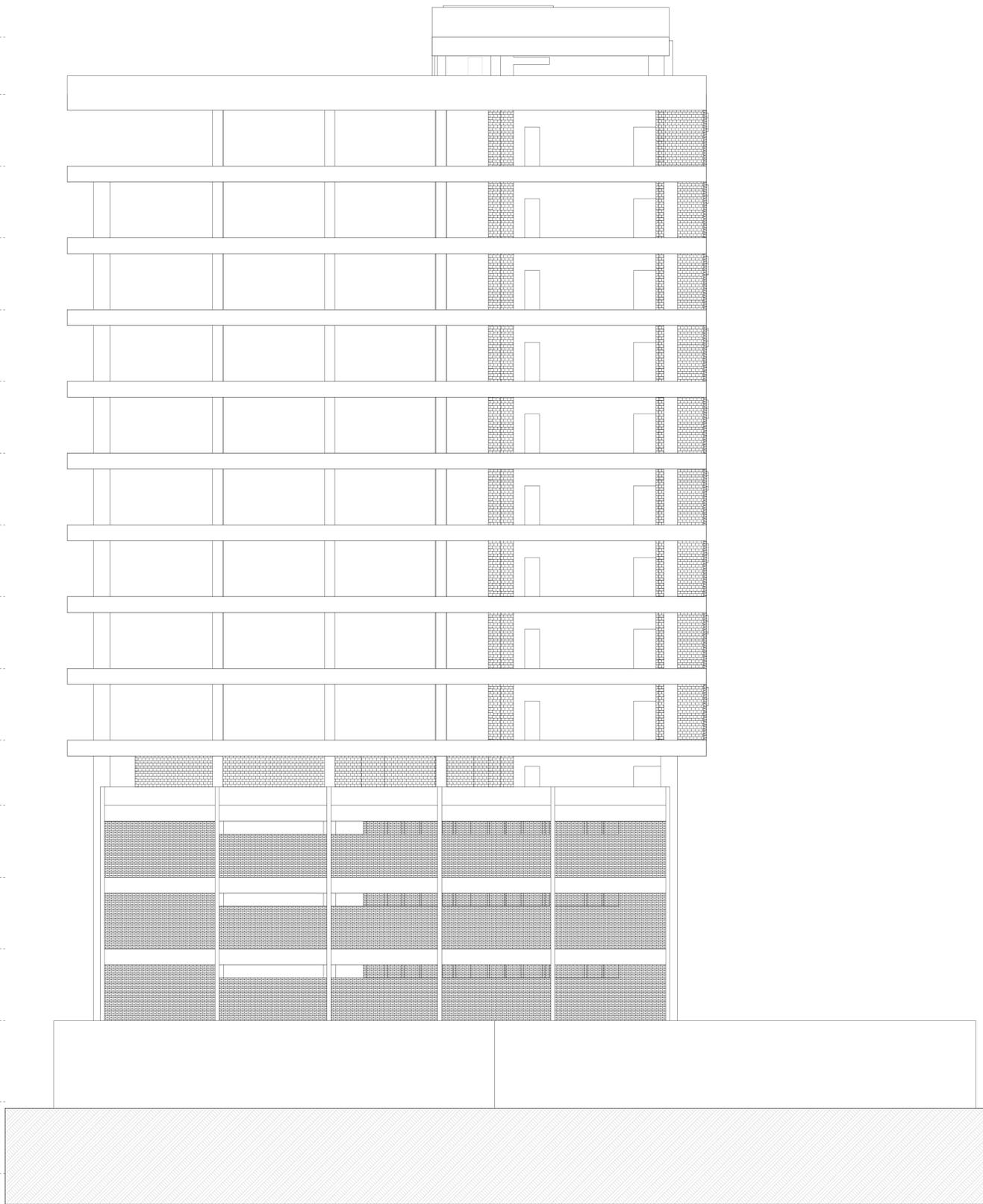
Fachada Lateral Direita  
ESCALA: 1/100



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

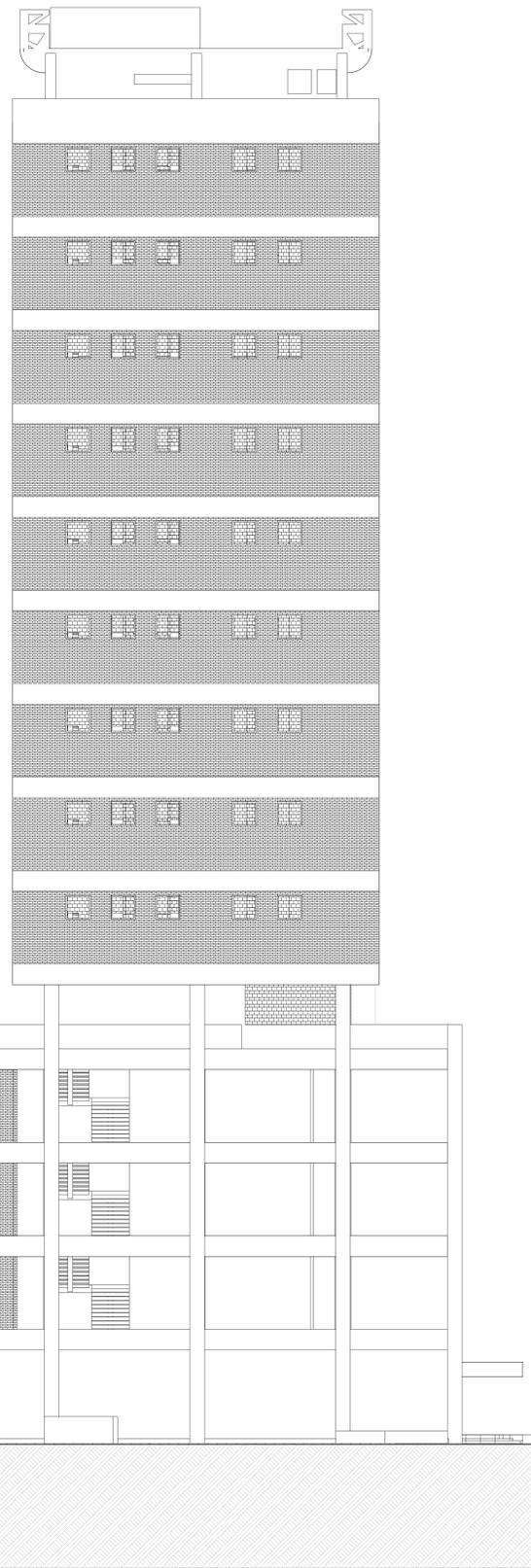


DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTERPROJETO  
 ORIENTADOR DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRONOME:  
 TÍTULO DA FACHADA: FACHADAS FRONTAL E LATERAL DIREITA EXISTENTE



+57.11	15 Coberta
+54.05	14 Praça Elevada
+50.20	13 13º Pav. - Tipo 02
+46.35	12 12º Pav. - Tipo 02
+42.50	11 11º Pav. - Tipo 02
+38.65	10 10º Pav. - Tipo 02
+34.80	9 9º Pav. - Tipo 02
+30.95	8 8º Pav. - Tipo 02
+27.10	7 7º Pav. - Tipo 02
+23.25	6 6º Pav. - Tipo 02
+19.40	5 5º Pav. - Tipo 02
+15.90	4 4º Pav. - Pav. Lazer
+12.05	3 3º Pav. - Tipo 01
+8.20	2 2º Pav. - Tipo 01
+4.35	1 1º Pav. - Tipo 01
±0.00	0 Pavimento Térreo
-3.85	-1 Subsolo

Fachada Posterior  
ESCALA 1:100



+57.11	15 Coberta
+54.05	14 Praça Elevada
+50.20	13 13º Pav. - Tipo 02
+46.35	12 12º Pav. - Tipo 02
+42.50	11 11º Pav. - Tipo 02
+38.65	10 10º Pav. - Tipo 02
+34.80	9 9º Pav. - Tipo 02
+30.95	8 8º Pav. - Tipo 02
+27.10	7 7º Pav. - Tipo 02
+23.25	6 6º Pav. - Tipo 02
+19.40	5 5º Pav. - Tipo 02
+15.90	4 4º Pav. - Pav. Lazer
+12.05	3 3º Pav. - Tipo 01
+8.20	2 2º Pav. - Tipo 01
+4.35	1 1º Pav. - Tipo 01
±0.00	0 Pavimento Térreo
-3.85	-1 Subsolo

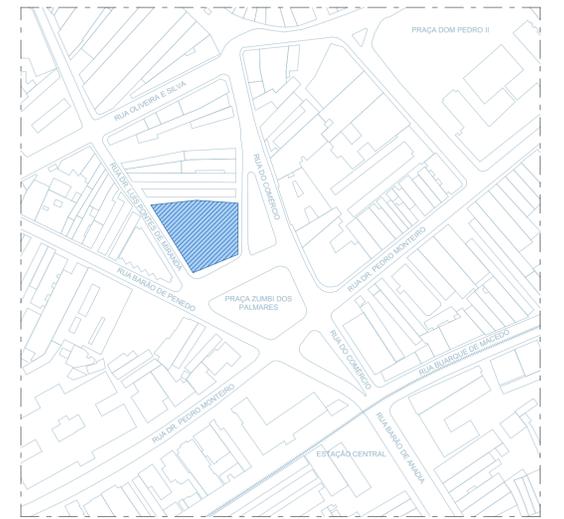
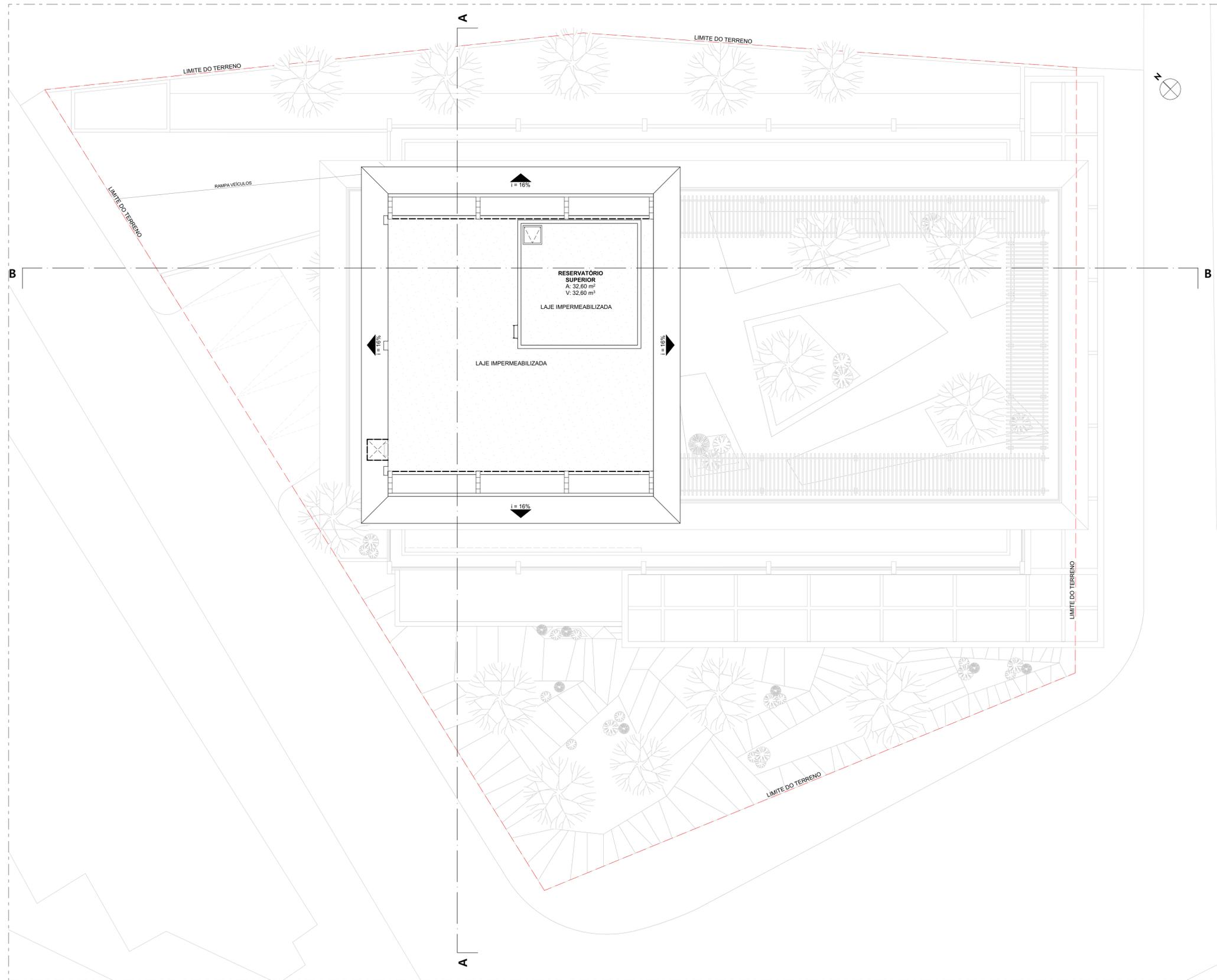
Fachada Lateral Esquerda  
ESCALA 1:100



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

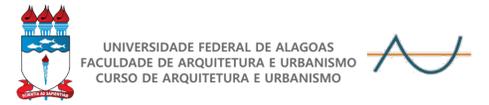


DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTERPROJETO  
 ORIENTADOR DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023  
 TÍTULO DA FACHADA: FACHADAS POSTERIOR E LATERAL ESQUERDA EXISTENTE

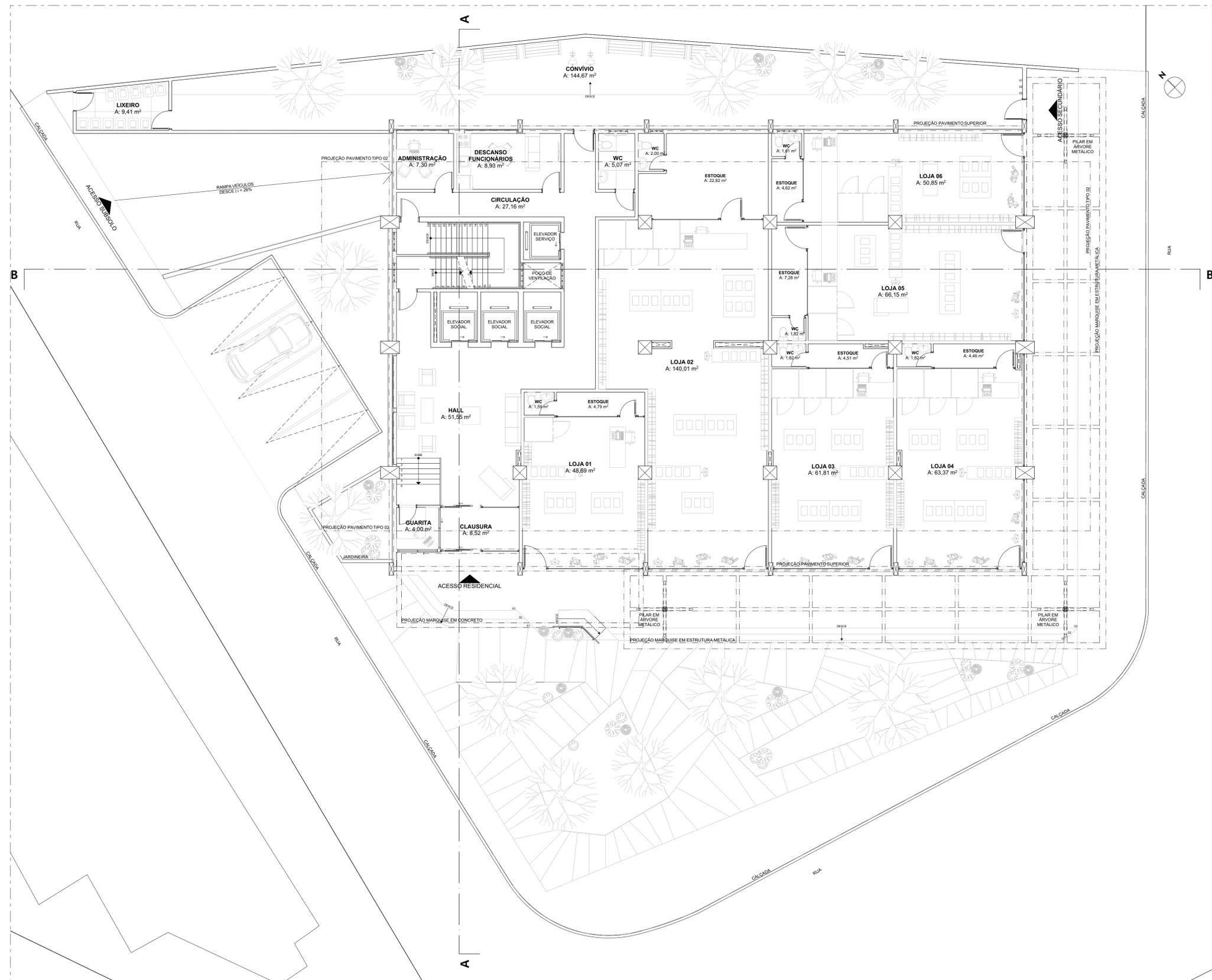


Planta de Situação  
ESCALA: 1:2000

Locação e Coberta  
ESCALA: 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)      ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA      FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
 DESCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²**      **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**  
**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**  
 ESCALA: 1:100, 1:2000      DATA: 27/05/2023      PRANCHA:  
 TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA DE SITUAÇÃO, LOCAÇÃO E COBERTA - LAYOUT



**Pavimento Térreo**  
ESCALA: 1:100



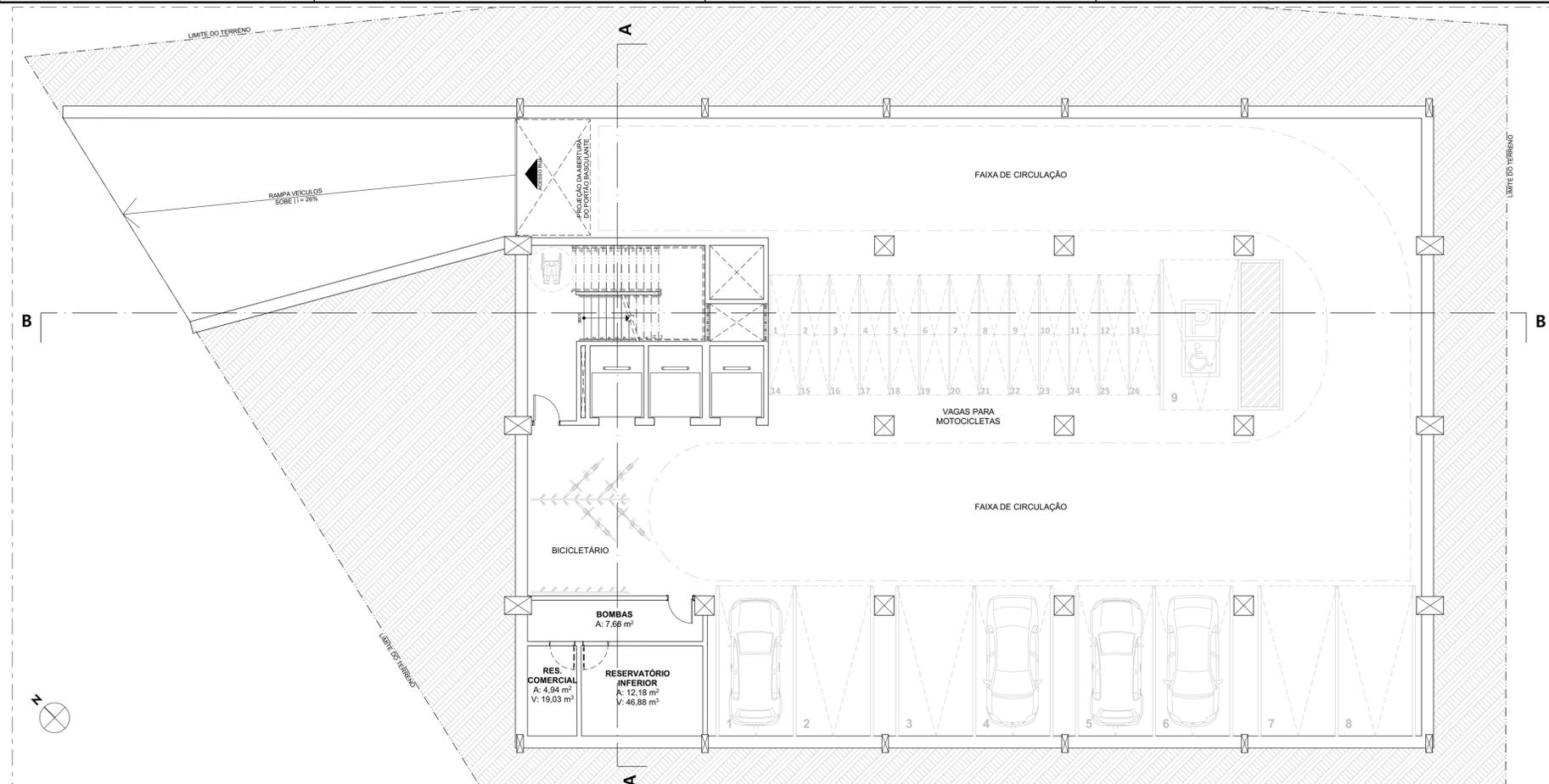
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO



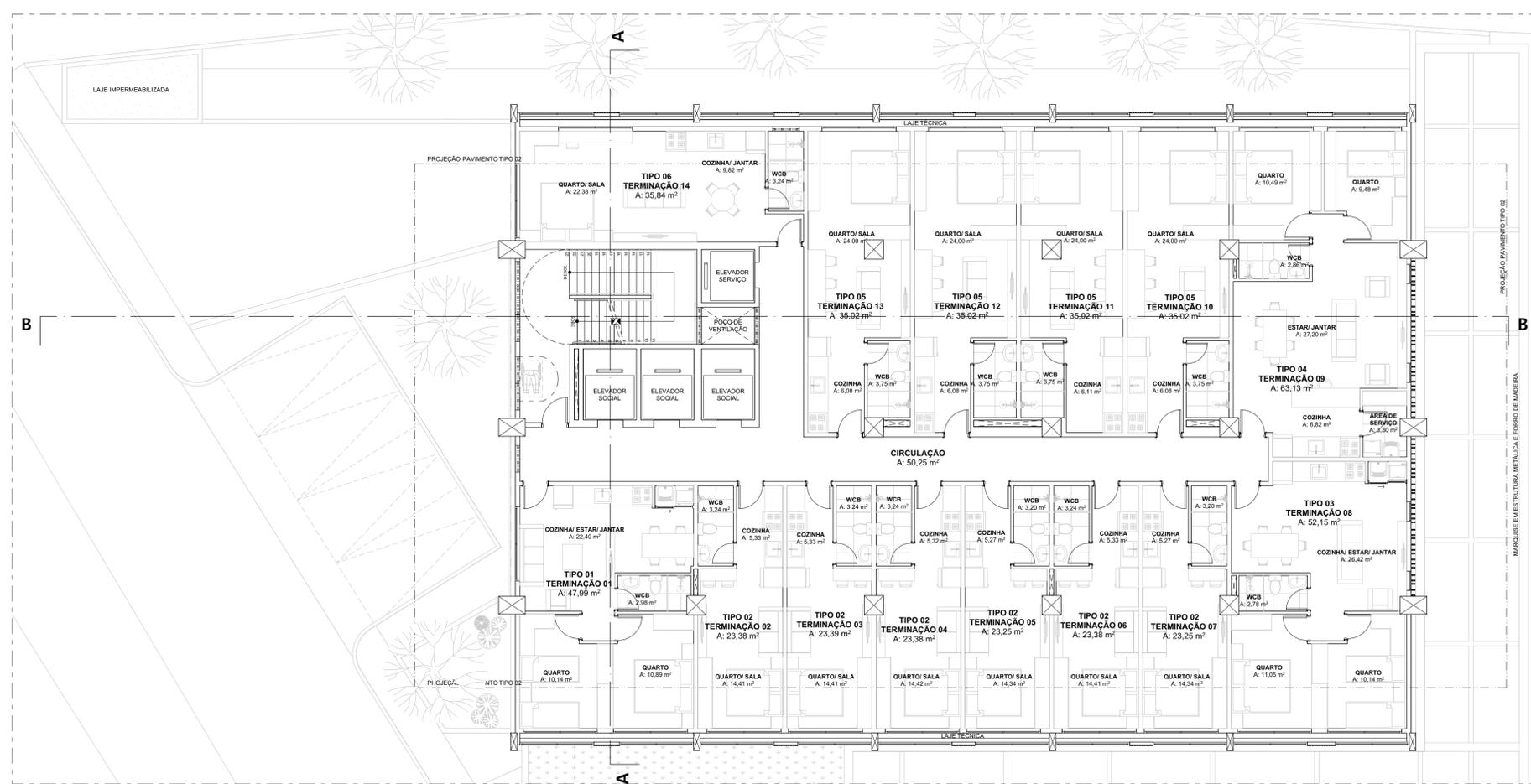
DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²** **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

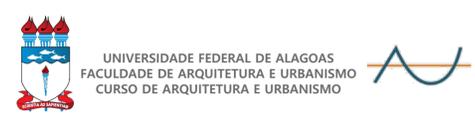
ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - TÉRREO



**Subsolo**  
ESCALA: 1:100



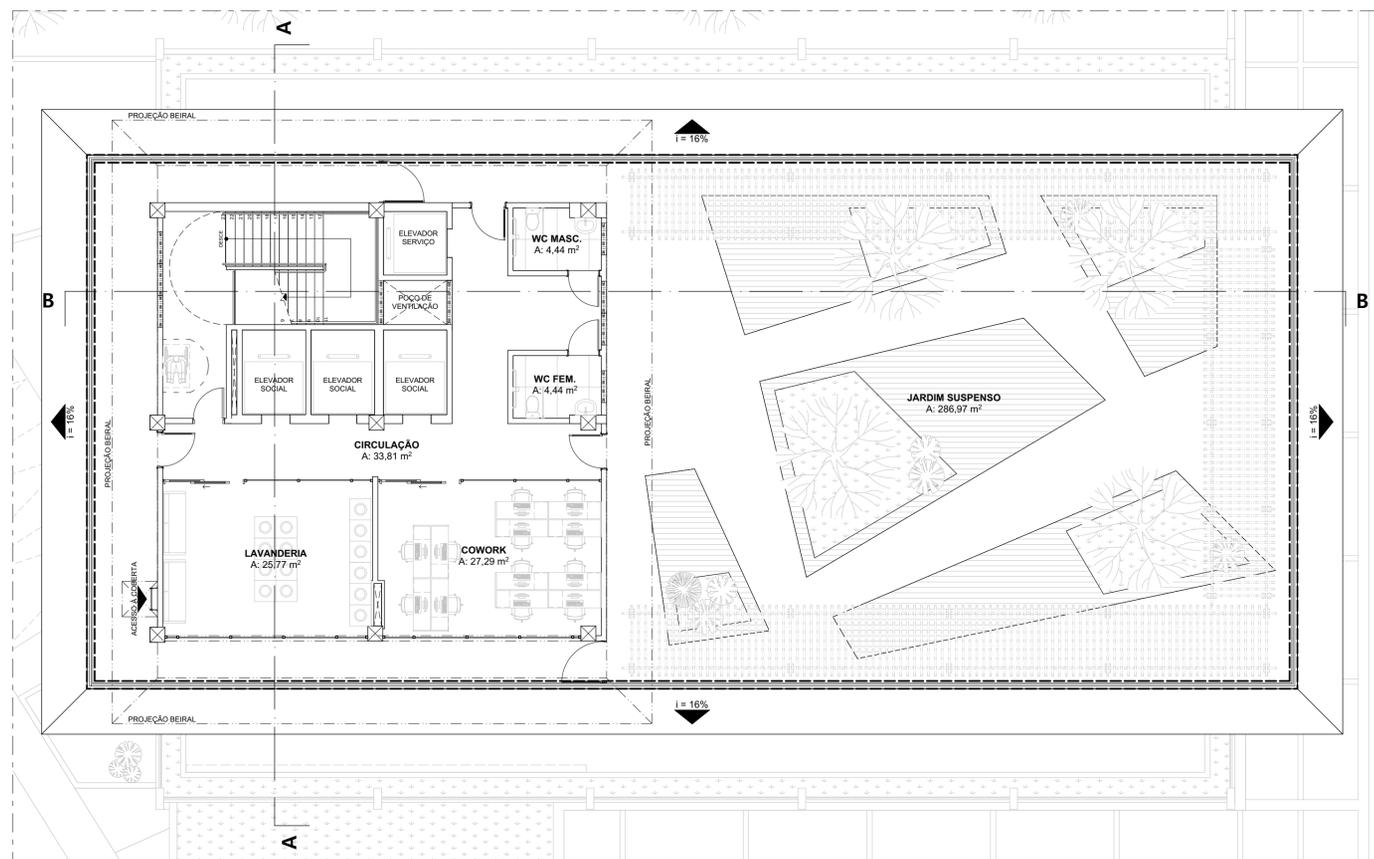
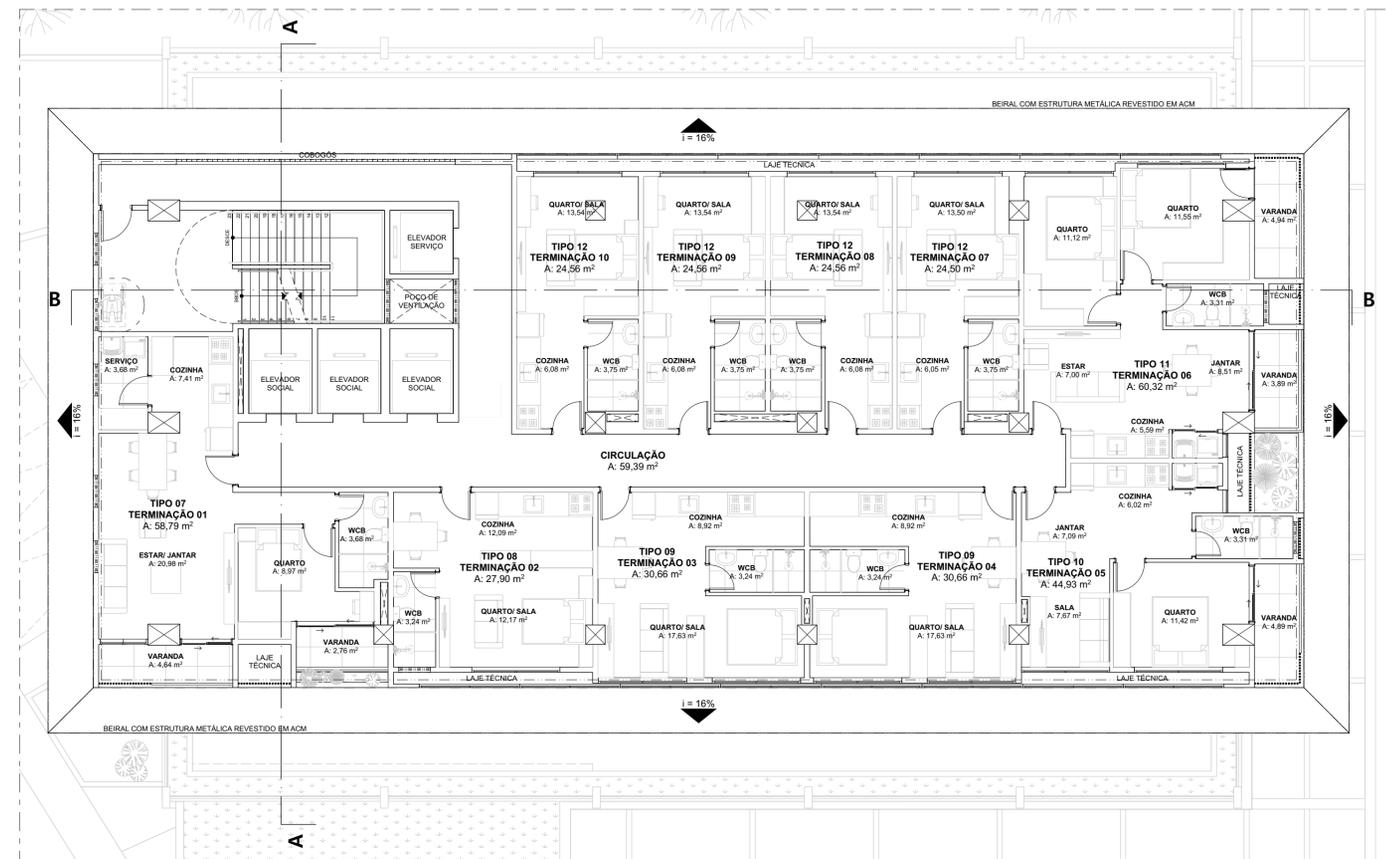
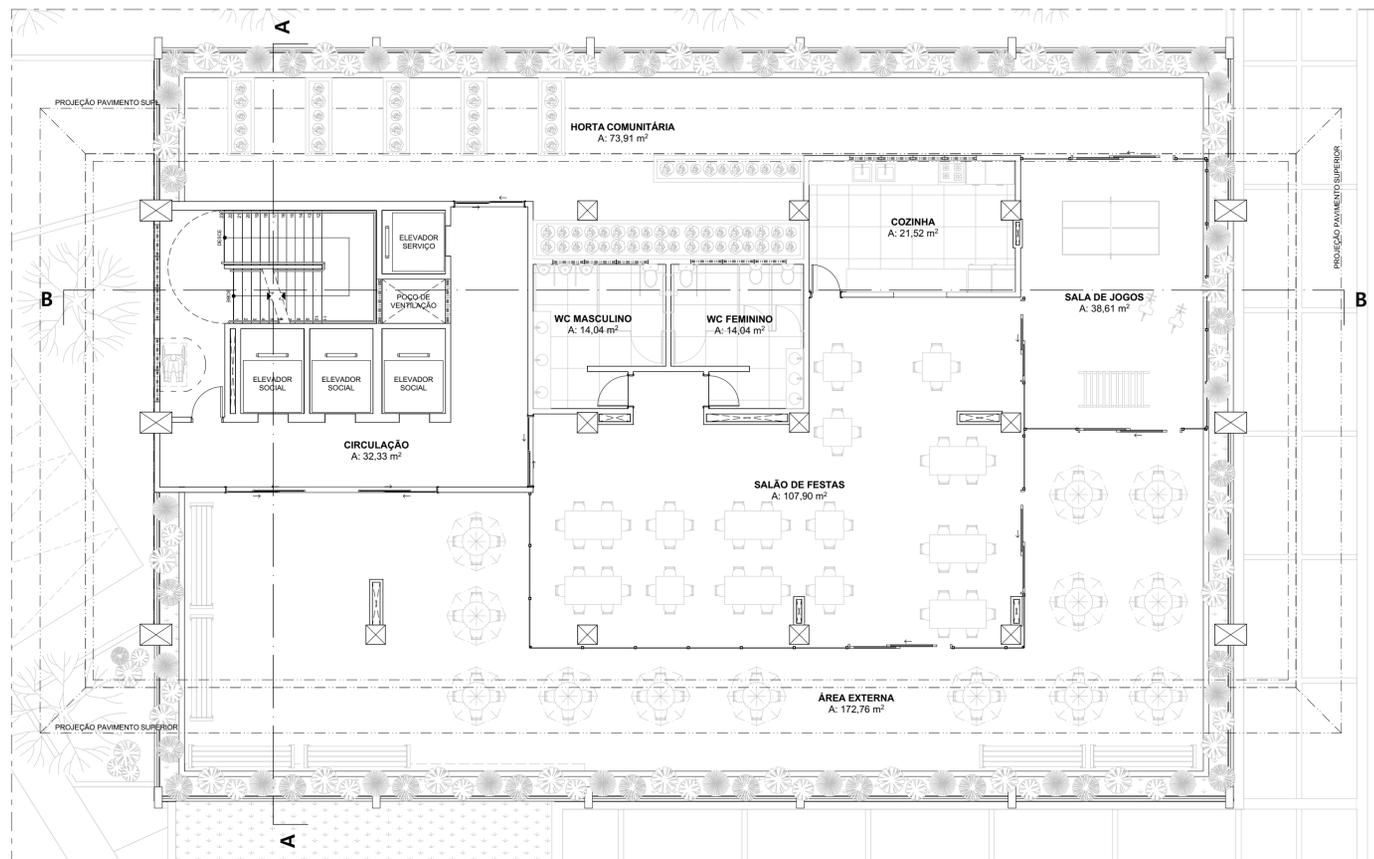
**1º, 2, 3º Pav. - Tipo 01**  
ESCALA: 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
 DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO:** 1.383,90m<sup>2</sup> **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** 7,52

**ÁREA COBERTA:** 261,04m<sup>2</sup>  
**ÁREA SUBSOLO:** 739,84m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TÉRREO:** 694,97m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03):** 644,86m<sup>2</sup> x 03 = 1.934,58m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. LAZER:** 651,49m<sup>2</sup>  
**ÁREA PAV. TIPO 02:** 651,49m<sup>2</sup> x 09 = 5.863,41m<sup>2</sup>  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa:** 261,04m<sup>2</sup>  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 10.406,37m<sup>2</sup>

ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
 TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - SUBSOLO E PAV. TIPO 01



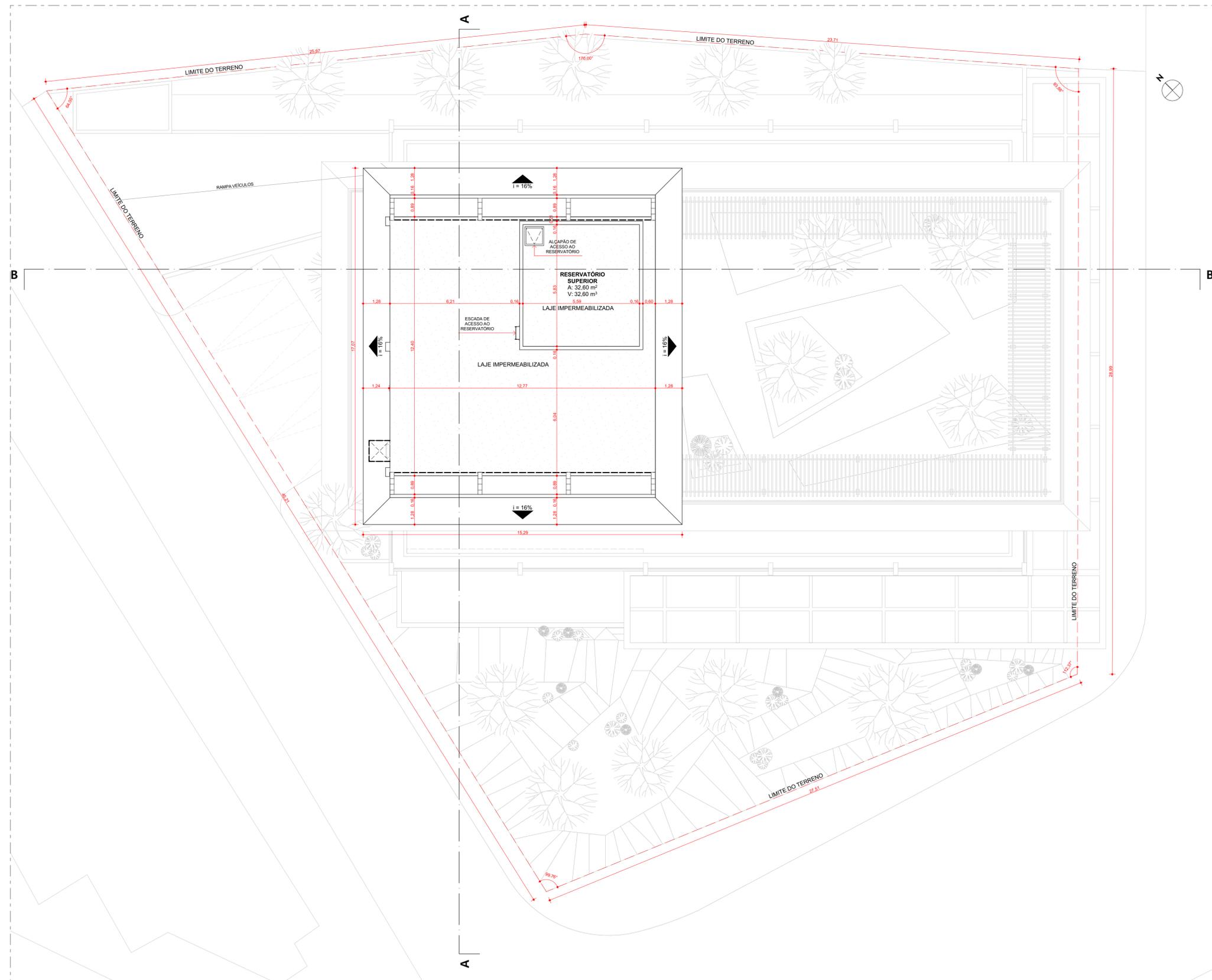
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)  
GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA  
ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
QUADRO DE ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²  
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52

ÁREA COBERTA: 261,04m²  
ÁREA SUBSOLO: 739,84m²  
ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²  
ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²  
ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²  
ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²  
ÁREA PRAÇA SUSPENSA: 261,04m²  
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²

ESCALA: 1:100  
DATA: 27/05/2023  
PRANCHA: TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - PAV. LAZER, PAV. TIPO 02, PRAÇA ELEVADA



**Planta de Situação**  
ESCALA: 1:2000

**Locação e Coberta**  
ESCALA: 1:1000



UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
QUADRO DE ÁREAS:  
**ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²** **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**  
**ÁREA COBERTA: 261,04m²**  
**ÁREA SUBSOLO: 739,84m²**  
**ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²**  
**ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²**  
**ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²**  
**ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²**  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**  
ESCALA: 1:100, 1:2000 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA DE SITUAÇÃO, LOCAÇÃO E COBERTA

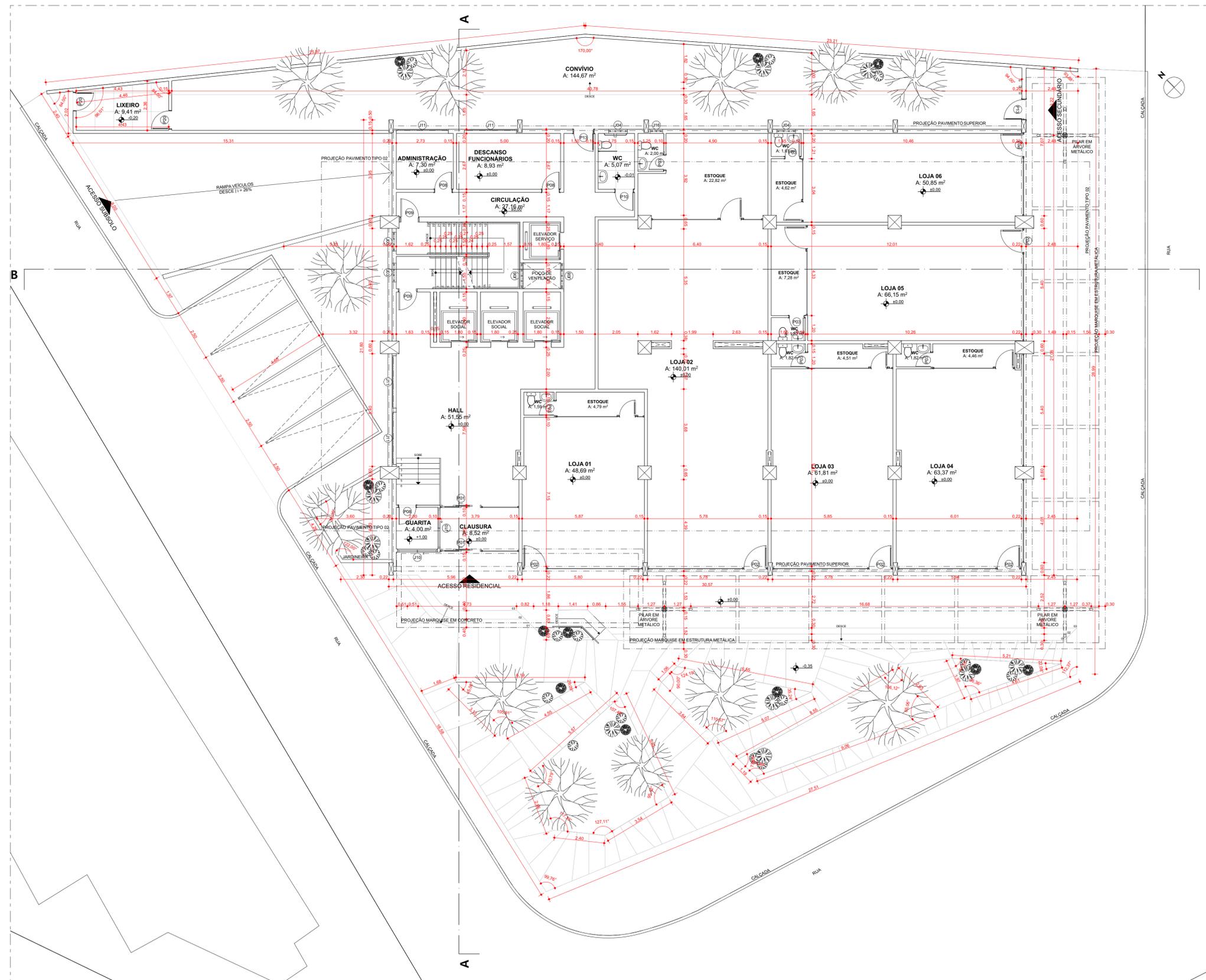


TABELA DE PORTAS					TABELA DE JANELAS						
ID	QNT.	Largura (m)	Altura (m)	Material	Vista Frontal	ID	QNT.	L X A (m)	Material	Vista Frontal	
P01	2	1,91	2,32	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J01	30	0,65x2,00	0,50	Basculante	Alumínio; Vidro
P02	6	1,11	2,47	Abriç Simples	Alumínio; Vidro	J02	10	0,90x0,50	1,60	Basculante	Alumínio; Vidro
P03	138	0,75	2,60	Abriç Simples	Madeira	J03	57	0,90x0,90	1,60	Basculante	Alumínio; Vidro
P04	2	0,86	0,80	Abriç Simples	Alumínio	J04	52	0,90x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P05	194	0,86	2,60	Abriç Simples	Madeira	J05	14	1,25x0,35	2,95	Basculante	Alumínio; Vidro
P06	3	0,86	2,60	Correr Embutida 1 Folha	Madeira	J06	1	1,25x0,35	3,20	Basculante	Alumínio; Vidro
P07	9	0,86	2,10	Abriç Simples	Alumínio; Vidro	J07	14	1,25x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P08	3	0,86	2,10	Abriç Simples	Madeira	J08	1	1,25x0,90	2,15	Basculante	Alumínio; Vidro
P09	17	0,90	2,10	Abriç Simples	Apo Galvanizado	J09	1	1,25x0,90	2,00	Basculante	Alumínio; Vidro
P10	5	0,90	2,10	Abriç Simples	Madeira	J10	2	1,90x0,70	1,70	Basculante	Alumínio; Vidro
P11	9	1,60	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J11	178	2,50x2,00	0,50	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro
P12	2	1,19	2,05	Abriç Simples	Alumínio	J12	60	2,50x3,00	0,00	Correr 2 Folhas	Alumínio
P13	5	1,00	2,10	Abriç Simples	Alumínio; Vidro	J13	135	2,85x3,00	0,00	Correr 2 Folhas	Alumínio
P14	24	1,30	2,10	Correr 2 Folhas	Madeira	J14	18	0,65x2,00	0,10	Basculante	Alumínio; Vidro
P15	9	1,45	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J15	1	1,25x0,90	1,70	Basculante	Alumínio; Vidro
P16	9	2,25	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J16	1	0,60x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P17	2	2,00	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro						
P18	1	3,94	2,50	Basculante	Apo Galvanizado						
P19	1	6,00	2,10	Correr 4 Folhas	Alumínio; Vidro						
P20	2	0,90	2,10	Abriç Simples	Alumínio						
P21	4	2,94	2,17	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro						
P22	2	2,29	2,12	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro						
P23	1	2,33	2,16	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro						
P24	9	2,20	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro						



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
 DISCIPINA DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 QUADRO DE ÁREAS: **ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²** **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

ÁREA COBERTA: 261,04m²  
 ÁREA SUBSOLO: 739,84m²  
 ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²  
 ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²  
 ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²  
 ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²  
 ÁREA PRAÇA SUSPENSÃO: 261,04m²  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
 TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - TÉRREO

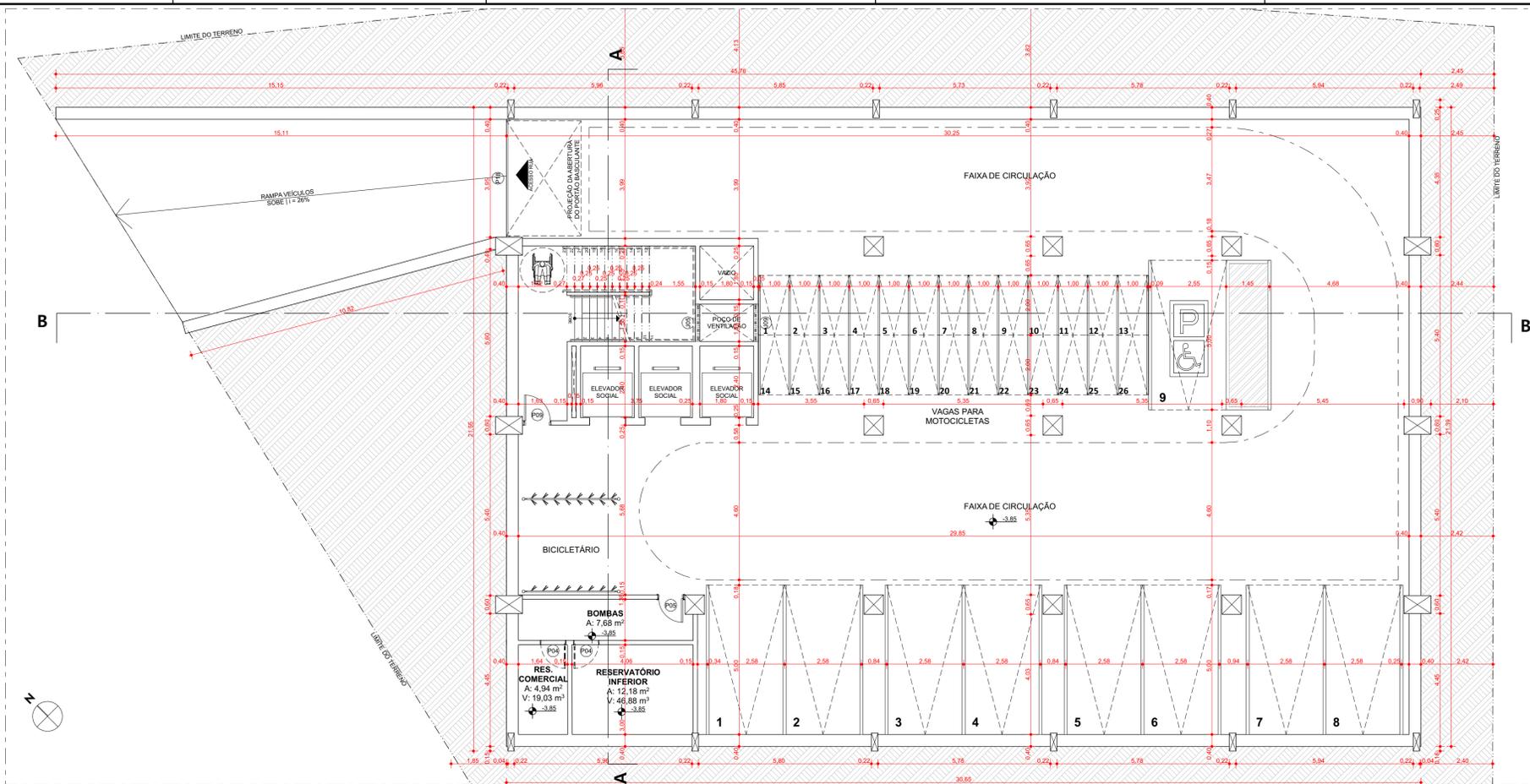
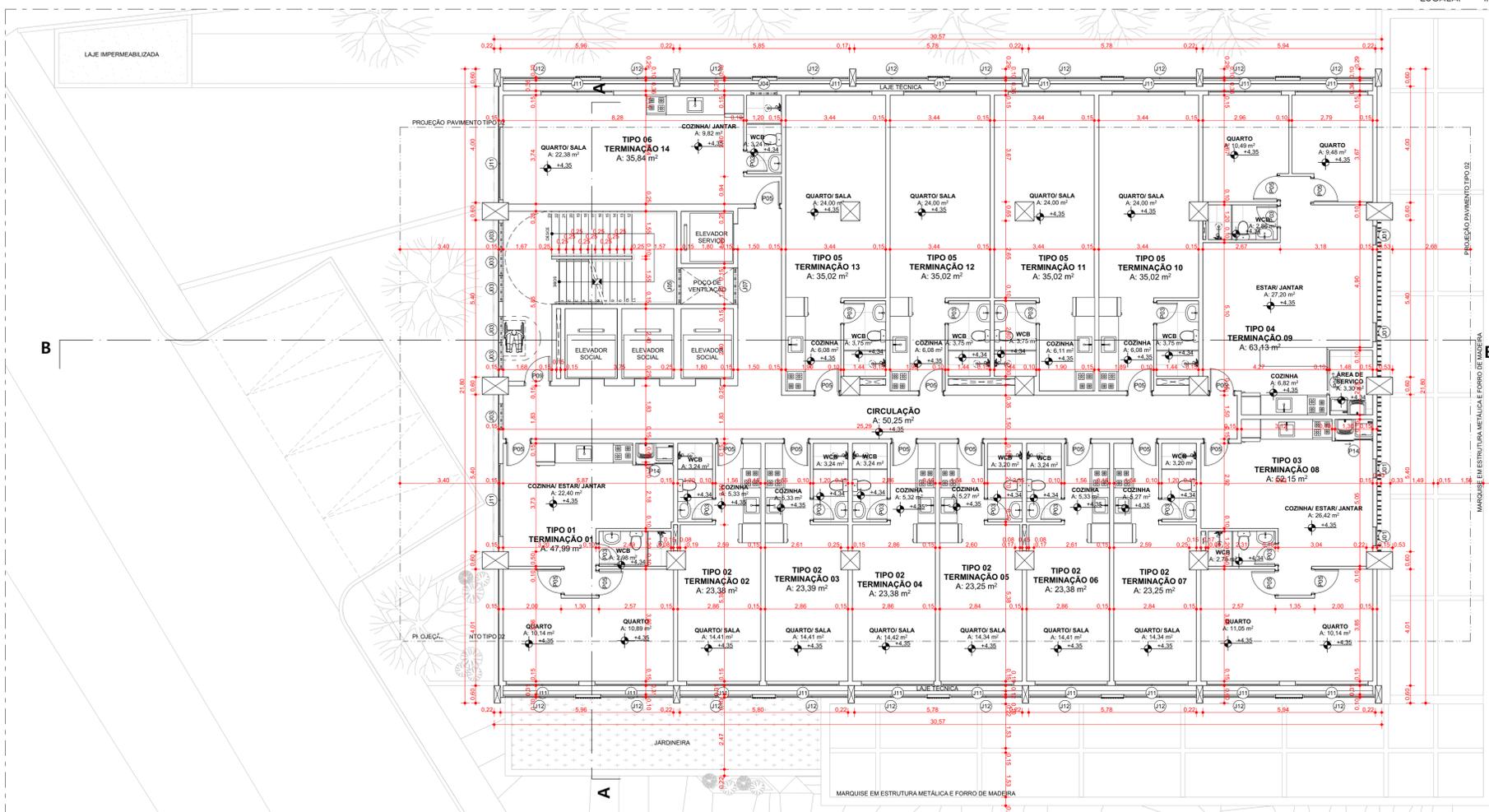


TABELA DE PORTAS					TABELA DE JANELAS					
ID	QNT.	Largura (m)	Altura (m)	Material	Vista Frontal	ID	QNT.	L X A (m)	Material	Vista Frontal
P01	2	1,91	2,32	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J01	30	0,65x2,00	Basculante	Alumínio; Vidro
P02	6	1,11	2,47	Abri. Simples	Alumínio; Vidro	J02	10	0,90x0,50	Basculante	Alumínio; Vidro
P03	138	0,75	2,60	Abri. Simples	Madeira	J03	57	0,90x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P04	2	0,86	0,80	Abri. Simples	Alumínio	J04	52	0,90x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P05	194	0,86	2,60	Abri. Simples	Madeira	J05	14	1,25x0,35	Basculante	Alumínio; Vidro
P06	3	0,86	2,10	Correr Embutida 1 Folha	Madeira	J06	1	1,25x0,35	Basculante	Alumínio; Vidro
P07	9	0,86	2,10	Abri. Simples	Alumínio; Vidro	J07	14	1,25x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P08	3	0,86	2,10	Abri. Simples	Madeira	J08	1	1,25x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P09	17	0,90	2,10	Abri. Simples	Aço Galvanizado	J09	1	1,25x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P10	5	0,90	2,10	Abri. Simples	Madeira	J10	2	1,90x0,70	Basculante	Alumínio; Vidro
P11	9	1,60	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J11	178	2,50x2,00	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro
P12	2	1,19	2,05	Abri. Simples	Alumínio	J12	60	2,50x3,00	Correr 2 Folhas	Alumínio
P13	5	1,00	2,10	Abri. Simples	Alumínio; Vidro	J13	135	2,85x3,00	Correr 2 Folhas	Alumínio
P14	24	1,30	2,10	Correr 2 Folhas	Madeira	J14	18	0,65x2,00	Basculante	Alumínio; Vidro
P15	9	1,45	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J15	1	1,25x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P16	9	2,25	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	J16	1	0,60x0,90	Basculante	Alumínio; Vidro
P17	2	2,00	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro					
P18	1	3,94	2,50	Basculante	Aço Galvanizado					
P19	1	6,00	2,10	Correr 4 Folhas	Alumínio; Vidro					
P20	2	0,90	2,10	Abri. Simples	Alumínio					
P21	4	2,94	2,17	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro					
P22	2	2,29	2,12	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro					
P23	1	2,33	2,16	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro					
P24	9	2,20	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro					





UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)      ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO

GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA      FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO

DESCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

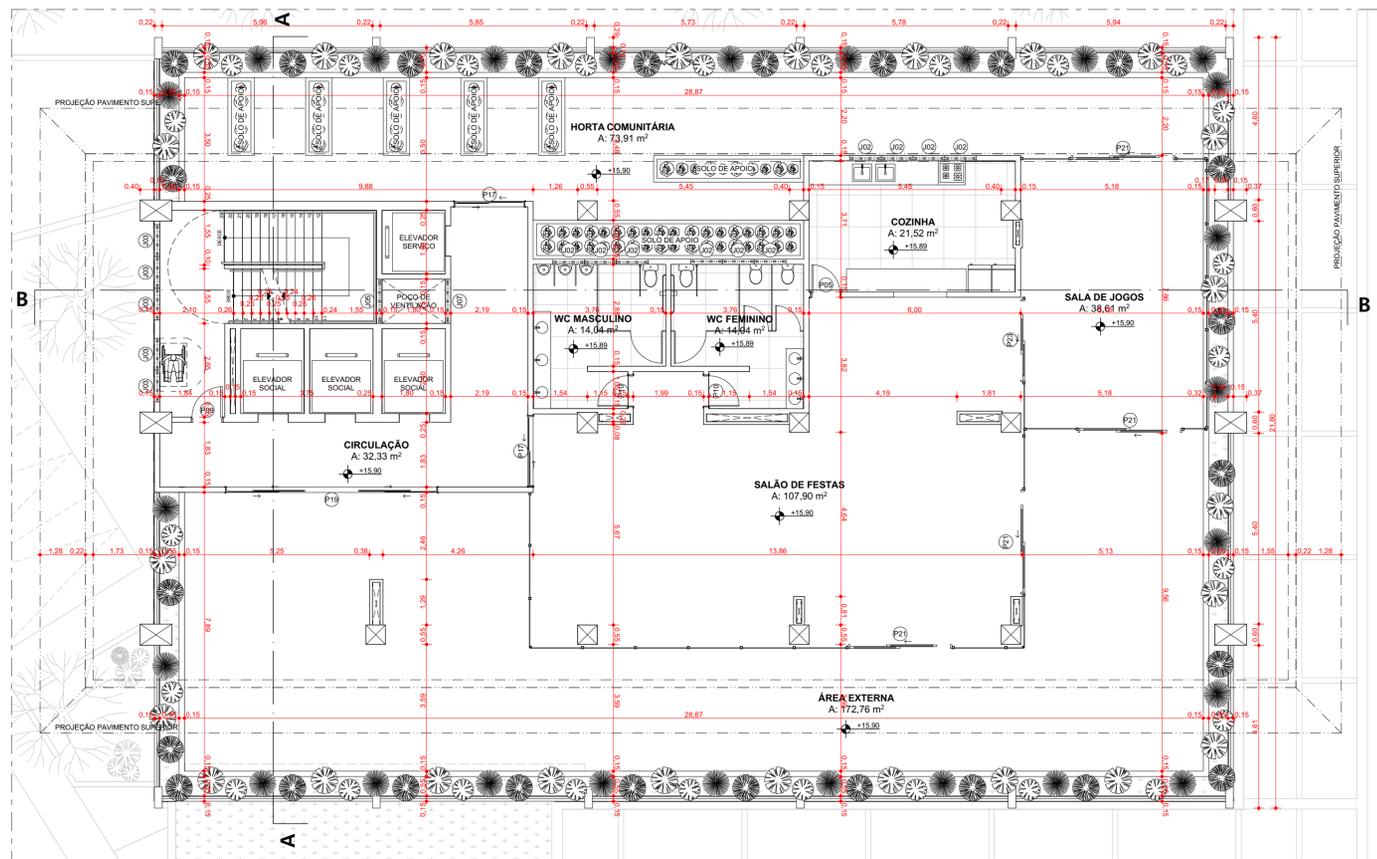
ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL

QUADRO DE ÁREAS:  
**ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m²**      **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52**

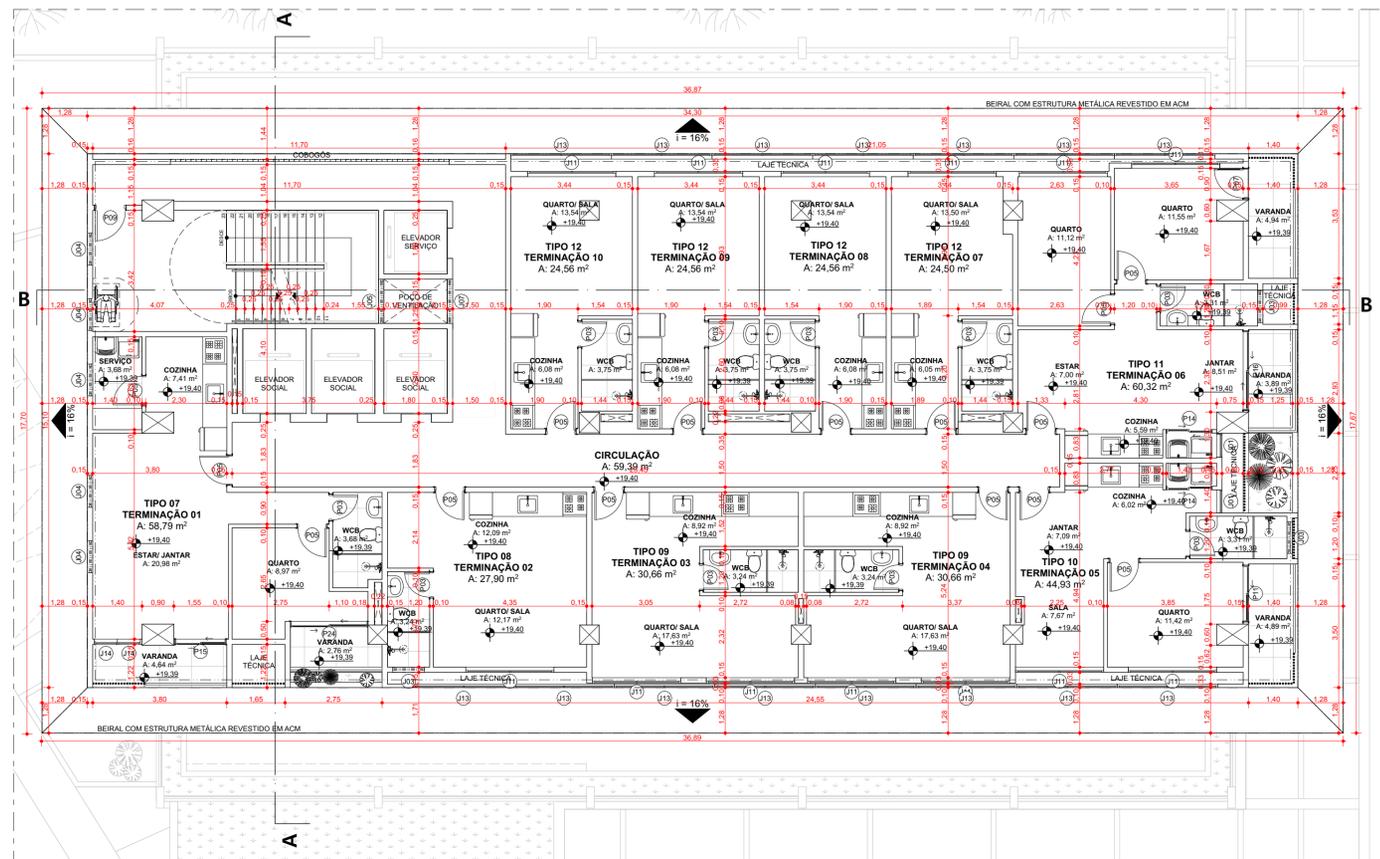
ÁREA COBERTA: 261,04m²  
 ÁREA SUBSOLO: 739,84m²  
 ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²  
 ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²  
 ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²  
 ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²  
 ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²  
**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²**

ESCALA: 1:100      DATA: 27/05/2023      PRANCHA:

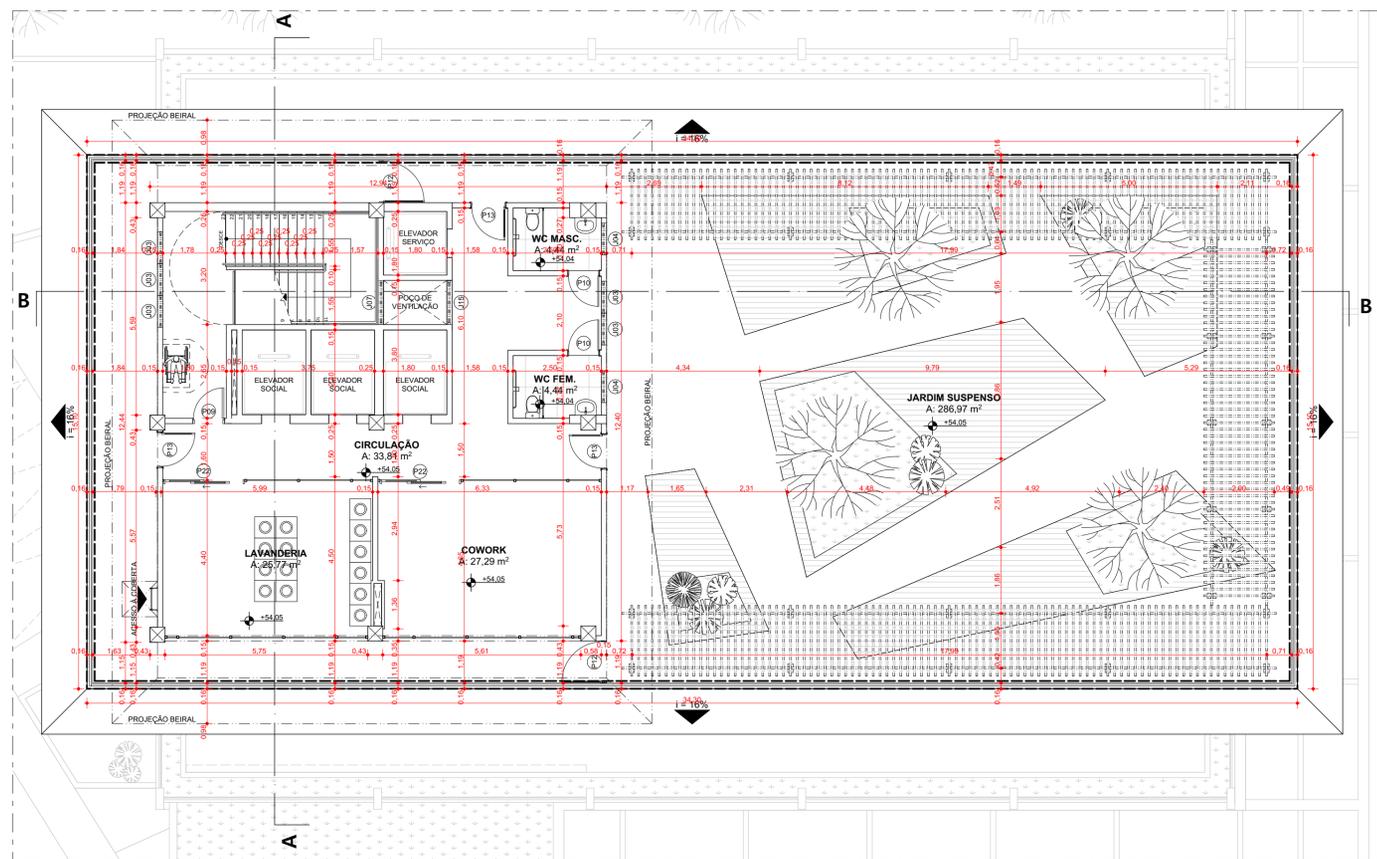
TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - SUBSOLO E PAV. TIPO 01



4º Pav. - Pav. Lazer  
ESCALA: 1:100



5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º Pav. - Tipo 02  
ESCALA: 1:100

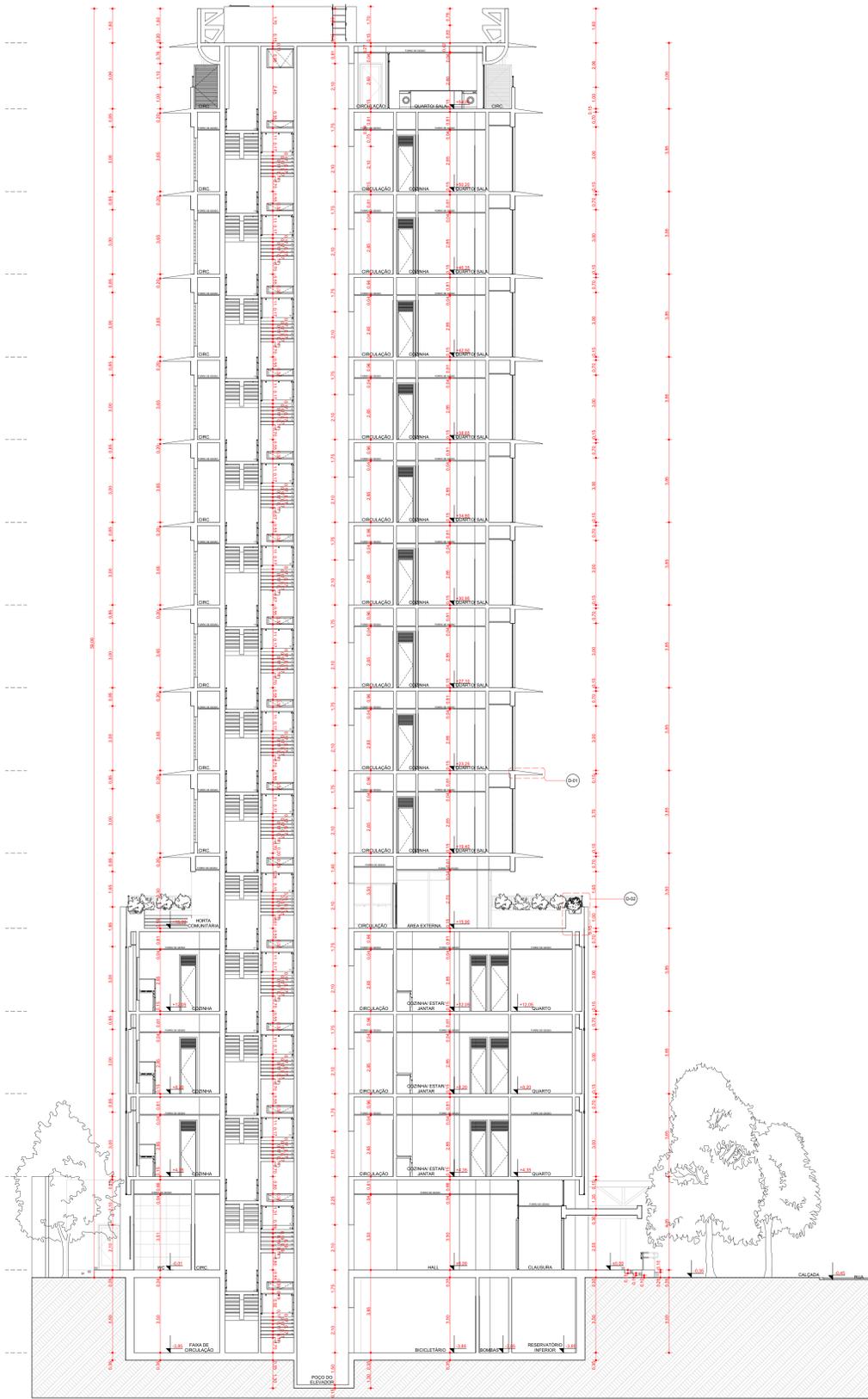


14º Pav. - Praça Elevada  
ESCALA: 1:100

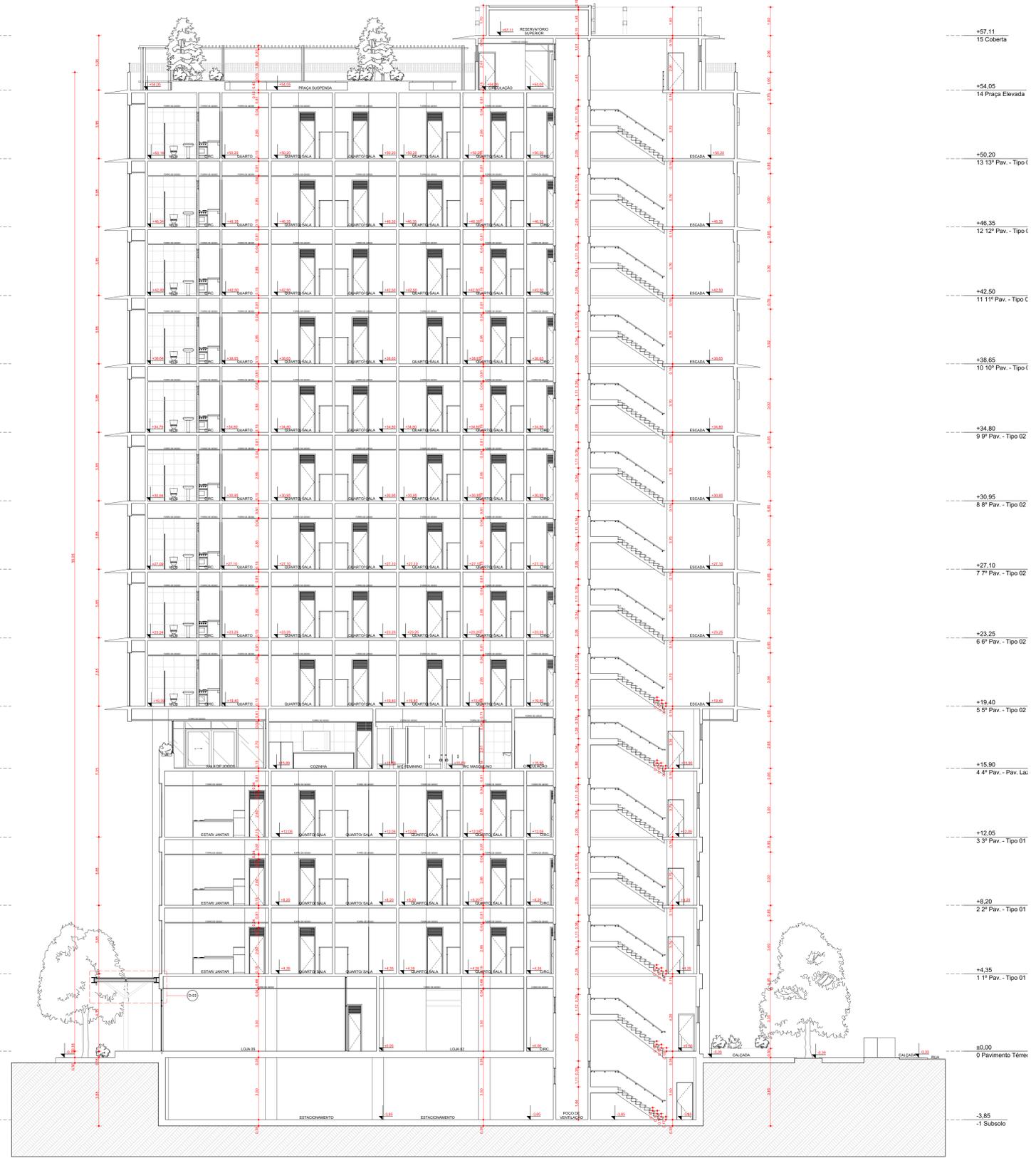
TABELA DE PORTAS						TABELA DE JANELAS							
ID	QNT.	Largura (m)	Altura (m)	Tipo de Abertura	Material	Vista Frontal	ID	QNT.	L X A (m)	Peitoril (m)	Tipo de Abertura	Material	Vista Frontal
P01	2	1,91	2,32	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro		J01	30	0,65x2,00	0,50	Basculante	Alumínio; Vidro	
P02	6	1,11	2,47	Abriu Simples	Alumínio; Vidro		J02	10	0,90x0,50	1,60	Basculante	Alumínio; Vidro	
P03	138	0,75	2,60	Abriu Simples	Madeira		J03	57	0,90x0,90	1,60	Basculante	Alumínio; Vidro	
P04	2	0,86	0,80	Abriu Simples	Alumínio		J04	52	0,90x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro	
P05	194	0,86	2,60	Abriu Simples	Madeira		J05	14	1,25x0,35	2,95	Basculante	Alumínio; Vidro	
P06	3	0,86	2,60	Correr Embutida 1 Folha	Madeira		J06	1	1,25x0,35	3,20	Basculante	Alumínio; Vidro	
P07	9	0,86	2,10	Abriu Simples	Alumínio; Vidro		J07	14	1,25x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro	
P08	3	0,86	2,10	Abriu Simples	Madeira		J08	1	1,25x0,90	2,15	Basculante	Alumínio; Vidro	
P09	17	0,90	2,10	Abriu Simples	Aço Galvanizado		J09	1	1,25x0,90	2,00	Basculante	Alumínio; Vidro	
P10	5	0,90	2,10	Abriu Simples	Madeira		J10	2	1,90x0,70	1,70	Basculante	Alumínio; Vidro	
P11	9	1,60	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro		J11	178	2,50x2,00	0,50	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro	
P12	2	1,19	2,05	Abriu Simples	Alumínio		J12	60	2,50x3,00	0,00	Correr 2 Folhas	Alumínio	
P13	5	1,00	2,10	Abriu Simples	Alumínio; Vidro		J13	135	2,85x3,00	0,00	Correr 2 Folhas	Alumínio	
P14	24	1,30	2,10	Correr 2 Folhas	Madeira		J14	18	0,65x2,00	0,10	Basculante	Alumínio; Vidro	
P15	9	1,45	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro		J15	1	1,25x0,90	1,70	Basculante	Alumínio; Vidro	
P16	9	2,25	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro		J16	1	0,60x0,90	1,90	Basculante	Alumínio; Vidro	
P17	2	2,00	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro								
P18	1	3,94	2,50	Basculante	Aço Galvanizado								
P19	1	6,00	2,10	Correr 4 Folhas	Alumínio; Vidro								
P20	2	0,90	2,10	Abriu Simples	Alumínio								
P21	4	2,94	2,17	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro								
P22	2	2,29	2,12	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro								
P23	1	2,33	2,16	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro								
P24	9	2,20	2,10	Correr 2 Folhas	Alumínio; Vidro								



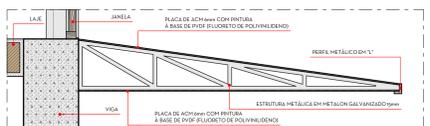
DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTEPROJETO  
 DISCRIÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 QUADRO DE ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 1.383,90m² COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 7,52  
 ÁREA COBERTA: 261,04m²  
 ÁREA SUBSOLO: 739,84m²  
 ÁREA PAV. TÉRREO: 694,97m²  
 ÁREA PAV. TIPO 01 (03): 644,86m² x 03 = 1.934,58m²  
 ÁREA PAV. LAZER: 651,49m²  
 ÁREA PAV. TIPO 02: 651,49m² x 09 = 5.863,41m²  
 ÁREA PRAÇA SUSPensa: 261,04m²  
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 10.406,37m²  
 ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023 PRANCHA:  
 TÍTULO DA PRANCHA: PLANTA BAIXA - PAV. LAZER, PAV. TIPO 02 E PRAÇA ELEVADA



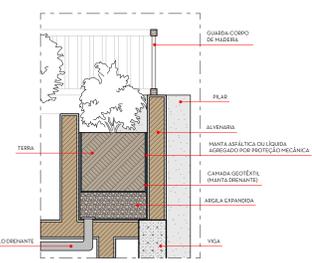
- +57.11 15 Coberta
- +54.05 14 Praça Elevada
- +50.20 13 13º Pav. - Tipo I
- +46.35 12 12º Pav. - Tipo I
- +42.50 11 11º Pav. - Tipo C
- +38.65 10 10º Pav. - Tipo I
- +34.80 9 9º Pav. - Tipo 02
- +30.95 8 8º Pav. - Tipo 02
- +27.10 7 7º Pav. - Tipo 02
- +23.25 6 6º Pav. - Tipo 02
- +19.40 5 5º Pav. - Tipo 02
- +15.90 4 4º Pav. - Pav. La
- +12.05 3 3º Pav. - Tipo 01
- +8.20 2 2º Pav. - Tipo 01
- +4.35 1 1º Pav. - Tipo 01
- ±0.00 0 Pavimento Térreo
- 3.85 -1 Subsolo



- +57.11 15 Coberta
- +54.05 14 Praça Elevada
- +50.20 13 13º Pav. - Tipo I
- +46.35 12 12º Pav. - Tipo I
- +42.50 11 11º Pav. - Tipo C
- +38.65 10 10º Pav. - Tipo I
- +34.80 9 9º Pav. - Tipo 02
- +30.95 8 8º Pav. - Tipo 02
- +27.10 7 7º Pav. - Tipo 02
- +23.25 6 6º Pav. - Tipo 02
- +19.40 5 5º Pav. - Tipo 02
- +15.90 4 4º Pav. - Pav. La
- +12.05 3 3º Pav. - Tipo 01
- +8.20 2 2º Pav. - Tipo 01
- +4.35 1 1º Pav. - Tipo 01
- ±0.00 0 Pavimento Térreo
- 3.85 -1 Subsolo

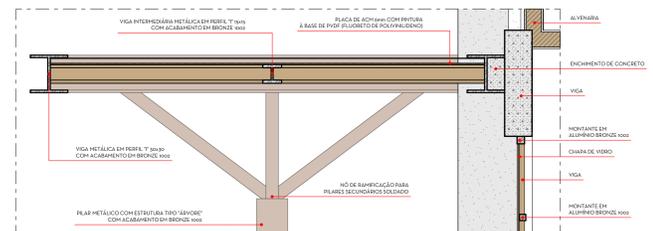


D-01 | Det. Beiral  
ESCALA: 1/10



D-02 | Det. Jardineira  
ESCALA: 1/20

Corte AA  
ESCALA: 1/100



D-03 | Det. Marquise Metálica  
ESCALA: 1/20

Corte BB  
ESCALA: 1/100

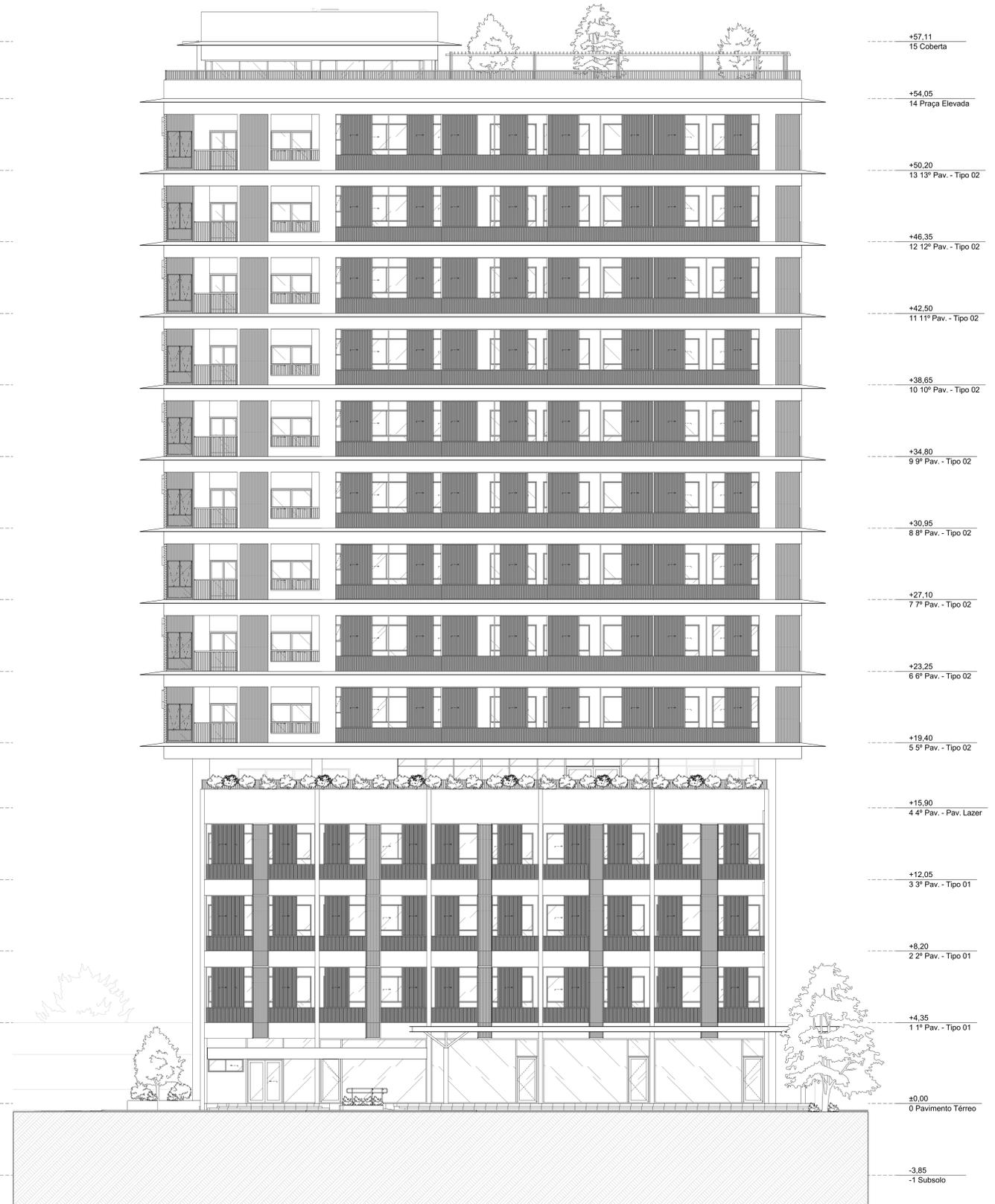
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
FASE DE PROJETO: ANTERPROJETO

DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG)  
GRUPO: IVINE HONORATO COSTA  
DESIGNADO DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

ENDERGO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
TÉRMINO: 27/05/2023

TÍTULO DA FRANCA: CORTES



+57.11  
15 Coberta

+54.05  
14 Praça Elevada

+50.20  
13 13º Pav. - Tipo 02

+46.35  
12 12º Pav. - Tipo 02

+42.50  
11 11º Pav. - Tipo 02

+38.65  
10 10º Pav. - Tipo 02

+34.80  
9 9º Pav. - Tipo 02

+30.95  
8 8º Pav. - Tipo 02

+27.10  
7 7º Pav. - Tipo 02

+23.25  
6 6º Pav. - Tipo 02

+19.40  
5 5º Pav. - Tipo 02

+15.90  
4 4º Pav. - Pav. Lazer

+12.05  
3 3º Pav. - Tipo 01

+8.20  
2 2º Pav. - Tipo 01

+4.35  
1 1º Pav. - Tipo 01

±0.00  
0 Pavimento Térreo

-3.85  
-1 Subsolo

Fachada Frontal  
ESCALA: 1/100



+57.11  
15 Coberta

+54.05  
14 Praça Elevada

+50.20  
13 13º Pav. - Tipo 02

+46.35  
12 12º Pav. - Tipo 02

+42.50  
11 11º Pav. - Tipo 02

+38.65  
10 10º Pav. - Tipo 02

+34.80  
9 9º Pav. - Tipo 02

+30.95  
8 8º Pav. - Tipo 02

+27.10  
7 7º Pav. - Tipo 02

+23.25  
6 6º Pav. - Tipo 02

+19.40  
5 5º Pav. - Tipo 02

+15.90  
4 4º Pav. - Pav. Lazer

+12.05  
3 3º Pav. - Tipo 01

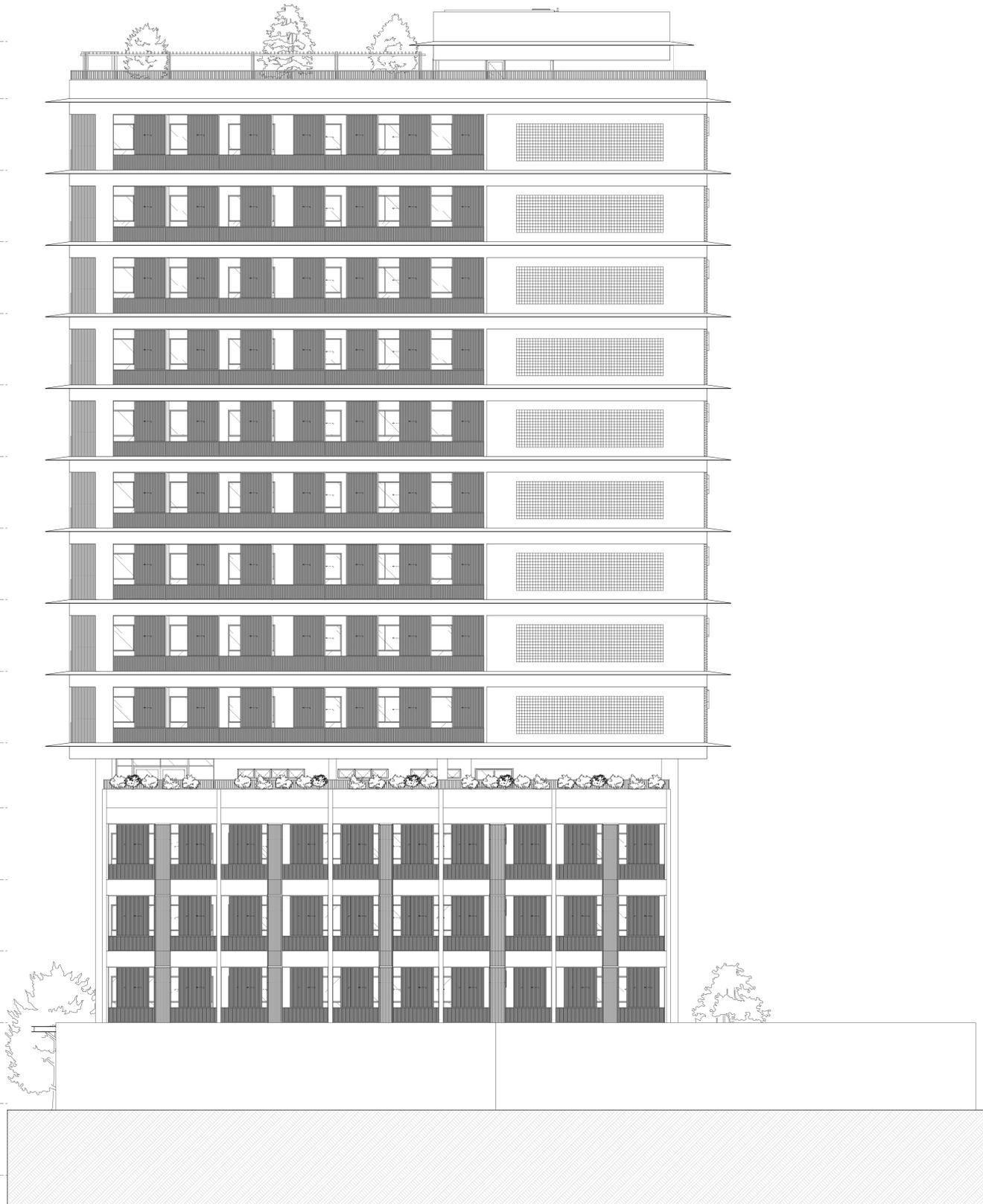
+8.20  
2 2º Pav. - Tipo 01

+4.35  
1 1º Pav. - Tipo 01

±0.00  
0 Pavimento Térreo

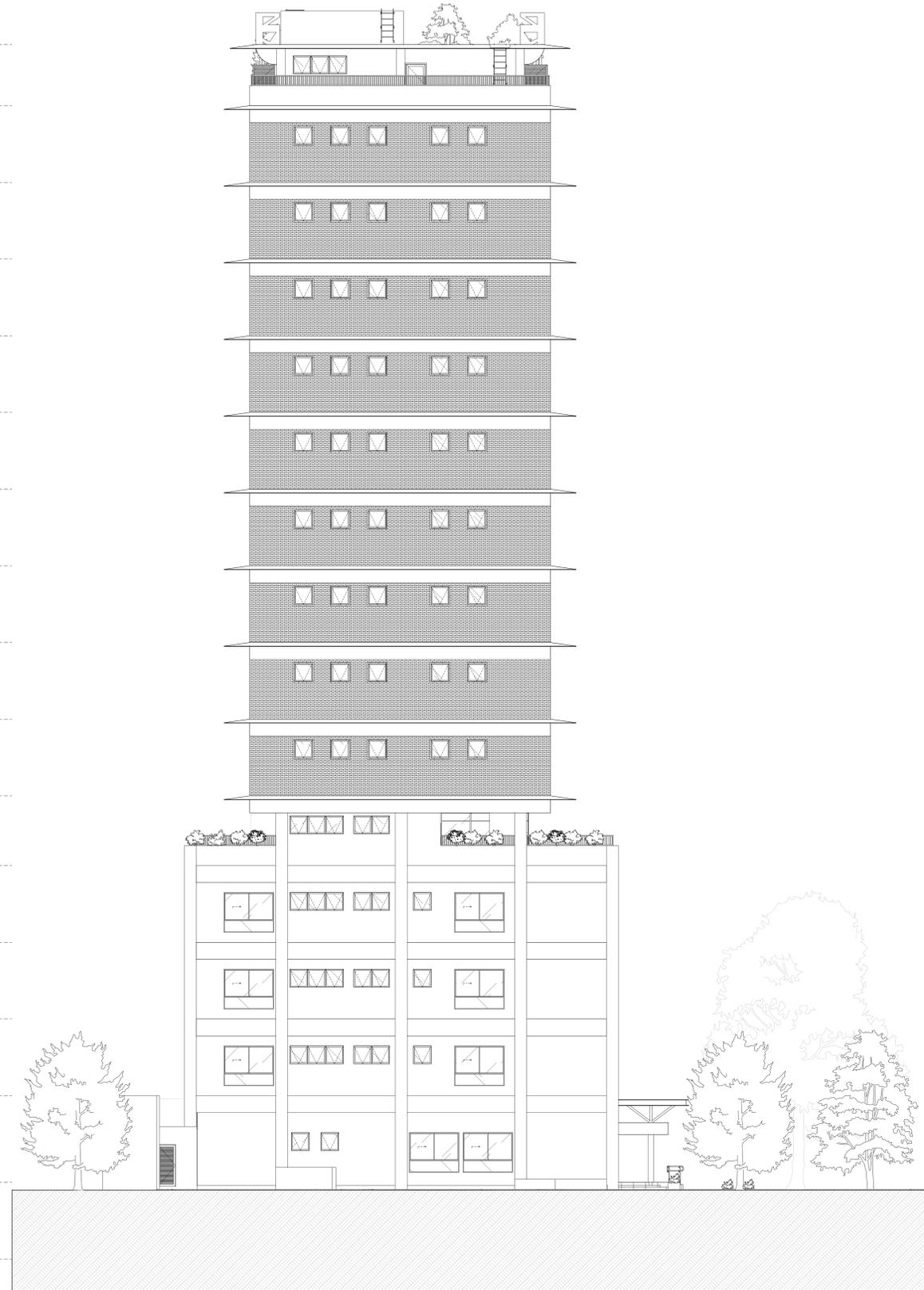
-3.85  
-1 Subsolo

Fachada Lateral Direita  
ESCALA: 1/100



+57.11	15 Coberta
+54.05	14 Praça Elevada
+50.20	13 13º Pav. - Tipo 02
+46.35	12 12º Pav. - Tipo 02
+42.50	11 11º Pav. - Tipo 02
+38.65	10 10º Pav. - Tipo 02
+34.80	9 9º Pav. - Tipo 02
+30.95	8 8º Pav. - Tipo 02
+27.10	7 7º Pav. - Tipo 02
+23.25	6 6º Pav. - Tipo 02
+19.40	5 5º Pav. - Tipo 02
+15.90	4 4º Pav. - Pav. Lazer
+12.05	3 3º Pav. - Tipo 01
+8.20	2 2º Pav. - Tipo 01
+4.35	1 1º Pav. - Tipo 01
+0.00	0 Pavimento Térreo
-3.85	-1 Subsolo

Fachada Posterior  
ESCALA 1:100



+57.11	15 Coberta
+54.05	14 Praça Elevada
+50.20	13 13º Pav. - Tipo 02
+46.35	12 12º Pav. - Tipo 02
+42.50	11 11º Pav. - Tipo 02
+38.65	10 10º Pav. - Tipo 02
+34.80	9 9º Pav. - Tipo 02
+30.95	8 8º Pav. - Tipo 02
+27.10	7 7º Pav. - Tipo 02
+23.25	6 6º Pav. - Tipo 02
+19.40	5 5º Pav. - Tipo 02
+15.90	4 4º Pav. - Pav. Lazer
+12.05	3 3º Pav. - Tipo 01
+8.20	2 2º Pav. - Tipo 01
+4.35	1 1º Pav. - Tipo 01
+0.00	0 Pavimento Térreo
-3.85	-1 Subsolo

Fachada Lateral Esquerda  
ESCALA 1:100



DISCIPLINA: TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (TFG) ORIENTADOR: ALEXANDRE TOLEDO  
 GRADUANDO: IVINE HONORATO COSTA FASE DE PROJETO: ANTERPROJETO  
 ESCOLA DO PROJETO: PROJETO DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PALMARES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)  
 ENDEREÇO: RUA DO COMÉRCIO, Nº 25, CENTRO, MACEIÓ, AL  
 ESCALA: 1:100 DATA: 27/05/2023  
 TÍTULO DA PRANCHETA: FACHADAS POSTERIOR E LATERAL ESQUERDA