



Universidade Federal de Juiz de Fora  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

**Luana Correa Marques**

**METODOLOGIAS DE PROJETOS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS  
APLICADAS AO USO COMERCIAL**

Juiz de Fora  
Julho/2023



Universidade Federal de Juiz de Fora  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

**Luana Correa Marques**

## **METODOLOGIAS DE PROJETOS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS APLICADAS AO USO COMERCIAL**

Monografia apresentada à Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade  
Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial  
para conclusão da disciplina Trabalho de  
Conclusão de Curso I.

Orientador: Prof. Mariane Garcia Unanue

Juiz de Fora  
Julho/2023

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Marques, Luana Correa.

Metodologias de projetos de reabilitação de edifícios aplicadas ao uso comercial / Luana Correa Marques. -- 2023.  
72 p. : il.

Orientadora: Mariane Garcia Unanue

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2023.

1. Reabilitação de edifícios. 2. Metodologias. 3. Arquitetura comercial. I. Unanue, Mariane Garcia, orient. II. Título.

**Luana Correa Marques**

**METODOLOGIAS DE PROJETOS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS  
APLICADAS AO USO COMERCIAL**

Monografia apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para conclusão da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso I.

Data da Aprovação:

Juiz de Fora \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

EXAMINADORES

---

Prof. Orientador: Mariane Garcia Unanue

Juiz de Fora  
Julho/ 2023

Aos meus pais que dedicaram suas vidas à  
minha educação.

## **Agradecimentos**

O encerramento deste ciclo da graduação me revela muitas verdades. Nunca havia sonhado em cursar Arquitetura e Urbanismo, entrei nesta jornada de muitas surpresas sem certeza de onde me levaria. Hoje entendo que certas coisas acontecem por um motivo e compreendo que a arquitetura me transformou exatamente em quem eu deveria ser. Por isso, agradeço a FAU - UFJF por abrir meus caminhos e me mostrar tantas possibilidades dentro dos últimos 6 anos.

À minha família, meu pai Acir, meu irmão Lucas e principalmente minha mãe Andrea, agradeço por todo apoio durante este período, por sempre priorizarem minha educação pois sabiam que ela seria transformadora e, para nós, o único caminho para alcançar nossos sonhos.

À minha avó Maria das Graças que me acompanha lá de cima com todo amor e carinho, os quais sinto todos os dias em minha vida, muito obrigada.

À minha orientadora Mariane Unanue por todos os ensinamentos.

Aos meus amigos que tornaram a jornada da graduação muito mais doce.

## **Resumo**

O trabalho tem como enfoque principal “Metodologias de projetos de reabilitação de edifícios aplicadas ao uso comercial”. Nele busca-se compreender as etapas e boas práticas que viabilizem a execução de projetos de reabilitação voltados para edifícios comerciais, tendo em vista o cenário de diversas construções que hoje se encontram sem uso em meio a centralidades comerciais, seja pelas transformações econômico-sociais da área que alteraram a demanda por um determinado serviço ou pela incompatibilidade de sistemas e técnicas construtivas que se adequem a realidade atual.

O objetivo da pesquisa é tecer caminhos possíveis para se alcançar a reinserção destas construções no meio urbano e na economia local sem, no entanto, descaracterizá-los e romper com sua historicidade, alterando a paisagem histórica e sua memória.

Para isso, apresenta-se inicialmente o contexto social dessa possibilidade dentro da arquitetura, partindo do estudo do próprio conceito de reabilitação e suas aplicações voltadas para o contexto de edificações antigas e de uso comercial, sendo este o recorte principal do trabalho. Em seguida, através da metodologia de estudos de caso, analisam-se alguns projetos e suas intervenções, a fim de identificar boas práticas e padrões a serem seguidos resultando, portanto, em um conjunto de diretrizes projetuais que poderão ser utilizadas para nortear o processo de criação e gestão de intervenções de reabilitação.

Por fim, apresenta-se como possível objeto de estudo prático o Grande Hotel Ubaense na cidade de Ubá – Minas Gerais, uma vez que este se encontra em desuso e dado seu contexto histórico, bem como sua importância para o meio urbano, está em consenso com temas abordados na presente dissertação.

**Palavras-chave:** Reabilitação, Metodologias, Arquitetura Comercial.

## **Abstract**

The main focus of this work is "Methodologies for rehabilitation projects of commercial buildings." It aims to understand the stages and best practices that enable the execution of rehabilitation projects for commercial buildings, considering the scenario of several constructions that are currently unused in commercial areas. This may be due to socio-economic transformations in the area that have altered the demand for a particular service or the incompatibility of building systems and techniques that meet current needs.

The research objective is to explore possible paths to reintegrate these buildings into the urban environment and local economy without losing their original character or breaking their historical significance and memory, thereby altering the historical landscape.

To achieve this, the study initially presents the social context of this possibility within architecture, starting with an examination of the concept of rehabilitation and its applications in the context of old buildings and commercial use, which is the main focus of this work. Subsequently, through a case study methodology, several projects and their interventions are analyzed to identify best practices and patterns to be followed. This will result in a set of design guidelines that can be used to guide the process of creating and managing rehabilitation interventions.

Finally, the Grande Hotel Ubaense in the city of Ubá, Minas Gerais, is presented as a possible object of practical study. This is because it is currently unused, and considering its historical context and importance to the urban environment, it aligns with the themes addressed in this dissertation.

**Palavras-chave:** Rehabilitation; Methodologies; Commercial Architecture.



## Lista de Ilustrações

|  |    |
|--|----|
| Figura 1 - Atividades compreendidas pela reabilitação de edifícios no campo da construção civil. ....                                    | 20 |
| Figura 2 – Ruas do bairro El Born .....  | 26 |
| Figura 3 – Mapa de localização .....   | 27 |
| Figura 4 – Vista superior do mercado .....   | 28 |
| Figura 5 – Estrutura dos pilares e do telhado.....   | 29 |
| Figura 6 – Fachadas e esquadrias mantidas.....   | 29 |
| Figura 7 – Desenhos originais do projeto.....  | 30 |
| Figura 8 – Fachada voltada para a praça Conde Barão.....   | 32 |
| Figura 9 – Antiga fachada do armazém.....  | 33 |
| Figura 10 – Fachada atual do escritório que manteve os aspectos originais.....   | 33 |
| Figura 11 – Interior do escritório com estrutura original mantida e proposta de novos pavimentos com estrutura metálica.....             | 34 |
| Figura 12 – Espaços de transição com jardins internos.....   | 35 |
| Figura 13 – Planta baixa térreo.....   | 36 |
| Figura 14 – Planta baixa 1º pavimento.....   | 37 |
| Figura 15 – Planta baixa 2º pavimento.....   | 37 |
| Figura 16 – Fachada principal do Casarão.....  | 38 |
| Figura 17 – Fotografia antiga do Grande Hotel Cassina.....   | 39 |
| Figura 18 – Cortes da situação existente e da proposta.....  | 40 |
| Figura 19 – Diagrama Conceitual de sustentabilidade.....   | 40 |
| Figura 20 – Relação do casarão com o entorno.....  | 41 |
| Figura 21 – Em 1900, os funcionários da Fábrica de Pontas em frente a um dos galpões onde hoje está localizado o Armazém Rita Maria..... | 43 |
| Figura 22 – Interior do galpão reformado mantendo sua estrutura original.....  | 44 |
| Figura 23 – Elementos pré-existentes coexistindo com novas inserções.....  | 44 |
| Figura 24 – Interação e apropriação das pessoas durante a inauguração do Armazém.....  | 45 |
| Figura 25 – O conjunto do centro Executivo Carl Hoepcke e o armazém Rita Maria.....  | 46 |
| Figura 26 – Fluxograma com as fases da reabilitação.....   | 51 |
| Figura 27 – Etapas do diagnóstico.....   | 57 |
| Figura 28 – Exemplificação de uma persona.....   | 61 |

|  |    |
|--|----|
| Figura 29 – Mapa de jornada do usuário.....  | 62 |
| Figura 30 – Etapas de projeto.....   | 63 |
| Figura 31 – Ubá em Minas Gerais.....   | 64 |
| Figura 32 – Vista da praça Guido Marlière, 2013 .....                                    | 65 |
| Figura 33 – O Grande Hotel Ubaense.....  | 66 |
| Figura 34 – Mapa de usos ao redor da Praça Guido Marlière.....                           | 67 |
| Figura 35 – Descrição dos tipos de empreendimentos ao redor da Praça Guido Marilére..... | 68 |

## **Lista de Tabelas**

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1 – Resumo dos estudos de caso.....  | 47 |
| Tabela 2 – Diferentes tipos de intervenção na reabilitação de edifícios.....          | 50 |
| Tabela 3 – Principais aspectos a serem registrados na fase de diagnóstico.....        | 53 |
| Tabela 4 – Descrição das etapas de diagnóstico.....                                   | 54 |
| Tabela 5 - Características dos componentes e sistemas construtivos da edificação..... | 55 |

## **Sumário**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introdução</b>   | <b>12</b> |
| <b>1. Por que reabilitar?</b>   | <b>14</b> |
| 1.1. Vazios edificados  | 15        |
| 1.2. Preservação e memória  | 17        |
| 1.3. Reabilitação e sustentabilidade  | 20        |
| <b>2. Boas práticas e estudos de caso</b>                                     | <b>21</b> |
| 2.1. Mercado de Santa Caterina  | 21        |
| 2.1.1 Metodologia   | 25        |
| 2.2 Escritório Vieira & Almeida Associados                                    | 27        |
| 2.2.1. Metodologia  | 30        |
| 2.3 Casarão da Inovação Cassina   | 33        |
| 2.3.1 Metodologia   | 36        |
| 2.4 Armazém Rita Maria  | 38        |
| 2.4.1 Metodologia   | 40        |
| <b>3. Conclusões e Diretrizes</b>   | <b>43</b> |
| 3.1. Metodologia proposta   | 44        |
| 3.1.1 Diagnóstico   | 44        |
| 3.1.2 O Projeto   | 52        |
| 3.2.1 Ferramentas do Design de Serviço  | 53        |
| 3.2.1.1 Personas  | 55        |
| 3.2.1.2 Mapa de Jornada   | 56        |
| 3.3 Conclusão   | 58        |
| <b>4. Objeto de estudo - Ubá</b>  | <b>59</b> |
| 4.1 O conjunto arquitetônico da Estação Ferroviária e da Praça Guido Marlière | 59        |
| 4.2 O grande Hotel  | 60        |
| 4.3 Cenário atual   | 61        |
| <b>Considerações Finais</b>   | <b>64</b> |
| <b>Referências Bibliográficas</b>   | <b>65</b> |

## Introdução

Em “Morte e vida de grandes cidades”, Jane Jacobs, ao discutir sobre a importância da mescla de edifícios novos e antigos para a saúde econômica e social da cidade, cita:

“O que nós queremos, e muitos outros querem, são construções antigas, num bairro cheio de vida, que alguns de nós podem tornar ainda mais cheio de vida.” p. 135

A vitalidade urbana está diretamente ligada, segundo Jacobs, à diversidade de usos e, não obstante, da arquitetura. Assim, podemos compreender que, para além de questões históricas e culturais, a presença de edifícios antecedentes e sua conservação no contexto atual também contribuem de forma direta para a manutenção de espaços urbanos vivos e saudáveis. Entretanto, o cenário que enxergamos hoje em nossas cidades é do abandono e da negligência em relação a preservação e a compreensão do valor desses bens, seja ele econômico, histórico ou atribuído pelas pessoas, através das suas subjetividades. Seja pela especulação imobiliária que transforma cidades em grandes mercados ou pela desvalorização latente da nossa memória e cultura, os caminhos adotados pela maioria das gestões municipais em relação a manutenção desses bens, tendo em vista sua contribuição positiva para as dinâmicas das cidades, convergem para o apagamento e para a destruição fomentando “vazios” em meio a grandes cidades adensadas.

Nesse sentido, é possível iniciar a discussão acerca da importância de projetos de reabilitação nos centros urbanos, para que a vida útil das edificações seja prolongada e tão somente sua contribuição para a construção da memória do lugar seja perpetuada. É um tema inerente a vida de todos os cidadãos, que vai além dos domínios profissionais de arquitetos e engenheiros, já que engloba questões sociais, econômicas e políticas. (DELGADO, 2008).

O presente trabalho busca discutir sobre as múltiplas demandas existentes dentro do processo de projeto de reabilitação de edifícios antigos, bem como elucidar sobre problemáticas existentes no contexto urbano atual. Através de uma análise criteriosa escolheu-se alguns projetos de reabilitação para realizar um estudo de caso, destacando as potencialidades e necessidades de cada projeto. Em seguida, observaram-se as metodologias utilizadas para a realização de cada intervenção no intuito de identificar padrões e métodos para o diagnóstico e para as decisões projetuais adotadas. Além

disso, analisa-se o processo adotado através destes exemplos em direção a formatação de diretrizes metodológicas que visam a clareza de caminhos que podem ser adotados no processo projetual de reabilitação. O objetivo se constitui, também, em reconhecer estes critérios ao fim do trabalho e tecer conclusões a partir dos mesmos considerando diferenças e semelhanças entre os casos, bem como pontos específicos e gerais a serem considerados em cada projeto. Por fim, busca-se elucidar sobre a importância de parâmetros e metodologias na execução de um trabalho como este que exige a multidisciplinaridade do profissional, além de um olhar holístico, criterioso e, principalmente, respeitoso ao propor benfeitorias em um bem que possui um significado para as pessoas e para a cidade.

## **1. Por que reabilitar?**

Ao designar terminologias de quaisquer conceitos teóricos ou ações pragmáticas, em destaque no campo da arquitetura e urbanismo, é necessário que haja o cuidado de se compreender as nomenclaturas em suas totalidades e o que elas representam, uma vez que “o nomear preciso qualifica e dá corpo às ações, conceitos e critérios empregados em cada caso. Nesse âmbito, o uso deste ou daquele termo “não é, ou não deveria ser, de forma alguma aleatório” (ZEIN e DI MARCO, 2007, pág 01). Assim, o conceito de reabilitação surgiu em meio a diversos outros termos na década de 50, após a Segunda Guerra Mundial ao redor do mundo e, no Brasil, foram ampliadas as discussões sobre o tema na década de 80, quando se deu ênfase na busca de soluções para os problemas urbanos vigentes. Nesse contexto, algumas terminologias como reestruturação, redesenho, restauração, reapropriação, reabilitação entre outros, ganharam destaque na medida que as cidades demandavam por novas formas de se organizar designando intervenções que “podem ou não estar associadas a planos e políticas culturais” (Portas 1998). Pasquotto (2010) elenca as três nomenclaturas mais utilizadas em pesquisa, sendo elas a renovação, revitalização e reabilitação. A renovação surge em um contexto pós-guerra de reconstrução das cidades, lançando mão de conceitos modernistas, propondo novas tessituras urbanas com a política que ficou conhecida como “arrasa quarteirões”. Para Amadio (1998):

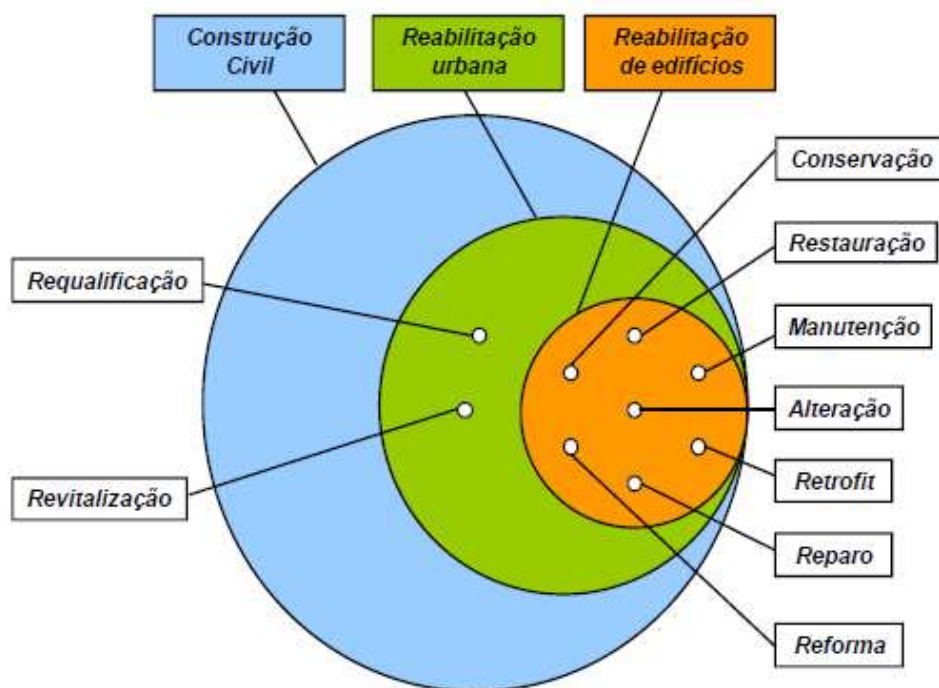
“[...] surge inicialmente como uma perspectiva de solução, dentro das concepções do Movimento Moderno a um quadro de urgências econômicas e sociais, desencadeado pela crise de entre-guerras e o período pós-guerra na Europa e América do Norte”.

Já a revitalização, muito questionada atualmente em sua terminologia, que sugere uma ação vertical de determinar o que possui ou não vida, conhecida também como requalificação, surge por volta de 1960 buscando repensar as áreas da cidade que se tornaram obsoletas por mudanças econômico- sociais que transcorreram com o tempo, como os bairros fabris, por exemplo. Assim, Del Rio (1991) define que a revitalização/requalificação seria: “nova postura que se distancia igualmente, tanto dos processos traumáticos de renovação seletiva de áreas desocupadas, preservação de interesse histórico e cultural, reciclagem cuidadosa de usos em imóveis históricos, promoção de novos usos e recuperação ambiental”.

O termo reabilitação começa a ser empregado mais fortemente no novo milênio em que as formas de habitar, construir e viver na cidade são transformadas a partir das dinâmicas transformadoras de trabalho e convívio em sociedade. Para Pasquotto (2010) “[...] tais ações consideradas de reabilitação constituem um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a revitalização do tecido econômico e social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica.” Entre muitas definições, Maricato (2001, pag. 126) elucida que: “A reforma necessária para adaptá-la às novas necessidades procura não descaracterizar o ambiente construído herdado. Nos edifícios busca-se fazer “intervenções mínimas” indispensáveis para garantir o conforto ambiental, acessibilidade e segurança estrutural.

Podemos visualizar na Figura X, que a conservação, o restauro, a manutenção, o retrofit entre outras atividades estão compreendidas dentro do campo da reabilitação de edifícios a qual está inserida na reabilitação urbana, sendo esta uma extensão de outras atividades de maior escala. (MORENTINNI, 2012).

Figura 1: Atividades compreendidas pela reabilitação de edifícios no campo da construção civil.



Fonte: MARQUES DE JESUS (2008).

Assim, compreendendo melhor as terminologias e seu contexto, conseguimos vislumbrar suas aplicações na sociedade atual. Entretanto, é sabido que para que essas ações de fato se realizem é necessário ultrapassar alguns obstáculos, já que atuar no tecido urbano implica em englobar diversos interesses inerentes à existência das cidades. Portanto, surge a questão: “Por que reabilitar?”.

### 1.1. Vazios edificadas

As transformações decorrentes dos constantes desdobramentos econômicos e sociais presentes na vida urbana trouxeram novas demandas e fomentaram diferentes dinâmicas dentro das cidades desde suas primeiras conjunturas. Isto posto, uma das diversas problemáticas que emergem desta realidade são os vazios edificadas nos centros urbanos, sendo estes um dos sinais de desequilíbrio de demandas, ofertas e políticas dentro de uma lógica neoliberal de consumo. Segundo Macedo (2019) muitos são os fatores que circunscrevem essas transformações das estruturas urbanas se conformando em edifícios vazios, sobretudo aquelas cujo seus usos se tornam obsoletos para a atual realidade do contexto ao qual ela está inserida.

Muitas cidades em seu processo de expansão tiveram seus tecidos urbanos modificados através de mudanças na forma de produção, configuração dos modais de transporte, surgimento de novos centros e na lógica de consumo e de habitação que foram promovidas naturalmente, ou por intervenção do poder público. Vargas e Castilho (2006) ainda menciona que “[...] quando a expansão das áreas urbanas intensifica-se de modo espontâneo ou planejado, esta noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal. Este processo foi, sem dúvida, responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos [...]”. Além disso, o mercado imobiliário ainda fomenta, através de alguns mecanismos como a especulação, o crescimento desses espaços vazios criando um ciclo de oferta e demanda muitas vezes ilusória, uma vez que poucos imóveis vazios podem significar pouca oferta, o que leva a um possível aumento do valor imobiliário e do contrário indicaria uma redução no valor da região e, portanto, dos lucros (BONFIM 2004).

A reabilitação se insere como uma alternativa a esse cenário na medida em que consegue reinserir o edifício nas dinâmicas socioeconômicas da cidade através de modificações pontuais e necessárias para torná-lo novamente atrativo e viável para uso. Essa transformação pode acontecer apenas de maneira que habilite seu próprio uso ou transformando-o em uma nova leitura consoante as demandas do contexto, sem no entanto, descaracterizá-lo por completo. Devecchi (2010) elenca 5 possibilidades de intervenção a serem feitas pelos proprietários em uma edificação, sendo elas:

- 1) Mercado: esperar o interesse do mercado pelo aluguel ou compra sem fazer nenhuma melhoria, reforma ou alteração no uso;
- 2) Fechar o edifício: retirar do mercado de venda por no máximo dois anos evitando ser enquadrado como de utilização compulsória para a aplicação de IPTU progressivo;
- 3) Reformar: adequar o edifício a novas demandas relativas ao uso original;
- 4) Modificar o uso: reformar o edifício adequando-o para outro uso adequado com a demanda existente;
- 5) Demolir.



Nesse sentido, para edifícios de uso comercial que se encontram vazios, as melhores opções são as elencadas nos tópicos 3 e 4. Após uma análise do contexto, das demandas do local, da viabilidade do empreendimento e do objeto físico em si e sua estrutura, é possível discernir entre apenas adequar as tecnologias relativas ao uso original ou atribuir uma nova utilização e reinserir o edifício em uma nova leitura com modificações pontuais que viabilizem tecnicamente este novo uso, diferente de uma “renovação” que segundo Maricato (2001) seria uma “ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas que apresentam problemas de manutenção, por edifícios novos e maiores [...]”. É importante que no exercício de compreensão do projeto de reabilitação limites sejam traçados para que a intervenção aconteça com o único intuito de habilitar a construção para o uso proposto, sem a pretensão de se construir algo novo ou transformar sua estética por completo. O objetivo deste tipo de projeto deve ser claro e suas modificações devem ser imbuídas de justificativas plausíveis, sejam pautadas por importância estrutural, técnica ou de adaptação para o uso. Assim, o objetivo da reabilitação passa pela preservação possível dos elementos estruturais, arquitetônicos e decorativos mais relevantes, ao fim, daqueles sinais que, isoladamente e em conjunto, representam a essência dos próprios edifícios e reabilitar. (Appleton, 2011)

Dessa forma, a reabilitação se mostra como uma alternativa para a grande vacância existente nos centros das cidades, especialmente para aqueles edifícios de uso comercial que se inserem ativamente na vida urbana, transformando vivências, dinâmicas e fluxos. Esses edifícios demonstram grande potencialidade para processos de transformações urbanas, novas atividades e atribuições que, ao serem devidamente ressignificados, são também reincorporados à cidade (MACEDO, 2015).

## **1.2 Preservação e memória**

A reabilitação de edifícios contribui ainda, para além de novas possibilidades de releituras do meio urbano, para a preservação da memória e da identidade do local. Ao se pensar em estratégias de viabilizar o uso de estruturas pré-existentes à contramão de demolições que apagam histórias das cidades, trata-se também da preservação dos bens materiais edificados, sejam a eles atribuídos valores históricos ou não. Muitos teóricos que se debruçaram em estudos acerca da preservação de bens patrimoniais, a exemplo de Ruskin, Viollet-le-Duc, Boito, Brandi e Giovanonni. Cada um, a partir de suas vivências e estudos, entendia a estruturação e a abordagem da conservação e do restauro de bens

sob sua ótica, e ainda configuram até os dias atuais como fontes riquíssimas de teorias e diretrizes dentro deste campo de estudo.

Durante o século XX, através da elaboração e divulgação das “Cartas do Patrimônio”, são delineadas mais diretamente diretrizes acerca da conservação e do restauro de bens edificados em que podemos também conferir as primeiras inserções do conceito de reabilitação. Primeiramente, em outubro de 1931, com a elaboração da “Carta de Atenas” são definidos os primeiros conceitos de conservação e restauro do patrimônio edificado (Correia, 2009). Em maio de 1964, com a “Carta de Veneza” é elaborada a definição de monumento e compreende-se que o mesmo não se restringe apenas ao objeto arquitetônico, mas também que o seu redor, a paisagem a qual está inserida e suas perspectivas sejam igualmente preservadas e cuidadas. A carta ainda define a Conservação como a manutenção permanente e elabora que seu uso deve ser permanente e útil à sociedade resultando, então, em seu uso social (Messias e Junior, 2017).

Assim, iniciam-se de fato discussões mais profundas sobre a defesa do patrimônio e seus conceitos. Muitas foram as produções posteriores acerca da definição do patrimônio histórico cultural ao redor do mundo, essas que muito contribuíram para se alcançar o entendimento que se possui hoje no tocante às questões da conservação e do restauro de bens edificados. No ano de 2000, com a “Carta de Cracóvia” encontramos o conceito de reabilitação inserido como uma das medidas de intervenção dentro da conservação: *“(...). A conservação pode ser feita mediante diferentes tipos de intervenções, tais como o controle ambiental, a manutenção, a reparação, a renovação e a reabilitação.”*

Ainda neste documento, destaca-se a conservação do patrimônio arquitetônico urbano e paisagístico que são resultados de momentos diferentes na história que os compõem juntamente com seus contextos (Souza, 2016). Também é defendida a investigação minuciosa e científica sobre os materiais e técnicas abordadas devido sua pluralidade, buscando assim, uma compatibilidade nos projetos e o respeito às funções originais, sempre prezando pelo princípio da reversibilidade dentro das intervenções.

Assim, à reabilitação se insere como um meio para garantir a longevidade do patrimônio edificado, garantindo sua existência e preservação para futuras gerações. Mesmo que alguns edifícios não possuam valor histórico ou tenham caráter monumental, ainda sim, é de suma importância que sejam conservados pois fazem parte da construção da memória coletiva das cidades e suas vivências retratadas em sua materialidade. Para tanto, é

necessário que os projetos de reabilitação sigam três princípios postulados em consonância com as teorias de restauro e conservação que foram construídas ao longo das diversas discussões, estudos e Cartas Patrimoniais, sendo eles:

- Autenticidade;
- Reversibilidade;
- Compatibilidade.

Segundo Souza (2016) além destes princípios ainda devem ser seguidos alguns conceitos de estratégia técnica para se realizar uma intervenção em um patrimônio edificado buscando respeitar:

- As características tipológicas e morfológicas que refletem a arquitetura onde a construção está inserida;
- As condições de higiene e conforto requeridas pela vida contemporânea, não desprezando as condições de segurança tanto estruturais e construtivas como ao fogo e às intrusões;
- O máximo de utilização possível dos elementos e partes da construção antiga ao invés de se prever a sua substituição por materiais e técnicas modernas. Por vezes a deficiente combinação entre as técnicas modernas com as antigas pode conduzir ao aparecimento de patologias diferentes das que foram detectadas antes da ação de reabilitação. É de notar que as técnicas antigas têm uma durabilidade comprovada por vários séculos ao contrário das modernas, que ainda estão pouco estudadas;
- As soluções adotadas devem ser compatíveis com as técnicas e materiais pré existentes, de forma a respeitar as características físico-químicas e mecânicas da construção, garantindo também uma fácil identificação do que é antigo e novo;
- A reversibilidade, não comprometendo a possibilidade de intervenções futuras, permitindo obter as opções iniciais construtivas.

Desta maneira, entende-se que a reabilitação está inserida como uma forma de preservação e conservação da arquitetura. Através de técnicas e tecnologias aplicadas por profissionais capacitados é possível preservar a memória e a história das cidades, sem necessariamente mantê-la cristalizada no passado. As demandas urbanas, por serem dinâmicas, estão em constante mudança e é possível atendê-las sem lançar mão das pré-existências que são fundamentais para a construção da identidade das cidades.

### 1.3 Reabilitação e sustentabilidade

O conceito de “sustentabilidade” começou a ganhar destaque no século XX, após as sucessivas transformações nas formas de produção e consumo como um todo que trouxeram impactos ambientais significativos para todo o planeta. No texto “Nosso futuro comum”, apresentado pelo *World Commission on Environment and Development* (Comissão Mundial sobre o Meio-ambiente e Desenvolvimento) e promovido pela Organização das Nações Unidas em 1987, introduz o conceito de desenvolvimento sustentável como:

*“desenvolvimento econômico e social que atenda às necessidades da geração atual sem comprometer a habilidade das gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades”*

O mercado da construção civil, apesar de ser um dos que mais movimentam recursos e promovem desenvolvimento econômico-social da sociedade, é também um dos que mais contribuem para a geração de resíduos, causando um impacto ambiental negativo. A cadeia produtiva da construção civil consome entre 20 e 50% dos recursos naturais de todo o planeta (Brasileiro e Matos, 2015) e portanto, é necessário que, mais do que nunca, haja o apelo por discussões e práticas que visem minimizar esses impactos e propor novas perspectivas dentro do campo.

Em 1999, o CIB – Conselho Internacional para Pesquisa e Inovação em Construção traçou correlações entre a produção sustentável e desenvolvimento no ambiente construído ao setor da construção civil (Brasileiro e Matos, 2015) e assim, definiu como “processo holístico” como aquele em que se buscava a redução de impactos em todas as etapas do projeto, desde a concepção até a gestão de obras.

A reabilitação se insere como uma prática sustentável na medida que propõe a utilização de estruturas já existentes, não sendo produzidas grandes quantidades de resíduos como em novas construções, nem tampouco como em demolições. Ainda, de acordo com Bullen (2007) a reabilitação propõe a redução do consumo de energia e também contribui para o aumento da vida útil do edifício e, portanto, os recursos utilizados para sua construção são utilizados por mais tempo, o que reduz a produção de novos resíduos e os impactos ambientais. Segundo Souza (2016): “Podemos dizer que ao reabilitarmos estamos a reduzir as quantidades de energia tanto, na obtenção e transformação das matérias-primas em novos produtos, como também nas quantidades de materiais a remover e destruir, resultantes das demolições. Estas ações são benéficas para o ambiente e potenciam a sustentabilidade da construção.”

## 2. Boas práticas e estudos de caso

Com o intuito de aprofundar a discussão e compreender as práticas e metodologias de projeto utilizadas na atualidade, foram selecionados alguns estudos de caso que demonstram boas práticas e técnicas a serem esmiuçadas no capítulo a seguir.

### 2.1. Mercado de Santa Caterina - Barcelona, 2005.

O Mercado de Santa Caterina em Barcelona na Espanha, teve seu projeto de reabilitação realizado pelo escritório de arquitetura EMBT, liderado pelos arquitetos Enric Miralles e Benedetta Tagliabue impulsionado pelo Instituto Municipal de Mercados de Barcelona (IMMB) que visava restaurar e trazer uma nova imagem aos mercados tradicionais (Lima, 2019.), iniciando o projeto em 1997 sendo sua conclusão apenas no ano de 2005. Situado no bairro histórico de El Born, no "centro antigo" de Barcelona, a região é conhecida por suas ruas estreitas e suas praças características, que preservam a atmosfera e a estética medieval da cidade (*figura 2*). El Born é um destino popular para os moradores locais e os turistas, oferecendo uma significativa herança cultural e arquitetônica.

*Figura 2: Ruas do bairro El Born.*



**Fonte:** Buenas Dicas.

O mercado, estrategicamente localizado próximo ao Palau de la Música Catalana e à Catedral de Barcelona (*figura x*), destaca-se como um ponto de encontro e uma referência no contexto urbano. Com sua presença marcante, o Mercado de Santa Caterina contribui para a vitalidade do bairro, atraindo visitantes em busca de produtos autênticos e proporcionando uma experiência imersiva na história e na arquitetura dessa encantadora região. Tagliabue (2000) descreve que nos arredores do mercado existem algumas

construções que “jogam com a história e as pré-existências, projetos onde o entorno histórico consegue fazer com que a arquitetura tome um caráter inesperado”.

Figura 3: Mapa de localização.



Fonte: Elaborado pela autora (2023).

A construção se encontra localizada em um sítio arqueológico da antiga Igreja e Convento de Santa Caterina desde o ano de 1268 (GOMES; NORONHA; RIBEIRO; SOUZA, 2017). Entretanto, em 1835 o convento foi atingido por um incêndio e perdendo assim, grande parte de sua construção. Pouco tempo depois, o Conselho Constitucional de Barcelona se interessou em construir um mercado local no sítio que foi projetado, então, em 1844 e recebeu inicialmente o nome de Isabel II, logo depois reinaugurado com a nomeação de “antigo convento de Santa Catarina”. O mercado se tornou um ponto de grande influência na região, sendo local de convivência e o centro de abastecimento da população e cidades mais próximas” (GOMES; NORONHA; RIBEIRO; SOUZA, 2017). Até que em 1997, devido ao seu crítico estado de conservação foi elaborado o projeto de reabilitação e restauro da edificação, finalizado somente no ano de 2005.

O intuito do projeto, segundo Miralles e Tagliabue (2000), é que “[...] não deve insistir em um momento concreto do tempo, nem se instalar nele. Nosso projeto se inicia com a crítica do planejamento existente e propõe um modelo que permita adaptar-se à complexidade do lugar.” Nesse sentido, as intervenções foram pensadas para além da reabilitação do mercado e sua reinserção no contexto urbano, mas também para a atualização de tecnologias e estruturas que o localizam no espaço temporal atual.



Miralles e Tagliabue ainda defendem o conceito do projeto com a justificativa de que a arquitetura não é nada mais do que um exercício racional de se entender a realidade, “usar e voltar a usar”. É como pensar e repensar as coisas”. Dessa maneira, à mescla do “novo” e do “velho” trazem consigo novas qualidades e complexidades para o lugar, tornando-o único e vivo “superando as dicotomias entre o preto e o branco” (Miralles e Tagliabue, 2004).

*Figura 4: Vista superior do Mercado.*



*Foto: Duccio Malagamba.*

A principal característica do projeto é o telhado ondulado que se aloca exteriormente à estrutura existente e se apoia em pilares cilíndricos que se organizam de forma única, semelhante à uma ossatura. O telhado é composto por uma estrutura metálica coberta por uma pele de cerâmica colorida que, além do apelo estético, também foi projetada para captar água da chuva, que é utilizada na irrigação dos jardins circundantes. Essa pele cerâmica é feita de azulejos, que foram especialmente projetados para representar uma ampla variedade de frutas, legumes e alimentos, criando um efeito visual imponente. A cobertura é formada por cinco abóbadas, em simples curvatura sinclástica. (Meirelles; Kishi, 2013). À estrutura de suporte dos revestimentos são constituídas de madeira laminada com diferentes curvaturas, o que auxilia na concepção da forma apresentada.

As 3 paredes externas da construção foram restauradas e remontadas juntamente com as esquadrias, dada sua importância para a memória do lugar. Elas foram assim pintadas e restauradas para manter a história existente do local, mesmo em meio às transformações executadas. Foi pensada também a construção de dois pavimentos subterrâneos para abrigar serviços comunitários e do mercado, bem como um estacionamento (Mas e Arroyo, 2004).

*Figura 5: Estrutura dos pilares e do telhado.*



*Figura 6: Fachadas e esquadrias mantidas.*



*Fotos: Duccio Malagamba.*

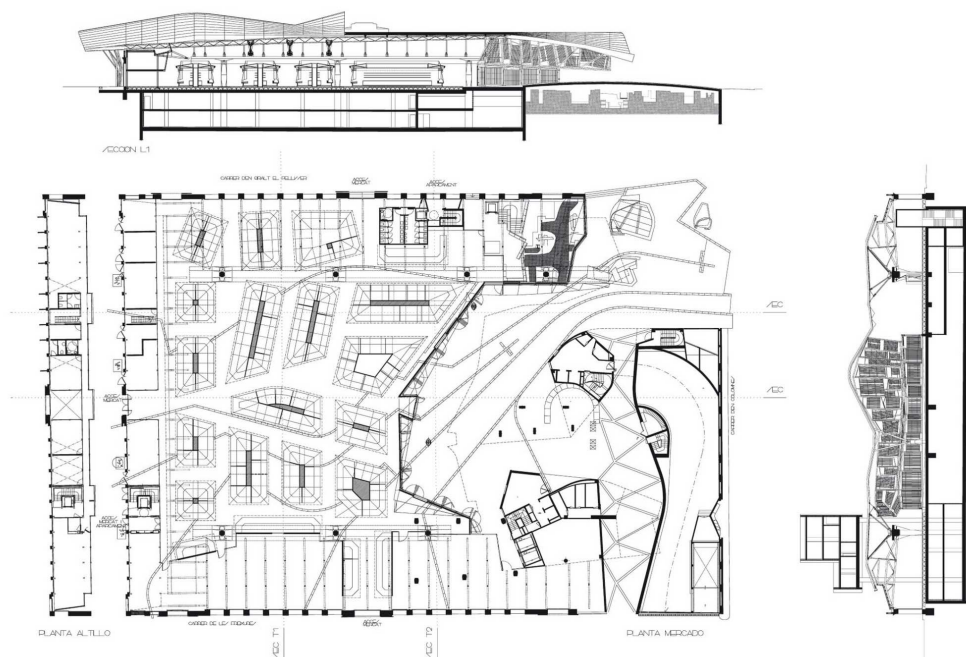
Além disso, o projeto também incluiu diretrizes de preservação do sítio arqueológico presente no terreno, embora as obras resultaram na perda de alguns vestígios arqueológicos, exceto da área de reserva arqueológica.

O layout interno foi repensado para trouxesse maior eficiência para os usuários e visitantes. Também foram pensadas novas propostas de uso para áreas inutilizadas, como os fundos do mercado (GOMES; NORONHA; RIBEIRO; SOUZA, 2017).

A intenção da intervenção, seria de destacá-la em meio à construção existente, respeitando o princípio da distinguibilidade. Ainda, mesmo que se diferencie do seu entorno, o apelo estético do projeto faz referência à Gaudí, arquiteto catalão, tanto na forma do telhado quanto na composição dos pilares, o que alude e o conecta ainda mais à cultura de Barcelona.



Figura 7: Desenhos originais do projeto.



Fonte: EMBT Arquitetura

### 2.1.1 Metodologia

A metodologia do projeto a ser analisada segundo Mas e Arroyo (2004) se subdividiu em diferentes fases. Na primeira delas, de início, foi feita uma coleta de todos os dados bibliográficos acerca dos antecedentes arqueológicos do local, então elaborou-se a planta completa atual do mercado e realizou-se uma sondagem nos arredores e nas ruas adjacentes à construção. Por fim, realizou-se o controle da demolição e as escavações necessárias para o diagnóstico final da área.

As intervenções se dividiram em: intervenção arqueológica, restauro da estrutura existente e novas propostas de layout e cobertura. Através das sondagens realizadas na etapa da intervenção arqueológica foi possível “uma aproximação ao estado de conservação dos elementos patrimoniais realizada entre dezembro de 1997 e março de 1998.” (Mas e Arroyo, 2004).

Assim, a partir deste levantamento do estado de conservação, foi possível identificar as patologias e as necessidades de intervenção na estrutura existente do mercado. Através da análise aprofundada do contexto e da colaboração multidisciplinar buscou-se a valorização do patrimônio arquitetônico, a funcionalidade espacial, a sustentabilidade e o cuidado com os detalhes construtivos.

Dessa forma, identifica-se que os princípios da reabilitação foram aqui seguidos na medida que se preserva a estrutura original, mantendo a história existente do local. No entanto, a proposta de uma nova estrutura de cobertura que se distingue da anterior, sem estar apoiada no antigo estilo da construção, rompendo assim plástica e conceitualmente, não compromete a estrutura antiga e nem a estabilidade da construção. Portanto, destacando os três princípios da reversibilidade, autenticidade e compatibilidade no Mercado de Santa Caterina temos:

**Reversibilidade:** o projeto buscou garantir a reversibilidade ao adotar estratégias que não comprometem a estrutura original do edifício. O telhado ondulado, por exemplo, foi projetado como uma cobertura independente da estrutura existente, permitindo sua remoção sem danificar o edifício original. Essa abordagem possibilita a reversão do projeto no futuro, se necessário, sem comprometer a integridade do mercado.

**Autenticidade:** foi alcançada por meio da valorização do patrimônio arquitetônico existente. O projeto preservou a estrutura original do mercado propondo ações de conservação e restauro nas 3 fachadas principais, bem como as dinâmicas ali existentes através da manutenção do uso, das vivências ali dentro do mercado que não se alteraram mesmo dentre as diversas intervenções.

**Compatibilidade:** A compatibilidade refere-se à harmonia entre as intervenções contemporâneas e o contexto histórico e urbano do edifício. O projeto do Mercado de Santa Caterina demonstra uma abordagem compatível, equilibrando elementos contemporâneos com a preservação da identidade e estética do mercado. O telhado ondulado, embora seja uma adição contemporânea, é projetado de forma a se integrar harmoniosamente ao entorno histórico e aos edifícios vizinhos. Além disso, por se apoiar externamente, não compromete a estrutura existente, sendo então compatível com o projeto. Ainda, a organização interna do mercado foi cuidadosamente planejada para atender às demandas funcionais contemporâneas, ao mesmo tempo em que respeita a lógica e a tradição dos mercados tradicionais.

## **2.2 Escritórios Vieira de Almeida & Associados, 2018**

O centro de Lisboa, numa antiga zona industrial próxima ao rio Tejo, foi o local escolhido para abrigar o novo escritório da Vieira de Almeida & Associados. Este projeto premiado é

tido como um “caso de sucesso” e faz parte de um rol de reabilitações e restauros que se espalharam por Portugal. O país, através de políticas públicas e incentivos fiscais permitiu a adesão por grande parte dos investidores e da população a este tipo de intervenção, em busca de resgatar a cultura e o patrimônio histórico que se encontravam em grande degradação e recuperar as dinâmicas sócio-econômicas dos grandes centros das cidades. Assim, em 2009, Portugal implementou o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e os municípios estabeleceram Áreas de Reabilitação Urbana e planos para desenvolvê-las.

O Escritório Vieira de Almeida & Associados escolheu o antigo prédio localizado na região portuária de Lisboa para instalar a sua nova sede. O projeto se constitui em dois edifícios industriais antigos: o principal, em frente às ruas Dom Luís I e Boqueirão do Duro, possui uma área maior; o menor é voltado para a Praça Conde Barão. Segundo o arquiteto Miguel Passos de Almeida, da PMC Arquitetos, responsável pelo projeto: “Para nós, sempre foi: temos de manter o caráter, a vida e o interesse que esse edifício tem.”

*Figura 8: Fachada voltada para a praça Conde Barão.*



*Foto: José Campos.*

Ambos os edifícios são conectados internamente o que facilita a comunicação e a criação de novos fluxos privados e públicos dentro da construção, possibilitando novas dinâmicas no espaço interno. O edifício menor, voltado para a praça Conde Barão, abrigava uma antiga fábrica de serralheria, Vulcano e Collares, original do século XIX que sofreu

diversas alterações e ampliações no século XX. Sua fachada é composta majoritariamente por ferro e alvenaria, características marcantes no edifício. O edifício maior, se caracterizava como um antigo armazém de garagens datado do século XIX que sofreu várias alterações no séc. XX, e no final deste século já se encontrava em avançado estado de degradação. A fachada industrial, sem muitos adornos e o interior com pé direito de 15m composto por uma nave central e com dois pisos e galerias se mostram como suas maiores características.

*Figura 9: Antiga fachada do armazém.*



*Fonte: Blog Restos de Coleção.*

*Figura 10: Fachada atual do escritório que manteve os aspectos originais.*



*Foto: José Campos.*

A proposta central do projeto tem como premissa a reabilitação e recuperação da memória do armazém, ao passo que também busca responder às necessidades atuais do novo uso, sendo um escritório de advogados de grande fluxo e alcance. Aproveitou-se o grande volume vazio que caracteriza este edifício e introduziu-se uma estrutura metálica interior em três pisos, mantendo grandes vazios horizontais e verticais de maneira a que o edifício pudesse ser lido como um todo. A ideia é a de que o espaço interno fosse enxergado como um exterior e os corredores que ligam as diversas zonas como ruas, desviando-se da ideia de corredor convencional presente neste tipo de tipologia e incentivando a conexão entre os vários colaboradores e os espaços internos. Além disso, buscou-se a preservação e conservação das fachadas, para que não fossem descaracterizadas e assim, apagadas as memórias e a paisagem urbana. Para tanto, optou-se por deixar à vista as arcadas em tijolo originais e as cantarias em pedra, foram também recuperados alguns elementos de ferro, introduzindo novos elementos em alumínio cinzento escuro para atender os novos fluxos e o programa de necessidades.

*Figura 11: Interior do escritório com estrutura original mantida e proposta de novos pavimentos com estrutura metálica.*



*Foto: José Campos.*

O programa final do projeto resultou em: 80 vagas de estacionamento alocados no subsolo, juntamente com as áreas técnicas, auditório de 140 lugares, biblioteca, 24 salas de reuniões, refeitório e cozinha, 157 gabinetes e 380 postos de trabalho. O extenso



programa foi dividido em 8.330 m<sup>2</sup> de área bruta acima do solo e 3.192 m<sup>2</sup> de área bruta abaixo do solo.

Além do apelo à preservação e conservação do patrimônio construído, o projeto também contou com a sustentabilidade da edificação. As instalações foram atualizadas para que além de atender às novas demandas do escritório pudessem também serem eficientes energeticamente. A iluminação natural foi privilegiada com a permanência das clarabóias antigas e a inserção de espaços de transição abertos e divisórias de vidro que maximizam o aproveitamento da iluminação e ventilação, para que todo o edifício pudesse se beneficiar desses aspectos naturais.

*Figura 12: Espaços de transição com jardins internos.*



*Foto: José Campos.*

### **2.2.1 Metodologia**

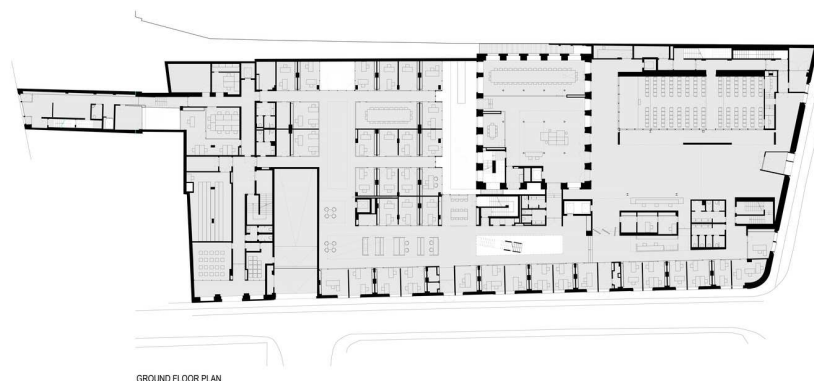
Para que os objetivos traçados a início como: a preservação da memória fabril, a reinserção do antigo edifício nas dinâmicas urbanas, a manutenção do caráter e da vida do edifício, bem como a eficiência energética e a promoção de um espaço de trabalho dinâmico e agradável foi necessário um trabalho prévio de estudo e compreensão do local para que assim, fosse possível reunir nesse espaço conceitos de proximidade,

sustentabilidade, inovação e tecnologia, preservando a história e a memória de uma antiga fundição.

Inicialmente, buscou-se identificar as potencialidades existentes na antiga fábrica, dentre elas: o extenso pé direito de 15m, a área central ampla e vazia, a localização privilegiada e a estética da arquitetura fabril que conecta o usuário a história da cidade. Tais pontos foram mantidos e evidenciados no projeto de reabilitação. A partir dessa identificação, foi proposto que se mantivessem as fachadas originais, realizando um trabalho de conservação e restauro no intuito de prolongar a vida-útil do edifício, bem como as poucas divisórias interiores existentes e a cobertura, composta por uma estrutura metálica e clarabóias.

Assim, as propostas de intervenção se basearam na adaptação das instalações do edifício ao novo uso como: instalações hidráulicas, elétricas e o piso, dada a mudança da tipologia de uso. Foram propostas também estruturas de alumínio que permitem a estratificação vertical do edifício, criando assim mais 2 pavimentos superiores, buscando o maior aproveitamento do espaço e a dinamização das circulações horizontais, valorizadas pelos grandes vãos abertos e divisórias de vidro que reforçam o conceito de integração entre os colaboradores.

*Figura 13: Planta baixa térreo.*



*Foto: PMC Arquitectos.*

Figura 14: Planta baixa 1º pavimento.

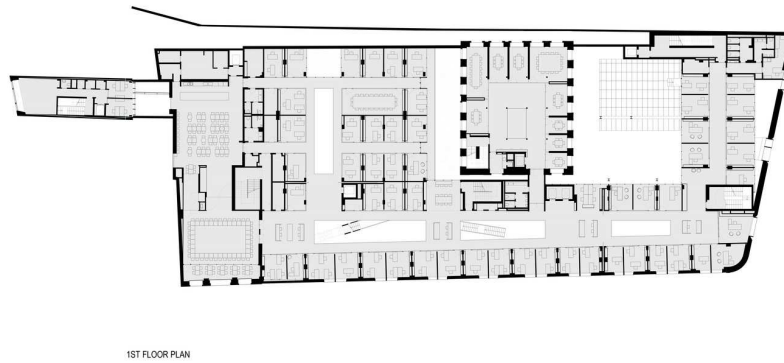


Foto: PMC Arquitectos.

Figura 15: Planta baixa 2º pavimento.

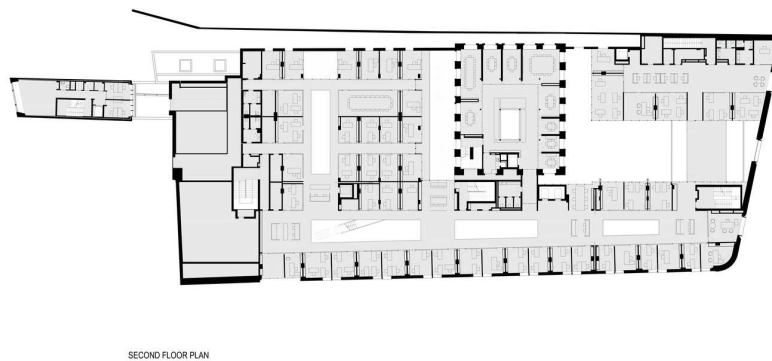


Foto: PMC Arquitectos.

Pode-se ainda, analisar a metodologia aplicada ao projeto com base nos princípios da reabilitação descritos no presente trabalho. Portanto, compreende-se que tais aspectos se encontram:

Reversibilidade: a instalação do novo escritório se apresenta com características reversíveis na medida em que os novos pavimentos adicionados são compostos por estruturas metálicas metálicas e vidro, o que não compromete a estrutura original da construção.

Autenticidade: se faz presente na medida em que os aspectos originais como as fachadas, divisórias interiores e a cobertura foram mantidas, ao passo de que as novas estruturas adicionadas se mostram como distinguíveis, sem se sobreporem às pré-existências.

Compatibilidade: as intervenções pontuadas no projeto são compatíveis com a estrutura original uma vez que não causam danos e perdas as mesmas, são distinguíveis e não

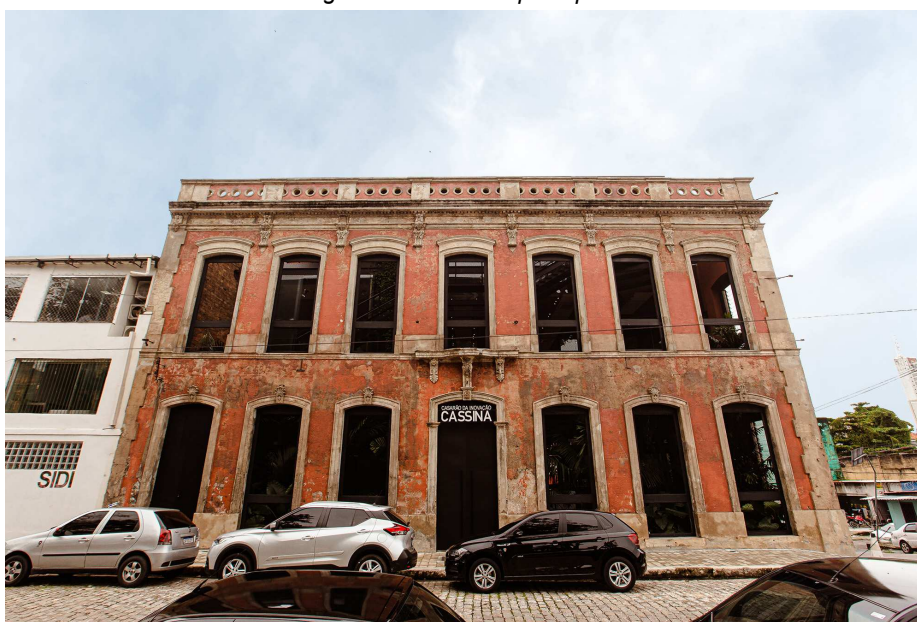


prejudicam a leitura original da construção. As instalações elétricas e hidráulicas atualizadas se compatibilizam com o novo uso do edifício.

### **2.3 Casarão da Inovação Cassina - Manaus, 2020.**

O Casarão da Inovação Cassina, localizado em Manaus - Amazonas, faz parte do projeto de reabilitação e restauração das ruínas do antigo “Hotel Cassina”, figura emblemática do imaginário manauara. A intervenção foi idealizada por Laurent Troost e sua equipe que propuseram a restauração e conservação das fachadas em estado de ruína, bem como a elaboração de uma nova estrutura interna que, ao mesmo tempo, respeitasse as pré-existências da construção mantendo a imagética da ruína e, viabilizasse o novo uso e os novos fluxos necessários. Em 2004, o antigo Hotel Cassina foi considerado um bem que integra o Patrimônio Cultural de Manaus, tendo sido incluído no Decreto da Prefeitura Municipal de Manaus, sob o nº. 7.176, de 10/01/2004, como Unidade de Preservação do 1º. Grau.

*Figura 16: Fachada principal do Casarão.*



*Foto: Agência Pezzini.*

A partir do contexto histórico é possível compreender o projeto em si e a importância da construção para o local. A edificação, datada de 1896, funcionou como um hotel - o Hotel Cassina - por cerca de 30 anos e entrou em processo de degradação por 60 anos, posteriormente. A partir disso, entende-se que grande parte da história e da memória do local, perpassa majoritariamente pelo seu estado de ruína, já que assim se encontrou por muitas décadas. Justifica-se então, a decisão projetual de manter as fachadas principais

em seu estado original, atuando apenas com ações de conservação. Outro fator historicamente relevante quando a estrutura remanescente do antigo hotel é o fato das fachadas serem as últimas com argamassa pigmentada com pó de arenito vermelho, o que exigiu um trabalho minucioso e cauteloso de restauro (CAU-AM, 2022).

Figura 17: Fotografia antiga do Grande Hotel Cassina.

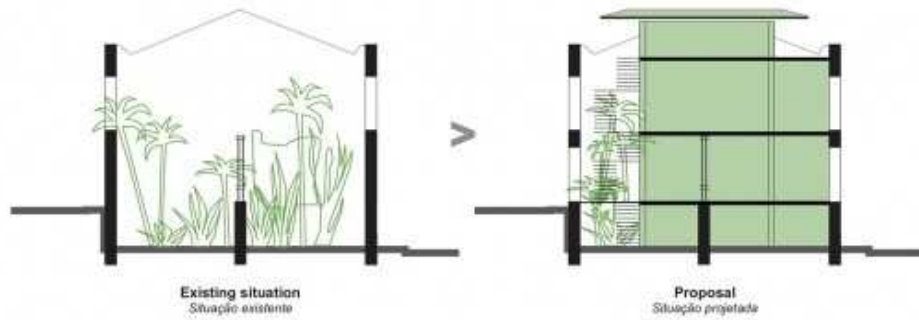


Foto: Agência Pezzini.

O Cassina é constituído por diversos tipos de ambientes, distribuídos em quatro andares, abrangendo uma área de 1.586 m<sup>2</sup>, com o intuito de fomentar a criatividade e facilitar encontros formais ou informais promovendo um espaço de trabalho amplo e multifuncional. Inclui, portanto, espaços como: lounges, salas de conferência, laboratórios e salas de capacitação. Adicionalmente, no último andar, há um espaço café/restaurante que oferece visões privilegiadas do Centro Histórico e do Rio Negro.

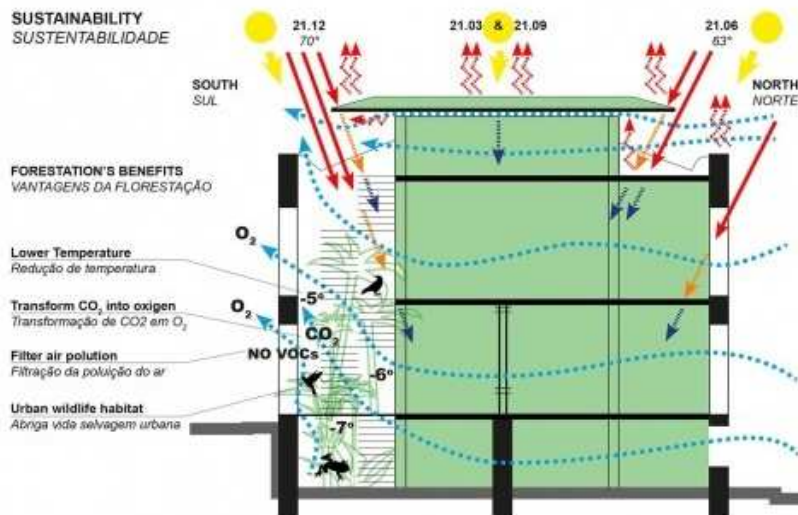
Para que esse projeto se tornasse realidade, além da conservação e do restauro das fachadas foi integrada uma nova estrutura de escadas e lajes independentes feitas de aço industrial, no intuito de não comprometer a estrutura antiga e de ser passível de remoção. Além disso, intervenções como instalações elétricas, hidrossanitárias, de sistemas de combate a incêndios e irrigação de floreiras também foram feitas a fim de viabilizar o novo uso.

Figura 18: Cortes da situação existente e da proposta.



Fonte: Laurent Troost Arquitetos..

Figura 19: Diagrama Conceitual de sustentabilidade.



Fonte: Laurent Troost Arquitetos.

Outro ponto importante a ser destacado é o projeto de paisagismo realizado no interior da construção. Ainda no intuito de preservar o imaginário manauara foi criado um espaço de contemplação e circulação por trás da fachada com uma vegetação típica, tropical e imponente. Além disso, a vegetação propicia a criação de um “microclima” favorecendo a ventilação e o conforto térmico por dentro da edificação, fazendo ainda, uma alusão a um aspecto importantíssimo da cultura local: a floresta amazônica. Assim, o conjunto da estrutura existente, dos vidros, das transparências, da ligação entre o interno e o externo, juntamente com o jardim tropical e o contexto histórico do entorno e da edificação é construída uma espacialidade que remete à mescla da tecnologia, inovação e a história amazonense.

*Figura 20: Relação do casarão com o entorno.*



*Foto: Joana França.*

### **2.3.1 Metodologia**

A metodologia adotada neste projeto se constitui, a priori, de um diagnóstico a partir de um levantamento detalhado do estado atual do casarão, incluindo sua estrutura, materiais, sistemas elétricos e hidráulicos, e características arquitetônicas. Também foi feita uma análise acerca das necessidades e desafios específicos relacionados à reabilitação do edifício.

Em seguida, um estudo contextual e histórico bem fundamentado foi realizado para compreender as demandas e as pré-existências do local. Assim, foi possível identificar potencialidades e preciosidades da construção que deveriam, portanto, ser mantidas em respeito a história e a memória contida no local.

Posteriormente, foi realizado o projeto incluindo ações de restauro e conservação das fachadas no intuito de interromper sua degradação e permanecer com a estética existente, sem a recomposição de elementos ou fragmentos faltantes, dada a importância de se manter o aspecto de ruína da edificação. Esse trabalho meticuloso de conservação se constituiu nas seguintes etapas: limpeza, estabilização da estrutura, consolidação do tijolos que compõem a alvenaria com o uso de produtos apropriados que contivessem sua degradação e a proteção dos mesmos. Dessa forma, buscou-se a manutenção do material existente rompendo com os possíveis agentes degradadores e preservando o objeto, prolongando assim, a vida útil da construção. A partir disso, foram pensadas as novas intervenções que viabilizassem o novo uso atribuído para o edifício. Como no texto supracitado, foi pensada uma estrutura independente de aço que formasse as escadas e os pavimentos internos. A proposta do jardim também se baseou na conceituação e no estudo da região e do contexto ao qual o projeto está inserido. Podemos identificar que em todas as decisões projetuais houve a preocupação com o respeito aos princípios da reabilitação. Podemos identificá-los a seguir:

**Reversibilidade:** identifica-se o conceito da reversibilidade presente no projeto na medida que as estruturas inseridas (escadas e pavimentos de aço) são independentes e não afetam a estabilidade da estrutura existente, podendo assim, ser substituídas ou removidas sem danificar o patrimônio edificado.

**Autenticidade:** o princípio da autenticidade se faz presente na medida em que as pré-existências foram mantidas e as adições se distinguem das permanências, sendo autênticas em relação a materialidade e a época da intervenção sem interferir na leitura temporal e contextual da edificação. É possível distinguir o “novo” do “velho”, sendo mantidas as marcas do tempo e a imagética de ruína das estruturas anteriores.

**Compatibilidade:** consta no projeto medidas e intervenções compatíveis com a estrutura original, sem causar danos ou comprometê-las quanto a sua estabilidade e funcionalidade. Mesmo com a mudança de uso, a adaptação das instalações e a inserção de novos elementos, percebe-se a cautela de justificá-los dentro de um mesmo contexto em respeito à importância histórica da construção.



## 2.4. Armazém Rita Maria - Florianópolis, 2022.

Localizado na cidade de Florianópolis, em Santa Catarina, o atual armazém Rita Maria foi inaugurado pelo imigrante alemão Carl Hoepcke em 1896 como Fábrica de Pontas Rita Maria (confeção de pregos), a qual era considerada a maior empresa da cidade na época e uma das maiores do estado de Santa Catarina (SEPHAN). A instalação da fábrica impactou diversos âmbitos da cidade inserindo-a no cenário fabril do país, gerando novos empregos e dinâmicas no tecido social da ilha. Entretanto, após a 2ª Guerra Mundial a produção da fábrica começa a decair, resultando em sua inativação completa na década de 80 (WEISSHEIMER, 2004).

Figura 21: Em 1900, os funcionários da Fábrica de Pontas em frente a um dos galpões onde hoje está localizado o Armazém Rita Maria.



Foto: Arquivo NSC Total.

A relevância histórica e cultural é tamanha que em 1986 foram tombados 10 conjuntos urbanos do centro da cidade de Florianópolis, pois “corriam sérios riscos de desaparecer” (site do IPUF, 2004), sendo um deles o conjunto Rita Maria, contendo os armazéns, fábricas e a vila operária, situados na zona portuária da cidade. Dada sua vacância desde o século passado e sua contribuição para a construção da história de Florianópolis, no ano de 2020 a família de Carl Hoepcke, a frente do Centro Executivo Carl Hoepcke, dão início ao projeto de reabilitação e restauro de 6 galpões idealizados pelos arquitetos Lauro Santiago (a frente do projeto de restauro), Luisa Grillo (projeto arquitetônico e interiores) e Ana Trevisan (paisagismo).

*Figura 22: Interior do galpão reformado mantendo sua estrutura original.*

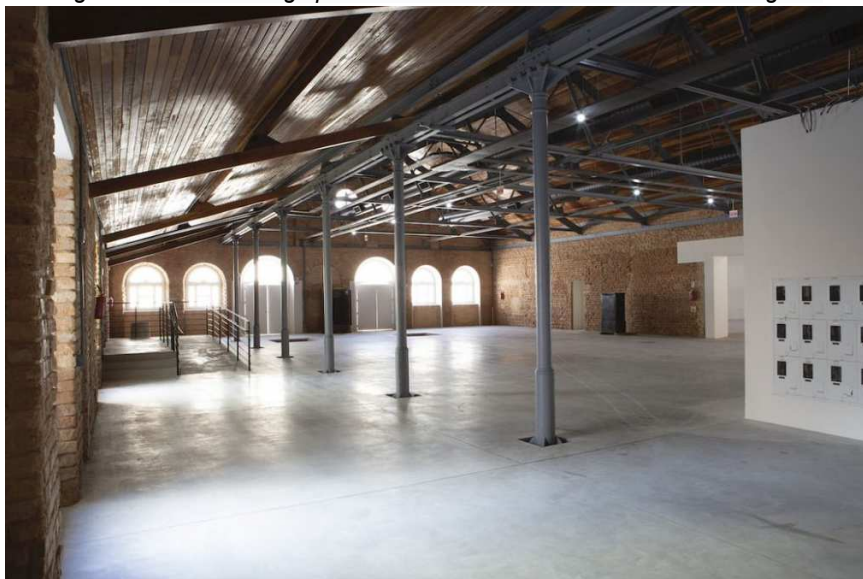


Foto: Roger Engelmann.

A área de 2 mil metros quadrados foi pensada para abrigar 20 tipologias de serviço, entre gastronomia, lazer, arte, cultura e entretenimento. O intuito foi inserir o armazém na rota turística da cidade além de valorizar a cultura e a história do local, através da conservação dos aspectos originais da construção como alvenaria e esquadrias. Segundo a arquiteta responsável pelo projeto, Luisa Grillo, "foi necessário um olhar cuidadoso nas escolhas, desde cores, formas e volumes, para que, a intervenção dos espaços, não sobressaísse à beleza original da arquitetura industrial do século 19."

*Figura 23: Elementos pré-existentes coexistindo com novas inserções.*



Foto: Allume Arquitetura de Iluminação.

Inaugurado no dia 28 de janeiro de 2022, o Armazém Rita Maria conseguiu atrair um público diversificado através de seus espaços multiuso que permitem atividades diversas ao longo de toda a semana. Essa nova interação com o espaço reverberada pela reabilitação do mesmo permite que os antigos galpões permaneçam ainda vivos no imaginário da população que pode usufruir de novas maneiras e incorporar sua importância histórica na medida em que novas leituras e memórias são criadas ali. O Armazém Rita Maria, antes um espaço intenso e laboral, hoje se traduz como ponto de encontro e resgate da cultura da cidade.

*Figura 24: Interação e apropriação das pessoas durante a inauguração do Armazém.*



Foto: Juliano Pfitzenreuter Nunes.

### **2.4.1 Metodologia**

Para alcançar o intuito do projeto de integrar a história da antiga Fábrica de pontas Rita Maria as novas dinâmicas e elementos propostos para o Armazém foi necessário um trabalho criterioso e multidisciplinar por parte da equipe escolhida. Os seis galpões, com 125 anos de existência, foram submetidos a um minucioso processo de restauração para recuperação e adaptação ao novo uso e, também, de integração com o Centro Executivo Carl Hoepcke, idealizado pelo arquiteto Lauro Santiago, entregue em 2020. No tocante a questão estrutural, foi realizado o controle e monitoramento das estruturas remanescentes dos galpões enquanto se dava a construção do entorno do Centro Executivo Carl Hoepcke e ainda, foram feitas estabilizações estruturais que permitissem o novo uso, um novo sistema de iluminação interna e externa, saneamento, climatização, esquadrias e



ferragens. Todas as alterações feitas foram realizadas na busca da adaptação dos sistemas para incluir as novas tecnologias que viabilizassem o novo uso, sempre com o cuidado de promover uma mínima intervenção nas características originais dos galpões. Quanto ao projeto arquitetônico e de interiores, o processo partiu do estudo e observação do lugar para, por fim, chegar-se a uma compreensão do espaço que permitisse distinguir suas potencialidades. Todos os elementos foram cuidadosamente escolhidos no intuito de não sobressair aos aspectos originais, que embora sejam visualmente distinguíveis e de outro momento, conversam entre si criando uma harmonia entre os tempos.

Embora as pesquisas encontradas acerca do projeto em si e da metodologia adotada não sejam ricas de detalhes e descrição dos processos, a partir da própria leitura do espaço é possível perceber que os profissionais envolvidos se muniram de um certo conhecimento teórico e metodológico sobre o processo de projeto de restauração e reabilitação para se alcançar o resultado obtido. Entretanto, alguns pontos destoam dos conceitos defendidos, a exemplo a própria execução do Centro Executivo Carl Hoepcke, que embora externo ao armazém interfere significativamente na leitura da paisagem. A estética moderna com as torres de fachada envidraçadas corrompem, em parte, a composição do lugar em conjunto com o Armazém Rita Maria e em nada contribuem para a construção desse sentido de preservação e respeito à história da cidade. Outrossim, essa sendo uma nova construção poderia ser justificada através da distinção que se faz dela as construções anteriores que foram preservadas, cabendo, no entanto, a observação atenta quanto a este aspecto.

*Figura 25: O conjunto do centro Executivo Carl Hoepcke e o armazém Rita Maria.*



Foto: Allume Arquitetura de Iluminação.

Quanto ao projeto realizado exclusivamente no Armazém Rita Maria, analisa-se a metodologia adotada sob os mesmos critérios citados nos estudos de caso anteriores, a partir dos três princípios da reabilitação:

**Reversibilidade:** os elementos adicionados como estruturas metálicas e divisórias aparentam serem estruturas removíveis e reversíveis assim como os elementos de iluminação e layout. No entanto, não foi possível encontrar até o momento desta pesquisa uma descrição detalhada dos materiais utilizados e de todas as intervenções.

**Autenticidade:** este princípio pode ser observado na medida em que a estética fabril foi preservada em todos os 6 galpões. Embora novos usos foram adicionados o projeto se manteve fiel à antiga leitura e os elementos adicionados são facilmente distinguidos, sendo, portanto, autênticos pois não buscam imitar ou resgatar algo que nunca existiu.

**Compatibilidade:** sabe-se que os sistemas hidráulico, elétrico, luminotécnico e de conforto foram atualizados para permitir o novo uso, desta forma se tornaram compatíveis com a estrutura antiga sem comprometê-la, sempre buscando a mínima intervenção.

*Tabela 1: Resumo dos estudos de caso.*

| Estudo de caso                             | Local                  | Ano da construção | Ano da intervenção | Principais intervenções  |
|--|------------------------|-------------------|--------------------|--|
| Mercado Santa Caterina                     | Barcelona - Espanha    | 1844              | 2005               | Proposta de nova cobertura, restauro da fachada e esquadrias. Manteve-se o mesmo uso.  |
| Escritórios Vieira de Almeida & Associados | Lisboa - Portugal      | 1945              | 2018               | Estrutura metálica interior propondo a estratificação em 2 andares, restauro da fachada. Proposta de um novo uso.                                    |
| Casarão da Inovação Cassina                | Manaus - Brasil        | 1899              | 2020               | Estruturas de laje e escadas independentes criando novos andares, paisagismo interno e conservação da estrutura e fachadas. Proposta de um novo uso. |
| Armazém Santa Maria                        | Florianópolis - Brasil | 1896              | 2022               | Reconfiguração do espaço interno, atualização das instalações e conservação das alvenarias existentes. Proposta de um novo uso.                      |

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

### 3. Conclusões e diretrizes

Eu defino regras para permitir àqueles que as estudarem ter conhecimento da qualidade tanto de edifícios existentes como dos que se irão construir.

“Dez Livros de Architectura”, Marcus Vitruvius Pollio

O objetivo do presente capítulo é apresentar conclusões dos estudos acima e reunir diretrizes a partir delas assim como, de pesquisas de outros autores acerca do processo de projeto e das metodologias existentes sobre reabilitação de edifícios com foco no uso comercial, para que assim seja possível construir uma única estrutura com os aspectos importantes e necessários para realizar este tipo de projeto.

Um ponto crucial ao se pensar em projeto, especialmente em reabilitação devido à sua complexidade, é a organização de processos e a metodologia adequada. Segundo Delgado (2008): “A utilização contínua de um método de análise bem estruturado permite ainda o seu aperfeiçoamento e atualização à medida que nos familiarizamos com ele, o que constitui uma mais valia em termos de análise de projeto.” Portanto, é necessário que sejam adotadas diretrizes que contemplem todas as necessidades abarcadas dentro deste processo e que, por conseguinte, minimize as possibilidades de erros durante a execução, permitindo ainda que cada aplicação seja passível de análise e aperfeiçoamento, em constante retroalimentação. Outrossim, a legislação brasileira ainda necessita de parâmetros mais específicos para a reabilitação, os quais em muito se diferem daqueles utilizados para edificações novas, o que adiciona um fator adicional de complexidade a este tipo de projeto, pois não ainda existem diretrizes consolidadas a seguir. (REABILITA, 2007). Por certo, faz-se necessária a racionalização deste trabalho, uma vez que exige uma equipe multidisciplinar para atuar nas diferentes frentes de trabalho contidas em uma reabilitação. Delgado (2008) ainda afirma que é fundamental alertar para a vantagem da complementaridade dos conhecimentos que permite ir mais longe na compreensão e conseqüentemente no solucionar de problemas complexos com origens diversas.

Para tanto, buscou-se no presente trabalho reunir algumas das diretrizes e critérios que visem abarcar os principais aspectos que devem ser considerados para se realizar um projeto de reabilitação de uso comercial de qualidade. Sabe-se que a intenção de criar uma nova metodologia é, por certo, ambiciosa e por isso reforça-se a necessidade da

constante reavaliação, análise e complementação da mesma, não sendo considerada um sistema fechado, mas sim uma proposta de incessante pesquisa e evolução.

### **3.1 Metodologia proposta**

O objetivo do presente capítulo é de tecer diretrizes que componham uma metodologia capaz de reunir aspectos importantes para projetos de reabilitação com enfoque no uso comercial. A partir disso, reuniu-se ideias discutidas por alguns autores no intuito de acrescentar e adaptar metodologias existentes para que elas se complementem e juntas formem o que aqui se chamou de “Metodologia Holística” uma vez que se pretende ter um olhar mais amplo sobre este processo de projeto. Como base de fundamentação metodológica, optou-se por construir os fundamentos da metodologia proposta nas diretrizes do projeto REABILITA (2007). Este projeto fez parte do Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE/ FINEP do Ministério da Ciência e Tecnologia e visava criar subsídios para o auxílio de planejamento estratégico de reabilitação de edifícios para a produção de HIS. A produção de estudos e os projetos do REABILITA foram de suma importância para o desenvolvimento da ação e pesquisa neste campo no Brasil, e por isso, será utilizada como referência principal neste estudo, ainda que adaptada para o enfoque desejado, adicionando ainda conceitos de outros autores como Delgado (2008) e diretrizes específicas para projetos de uso comercial através de algumas ferramentas do Design de Serviço.

#### **3.1.1 Diagnóstico**

A reabilitação pode ser entendida como pequenas reformas, adaptações e até grandes obras necessárias no edifício escolhido. As intervenções podem ser consideradas como: reparo, reforma, reconstrução, restauro e reabilitação (REABILITA, 2007). Na tabela 2 podemos identificar a caracterização dessas intervenções bem como a descrição de acordo com os diferentes níveis, podendo ser de pequenos reparos até a reforma total ou parcial da edificação. Dessa maneira, é possível entender que não existe apenas uma forma de reabilitar e que cada processo é único, sendo necessárias diretrizes que conduzam o diagnóstico para compreender quais as reais necessidades do projeto, os agentes envolvidos, bem como quais as adaptações necessárias para o uso da edificação.

Tabela 2: Diferentes tipos de intervenção na reabilitação de edifícios.

| NÍVEL DE INTERVENÇÃO  | REFERÊNCIA   |
|---|--|
| Pequenos reparos nas edificações  | Intervenções que envolvem pequenas ações, como pintura, recuperação dos sistemas prediais (elétrico, telefonia, gás e hidráulico), recolocação de peças, reaplicação de parte do revestimento.   |
| Reforma total ou parcial nas edificações  | Intervenções de porte médio, com troca parcial de sistemas prediais, recuperação e/ou alteração de fachadas ou de esquadrias, substituição de revestimentos, demolição e execução de vedos horizontais e/ou verticais. Pode envolver mudança de layout interno com geração de resíduos, mas mantendo o uso original do imóvel.   |
| Reconstrução total ou parcial seguindo as características originais da edificação | Obra de porte maior, com reconstrução ou restituição parcial, utilizando fundações, vedações horizontais e verticais, estruturas e/ou coberturas ainda existentes e em bom estado. Segue parcialmente ou totalmente a concepção arquitetônica original (gabarito de altura, volumetria etc.), principalmente nos imóveis tombados pelos órgãos do patrimônio, mudando ou não seu uso original. |
| Restauração parcial ou total da edificação  | Intervenção realizada a partir da reconstituição parcial ou total da edificação, de parte de sistemas e componentes, com base em documentos e projetos disponíveis sobre a construção e história do imóvel, obrigatória para os imóveis tombados, conforme as normas de tombamento, mudando ou não o seu uso original.   |

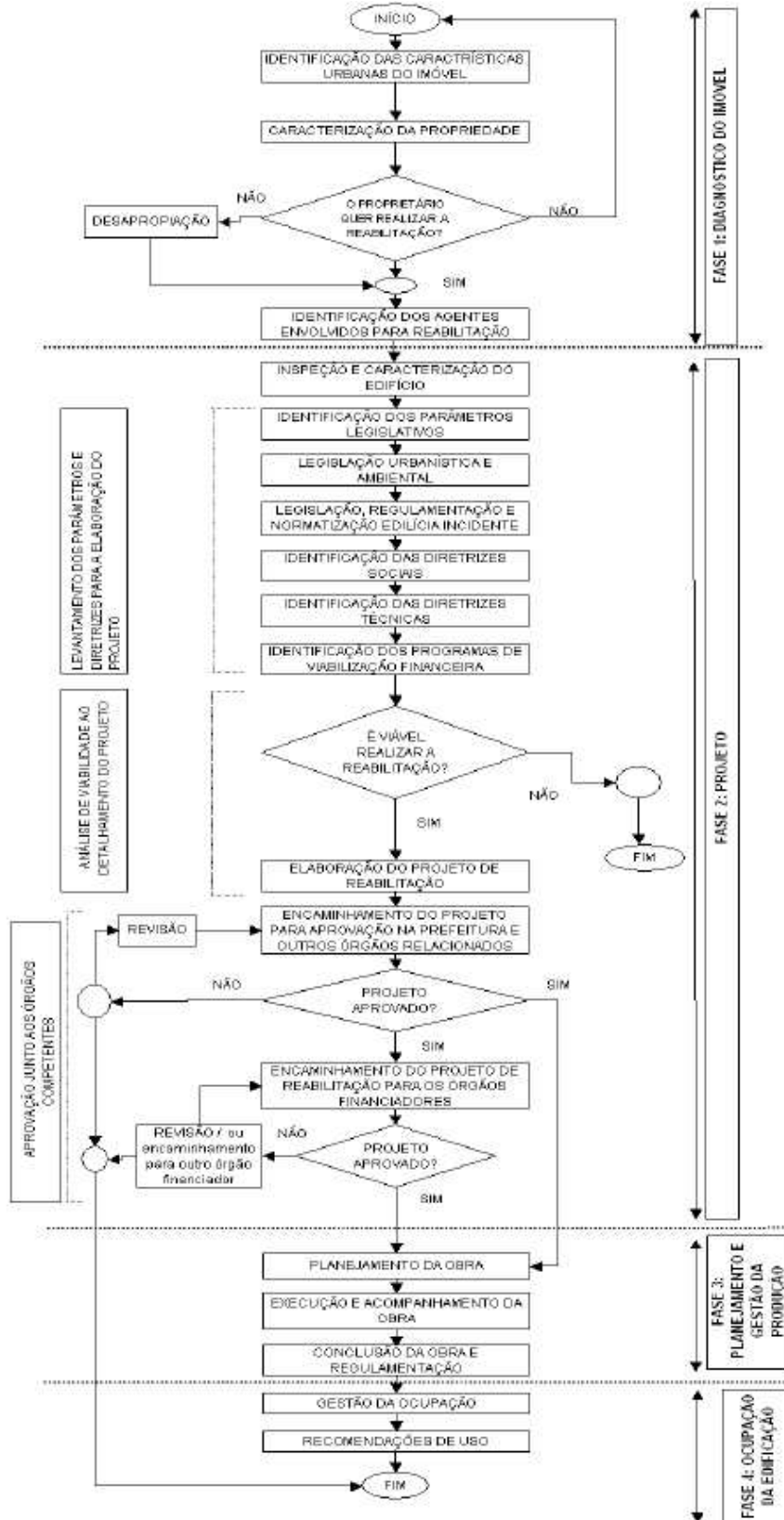
Fonte: Relatório final REABILITA.

Para alcançar os resultados almejados e construir um bom projeto de reabilitação é necessário que as etapas sejam bem definidas para que em cada uma delas se busque a melhor compreensão do objeto de estudo visando às soluções adequadas. Para tanto, o projeto REABILITA (2007) elenca fases da reabilitação no intuito de sistematizar o processo como:

- Realização do diagnóstico do imóvel e identificação dos agentes envolvidos;
- Elaboração do projeto;
- Planejamento e gestão da produção;
- Gestão da ocupação do edifício.

Na Figura 26 observa-se o fluxograma completo das fases da reabilitação proposta pelo projeto em questão, nele é possível compreender os caminhos necessários para algumas tomadas de decisão.

Figura 26: Fluxograma com as fases da reabilitação.



Fonte: Relatório final REABILITA.

Para o presente trabalho lança-se mão apenas dos dois primeiros tópicos, **a realização do diagnóstico do imóvel e identificação dos agentes envolvidos e a elaboração do projeto**, uma vez que o enfoque da dissertação se concentra em metodologias de projeto, sendo as fases posteriores cabíveis para estudos de etapas posteriores. Assim, destaca-se os dois primeiros pontos como importantes diretrizes metodológicas a serem incorporadas na presente proposta.

A fase do diagnóstico do imóvel e dos agentes envolvidos no projeto é de extrema importância, uma vez que para a elaboração de um bom projeto de reabilitação é necessária a compreensão completa do objeto, entender as dinâmicas, as patologias, as causas e os efeitos de cada aspecto da construção e segundo Delgado (2008) o conhecimento profundo dos edifícios potencia o aproveitamento das suas características intrínsecas, o que é um fator primordial em reabilitações: adequar às necessidades mantendo o máximo das características originais buscando uma maior sustentabilidade ambiental e coerência arquitetônica. Para tanto, sugere-se a divisão desta primeira fase em três etapas:

- Identificação das características urbanas do imóvel;
- Caracterização da propriedade;
- Levantamento.

Na primeira fase, é necessário que se localize o imóvel geograficamente, bem como todas as características importantes para compreender seu entorno como pontos de referências, usos, gabaritos bem como as legislações que regem a região em que a construção está inserida. É importante que se verifique a existência de escolas públicas e privadas, creches, postos de saúde, espaços de atividade de cultura e lazer, todos os equipamentos urbanos capazes de influenciar na dinâmica do entorno (REABILITA, 2007). Além disso, para o presente trabalho com enfoque no uso comercial, também é importante que se identifique os tipos de comércio existente na região, a fim de se compreender as demandas desse setor.

A seguir, no tabela 3 uma sintetização proposta dos aspectos principais a serem observados nesta etapa.

Tabela 3: Principais aspectos a serem registrados na fase de diagnóstico .

| ASPECTOS GERAIS                           | ASPECTOS ESPECÍFICOS  | CARACTERÍSTICAS  |
|---|---|--|
| Equipamentos urbanos                      | Endereço do imóvel  | Identificação do imóvel  |
|   | Equipamentos comunitários (lazer e cultura, educação, atendimento a saúde, outros.) | Distância aproximada entre a edificação e os equipamentos, número de equipamentos e características.   |
| Infra-estrutura urbana                    | Presença de linhas de ônibus, metrô, terminais.                                     | Distância aproximada entre a edificação e pontos de transferências, terminais e estações, bem como a capacidade de atendimento à demanda prevista para o empreendimento.                               |
|   | Condições de acessibilidade - vias de acesso.                                       | Verificar a possibilidade de trânsito de pedestres e veículos. Existência de restrições. Averiguar também o dimensionamento e as características das vias de acesso.                                   |
|   | Redes de água e esgoto.   | Disponibilidade e verificação da capacidade de atendimento da rede ao empreendimento.  |
|   | Rede de distribuição de gás   | Tipos de abastecimento de gás (gás natural canalizado, gás em cilindro, botijão).  |
|   | Redes de energia elétrica.  | Condições da rede elétrica - carga disponível e potência.  |
|   | Redes de comunicação.   | Características das redes de comunicação como telefonia, e de transmissão de televisão e rádio.  |
| Condições urbanísticas - Logística urbana | Condições de calçadas - características específicas.                                | Dimensões aproximadas de calçadas e tipo de circulação presente.   |
|   | Horário de carga e descarga de materiais.   | Horário permitido para a chegada e a saída de materiais de acordo com os serviços a serem executados.  |
|   | Condições para a remoção de resíduos.   | Possibilidade de utilização de caçambas, orientações e restrições para o deslocamento de resíduos, como a necessidade de embalá-los bem como a destinação especificada para a sua disposição.          |
| Usos do entorno                           | Usos das edificações ao entorno do imóvel.  | Características quanto ao uso comercial, residencial e institucional das edificações ao entorno, bem como gabaritos e cheios e vazios. Horários aproximados de maior funcionamento e fluxo de pessoas. |

Fonte: Relatório final REABILITA (adaptado pelo autor).

Já na segunda fase do diagnóstico é sempre importante, independente do nível da intervenção a ser realizada, se ter o conhecimento acerca da propriedade e de sua condição de posse. É necessária a compreensão das relações do imóvel quanto ao proprietário e seus débitos, sejam entraves jurídicos ou financeiros. A reabilitação pode ou não envolver ações de compra e venda do imóvel. Ao ocorrer o desejo de venda por parte do proprietário ou proprietários, e o interesse e a possibilidade de compra por parte de outros agentes envolvidos, ou algum processo de desapropriação por parte do poder público, é importante que se conheça o valor do imóvel, assim como, os valores de imóveis similares ao entorno (REABILITA, 2007).

Para complementar a fase do diagnóstico, é necessário um levantamento minucioso sobre os aspectos físicos existentes da edificação. O registo do estado de conservação do edifício deve ser criterioso possibilitando na fase de projeto uma atenção redobrada a todos os pontos e elementos que inspirem cuidado e, caso haja alterações funcionais ou outras, possibilite a reconstituição futura do edifício de acordo com o existente anteriormente à intervenção (DELGADO, 2008).

Portanto, deve-se identificar as anomalias e suas causas, bem como identificar os efeitos que elas podem causar, caso não sejam tratadas. Assim, é possível traçar uma linha de raciocínio a partir da causa e efeito, que podem ou não serem diretas, permitindo maior



acerto na busca de soluções plausíveis e das possibilidades e limitações inerentes ao edifício. Para tanto, Delgado (2008) elenca 5 etapas de diagnóstico sendo elas a análise arquitetônica, análise estrutural, inspeção do local e ensaios e sondagens e base dados PATORREB (ferramenta utilizada para a identificação das causas de origens de patologias. Dessas, serão incorporadas a presente proposta metodológica:

- Análise arquitetônica - análise dos aspectos arquitetônicos a partir de registros fotográficos;
- Análise estrutural - levantamento estrutural e checagem da condição da estrutura remanescente feita por profissionais capacitados para tal;
- Inspeção do local - observação criteriosa de aspectos julgados importantes a partir da visita ao local.

É importante salientar que toda a experiência do diagnóstico se torna mais precisa e fundamentada se realizada por uma equipe multidisciplinar, uma vez que os problemas podem advir de diversas fontes, o que torna a avaliação feita por múltiplos profissionais mais rica e assertiva. No Tabela 4 pode-se identificar a discriminação das etapas de diagnóstico propostas:

*Tabela 4: Descrição das etapas de diagnóstico.*

| ETAPA                 | DESCRIÇÃO  |
|-----------------------|--|
| Análise arquitetônica | Identificação da tipologia arquitetônica, método construtivo, data da construção, aspectos próprios da edificação através de observações e registros fotográficos.   |
| Análise estrutural    | Identificação de condicionantes de desempenho estrutural feita por profissionais capacitados para tal.   |
| Inspeção do local     | Inspeção criteriosa da construção quanto seu estado de conservação, patologias, potencialidades e limitações através da visita in loco. Pode-se utilizar também sondagens e inspeções mais intrusivas se necessário. |

Fonte: Delgado, 2008. (adaptado pelo autor).

É de suma importância que ao final da etapa de diagnóstico se tenha uma compreensão completa do edifício em todos os aspectos e para isso, cada etapa deve ser feita de forma criteriosa e atenta. Dessa forma, as propostas de projeto e intervenção serão mais assertivas visando abarcar ao máximo todas as complexidades envolvidas no processo de reabilitação.

Para a etapa de inspeção do local, uma vez que as análises para que sejam efetivas deverão ser completas, sugere-se um guia de características indispensáveis para o reconhecimento da construção em seus diversos aspectos, compiladas na Tabela 5:

*Tabela 5: Características dos componentes e sistemas construtivos da edificação. (continua)*

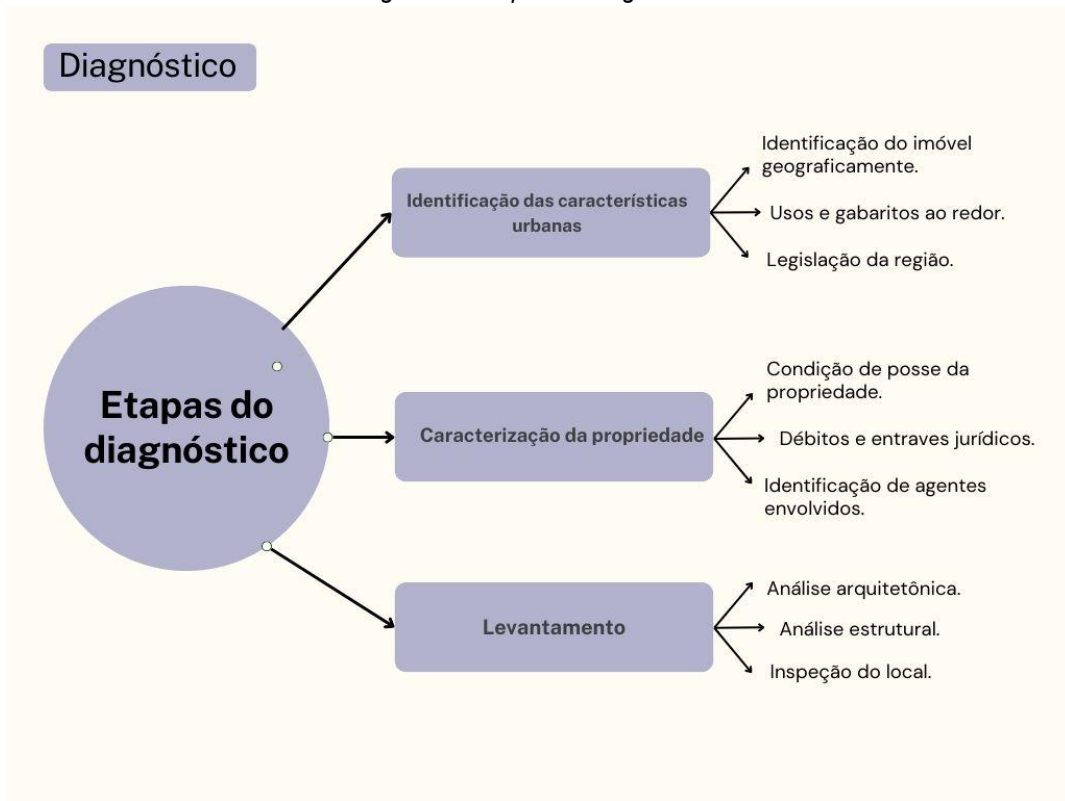
| CARACTERÍSTICAS DOS COMPONENTES E SISTEMAS CONSTRUTIVOS DA EDIFICAÇÃO |  |  |
|---|--|--|
| ASPECTOS  | DADOS  | CARACTERÍSTICAS E OBSERVAÇÕES  |
| Edificação  | .  | Número de pavimentos e tipos.  |
|   | Uso.   | Funções atuais ou da sua última destinação.  |
|   | Uso original.  | Uso original projetado para a edificação.  |
|   | Ocupação.  | Estado de ocupação e o usuário (proprietário, locatário, ocupação irregular ou vazio).                                   |
|   | Idade da edificação.                                   | Ano da construção.   |
|   | Implantação no lote.                                   | Disposição da edificação do lote, insolação, recuos, aberturas internas e parâmetros da legislação urbanística do local. |
|   | Area da edificação.                                    | Área total construída da edificação.   |
|   | Andar tipo.  | Caso seja verticalizada, apontar características do andar tipo.  |
|   | Elementos da composição.                               | Se há presença de terraços varandas e marquises.   |
| Projeto   | Obtenção do projeto original.                          | Projetos de origem: arquitetônico, estrutural e instalações.   |
|   | Elaboração do projeto de situação atual da edificação. | Atualização do projeto quanto as alterações sofridas ao longo do tempo.  |
| Circulação  | Circulação horizontal.                                 | Verificar distribuição interna da edificação, dimensões, presença de obstáculos e iluminação.                            |
|   | Circulação vertical.                                   | Em edificações verticalizadas, observar e apontar os eixos de circulação vertical, dimensões, iluminação e elevadores.   |
| Fundações   | Método construtivo, materiais e técnicas utilizadas.   | Laudo estrutural da fundação, a fim de que se conheçam as reais condições das fundações.                                 |
| Estrutura   | Materiais e técnicas.                                  | Apontar estado de conservação, condições de trincas e fissuras. Elaborar laudo estrutural da edificação.                 |

| CARACTERÍSTICAS DOS COMPONENTES E SISTEMAS CONSTRUTIVOS DA EDIFICAÇÃO |   |  |
|---|---|--|
| ASPECTOS  | DADOS   | CARACTERÍSTICAS E OBSERVAÇÕES  |
| Vedações horizontais  | Descrição de materiais e técnicas utilizadas                | Verificar dtecnologias construtivas empregadas, estado de conservação dos elementos e pé direito de cada pavimento.  |
| Vedações verticais  | Descrição de materiais e técnicas utilizadas.               | Verificar dtecnologias construtivas empregadas, estado de conservação dos elementos e espaçamento entre elas, apresentando a dimensão e posição dos vãos.                                  |
| Esquadrias  | Materiais e sistemas de fechamento das esquadrias.          | Observar os materiais e sistemas, bem como as condições e estado de conservação.   |
| Revestimento  | Descrição de materiais e técnicas de revestimentos.         | Observar se há destacamento de materiais, condições de acabamento e verificar a incidência de infiltrações ou outros problemas importantes.  |
| Sistemas hidrossanitários   | Descrição dos sistemas e de captação de águas pluviais.     | Observar se há a presença de shafts, suas dimensões bem como o estado de conservação das peças sanitárias. Verificar se há a possibilidade de reaproveitamento ou se exige a substituição. |
| Sistemas elétricos  | Descrição dos sistemas elétricos, materiais e distribuição. | Observar se há a presença de dutos de distribuição, a condição da fiação e cabos e a possibilidade de troca do mesmos caso tenham sido instalados há mais de 15 anos.                      |
| Sistema de segurança e combate a incêndio                             | Descrição das instalações e de reservação.                  | Verificar junto ao Corpo de Bombeiros da cidade onde será realizada a intervenção, se o sistema do edifício está adequado às normas de combate a incêndio.                                 |
| Sistema de gás  | Descroção da presença de rede de ligação.                   | Verificar tipo de distribuição de gás.   |
| Equipamentos  | Presença de elevadores, bombas de água, geradores.          | Verificar condições técnicas dos equipamentos.   |
| Cobertura   | Material e técnica.   | Verificar estado de conservação e interligações com sistema de captação de águas pluviais e impermeabilização.   |

Fonte: REABILITA, 2007. (adaptado pelo autor).

Salienta-se ainda, que muitas conclusões podem surgir após o diagnóstico e projeto no momento da obra, uma vez que neste tipo de intervenção muitas surpresas e novas anomalias podem ser identificadas durante o processo de ação, o que tornam cíclicas as etapas que em uma construção nova aconteceria de forma linear. A adequação às novas necessidades, às novas regulamentações e a um novo contexto urbano é extremamente complexa e a elaboração do projeto é contínua ao longo da obra, uma vez que durante a execução, surgem situações não previstas no diagnóstico (REABILITA, 2007).

Figura 27: Etapas do diagnóstico.



Fonte: Elaborado pela autora (2023).

### 3.2 O projeto

A elaboração do projeto é precedida por uma série de ações fundamentais para o desenvolvimento do próprio projeto de reabilitação da edificação (REABILITA, 2007). Desta maneira, todas as fases anteriores são cruciais para uma tomada de decisão mais precisa e coerente na elaboração do projeto. Após o diagnóstico e a inspeção do local é importante que na etapa de projeto se identifique a legislação urbanística na qual o local da construção se insere, assim é possível ter um norte quanto à circulação, aos espaços mínimos de abertura, recuos e quanto à taxa de ocupação máximo no terreno. Essas informações são cruciais para a formulação do projeto que só será viabilizado se atender a estas exigências.

Para a elaboração de um bom projeto de reabilitação, além das questões materiais do edifício, também deve-se levar em consideração sua história, seu contexto e as dinâmicas que se entrelaçam ao seu redor. Como mencionado anteriormente neste trabalho, Souza (2016) identifica que um bom projeto de reabilitação deve respeitar as características

tipológicas e morfológicas que refletem a arquitetura onde a construção está inserida; a reversibilidade das intervenções não comprometendo a possibilidade de intervenções futuras, permitindo obter as opções iniciais construtivas e, por fim, as soluções adotadas devem ser compatíveis com as técnicas e materiais pré existentes, de forma a respeitar as características físico-químicas e mecânicas da construção, garantindo também uma fácil identificação do que é antigo e novo. Assim, conclui-se que é de suma importância que o projeto se adeque nos 3 conceitos de *autenticidade*, *reversibilidade* e *compatibilidade*, assim como se analisou nos estudos de caso no capítulo anterior.

Ainda, alguns aspectos técnicos devem ser levados em consideração na etapa de elaboração do projeto. Questões como alternativas tecnológicas locais, custos, disponibilidade de material e mão-de-obra, manutenção e durabilidade devem sempre estar em voga no momento das escolhas projetuais. Outra preocupação pertinente é com a reutilização de materiais e descarte de resíduos. Por se tratar de reabilitação, têm de ser considerados os custos com demolição, retirada e descarte do material demolido (REABILITA, 2007).

### **3.2.1 Ferramentas do Design de Serviço**

Para complementar a elaboração do projeto, além de diretrizes para a reabilitação, serão necessárias ferramentas específicas para o uso proposto que, no caso do presente trabalho, é o uso comercial. Assim, faz-se necessária a adoção desses conceitos para a construção de um bom projeto de reabilitação com enfoque comercial, visando soluções práticas de layout, de uso e adaptação do espaço.

Segundo Unanue (2016) os pontos comerciais precisam se comunicar com os consumidores através de sua arquitetura e do design de seus espaços, ambientes e objetos. Devido a alta competitividade crescente no mercado, os comércios precisam se destacar para além de um bom produto, mas também oferecendo uma experiência de compra profunda e sensível que pode ser desenvolvida através da arquitetura e do Design de Serviço.

O Design de serviço é uma abordagem multidisciplinar com foco no usuário relacionando-o com o comportamento do consumidor/usuário no cenário econômico atual e, a partir dele, espera-se contribuir para um entendimento sobre a relevância de se adotar o design estrategicamente, a fim de trazer resultados sociais e econômicos aos espaços corporativos (UNANUE et al, 2018). Dessa forma, podemos utilizar os conceitos

do design de serviço para aprimorar a experiência do usuário no espaço desejado. Ainda que a relação entre design de serviço seja pouco explorado no Brasil, é perceptível que seu uso pode ser muito poderoso para a elaboração de projetos, uma vez que por ser centralizado no ser humano consegue identificar problemas de forma mais assertiva, enquadrando o problema ou oportunidade de forma específica, investigando as necessidades do cliente/usuário (STICKDORN et al, 2020). Segundo Minatele (2021), a abordagem do Design de Serviço pode ser guiada por princípios básicos, princípios estes determinados pela primeira vez por Stickdorn e Schneider (2014) e revisados por Stickdorn et al. (2020, p. 26), consolidando-se em seis princípios:

- Centrado no ser humano: considera a experiência de todas as pessoas afetadas pelo serviço;
- Colaborativo: Stakeholders advindos de contextos e funções variados devem se envolver ativamente no processo de desenho de um serviço;
- Iterativo: O Design de Serviço é uma abordagem exploratória, adaptativa e experimental, que promove a interação do protótipo de um serviço rumo a sua implementação.
- Sequencial: O serviço deve ser visualizado e regido como uma sequência de ações inter-relacionadas.
- Real: As necessidades do usuário devem ser pesquisadas no mundo real, as ideias devem ser prototipadas no mundo real e os valores intangíveis devem ser postos em evidência por meio de uma realidade física ou digital.
- Holístico: Devem ser consideradas, de modo sustentável, as necessidades de todos os stakeholders ao longo do serviço e a interação com todas as facetas do negócio.

Ainda, Minatele (2021) reforça que estes princípios não podem ser utilizados isoladamente. Para ser considerado Design de Serviço deve-se atender a todos estes princípios. Em seguida, a autora aponta que um projeto de Design de Serviço conta métodos e ferramentas que vão fazer o intermédio do conceito ao mundo real. Dessa forma, para atingir esses objetivos e realizar um projeto de sucesso é necessário ter um conhecimento amplo sobre o usuário deste espaço e as dinâmicas e fluxos que ocorrem em seu interior. Assim, propõe-se a utilização de duas ferramentas do Design de Serviço: a criação de personas e mapa de jornadas.

### 3.2.1.1 Personas


Stickdorn *et al.* (2018) define Personas como um grupo de pessoas que compartilham interesses, têm padrões de comportamento semelhantes ou similaridades geográficas e demográficas. Para Nunes & Quaresma (2018) personas são arquétipos que servem como representantes de um grande grupo de pessoas reais. Para que um design seja assertivo, é necessário que se conheça o usuário deste produto, serviço e ou espaço e portanto a construção das personas é essencial para a criação de um projeto bem sucedido. Ao criar personas deve-se propor aproximadamente de 3 a 7 personas principais que representam o público-alvo do empreendimento (Stickdorn *et al.*, 2018). Segundo o autor, para construir personas fidedignas que auxiliem no processo de criação deve-se seguir os seguintes passos:

- Coleta de dados: reúna dados existentes ou realize pesquisas acerca do seu público-alvo bem como ferramentas que auxiliem nesse processo, principalmente recursos visuais e táteis como fotografias, anotações, rascunhos, papel e caneta.
- Defina os grupos: defina os grupos de colaboradores, clientes e todas as pessoas envolvidas neste espaço que você gostaria de exemplificar com personas.
- Crie personas: estabeleça critérios para diferenciar os grupos que escolheu, bem como uma lista de critérios que gostaria de especificar sobre cada uma delas e mescle seus dados e percepções a estas personas.
- Iteração: tente validar suas suposições elaborando perguntas e faça iterações. Questione se está faltando algum aspecto importante para a construção, peça auxílio para outras pessoas e veja se elas concordam com suas personas, por fim busque encontrar pessoas na vida real que combine com essas personas. Teste, crie novas propostas e mude se necessário.
- Acompanhe: registre este processo em fotografias e anotações para o seu portfólio de personas.

É importante que estes passos estejam sempre em aprimoramento para que se busque alcançar verossimilhança na criação destas personas, só assim a ferramenta será de fato útil. Compreender quem são as pessoas que utilizarão este espaço, sua personalidade, seus desejos e vontades é crucial para o desenvolvimento de um projeto que se volta para as pessoas.

Figura 28: Exemplificação de uma persona.

PERSONA 1



**Ana Clara**

17 anos

Estudante - 3º ano

Classe A

**Características:**

- ✓ Fortemente influenciada pela família que possui boa condição financeira e sempre fez de tudo para que Ana tivesse a melhor educação possível e não será diferente na faculdade.
- ✓ Estudou sempre no mesmo colégio ( Colégio X – particular e alto padrão) e está insegura sobre o novo ambiente de estudo que a faculdade configura.
- ✓ Participa ativamente de redes sociais e possui um blog literário/ jornalístico/ musical.
- ✓ Seu namorado estuda na mesma sala que Ana e deseja estudar na Universidade Y, apesar de ter escolhido outro curso.
- ✓ Está muito indecisa sobre o curso. Ana deseja estudar Jornalismo, porém os pais, que são administradores, disseram que Administração seria a melhor opção, em virtude dos baixos salários do mercado jornalístico
- ✓ Está tendo dificuldades em provar para os pais que o mercado para o profissional de jornalismo, principalmente no ambiente digital, é altamente promissor.
- ✓ É uma pessoa introvertida e está ansiosa para saber como é o ambiente social da Universidade Y. É acolhedor? Os alunos são metidos?
- ✓ Tem conversado muito com amigos e professores sobre o futuro na faculdade, porém tem achado as opiniões e os conselhos muito genéricos e superficiais.

Fonte: Neil Patel Blog.

### 3.2.1.2 Mapa de jornada

Um mapa da jornada do usuário conta a história da sua experiência desde o contato inicial com o produto, através do processo de engajamento e em um relacionamento de longo prazo (Nunes & Quaresma, 2018). O mapa de jornada é uma ferramenta que pode ser utilizada para visualizar experiências existentes ou futuras de um usuário principal, geralmente constituído por uma das personas. Para Stickdorn *et al* (2018) um mapa de jornada consiste em etapas e estágios que definem a escala do mesmo. A escala pode variar entre uma jornada de alto-nível em que se contempla todo o percurso do início ao fim até uma jornada bem detalhada de apenas alguns minutos. É importante salientar que a escala aqui se trata não apenas da dimensão espacial mas também de tempo. Stickdorn *et al* (2018) define os passos para a construção de um mapa de jornada como:

- Preparação do material e coleta de dados: para construir mapas de jornada é necessário ter em mão materiais que permitam a iteração e a co-criação, portanto é importante reunir ferramentas como templates, papel, canetas, post-its e informações prévias para a construção do mesmo.
- Escolha do ator principal (persona): é importante escolher o agente principal da jornada e qual persona ele se encaixa, seja um colaborador ou um cliente.
- Definição da escala e o escopo: a definição da escala da jornada é crucial para compreender quais informações serão necessárias e qual o enfoque da jornada, para então descrever os estágios.



- Criação de etapas: determinação de etapas para os estágios, utilizando das informações coletadas para validá-los. Pode ser interessante começar pelas etapas principais e questionar o que acontece antes e depois delas, assim é possível mapear as ações sequenciais para a realização de tarefas.
- Iteração e refino: nesta etapa, é de suma importância que se questione todo o passo-a-passo e seja realizada a iteração das mesmas. É preciso que estas jornadas sejam sempre aprimoradas através da revisão do início ao fim e da entrevista com os reais atores para checar se o processo está verossímil.
- Caminhos alternativos: dependendo da intenção do mapa de jornada, a adição de novos caminhos e alternativas pode auxiliar na visualização de aspectos específicos da experiência. Ao pensar “e se?” e propor uma nova possibilidade pode-se alcançar conclusões mais assertivas.
- Acompanhamento: é crucial registrar as informações coletadas, os resultados e o processo registrado com fotos. Assim, é possível revisá-lo e encontrar potencialidades e fraquezas no mesmo.

Portanto, o mapa de jornada se mostra como uma ferramenta poderosa para compreender os processos e dinâmicas que ocorrem dentro de um serviço. A partir dele, é possível identificar problemas e solucioná-los com maior facilidade como também auxiliar na conformação de novos serviços e colaborar para a criação de layouts mais funcionais, por exemplo. Na figura X, é possível identificar a aplicação deste passo a passo a exemplo da emissão da carteira de identidade. Entretanto, este modelo pode ser utilizado para qualquer serviço.

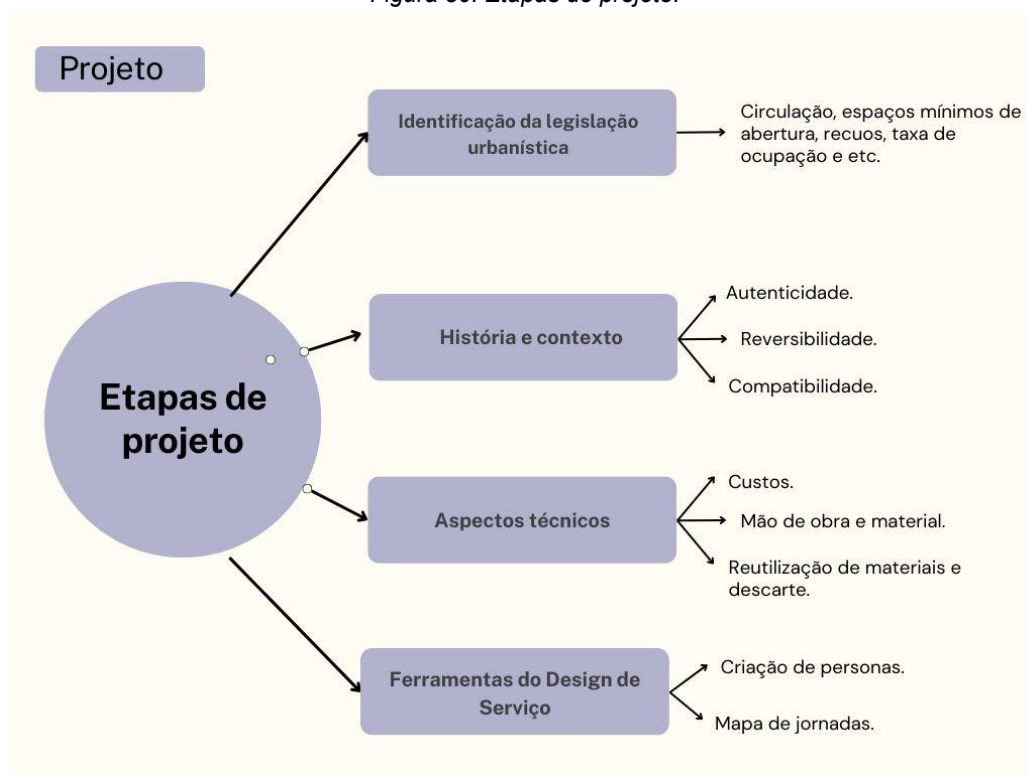
Figura 29: Mapa de jornada do usuário.



Fonte: Pinto, Gabriela Noronha (2018).

Dessa forma, como observado na figura X, o processo de projeto é complexo e envolve diversas condicionantes para se chegar a um resultado final satisfatório. Entretanto, cada uma dessas etapas são cruciais para a identificação de problemas e a solução dos mesmos e assim, contribuem para a adoção de decisões projetuais que toquem nos diversos aspectos referentes a um projeto de reabilitação de edifícios de uso comercial, como visto ao decorrer do presente trabalho.

Figura 30: Etapas de projeto.



Fonte: Elaborado pela autora (2023).

### 3.3 Conclusão

A saber, o intuito da proposta de uma nova metodologia para reabilitação de edifícios voltada para usos comerciais é de construir um processo de projeto que abarque as diversas complexidades compreendidas neste tipo de intervenção. Questões como a preservação do patrimônio edificado, bem como a sustentabilidade, aspectos técnicos construtivos e de gestão e por fim, ferramentas que auxiliem na construção de um espaço comercial centrado no ser humano, são aqui abordadas para nortear este processo ainda pouco validado e que não possui uma centralidade de práticas a serem seguidas. Por fim,

ressalta-se a importância da constante aprimoração deste método que não se fecha em si mesmo, mas se abre para novas possibilidades e contribuições.

#### **4. Objeto de estudo - Ubá**

A cidade de Ubá, localizada na Zona da Mata em Minas Gerais, possui cerca de 101.519 habitantes (IBGE), é considerada como o segundo maior centro comercial e industrial da região, ficando atrás apenas de Juiz de Fora. É também o principal polo moveleiro do estado, sendo permeada de pequenas e médias indústrias que fomentam o crescimento da economia local. Ubá também é conhecida como a cidade da manga, sendo esta, registrada como patrimônio imaterial da cidade.

*Figura 31: Ubá em Minas Gerais*



*Fonte: Prefeitura de Ubá*

##### **4.1 O conjunto arquitetônico da Estação Ferroviária e Praça Guido Marlière**

A estação ferroviária de Ubá, inaugurada como Leopoldina Railway entre os anos de 1879 e 1880 ligava a cidade ao Rio de Janeiro e se configura até os dias de hoje como um dos grandes marcos históricos da cidade. Juntamente com a Praça Guido Marlière e o conjunto de edificações que permeiam as mesmas, esta era a porta de entrada e o antigo centro cultural e comercial ubaense durante o auge da produção cafeeira (Vieira, 2017). Era neste local que os viajantes chegavam e partiam, também ali onde se localizavam os mais importantes hotéis da cidade como o Palace Hotel e o Grande Hotel.

No texto *Vida e ação da colônia italiana no município de Ubá-MG*, o autor comenta sobre as dinâmicas existentes na praça durante o seu apogeu no início do século XX, destacando sua significativa importância para a vitalidade da cidade.

[...] transferiu-se para a Praça Guido Marlière, construindo todo o quarteirão oeste daquela praça, desde o Grande Hotel até o ponto da Avenida Cristiano Roças, edificando sua casa de morada e, em seguida, os grandes salões para cinema, bilhares e o magnífico Bar do Ponto, no andar térreo e, no andar superior, os salões dos clubes, explorando ele, com sua larga vista, todos esses negócios.

Fica evidente que a região sempre foi alvo de grandes investimentos devido sua importância geográfica e social, sendo privilegiada pelo grande tráfego de pessoas, sejam habitantes ou passageiros, que desembarcaram pela Leopoldina enfatizando ainda mais sua riqueza cultural e boêmia.

*Figura 32: Vista da praça Guido Marlière, 2013.*



Fonte: Prefeitura Municipal de Ubá.

### **3 - O Grande Hotel**

A primeira construção ao redor da praça Guido Marlière se deu onde hoje existe o Grande Hotel entre 1870 e 1880. O primeiro hotel da cidade foi idealizado para suprir as necessidades dos viajantes que desembarcaram da Leopoldina Railway. Segundo Vieira (2007) na época o local era



conhecido popularmente como “Hotel das Gordas” e era administrado por duas irmãs. Assim, por muitos anos contribuíram para a construção de importantes dinâmicas ao redor da praça. Já no século XX, mais precisamente no dia 02 de fevereiro de 1914, foi inaugurado por Ignacio Godinho no mesmo local o Grande Hotel que resiste até hoje às intempéries do tempo, embora se encontre fechado e sem um uso definido pelos proprietários.

Figura 33: Grande Hotel Ubaense



Fonte: Google Street View, 2023.

#### 4 - Cenário Atual

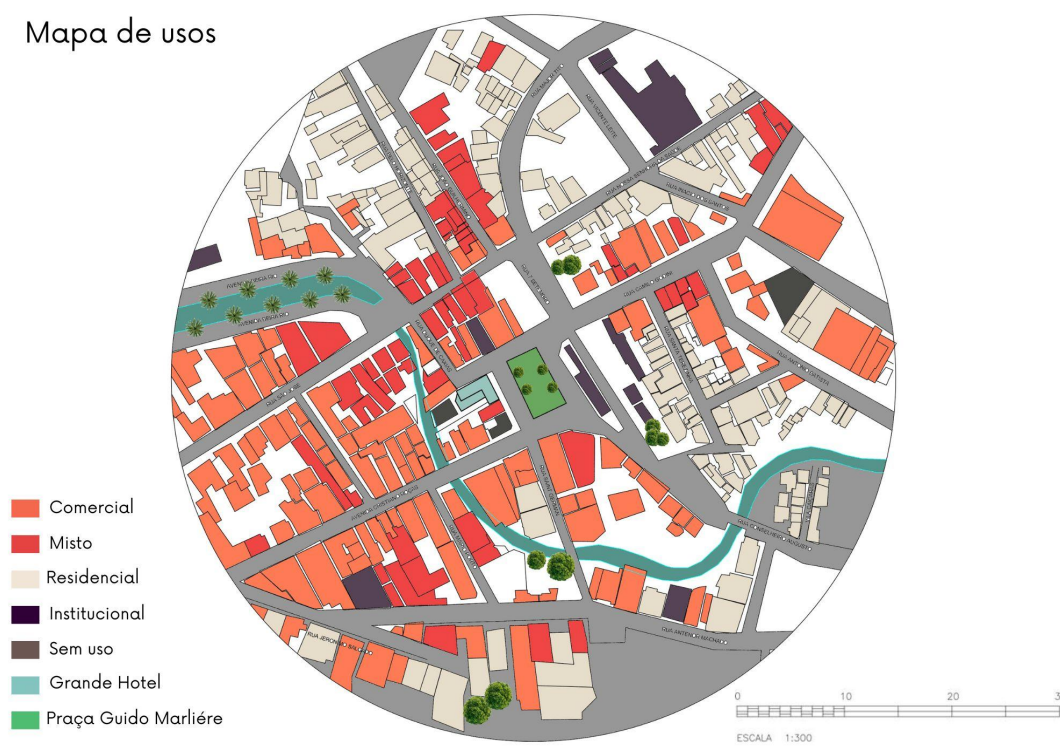
Após o enfraquecimento do transporte ferroviário na região, um reflexo da política pública de incentivo às estradas e automóveis no século XX, a importância da Leopoldina Railway foi se diluindo, sendo por fim extinguida em 1971. Os reflexos desta extinção se deram não somente pelo desaparecimento quase que por completo da malha ferroviária, como também da subutilização da Estação e na decadência simultânea da Praça Guido Marlière e do comércio ao redor. A partir da expansão urbana da cidade, a região deixou de ser um centro comercial principal, embora alguns estabelecimentos ainda resistam aos desgastes do tempo em sua maioria no setor de serviços, como bares e restaurantes, que ainda se apropriam do espaço e do imaginário boêmio da Praça Guido. O Palace Hotel, uma das principais edificações do conjunto, foi completamente demolido em fevereiro de 2023 devido a sérios problemas estruturais não resolvidos e a falta de agentes de restauração consequentes de um abandono pelos proprietários e também do Poder

Público. Já o Grande Hotel apresenta melhores condições de conservação aparente, entretanto segue sem utilização e completamente fechado há muitos anos.

A praça hoje é palco de algumas fragilidades sociais existentes na cidade, como a presença constante de pessoas em situação de rua e usuários de drogas que devido a este enfraquecimento do comércio local, negligência de um poder público que não atua nas causas destes problemas, bem como a falta de assistência e fiscalização adequada, tornam a região alvo de críticas e desvalorização pela população.

Figura 34: Mapa de usos ao redor da Praça Guido Marlière.

Mapa de usos



Fonte: Elaborado pela autora (2023)..

Na Figura 34 podemos visualizar com maior clareza os usos compreendidos na região atualmente, constituindo-se majoritariamente de funções comerciais sendo esta uma centralidade importante da cidade. Ainda, na Figura 35 encontramos discriminados alguns dos principais empreendimentos do entorno imediato do local. Observa-se que a praça possui alguns bares ao seu entorno o que faz com que seu movimento seja predominante à noite e aos finais de semana. A proximidade com o calçadão da São José também proporciona alta rotatividade de pessoas no local.

Figura 35: Descrição dos tipos de empreendimentos ao redor da Praça Guido Marlière.



Fonte: Elaborado pela autora (2023)..

Dado este cenário, compreende-se como um possível local para uma intervenção, destacando sua importância para a cidade e os benefícios que um projeto de reabilitação traria não só aos bens construídos, mas também para a população. Portanto, expressa-se a intenção de dar continuidade a pesquisa e efetuar a aplicação da metodologia de projeto de reabilitação para uso comercial proposta no presente trabalho no seguinte semestre durante o Trabalho de Conclusão de Curso II.



## Considerações Finais

O presente trabalho tratou de questões referentes à reabilitação de edifícios para usos comerciais, analisando as problemáticas da situação no Brasil bem como as potencialidades que este tipo de projeto apresenta referente às relações que eles exercem na cidade, bem como a preservação da memória e história delas através da arquitetura e da sustentabilidade.

Dessa forma, ao analisar através de estudos de caso de projetos semelhantes, pode-se perceber a importância de uma metodologia comum que norteie as decisões projetuais a serem tomadas, uma vez que são intervenções complexas que exigem um time multidisciplinar e uma análise holística no tocante às diversas particularidades que envolvem este tipo de trabalho. Para além de uma intervenção que solucione problemas, é necessário que se pense no conjunto arquitetônico, na sua importância histórica e que apesar das atualizações de sistemas, mantenha sua autenticidade. Além disso, a sustentabilidade na escolha dos materiais, no descarte dos mesmos e na manutenção são pontos cruciais que devem ser levados em consideração.

Portanto, justifica-se a necessidade da construção de uma metodologia que abarque os diversos aspectos cruciais para a elaboração de um bom projeto de reabilitação de edifícios para o uso comercial. Assim, a proposta se embasou em uma metodologia existente que foi adaptada para o enfoque do trabalho. Além de tratar de questões referentes ao diagnóstico, fase determinante para o projeto, uma vez que através de um bom e bem estruturado diagnóstico é possível tomar decisões mais assertivas, inclui também etapas referentes ao projeto em si e também ferramentas do Design de Serviço que auxiliam na organização do espaço e layout de projetos comerciais.

Por fim, entende-se que é de suma importância que este trabalho não se finde em si mesmo, mas que continue sendo alimentado e revisado no intuito de reunir pontos estratégicos que contribuam para a construção de uma metodologia cada vez mais dinâmica e que racionalize processos, na busca de parâmetros mais confiáveis e assertivos para reabilitações de edifícios futuras.

## Referências Bibliográficas

AMADIO, Décio. “**Alguma coisa acontece... uma investigação sobre o centro de São Paulo**”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 1998. Disponível em:

< [https://repositorio.usp.br/single.php?id=001014877&locale=pt\\_BR](https://repositorio.usp.br/single.php?id=001014877&locale=pt_BR) > Acesso em: 19 de abril de 2023.

APPLETON, João. **Reabilitação de edifícios antigos**. Portal do conhecimento, uma rede a manter (pag.49 – 53). Portugal, 2011. Disponível em: < [https://www.researchgate.net/profile/AquilinoMachado/publication/362159557\\_Portal\\_do\\_Conhecimento\\_uma\\_rede\\_a\\_manter/links/62d9628d82bb47299294dab1/Portal-do-Conhecimento-uma-rede-a-manter.pdf#page=47](https://www.researchgate.net/profile/AquilinoMachado/publication/362159557_Portal_do_Conhecimento_uma_rede_a_manter/links/62d9628d82bb47299294dab1/Portal-do-Conhecimento-uma-rede-a-manter.pdf#page=47) > Acesso em: 18 de abril de 2023.

**Armazém Rita Maria é o novo ponto cultural e de encontro no centro de Florianópolis.** Disponível em:

<<https://www.imagemdailha.com.br/noticias/cidade/armazem-rita-maria-e-o-novo-ponto-cultural-e-de-encontro-no-centro-de-florianopolis-.html>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

ARQUITECTURA VIVA. **Santa Caterina Market, Barcelona - Miralles Tagliabue EMBT**. Disponível em: <<https://arquitecturaviva.com/works/mercado-de-santa-caterina-1>>. Acesso em: 30 de maio de 2023.

BONFIM, Valeria Cusinato. **O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana.** CADERNOS MÉTROPOLIS DESIGUALDADE E GOVERNAÇÃO, , N. 12, pp. 27-48, 2º sem 2004. São Paulo. Disponível em:

< <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8808> > Acesso em: 07 abril de 2023.

BRASILEIRO, L. L.; MATOS, J. M. E. **Revisão bibliográfica: reutilização de resíduos da construção e demolição na indústria da construção civil**. Cerâmica, v. 61, n. 358, p. 178–189, jun. 2015. Disponível em:

<<https://www.scielo.br/j/ce/a/8v5cGYtby3Xm3Snd6NjNdtQ/?lang=pt>> Acesso em: 11 de maio de 2023.

**Casarão da Inovação Cassina.** Disponível em: <<https://biapo.institutobiapo.com.br/portfolio-item/casarao-inovacao-cassina/>>. Acesso em: 30 de maio de 2023.

**Como Portugal soube recuperar seu patrimônio histórico.** Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/brasil-aprender-reabilitacao-urbana-portugal>>. Acesso em: 10 jun. 2023.

DGEMN, **Carta de Cracóvia 2000** – Princípios para a Conservação e Restauro do Património Construído. Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, Lisboa, 2000. Disponível em: <<https://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf> > Acesso em: 08 de maio de 2023.

DELGADO, Maria Joana Ferreira Cardoso Saldoeira. **A Regualificação Arquitectónica na Reabilitação de Edifícios. Critérios Exigênciais de Qualidade; Estudo de casos.** MESTRADO EM REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO. Porto, 2008. Disponível em: < <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/58032/1/000129339.pdf> > Acesso em: 07 de abril 2023.

DEL RIO, Vicente Eduardo. **Desenho urbano e revitalização na área portuária do Rio de Janeiro:** a contribuição do estudo da percepção ambiental. 1991. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-10022010-194210/pt-br.php>> . Acesso em: 05 de maio de 2023.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no séc. XXI.** São Paulo, 2010. Disponível em: < <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15062010-132024/pt-br.php> > Acesso em: 20 de abril de 2023.

**Escritórios Vieira de Almeida & Associados / PMC Arquitectos + OPENBOOK Architecture.** Disponível em:

<[https://www.archdaily.com.br/br/905542/escritorios-vieira-de-almeida-and-associados-pmc-arquitectos-plus-openbook-arquitectura?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com.br/br/905542/escritorios-vieira-de-almeida-and-associados-pmc-arquitectos-plus-openbook-arquitectura?ad_medium=gallery)>. Acesso em: 09 jun. 2023.

GOMES, T; NORONHA, T; RIBEIRO, H; SOUSA, J. **MERCADO DE SANTA CATERINA: Análise da intervenção realizada na cobertura.** UNIP – Universidade Paulista, 2017.

Disponível em: <  
<https://xdocz.com.br/doc/mercado-de-santa-caterina-analise-da-intervencao-realizada-na-cobertura-loyydjxe6mo3>> Acesso em: 16 de maio de 2023.

IPIRANGA, Ana Silvia Rocha. **A Cultura Da Cidade E Os Seus Espaços Intermediários: Os Bares E Os Restaurantes.** REVISTA DE ADMINISTRAÇÃO MACKENZIE. São Paulo. 2010. Disponível em: <  
<https://www.scielo.br/j/ram/a/QJzLZVctZCscDgbWZNMPfd/?lang=pt>> Acesso em: 13 de março de 2023.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Coleção a, São Paulo, WMF Martins Fontes, 2000. Disponível em: <  
<https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3843818/course/section/923498/JACOBS-Jane-1961-Morte-e-Vida-de-Grandes-Cidades%20%281%29.pdf>> Acesso em: 18 de abril de 2023.

LUSO, E.; LOURENÇO, P.; ALMEIDA, M. **Breve história da teoria da conservação e do restauro.** [s.l.: s.n.]. Disponível em: <  
<http://repositorium.uminho.pt/bitstream/1822/2554/1/Pag%2031-44.pdf>>. Acesso em: 06 de maio de 2023.

Macedo, Wesley. PS1 / MoMA-PS1. **A transformação de um edifício em espaço expositivo de arte.** Dissertação (Mestrado) – FAUUSP, São Paulo; 2015. Disponível em: <  
<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-29102015-094943/pt-br.php>>  
Acesso em: 20 de abril de 2023.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. . Petrópolis: Vozes. . Acesso em: 24 abr. 2023. , 2002. Disponível em: < [https://www.academia.edu/72124251/Brasil\\_cidades\\_alternativas\\_para\\_a\\_crise\\_urbana](https://www.academia.edu/72124251/Brasil_cidades_alternativas_para_a_crise_urbana) > Acesso em: 18 de abril de 2023.

MARQUES DE JESUS, Christiano Romanholo. **Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação**. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Construção Civil e Urbana) - Escola Politécnica, University of São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-13112008-163221/pt-br.php>> . Acesso em: 02 de junho de 2023.

MAS; Aguelo, ARROYO, Josefa. **Del convent al mercat de Santa Caterina, 1823-1848. Arqueologia y documentació**. *Barcelona quaderns d'història*, 2004, Núm. 10, p. 113-119. Disponível em: <<https://raco.cat/index.php/BCNQuadernsHistoria/article/view/105572>> Acesso em: 29 de maio de 2023.

Mekhitarian, Tamara. **Cultura no Centro de São Paulo: um estudo das imagens de três espaços ressignificados**. 2020. 209 f. Dissertação (Mestrado em Comunicação e Semiótica) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Comunicação e Semiótica, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: < <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/23187> > Acesso em: 30 de maio de 2023.

MINATELE, N.; BONFIM, P. **Interdisciplinaridade entre Arquitetura de Interiores e Design de Serviços nos espaços de varejo: diretrizes para o projeto do espaço**. Disponível em: < <https://repositorio.ufjf.br/jspui/bitstream/ufjf/13598/1/nathaliaminateleperreirabonfim.pdf> >. Acesso em: 08 jul. 2023.

MIRALLES, E.; TAGLIABUE, B. **Mercado de Santa Caterina**. ARQ (Santiago), n. 58, dez. 2004. Disponível em: < [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962004005800018&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962004005800018&lng=en&nrm=iso&tlng=en) > Acesso em: 16 de maio de 2023

NUNES, J.; QUARESMA, M. **A construção de personas e do mapa da jornada do usuário: a delimitação de modelos mentais para o design centrado no usuário ou da interação usuário-notícia.** Estudos em Design, v. 26, n. 2, 11 dez. 2018. Disponível em: < <https://eed.emnuvens.com.br/design/article/view/620/335#> > Acesso em: 07 de junho de 2023.

**O passado e o presente se encontram em Florianópolis.** Disponível em: <<https://www.nsctotal.com.br/colunistas/renato-igor/o-passado-e-o-presente-se-encontram-em-florianopolis>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

**OPENBOOK | VdA - Vieira de Almeida.** Disponível em: <<https://openbook.pt/portfolio/vda-vieira-de-almeida/>>. Acesso em: 10 jun. 2023.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. **Renovação, Revitalização E Reabilitação: Reflexões Sobre As Terminologias Nas Intervenções Urbanas.** PERIÓDICO COMPLEXUS. V02, p 143- 149, 2010.

Disponível em: <[https://www.academia.edu/38126668/RENOVA%C3%87%C3%83O\\_REVITALIZA%C3%87%C3%83O\\_E\\_REABILITA%C3%87%C3%83O\\_REFLEX%C3%95ES\\_SOBRE\\_AS\\_TERMINOLOGIAS\\_NAS\\_INTERVEN%C3%87%C3%95ES\\_URBANAS](https://www.academia.edu/38126668/RENOVA%C3%87%C3%83O_REVITALIZA%C3%87%C3%83O_E_REABILITA%C3%87%C3%83O_REFLEX%C3%95ES_SOBRE_AS_TERMINOLOGIAS_NAS_INTERVEN%C3%87%C3%95ES_URBANAS) > Acesso em: 07 de abril de 2023

PAULO, S. **TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS: TOMADA DE DECISÃO PARA UMA REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL. .**

Disponível em: < [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-04072012-172723/publico/Dissertacao\\_Renato\\_Morettini.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-04072012-172723/publico/Dissertacao_Renato_Morettini.pdf) >. Acesso em: 11 de maio de 2023.

PORTAL VITRUVIUS. **Casarão da Inovação Cassina.** *Projetos*, São Paulo, ano 21, n. 250.01, Vitruvius, out. 2021. Disponível em: < <https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/21.248/8471> >. Acesso em: 30 de maio de 2023.

PÓVOAS, R. F.; TEIXEIRA, J.; GIACOMINI, F. **Reabilitação de edifícios correntes de valor patrimonial. Uma proposta de aproximação metodológica.** Seminário "Cuidar das casas. A manutenção do património corrente. Porto, 2011. Disponível em: <<https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/53489>> Acesso em: 06 de maio de 2023.

**Projeto arquitetônico Casarão da Inovação Cassina vence prêmio internacional.** Disponível em: <<https://www.cauam.gov.br/projeto-arquitetonico-casarao-de-inovacao-cassina-vence-premio-internacional/>>. Acesso em: 30 maio. 2023.

REABILITA. **Diretrizes para reabilitação de edifícios - as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro.** Organizadores: Witold Zmitrowicz, Valeria Cusinato Bonfim. São Paulo, 2007. Disponível em: <[http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO\\_FINAL-REABILITA.pdf](http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO_FINAL-REABILITA.pdf)> Acesso em: 26 de junho de 2023.

REDAÇÃO, P. **Incorporadora restaura armazéns centenários e cria novo complexo de gastronomia e lazer em Florianópolis.** Disponível em: <<https://revistaarea.com.br/ritamaria/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

**Restos de Coleção: Fábricas Vulcano e Collares.** Disponível em: <<https://restosdecoleccion.blogspot.com/2023/02/fabricas-vulcano-e-collares.html>>. Acesso em: 10 jun. 2023.

RODRIGUES, Bruno Felipe Pereira. **Reabilitação De Edifícios Habitacionais Com Valor Patrimonial – O Caso Do Centro Histórico De Guimarães.** UNIVERSIDADE LUSÓFONA DO PORTO. Porto. 2012. Disponível em <<https://recil.ensinolusofona.pt/handle/10437/3071>> Acesso em: 07 de abril de 2023.

**Sede da VdA - Vieira de Almeida.** Disponível em: <<https://espacodearquitetura.com/projetos/sede-da-vda-vieira-de-almeida/>>. Acesso em: 10 jun. 2023.



SOUSA, I. F. N. **Princípios da reabilitação de edifícios: aplicação a casos de estudo.** Disponível em: <<https://repositorio.ipl.pt/handle/10400.21/6514>>. Acesso em: 16 maio. 2023.

STICKDORN, M. **This is service design doing, applying service design thinking in the real world: a practitioners' handbook.** [s.l.] Sebastopol Oreilly & Associates Inc, 2018.

UNANUE, Mariane Garcia; BOTELHO, C. B. ; SOUZA, A. L. **Arquitetura de Interiores e Design de Serviços: uma abordagem interdisciplinar para a experiência do usuário.** TRÍADES EM REVISTA, v. 9, p. 4-16-16, 2020. Disponível em <<https://www.ufjf.br/dseau/files/2021/01/ARQUITETURA-DE-INTERIORES-E-DESIGN-DE-SERVI%c3%87OS-UMA-ABORDAGEM-INTERDISCIPLINAR-PARA-A-EXPERI%c3%8aN CIA-DO-USU%c3%81RIO.pdf>> Acesso em: 06 de março de 2023.

UNANUE, Mariane Garcia; MOTA, M. P; SOUZA, A. L. **Design de Serviços e Ambiente Construído: diálogo para o entendimento do usuário do espaço.** II SEMINÁRIO DE PESQUISA EM AMBIENTE CONSTRUÍDO- SEPAC, 2019. Disponível em:<https://www.ufjf.br/dseau/files/2021/01/II-SEPAC-DESIGN-DE-SERVI%c3%87OS-E-A-MBIENTE-CONSTRU%c3%8dDO-Resumo-Expandido-1.pdf> > Acesso em: 06 de março de 2023.

VALENTIM, Luís Sérgio Ozório **Requalificação Urbana, Contaminação do Solo e Riscos à Saúde:** um caso na cidade de São Paulo São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007. Disponível em: < <https://repositorio.usp.br/item/001480149> > Acesso em: 18 de abril de 2023.

VARGAS, Heliana Comin, CASTILHO, Ana Luisa Howard de (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos objetivos, estratégias e resultados.** Barueri, SP Manole, 200.pdf Disponível em: <[https://www.academia.edu/12417488/Interven%C3%A7%C3%B5es\\_em\\_Centros\\_Urbanos\\_objetivos\\_strat%C3%A9gias\\_e\\_resultados\\_3a\\_edi%C3%A7%C3%A3o](https://www.academia.edu/12417488/Interven%C3%A7%C3%B5es_em_Centros_Urbanos_objetivos_strat%C3%A9gias_e_resultados_3a_edi%C3%A7%C3%A3o)> Acesso em: 18 de abril de 2023.

VIEIRA, Anderson Moreira. **Políticas Públicas E Patrimônio Cultural Em Ubá, Minas Gerais: Usos De Memória E Processos De Patrimonialização.**

PÓS-GRADUAÇÃO

EM PATRIMÔNIO CULTURAL, PAISAGENS E CIDADANIA - Viçosa/MG, 2017. Disponível em:

< <https://www.locus.ufv.br/handle/123456789/11590> > Acesso em: 09 de março de 2023

ZEIN, Ruth Verde e DI MARCO, Anita **A Rosa por outro nome tão doce...Seria?**

In: Anais do 7º Seminário Docomomo Brasil. Porto Alegre, 2007. Disponível em: < <https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/049.pdf> >. Acesso em: 07 de abril de 2023.