



UNIVERSIDADE
FEDERAL
DE PERNAMBUCO

Novas formas de morar:

Habitação a partir da reabilitação de edifícios
verticais no Centro Histórico do Recife

[Ellen Nunes Martins]

Orientador: Luciano Lacerda Medina

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Ellen Nunes Martins

NOVAS FORMAS DE MORAR:
Habitação a partir da reabilitação de edifícios verticais
no Centro Histórico do Recife

Trabalho de Graduação apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito para a conclusão do curso, sob orientação do Arq. Prof. Luciano Lacerda Medina

RECIFE, 2024

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Martins, Ellen Nunes .

Novas formas de morar: Habitação a partir da reabilitação de edifícios verticais no Centro Histórico do Recife / Ellen Nunes Martins. - Recife, 2024.
p.109 : il., tab.

Orientador(a): Luciano Lacerda Medina

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Arquitetura e Urbanismo - Bacharelado, 2024.

Inclui referências, apêndices.

1. Reabilitação de áreas centrais. 2. Conversão de uso. 3. Edifício Vertical. 4. Centro do Recife. I. Medina, Luciano Lacerda . (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

ao maior arquiteto que existe.

“Porque Abraão aguardava a cidade que tem fundamentos, da qual Deus é o arquiteto e construtor” (Hebreus 11:10)

SOLI DEO GLORIA

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, ao meu Deus que guiou a minha vida até o curso de arquitetura e urbanismo e me sustentou a cada ano e desafio. Sei que se não fosse por sua graça, misericórdia e bondade eu não chegaria até aqui.

“Glória a Deus, e ao Senhor Jesus de quem as bênçãos vem” (VPC, 1975)

Ao meu pai e minha mãe, que diariamente demonstram amor, suporte, cuidado e encorajamento, sempre me motivando a seguir em frente. Obrigada pelos sanduíches na escrivania quando eu estava estudando, e por atenciosamente me ouvirem falar sobre segno e coda durante cinco anos. Aos familiares e todos que acompanharam de perto, agradeço por todo apoio e contribuição para que eu chegasse até aqui. E a Matheus, que tornou os dias mais leves, obrigada por todo incentivo e companheirismo.

A todos que dividiram comigo a graduação, especialmente Tarsila, Gabriela, Marconde, Miguel, que tornaram essa jornada tão especial. E ao professor Luciano Medina que, representando os demais docentes do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE, orientou e enriqueceu essa experiência acadêmica.

Agradeço especialmente aos servidores da 4ª Gerência Regional, na Madalena- Recife, que foram prestativos e pacientes no fornecimento de dados para a elaboração do trabalho, e também a todos colegas do MPPE, que incentivaram e contribuíram para a construção desse projeto.

Muito obrigada.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Vista superior da Avenida Guararapes, bairro de Santo Antônio (1955)	11
Figura 2 - Edifício Wainwright, Alder e Sullivan (1890).....	13
Figura 3 - Empire State Building, William F. Lamb (1931).....	13
Figura 4 - Plan Voisin, Le Corbusier (1930).....	13
Figura 5 - Edifício Martinelli, São Paulo (1924).....	14
Figura 6 - Edifício Prudência, Rino Levi (1944).....	14
Figura 7 - Edifícios Ecléticos no Bairro do Recife, (1988).....	15
Figura 8 - Rua Primeiro de Março - Santo Antônio, (1920).....	15
Figura 9 - Novos edifícios da futura Avenida Guararapes e Igreja do Paraíso prestes a ser demolida	16
Figura 10 - Edifício Duarte Coelho, Avenida Conde da Boa Vista.....	17
Figura 11 - Edifício Pirapama, Avenida Conde da Boa Vista.....	17
Figura 12 - Galeria do Edifício Duarte Coelho, Boa Vista.....	19
Figura 13 - Galeria do Edifício Tabira, Boa Vista.....	19
Figura 14 - Edifícios Altos deteriorados na Av. Dantas Barreto, Santo Antônio	23
Figura 15 - Shopping Paço Alfândega no Bairro do Recife	24
Figura 16 - UNINABUCO, Recife.....	26
Figura 17 - Silo 215 Moinho Recife.....	27
Figura 18 - Edifício Trianon.....	27
Figura 19 - Planta da Baixa Atual do Pav. Tipo, Edf. Trianon.....	28
Figura 20 - Planta da Baixa com Layout Proposta do Pav. Tipo, Edf. Trianon.....	28
Figura 21 - Planta da Baixa com Layout Proposta do Pav. Tipo, Edf. Trianon.....	28
Figura 22 - Projeto para o Pátio 304.....	29
Figura 23 - Prédios da Avenida Guararapes, Santo Antônio.....	32
Figura 24 - Diagrama de Edifícios no Centro do Recife.....	33
Figura 25 - Quadro de edifícios ocupados no centro do Recife entre 2021-2022.....	34
Figura 26 - Vista superior da Avenida Guararapes, Santo Antônio.....	35
Figura 27 - Escala de Categorias de intervenção física em áreas históricas, (Tiesdell, Oc, Heath, 1996).....	38
Figura 28 - Edifício do Diário de Notícias, fachada Av. da Liberdade	40
Figura 29 - Corredor e interior de um dos apartamentos do Edifício do Diário de Notícias, Lisboa.....	41
Figura 30 - Hall do Edifício do Diário de Notícias, Lisboa.....	41

LISTA DE FIGURAS

Figura 31 - Planta Baixa do 1º pavimento.....	41
Figura 32 - Planta Baixa do 4º pavimento.....	41
Figura 33 - Fachada do Edifício Marajó.....	42
Figura 34 - Varanda no piso superior ao 1º Pavimento Recuado.....	42
Figura 35 -Terraço no piso superior ao 2º Pavimento Recuado.....	42
Figura 36 - Planta baixa do 1º Pavimento Recuado.....	42
Figura 37 - Edifício Sertã.....	43
Figura 38 e 39 - Galeria do Edifício Sertã.....	44
Figura 40 e 41 - Interior de apartamento e terraço.....	44
Figura 42 e 43 -Planta Baixa do Pavimento Térreo e Tipo.....	44
Figura 44 - Linha do bairro de Santo Antônio até a década de 1970.....	45
Figura 45 - Mapas de localização.....	46
Figura 46 - Mapa dos Principais Aspectos do Entorno.....	46
Figura 47 - Mapa de Usos.....	47
Figura 48 - Mapa de zoneamento.....	47
Figura 49 -Mapa de ocupação das edificações.....	48
Figura 50 - Edifício Almare e Anexo.....	50
Figura 51 - Localização do Edf. Almare e Almare Anexo.....	51
Figura 52 - Edifícios do conjunto da Av. Guararapes.....	51
Figura 53 - Edifícios do conjunto da Av. Guararapes em vista.....	51
Figura 54 - Vista externa do Edifício Almare e Anexo.....	52
Figura 55 - Evolução do Edifício Almare com o passar dos anos.....	53
Figura 56 e 57 - Panfletos de Divulgação do Edifício Almare e Anexo.....	53
Figura 58 - Banco do Brasil, Edf. Almare.....	53
Figura 59 - Vista externa do pavimento térreo do Edf. Almare atualmente.....	54
Figura 60 - Vista externa do pavimento térreo do Edf. Anexo atualmente.....	54
Figura 61 - Vista externa da galeria do Edf. Anexo atualmente.....	54
Figura 62 - Redesenho das plantas originais do pav. térreo do Edf. Anexo.....	54
Figura 63 - Passarela do Edifício Almare, vista do Pátio do Sebo.....	55
Figura 64 - Passarela do Edifício Almare, vista da Av. Guararapes.....	55
Figura 65 - Edifício Almare, vista do Pátio do Sebo.....	56
Figura 66 - Escadas do Edifício Almare.....	57

LISTA DE FIGURAS

Figura 67 - Passarela do Edifício Almare, vista interna.....	57
Figura 68 - Hall de circulação do Edifício Almare.....	57
Figura 69 - Perspectiva voo de passáro, Edifício Almare.....	58
Figura 70 - Térreo do Edf. Almare completamente fechado.....	59
Figura 71 - Fachadas degradadas.....	59
Figura 72 - Escada em mau estado.....	59
Figura 73 - Pav. degradado, Edf. Almare.....	59
Figura 74 - Diagrama das diretrizes projetuais.....	60
Figura 75 - Corte esquemático no Edf. Almare com distribuição do programa.....	61
Figura 76 - Proposta do pavimento térreo.....	62
Figura 77 - Imagem foto realística do saguão proposto, Edf. Almare.....	63
Figura 78 - Imagem foto realística da fachada comercial, Edf. Almare.....	63
Figura 79 - Imagem foto realística do corredor de lojas, Edf. Almare.....	63
Figura 80 - Imagem foto realística de uma loja proposta, Edf. Almare.....	64
Figura 81 e 82 - Imagem foto realística Edf. Almare, vista a partir da Praça do Sebo.....	64
Figura 83 - Planta baixa Pav. 02 proposto.....	65
Figura 84 e 85 - Imagem foto realística da cafeteria proposta.....	66
Figura 86 - Imagem foto realística do coworking proposto.....	67
Figura 87 - Planta baixa 6º pavimento proposto, Edf. Almare.....	68
Figuras 88 - Planta baixa dos módulos de apartamentos propostos, pavi. tipo.....	69
Figuras 89 e 90 - Imagens realísticas dos apartamentos propostos, Edf. Almare.....	70
Figuras 91 e 92 - Imagens realísticas dos apartamentos propostos, Edf. Almare.....	71
Figura 93 - Planta baixa pav. 05, proposta, Edf. Almare.....	72
Figura 94, 95 e 96 - Imagens foto realísticas do terraço proposto, Edf. Almare.....	73
Figura 97 - Planta Baixa do 12º pavimento.....	74
Figura 98 e 99 - Imagens foto realísticas das fachadas e terraços.....	76
Figura 100 - Imagens foto realísticas a partir da perspectiva da Praça do Sebo.....	77
Figura 101 - Imagem foto realística das fachadas principais.....	78

RESUMO

Considerando o contraste entre a relevância da área central do Recife e seu estado de abandono observado nas últimas décadas, assim como o aumento de edifícios ociosos, verifica-se a importância da discussão sobre a revitalização do território central e o papel do estoque construído para resgatar a moradia e restabelecer a vitalidade urbana para além do horário comercial. O presente trabalho propõe um anteprojeto de reabilitação do Edifício Almare e Anexo, localizado no bairro de Santo Antônio - Recife, exemplificando a conversão de uso de edifícios em altura ociosos como estratégia de resgate do caráter habitacional para reocupação e revitalização do Centro do Recife.

Palavras-chave: Edifício Vertical, Habitação, Conversão de uso

ABSTRACT

Considering the contrast between the relevance of the central area of Recife and its state of abandonment observed in recent decades, as well as the increase in vacant buildings, it is important to discuss the revitalization of the central territory and the role of the built stock to rescue housing and reestablish urban vitality beyond business hours. This paper proposes a preliminary project for the rehabilitation of the Almare Building and Annex, located in the Santo Antônio neighborhood - Recife, exemplifying the conversion of use of vacant high-rise buildings as a strategy to rescue the housing character for reoccupation and revitalization of the Center of Recife.

Keywords: Vertical Building, Housing, Usage Conversion

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	MORAR E TRABALHAR NAS ALTURAS: O EDIFÍCIO VERTICAL NO TEMPO E NO CENTRO	12
	2.1 O SURGIMENTO DO EDIFÍCIO EM ALTURA	12
	2.2 O ARRANHA-CÉU NO BRASIL	14
	2.3 O ADVENTO DO EDIFÍCIO VERTICAL NO RECIFE	15
3	A MORADIA ALTA NA ÁREA CENTRAL DO RECIFE	18
	3.1 AUGE	18
	3.2 DECADÊNCIA: CAUSAS E AGENTES	20
	3.3 EXPERIÊNCIAS PARA REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DO RECIFE	24
4	RECONVERSÃO DE USO E A HABITAÇÃO COMO ELEMENTO-CHAVE PARA O RESGATE DO CENTRO DO RECIFE	31
	4.1 INTERVENÇÃO NO CONSTRUÍDO	36
	4.1.1 FORMAS DE INTERVIR: TERMOS E CONCEITOS	36
	4.1.2 INTERVENÇÕES PATRIMONIAIS	37
	4.2 ESTUDOS DE CASO	39
5	PROJETO	45
	5.1 DIAGNÓSTICO	45
	5.2 PROPOSTA	61
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	79
7	REFERÊNCIAIS	80
8	CADERNO DE DESENHOS	84

1. INTRODUÇÃO

Considerando a relação entre as tipologias arquitetônicas e a criação de um território caracterizado pela permeabilidade urbana e pluralidade de usos, cabe destacar o pensamento de Rossi (1966) o qual aponta que a arquitetura é um produto, mas também é produtora de uma certa visão da cidade. Dentre as tipologias arquitetônicas que compõem a arquitetura da cidade, ressalta-se o edifício vertical como promotor de uma forma específica de vivenciar o espaço urbano atrelada ao uso público e ordinário, o qual tem suas origens nas cidades americanas no século XIX diante do crescimento da densidade populacional e a busca por atender às novas demandas. Assim, verifica-se que as soluções arquitetônicas inovadoras e a multifuncionalidade são elementos importantes para o edifício vertical, contribuindo para a vitalidade urbana e para um ambiente com pluralidade funcional e social.

É válido observar que os edifícios verticais foram um símbolo das cidades modernas entre o fim do século XIX e o século XX na Europa e EUA, mas também durante a metropolização dos principais centros urbanos do Brasil entre os anos 1940 e 1960. Inicialmente essa verticalização foi marcada pela combinação de diferentes usos no mesmo edifício, como moradia e comércio, e atrelada aos preceitos de caminhabilidade propondo permeabilidade para que o edifício seja uma extensão das ruas. Nesse sentido, observando os bairros do Centro Histórico do Recife, principalmente Santo Antônio, nota-se a presença de exemplares de edifícios em altura com escritórios ou uso misto correspondentes aos anos de 1940 a 1960. Nesse período houve a consolidação do edifício vertical no centro do Recife, como símbolo de progresso e modernidade, e potencializado pelas novas legislações que favoreciam a construção de tais edificações, assim como a remodelação do sistema viário da cidade possibilitando a oferta de habitações e novas zonas comerciais para diferentes públicos.

Nessa perspectiva, desde os anos de 1980 a área central do Recife perdeu grande parte dos seus moradores gerando como consequência um déficit habitacional, estoque construído ocioso e a diminuição das condições de habitabilidade devido aos edifícios vazios ou parcialmente ocupados e com pouca conservação. No entanto, em contrapartida a essa questão, nota-se que a discussão sobre a revitalização de áreas centrais é um tema global, abrangendo cidades como Lisboa, Rotterdam, Londres e São Paulo. Isso porque, tendo em vista os atributos históricos, econômicos, geográficos e culturais do território central, acredita-se que o resgate do uso habitacional, aliado a outros usos cotidianos, pode contribuir para restabelecimento da vitalidade urbana para além do horário comercial.

Assim, observa-se que tal debate também reverbera no centro do Recife diante da problemática atual da densidade construtiva sem diversidade de usos. Identifica-se também a importância da implementação de unidades habitacionais no centro histórico como forma de assegurar a permanência dos valores da região e preservação do patrimônio histórico, de maneira que a recuperação dos núcleos históricos possa ultrapassar a visão reducionista de que esse território deve assistir apenas às demandas de atividades culturais e turismo.

Portanto, o presente trabalho visa investigar a consolidação e declínio do edifício em altura na área central do Recife e a relação com o uso residencial, além de buscar entender a reconversão de uso e a habitação como elemento-chave para o resgate do Centro do Recife. Dessa forma, como resultado da investigação, o objetivo geral do trabalho é a elaboração de um Anteprojeto de Reabilitação, de uso misto, para o Edifício Almare e Anexo, no bairro de Santo Antônio, Recife - PE. A partir do objetivo geral, foram traçados os seguintes objetivos específicos:

- Compreender a consolidação e obsolescência do edifício em altura na área central do Recife;
- Entender a decadência do centro do Recife e as experiências de revitalização da região central até o cenário atual;
- Estudar a relação entre as novas formas de morar e como os edifícios verticais ociosos podem contribuir para reinserção do habitação no centro do Recife.

Nesse sentido, diante do debate sobre a área central do Recife e suas demandas atuais, o desenvolvimento do anteprojeto tem como motivação refletir, a partir do projeto, sobre as discussões sobre a moradia nos edifícios verticais ociosos do centro histórico, atendendo à demanda contemporânea, respeitando o edifício existente e os valores históricos e patrimoniais atribuídos à localidade. Dessa forma, o presente trabalho será organizado em três partes: revisão bibliográfica, estudos de caso e, por último, a apresentação do projeto proposto.

Figura 1 - Vista superior da Avenida Guararapes, bairro de Santo Antônio (1955).
Fonte: Biblioteca IBGE, 2024.



2. MORAR E TRABALHAR NAS ALTURAS: O EDIFÍCIO VERTICAL NO TEMPO E NO CENTRO

Considerando que o presente trabalho tem como objeto a habitação a partir da reabilitação de edifícios em altura no Centro Histórico do Recife, é importante entender como se deu o surgimento e evolução dessa tipologia no cenário internacional e como foi aplicada no Brasil, especialmente na área central do Recife durante as décadas de 1940-1960, a qual compreende o recorte temporal e geográfico do trabalho, a fim de verificar elementos e características que esses edifícios apresentam no contexto recifense.

2.1 O SURGIMENTO DO EDIFÍCIO EM ALTURA

A sobreposição de pavimentos já era desenvolvida desde o Império Romano, no entanto, o edifício de apartamentos modernos originaram em Paris na segunda metade do século XVIII em resposta à crescente necessidade de habitações em uma cidade cada vez mais densa. Essa forma de moradia se expandiu para outras cidades europeias, como Londres, Berlim e Viena, mas foi nos Estados Unidos que a proporção do edifício em altura seria transformada, fruto da Revolução Industrial ocorrida a partir do século XIX, tendo como ponto de partida a proposta de Calvert Vaux e Richard Morris Hunt, no fim da década de 1860, que convenceram um rico nova-iorquino, Rutherford Stuyvesant, a erguer o primeiro edifício de apartamentos do país com banheiros privados.

O Edifício Alto desponta como símbolo de modernidade na cidade de Chicago no final do século XIX, após o grande incêndio que devastou a cidade no ápice do seu crescimento em 1871. Em meio a Revolução Industrial e à escassez de terrenos na área central, as grandes corporações precisavam de novas sedes que retratassem seu poder além da necessidade de multiplicação do solo urbano, de maneira que arquitetos e engenheiros tiveram que desenvolver um novo modo de ver a arquitetura (BENEVOLO, 1964). Assim, o processo de verticalização foi influenciado por vários aspectos que possibilitaram a construção vertical, como a criação do elevador por Otis em 1870 e as novas estruturas de aço que permitiram maior repetição dos pavimentos-tipo.

Destacam-se as figuras de Le Baron Jenney, Richardson, Louis Sullivan e John Wellborn Root como precursores do edifício em altura, lançando as bases da Escola de Chicago, os quais foram desafiados a permanecer com os materiais habituais e a uma tradição clássica, com colunas, capitéis e frontões, ou aceitar que as novas tecnologias iriam guiar a forma desse novo tipo, alterando a tradicional relação entre vedação e estrutura devido às fachadas envidraçadas e a diminuição dos apoios. Do ponto de vista formal, Sullivan acreditava que a forma deveria expressar honestamente sua função, por isso buscou normatizar a forma do edifício alto, diferenciando-o em base, corpo e coroamento, a fim de “[...] prover significado estético a esse estéril empilhamento de andares” (SULLIVAN, [1896], 1979).

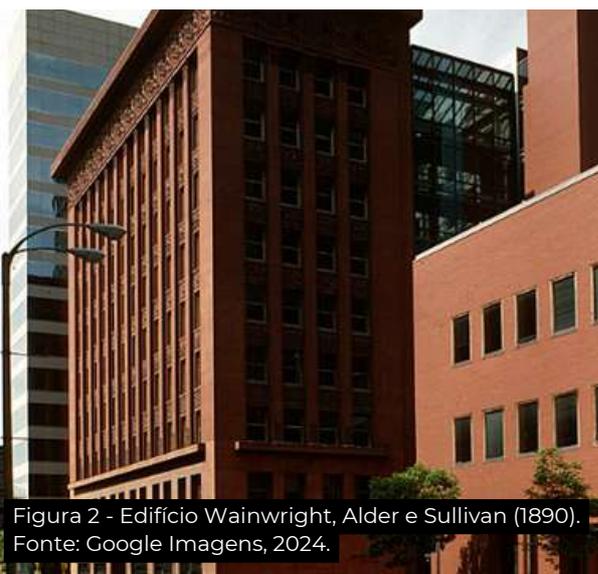


Figura 2 - Edifício Wainwright, Alder e Sullivan (1890).
Fonte: Google Imagens, 2024.



Figura 3 - Empire State Building, William F. Lamb (1931).
Fonte: Google Imagens, 2024.

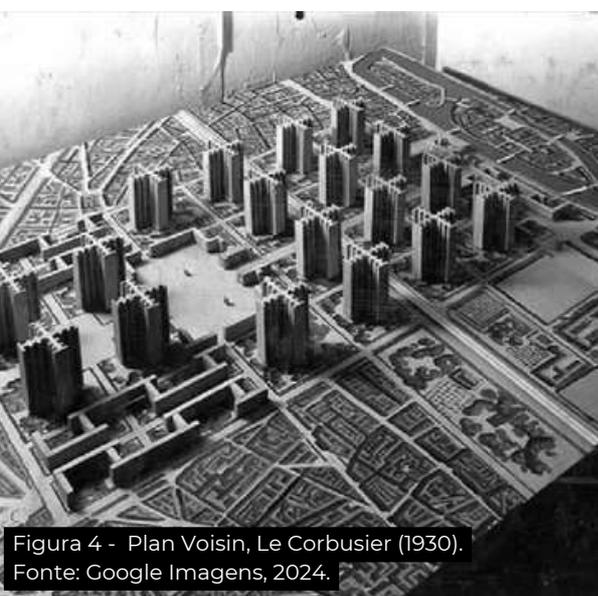


Figura 4 - Plan Voisin, Le Corbusier (1930).
Fonte: Google Imagens, 2024.

O modelo tripartido, que ainda permanece como um referencial formal para os edifícios em altura até a contemporaneidade, apresenta a base com um ou dois pavimentos caracterizada pelo uso comercial em diálogo com a rua, o corpo composto por andares-tipo de escritórios e o coroamento que faz o fechamento estético da edificação. Ademais, inicialmente o estilo arquitetônico adotado inicialmente para as concepções formais foi ecletismo, que utilizava ornamentos e elementos históricos de períodos diferentes através de uma liberdade de composição. Porém, ressalta-se a transição estilística na composição estética do Edifício em Altura americano, em que a iniciativa da Escola de Chicago apresentou tentativas isoladas guiadas por elementos menos convencionais e periféricos do ecletismo, mas, a partir dos anos de 1920 o estilo Art Déco, importado da Europa, se insere nos EUA como um novo estilo símbolo de progresso e inovação formal.

Os arranha-céus foram importantes para os arquitetos e artistas europeus, sendo referencial na procura por alternativas para a cidade industrial da Europa. Assim, o Edifício em Altura aparece como inovação nos esboços de Sant'Elia para a Città Nuova, nos projetos de Le Corbusier, como Plan Voisin (1930) e a Ville Radieuse (1924), nos arranha-céus de vidro de Mies van der Rohe e concursos de arquitetos soviéticos na década de 1920. A partir da década de 1930, após os CIAMs (Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna), cresce o debate sobre a habitação mínima e surgem experimentos para a moradia coletiva no Edifício Vertical na Alemanha, Inglaterra e Holanda. Dessa forma, os arranha-céus, sejam eles destinados a escritórios ou residências, continuaram evoluindo em suas formas e funções, expandindo-se pelo mundo afora sendo tema arquitetônico significativo ao longo do século XX.

2.2 O ARRANHA-CÉU NO BRASIL

O Edifício Alto no Brasil surgiu no início do século XX durante um período de grandes transformações nas metrópoles brasileiras. Assim como no cenário internacional, o advento do edifício alto no Brasil só foi possível através da inserção do elevador e do concreto armado na construção civil. Erguendo-se como expressão de modernidade nas metrópoles, diversas cidades tiveram a remodelação das suas áreas centrais recebendo novos conjuntos de edifícios ecléticos em altura, geralmente para escritórios, que possibilitaram a multiplicação do solo urbano. Os primeiros arranha-céus no Brasil apareceram nos anos 1920: o Edifício Martinelli, construído entre 1924 e 1929 na área central de São Paulo, com 25 andares, e o Edifício A Noite, erguido em 1929 no centro do Rio de Janeiro, com 24 andares, ambos projetados para abrigar comércio e serviços, sendo o primeiro alinhado com o ecletismo e o segundo com elementos do estilo Art Decó.

Verifica-se no início da verticalização brasileira a prevalência de edifícios de escritórios, visto que o edifício de apartamentos nos grandes centros era rejeitado pela sociedade pois era associado ao coletivismo e aos cortiços. No entanto, de forma pioneira no Rio de Janeiro e São Paulo a partir dos anos 1930, o edifício alto assume uma linguagem moderna, marcada pelos pilotis, planta livre e fachadas livres de ornamentos, estabelecendo-se como opção de moradia para a classe média. Assim como Villa (2006) afirma, a contribuição de arquitetos modernistas como Rino Levi, Gregori Warchavchik e Álvaro Vital Brasil, foi importante na aceitação dessa nova estética, pois otimizaram a utilização do solo, a eficiência na construção e a qualidade do espaço do edifício em altura.



Figura 5 - Edifício Martinelli, São Paulo (1924).
Fonte: Google Imagens.

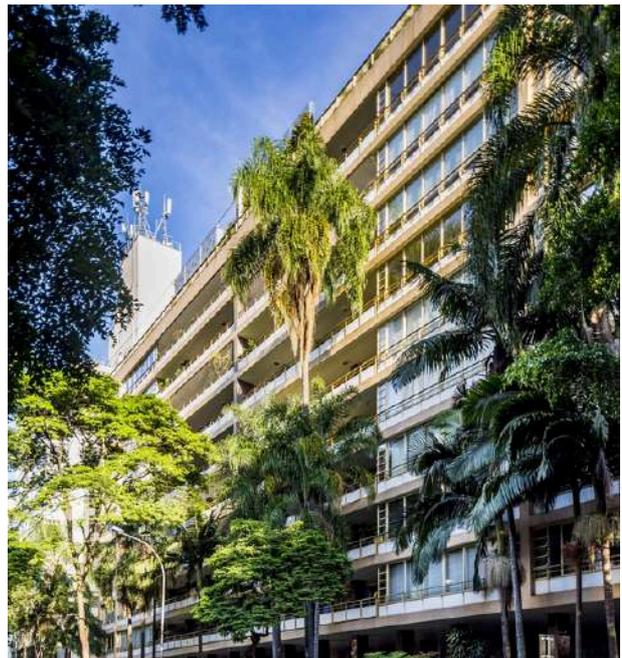


Figura 6 - Edifício Prudência, Rino Levi (1944).
Fonte: Vitruvius.

2.3 O ADVENTO DO EDIFÍCIO VERTICAL NO RECIFE

A introdução do edifício vertical no Recife tem como ponto de partida a reforma urbana realizada entre 1909 e 1915 no bairro do Recife, que iniciou um processo de transformação da cidade considerando as questões referentes à higiene e salubridade, tendo como principal influência o Plano de Saneamento elaborado por Saturnino de Brito, que viabilizou a ocupação de terrenos antes inadequados e direcionou o modelo de ocupação de novos lotes rompendo com a tipologia dos antigos sobrados. Assim, além da preocupação higienista, a reforma urbana visava a modernização e embelezamento do Recife segundo os moldes internacionais através de um novo traçado radial, demolição do antigo casario, melhoramentos urbanos e a introdução dos edifícios ecléticos em altura (NASLAVSKY, 1998). Os novos edifícios que seguiam o novo padrão estilístico do ecletismo, símbolo de modernidade e status para as elites, inicialmente introduzidos no bairro do Recife, expandiram-se para o bairro de Santo Antônio visto que era o centro político-administrativo e cultural da cidade, sendo considerado o lugar de “estar” da capital com vários edifícios públicos, igrejas, praças além de abrigar, principalmente na Rua Nova, comércios de alto padrão da moda e beleza, cafés, cinemas, restaurantes e escritórios de profissionais liberais (MOREIRA, 2022).



Figura 7 - Edifícios Ecléticos no Bairro do Recife, (1988).
Fonte: URB/PCR, 2024



Figura 8 - Rua Primeiro de Março - Santo Antônio, (1920).
Fonte: G1, 2015

Na década de 1930 surgem novos arranha-céus no Recife, como o Edifício Sulamérica em 1930, em meio às críticas ao ecletismo e à preocupação com a racionalização do processo construtivo dando espaço ao estilo art déco, caracterizado pela geometrização das formas, preservação das plantas com os arranjos tradicionais e um novo programa moderno de escritórios (NASLAVSKY, 1998). No entanto, o aumento da verticalização do centro da cidade intensificou o crescimento populacional, os congestionamentos e as áreas insalubres na região. Santo Antônio, o bairro mais afetado pela nova dinâmica na área central, foi palco de uma nova reforma urbana através de planos urbanísticos, que tiveram como ponto de partida a modelação da Avenida Guararapes e seu entorno, para o desenvolvimento de um novo centro moderno de comércio e negócios e a destruição de antigos traçados tradicionais.

Essa remodelação do bairro foi objeto de discussão e disputa entre os urbanistas e intelectuais, tendo sido elaborados planos principais: Domingos Ferreira (1927), Comissão do Clube de Engenharia (1930), Nestor de Figueiredo (1932) e por Attilio Corrêa Lima (1935). Além disso, é válido ressaltar também que a destruição dos antigos sobrados insalubres do centro histórico e a sucessão de planos urbanísticos, que priorizavam o viés viário e moderno do que a presença da moradia e revitalização da malha urbana, contribuíram para expulsão e migração da população residente de classe média e baixa visto que os novos lotes eram maiores e mais caros sendo destinados para edifícios altos para escritórios, a burocracia federal e estadual, bancos e cinemas (MOREIRA, 2022).

Nesse cenário, o aspecto formal dos novos edifícios era regido pelas novas normativas, como o Regulamento de Construções da Cidade Recife de 1936, que estabelecia a implantação e estética dos edifícios, como a disposição de áreas internas para ventilação e iluminação e o alinhamento de marquises e galerias. Ademais, nesse período também houve a modernização do processo construtivo graças aos progressos técnicos e científicos, principalmente a tecnologia do concreto armado, que ampliaram as possibilidades do sistema estrutural trilitico (pilares, vigas e lajes) e o arranjo das plantas. Durante os anos 1940, o antigo casario de sobrados magros deu lugar ao conjunto da Avenida Guararapes, ocupado por vários edifícios em altura de escritórios que apresentavam um programa novo alinhado o com ideal de modernidade da época (NASLAVSKY, 1998), incorporando lojas, bancos, correios e cinemas. Assim, por exemplo, destacam-se na Avenida Guararapes os edifícios: Ed. dos Correios e Telégrafos, Autor Desconhecido (1938) e os Edifícios Almare e Anexo, projeto de Hugo Marques (1944).

Figura 9 - Novos edifícios da futura Avenida Guararapes e Igreja do Paraíso prestes a ser demolida.
Fonte: Museu da Cidade do Recife, 2024.





Figura 10 - Edifício Duarte Coelho, Avenida Conde da Boa Vista.
Fonte: Bruno Ferraz.



Figura 11 - Edifício Pirapama, Avenida Conde da Boa Vista.
Fonte: Bruno Ferraz.

Em contrapartida, verifica-se que o Edifício Vertical Multifamiliar e Uso Misto surgiu inicialmente na área central a partir da década de 1930 para a classe média menos afortunada e evoluiu da sobreposição de residências unifamiliares (como o Edifício Coelho, na Rua da Imperatriz, e o Edifício São Marcos, na esquina da Rua da Palma) para a unidade habitacional moderna, que dispõe de espaços coletivos de lazer e trabalho. Grande parte das soluções para os edifícios de apartamentos adotaram outros usos atrelados ao programa habitacional, em que os pavimentos térreos e sobreloja são destinados a comércio, lazer e serviços, e os demais pavimentos apresentam apartamentos, como o Ed. Inconfidência, de Carlos Frederico Ferreira (1942), Ed. Duarte Coelho, de Américo Campello (1943) e Ed. União, projetado por Acácio Gil Borsoi (1953).

Por fim, cabe destacar o surgimento de novas zonas comerciais e moradia para diversos setores sociais a partir dos anos 1950 e o avanço de edifício vertical para o bairro da Boa Vista, no eixo entre a Av. Guararapes e a Av. Conde da Boa Vista. Nesse período a arquitetura moderna se estabelece no contexto recifense, apresentando o edifício vertical solto no lote, possibilitado pela Lei 2.590/1953, a valorização de todas as fachadas, e o agrupamento de circulações. Nesse contexto, nota-se a predominância da tipologia do edifício vertical de uso misto, e em alguns casos o edifício monofuncional, atendendo o uso comercial no térreo e sobreloja, com a presença de galerias-passageiro, e o uso habitacional na torre, como o caso do Edifício Pirapama de Delfim Amorim e Lúcio Estelita, em 1956, na Avenida Conde da Boa Vista.

3. A MORADIA ALTA NA ÁREA CENTRAL DO RECIFE

Na discussão sobre a revitalização do centro do Recife, a moradia tem sido elencada como principal elemento para resgatar a vitalidade dessa área central, porém, é válido destacar que esse território já foi caracterizado por esse tipo de uso. Nesse sentido, o presente capítulo aborda como se deu a consolidação e decadência da moradia nos edifícios verticais do Centro, e quais foram as tentativas para reverter o abandono progressivo dessa região, apontando as estratégias atuais de ocupação e inserção da habitação na área central.

3.1 AUGE

É válido ressaltar inicialmente a Política de Desenvolvimento Metropolitano do Recife nos anos 1950, que planejava a expansão da cidade para uma escala metropolitana, de maneira que a mancha urbana estava alinhada com os principais corredores de mobilidade. Com a conclusão da Avenida Guararapes e início das obras da Avenida Dantas Barreto, em Santo Antônio, cria-se um eixo com a Avenida Conde da Boa Vista ligando o centro histórico com o subúrbio do Recife. Assim, o centro da cidade, com destaque para os bairros do Recife, Santo Antônio, Boa Vista e São José, se consolidou com centralidade através da oferta de trabalho, comércio e serviços, além da presença de instituições e equipamentos culturais, como teatros e cinemas. Nesse sentido, nota-se a implantação dos Edifícios em Altura nesses eixos viários, sendo percebido no bairro de Santo Antônio a presença de edifícios altos de uso majoritário de escritórios e no bairro da Boa Vista maior recorrência do edifício de uso misto, que mesclava moradia com uso de comércio e serviço.

Ressalta-se ainda a relevância do Decreto 27/1946, que evidenciava a urgência de possibilitar maior adensamento na área central, como resposta às pressões por uma maior rentabilidade do solo. Assim, nos bairros de Santo Antônio e da Boa Vista foram definidas as alturas mínimas obrigatórias para determinadas vias, colaborando para estimular a implementação de novas tipologias, especialmente a construção em altura. Com essa perspectiva, a Lei 2.590/1953 também pretendia facilitar a verticalização das construções, não apenas na região central, mas também em determinadas áreas residenciais, incluindo a orla marítima na zona urbana, abrangendo os bairros de Boa Viagem e Pina.

Sob esse aspecto, cabe enfatizar que grande parte das propostas de habitação não eram grandes apartamentos para as elites, como em São Paulo e no Rio de Janeiro, visto que no Recife as classes mais ricas ainda permaneciam morando em casas na década de 1950, de maneira que essa tipologia somente aparecerá com mais recorrência a partir dos anos 1965. Na área central do Recife, encontrava-se com mais recorrência os Edifícios de Uso Misto, comportando escritórios e apartamentos, com lojas no térreo, e até equipamento cultural como cinema, como é o caso do Edifício Duarte Coelho inaugurado em 1950 (NASLAVSKY,1998). O pavimento térreo era caracterizado pelo diálogo com o espaço público, através das galerias cobertas e passagens, que diminuíam a relação entre o dentro e o fora do edifício permitindo a fluidez do espaço e a caminhabilidade ao pedestre.



Figura 12 - Galeria do Edifício Duarte Coelho, Boa Vista.
Fonte: Ênio Laprovítera.



Figura 13 - Galeria do Edifício Tabira, Boa Vista.
Fonte: Ênio Laprovítera.

Em relação à moradia, eram ofertadas habitações mínimas com distinção entre o acesso social e de serviço, herança dos arranjos das residências tradicionais, além da separação do hall social da circulação e da escada de serviço devido a ausência de exigências de rota de fuga de incêndio, que só serão adotadas após 1965. Dessa forma, para atender diferentes públicos verifica-se a combinação de diferentes tipologias de apartamentos no mesmo pavimento, sendo possível identificar unidades do tipo quitinete e com um, dois ou três quartos, como no caso do Edifício Pirapama (1956), apontando a versatilidade do edifício vertical para propor a diversidade de moradores e o convívio social entre os usuários do espaço a partir da variação na tipológica. Evidencia-se ainda que tal variação na tipologia e dimensão dos apartamentos retrata a relevância das transformações sociais e econômicas vigentes na época, visto que foi um período de adensamento populacional e de prestígio da área central da cidade, com um perfil de residentes caracterizado pela presença de estudantes, famílias com poucos filhos e trabalhadores que optaram por morar próximo ao trabalho.

3.2 DECADÊNCIA: CAUSAS E AGENTES

A partir da década de 1970, é possível perceber com mais intensidade um processo de esvaziamento da área central do Recife provocado por diversos fatores, os quais indicam como se deu o abandono das edificações do Centro Histórico e quais os efeitos no espaço urbano, no estoque construído e na redução do uso residencial no território. No Bairro do Recife, percebe-se que o esvaziamento já iniciou na década de 1940, em decorrência da reforma em Santo Antônio, provocando o enfraquecimento da dinâmica econômica e desgaste das infraestruturas urbanas do bairro. Destaca-se também a criação da Universidade do Recife em 1946, que reuniu as faculdades existentes de Direito, Engenharia, Medicina, Odontologia, Belas-artes e Filosofia do Recife, as quais tinham suas sedes situadas na região central. Nos anos 1950 é apresentado o projeto do campus da Universidade do Recife na zona oeste da cidade, reunindo as principais faculdades da cidade em um único lugar. Desse modo, como aponta Oliveira (2022), o afastamento do centro da cidade, contribuiu significativamente para o deslocamento de serviços e estudantes que residiam no CHR.

Além disso, ressalta-se também o impacto da legislação com expansão do edifício em altura para outras áreas residenciais, possibilitada pela Lei 2.590/1953, contribuiu para a verticalização simultânea do CHR e da orla do Recife entre os anos 1950 e 1960, incluída como zona residencial, sendo um período também de aceitação da arquitetura moderna em altura. Nota-se também a influência do Código de Urbanismo e Obras de 1961, o qual subdividiu a cidade em zonas funcionais. de maneira que o Bairro do Recife foi classificado como de uso exclusivamente portuário, e os bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista foram designados para uso comercial, podendo ter residências somente nos pavimentos superiores. Assim, essa legislação fomentava a substituição de usos e de edificações, uma vez que seria necessário adicionar pavimentos para viabilizar a permanência da moradia, propiciando a consolidação do monofuncionalismo e abandono do uso residencial nos edifícios da área central.

Nota-se que a atuação de leis preservacionistas, como Plano de Gabaritos de Santo Antônio e São José em 1965, contribuiu para evasão de residentes de maior renda e apropriação da área por cidadãos de renda menor, que muitas vezes vivem em situação habitacional precária. Dessa forma, apesar do valor histórico e cultural, os imóveis situados nas áreas de preservação tem limitações na adaptabilidade para usos contemporâneos, perdendo seu valor de uso e econômico, deixando de ser adequadas ao uso residencial devido ao suposto anacronismo além de acarretar na falta de investimentos no território histórico central.

Em suma, a legislação urbana do Recife formalizou a modernização da moradia e a obsolescência do CHR. A edificação isolada no lote e, cada vez mais, verticalizada, passou a representar o novo padrão de produção de moradia, fato que contribuiu para a estagnação funcional do centro, onde não é possível a reprodução dessa nova forma de ocupar a cidade e de morar, devido à legislação de preservação que incide sobre o Centro Histórico. (MENEZES, 2015)

É válido evidenciar também a urbanização acelerada e a verticalização dos subúrbios por meio da atuação de programas habitacionais, como o BNH a partir da década de 1970, que ocasionaram o deslocamento e expansão da moradia para os novos lotes dispostos no subúrbio do Recife. Os arranha-céus adotaram o uso residencial e refletiam o morar moderno na cidade, de maneira que a moradia em altura se consolidou como principal tipologia adotada para residência pela classe média. Dessa forma, nota-se a criação de conexões entre essas novas centralidades por meio de vias perimetrais, de modo que “o centro tradicional compartilha a função de “centralidade urbana”, ao lado de outras centralidades dispersas pela cidade” (BERNARDINO; LACERDA, 2015).

Sob esse aspecto, como aponta Bernardino e Lacerda (2015), no artigo “Tensões entre a Obsolescência Imobiliária e a Construção de Novas Espacialidades”, observa-se que o centro do Recife atravessou um processo de evasão habitacional, intensificado a partir dos anos 1980, onde o mercado imobiliário de habitação foi praticamente ausente, sendo percebido a substituição de residências por comércios e o esvaziamento, total ou parcial, de imóveis que antes abrigavam moradias ou escritórios.

Período		Localidade					
		Recife	Santo Antônio	São José	Boa Vista	RECIFE (município)	
1991	Residentes	565	424	2.058	10.789	1.298.229	
	Domicílios	269	229	656	4.060	311.365	
	Densidade Domiciliar	2,10	1,85	3,14	2,66	4,17	
2010	Residentes	602	285	1.987	9.427	1.537.704	
	Domicílios	203	180	723	4.005	477.166	
	Densidade Domiciliar	2,97	1,58	2,75	2,35	3,22	
Variação 1991-2010	Residentes	Absoluto	37	-139	-71	-1.362	239.475
		Percentual	6,55%	-32,78%	-3,45%	-12,62%	18,45%
	Domicílios	Absoluto	-66	-49	67	-55	165.801
		Percentual	-24,54%	-21,40%	10,21%	-1,35%	53,25%

Tabela 1- Evolução populacional e de número de domicílios no centro histórico do Recife, 1991-2010.
Fonte: Bernardino e Lacerda, 2015.

As autoras destacam que “a diminuição da população residente nessa área acarretou a substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais ou o esvaziamento, total ou parcial, de imóveis que outrora abrigaram residências” (BERNARDINO; LACERDA, 2015). Assim, verifica-se que a deterioração deste território central está relacionada com o fato de que a infraestrutura e o estoque construído existente já não atendem ao papel exigido pela cidade e às demandas defendidas pelo mercado imobiliário

Além disso, com a chegada dos shoppings centers o Recife a partir dos anos 1980, observa-se uma nova forma de fazer compras e adquirir serviços com a descentralização do comércio, além da internacionalização do mercados, introdução da informática e compras online no século XXI que contribuíram na modificação das relações de trabalho sendo necessário espaços mais flexíveis e automatizadas, de modo que a arquitetura encontrada nos edifícios da área central torna-se obsoleta (DEVECCHI,2010)

Se, desde o início do Século XX, é “decretada”, pelas políticas higienistas, a inadequação do estoque edificado no centro histórico da cidade para uso habitacional “nobre”, a década de 1980 é um marco do processo de obsolescência simbólica do centro como lugar de finos escritórios e comércios. O centro passa a ser enxergado como um lugar popular”. (BERNARDINO; LACERDA, 2015).

Percebe-se então a desconstrução da habitabilidade¹ (BERNARDINO, 2011), visto que a rejeição à moradia no centro histórico ocorre, em sua maioria, devido à percepção negativa em relação à infraestrutura, qualidade do ambiente, e ineficiência de serviços públicos, como a segurança pública, e não ao anacronismo do estoque edificado. Desse modo, “a relativa perda do caráter habitacional tem deixado marcas indeléveis sobre o patrimônio arquitetônico de valor histórico” (BERNARDINO; LACERDA, 2015), como a falta de vitalidade no espaço público, o aumento da insegurança pela ausência de olhos nas ruas, ociosidade dos imóveis, baixa rentabilidade e desvalorização da riqueza acumulada na área central, seja ela pública ou privada (LACERDA; ANJOS, apud MENEZES, 2015).

Também é importante ressaltar o período da pandemia de COVID-19, iniciado em 2020, que intensificou um processo de esvaziamento da área central do Recife, contribuindo não só para a diminuição demográfica, mas também para o fechamento de comércios. De forma global, as cidades foram submetidas às medidas de prevenção contra a disseminação do vírus, incluindo distanciamento social, períodos de quarentena e lockdowns, além de limitações à mobilidade e fechamento de serviços considerados não essenciais. Nessa perspectiva, o que antes já era percebido, como a ociosidade dos edifícios e declínio do comércio, foram potencializados pelo cenário pandêmico, de modo que ruas de destaque no CHR, como a Rua Imperatriz na Boa Vista e Rua Nova em Santo Antônio, foram impactadas pela série de lojas fechadas e a pouca movimentação, atraindo menos locadores e acumulando dívidas de imóveis vazios.

1. capacidade de uma determinada estrutura, seja na escala do imóvel, seja da área em que esse se insere, de atender às necessidades, motivações e expectativas habitacionais dos indivíduos (Bernardino, 2011, p.16)

Nessa perspectiva, é possível inferir que diversos fatores contribuíram de forma conjunta, e não isolada, para o processo de decadência da área central do Recife e reverberam diretamente na problemática da moradia no centro e ociosidade dos edifícios, na mudança do perfil socioeconômico dos residentes e diminuição de usuários, atingindo também tanto edifícios de escritórios ou misto quanto edifícios residenciais que segundo Bernardino:

São abalados, igualmente, pelos processos de depreciação fictícia, na medida em que as inovações imobiliárias produzidas no mercado ora suprem demandas por novas estruturas de morar, ora criam e remodelam as expectativas habitacionais de parte da população. (BERNARDINO; LACERDA, 2015)



Figura 14 - Edifícios Altos deteriorados na Av. Dantas Barreto, Santo Antônio .
Fonte: Google Street View.

3.3 EXPERIÊNCIAS PARA REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DO RECIFE

Com o objetivo de mitigar o processo de esvaziamento do centro, uma série de propostas para revitalização da área central do Recife foram desenvolvidas até os dias atuais. É importante compreender a evolução dessas propostas, e as tentativas de reinserção do uso residencial, a fim de entender em qual contexto se insere o presente trabalho e o anteprojeto a ser proposto para o Edifício Almare e Anexo, no bairro de Santo Antônio.

Verifica-se inicialmente a criação do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste (PCH) nos anos 1970 pelo governo federal, com sede no Recife. Por meio desse programa, construções e áreas urbanas foram restauradas a fim de fortalecer o potencial turístico do território, sendo ponto de partida das políticas de revitalização de centros históricos no Brasil. Menezes (2015) destaca que a partir da década de 1980, tendo em vista a democratização e a discussão sobre patrimônio na política urbana, houveram ações voltadas o comércio ambulante no bairro de Santo Antônio e São José através da “Operação Camelô”, o Shopping popular de Santa Rita, o Mercado das Flores e o Calçadão dos Mascates, além do Camelódromo em 1994. Porém, foi o Bairro do Recife o palco das novas iniciativas, como o Plano de Reabilitação do Bairro do Recife criado pelo Escritório de Revitalização do Bairro do Recife, em 1987, a fim de minimizar a perda populacional e a deterioração do território.

Vieira (2008) aponta que o plano não foi implementado pela gestão municipal e nos anos 1990 houve o desenvolvimento um novo plano em substituição, o qual dava ênfase à implantação de serviços modernos, turismo e habitação, propondo a conversão de antigos armazéns em apartamentos de pequeno e médio porte, a fim de “demonstrar para o mercado imobiliário a viabilidade de conversão de antigas estruturas em unidades habitacionais vendáveis no mercado” (MENEZES,2015). Cabe destacar que a maioria das ações colocadas em prática tiveram apelo ao turismo e ao lazer, como o Shopping Paço Alfândega, a revitalização da Rua da Moeda e da Rua do Bom Jesus; as quais se apresentaram insustentáveis devido a não priorização do uso habitacional e atividades de comércio para suporte. Percebe-se também a ênfase de projetos de revitalização para o Bairro do Recife, em detrimento dos outros bairros que compõem o Centro Histórico do Recife, como o bairro de Santo Antônio, que outrora foi o centro político-administrativo da capital pernambucana.



Figura 15 - Shopping Paço Alfândega no Bairro do Recife.
Fonte: Visit Recife.

Com a implantação do Porto Digital nos anos 2000, impulsionada pelo Governo do Estado para inserir Pernambuco no cenário tecnológico mundial através da atração de empresas de Tecnologia da Informação, Menezes (2015) destaca a forte atuação do poder público por meio de investimentos na infraestrutura do bairro do Recife e isenções fiscais, segundo a lei municipal nº 17.244/2006. Percebe-se que a atividade do Porto Digital no território tem contribuído até os dias de hoje para inserção de novos empreendimentos para além do viés turístico, a recuperação de imóveis deteriorados, e geração de uma nova dinâmica no bairro. Porém, aponta-se também a dificuldade de reinserção do uso habitacional tendo em vista a valorização dos preços imobiliários nos lotes do bairro.

Paralelamente, nos bairros de Santo Antônio, São José e Boa Vista, destacou-se também o Programa Morar no Centro pela Prefeitura do Recife em parceria com Ministério das Cidades, entre 2003 e 2005, e financiado pela Caixa Econômica Federal, o qual visava relacionar políticas de habitação e de conservação de sítios históricos, a fim de incentivar o uso habitacional no centro da cidade. Contudo, dentre os vários projetos, como a recuperação e pintura das fachadas das edificações da Rua Velha na Boa Vista, a única experiência sólida executada pelo programa foi o projeto piloto da requalificação do Edifício São José, com 56 apartamentos, no bairro de São José (MENEZES,2015).

Segundo Maciel (2020), a partir de 2007 o bairro de Santo Antônio foi redescoberto para abrigar o uso educacional, expandindo posteriormente para o bairro da Boa Vista, sendo importante para promoção de dinamismo econômico para a área. Assim, o Grupo Ser Educacional tornou-se proprietário de oito edifícios em altura, entre eles o Sigismundo Cabral, Edifício Trianon, o Art Palácio, e oito andares do Edifício JK.

Foram instaladas nesse bairro diversas instituições de ensino, estimuladas pelas políticas públicas federais de acesso à educação privada superior, notadamente o Programa Universidade Para Todos (ProUni) e Financiamento Estudantil (Fies). Similar às políticas implementadas no Bairro do Recife, houve também incentivos fiscais para os imóveis que abrigaram as atividades. (MACIEL, 2020, p.61)



Figura 16 - UNINABUCO, Santo Antônio - Recife.
Fonte: UNINABUCO.

A partir de 2010, novos projetos e investimentos imobiliários foram desenvolvidos para o território central, como o Projeto Porto Novo, em 2012, e o Projeto Novo Recife. O Projeto Porto Novo possui como agentes o Poder Público e a Iniciativa Privada, e tem buscado o desenvolvimento da atividade turística nos antigos espaços de operação portuária do Recife, sendo os principais projetos a Reforma dos Armazéns do bairro do Recife, o Centro de Artesanato de Pernambuco, o Cais do Sertão, o Terminal Marítimo de Passageiros, além de novos hotéis e marinas. É importante destacar também que o projeto do Consórcio Novo Recife, alvo de diversos debates, apresentou um plano urbanístico para o Cais José Estelita, no bairro de São José, com 13 torres residenciais e comerciais de até 38 andares em frente à Bacia do Pina. Apesar de estar fora do recorte do Centro Histórico do Recife, o projeto reverberou diretamente nas discussões sobre paisagem urbana e o incentivo ao uso residencial próximo a região central através da proposição de novos edifícios, sem considerar o aproveitamento do estoque construído existente.

Ademais, destaca-se ainda o Porto Digital em parceria com o BNDES em 2021 para o desenvolvimento de um modelo piloto para áreas históricas e patrimônios edificados das cidades brasileiras, abrangendo os bairros de Santo Antônio e Santo Amaro, com atuação semelhante à desenvolvida no Bairro do Recife, através da revitalização de áreas degradadas, atraindo empresas de tecnologia e consórcios privados, e, dentre os usos pretendidos, pretende-se incluir o uso habitacional para diferentes classes sociais.

A Prefeitura do Recife, a partir da gestão de 2021, e diante da pandemia de covid-19, inaugurou o Gabinete do Centro para coordenar o Programa Recentro visando gerir e desenvolver ações de reabilitação urbana na região central. O programa possui sete eixos de atuação, sendo o terceiro Promoção a Habitação, o qual tem sido desenvolvido através de projetos, ações e benefícios fiscais. Dentre os projetos destacam-se: o Portfólio de Imóveis, que apresenta o levantamento de imóveis nos bairros, o tipo de uso e possibilidades de reocupação; e os incentivos fiscais para a redução de impostos (IPTU, ISS, ITBI), sendo a redução do IPTU com isenção de 100% por 8 anos tanto para a realização de construção quanto para recuperação e renovação de imóveis destinados para o uso habitacional, ou 10 anos quando direcionada para HIS, garantidos pela Lei 18.869/21 e 18.985/22.

Como reflexo dessas propostas, notam-se os empreendimentos: No Bairro do Recife o Moinho Business & Life, Yolo Coliving, Hotel Motto By Hilton; em São José o Hotel Marina - Novotel, em Santo Antônio a Datamétrica e o retrofit do Edifício Sertã; e na Boa Vista o Flat São Domingos. Cabe também ressaltar, apesar de não ser de uso habitacional, a desapropriação dos prédios do Edifício Trianon e do Cine Art-Palácio, doados para o Ministério da Educação para a construção do novo campus do IFPE, que refletem diretamente na dinâmica urbana e residencial do entorno próximo. Ademais, nota-se que a adaptação das edificações ociosas através do retrofit e reabilitação tem acontecido principalmente no Bairro do Recife, e aos poucos no bairro de Santo Antônio.



Figura 17 - Silo 215 Moinho Recife.
Fonte: Moura Dubeux.



Figura 18 - Edifício Trianon.
Fonte: Jornal do Comércio - PE.

Figura 19 - Planta da Baixa Atual do Pav. Tipo, Edf. Trianon
 Fonte: Escritório O Norte

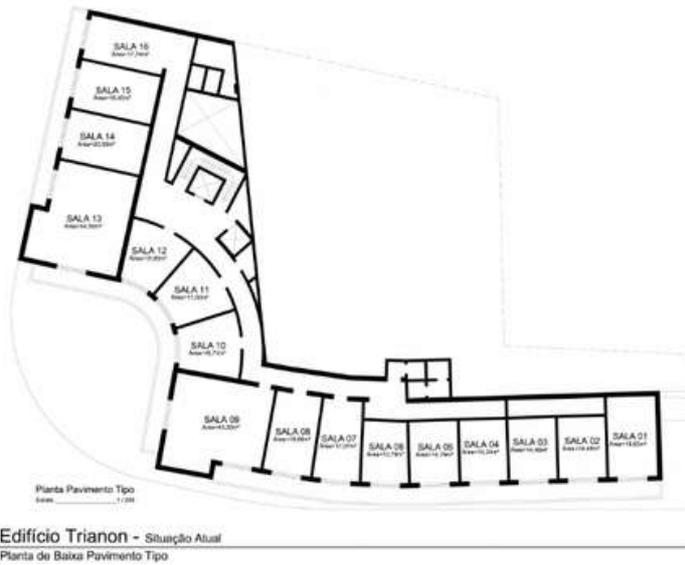


Figura 20 - Planta da Baixa com Layout Proposta do Pav. Tipo
 Fonte: Escritório O Norte

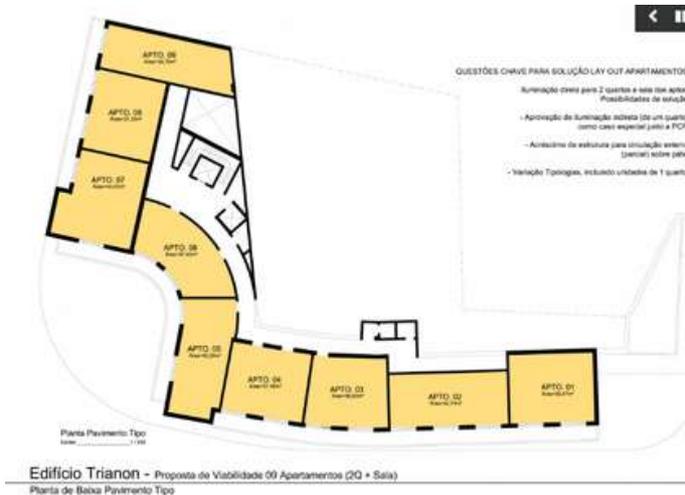
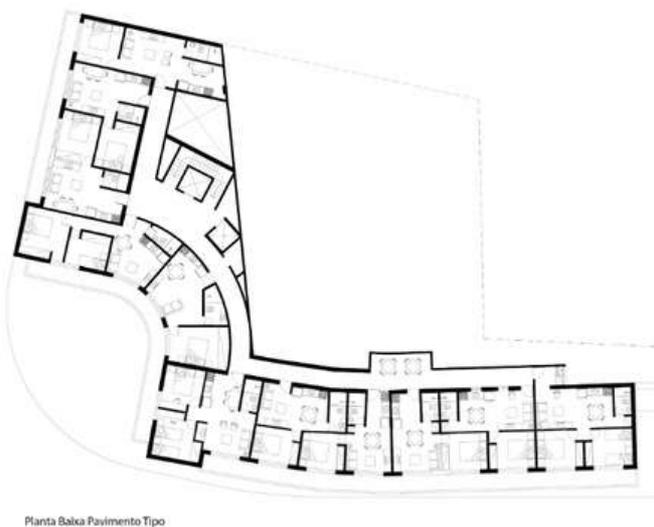


Figura 21 - Planta da Baixa com Layout Proposta do Pav. Tipo
 Fonte: Escritório O Norte



Cabe ressaltar também que antes da desapropriação do Edf. Trianon para abrigar o IFPE, o Escritório O Norte elaborou em 2010 uma proposta para transformação para o uso habitacional, sendo um estudo desenvolvido junto à ONG Habitat para a Humanidade / Recife para diversas famílias do MTST. Nesse sentido, verifica-se já em 2010 a preocupação com a inserção do uso residencial nessa região do bairro, com os edifícios emblemáticos da Av. Guararapes.

Assim, foi estudado a conversão de uso de um exemplar da arquitetura protomoderna com proposição de diferentes tipologias de apartamentos e estratégias para atender o uso habitacional.

Ademais, destaca-se também o projeto PPP Morar no Centro,(Parceria Público Privada) promovido pela Prefeitura do Recife, com o apoio do Governo Federal e da Caixa Econômica Federal, tendo a habitação como vetor de requalificação do entorno. O objetivo é a geração de mais de 1000 unidades habitacionais no centro de Recife destinadas à locação social e ao Programa Minha Casa Minha Vida, viabilizando o uso de prédios vazios e possibilitando o atendimento de mais perfis de famílias para a moradia na área central. As unidades residenciais propostas apresentam diferentes tipologias (studio, 1 a 3 dormitórios), uso misto, áreas comuns e de lazer comunitária, além de apartamentos prontos para morar com equipamentos de linha branca (fogão, geladeira e chuveiro) e mobília básica (armários, cama e sala de jantar). Dentre os Projetos Referenciais, que compreendem 6 imóveis ociosos (3 novas construções e 3 retrofits) localizados em Santo Antônio, Cabanga e Boa Vista, destacam-se o Pátio 304 e o Esqueleto Siqueira Campos, situados próximo ao objeto de intervenção do presente trabalho.



Bairro: Santo Antônio, em ZEPH

Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.201,42 m²

Encargo: implantação de creche no terreno (440 m²)

UHs previstas: 89

HIS	# 3 dorm	3
	# 2 dorm	50
	# 1 dorm	14
HMP	# studio	22
	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	-
outros usos	# 1 dorm	-
	# studio	-
	comércio	-
	social	creche



Figura 22 - Projeto para o Pátio 304
Fonte: Prefeitura do Recife.

Cabe destacar ainda a promoção de dois eventos, sediados no Recife em 2024, voltados para a reabilitação de áreas centrais e a discussão sobre o uso habitacional. Em Junho, foi promovido o “Encontro Nacional de Moradias em Áreas Centrais” pelo Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), que contou com representantes do poder público, pesquisadores e movimentos sociais, apresentando experiências passadas e perspectivas presentes do tema, questões técnicas e jurídicas do retrofit e a gestão de imóveis públicos para habitação social. No mesmo mês também houve o Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais, promovido pelo Recentro, UFPE, UNICAP e CAU-PE, com a reunião de profissionais, pesquisadores e gestores públicos de várias capitais do Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e São Luís. Através de painéis e mesas-redondas, houve a troca de experiências de políticas públicas, planos, programas e projetos voltados à reabilitação de áreas centrais e o uso residencial.

Por fim, observa-se que nos últimos anos a cidade do Recife, mediante seus diferentes atores, têm elaborado projetos, ainda que paralelos e descentralizados, e buscado soluções para resgatar a área central e reverter a ociosidade dos edifícios. Nessa perspectiva, considerando o estoque construído e a importância do Edifício em Altura disposto na área central do Recife (principalmente no Eixo Avenida Dantas Barreto - Avenida Guararapes - Avenida Conde da Boa Vista), percebe-se que essa tipologia arquitetônica pode ser uma das principais para receber projetos e investimentos para reabilitação e reconversão de uso. Desse modo, devido a sua capacidade de promover adensamento através da repetição de pavimentos, o edifício vertical torna-se propício para a reinserção do uso habitacional no centro histórico, gerando a reocupação do território e promovendo a diversificação de usos e vitalidade do espaço urbano.

É nesse cenário de discussão sobre urgência de revitalização do centro do Recife e a reocupação do território, que o presente trabalho se insere visando a elaboração de um anteprojeto de reabilitação de um edifício em altura, o Edifício Almare e Anexo, propondo conversão de uso e implementando a habitação como forma de agregar às discussões atuais.

4. RECONVERSÃO DE USO E A HABITAÇÃO COMO ELEMENTO-CHAVE PARA O RESGATE DO CENTRO DO RECIFE

Considerando o auge e decadência da moradia no centro histórico do Recife, bem como as repercussões no espaço urbano e conjunto edificado, principalmente nos edifícios em altura, nota-se a importância do uso residencial como elemento chave para a revitalização do CHR através da reocupação do conjunto edificado. Nota-se que os imóveis dispostos no centro histórico apontam características importantes para a transmissão da história da cidade e da memória social. No entanto, segundo Bernardino (2011, p.24), a redução do uso residencial nos centros históricos (já abordada no capítulo anterior), pode refletir na descaracterização da dinâmica urbana e na degradação do patrimônio edificado devido a ausência de residentes, de maneira que os imóveis perdem seu valor histórico e cultural a ser transmitido para as próximas gerações e são considerados incompatíveis para usos contemporâneos.

Sob essa perspectiva, é válido destacar a relevância do uso habitacional para o resgate das áreas centrais e do patrimônio edificado. Apesar do papel exercido pelo turismo e lazer como atrativo de público para as áreas centrais, diante da problemática atual da densidade construtiva sem usos, o resgate do uso habitacional, aliado a outros usos cotidianos, pode contribuir para restabelecimento da vitalidade urbana para além do horário comercial. Dessa forma, em cidades como Lisboa, Rotterdam e Londres, observou-se que a presença de residentes contribui para a difusão de usos e serviços ordinários que atendam às necessidades cotidianas dos moradores, como lojas, restaurantes, mercados e padarias. Em contrapartida, nota-se a importância de residências destinadas para diversos segmentos sociais e faixas de renda, como jovens estudantes, trabalhadores da região, além de habitações de cunho social, para dinamizar e não restringir os usos da região, além garantir o direito à cidade e responder às necessidades do século XXI, como a redução de tempo em deslocamentos e oferta de transporte e emprego. Nessa perspectiva, com o aproveitamento da infraestrutura urbana local, é importante que o retorno da moradia para o CHR implemente diferentes tipologias de moradias para atender um público diversificado.

Considerando o pensamento de Jacobs (1961), o uso residencial na área central é importante para promoção da segurança e vigilância urbana através da permanência de olhos nas ruas, visto que “os moradores e proprietários dos edifícios da rua realizam rituais diários, dando movimento e vida às calçadas. Além destes, os transeuntes que trabalham ou estudam por perto contribuem para esse movimento” (NETO; PALÁCIOS, 2012).

Ademais, levando em consideração também a herança dos pavimentos com usos comerciais na área central do Recife, é válido apontar também a importância da diversidade de usos no território, não considerando a reinserção apenas do uso habitacional, mas atrelar o programa do edifício a disposição outros usos. O mix de usos também reverbera nas questões econômicas, isso porque “mesmo que os espaços comerciais do térreo não sejam ocupados pelos novos moradores do edifício, alugá-los para terceiros ajuda a custear gastos mensais do condomínio” (ANITELLI, 2021. p.75). Desse modo, a diversificação de usos, principalmente em áreas centrais, é fundamental para promover uma cidade viva, compacta, saudável e para pessoas, como aponta o arquiteto Jan Gehl:

“Áreas urbanas com diversidade de funções proporcionam, todo o tempo, mais atividades dentro e perto das edificações. Áreas habitacionais, em especial, significam boas conexões com os espaços comuns importantes da cidade e um reforço acentuado da segurança real e da percebida, mesmo à noite” (GEHL, 2010, p.99)



Figura 23 - Prédios da Avenida Guararapes, Santo Antônio.
Fonte: Edson Alves, Diário de Pernambuco.

Nesse sentido, para a reinserção do uso habitacional na área central do Recife é válido destacar a adaptação e reconversão de uso do estoque construído. Tal questão é reforçada pelo déficit habitacional do Recife em contraponto ao grande número de edifícios abandonados no CHR. Em 2018, a ONG Habitat Brasil desenvolveu um estudo sobre edificações abandonadas no bairro de Santo Antônio, utilizando dados obtidos através do ESIG Recife (Sistema de Informação Geográfica) e pesquisa de campo. Foram examinados 112 lotes que continham prédios com cinco andares ou mais, um critério adotado para identificar imóveis com maior potencial de reabilitação para uso habitacional. Dentre os 112 lotes, 42 apresentavam pouca ou nenhuma ocupação, e nos casos em que menos da metade estava ocupada, constatou-se que, na maioria das vezes, apenas o pavimento térreo era utilizado, geralmente para comércio ou serviços. Assim, ao aplicar parâmetros de ocupação, foi possível identificar um 105.325,71 m² de área construída desocupada no bairro, como indicado no diagrama abaixo:

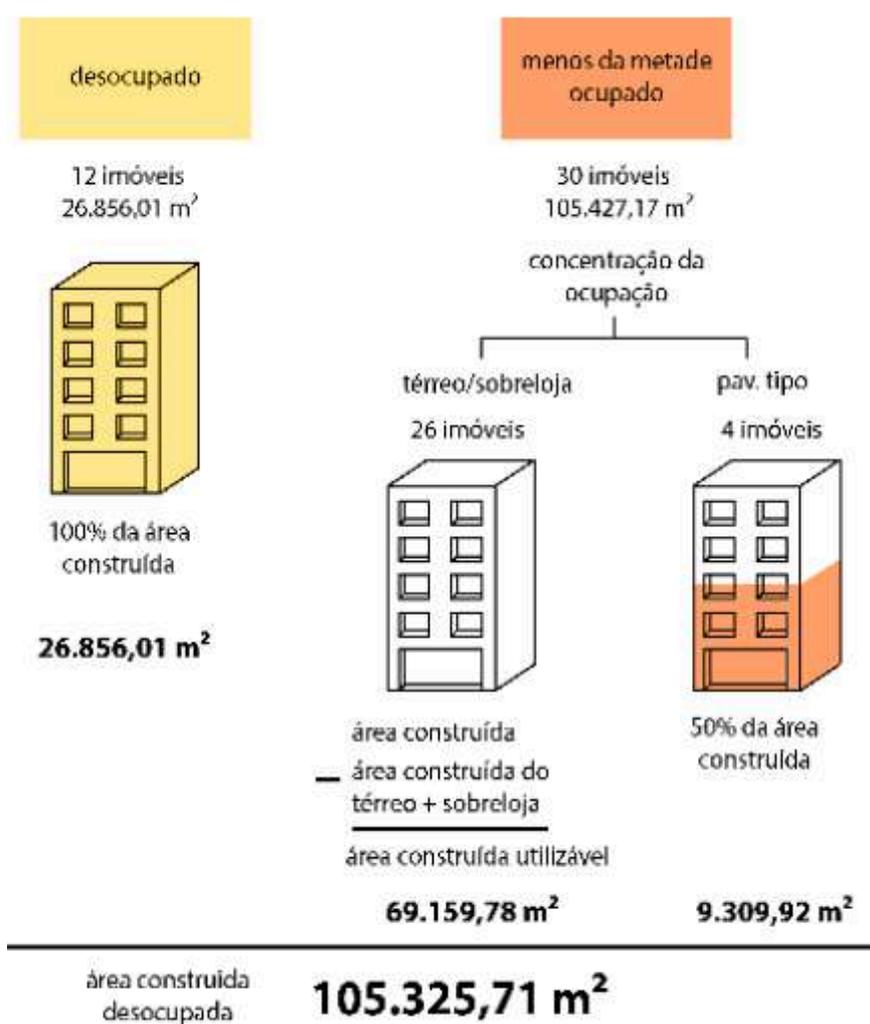


Figura 24 - Diagrama de Edifícios no Centro do Recife.
Fonte: ONG Habitat para a humanidade Brasil, 2018.

Além disso, cabe destacar também a atuação dos movimentos sociais que reforçam a urgência da moradia no centro do Recife. Segundo uma matéria publicada pelo Jornal do Commercio - PE em 2022, 520 famílias viviam em quatro edifícios abandonados no centro do Recife, que, na maioria dos casos, encontram-se com instalações precárias. Tal situação, além de preocupante, demonstra uma falta de alinhamento entre as demandas da população e o ócio do uso edificações abandonadas, que possuem, por vezes, evidente potencial de reabilitação. Abaixo seguem dados acerca da situação:

Nome da ocupação	Prédio	Bairro	Quantidade de famílias/pessoas	Movimento responsável	Início da ocupação
Ocupação Leonardo Cisneiros	Antigo prédio do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS)	Santo Antônio	120 famílias	Movimento de Luta e Resistência pelo Teto (MLRT)	17 de maio de 2021
Ocupação Maria Firmina dos Reis	Antigo prédio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)	Boa Vista	53 pessoas	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST)	8 de março de 2022
Ocupação dos Desabrigados Pelas Chuvas Leão do Norte	Antigo prédio do Conselho Regional de Contabilidade	Boa Vista	350 famílias	Movimento de Luta por Teto, Terra e Trabalho (MLTT)	18 julho de 2022
Ocupação Menino Miguel	Antigo Hotel Nassau	Santo Antônio	50 famílias	Movimento de Luta nos Bairros (MLB) e o Movimento de Luta e Resistência pelo Teto (MLRT)	5 de dezembro de 2022

Figura 25 - Quadro de edifícios ocupados no centro do Recife entre 2021-2022.
Fonte: Jornal do Comércio, 2022

A produção habitacional pode se dar através de conversões de edifícios de escritórios ou adaptações dos edifícios de uso misto atualizando-os para as demandas contemporâneas, verificando os exemplares mais adequados para a conversão habitacional através de análise da estrutura e organização interna (DEVECCHI,2010). Portanto, tomando como base o Edifício em Altura, objeto de estudo da presente pesquisa, nota-se que, diante da escassez de lotes aptos para novos edifícios habitacionais no CHR, é válido o reaproveitamento desses representantes verticais antigos da cidade que apresentam necessidade de reforma e/ou reconversão para gerar adensamento na região (DEVECCHI,2010).

Os Edifícios Verticais na área central do Recife, independente do estilo arquitetônico (eclético, art déco ou moderno), dispõem de recursos materiais significativos que precisam ser aproveitados, como conjunto de instalações prediais, repetição de pavimentos e planta livre, na maioria dos casos, de modo que uso residencial pode ser bastante apropriado, contribuindo para a utilização do espaço urbano 24 horas ao dia. A partir das discussões sobre a moradia e o revitalização das áreas centrais, o projeto para o objeto de intervenção do presente trabalho, o Edifício Almare e Anexo, tem como objetivo exemplificar a partir do projeto a prática de projetos habitacionais em edifícios verticais ociosos, através da formas remodelação dos espaços existentes. Nesse sentido, como forma de aprofundar a intervenção no construído, é importante entender as formas de atuação assim como intervenções em áreas patrimoniais.

A grande massa de nossas cidades é feita de edifícios modernos. Embora a maioria deles não possa ser considerada obra de arte, eles constituem um grande estoque construído que detém, e continuará detendo, um papel importante no dia a dia de nossas sociedades.”
(MOREIRA, 2011)

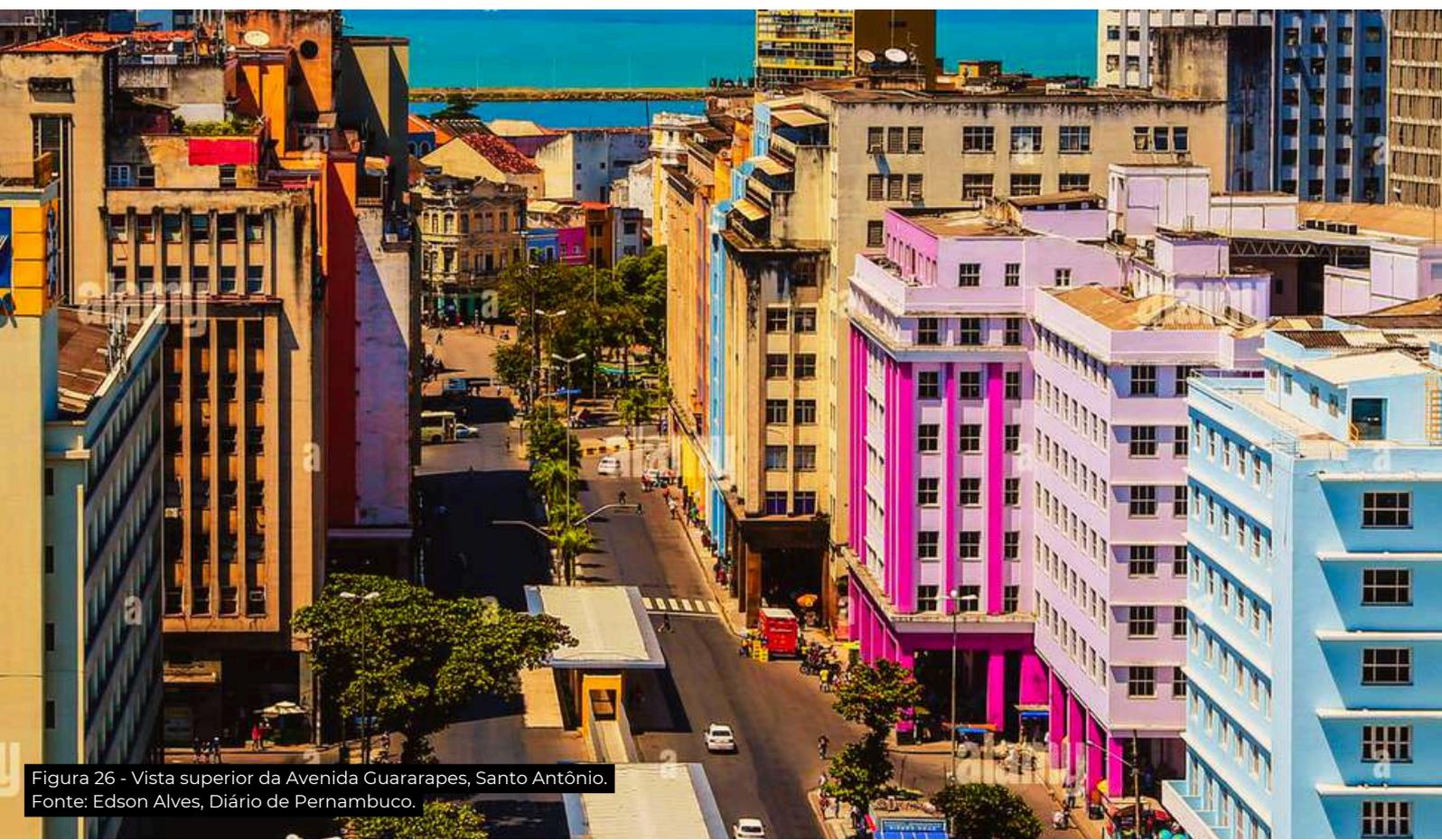


Figura 26 - Vista superior da Avenida Guararapes, Santo Antônio.
Fonte: Edson Alves, Diário de Pernambuco.

4.1 INTERVENÇÃO NO CONSTRUÍDO

O reaproveitamento de obras pré-existentes para recuperar seu estado original ou introduzir novos usos é relevante diante do estoque construído em áreas centrais e do alto consumo de recursos materiais em novas construções. Existem diferentes formas de atuação em diálogo com o patrimônio construído e seus valores, e, para a elaboração de propostas de intervenção no patrimônio edificado, é fundamental destacar os conceitos que se associam às formas intervenção no construído bem como as definições acerca das intervenções em obras com valor patrimonial. Dessa forma, é importante a apresentação desses termos a fim de facilitar a compreensão das decisões projetuais adotadas para a elaboração do anteprojeto apresentado neste trabalho.

4.1.1 Formas de Intervir: Termos e Conceitos

No que diz respeito às intervenções no edificado, há uma variedade de conceitos envolvidos que, apesar de serem utilizados com sinônimos, se diferenciam entre si pelas formas de abordagens. Nesse sentido, verificam-se diversos termos relevantes para a presente pesquisa referentes à intervenções no edificado, dentre eles: Restauro, Reabilitação, Retrofit e Reconversão abordados por diversos autores.

Cabe ressaltar inicialmente a definição de Restauro pela Carta de Lisboa de 1995, que destaca que são obras especializadas para conservação de uma obra de valor patrimonial, buscando recuperar seu estado e aparência original. Acerca da Reabilitação, a definição é aplicada para intervenções em edifícios obsoletos e dialoga com intervenções de escala urbana que visam a recuperação de uma área através de adaptações das estruturas construídas às novas necessidades (DEVECCHI,2010). A Carta de Lisboa aponta que o termo trata-se de “obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança”. Nessa perspectiva, a reabilitação visa o prolongamento da vida útil de uma edificação de valor comum ou patrimonial, para atender aos usos contemporâneos através de adequações às questões tecnológicas ou legais, sem a destruição do valor cultural, podendo haver reuso do programa original ou reconversão.

No que se refere à modernização do edifício, Douglas (2006, apud Fontenelle, 2016), aborda o *Retrofit* como reforma das instalações existentes para incorporar novas tecnologias, atender a novas exigências, superar o desempenho original ou a substituição de componentes dos edifícios por novos não disponíveis na construção. Tal processo, que pode estar incluso na reabilitação, abrange adequações da eficiência energética do edifício, e estratégias para garantir a sustentabilidade da edificação, através da utilização de tecnologias de reuso de água, painéis de energia solar e isolamento térmico (DEVECCHI,2010). Verifica-se que essa terminologia tem sido a mais utilizada pelo mercado, principalmente no que se refere às obras de atualização tecnológica nos edifícios existentes, sendo predominante também propostas de alto padrão.

Portanto, diante das diversas conceituações e formas de abordagem, para o presente trabalho será adotado o termo **Reabilitação**, considerando a amplitude conceitual referente às atividades, o nível de intervenção e os benefícios, como o aproveitamento da estrutura existente, economia na mão de obra e menor consumo de material. Desse modo, pretende-se revisar e trazer novos significados aos conceitos e soluções arquitetônicas do passado, assim como a inclusão de medidas para a preservação do patrimônio, mudança de uso, modernização de suas tipologias, e a readequação ao cenário urbano.

4.1.2 Intervenções Patrimoniais

Inicialmente, é válido destacar a definição de patrimônio segundo o Instituto de Patrimônio Histórico Artístico e Nacional (IPHAN), que descreve o patrimônio cultural como um conjunto de bens, móveis ou imóveis, em que a conservação é de interesse público, apresentando relevante valor para a memória nacional. Os bens podem ser conjuntos urbanos, edifícios, paisagens, ruínas, sítios arqueológicos, entre outros. Tomando como base o patrimônio arquitetônico, visto que o objetivo do trabalho é um anteprojeto de reabilitação do Edifício Almare e Anexo, cabe ressaltar definições acerca de intervenções que visam garantir os valores de um bem.

Nesse sentido, é importante apresentar a evolução da Teoria do Restauro, que tem como início a reflexão sobre as transformações causadas pela revolução industrial, a fim de entender as formas de abordagem e fundamentação teórica adotadas na intervenção patrimonial. Destaca-se de início a obra de John Ruskin (1819-1900), “As sete lâmpadas da arquitetura”, em que o autor aborda o valor patrimonial e a importância da concepção original, de modo que, segundo Vieira (2008, p.3), ele defendia a conservação total do bem original sem intervenções, e caso houvesse deveria ser mínima e não visível. Por outro lado, o arquiteto Viollet-Le-Duc em 1872, no seu livro “Restauro”, entende que as intervenções devem melhorar o estado atual da edificação, porém sem considerar os materiais existentes e as transformações causadas pelo tempo no projeto original.

Ressalta-se também a figura de Camilo Boito (1836-1914) e a teoria do Restauro Filológico, o qual enfatiza o valor documental dos monumentos e que as intervenções podem existir, contanto que sejam diferentes do existente, sem divergir do conjunto. Posteriormente, cabe destacar o restauro crítico proposto por Cesare Brandi (1963) a partir do reconhecimento da obra de arte e seus aspectos históricos e estéticos, busca-se restabelecer a unidade potencial da obra, ou seja, que o objeto não retorne ao estado original, mas que haja a valorização das marcas do tempo sem cometer um falso artístico, e isso através de intervenções que visam conciliar o valor histórico e estético da obra

Assim, atualmente destacam-se os conceitos de: distinguibilidade entre o novo e o antigo, sendo invisível à distância mas identificável de imediato; mínima intervenção, sem danificar o material original; a reversibilidade, podendo voltar ao estado original; a retrabalhabilidade, a fim de facilitar trabalhos futuros; além da compatibilidade de técnicas e materiais.

Nessa perspectiva, diante da discussão sobre intervenções contemporâneas em obras de valor patrimonial, é importante diferenciar também os conceitos de Autenticidade e Integridade. Segundo Vieira (2008), a autenticidade trata-se da noção da verdade, a verdadeira evidência de algo e, por outro lado, a integridade “está diretamente ligada ao estado de conservação de determinada obra ou conjunto e a sensação de completude ainda presente nos mesmos”. A autora também ressalta as 3 categorias de intervenção estruturadas por Tiesdell, Oc, Heath (1996), que norteiam a relação a ser estabelecida entre o existente com o novo e o entorno urbano, sendo elas a uniformidade contextual, continuidade contextual e justaposição contextual.

1. Uniformidade Contextual: Aproxima-se dos princípios de Viollet le Duc, sendo entendida como cópia ou imitação de estilos do entorno, com a produção de pastiches e pouca diferenciação entre o patrimônio a nova intervenção, havendo a preocupação com a integridade do local ao invés da autenticidade.
2. Justaposição Contextual: Busca enfatizar o espírito do tempo através da adjacência de elementos ou edificações de diferentes períodos históricos, representando as expressões de cada tempo. Porém, esse destaque pode interferir na leitura da integridade do conjunto e se sobrepor ao patrimônio histórico.
3. Continuidade Contextual: É o ponto médio entre as posições citadas anteriormente, buscando diálogo com a tradição arquitetônica do contexto e procura ser uma interpretação, não uma cópia ou imitação, levando em conta a autenticidade e integridade. Assim, as intervenções que adotam essa postura visam não criar falsos históricos e não ferir a leitura das áreas patrimoniais do entorno.

Figura 27 - Escala de Categorias de intervenção física em áreas históricas, (Tiesdell, Oc, Heath, 1996) Fonte: Vieira-de-Araújo (2014), adaptado por Cipriano (2023)



Diante das variadas posições a respeito do tema, percebe-se que não há um consenso sobre a maneira de intervir no patrimônio edificado, visto que cada edificação possui suas próprias características. Portanto, para a proposta de anteprojeto do presente trabalho, que será apresentada no Capítulo 5, a forma de intervenção adotada, de acordo com as categorias propostas por Tiesdell, Oc e Heath (1996), foi a continuidade textual, tendo em vista que é a posição mais equilibrada em relação aos princípios de autenticidade e integridade, a distinguibilidade da entre o existente e o novo, sem desconsiderar a arquitetura original.

4.2 ESTUDOS DE CASO

Para além da discussão teórica, é importante compreender como o tema da reabilitação dos edifícios verticais, bem como a conversão para o uso residencial, são aplicados na prática. Nesse sentido, foram elencados quatro projetos referentes a essa temática, sendo eles: Edifício do Diário de Notícias de Lisboa, o Edifício Marajó em São Paulo, e o Edifício Sertã, em Recife. Esses referenciais foram escolhidos como forma de identificar como tem ocorrido essas intervenções em vários contextos: A obra internacional para observar como tem ocorrido essa prática em outros países; no Brasil a fim de identificar esse tipo de intervenção no cenário brasileiro; e um projeto no contexto recifense verificando estratégias aplicadas à arquitetura local. Ademais também será utilizado como referência os projetos de referência da PPP Morar no Centro - Recife, já apresentados no tópico 3.3, e a Requalificação Edifício Trianon proposta pelo Escritório O Norte. Dessa forma, serão analisados o programa e as estratégias adotadas na intervenção em edifícios verticais de escritórios transformados em habitações, a inserção no contexto urbano, a plástica e materiais.

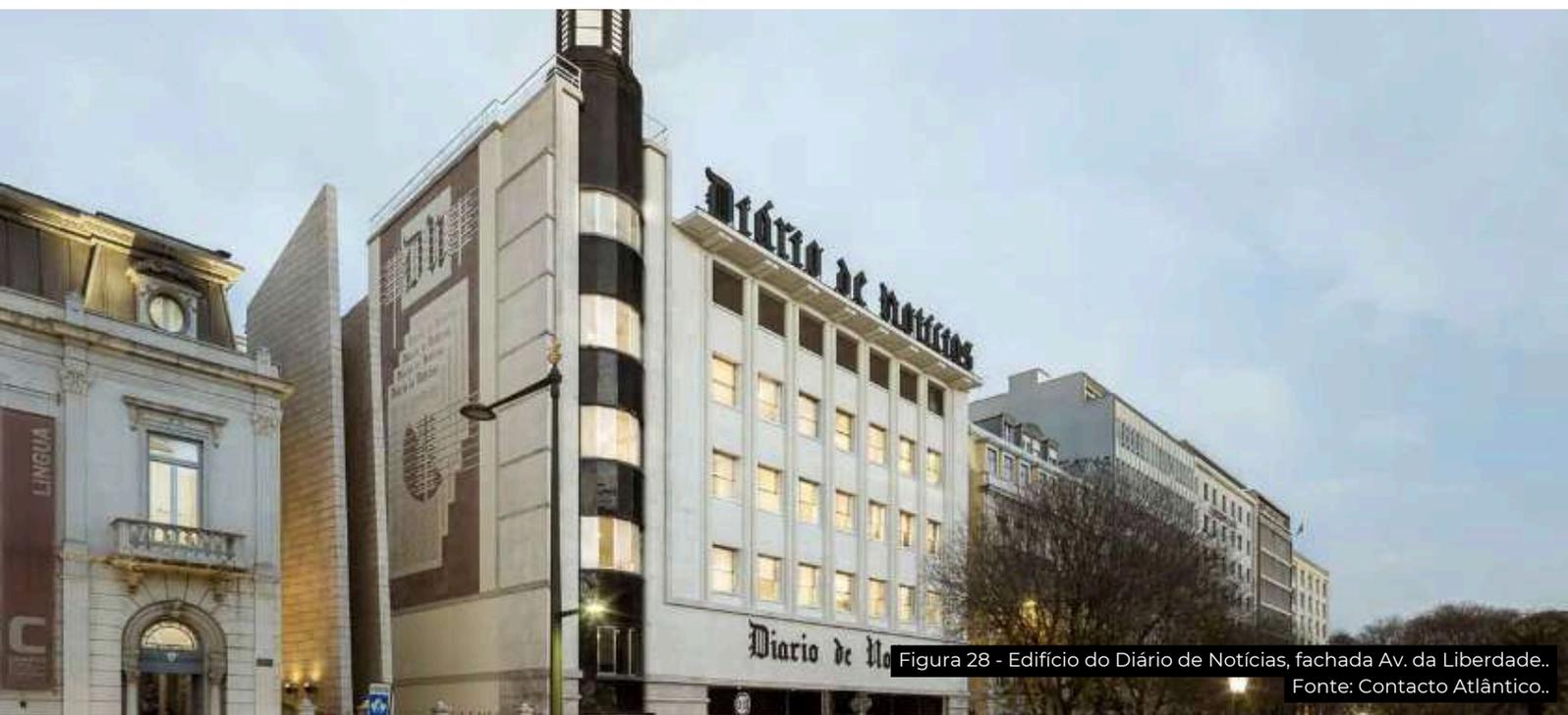
Edifício do Diário de Notícias, Lisboa

Figura 28 - Edifício do Diário de Notícias, fachada Av. da Liberdade..
Fonte: Contacto Atlântico..

Localização: Lisboa, Portugal.
Ano de Construção: 1936 - 1940,
Autoria do projeto original: Arquiteto Pardal Monteiro
Número de Pavimentos: 8
Área: 1293 m²
Ano do projeto de reabilitação: 2020
Autoria do projeto de reabilitação: Contacto Atlântico

O projeto, do escritório Contacto Atlântico, consiste na reabilitação e ampliação do edifício do Diário de Notícias, localizado na Avenida da Liberdade - 266, em Lisboa. Construído em 1940 para abrigar o jornal português, e projetado pelo arquiteto Porfírio Pardal, a edificação está inserida na área central de Lisboa em uma via de importante fluxo e destaca-se como o primeiro edifício modernista da avenida, apesar de ainda apresentar traços do estilo art decó. O edifício, renomeado com “266 Liberdade”, possui dois acessos, pela Avenida da Liberdade e pela Rua Rodrigues Sampaio, além de abrigar uma loja de luxo no pavimento térreo, onde antes era o antigo salão do Diário de Notícias.

Apresentando importantes elementos históricos arquitetônicos e afrescos de Almada Negreiros criados para o edifício, entre eles o “Grande Planisfério” ou as “Quatro alegorias a Portugal e à Imprensa”. O projeto contempla a conservação do estilo art decó nas áreas comuns e na loja, além da disposição de estacionamento e a preservação da fachada, esquadrias, elementos e materiais da época, como afrescos, pedras e pisos de madeira.



Figura 29 - Corredor e interior de um dos apartamentos do Edifício do Diário de Notícias, Lisboa
Fonte: Contacto Atlântico.



Figura 30 - Hall do Edifício do Diário de Notícias, Lisboa.
Fonte: Contacto Atlântico.

O edifício, composto por dois blocos que se conectam, dispõe de 34 apartamentos com interior contemporâneo a partir da reorganização interna para criar unidades residenciais independentes, sendo possível encontrar unidades de T0 a T5, com áreas que variam entre 47m² e 408 m². Além disso, nota-se que os apartamentos possuem variação em cada andar em virtude da planta original e da forma do edifício, que ora adiciona área no pavimento e ora subtrai, fazendo que as unidades habitacionais se adequem a essa alternância. Entre as tipologias identificadas, observa-se apartamentos do tipo studio (sem separação entre, quarto, sala e cozinha); unidades com 1 quarto (podendo ou não ter varanda); e unidades com 2 a 3 quartos. Ademais, na cobertura é ofertado um espaço de lazer, com piscina e jardins, além de um grande salão. Assim, observando o cenário internacional, observa-se a predominância de unidades habitacionais para jovens famílias, para pessoas sozinhas ou para idosos, constituídas de constituírem espaços flexíveis.



Figura 31 - Planta Baixa do 1º pavimento.
Fonte: Contacto Atlântico.



Figura 32 - Planta Baixa do 4º pavimento.
Fonte: Contacto Atlântico.

Edifício Marajó, São Paulo

Localização: São Paulo, Brasil
 Ano de Construção: 1946,
 Autoria do projeto original: Desconhecido
 Número de Pavimentos: 10
 Área: 2500 m²
 Ano do projeto de reabilitação: 2019
 Autoria do projeto de reabilitação: Readymake

Construído na década de 1940, o Edifício Marajó, de estilo protomoderno, é um importante marco no processo de verticalização de São Paulo. Apresentando 10 pavimentos e área comercial no térreo, o edifício está estrategicamente localizado na esquina das ruas Conselheiro Brotero e General Olímpio da Silveira com vista para o Minhocão, grande viaduto da cidade. O projeto de retrofit foi elaborado pelo escritório Readymake, sendo proposto a recuperação dos 21 apartamentos trazendo mais modernidade e resgatando as qualidades iniciais da edificação e seus materiais.

O edifício, que desde sua concepção foi destinado ao uso residencial, apresenta uma porta de ferro artesanal e paisagismo que se destacam na entrada. Destaca-se principalmente a recuperação dos dois últimos andares, que são recuados em relação ao pavimento tipo, os quais apresentam varandas e terraços com pergolados de madeira para sombreamento, que trazem uma abordagem contemporânea ao prédio. No último pavimento encontra-se também um piso superior, acessado pelo terraço, que dispõe de uma área de lazer privativa, com ofurô, churrasqueira e belo paisagismo.



Figura 33 - Fachada do Edifício Marajó.
 Fonte: Archdaily Brasil.



Figura 34 - Varanda no piso superior ao 1º Pavimento Recuado.
 Fonte: Archdaily.



Figura 35 - Terraço no piso superior ao 2º Pavimento Recuado.
 Fonte: Archdaily.

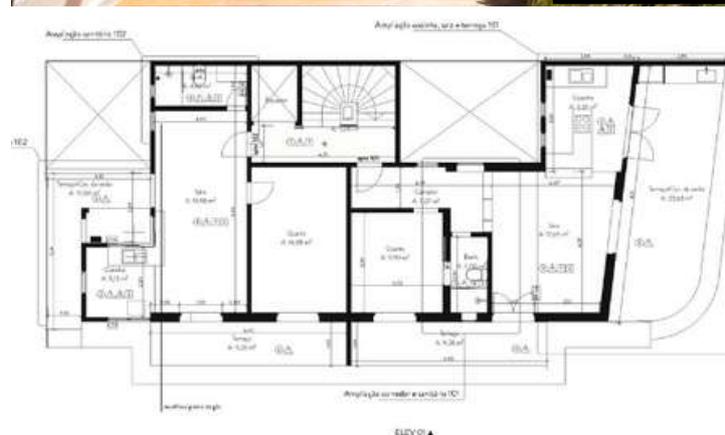


Figura 36 - Planta baixa do 1º Pavimento Recuado.
 Fonte: Archdaily.

Figura 37 - Edifício Sertã.
Fonte: Google Maps.



Localização: Santo Antônio, Recife, Brasil.
Ano Construção: 1946
Autoria do projeto original: Desconhecido
Número de Pavimentos: 8
Área: 2.100,06 m²
Autoria do projeto de reabilitação: Alexandre Mações
Ano do projeto de reabilitação: 2021

O Edifício Sertã, com projeto de 1942 de autoria desconhecida, compõe a quadra ao lado do Edifício Trianon e Art Palácio funcionando como portal de abertura do conjunto arquitetônico da Avenida Guararapes em Recife, juntamente com o Edifício dos Correios. O prédio tem a fachada oeste colada ao Edf. Trianon e por apresentarem traços semelhantes, como o ritmo de aberturas e gabarito, são confundidos como um só. Destaca-se que o edifício, assim como o Edifício Almare e Anexo objeto de intervenção do trabalho, está inserido no Setor de Preservação Rigorosa - SPR, da Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural - ZEPH 10, no polígono de entorno do IPHAN/PE, além de outras legislações e decretos que balizam os parâmetros urbanísticos da área.

O prédio desde a inauguração foi destinado para o uso comercial, através do aluguel de salas, contudo esteve com seus andares superiores vazios por falta de clientes por 23 anos. Em entrevista com o empresário Bruno Castro e Silva, proprietário do Edifício Sertã, foi relatado que não havia interesse em vender o imóvel de propriedade da família desde a construção, com isso foi resolvido investir na conversão do edifício para o uso habitacional. A elaboração do projeto de reabilitação/retrofit se deu entre os anos de 2020 e 2021, mas já tinha sido estruturado desde 2017 através de uma pesquisa de mercado em 2017, executada pela Datastore, empresa pioneira em pesquisas de mercado para o setor imobiliário, tendo com resultado apurado favorável ao uso residencial.

Assim, no pavimento térreo foi mantido o uso comercial com 2 lojas, com as galerias de pé direito duplo e introdução de um bicicletário. Para o edifício, que conta um total de 16 apartamentos, para 2 unidades por andar sendo o último recuado e com terraços, foi definido fazer apartamentos maiores e sacrificar um pouco o valor do m² de locação, atendendo principalmente à moradia de jovens, casais sem filhos e profissionais que precisam estar perto do trabalho. Em relação ao programa dos apartamentos, foram considerados alguns fatores: O público alvo não teria empregada doméstica em consequência não foi colocado dependências para isso; foi adotado o modelo de cozinha americana para integrar os moradores do apartamento e decisão por um só um banheiro por apartamento.



Figura 38 e 39 - Galeria do Edifício Sertã.
Fonte: Jornal do Comércio.



Figura 40 e 41 - Interior de apartamento e terraço.
Fonte: Airbnb e Jornal do Comércio, respectivamente.

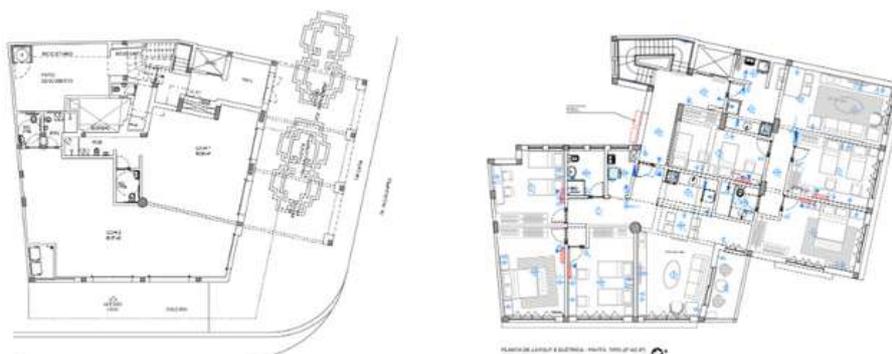


Figura 42 e 43 -Planta Baixa do Pavimento Térreo e Tipo.
Fonte: Escritório Alexandre Mações

5. PROJETO

5.1 DIAGNÓSTICO

Diante das questões expostas e partindo para a proposta de intervenção, o presente trabalho pretende apresentar a Reabilitação do Edifício Almare e Anexo, compreendidos no Bairro de Santo Antônio, como estratégia de recuperação do edifício e contribuição para revitalização urbana. O bairro é fruto de uma série de intervenções e processos que promoveram a ocupação e o esvaziamento do território durante os séculos (como a ocupação portuguesa e holandesa nos séculos XVII e XVIII, além da modernização nos séculos XIX e XX - já abordada no tópico 2.3), consolidando-se como centralidade na capital pernambucana, abrigando ao longo do tempo uma série de usos, como habitacional, comercial, religioso, cultural.



Figura 44 - Linha do bairro de Santo Antônio até a década de 1970.
Fonte: Autora, 2024.

Como já citado no tópico 3.2, vários fatores contribuíram para o esvaziamento do bairro de Santo Antônio a partir da década de 1970 reverberando até os dias atuais. O bairro que antes era dinâmico e povoado, abrigando as principais atividades da cidade, agora é caracterizado pelo esvaziamento em vários horários do dia, edificações e praças vazias ou subutilizadas, e praticamente o desaparecimento do mercado habitacional, englobando compra, venda e aluguel de imóveis residenciais (BERNARDINO e LACERDA, 2015). Nessa perspectiva, verifica-se que a vivência do bairro fora do horário comercial se perdeu e está diretamente relacionada com a diminuição de residentes, contribuindo para aumento da violência urbana e o fechamento de bares, cinemas e teatros.

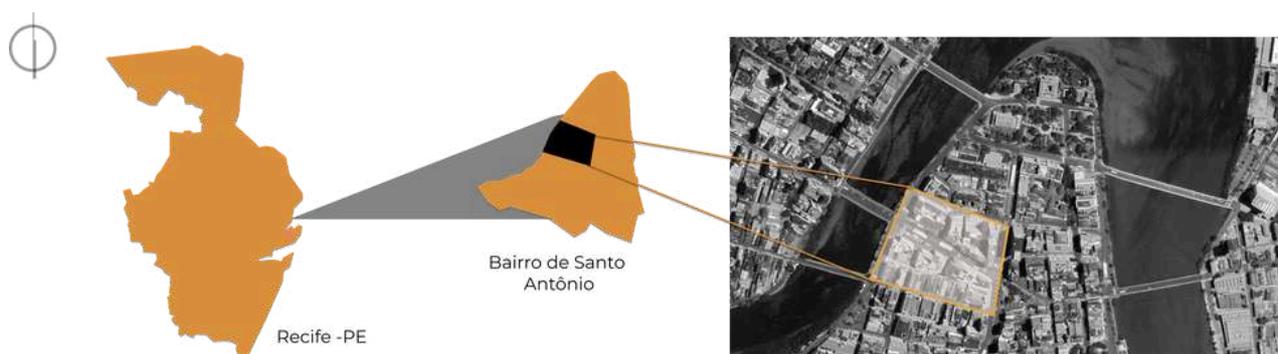
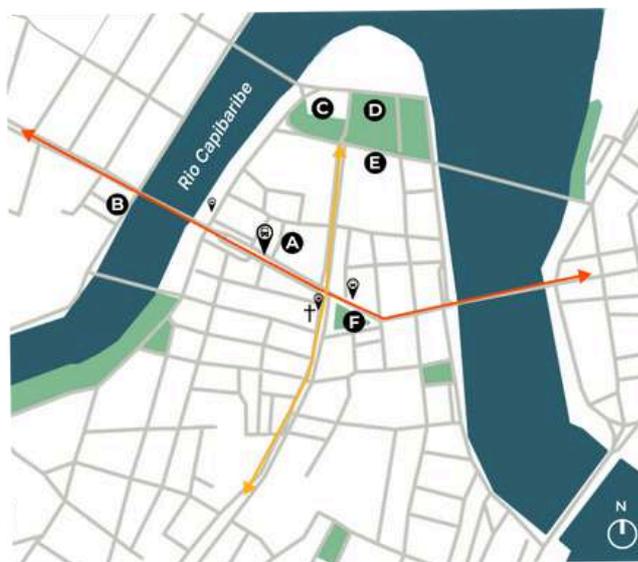


Figura 45 - Mapas de localização.
Fonte: Autora, 2024.

O recorte de intervenção escolhido encontra-se na parte oeste do bairro de Santo Antônio, onde está situada a Avenida Guararapes, conectada com a Ponte Duarte Coelho e a Avenida Dantas Barreto, e o conjunto arquitetônico art déco, o qual apresenta edifícios em altura que correspondem às décadas de 1940 a 1950. Observa-se que, apesar de tais exemplares serem marcantes na paisagem do Recife e contarem uma época da história da área central da capital pernambucana, essas edificações encontram-se parcialmente utilizadas ou totalmente sem uso, gerando um espaço urbano com pouca atratividade. Nesse sentido, foi realizado um diagnóstico do território, a fim de identificar a situação atual da área e verificar possíveis condicionantes para a escolha do objeto de intervenção projetual.

Figura 46 - Mapa dos Principais Aspectos do Entorno



Fonte: Elaborado pela autora

Legenda:

- A. Praça do Sebo
- B. Cinema São Luiz/ Edf. Duarte Coelho
- C. Teatro Sta Isabel
- D. Praça da República
- E. Palácio da Justiça
- F. Praça do Diário

- Eixo Conde da Boa Vista- Av. Guararapes- Pt. Maurício de Nassau
- Eixo Dantas Barreto
- 📍 Pontos de Ônibus
- ✙ Igreja Matriz de Santo Antônio

No trecho superior do bairro nota-se a presença de equipamentos importantes para a cidade, como o Teatro Santa Isabel e o Palácio da Justiça e do Governo, além de espaços públicos relevantes, como a Praça do Sebo e a Praça do Diário que são responsáveis por articular espaços e circulações viárias. Cabe destacar também a importância do eixo da Avenida Guararapes enquanto eixo viário responsável pela articulação da área central com o restante da cidade, e isso se dá principalmente através das linhas de ônibus que circulam diariamente na via

A partir da consulta no portal do ESIG Recife (Sistema de Informações Geográficas da Prefeitura da Cidade do Recife) e visitas na área de estudo, foi possível identificar a presença majoritária do uso comercial em comparação a outros usos, como o uso habitacional, além de edifícios de uso institucional e edificações sem uso. Verificas-se também que a área em questão encontra-se situada na Zona de Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural - Setor de Preservação Rigorosa, de modo que possuem parâmetros urbanísticos e incentivos específicos para a região, como a Lei N° 19172/2023 que aponta medidas legais e administrativas para incentivar atividades econômicas e moradias, através de construções ou intervenções, do tipo recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis da Zona Especial do Patrimônio Histórico-cultural ZEPH 09 e ZEPH 10, bem como do SPR-1 da ZEPH 08, situados, respectivamente, no Sítio Histórico dos Bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista

Figura 47 - Mapa de Usos



Fonte: Elaborado pela autora

LEGENDA:

- COMERCIAL
- HABITACIONAL+ MISTO
- ESTACIONAMENTO+ TERRENO
- INSTITUCIONAL (GOVERNO, EDUCAÇÃO, IGREJA...)
- SEM USO

Figura 48 - Mapa de zoneamento



Fonte: Elaborado pela autora

LEGENDA:

- ZEPH - SPA
- ZEPH - SPR
- Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro)

Ademais, tomando como base o Levantamento de Imóveis Vazios e Ociosos no bairro de Santo Antônio, elaborado pela ONG Habitat para a humanidade Brasil em 2018 e citado no tópico 4.1, foram identificados 112 lotes que tinham prédios com cinco andares ou mais, sendo 42 com pouca ou nenhuma ocupação. Em situações onde a ocupação era inferior a 50%, observou-se que, na maioria das ocasiões, apenas o andar térreo estava em uso, tipicamente destinado ao comércio ou a serviços.

Figura 49 -Mapa de ocupação das edificações



Fonte: ONG Habitat para a Humanidade Brasil, 2018

LEGENDA:

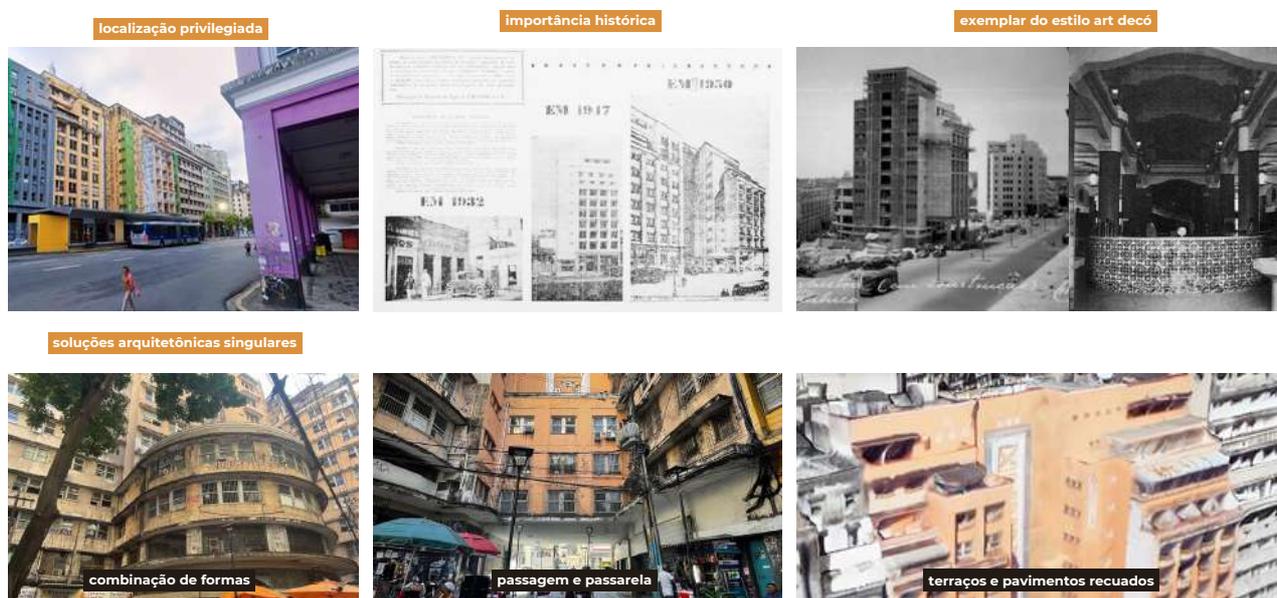
- Desocupado (12)
- Menos da metade ocupado (30)
- Mais da metade ocupado (16)
- Maioria ocupado (52)

Dentre os imóveis relacionados no levantamento, foram escolhidos como objeto de intervenção os **Edifícios Almare e Anexo**, que encontram-se com menos da metade ocupados. Além desse levantamento também foi importante para a definição do edifício a experiência de Iniciação Científica (PIBIC), entre 2022 e 2023, através do tema “Morar e trabalhar nas alturas: O Edifício Multifamiliar e Comercial no Centro do Recife- St. Antônio e Boa Vista: 1940-1960” orientada pelo professor Enio Laprovitera. A pesquisa teve como objetivo o levantamento e redesenho de obras emblemáticas desse recorte através de registros disponíveis nos arquivos da Prefeitura do Recife, a fim de identificar atributos projetuais das tipologias históricas para agregar às discussões sobre a revitalização da área central do Recife, sendo o Edifício Almare uma das primeiras edificações a ser estudada e redesenhada.

Além disso, também foi relevante para identificação dos exemplares a participação na pesquisa “A moradia em altura no Recife 1942-2017”, em 2022, dirigida pelos professores Fernando Diniz, Enio Laprovitera e Bruno Ferraz, com o estudo sobre a evolução do edifício multifamiliar no Recife, se aprofundando em 60 exemplares através de mapas, plantas e fichas, contribuindo para a coleta de informações sobre o território e os edifícios escolhidos. Nesse sentido, algumas condicionantes foram percebidas para a escolha dos edifícios, como:

- **Exemplar do conjunto arquitetônico da Avenida Guararapes**, sendo um primeiros edifícios em altura da década de 1940 com estilo art decó;
- **Localização privilegiada**, situado na Avenida Guararapes e com interior voltado para a Pátio do Sebo, importante espaço público da região;
- **Soluções arquitetônicas singulares**, como a passarela e o terraço semicircular, que tornam a obra única dentre os demais edifícios do conjunt;
- Apresenta **abandono e descaracterização**, com ocupação em menos da metade da edificação, possibilitando a conversão para uso.

CONDICIONANTES DE ESCOLHA



Autor: Hugo Marques

Ano de inauguração: 1945 (Almare) e 1950 (Almare Anexo)

Localização: Avenida Guararapes, 154 e 210, St. Antônio, Recife

Uso: Comercial

Quantidade de pavimentos: 13 pavimentos (térreo e sobreloja + 11 pav. de salas comerciais)

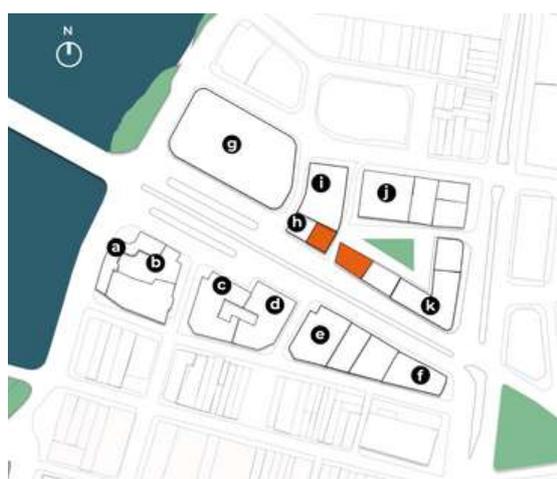
50



Figura 50 - Edifício Almare e Anexo.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 51 - Localização do Edif. Almare e Almare Anexo.
Fonte: Autora, 2024.



- | | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------|
| a. Trianon | e. Caixa Economica | i. Continental |
| b. Sertã | f. Sulacap | j. Brasília |
| c. Edvaldo dos Santos | g. Correios | k. Santo Albino |
| d. INAMPS | h. Arnaldo Bastos | |

Figura 52 - Edifícios do conjunto da Av. Guararapes.
Fonte: Autora, 2024.

Os edifícios Almare e Anexo, localizados na Avenida Guararapes, nos números 154 e 210, em Santo Antônio, Recife, foram concebidos pelo arquiteto Hugo Marques, sendo o projeto do Almare datado em 1944 e o Anexo de 1948. Este era um tempo em que o estilo Art Déco, ou protomodernismo, foi disseminado pelo Recife, marcando uma fase de transição entre o ecletismo e o modernismo, notável pela redução de ornamentos, a simplificação das formas e a valorização de formas geométricas elementares.

Os edifícios compõem o conjunto arquitetônico da Avenida Guararapes, situado na quadra juntamente com os edifícios Conde da Boa Vista, Santo Albino e Arnaldo Bastos, os quais tem interior voltado para o Pátio do Sebo e, por estar colado em dois lados, os edifícios apenas fachadas voltadas para a Avenida Guararapes e para o Pátio do Sebo. É válido apontar também os aspectos legais dos edifícios, que estão inseridos no Setor de Preservação Rigorosa da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico- Cultural - ZEPH 10 (Santo Antônio e São José), de modo que os parâmetros urbanísticos são definidos pela Lei 13.957/79 (Lei de Preservação dos Sítios Históricos), a Lei 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), o Plano Diretor do Recife - 2021, além do polígono de entorno do IPHAN/PE.

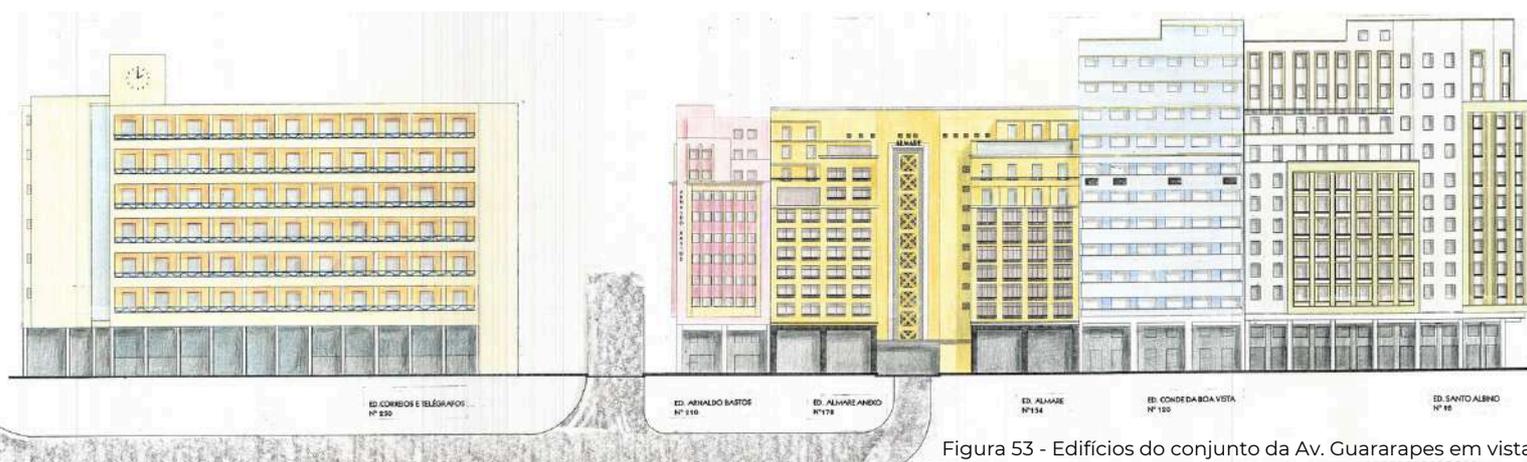


Figura 53 - Edifícios do conjunto da Av. Guararapes em vista.
Fonte: Arquivo da DPPC.



Figura 54 - Vista externa do Edifício Almare e Anexo
Fonte: Google Street View, 2023.

A história dos edifícios tem como ponto de partida a reforma urbana em Santo Antônio e a proposição da Avenida Guararapes, com obras iniciadas em 1938, onde uma série de terrenos foram desapropriados para a construção dos novos prédios que eram símbolo de modernidade. A partir de dados do Diário da Manhã - PE (Ano 1947/ Edição 0525), entende-se que a firma Carvalho & CIA já estava situada na rua antes da reforma e foi promotora da construção do Almare e Anexo, os quais tiveram a construtora Figueira & Jucá como responsáveis pela obra.



Figura 55 - Evolução do Edifício Almare com o passar dos anos.
Fonte: Diário da Manhã Pernambuco.



Figura 56 e 57 - Panfletos de Divulgação do Edifício Almare e Anexo,
Fonte: Diário de Pernambuco.

Dentre os edifícios do conjunto, verifica-se que poucos apresentam um tratamento diferenciado, o que não é o caso do Almare e Almare Anexo. Naslavsky (1998) destaca que o engenheiro Dr. Ordino Cardoso, responsável pelos cálculos dos edifícios, em entrevista revelou que, em razão da falta de elevadores durante a guerra, foi necessário criar uma ligação entre os prédios. Assim, foi construída uma passarela sobre a rua que divide as duas edificações. O concreto protendido foi utilizado devido aos grandes vãos que precisavam ser superados, permitindo a instalação de um único elevador. Também ressaltou a apreensão dos técnicos frente à audaciosa solução, cuja estrutura foi gradualmente montada em uma ampla malha estrutural, projetada para vencer em todos os andares a largura da rua lateral, que mede cerca de 9,0 metros, sem o uso de suportes intermediários. A respeito da história das edificações, cabe também destacar que o térreo do Almare recebeu o Banco do Brasil entre 1972-2019, estando atualmente sem uso.

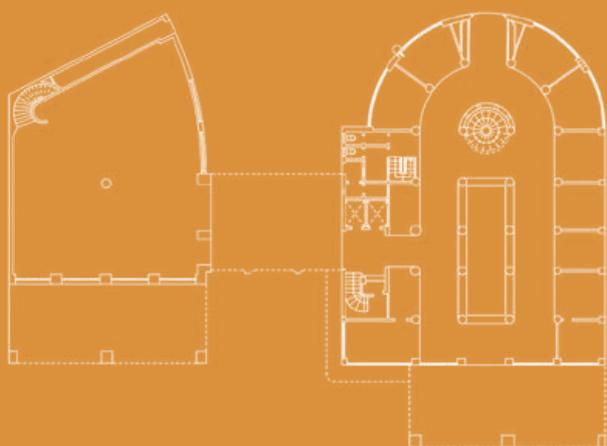
Figura 58 - Banco do Brasil, Edf. Almare.



Fonte: Google Maps, 2019.

Além desse arrojado projeto estrutural, os edifícios possuem características do estilo art déco na tripartição do imóvel, na sua base, corpo e coroamento. Os edifícios foram projetados inicialmente para o uso de lojas no pavimento térreo e sobreloja, e escritórios nos pavimentos superiores. Assim como os demais prédios da avenida, o Almare e Almare Anexo apresentam a base com correspondente a dois pisos com lojas no nível do solo e uma sobreloja/mezanino, além de galerias cobertas, marquises e o pé direito duplo que margeiam a calçada da Avenida Guararapes. Na planta baixa original do térreo do edifício Almare é possível observar a utilização de uma passagem interna que conecta o pedestre ao pátio e à Av. Guararapes, além de apresentar pilares circulares e um vazio no centro da sobreloja que propõem certa monumentalidade ao pavimento.

Figura 62 - Redesenho das plantas originais do pavimento térreo do Edifício Almare e Anexo.



Fonte: Autora 2024.

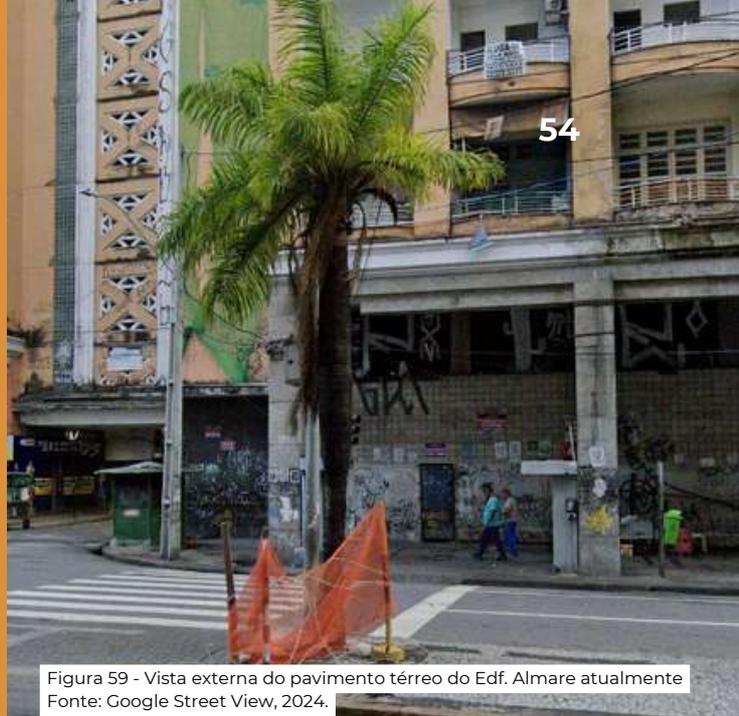


Figura 59 - Vista externa do pavimento térreo do Edf. Almare atualmente
Fonte: Google Street View, 2024.

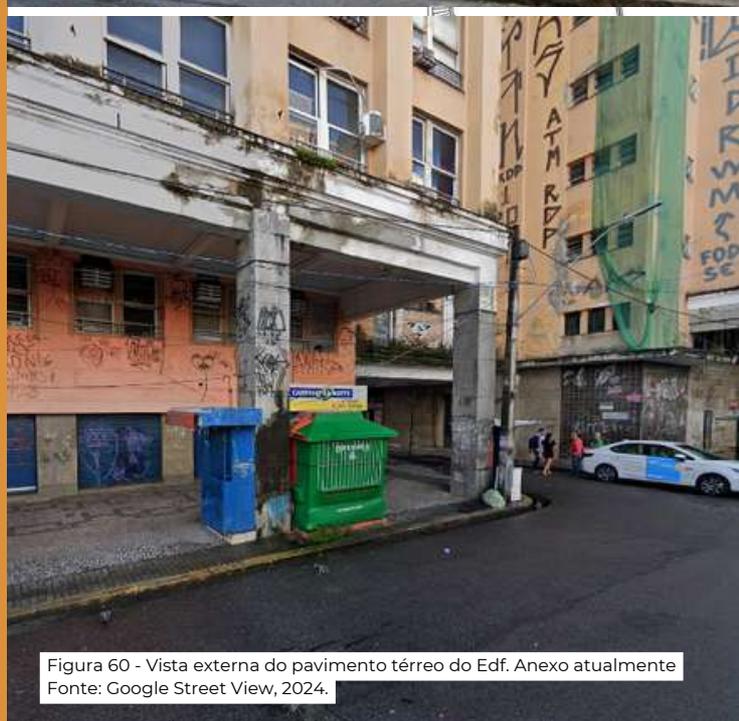


Figura 60 - Vista externa do pavimento térreo do Edf. Anexo atualmente
Fonte: Google Street View, 2024.



Figura 61 - Vista externa da galeria do Edf. Anexo atualmente
Fonte: Google Street View, 2024.



Figura 63 - Passarela do Edifício Almare, vista do Pátio do Sebo.
Fonte: Google Street View.

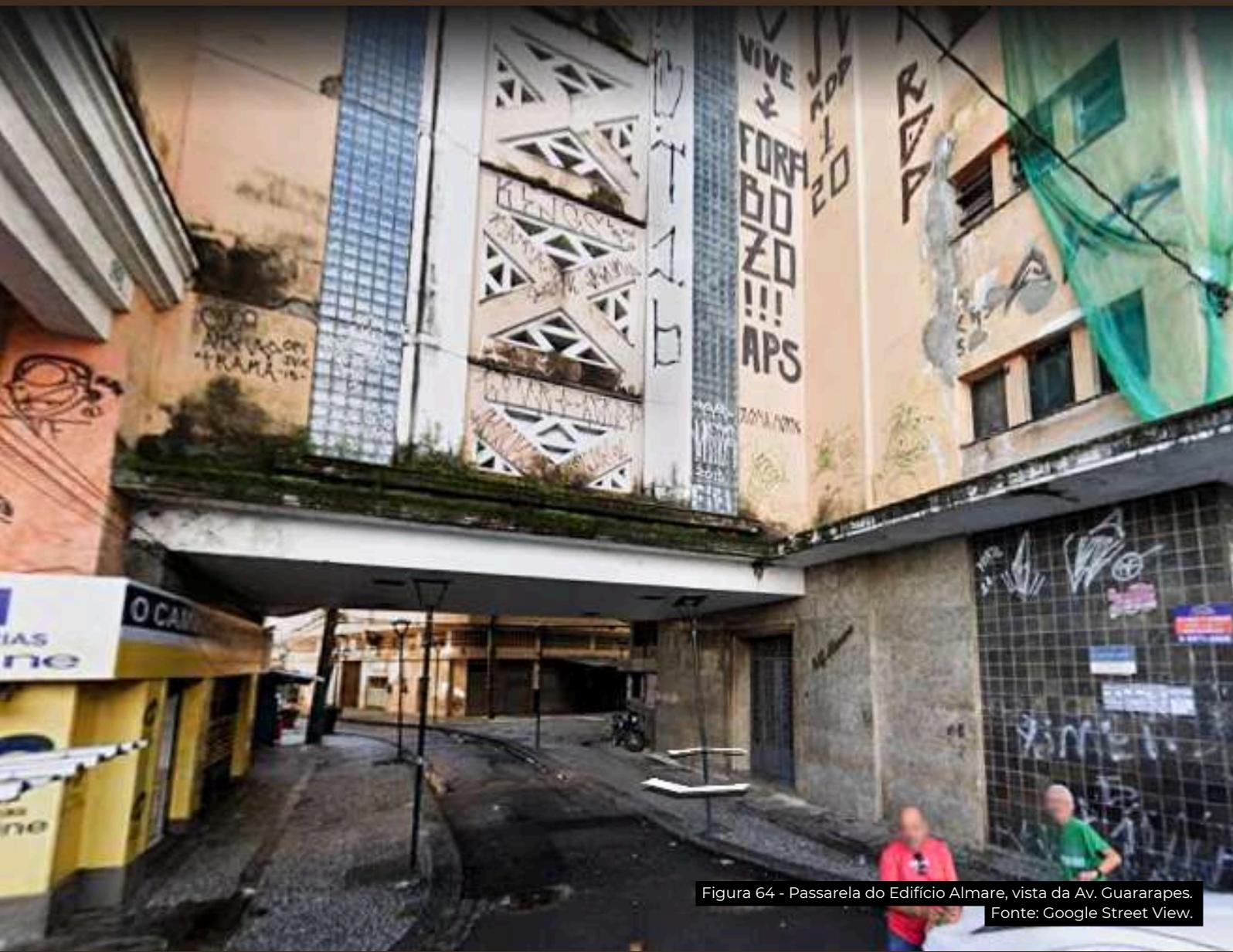


Figura 64 - Passarela do Edifício Almare, vista da Av. Guararapes.
Fonte: Google Street View.

A fachada interior dos edifícios dialoga com os demais prédios situados ao redor do Pátio do Sebo, tornando o recinto um local de encontro e socialização com os bares e lojas situadas no pátio. Uma solução formal diferente adotada pelo projetista no Almare foi a utilização de um semicírculo na face interior do imóvel que está voltada para para o Pátio do Sebo, que se repete até o 5º pavimento, de modo que o edifício resulta da junção de diferentes volumes. Além disso, como já ressaltado anteriormente, apenas o edifício Almare apresenta circulação vertical, escada e elevadores, que abrangem todos os pavimentos, de modo que o térreo do Anexo dispõe apenas de salas comerciais e uma escada de acesso ao mezanino.



Figura 65 - Edifício Almare, vista do Pátio do Sebo.
Fonte: Autora, 2024

No corpo do edifício nota-se as salas comerciais com tamanhos variados em ambos os prédios, que se adequam a variação na volumetria dos imóveis. Verifica-se um ritmo de abertura das esquadrias do tipo guilhotina e basculante, que na Av. Gurarapães ficam recuadas do plano para o destaque das varandas e dos pilares, garantindo um jogo de cheios e vazios à fachada. Observa-se também o agrupamento das áreas molhadas nos dois edifícios, contribuindo para as instalações prediais; o poço interno de ventilação no Almare e Anexo; além do terraço situado no quinto pavimento do Almare. As plantas dos pavimentos apresentam também variação de layout interno, podendo encontrar mais divisões internas para salas comerciais em alguns andares, sendo possível pela estrutura independente que possibilita esse tipo de alternância.



Figura 66 - Escadas do Edifício Almare
Fonte: Autora, 2024

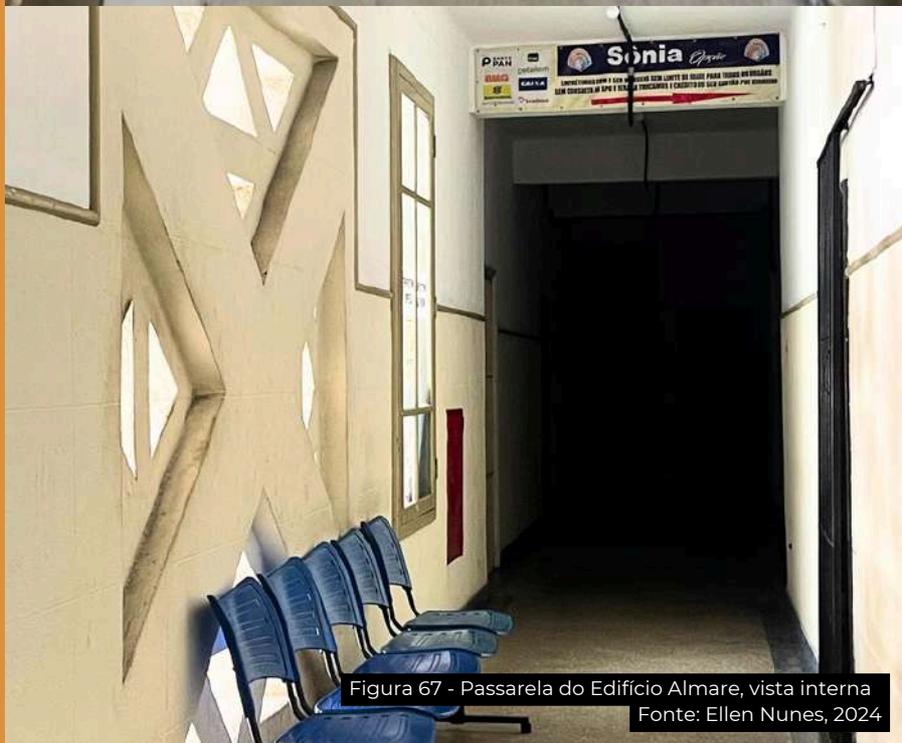


Figura 67 - Passarela do Edifício Almare, vista interna
Fonte: Ellen Nunes, 2024



Figura 68 - Hall de circulação do Edifício Almare.
Fonte: Ellen Nunes, 2024

No coroamento do edifício cabe destacar os recuos progressivos obrigatórios pelo Regulamento de Construções da Cidade Recife, estabelecido em 1936. Assim, verifica-se a presença de quatro pavimentos recuados, que apresenta, a diminuição de área das salas de escritórios e a criação de terraços alternados os quais permitem ao usuário a existência de espaços de contemplação voltados para o espaço urbano. Ademais, ressalta-se a estética da passarela que apresenta um desenho específico, juntamente com um pano de tijolos de vidro e cobogós que garantem iluminação e ventilação ao corredor e proporcionam valor estético a um espaço ordinário.

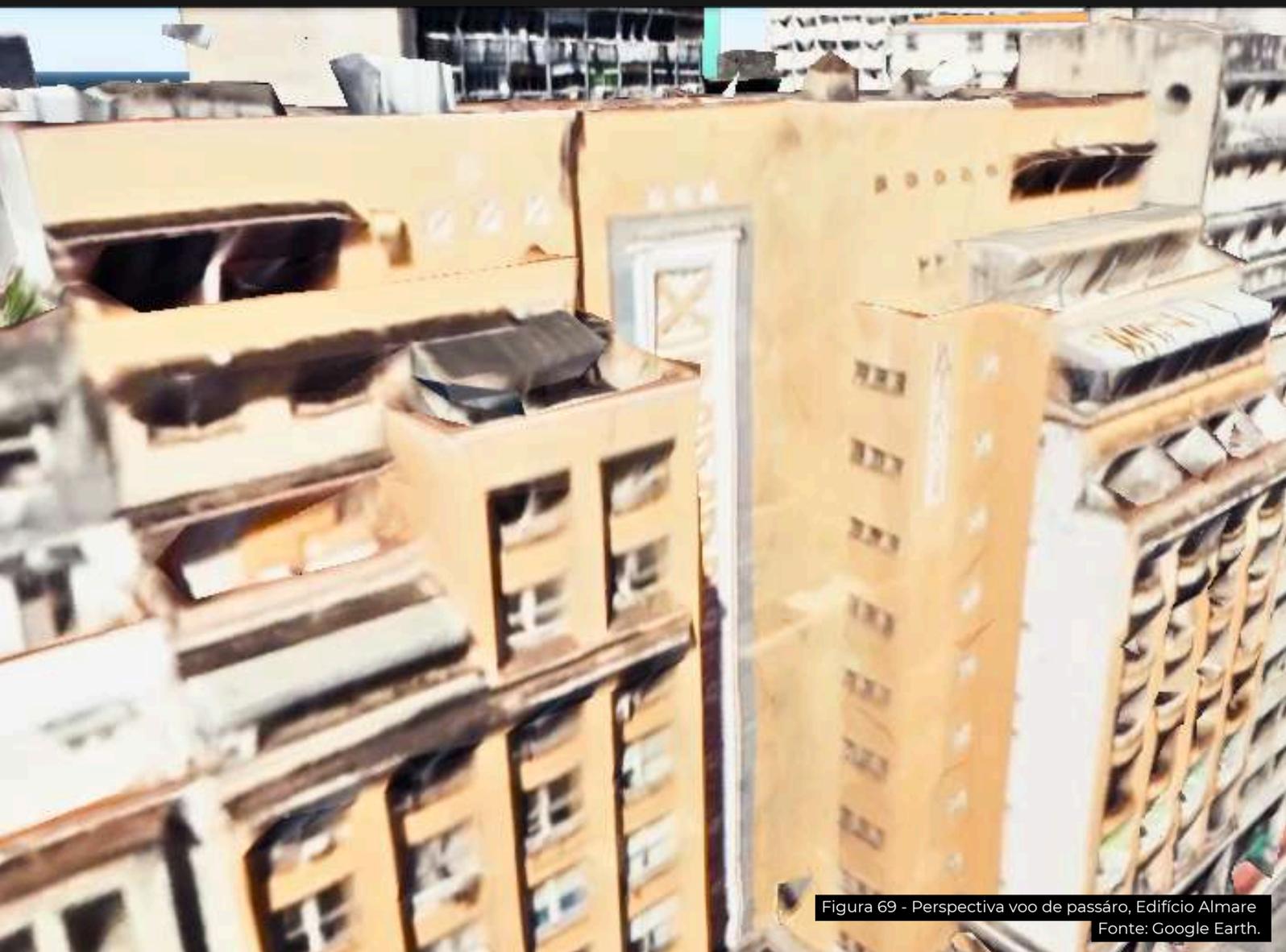


Figura 69 - Perspectiva voo de passáreo, Edifício Almare
Fonte: Google Earth.

Por fim, apesar da singularidade das obras, os Edifícios Almare e Anexo não foram imunes ao abandono da área central do Recife, de modo que é possível verificar como consequência a degradação das fachadas, o fechamento do térreo no Almare, e o esvaziamento de uma série de pavimentos, apontando a subutilização dos prédios. Assim, por meio de uma visita ao local foram identificados problemas presentes nos edifícios que contribuiriam para a elaboração de diretrizes para a proposta de intervenção.



Figura 70 - Térreo do Edf. Almare completamente fechado, com acesso apenas o hall de circulação.
Fonte: Google Maps



Figura 71 - Fachadas degradadas.
Fonte: Google Street View.



Figura 72 - Escada em mau estado
Fonte: Ellen Nunes, 2024



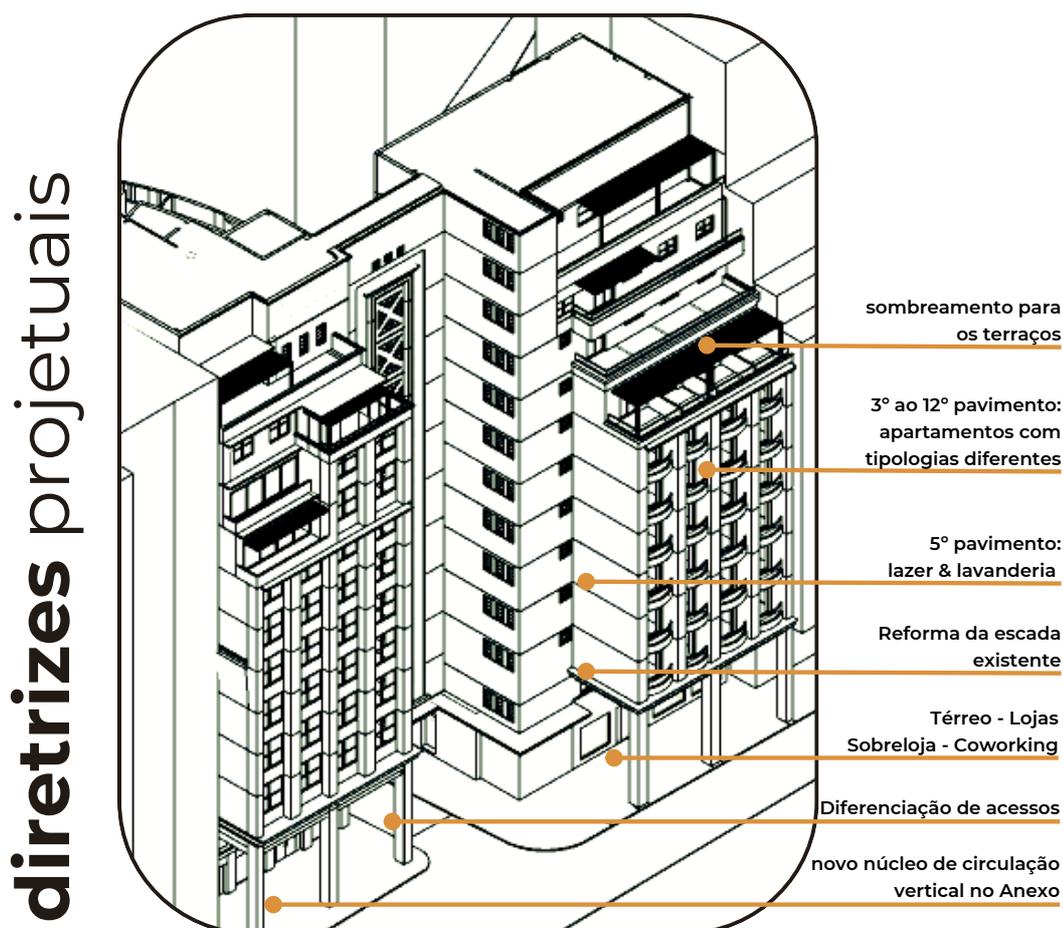
Figura 73 - Pav. degradado, Edf. Almare.
Fonte: Ellen Nunes, 2024

5.2 PROPOSTA

Cabe destacar a decisão por uma intervenção mais pontual na fachada e maiores mudanças internas para implementação do uso residencial. Considerando o exercício projetual, foram adotadas intervenções necessárias para o prolongamento da vida útil do edifício para que atenda às demandas contemporâneas, como no estudo proposto pelo escritório O Norte, já citado anteriormente, apesar da legislação restringir certas atuações.

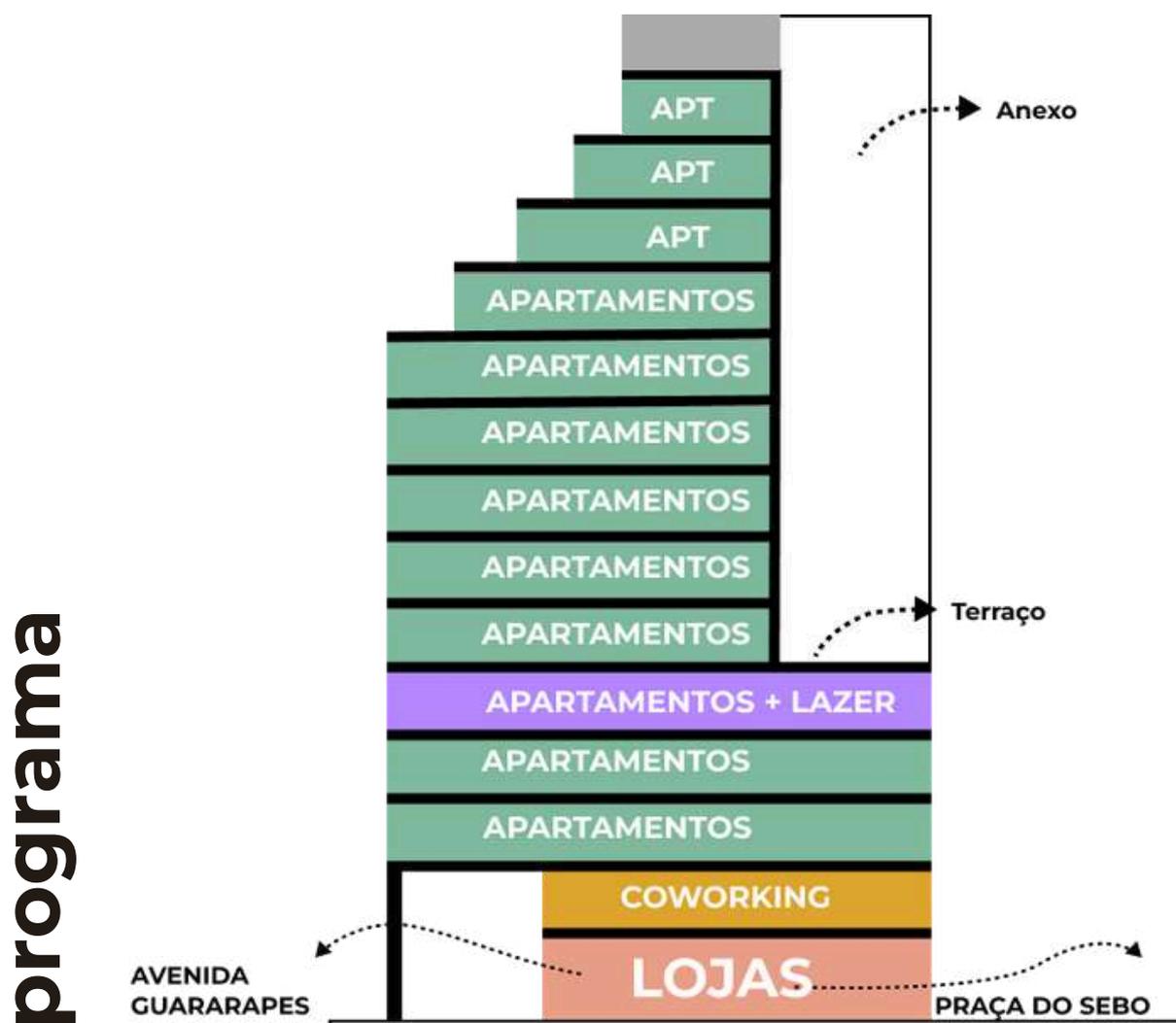
Nesse sentido, para o desenvolvimento do projeto, foi considerado o projeto original dos edifícios, visto que não foi possível acessar completamente os pavimentos. Dessa forma, com base na visita in loco e o redesenho das plantas e cortes do projeto original, obtidos na através da 4ª Gerência Regional e da DPPC (Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural), foram traçadas diretrizes para a conversão de uso dos edifícios e a definição do programa do projeto.

Figura 74 - Diagrama das diretrizes projetuais.



Fonte: Autora, 2024.

Figura 75 - Corte esquemático no Edifício Almare com distribuição do programa



Fonte: Autora, 2024.

proposta residencial:

- converter salas comerciais em apartamentos
- unidades do tipo studio e de 1-3 quartos
- propor o máximo de unidades possível

BASE

No pavimento térreo do edifício Almare foi proposto o resgate do uso comercial, com unidades que podem ser lembradas para atender lojas, além de dispor de espaços para quiosque na parte central para estabelecer maior diálogo com o Pátio do Sebo, sendo uma forma de atrair as pessoas para o espaço público e conectar o fluxo de transeuntes que vem da Avenida Guararapes. Ademais, para a circulação da base do Edf. Almare, foi aproveitado a escada helicoidal existente, que dá acesso à sobreloja e foi inserido um elevador panorâmico a fim de promover acessibilidade ao pavimento superior. Na fachada foi proposto a mudança do revestimento existente e manutenção do mármore nos pilares e interior do edifício. O hall residencial foi ajustado para atender a reforma da circulação vertical, devido as normativas do Corpo de Bombeiros/PE, por causa da quantidade de pavimentos o edifício precisa apresentar uma escada enclausurada. No Anexo, foi proposto a manutenção e subdivisão do espaço de lojas, e foi disposto um hall residencial que atende exclusivamente o bloco, além das novas circulações verticais, visto que pela dimensão do edifício, precisa apresentar mais de uma escada. Ademais, como o uso foi alterado, foi proposto um novo reservatório inferior para atender a nova demanda.

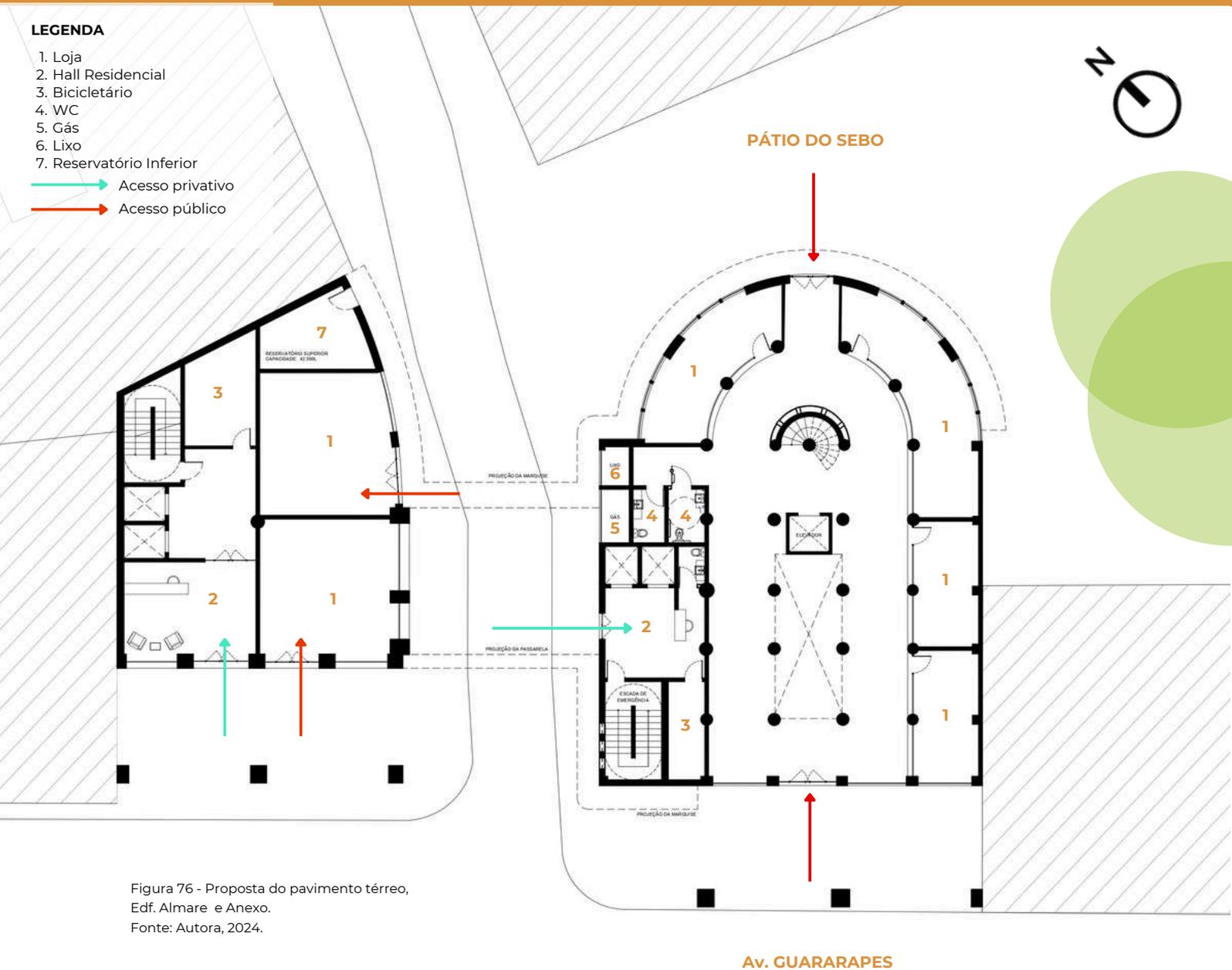


Figura 76 - Proposta do pavimento térreo, Edf. Almare e Anexo.
Fonte: Autora, 2024.

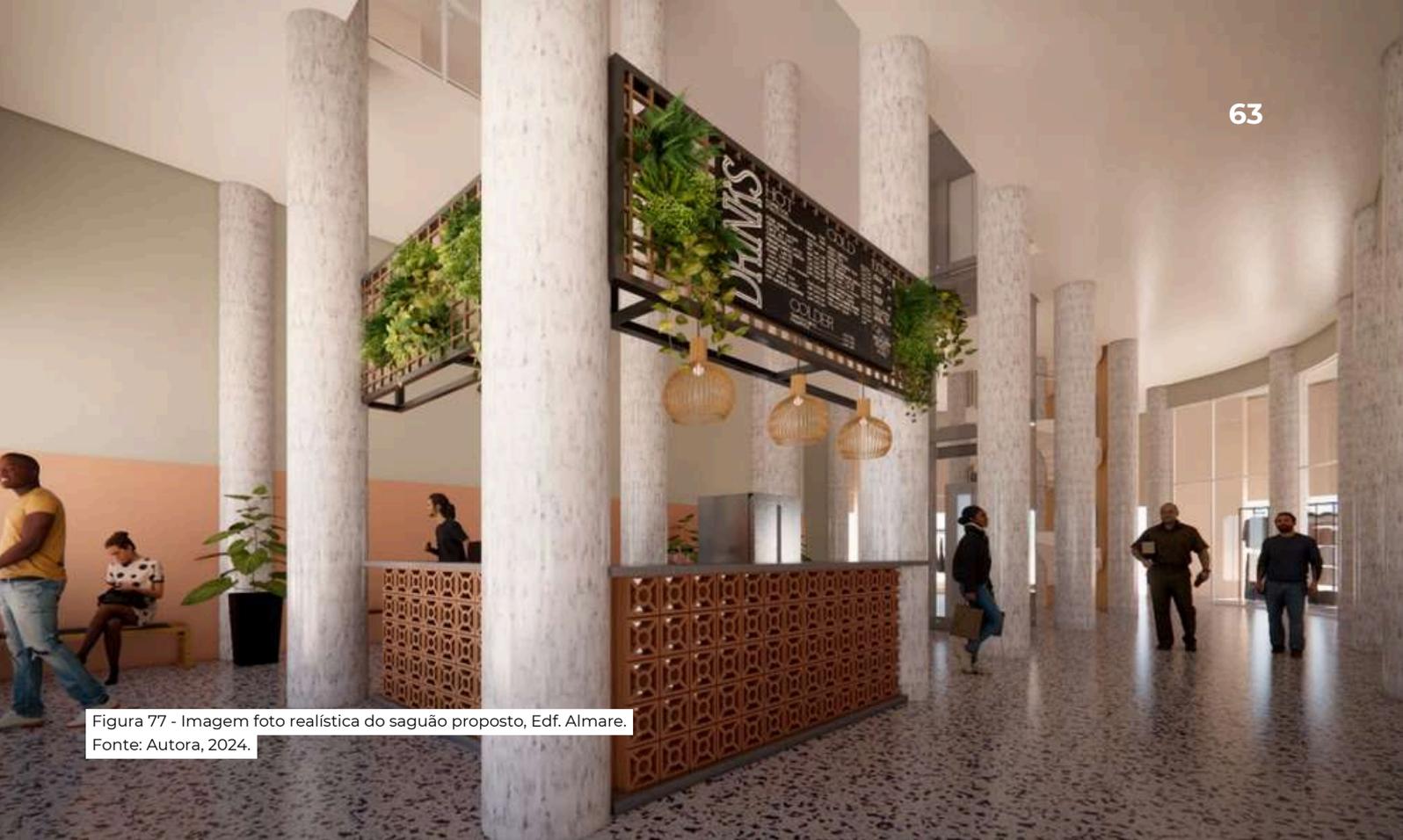


Figura 77 - Imagem foto realística do saguão proposto, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 78 - Imagem foto realística da fachada comercial, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 79 - Imagem foto realística do corredor de lojas, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 80 - Imagem foto realística de uma loja proposta, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 81 e 82 - Imagem foto realística Edf. Almare vista a partir da praça do sebo.
Fonte: Autora, 2024.

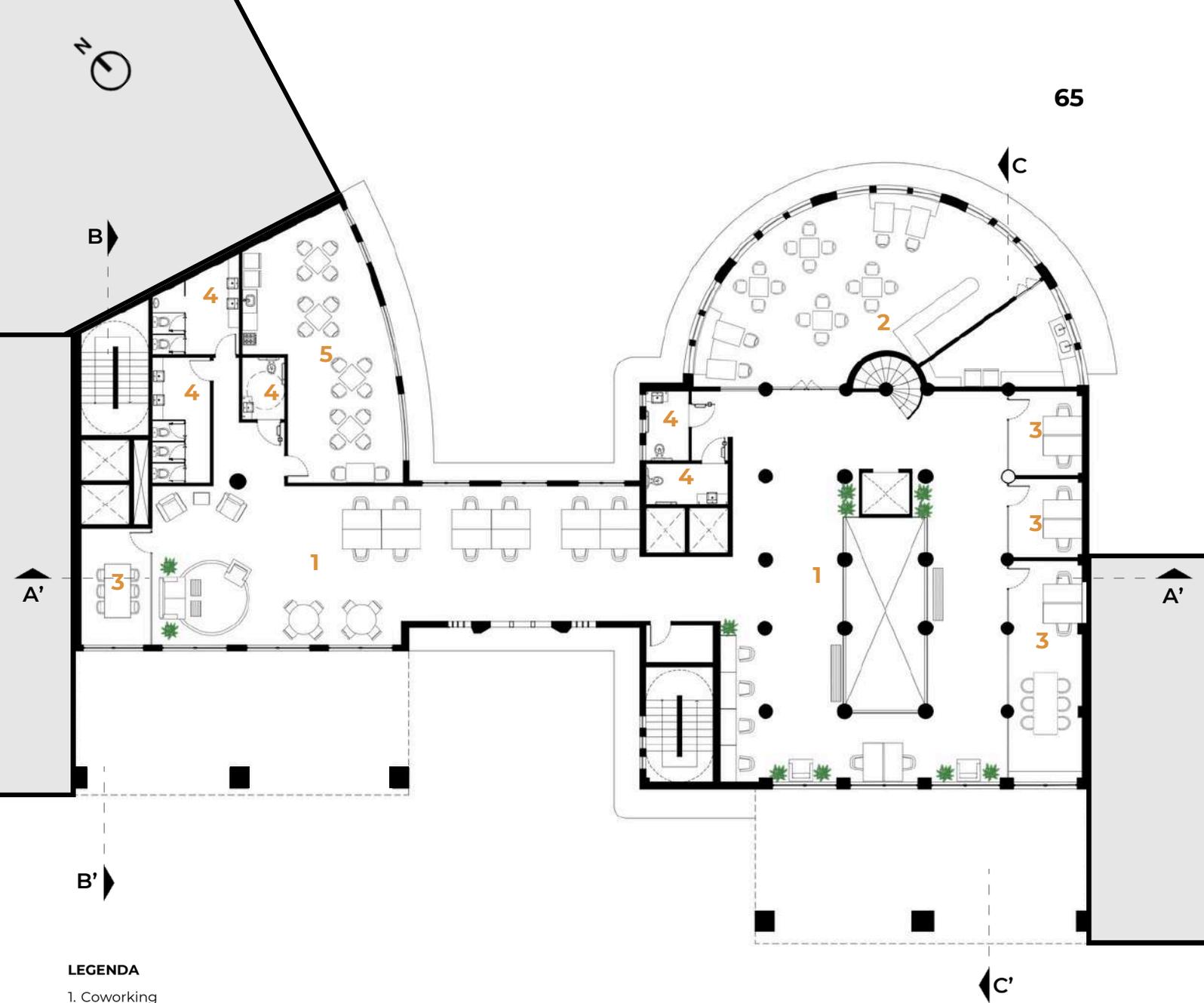


Figura 83 - Planta baixa Pav. 02 proposto
Fonte: Autora, 2024.

Ainda em relação à base, na sobreloja, que funciona como mezanino, foi proposto coworking e uma cafeteria, como atrativo de novos usuários para utilizar o espaço para trabalho e lazer. O coworking apresenta salas de reunião, espaços individuais além de refetório para os usuários. Ademais houve a manutenção das esquadrias existentes e foram utilizadas paredes de drywall e divisórias de vidro para evitar sobre carga na estrutura existente. Destaca-se também que a circulação exclusiva para residentes dos prédios foi fechada, a fim de dar maior privacidade aos moradores, de modo que os usuários do espaço podem se valer da escada helicoidal existente e do novo elevador no edifício Almare.

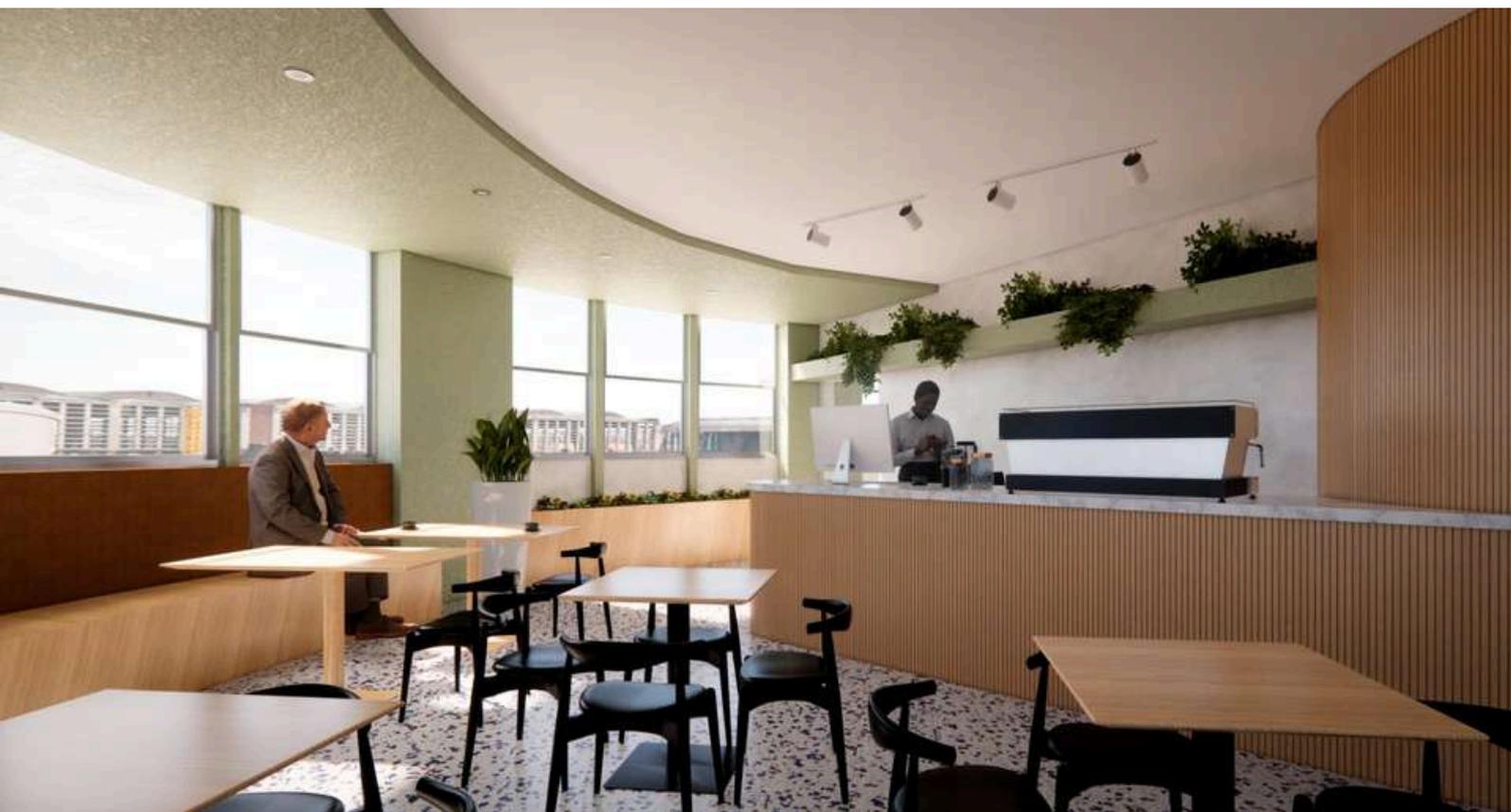


Figura 84 e 85 - Imagem foto realística da cafeteria proposta, pavimento 02, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 86 - Imagem foto realística do coworking proposto, pavimento 02, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.

Para o projeto foi considerado como público alvo estudantes, trabalhadores do entorno, e famílias com e sem filhos, de modo que no corpo do edifício foram propostos apartamentos studio e de um a três quartos a fim de atender à demanda. Assim, na elaboração das unidades residenciais que adequaram às antigas salas comerciais, buscou-se aproveitar o máximo da estrutura existente, e, nos casos de demolição, fazer uso do dry wall, por se tratar de uma vedação mais leve e com maior possibilidade de mudanças.

A proposta dos apartamentos evoluiu do aproveitamento das paredes e corredores existentes, mas que resultavam em apartamentos muito grandes e desproporcionais, para uma proposta de circulação horizontal mais racional e apartamentos com plantas mais objetivas. Nesse sentido, foi muito importante a colocação do layout em cada apartamento a fim de entender qual solução era mais adequada e acessível para o público alvo.

Cabe destacar também a manutenção das janelas dos edifícios, que variam do tipo guilhotina e basculante, sendo proposto apenas a recuperação das janelas em más condições, além da colocação de portas de correr e guarda corpo de vidro nos apartamentos que apresentam varandas e terraços.

SOLUÇÃO ADOTADA NAS UNIDADES-TIPO

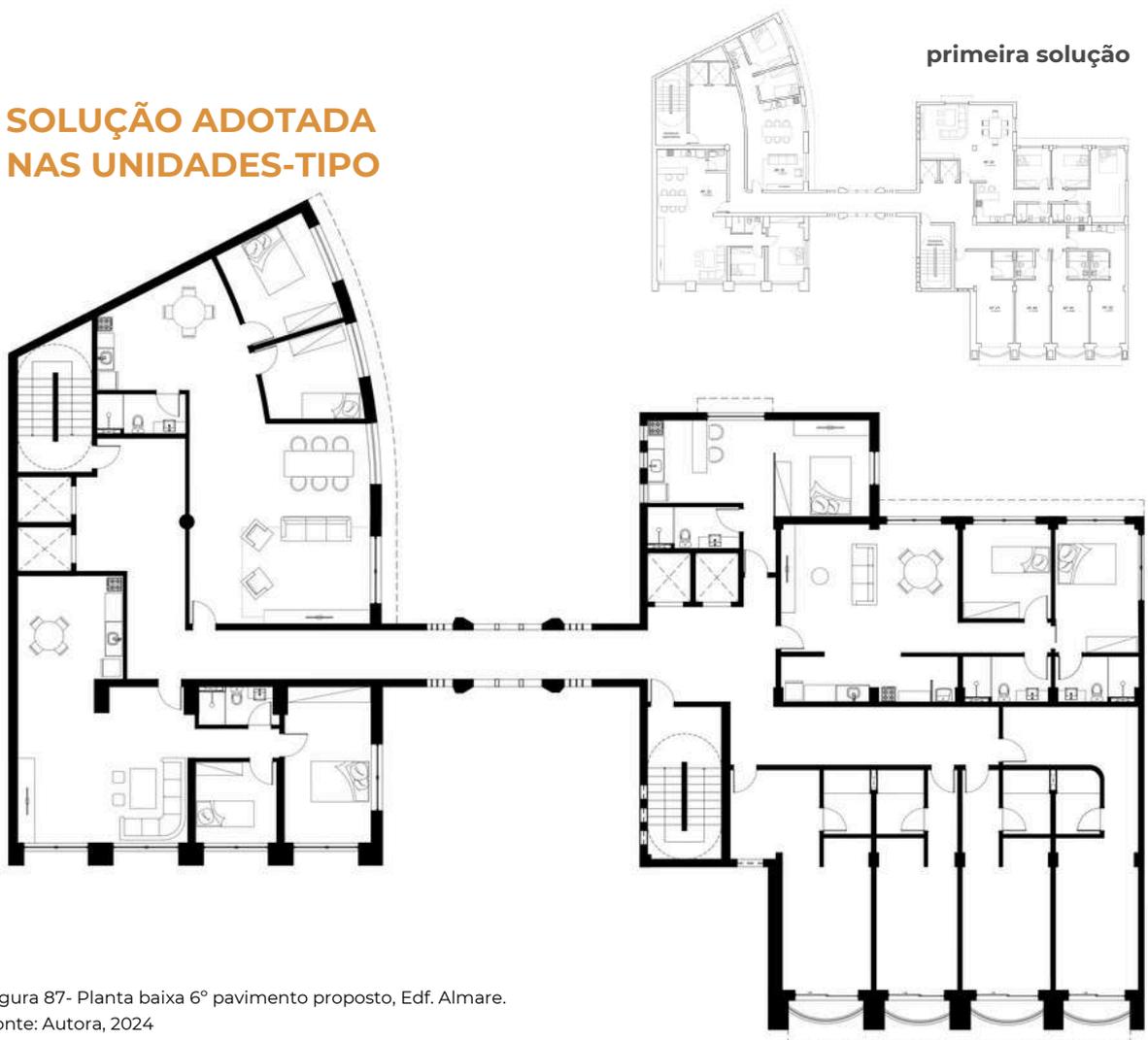
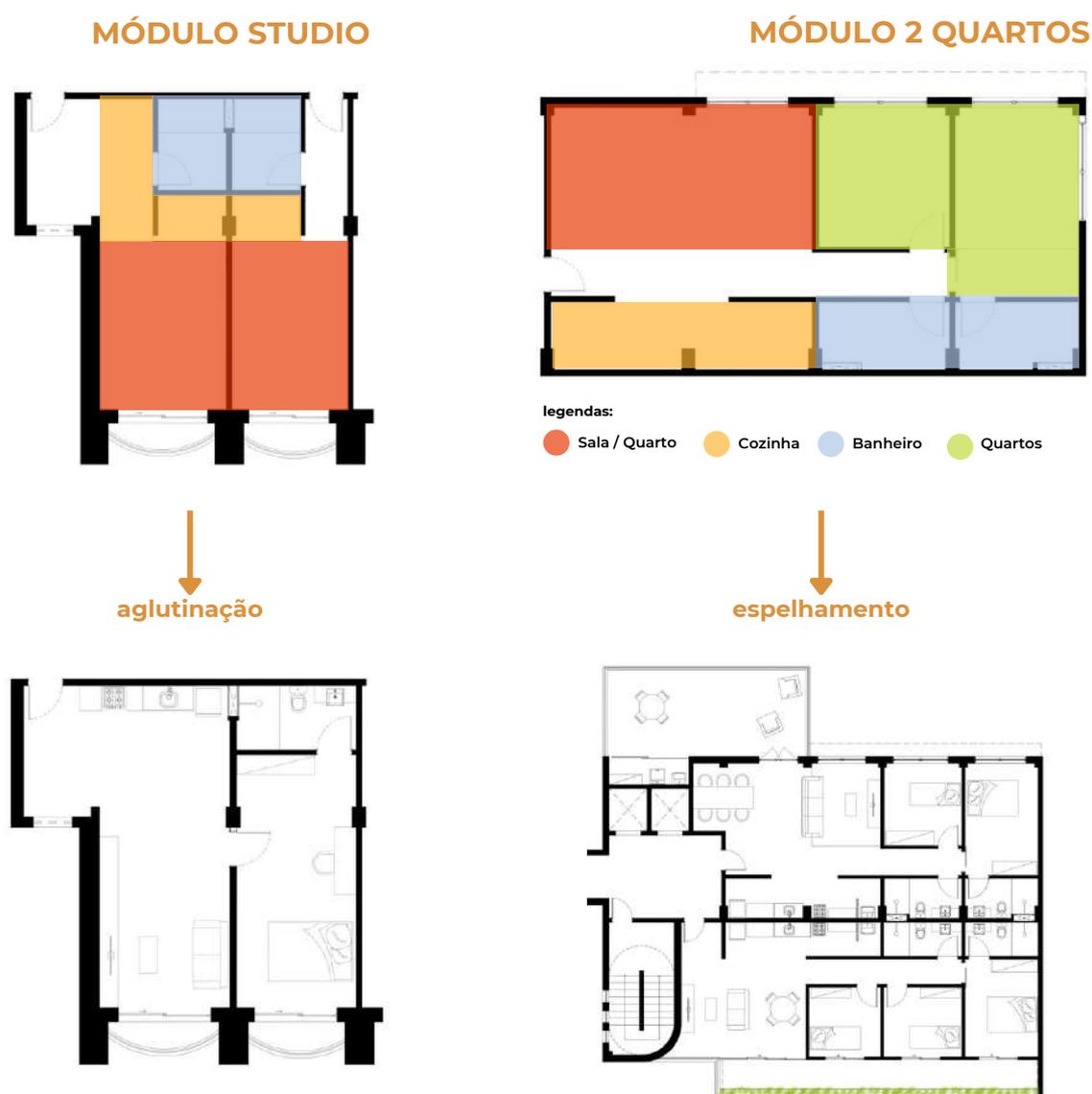


Figura 87- Planta baixa 6º pavimento proposto, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024

Ademais, visto que andares já possuem variações com adição ou subtração de ambientes, como por exemplo a criação de terraços nos andares superiores, procurou-se elaborar um módulo de planta que pudesse ser replicada e ajustada conforme as mudanças dos pavimentos, a fim de possuir uma planta mais objetiva em as variações não interferam no núcleo central, que é o agrupamento de áreas molhadas para construção de shafts. Dessa forma, foi proposto as áreas molhadas no mesmo alinhamento e disposição dos quartos onde já haviam as janelas existentes, de modo que em certos pavimentos as unidades podem ser aglutinadas ou espelhadas, a depender do módulo, de modo que foi fundamental a utilização de paredes de drywall que permitem essas modificações com maior facilidades.

Cabe destacar também que, visto que houve a necessidade da proposição de novos banheiros, na maioria dos casos não foi possível a colocação de janelas voltada para o exterior dos prédios, de maneira que nesse casos foi adotado ventilação mecânica conectada ao forro, assim como já ocorre em projetos de adaptação de edifícios históricos.



Figuras 88 - Planta baixa dos módulos de apartamentos propostos, pavi. tipo.
 Fonte: Autora, 2024





TERRAÇO

O 5º pavimento do Edf. Almare o terraço semicircular foi aproveitado como espaço da lazer para os usuários, além de dispor uma lavanderia, visto que alguns apartamentos, como as unidades studio, não possuem áreas de serviço. Desse modo, o pavimento conta com unidades residenciais, a lavanderia, salão de festas com copa e banheiros, e um terraço que apresenta uma horta e área gourmet para os moradores. Foi proposto também um pergolado com desenho contemporâneo, de estrutura metálica com madeira alinhado com o formato circular do pavimento para sombreamento do terraço. Assim, foi pensado a integração dos residentes do edifício por meio de áreas comuns que promovem atividades que envolvam os moradores.

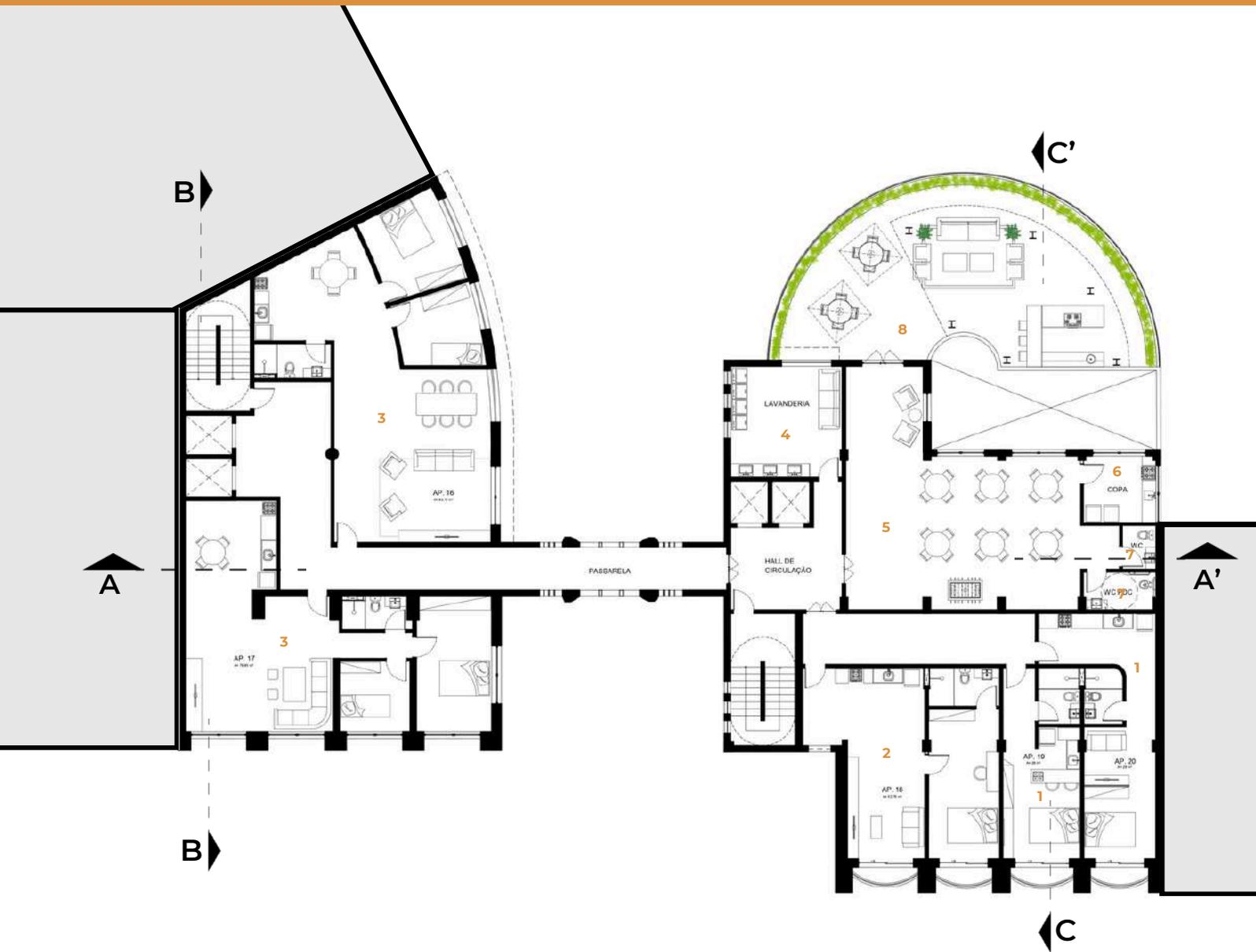


Figura 93 - Planta baixa pav. 05, proposta, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024.



Figura 94, 95 e 96 - Imagens foto realísticas do terraço proposto, Edf. Almare.
Fonte: Autora, 2024

COROAMENTO - PAVIMENTOS RECUADOS

Nos andares recuados, foram colocadas jardineiras nos terraços existentes e adequação das plantas aos recuos, de modo que por exemplo em uma unidade que antes havia apartamento para 2 quartos, foi preciso dispor apenas de um que fosse confortável e adequado ao morador. No entanto, na maioria dos apartamentos foi possível replicar a planta devido a configuração de módulo que foi adotada, sendo os acréscimos ou subtração de área a depender da unidade. Além disso, para o sombreamento do terraços foram propostos pergolados atirantados ou apoiados em pilares metálicos, a depender do apartamento, a fim de proteger o terraço da iluminação direta. Ademais, foi proposto o arredondamento da quina da escada reformada no edifício Almare, a qual aparece na fachada dos pavimentos recuados

Ademais, é importante destacar que na cobertura foi proposto em ambos os prédios a manutenção da configuração atual, que apresenta telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada além da casa de máquinas, havendo o acréscimo do novo núcleo de circulação vertical no Edf. Anexo.

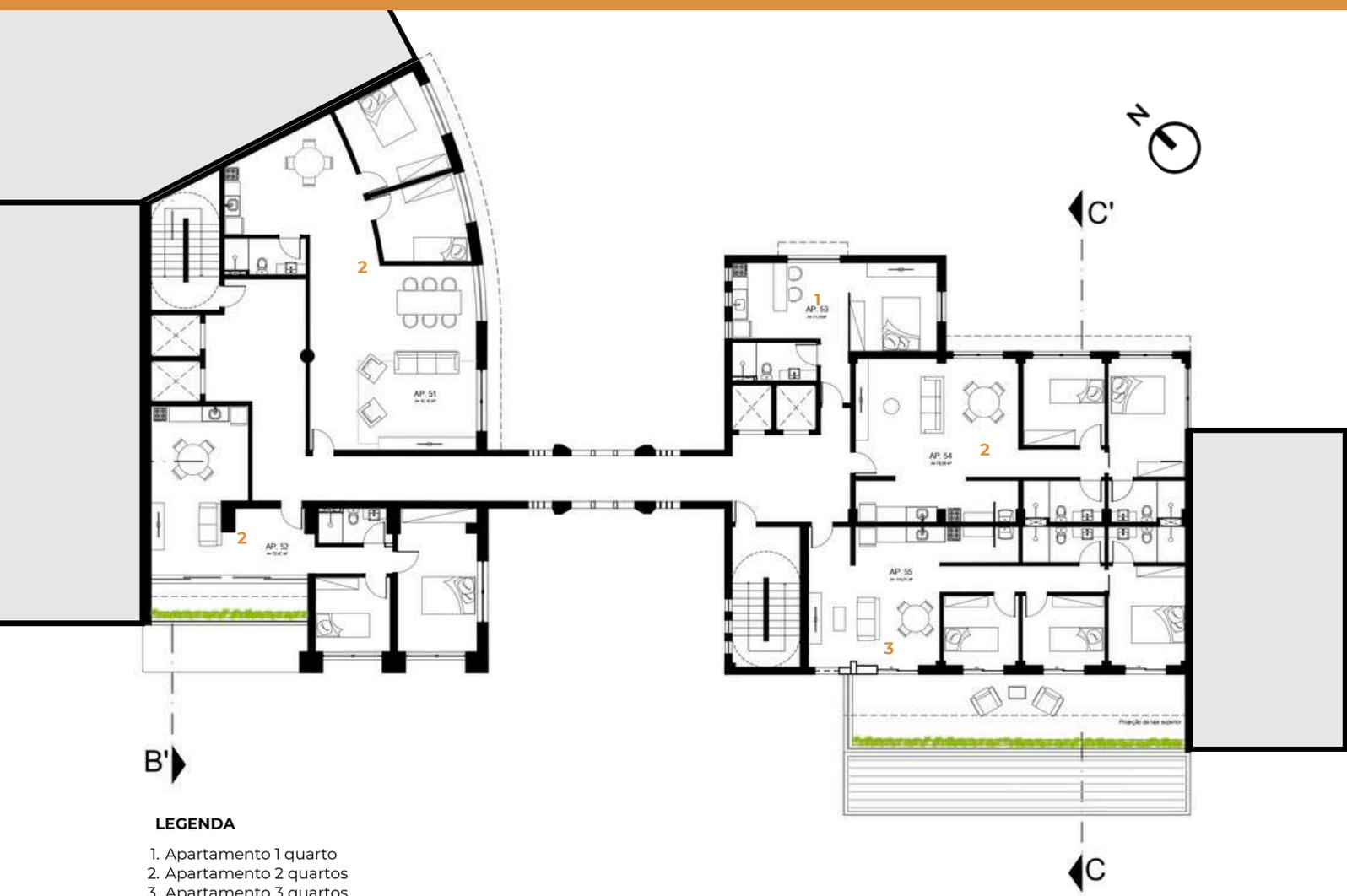


Figura 97 - Planta Baixa do 12º pavimento
Fonte: Autora, 2024

Dessa forma, verificou-se um total de **61 unidades habitacionais**, podendo ter até 152 moradores. As unidades apresentam variação tipológica, como o número de quartos e a presença de terraços, influenciando diretamente na área total de cada apartamento. Nesse sentido, observa-se também que os apartamentos maiores podem ser uma resposta a uma série de transformações sociais, culturais e tecnológicas, que refletem as novas formas de morar e as expectativas de conforto, funcionalidade e qualidade de vida que as pessoas buscam. Considerando que as famílias estão cada vez mais diversificadas, com a presença de casais sem filhos, famílias com apenas um filho, ou até famílias multigeracionais, as unidades habitacionais maiores contribuem para promoção de ambientes mais flexíveis, adaptáveis e capazes de atender a diferentes necessidades de convivência, trabalho, lazer e uma maior sensação de bem-estar, proporcionada também pelas varandas, terraços e áreas externas, onde as pessoas podem ter um respiro dentro de seus próprios lares.

TIPO DE APT.	ÁREA (M ²)	TOTAL DE UNIDADES
STUDIO / 1 QUARTO	23m ² - 113m ²	33 APARTAMENTOS
2 QUARTOS	73m ² - 111m ²	22 APARTAMENTOS
3 QUARTOS	95m ² - 161m ²	5 APARTAMENTOS

Tabela 2- Relação entre tipos de apartamentos X intervalo de áreas
Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 98 e 99 - Imagens foto realísticas das fachadas e terraços.
Fonte: Autora, 2024



Figura 100 - Imagens foto realísticas a partir da perspectiva da Praça do Sebo.
Fonte: Autora, 2024



Figura 101 - Imagem foto realística das fachadas principais.
Fonte: Autora, 2024

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração deste trabalho traz à tona uma discussão significativa sobre o processo de esvaziamento do Centro Histórico do Recife e a importância de utilização do estoque construído para contribuir na revitalização das áreas centrais, especialmente através da conversão de uso de edifícios em altura por meio da reabilitação.

O projeto de reabilitação do edifício vertical *Almare e Anexo*, em Santo Antônio - Recife, foi um exercício projetual que buscou alternativas de intervenção na preexistência, promovendo a inserção do uso habitacional e novos usos que refletem a dinâmica contemporânea. Ao longo do processo, diversas considerações e alternativas foram levadas em conta buscando estabelecer o diálogo com o existente e a adaptação às necessidades atuais. Assim, o presente trabalho buscou apresentar propostas de unidades para públicos diversos; integração de usos, apresentando o morar e trabalhar no mesmo edifício; resgate de elementos e usos originais do projeto e adequação às normas de segurança atuais.

Em síntese, o projeto de reabilitação do edifício do *Almare e Anexo* é um exemplo de como a conversão de uso de prédios ociosos pode contribuir de forma positiva na revitalização e readensamento a área central do Recife. Essa proposta não apenas oferta moradia para novos usuários, mas também contribui para a diminuição do déficit habitacional da cidade, o aproveitamento da arquitetura existente, e preservação da história do Recife. Dessa forma, reabilitar edifícios ociosos localizados em áreas históricas se apresenta como uma opção não apenas viável, mas também como uma promoção sustentável de habitações e revitalização dos centros urbanos.

Referências

AMARAL, José de Souza. **A Arquitetura do Urbanismo e o Urbanismo da Arquitetura. O Estudo Comparativo dos Conjuntos das Avenidas Guararapes e Conde da Boa Vista.** Dissertação de Mestrado. Recife: Mestrado em Desenvolvimento Urbano – UFPE, 2001.

ANITELLI, Felipe. 100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. **Cidades comunidades e territórios**, n. 35, 2017.

ANITELLI, Felipe. **Habitação social na região central: reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados.** Campo Grande: Editora UFMS, 2021.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna.** São Paulo: Editora Perspectiva, 3a edição, 2001.

SULLIVAN, Louis. **Kinder-Garten Chats and Other Writings.** New York: Dover Publications, 1979.

PEVSNER, Nikolaus. **A history of building types.** Washington: Princeton University Press, 1979.

LORES, Raul Juste. **São Paulo nas Alturas. A Revolução Modernista da Arquitetura e do Mercado Imobiliário nos Anos 1950 e 1960.** São Paulo: Três Estrelas, 2017.

SOBREIRA, Cinthya; LEAL, Cristina. **Uma Análise Tipológica dos Edifícios de Uso Misto em São Paulo entre os Anos de 1940 E 1970.** Docomomo Brasil, Salvador, 2019.

DINIZ, Yane Almeida. **A forma do edifício alto: análise de edifícios residenciais em de João Pessoa-PB (1979-1990).** 2013. 183 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

VILLA, Simone Barbosa. **Mercado imobiliário e edifícios de apartamentos: Produção do espaço habitável no século XX.** In Vitruvius: Arqutextos, São Paulo – SP, n.7 novembro de 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/07.078/297>> acesso em agosto, 2024.

MOREIRA, Fernando Diniz. **Avenidas, arranha-céus e mocambos: o Recife nas décadas de 1930 e 1940.** In Fernando Diniz Moreira, org. Recife: Cinco Séculos de Cidade e Arquitetura. Recife: CEPE, 2022.

NASLAVSKY, Guilah. **Modernidade arquitetônica no Recife: arte, técnica e arquitetura de 1920 a 1950.** Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 301 páginas, 1998.

LORES, Raul Juste. **São Paulo nas Alturas. A Revolução Modernista da Arquitetura e do Mercado Imobiliário nos Anos 1950 e 1960.** São Paulo: Três Estrelas, 2017.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: Novas formas de morar em São Paulo no século XXI.** 2010. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

BERNARDINO, Iana, LACERDA, Norma. **Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. v. 17, n. 1, 2015. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992>. Acesso em: 14 set. 2024.

BERNARDINO, Iana. **Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife.** Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

MOREIRA, Fernando Diniz. **A transformação do bairro de Santo Antônio no Recife (1938-1949).** Anais do XIV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. São Carlos: IAUUSP, 2016.

NASLAVSKY, Guilah; SILVA, Vanessa. **Conservação do Patrimônio Moderno no Centro do Recife: Conjunto Moderno da Boa Vista.** Docomomo Brasil, Belém, 2021.

MOREIRA, Fernando Diniz; MENEZES, José Luiz Mota; VALADARES, Pedro Henrique Cabral et al. **Recife: cinco séculos de cidade e arquitetura.** Recife: Editora Cepe, 2022.

MENEZES, Larissa Rodrigues de. **Habitar no centro histórico.** 2015. 294 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

MENEZES, Larissa Rodrigues de. **Habitação no centro histórico do Recife: argumentação em favor do aluguel social como ferramenta de preservação.** In: *URBICENTROS V*, 2016, João Pessoa.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades.** São Paulo: Editora Martins Fontes, 2000.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas.** São Paulo: Editora Martins Fontes, 2010.

CARTA DE LISBOA. Lisboa, 1995. Disponível em: https://culturanorte.gov.pt/wp-content/uploads/2020/07/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf. Acesso em: 20 set. 2024.

FONTENELLE, Marília Ramalho. **A ventilação natural na reabilitação de edifícios de escritórios: desafios e potencialidades.** 2016. 244 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

JALES, L. Um olhar para o alto: uma experiência de estudo com a tipologia vertical da modernidade. **Revista Arquitetura e Lugar**, Campina Grande, v. 1, n. 4, p. 41–52, 2023.

VIEIRA, Natália Miranda. **Integridade E Autenticidade: Conceitos-chave para a reflexão sobre intervenções contemporâneas em áreas históricas.** In: *ARQUIMEMÓRIA* 3, 2008, Salvador.

PANDEMIA do novo coronavírus silencia o Centro do Recife. **Folha de Pernambuco**, Recife, p. 1-3, 17 out. 2020. Disponível em: <https://www.folhape.com.br/noticias/pandemia-silencia-o-centro-do-recife/158603/>. Acesso em: 4 out. 2024.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio.** São Paulo: Editora Estação Liberdade, 2001.

VIEIRA, Natália Miranda. **Gestão de Sítios Históricos: A transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas.** 2006. 352 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. PPP Morar no Centro: abrir portas para uma vida melhor. Recife, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. Lei nº 18.869, de 10 de setembro de 2021. Revisão do Plano Diretor do Município do Recife. Recife, 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. Lei nº 18.985, de 21 de dezembro de 2022. Criação do programa Recife na Mesa. Recife, 2022.

MACIEL, Diêgo Bezerra de Melo. **Tipologia situacional como instrumento de caracterização do mercado imobiliário empresarial de centros históricos: o caso do Recife.** 2020. 154 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2020.

BERNARDINO, Iana Ludermir. Áreas centrais em disputa: um olhar sobre a dinâmica de produção do espaço em tempos pandêmicos e as suas consequências. **Contribuciones a Las Ciencias Sociales**, São José dos Pinhais, v.17, n.2, p. 01-21, jan. 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. Sobre o Recentro. Disponível em: <https://recentro.recife.pe.gov.br/sobre-o-recentro/>. Acesso em: 04 out. 2024.

SANTOS, Maria Carolina. **Recentro é mais um programa de revitalização do centro do Recife que precisa concretizar projetos.** Disponível em: <https://marcozero.org/recentro-e-mais-um-programa-de-revitalizacao-do-centro-do-recife-que-precisa-concretizar-projetos/>. Acesso em: 04 out. 2024.

ARCHDAILY. Reabilitação e ampliação do Diário de Notícias. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/974872/reabilitacao-e-ampliacao-do-diario-de-noticias-contacto-atlantico>. Acesso em: 04 out. 2024.

ARCHDAILY. Edifício Renata. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1017647/edificio-renata-metro-arquitetos>. Acesso em: 04 out. 2024.

ARCHDAILY. Retrofit Edifício Marajó. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/917207/retrofit-edificio-marajo-readymake>. Acesso em: 04 out. 2024.

VASCONCELLOS, Juca; COSTA, Y. Nascimento Paes da. **Reabilitação de edificações em áreas centrais: contribuições do research by design para o Edifício Sulamérica (Recife)**. In: *SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO*, 2024, Lisboa. **Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**. Universitat Politècnica de Catalunya, Grup de Recerca en Urbanisme, 2024. p. 1-13.

BARTHEL, Stela Gláucia Alves. **Vestígios do Art Déco na cidade do Recife (1919-1961): abordagem arqueológica de um estilo arquitetônico**. 2015. 342 f. Tese (Doutorado em Arqueologia) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

CUTIERU, Andreea. Transformando escritórios em casas: soluções para vacância e escassez de moradia. ArchDaily Brasil, 15 nov. 2021. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/970242/transformando-escritorios-em-casas-solucoes-para-vacancia-e-escassez-de-moradia?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all. Acesso em: 04 out. 2024.

MORAES, Katarina. Esvaziamento do Centro do Recife deixa área histórica à beira do abandono. **Jornal do Comércio**. Recife, 11 de abr. 2021. Disponível em: <https://jc.ne10.uol.com.br/pernambuco/2021/04/12048967-esvaziamento-do-centro-do-recife-deixa-area-historica-a-beira-do-abandono.html>. Acesso em: 20 de ago. 2024.

GUERRA, Carol. Desafio da Prefeitura é garantir moradia no Centro do Recife, afirma secretária. **Jornal do Comércio**. Recife, 06 de jul. 2023. Disponível em: <https://jc.ne10.uol.com.br/pernambuco/2023/07/15539785-desafio-da-prefeitura-e-garantir-moradia-no-centro-do-recife-afirma-secretaria.html>. Acesso em: 26 de ago. 2024.

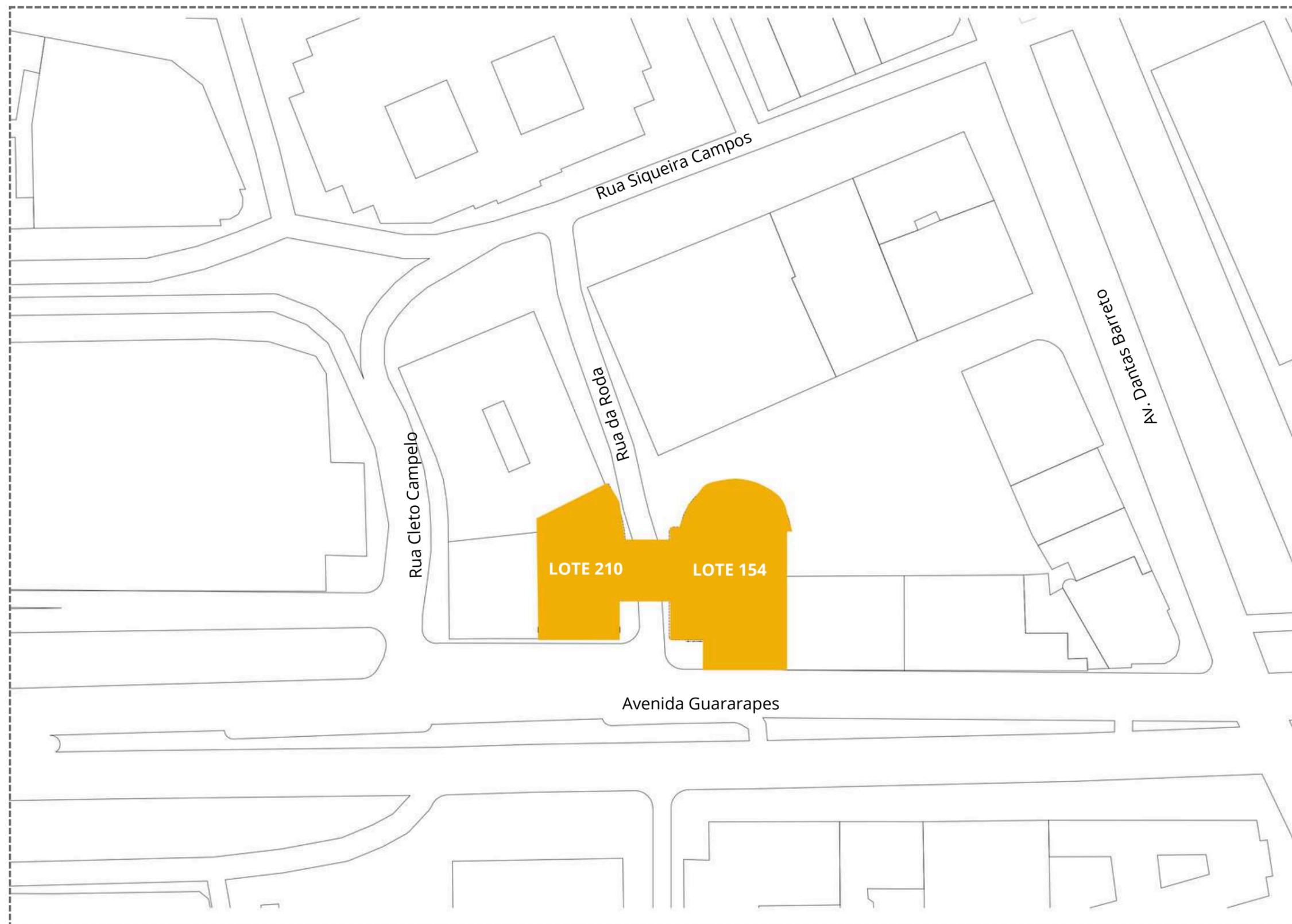
MOREIRA, Fernando Diniz; BARRETTO, Diogo Cardoso. Ruskin, Sullivan e Loos: sobre o conceito de ornamento industrial. **Arquitextos**, São Paulo, v. 15, n. 178.01, mar. 2015. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/15.178/5492>. Acesso em: 30 out. 2024.

Habitat Brasil. Levantamento de imóveis vazios e ociosos no bairro de Santo Antônio. Disponível em: https://habitatbrasil.org.br/wp-content/uploads/2018/09/MORADIA-NO-CENTRO_HABITAT-BRASIL.pdf. Acesso em: 10 de abril de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife. Recife, 2020.

Brito, Diego Lopes. **Meta.Biose: Transformação Projetual para Habitação Social que brota da Manguetown**. Trabalho de Conclusão de Curso de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2023.

Caderno de Desenhos

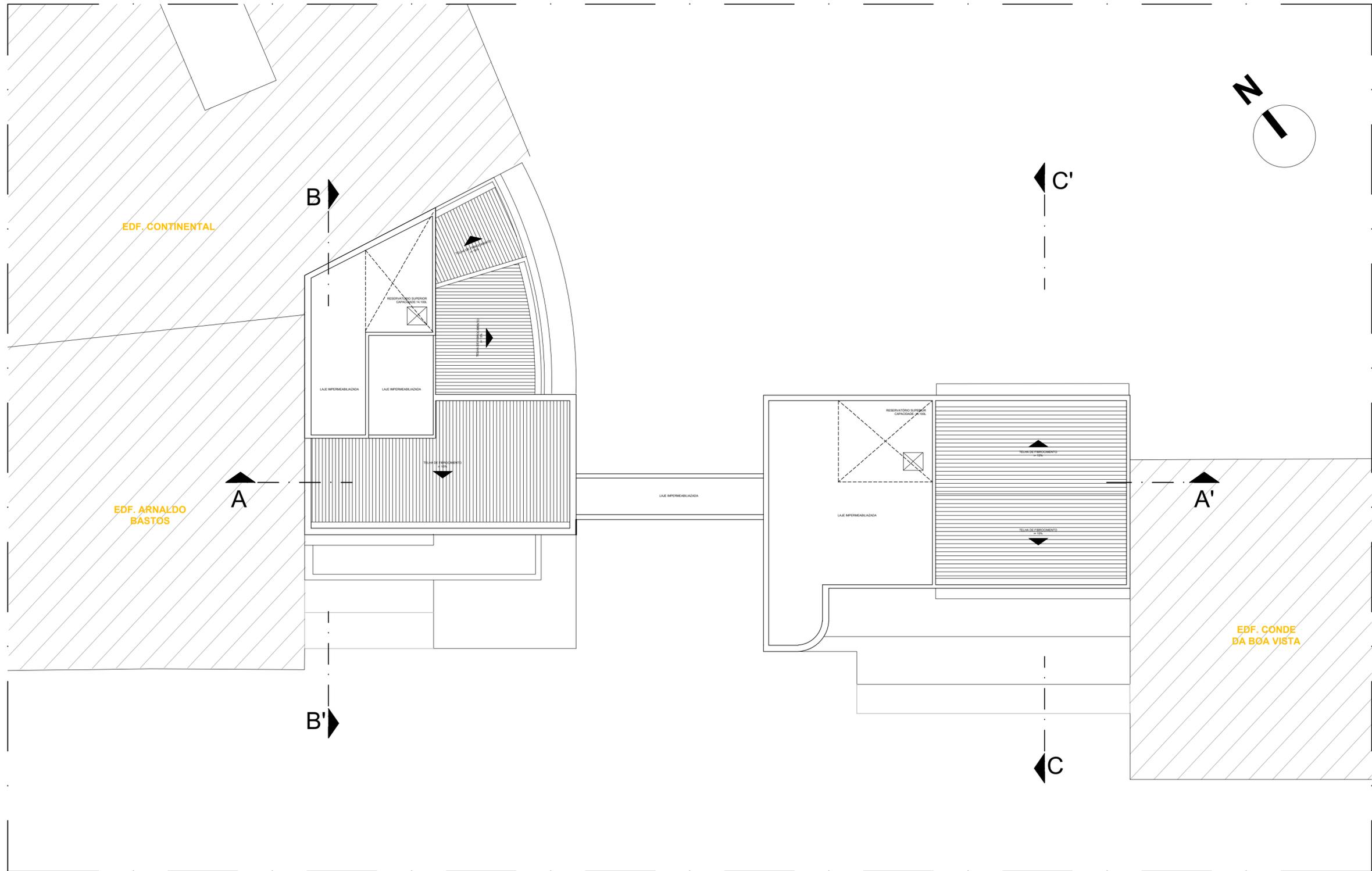


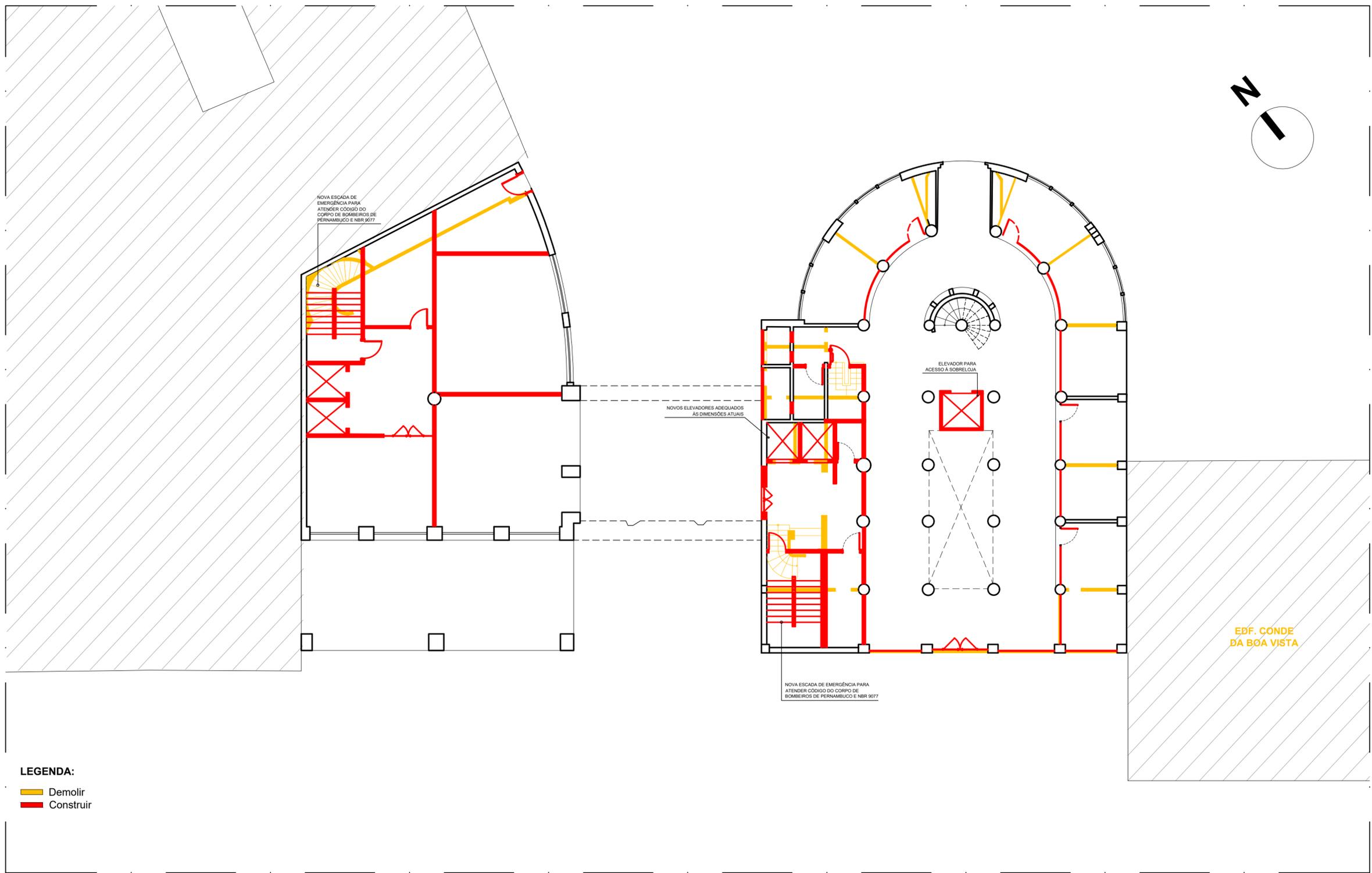
PLANTA DE SITUAÇÃO

Escala 1:100

Prancha:

01/25





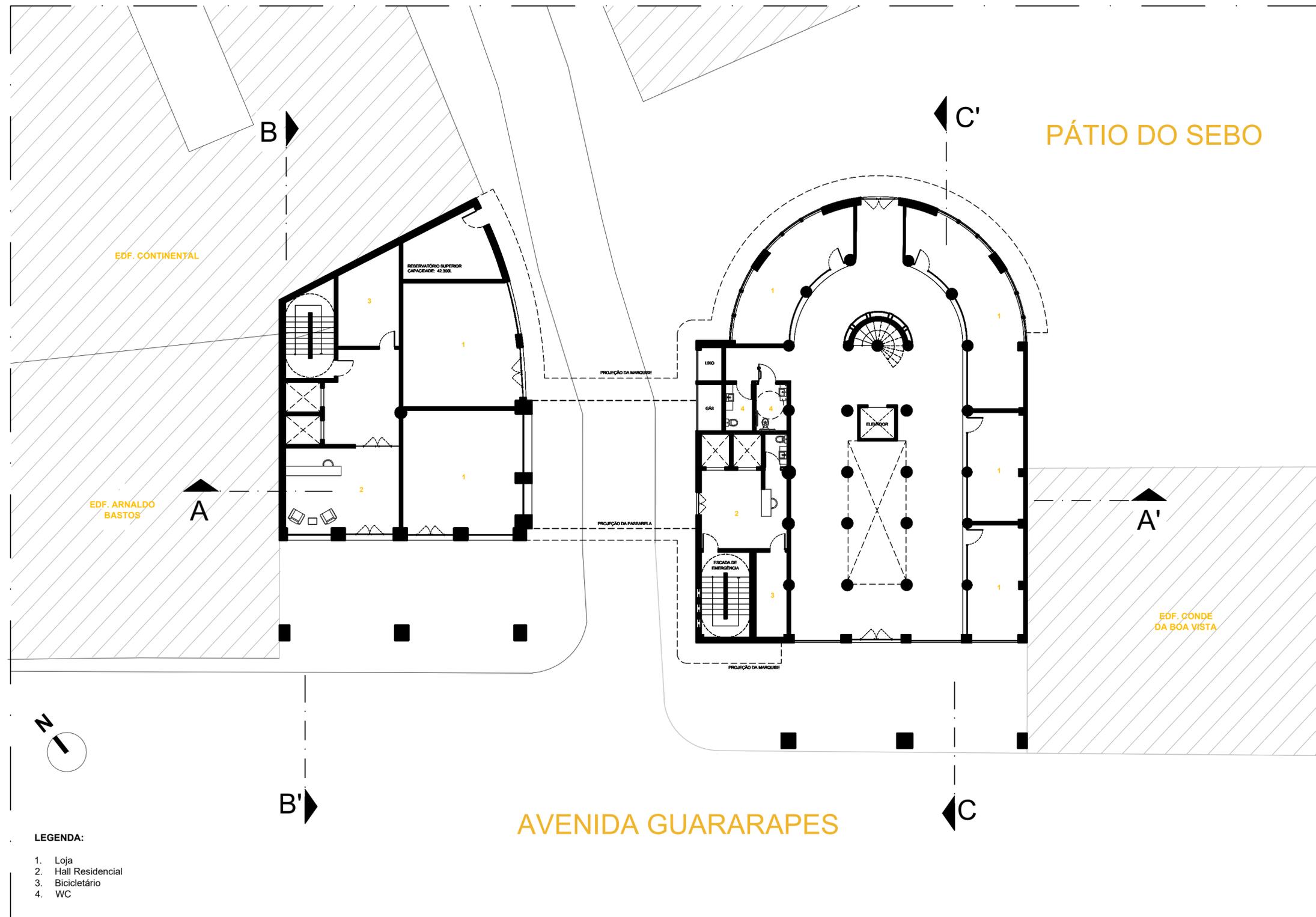
LEGENDA:
— Demolir
— Construir

PLANTA REFORMA DO PAVIMENTO TÉRREO

Escala 1:100

Prancha:

03/25

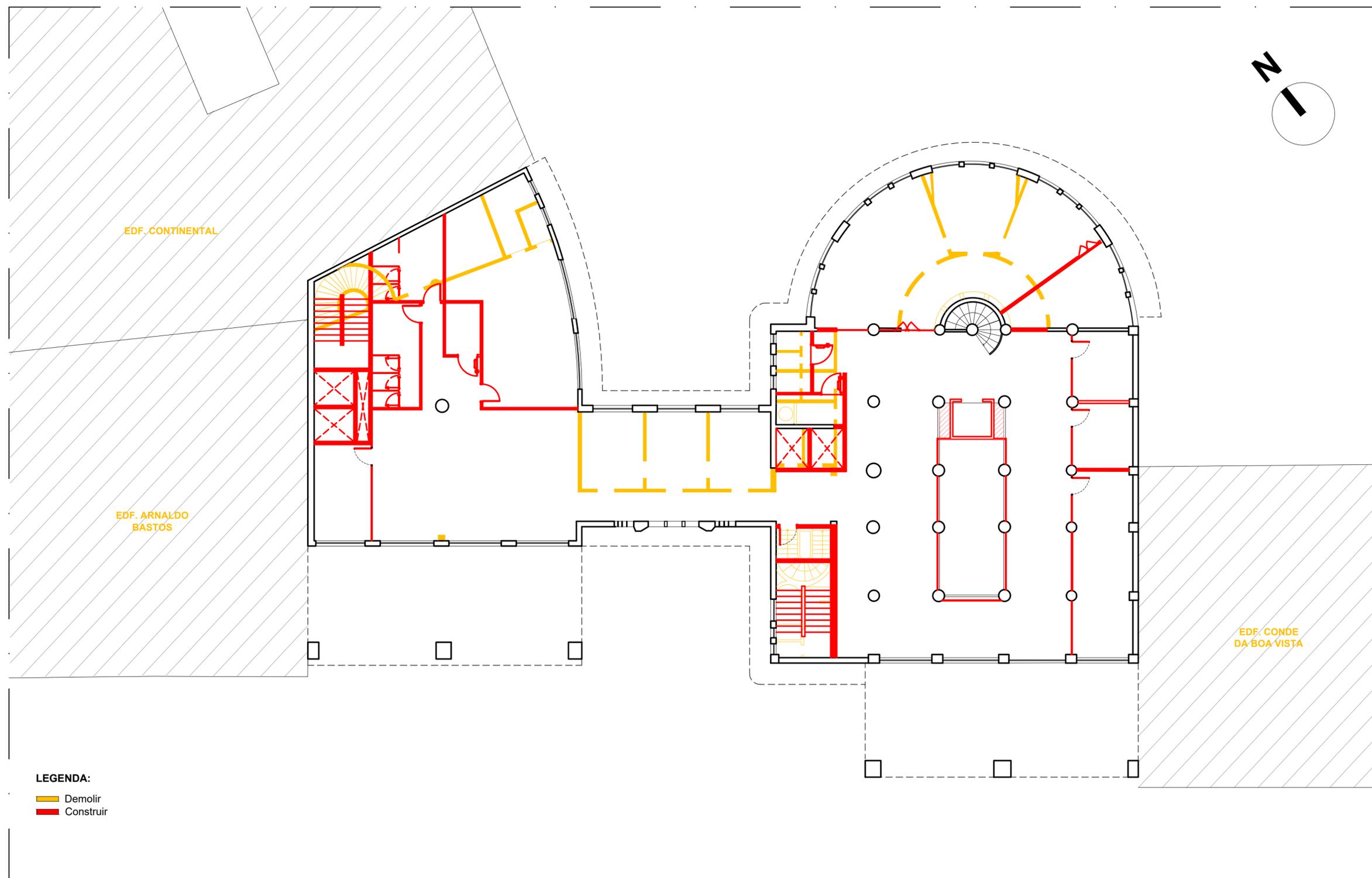


PLANTA BAIXA DO PAVIMENTO TÉRREO

Escala 1:100

Prancha:

04/25



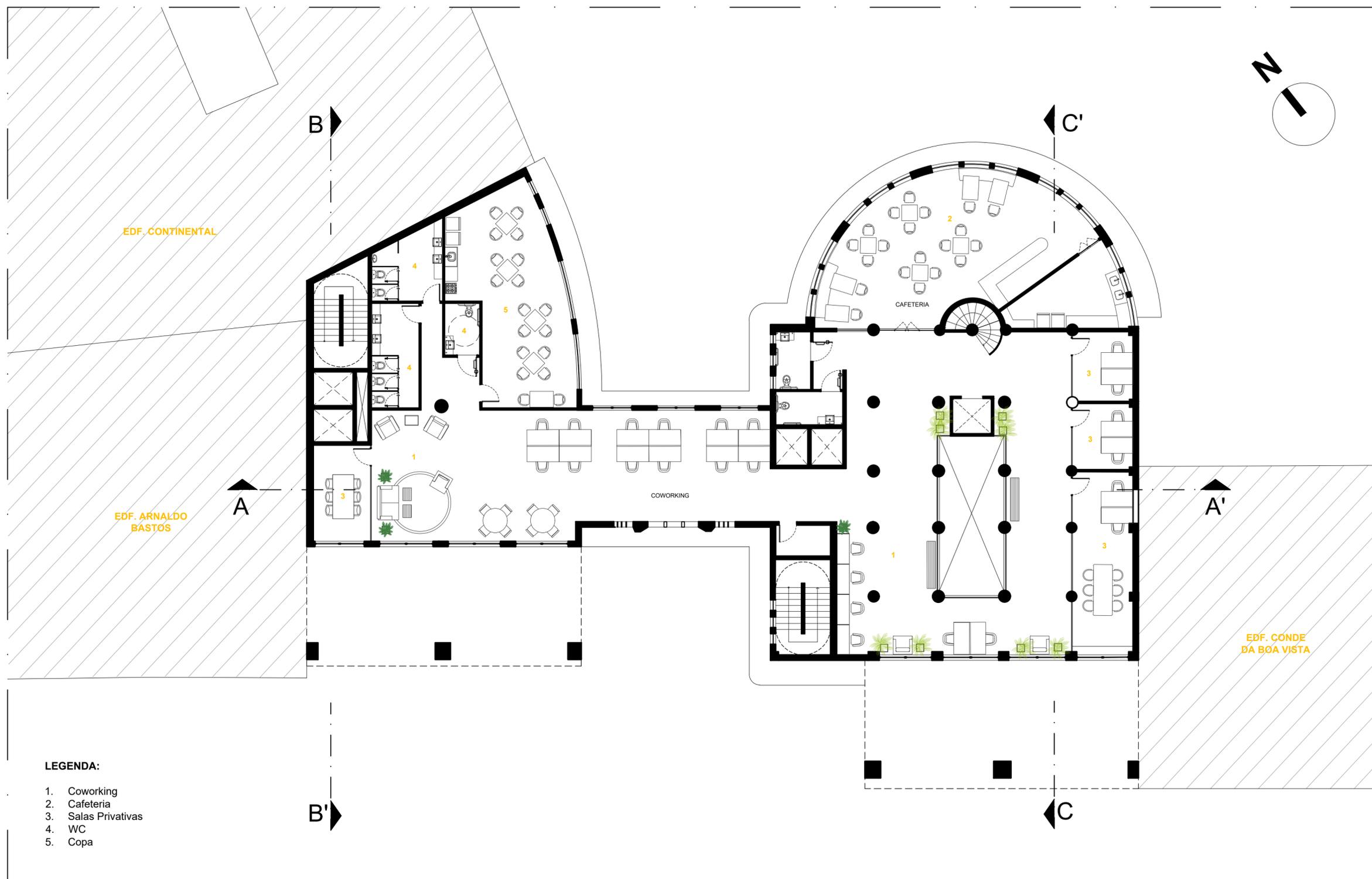
LEGENDA:
— Demolir
— Construir

PLANTA DE REFORMA DA SOBRELOJA (2º PAVIMENTO)

Escala 1:100

Prancha:

05/25



LEGENDA:

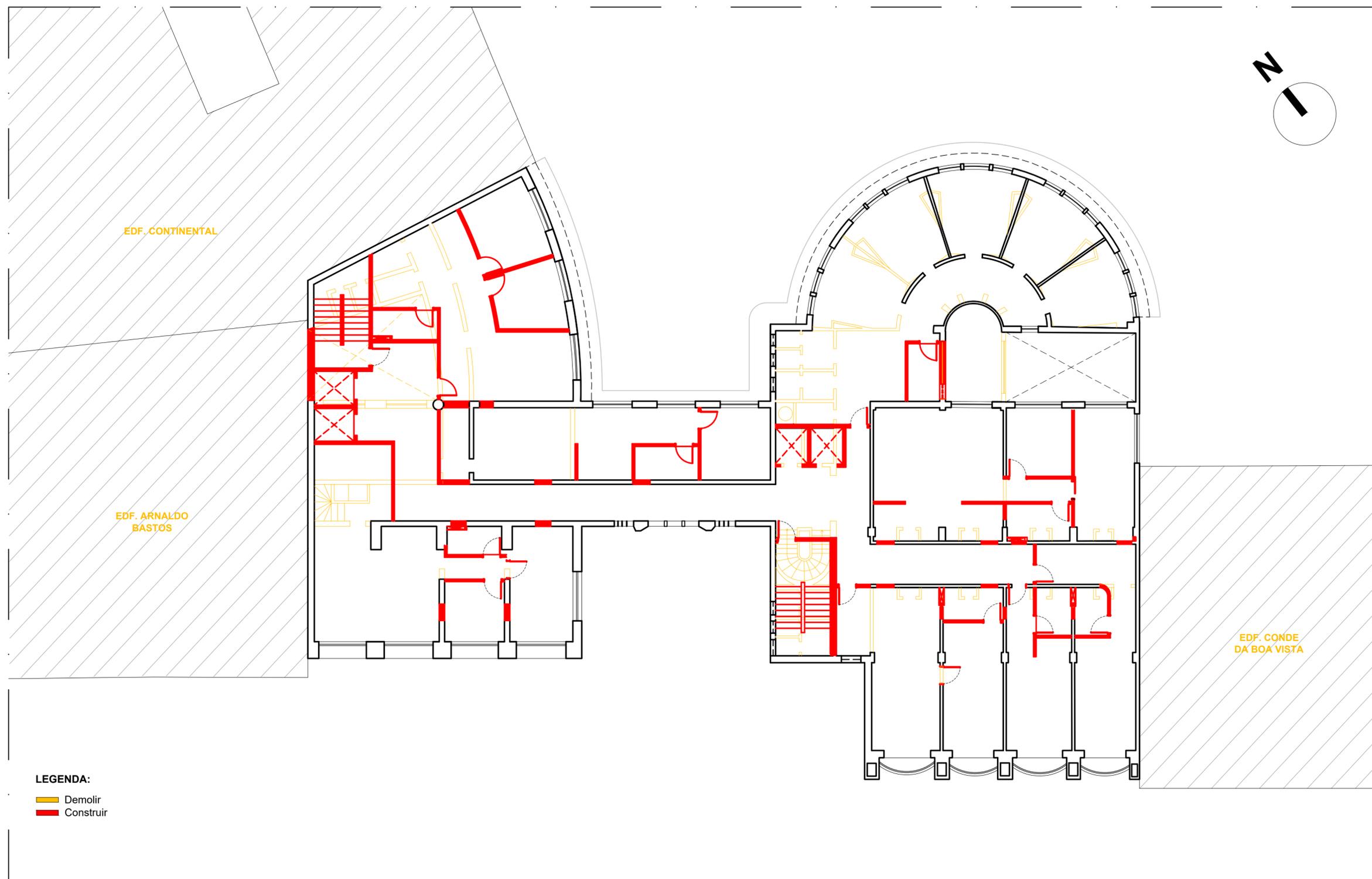
- 1. Coworking
- 2. Cafeteria
- 3. Salas Privativas
- 4. WC
- 5. Copa

PLANTA BAIXA DA SOBRELOJA (2º PAVIMENTO)

Escala 1:100

Prancha:

06/25

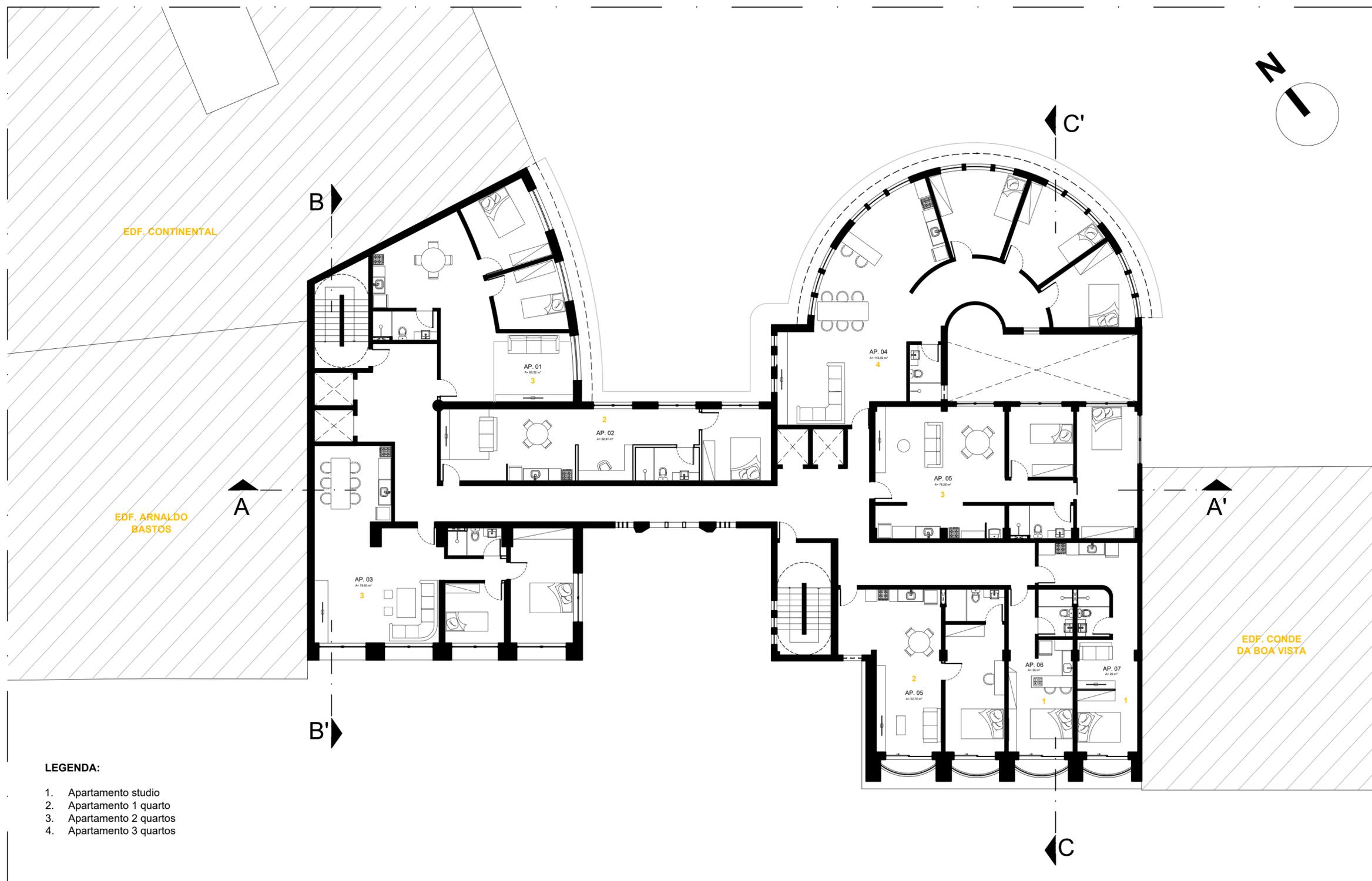


PLANTA DE REFORMA DO 3º E 4º DO PAVIMENTO

Escala 1:100

Prancha:

07/25

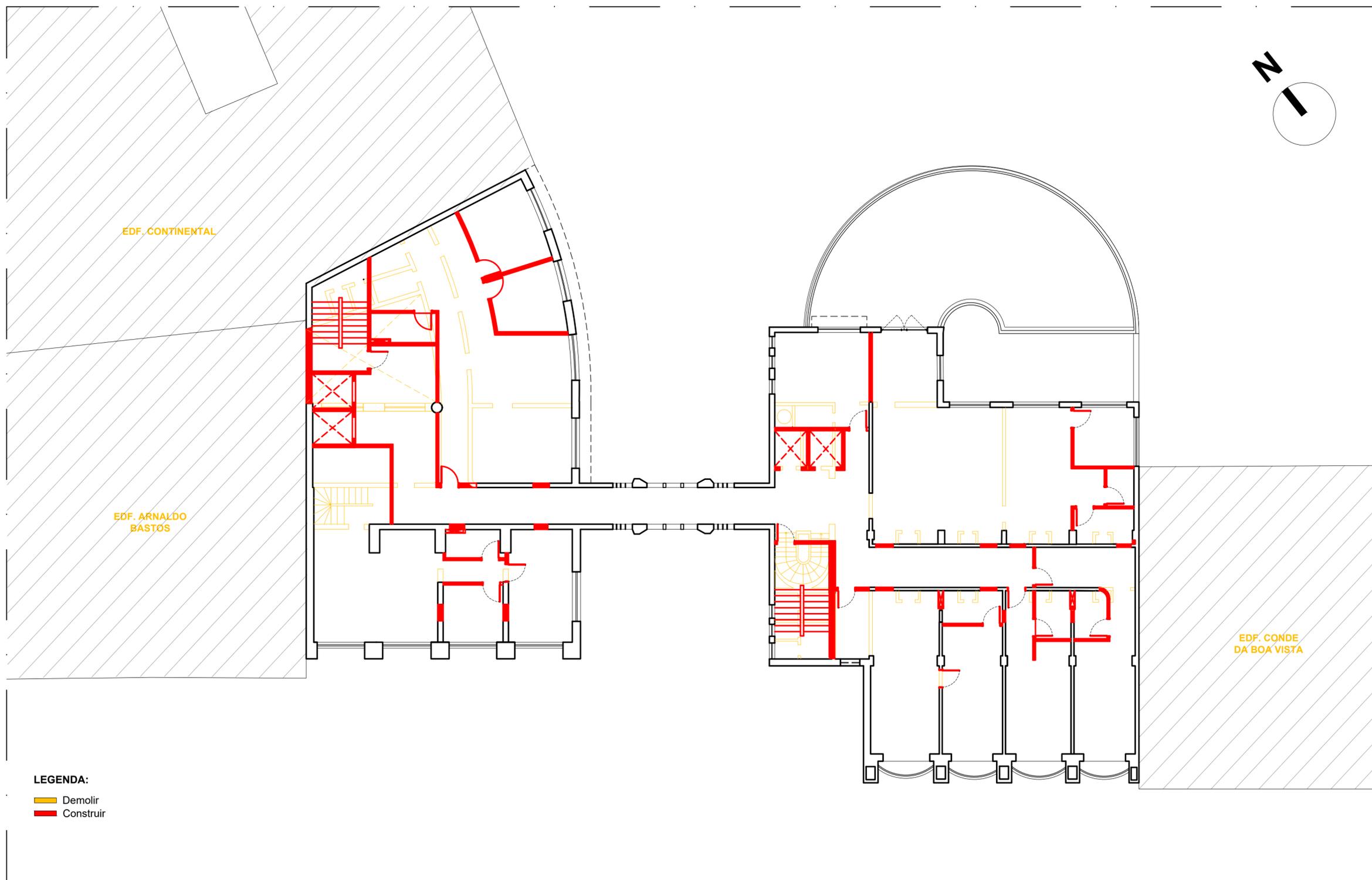


PLANTA BAIXA DO 3º E 4º DO PAVIMENTO

Escala 1:100

Prancha:

08/25

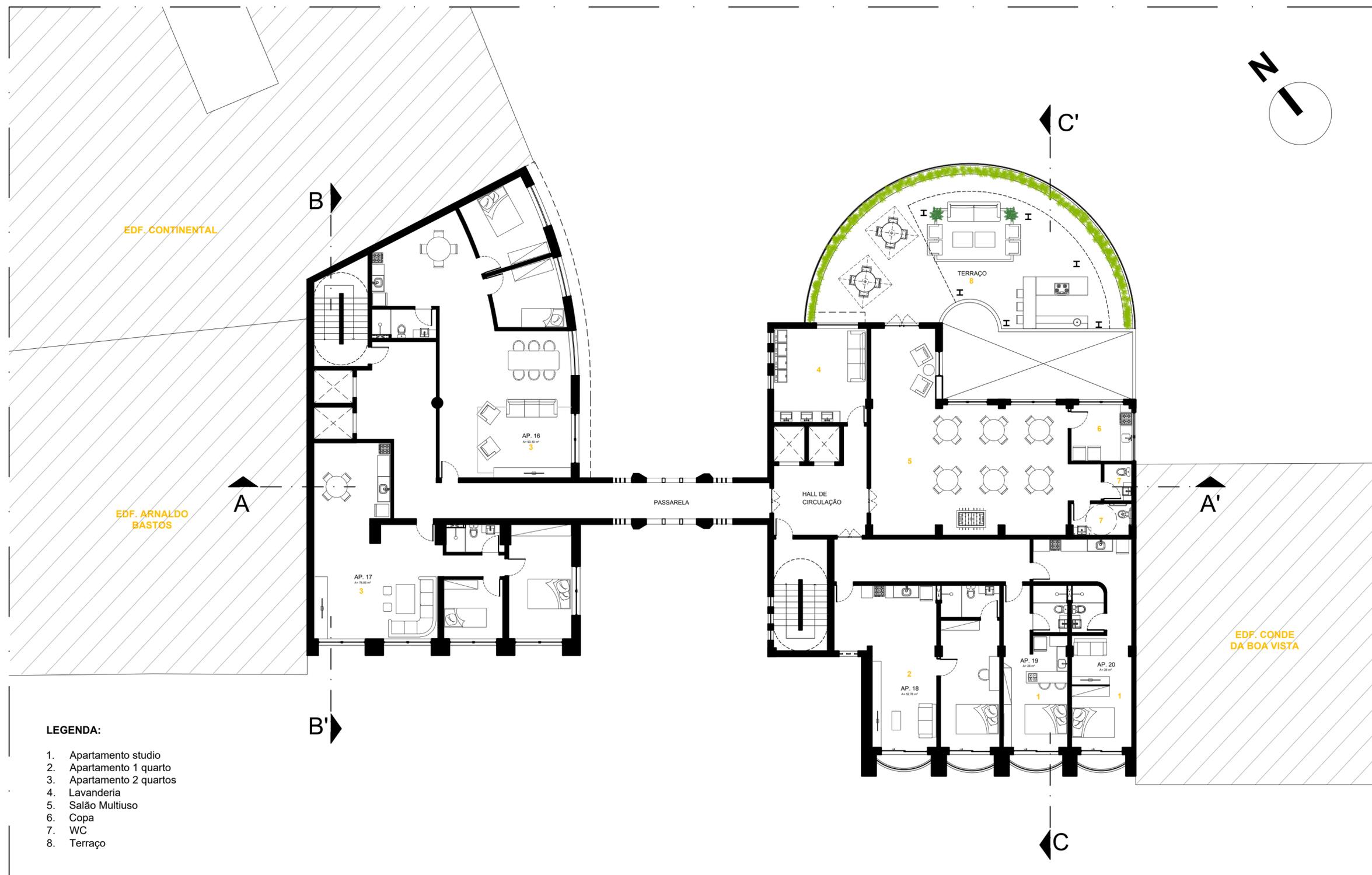


PLANTA DE REFORMA DO 5º PAVIMENTO

Escala 1:100

Prancha:

09/25



LEGENDA:

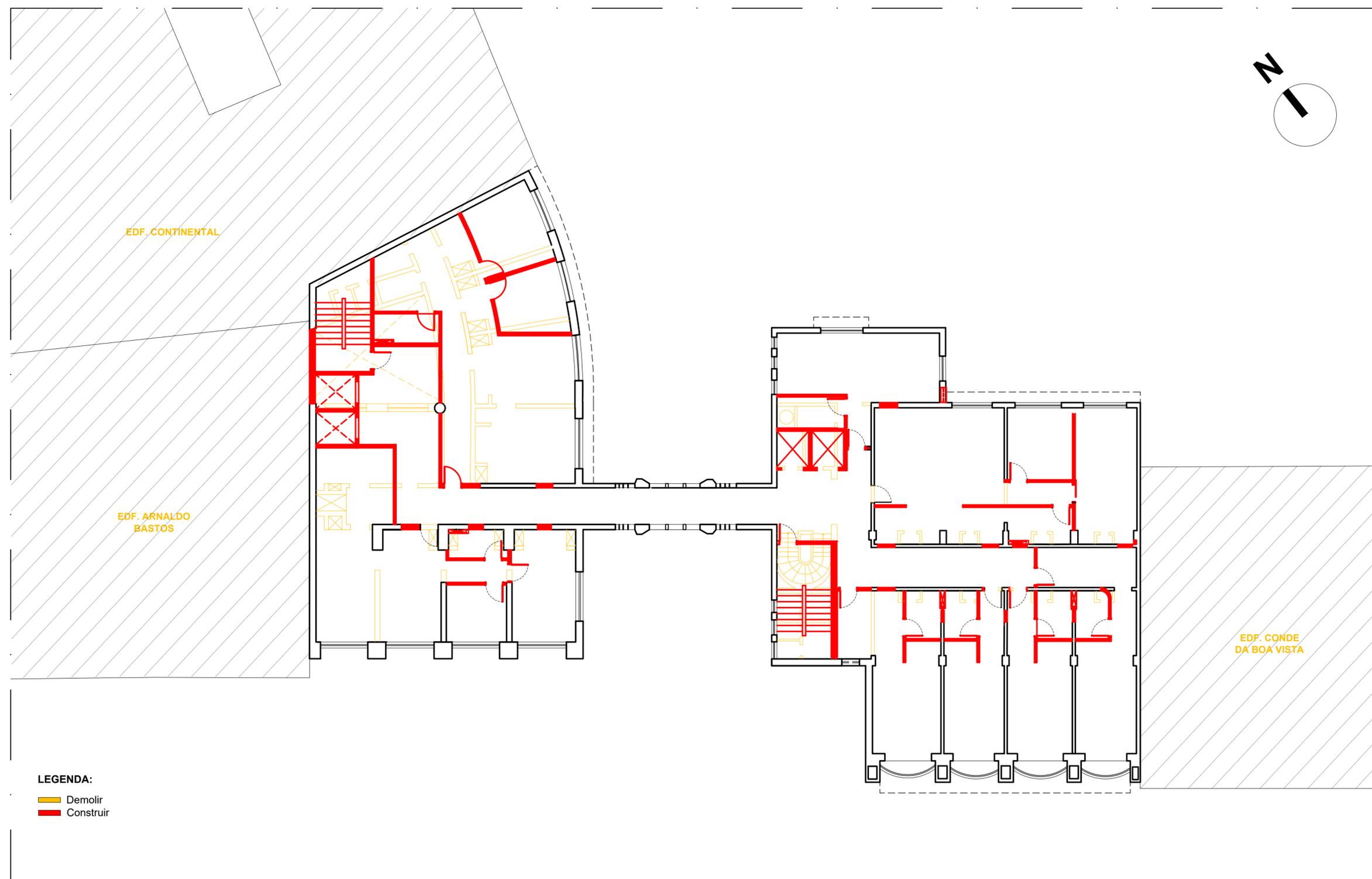
- 1. Apartamento studio
- 2. Apartamento 1 quarto
- 3. Apartamento 2 quartos
- 4. Lavanderia
- 5. Salão Multiuso
- 6. Copa
- 7. WC
- 8. Terraço

PLANTA BAIXA DO 5º PAVIMENTO

Escala 1:100

Prancha:

10/25



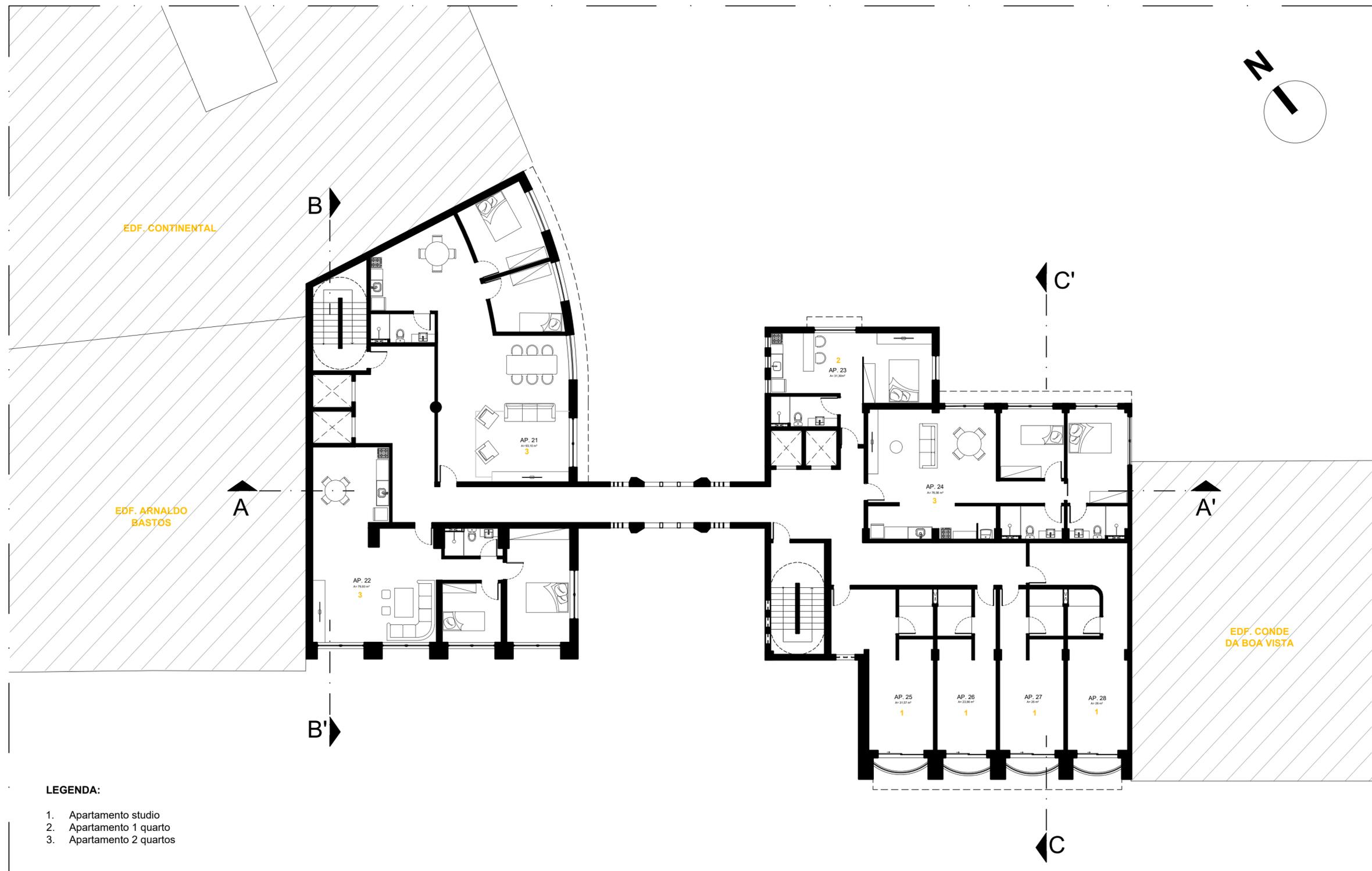
LEGENDA:
Demolir
Construir

PLANTA DE REFORMA DO 6º AO 8º PAVIMENTO

Escala 1:100

Prancha:

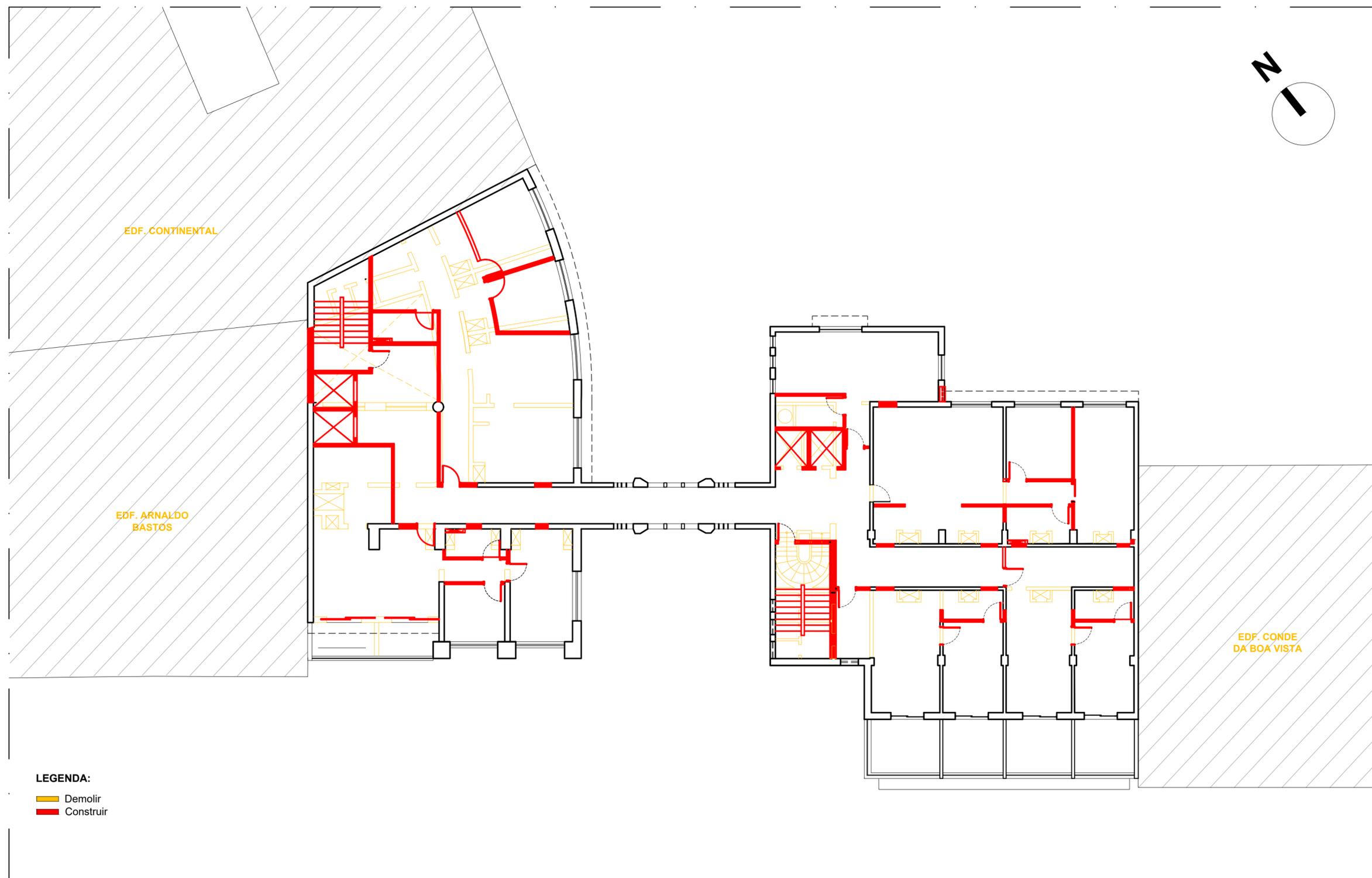
11/25



- LEGENDA:**
- 1. Apartamento studio
 - 2. Apartamento 1 quarto
 - 3. Apartamento 2 quartos

PLANTA BAIXA DO 6º AO 8º PAVIMENTO

Escala 1:100



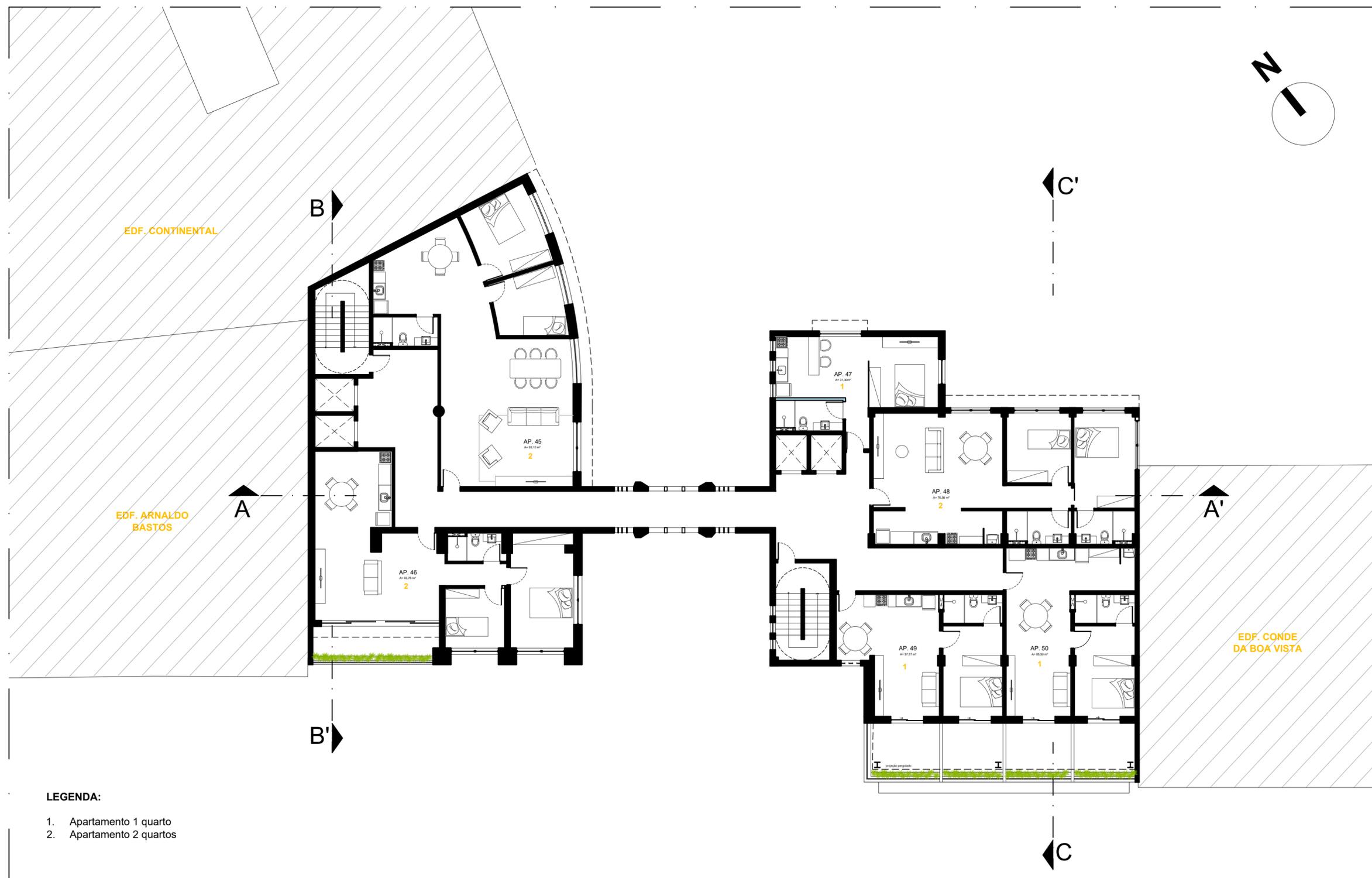
LEGENDA:
— Demolir
— Construir

PLANTA DE REFORMA DO 9º PAVIMENTO (1º PAV. RECUADO)

Escala 1:100

Prancha:

13/25



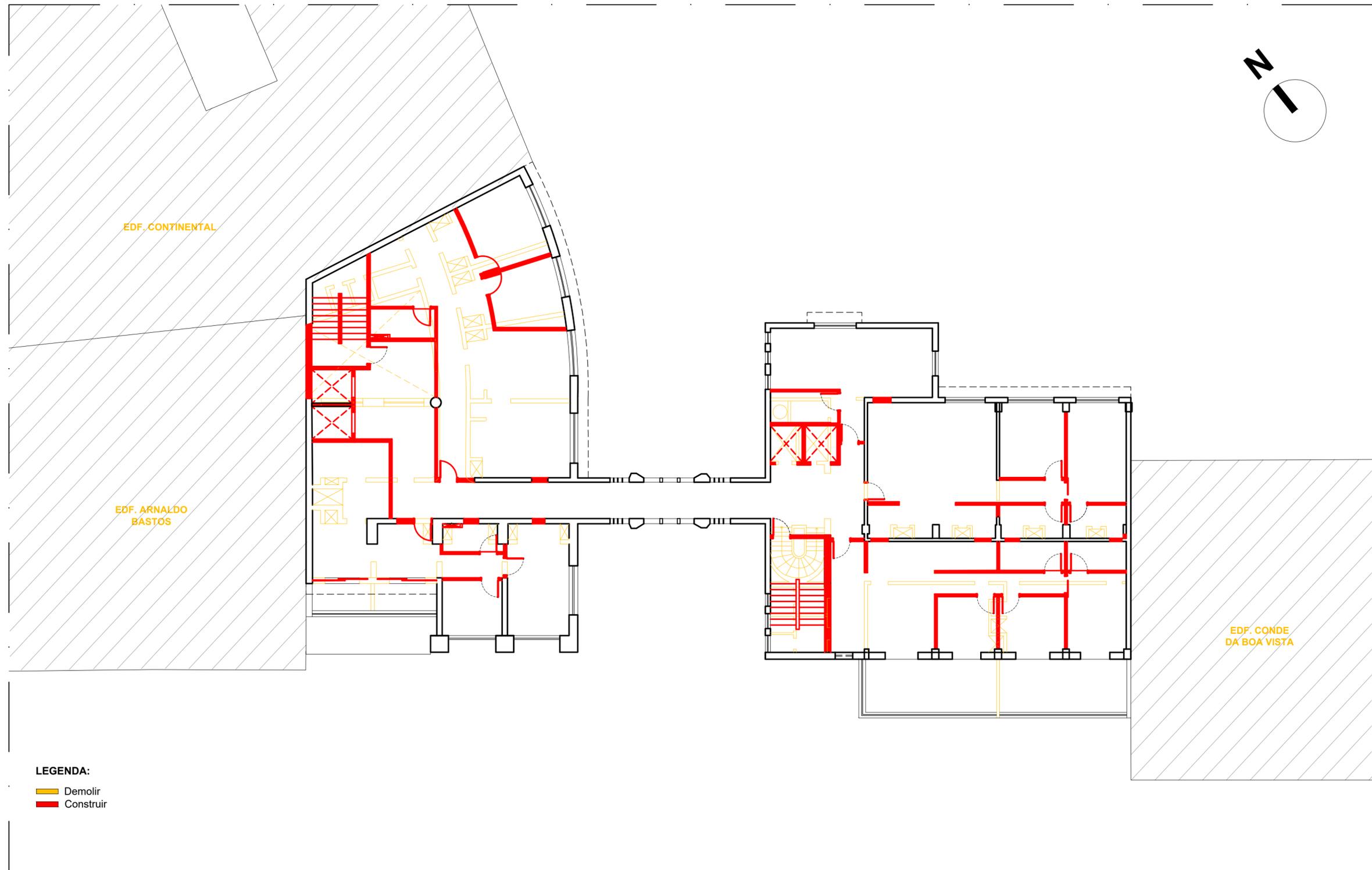
- LEGENDA:**
- 1. Apartamento 1 quarto
 - 2. Apartamento 2 quartos

PLANTA BAIXA DO 9º PAVIMENTO (1º PAV. RECUADO)

Escala 1:100

Prancha:

14/25

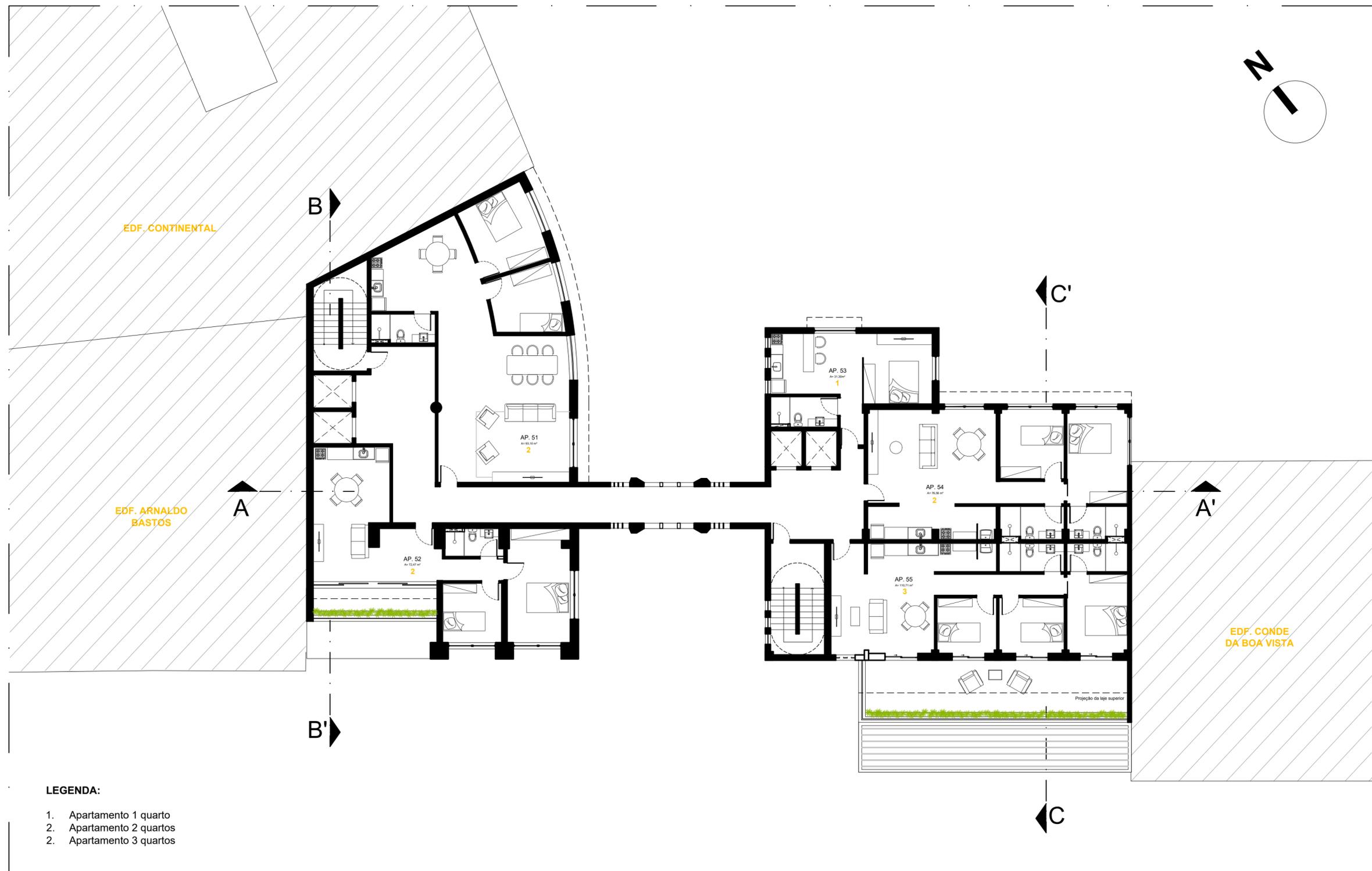


PLANTA DE REFORMA DO 10º PAVIMENTO (2º PAV. RECUADO)

Escala 1:100

Prancha:

15/25

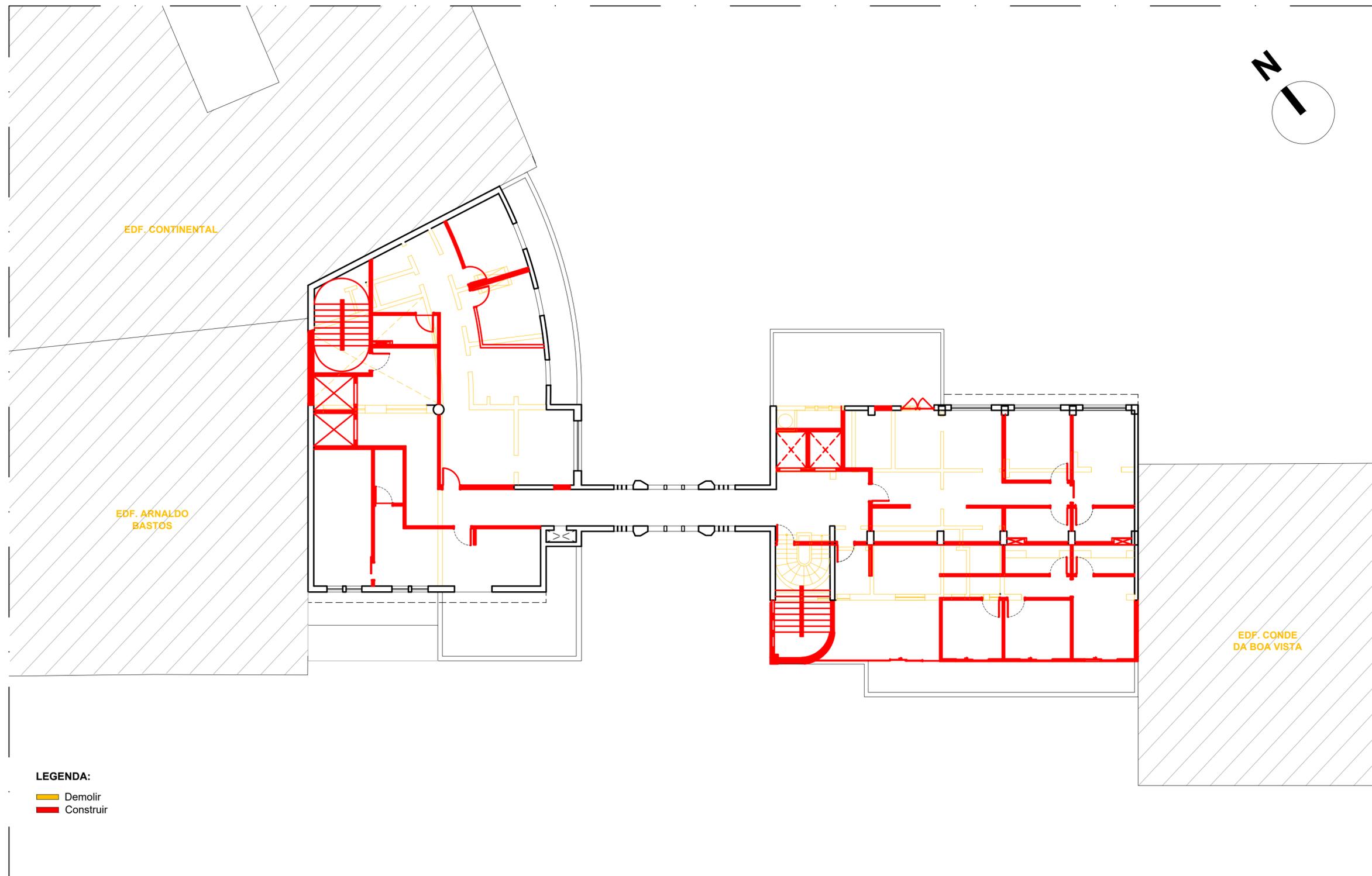


PLANTA BAIXA DO 10º PAVIMENTO (2º PAV. RECUADO)

Escala 1:100

Prancha:

16/25

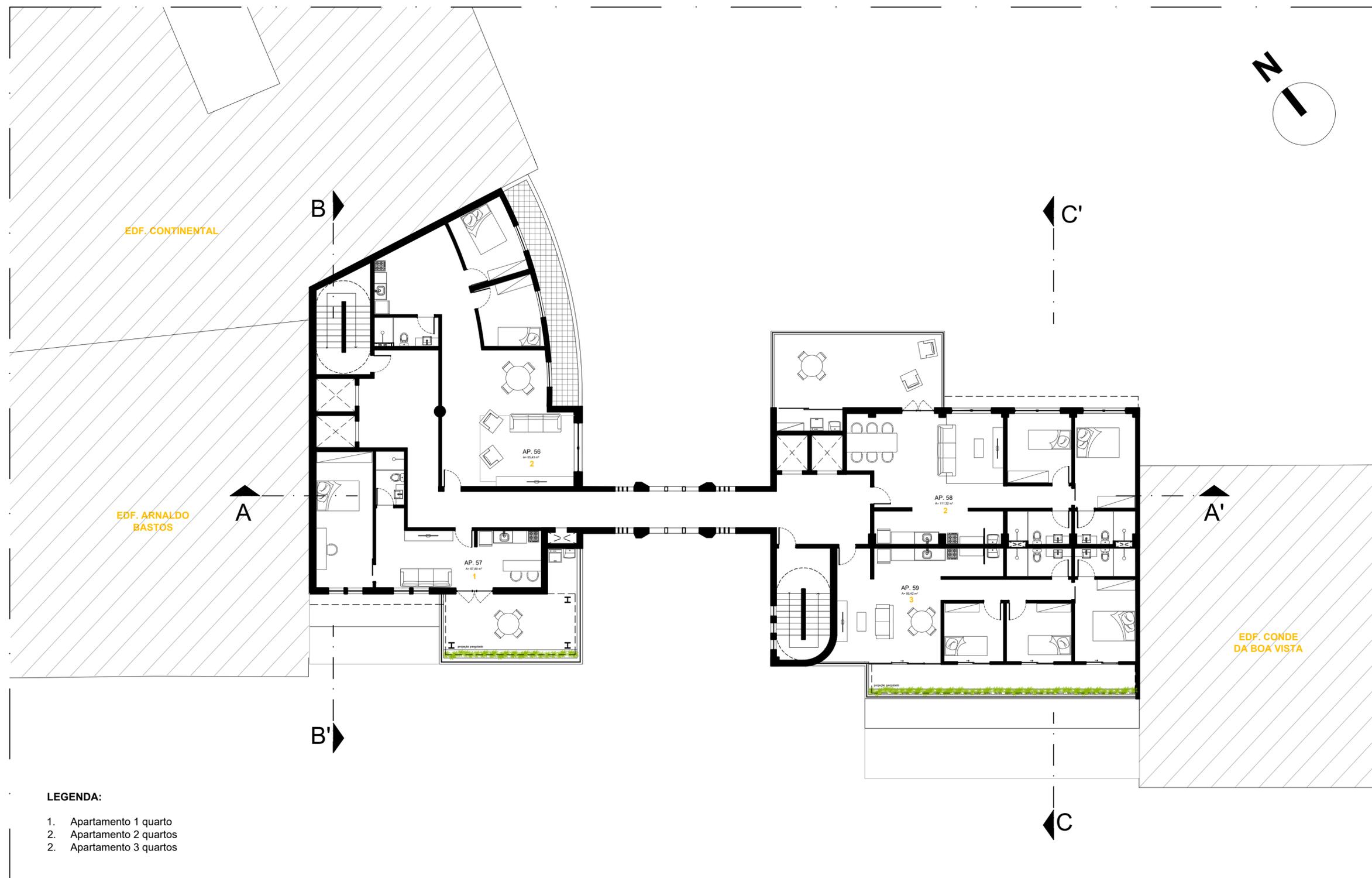


PLANTA DE REFORMA DO 11º PAVIMENTO (3º PAV. RECUADO)

Escala 1:100

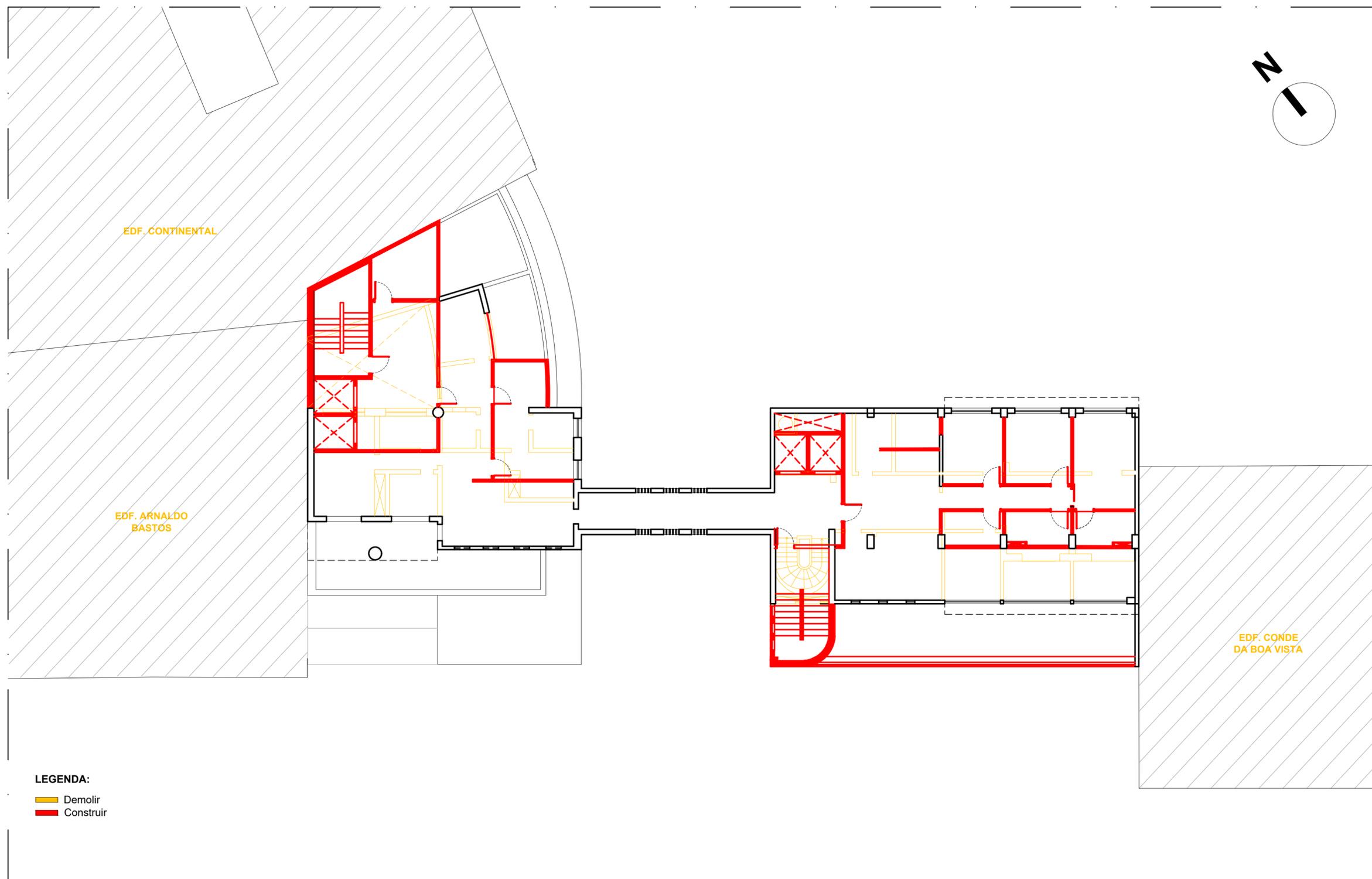
Prancha:

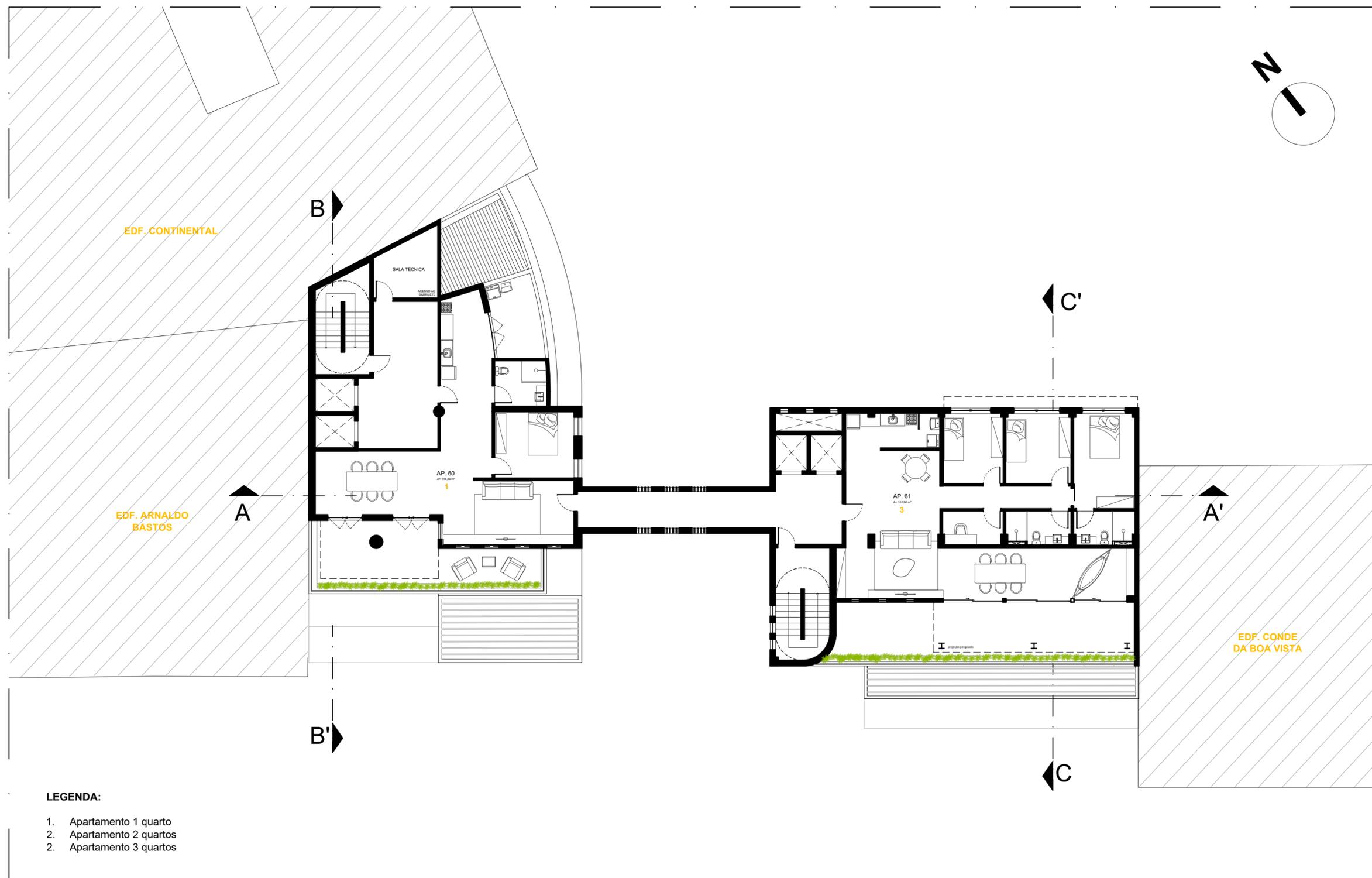
17/25



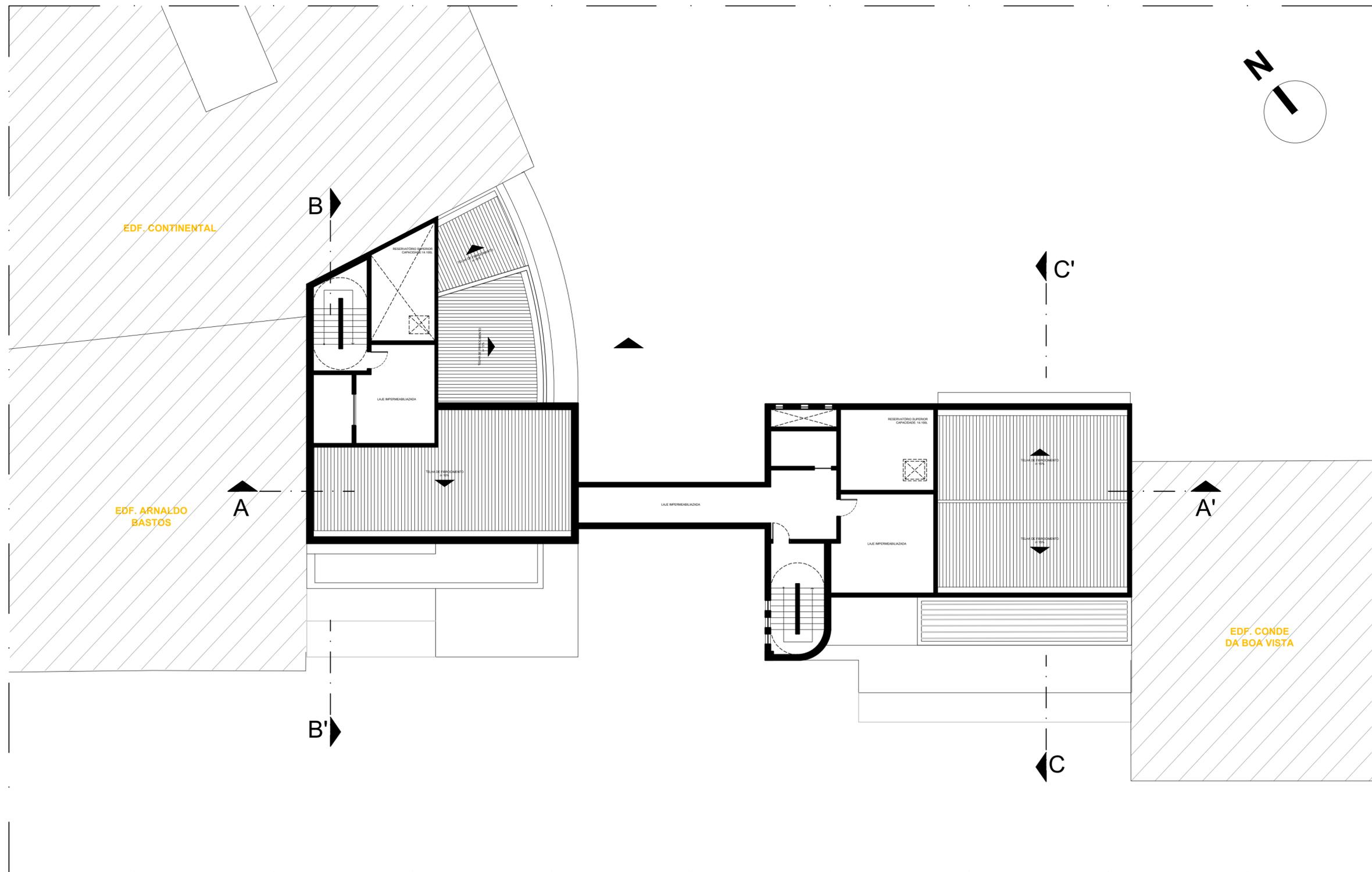
LEGENDA:

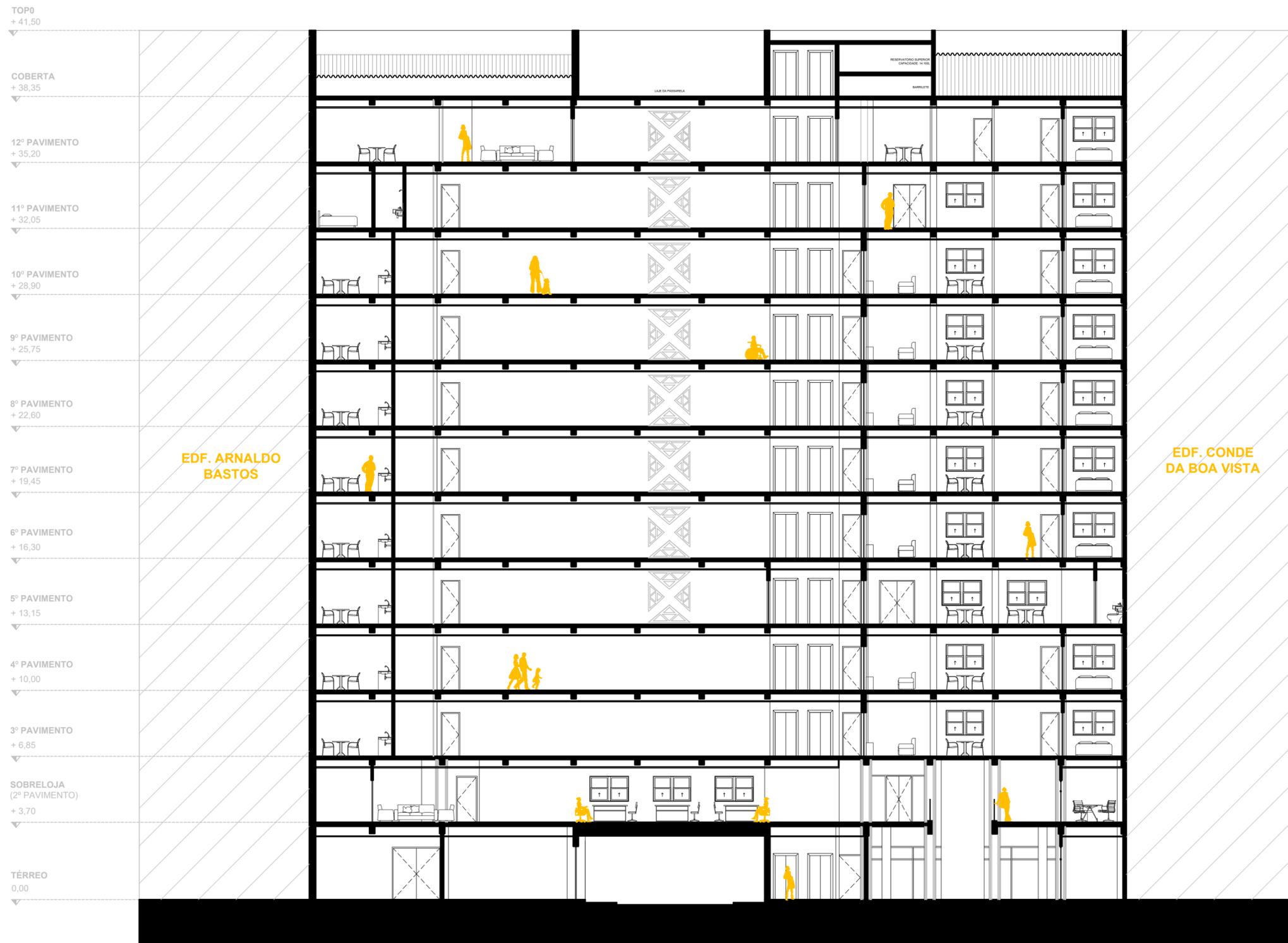
- 1. Apartamento 1 quarto
- 2. Apartamento 2 quartos
- 2. Apartamento 3 quartos





- LEGENDA:**
- 1. Apartamento 1 quarto
 - 2. Apartamento 2 quartos
 - 2. Apartamento 3 quartos





CORTE AA'

Escala 1:100

Prancha:

22/25

