

CENTRO UNIVERSITÁRIO SALESIANO

ANA PAULA BREMENKAMP BRUM

**DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO À CIDADE:
RETROFIT DO INACABADO VITA SHOPPING - CARIACICA, ES**

VITÓRIA

2021

ANA PAULA BREMENKAMP BRUM

**DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO À CIDADE:
RETROFIT DO INACABADO VITA SHOPPING - CARIACICA, ES**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à UniSales – Centro Universitário Salesiano, como requisito obrigatório para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo. Orientador (a): Me. João Lemos Cordeiro Sayd.

VITÓRIA

2021

TERMO DE APROVAÇÃO

ANA PAULA BREMENKAMP BRUM

DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO À CIDADE: RETROFIT DO INACABADO VITA SHOPPING - CARIACICA, ES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à UniSales – Centro Universitário Salesiano, como requisito obrigatório para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em ____ de _____ de _____, por:

Prof. Me. João Lemos Cordeiro Sayd - Orientador

Prof. Me. Bruno Bowen Vilas Novas – Centro Universitário Salesiano

Dr. Lutero Pröscholdt Almeida – Universidade Federal do Espírito Santo

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Paulo e Ivani, por sempre me proporcionarem as condições necessárias para que eu pudesse me dedicar exclusivamente aos estudos, não poupando esforços financeiros e pessoais, mesmo durante períodos desafiadores. Posso afirmar que me tornei a profissional que sou hoje graças ao exemplo de vocês, fazendo o melhor que podem sempre, em qualquer circunstância. Destaco em especial o fato do meu pai ter me buscado diariamente no ponto de ônibus após as aulas, não importando quão tarde fosse; e à minha mãe, pelo colo oferecido quando eu achava que não daria conta.

Agradeço à minha amiga de longa data, Haniele, por mesmo de longe se fazer sempre presente. E aos meus colegas da faculdade, que hoje chamo de amigos, por terem feito estes seis anos ainda mais especiais: Maria Luiza, Vinícius, Sofia, Luís e Raysa. E, claro, agradeço à minha amiga que levarei para a vida toda, Thaís, por ter sido minha dupla desde o primeiro dia e me incentivar a cada desafio. Agradeço também ao Reinier, que nessa reta final foi meu porto seguro, sempre me oferecendo um ombro amigo e palavras de incentivo.

Agradeço a todos os meus mestres pelo conhecimento passado com tanta dedicação e paciência, em especial ao Adilson, ao João e a Inah, que transmitiram não somente o seu conhecimento, mas também a sua paixão pela arquitetura. Também agradeço ao meu orientador, João, por todo o suporte prestado e por conseguir me ajudar a colocar em palavras e linhas todas as ideias que estavam emaranhadas dentro na minha cabeça. Sem a sua ajuda e apoio, este trabalho não seria possível.

Agradeço também à Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente de Cariacica, por ter prontamente atendido às minhas solicitações e mantendo este canal de comunicação aberto também à estudantes. Sem este levantamento documental, não teria sido capaz de entender a edificação tão a fundo.

Por fim, agradeço a Instituição de Ensino por toda a estrutura oferecida e ao Estado, tendo em vista que cursar Arquitetura e Urbanismo fora possível para mim somente através do Programa Social Prouni.

[...] o tempo não é linear, é um maravilhoso emaranhado onde, a qualquer instante, podem ser escolhidos pontos e inventadas soluções, sem começo nem fim.”

Lina Bo Bardi

RESUMO

Esta monografia teve como objetivo a proposição de um projeto de retrofit em nível de proposta conceitual para o edifício abandonado, a mais de quinze anos, do Vita Shopping, em Cariacica - ES. Desta forma, partindo de pesquisas bibliográficas sobre retrofit, moradia social e acesso à cidade e das condicionantes presentes no local, como entorno imediato, ventos e insolação predominantes e zoneamento urbano, foi possível iniciar o estudo.

Suas diretrizes, pautadas pelo Código de Obras de Cariacica, e os desafios encontrados na fase de projeto, como a inserção de shafts hidráulicos e o redimensionamento de quantidade de vagas e elevadores, foram fundamentais para entender o funcionamento geral dos aspectos técnicos necessários para a conversão de uma obra através de um projeto de retrofit. Ainda, algumas destas, como os shafts hidráulicos, serviram como parte da solução estética encontrada para unificar as duas torres presentes no projeto original.

Com demolições mínimas e a readaptação de suas plantas baixas, o projeto é finalizado em sua etapa de estudo conceitual, concluindo que, mesmo com mudanças relativamente tímidas, dar um novo uso a obras abandonadas (especialmente as localizadas em centralidades urbanas), é um caminho possível para uma transformação positiva do espaço em detrimento da qualidade de vida da população ali inserida.

Palavras-chave: retrofit, habitação popular, cidade.

ABSTRACT

This monograph has the main objective of proposing a retrofit project at the level of a conceptual proposal for the abandoned building, more than fifteen years ago, of Vita Shopping, located in Cariacica - ES. Therefore, based on bibliographical research on retrofit, social housing and full access to the city and the conditions presented in the site, such as the immediate surroundings, prevailing winds and sunlight and specific urban zoning, it was possible to start the study.

Its guidelines, based on the Cariacica Works Code, and the challenges encountered in the design phase, such as the insertion of hydraulic shafts and the resizing of the floorplans and elevators, were essential to understand the general functioning of the technical aspects necessary for the conversion of a building through a retrofit project. Also, some of these, such as the hydraulic shafts, served as part of the final aesthetic solution found to unify the two towers present in the original project.

With minimal demolitions necessary and the readaptation of its floorplans, the project is completed in its conceptual study stage, concluding that, even with relatively timid changes, giving a new use to abandoned buildings (especially those located in urban centers) is a possible path for a positive transformation of the space to the detriment of the quality of life of the population included there.

Keywords: retrofit, social housing, city.

LISTA DE IMAGENS

Imagem 01 – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda	14
Imagem 02 – Localização Edifício Dandara	24
Imagem 03 – Disposição das Unidades por Andar	25
Imagem 04 – Apartamentos Quitinete	26
Imagem 05 – Apartamentos Com Um Dormitório	26
Imagem 06 – Mapa da RMGV	28
Imagem 07 – Quadro De População RMGV	29
Imagem 08 – Macrozoneamento de Cariacica	30
Imagem 09 – Áreas Especiais de Intervenção Urbana	31
Imagem 10 – Zoneamento de Cariacica	32
Imagem 11 – Limites do Bairro Rio Branco	33
Imagem 12 – Entorno do Bairro Rio Branco	35
Imagem 13 – Incidência Solar e Ventos Predominantes	36
Imagem 14 – Levantamento Fotográfico: Lateral Direita	38
Imagem 15 – Levantamento Fotográfico: Fundos	39
Imagem 16 – Levantamento Fotográfico: Lateral Esquerda	40
Imagem 17 – Quadro de Dimensionamento Mínimo para Compartimentos Habitáveis	42
Imagem 18 – Quadro de Dimensionamento Mínimo para Compartimentos não Habitáveis	42
Imagem 19 – Condições Específicas para cálculo de População de um Edifício	44
Imagem 20 – Perspectiva Isométrica Sudeste	45
Imagem 21 – Vista 01 (Sul)	46

Imagem 22 – Vista 02 (Leste)	46
Imagem 23 – Vista 03 (Norte)	47
Imagem 24 – Vista 04 (Oeste)	47
Imagem 25 – Implantação e Pavimento Térreo	48
Imagem 26 – Corte AA	49
Imagem 27 – Pavimento Boulevard e Estacionamento -3	50
Imagem 28 – Layout Unidade Correios	52
Imagem 29 – Layout Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal	53
Imagem 30 – Layout Farmácia	54
Imagem 31 – Layout Academia	55
Imagem 32 – Layout Mercado	56
Imagem 33 – Layout Biblioteca	57
Imagem 34 – Layout Praça de Alimentação	58
Imagem 35 – Perspectiva Isométrica Noroeste	59
Imagem 36 – Localização dos Terminais Rodoviários em Relação à Edificação	61
Imagem 37 – Itinerário Linha 706 – Rio Branco / T. Itacibá via Oriente	61
Imagem 38 – Planta Baixa Praça Norte	62
Imagem 39 – Planta Baixa original salas comerciais Torre 01	63
Imagem 40 – Planta Baixa original faculdade Torre 02	64
Imagem 41 – Implantação Torre 01 e Torre 02	64
Imagem 42 – Planta Baixa Retrofit Torre 01	66
Imagem 43 – Planta Baixa Estudo 01 Torre 02	67
Imagem 44 – Planta Baixa Retrofit Torre 02	68
Imagem 45 – Varandas Implantadas sobre Cobertura da Galeria Capixaba	69

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 OBJETIVOS	13
1.1.1 Objetivo geral	13
1.1.2 Objetivos específicos	13
1.2 JUSTIFICATIVA	13
2 REFERENCIAL TEÓRICO	16
2.1 RETROFIT E AS CIDADES DO SÉCULO XXI	16
2.2 EDIFÍCIOS MISTOS NA ARQUITETURA BRASILEIRA	17
2.3 HABITAÇÃO SOCIAL	19
2.3.1 Histórico da Habitação Social no Brasil	19
2.3.2 Estudo de Caso Condomínio Residencial Dandara	23
3 METODOLOGIA	27
3.1 ANÁLISE DOS CONDICIONANTES	27
3.1.1 Cariacica e a Região Metropolitana da Grande Vitória	27
3.1.2 Áreas especiais de Intervenção Urbana: Eixo de Dinamização	30
3.1.3 Zoneamento Urbano: Zona de Ocupação Preferencial 1	32
3.1.4 Localização do Terreno	33
3.1.5 Entorno Imediato	34
3.1.6 Estudo de Incidência Solar e de Ventos Predominantes	35
3.2 PESQUISA E DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO	37

3.2.1 Plantas baixas	37
3.2.2 Levantamento Fotográfico	37
3.3 DIRETRIZES	41
3.3.1 Código de Obras de Cariacica	41
3.3.2 Shafts hidráulicos	42
3.3.3 Quantitativo e dimensionamento de elevadores	43
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO	45
4.1 EMBASAMENTO	48
4.1.1 Lojas e serviços	50
4.1.2 Lojas e serviços âncora	51
4.1.3 Praça de alimentação	57
4.1.4 Espaço para eventos efêmeros	58
4.1.5 Estacionamento	60
4.1.6 Praça Pública	62
4.2 TORRES RESIDENCIAIS	63
4.2.1 Torre 01: Residencial Rio Branco A	65
4.2.2 Torre 02: Residencial Rio Branco B	67
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	71
APÊNDICES – PLANTAS BAIXAS DIGITALIZADAS: VITA SHOPPING	76

1 INTRODUÇÃO

Desde o final do século XIX, durante o governo de Muniz Freire, a cidade de Vitória vem sofrendo consideráveis alterações em sua urbanização (PIRES, 2006). Com a ocupação continental nos anos 60, os extensos aterros nos anos 70 e o expressivo adensamento populacional de Vitória nos anos 90 (VITÓRIA, 2016), a capital e, consequentemente, a Grande Vitória como um todo, experienciou no final do século XX uma expressiva transformação em seu desenvolvimento urbano.

Com tantas mudanças ocorrendo em um curto espaço de tempo, a situação foi propícia para que grandes empreendimentos fossem iniciados nos outros municípios que compõem a Grande Vitória: Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão. Este trabalho, então, se dispõe a propor novos usos a uma dessas construções, o edifício posposto do antigo Vita Shopping, uma edificação que atualmente encontra-se abandonada a mais de 15 anos em região central de Cariacica.

A estrutura, que está enquadrada na área que compõe a Zona de Ocupação Preferencial 1 de Cariacica, se faz presente numa área de grande importância do município. Contudo, seu abandono em fase estrutural fez com que o quarteirão (com cerca de 20.000m²) passasse a ser ocupado por moradores de rua e usuários de drogas, aumentando a periculosidade da região e impedindo a utilização do espaço para benefício da população local.

Desta forma, visando atender o déficit habitacional existente para a situação familiar com renda entre zero e três salários mínimos (ECCONIT, 2020), levar o acesso à cidade a população dessa região e prevenir impactos ambientais e financeiros ainda maiores com os custos de demolição de um projeto dessa escala, coloca-se a seguinte questão: Como transformar um empreendimento abandonado, primariamente de uso comercial, em um conjunto de unidades habitacionais integrado com as demais funções de uma cidade de forma harmônica e funcional?

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Este trabalho tem como objetivo principal desenvolver um projeto de retrofit arquitetônico em nível de proposta conceitual para o edifício abandonado do Vita Shopping, localizado em Cariacica – ES, a fim de possibilitar que pessoas de baixa renda tenham acesso à cidade, com moradia de qualidade, acesso ao transporte público, aos locais de emprego, educação, saúde, lazer, e outros serviços urbanos. Para isso, além de abrigar estas famílias em uma região central da grande Vitória, o retrofit proporcionará a oferta de espaços destinados a funções comerciais, sociais e de lazer.

1.1.2 Objetivos Específicos

- a. Levantar o histórico a habitação social no Brasil;
- b. Buscar referências de projetos similares para realizar estudo de caso;
- c. Fazer diagnóstico do local e seu entorno através de visita ao terreno;
- d. Fazer um levantamento e diagnóstico do edifício existente e do que fora projetado, através de visitas ao local e consulta ao arquivo da prefeitura municipal de Cariacica.

1.2 JUSTIFICATIVA

Inacabado e negligenciado desde o início dos anos 2000, a estrutura do outrora promissor Vita Shopping encontra-se, atualmente, no epicentro de uma discussão gerada por sua monumentalidade desmedida em localização central na cidade de Cariacica, Espírito Santo (FIGUEREDO, 2013).

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Estado do Espírito Santo é o segundo com maior número de domicílios em bairros de ocupação

irregular, sem tratamento de esgoto, e o Município de Cariacica ocupa o primeiro lugar deste ranking. Neste, 61% dos domicílios encontram-se em locais sem infraestrutura adequada (LINHARES; MARCONDES, 2020).

Além disso, o recente estudo intitulado 'Atualização das estimativas de necessidades habitacionais 2004-2030', da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), estabelece que o déficit residencial representa aproximadamente 7.199.230 de pessoas com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos no Brasil, e no Espírito Santo atinge cerca de 116 mil famílias (ECCONIT, 2021).

Ainda neste estudo, de acordo com a Imagem 1, nota-se que, com a maior demanda concentrada nas faixas de renda de até 3 salários mínimos, correspondendo a 62,1% da demanda, pode-se constatar que, uma das formas de se combater o déficit habitacional – além da criação de novas moradias – seria também incentivar soluções de crescimento econômico dentro dessa classe, fomentando uma melhora no perfil distributivo da renda familiar. Com isso, elevando os níveis de renda de parte dessas famílias para o estrato imediatamente superior, supõe-se que a demanda habitacional também seja parcialmente suprida (ECCONIT, 2021).

Imagem 01 – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030

Faixas de renda domiciliar	Mil unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	2.098	17,7%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	5.271	44,4%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.251	19,0%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.553	13,1%
Mais de 10 salários mínimos	697	5,9%
DEMANDA TOTAL	11.870	100,0%

Fonte: Ecconit, 2020

Ainda, tendo em vista que toda intervenção feita pelo homem pode acarretar em impactos ao meio ambiente (SPADOTTO et al., 2011, p.2), é necessário ressaltar que o objeto de estudo em questão já havia sido construído em grande medida, antes de ser abandonado. Logo, para que o espaço possa ser utilizado novamente, existem

apenas dois caminhos: uma demolição completa, juntamente com seu elevado custo e impactos ambientais, ou um projeto que vise incorporar a estrutura existente em seu partido arquitetônico.

Apesar de se tratar de um setor em constante crescimento e com grande potencial de geração de emprego (PINTO, 2009), a construção civil, em contrapartida, também é um setor altamente degradante. Seus impactos ambientais, que podem ser observados em todas as etapas de sua cadeia produtiva, tornam o setor responsável por 20 a 50% dos recursos naturais mundiais extraídos anualmente – como agregados para a produção de concreto e madeira natural (LARUCCIA, 2014).

Logo, segundo Brasileiro e Matos (2015), mesmo havendo maneiras eficientes de se diminuir os impactos da geração de resíduos da construção e demolição (RCD) causados pela construção civil – como a reutilização dos mesmos como agregados para diversos tipos de processos construtivos, uma taxa mais alta para despejo em aterros e o incentivo do uso de materiais reciclados ou recicláveis – entende-se que reaproveitar espaços já construídos é a melhor forma de se evitar a geração de resíduos.

Ante o exposto, tendo em vista: os custos elevados e os impactos ambientais de um processo de demolição destas proporções; os anos de abandono em que a estrutura se encontra – possivelmente diminuindo as chances de reabilitação da mesma nas próximas décadas; a carência de moradias com suficiente infraestrutura para pessoas de baixa renda e o fato de que o edifício se encontra em posse do Governo do Estado (configurado como de utilidade pública desde 2013), este projeto de retrofit busca sanar todas estas questões levantadas, democratizando o espaço e trazendo o acesso à cidade para a sociedade ali inserida.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A fim de compreender melhor conceitos a serem utilizados como partido projetual, este capítulo dedica-se a introduzir os seguintes temas: o conceito de retrofit aplicado às cidades do século XXI; um sucinto panorama dos edifícios mistos na arquitetura brasileira; um breve histórico da habitação social no Brasil e o estudo de caso do Condomínio Edifício Dandara – SP. Desta forma, se faz necessário estabelecer diretrizes consolidadas, pois “o estudo da história só tem sentido se servir para compreender o presente e interferir na construção do futuro.” (BONDUKI, 1998, p. 315).

2.1 RETROFIT E AS CIDADES DO SÉCULO XXI

A desvalorização imobiliária e o esvaziamento demográfico crescente de antigos centros urbanos, como por exemplo o Centro de Vitória-ES, envolvem um entendimento do contexto que permeia as novas dinâmicas incidentes sobre o território. As mudanças comportamentais da sociedade e o crescimento das periferias, por exemplo, contribuem para que, enquanto algumas áreas se tornem cada vez mais privilegiadas, outras passem a ser caracterizadas por espaços subutilizados (GADENS, 2014).

A fim de sanar a problemática, a técnica de retrofit, definida pela Norma de Desempenho (NBR 15-565) como “a remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando a valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética”, visa reabilitar edifícios subutilizados ou obsoletos (CBCS, 2013). Porém, sendo pouco disseminada no Brasil, a técnica enfrenta diversos fatores que dificultam sua implantação no país:

(...) o retorno financeiro em comparação com empreendimentos novos; a ausência de legislação específica, pois as atuais não fazem distinção entre reforma e retrofit, inviabilizando, em muitos casos, o aproveitamento de edifícios existentes; a escassez de recursos tecnológicos disponíveis, sendo que em sua maioria são inadequados a obras em edificações existentes e mais voltados para edificações

novas; a falta de familiaridade com essa prática por parte de projetistas e indústria. (CBCS, 2013)

Contudo, mesmo com todos estes desafios, o retrofit se tornou uma alternativa extremamente importante na reabilitação do equilíbrio territorial e demográfico das cidades. Segundo Delgado (2008), o incentivo da reapropriação dos espaços é fundamental para possibilitar novos usos, além de ser capaz de conservar patrimônios construídos através de sua adaptabilidade frente à vida contemporânea e seus novos valores sociais, ambientais e de sustentabilidade.

No cenário atual, podemos perceber que, além da escassez de moradia, a crise de saúde mundial proveniente da pandemia da COVID-19 – e a consequente valorização do trabalho remoto –, contribuiu para fomentar a discussão sobre o potencial de reutilização adaptativa dos edifícios de escritório em habitações. A grande probabilidade de que alguns destes edifícios comerciais continuem vazios após a pandemia abre, em teoria, a possibilidade de se trazer as moradias para os centros das cidades (CUTIERU, 2021).

Isto posto, além do *retrofit* possibilitar uma diversificação de novas tipologias em seu processo construtivo, este também representa uma oportunidade de inclusão social, patrimonial e econômica, proporcionando uma melhor qualidade de vida para seus moradores ou usuários. Além disso, em maior escala, sua requalificação para edifício misto também é capaz de fomentar uma diversidade de vivências urbanas, potencializadas pela implantação de pequenos negócios, a multiplicidade de usos e públicos e o aumento da segurança (SODRÉ, 2017).

2.2 EDIFÍCIOS DE USO MISTO NA ARQUITETURA BRASILEIRA

Na atualidade podemos observar um fenômeno de ressurgimento de edificações mistas, visando levar o acesso da “cidade” a cada vez mais pessoas, transformando subúrbios residenciais em pequenos centros urbanos. Contudo, esta não é uma tipologia construtiva inovadora, estando expressivamente presente no país desde sua colonização e caindo em desuso alguns séculos depois.

Por cerca de três séculos, entre XVI e XIX, o Brasil caracterizou-se por seu desenvolvimento colonial, tendo como método de exploração a monocultura, e, conseqüente, o surgimento de pequenas vilas e cidades urbanas. Desta forma, tendo em vista que, tanto no universo rural do engenho monocultor canavieiro, quanto na morada urbana (que possuía o térreo destinado ao uso comercial), o ato de morar estava diretamente ligado ao trabalho e à produção, podendo-se aferir que o uso misto sempre esteve atrelado à cultura brasileira (MENDES; VERÍSSIMO; BITTAR, 2011, p.117-149)

Entre a década de 30 e 50, com a disseminação de vertentes modernistas no Brasil e a construção de Brasília, a busca por formas e métodos construtivos mais funcionais e simples foram responsáveis pelo formato de cidade setorizada e a conseqüente diminuição do uso misto no país (ZUFFO, E., 2009). Desta forma, o movimento pendular e o deslocamento geral das cidades aumentaram, de forma que:

Outrora, a moradia e a oficina, unidas por vínculos estreitos e permanentes, estavam situadas uma perto da outra. A expansão inesperada do maquinismo rompeu essas condições de harmonia, em menos de um século, ela transformou a fisionomia das cidades (...) as fábricas aí espalham suas poeiras e ruídos. Instaladas na periferia e longe desses bairros, elas condenam os trabalhadores a percorrer diariamente longas distâncias (...). (IPHAN, 20-?)

A vista disso, na contemporaneidade, começou-se o questionamento sobre como as cidades se transformaram em arenas para o consumo – repletas de espaços monofuncionais, como shoppings centers, conjuntos habitacionais, centros empresariais e zonas industriais – em vez de cumprirem seu papel primário, como centros de comunicação, aprendizado e empreendimentos comerciais complexos (ROGERS; GUMUCHDJIAN 1997).

Desta maneira, assim como defendem Rogers e Gumuchdjian (1997), a fim de solucionar problemas ambientais e devolver às cidades sua vitalidade e senso de comunidade, devemos basear a construção de nosso habitat em cidades compactas, que almejem crescer como uma estrutura celular, dividindo-se e reproduzindo-se em pequenas vizinhanças diversificadas – todas estas com locais de trabalho, escolas, lojas e residências. Com isso, o projeto de retrofit em questão busca romper a tipologia de shopping center para que foi originalmente projetado, proporcionando à população local e aos moradores das torres residenciais o acesso à cidade de maneira complexa.

2.3 HABITAÇÃO SOCIAL

“Em diversos momentos, a habitação para pobres foi entendida de fato como habitação pobre, de ideias pobres e de baixa qualidade.” Pablo Benetti, 2012

Como posto por Benetti, em seu livro “Habitação social e cidade: desafios para o ensino de projeto”, em diferentes momentos da história da habitação social no Brasil a habitação para a população de baixa renda também fora entendida como habitação de má qualidade, tanto em sua localização, quanto sua estrutura em si.

Desta forma, este capítulo será dedicado a levantar informações sobre a história da habitação social no Brasil, já que, como disse o filósofo irlandês Edmund Burke, “Um povo que não conhece a sua história está condenado a repeti-la”. Além disso, também serão levantadas informações pertinentes sobre o projeto de *retrofit* do Edifício Dandara, em São Paulo, através de estudo de caso.

2.3.1 Histórico da Habitação Social no Brasil

De maneira fiel ao liberalismo predominante, o Estado durante a República Velha (1889-1930) privilegiava a produção privada e recusava-se à intervenção direta no âmbito do déficit habitacional da classe trabalhadora. Desta forma, suas políticas eram baseadas em soluções paliativas para este problema, agindo apenas nos casos mais graves de insalubridade e à concessão de isenções fiscais (ROLNIK, 1981).

Criados em 1933, os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) tinham como objetivo principal a aplicação dos recursos arrecadados em investimentos que garantissem retorno ao fundo, já que seus objetivos eram a concessão de aposentadorias. Contudo, após o golpe militar que deu início ao Estado Novo:

A partir de 1937 o Estado passa a atuar mais efetivamente na questão habitacional regulamentando a atuação dos IAPs nesta área. São criadas as carteiras prediais dos institutos autorizadas a destinar 50% de suas reservas acumuladas ao financiamento de construções. Ficam também estabelecidas condições de financiamento que permitem

ampliar a demanda: a redução da taxa de juros, a ampliação do prazo de pagamentos (NOGUEIRA, 1998).

Dessa forma, com melhores condições sociais, econômicas, políticas e tecnológicas, um dos institutos que obteve maior destaque foi o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários – IAPI, sendo o responsável por formular três tipos de planos de atuação que foram seguidos pelos demais institutos, sendo eles:

- 1) Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjunto residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, com o objetivo de proporcionar aos associados moradia digna, sem prejuízo da remuneração mínima do capital investido.
- 2) Plano B: financiamento aos associados para aquisição da moradia ou construção em terreno próprio.
- 3) Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, bem como outras operações imobiliárias que o instituto julgasse conveniente, no sentido de obter uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas (BONDUKI, 1998:105).

Contrários a criação da Fundação Casa Popular (FCP), os IAPs “temiam que seus interesses corporativos fossem abalados, (...) enfraquecendo o poder dos Institutos e com isso comprometendo o controle sobre a distribuição dos benefícios previdenciários (BARON, C.).

Segundo Bonduki (1998), a criação da Fundação Casa Popular em 1º de maio de 1946, ativa primariamente durante o Governo de Eurico Dutra e Getúlio Vargas, tornou-se o primeiro órgão federal brasileiro na área de moradia com a finalidade de centralizar a política de habitação, mas não obteve sucesso. O Decreto-Lei nº 9.218 – que autorizou a instituição da "Fundação da Casa Popular" –, tentou estabelecer parâmetros como limites máximos de valores da moradia, a isenção de impostos por um determinado período e o público alvo a ser beneficiado (BRASIL, 1946). Apesar do fracasso da Fundação Casa Popular, a criação do órgão trouxe à luz a necessidade de que o Estado devesse enfrentar, através de uma intervenção direta, o grave problema da falta de moradias (MELO, 1987).

Em vista deste cenário, em 1942, foi criada a Lei do Inquilinato. Esta, que provocou grandes mudanças na construção, distribuição e compra de moradias populares, instituiu o congelamento dos valores dos aluguéis e regulamentou as relações formais

entre proprietários de imóveis e seus inquilinos. O congelamento dos aluguéis, que perdurou entre 1942 e 1964, fez com que os recursos financeiros se inclinassem para outros setores econômicos. Isso teve como consequência a queda do investimento em moradias de aluguel, possibilitando um aumento de investimento de capital na indústria (BONDUKI, 1998).

Como repercussão da Lei do Inquilinato, a redução drástica de investidores no setor da construção civil de casas de aluguel fez com que se aumentasse significativamente a carência de habitações nas grandes cidades brasileiras. Estas, que, cada vez mais, recebiam um grande fluxo migratório interno, do campo para as cidades, provocado, principalmente, pelo crescimento industrial e a carência de mão de obra. Desta forma, segundo Melo (1992), foi instaurada uma grave crise habitacional no país. Com a dificuldade em se encontrar moradia digna a um preço compatível com o salário, os trabalhadores que migraram para as cidades se viam sem alternativas:

Assim, surgem ou se desenvolvem novas alternativas habitacionais baseadas na redução significativa, ou mesmo na eliminação, do pagamento regular e mensal de moradia: a favela e a casa própria autoconstruída ou auto empreendida em loteamentos periféricos carentes de infraestrutura urbana BONDUKI (1998).

Isto posto, a reentrada do poder público na promoção, financiamento e construção de conjuntos habitacionais se deu pelo sentido de ocupar o espaço deixado pela iniciativa privada. Por outro lado, também se tornou interessante para a indústria da construção civil receber recursos públicos a fim de manter sua atividade. Desta maneira, além da necessidade social, o Estado passou a sofrer uma crescente pressão dessa indústria, não podendo mais deixar de atuar neste setor (BONDUKI, 1998).

O Banco Nacional de Habitação (BNH) fora criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, após o golpe militar, e tinha como principal função gerir o desenvolvimento urbano do país. Desde o início da década de 70, além do BNH orientar seus recursos para obras de infra-estrutura urbana, o Banco também começou a financiar planos para a elaboração de legislação e projetos. Curiosamente, seus conjuntos habitacionais foram fortemente criticados pela falta de infra-estrutura, o que levou, mais tarde, o BNH a investir mais em obras complementares de infra-estrutura urbana e em projetos nacionais de energia, exploração mineral, entre outros. (MARICATO, E.)

Já no século XXI, vale destacar a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida, lançado a partir da Medida Provisória (MP) 459, de 26/03/2009, pelo governo Lula, do Partido dos Trabalhadores. De acordo com a página promocional do Programa no site oficial do Senado:

Este é um amplo programa habitacional que extrapola seus limites; nele, a construção de moradias pressupõe também a abertura de ruas, seu reordenamento ou remodelamento, implantação de redes de esgoto e de abastecimento d'água, com os sistemas de saneamento, conexões de energia e telefonia, implicando em gigantescas transformações no perfil urbano. (GOVERNO FEDERAL, 20-?)

Contudo, o modelo foi fortemente criticado pois, além de impor uma padronização do produto “habitação” a partir de parâmetros postos pela Caixa Econômica Federal, também reforçava a segregação social. Isto se deu, principalmente, pelo fato do programa se tratar da criação de unidades habitacionais voltadas à população de baixa renda, e a grande maioria das moradias foram construídas em terrenos afastados, sem infra-estrutura, com matérias de baixa qualidade e custo – todos estes apontados pelas próprias construtoras. Além disso, essa segregação também contribuiu para a ampliação do processo de estigmatização da população residente desses conjuntos, tendo em vista que muitos deles começaram a ser dominados pelo tráfico de drogas, facções criminosas e milícias (ROLNIK, 2015).

Hodiernamente, mesmo possuindo certa estrutura para proporcionar bem-estar social previsto pela Constituição Federal, o Brasil ainda se encontra distante da realidade presente em países desenvolvidos no âmbito da habitação social. Embora todos esses programas habitacionais e políticas públicas, que vem sendo implantados desde a década de 40, tenham, de certa forma, auxiliado na reparação do problema, ainda existem diversas famílias de baixa renda que não são capazes de adquirir habitações de interesse social. Um dos fatores que contribuem para essa impossibilidade é a insuficiência ou incapacidade do desenvolvimento econômico presente nas periferias de oferecer empregos pelo setor formal. Desta forma, muitas famílias acabam se rendendo a empregos informais sem comprovação de renda, o que dificulta, ainda mais, o acesso ao financiamento imobiliário (TOGNI, C.; DE OLIVEIRA P. D.; MORAES S. T, 2018).

Além disso, mesmo que ambiciosos, os planos habitacionais atuais do governo não correspondem às soluções necessárias de divisão, planejamento e qualidade final do espaço desses modelos de células habitacionais (BENETTI, 2012). A vista disso, este projeto busca não apenas propor unidades residenciais com infra-estrutura e qualidade para famílias de baixa renda, mas também proporcionar a eles, e toda a população dessa região, a garantia de acesso ao direito básico da cidade.

2.3.2 Estudo de Caso Condomínio Edifício Dandara - SP

A fim de entender como um projeto de *retrofit* pode ser realizado na conversão de um edifício originalmente projetado para salas comerciais para um de uso residencial, foi utilizado com estudo de caso o Condomínio Edifício Dandara, em São Paulo. O projeto, que foi realizado pela empresa Integra Desenvolvimento Urbano, comandado pelo arquiteto Adelcke Rossetto Netto, em parceria com a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), caracteriza-se pela reestruturação do edifício para uso habitacional social, através do programa Minha Casa Minha Vida.

O edifício, que se encontra localizado na Avenida Ipiranga nº1225, em São Paulo – SP (Imagem 02), foi o primeiro projeto de retrofit realizado pelo programa Minha Casa Minha Vida. O prédio abrigou a Justiça do Trabalho a partir da década de 1970 e ficou vazio por mais de dez anos antes de receber os moradores subsidiados pelo Programa, e teve financiamento dos governos Federal, Estadual e Municipal. (FOLHA DE SÃO PAULO, 2018). Além das áreas residenciais, seu mezanino foi destinado à áreas comuns com a implantação de um salão de festas para os moradores do prédio.

Imagem 02 – Localização Edifício Dandara



Fonte: Integra Desenvolvimento Urbano (2014)

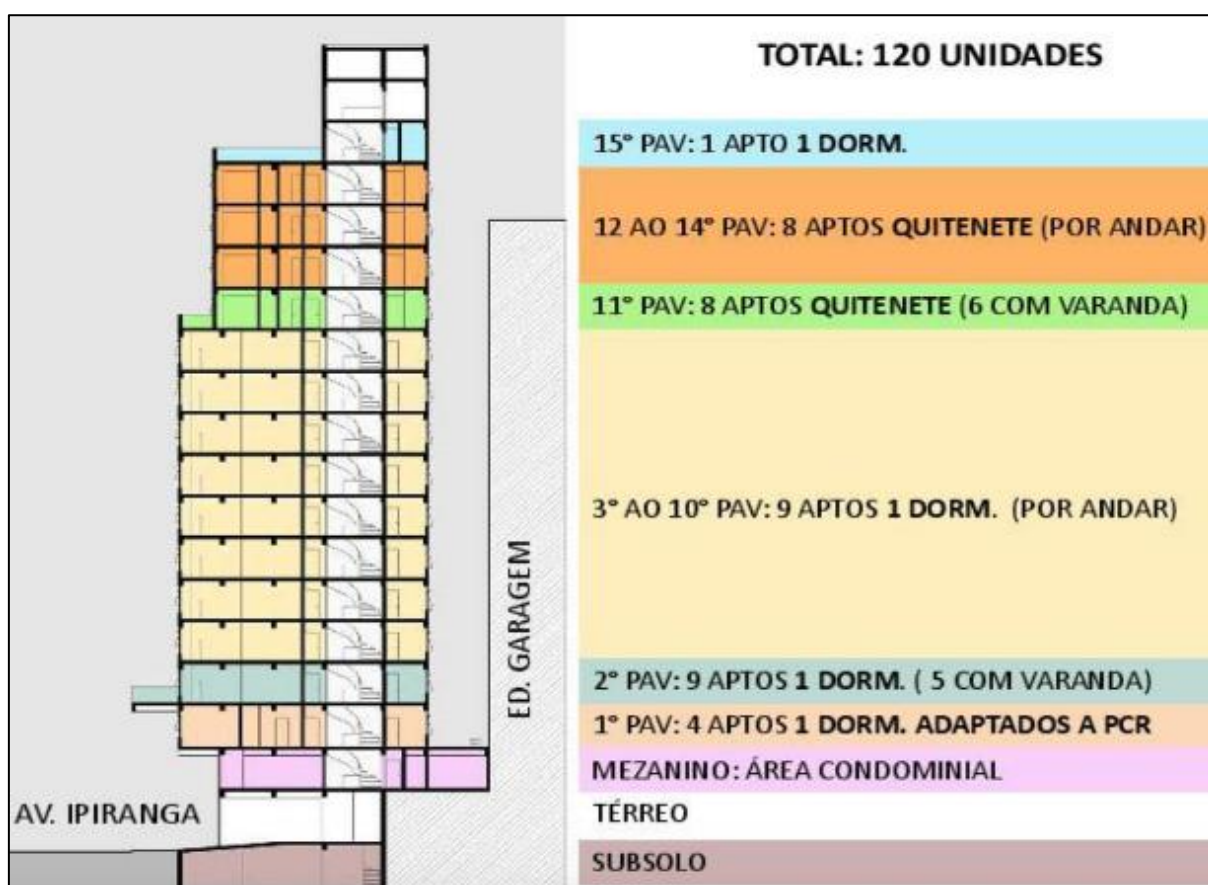
Destinado às famílias contempladas pelo Programa que possuam renda de até R\$1.800,00, a conversão do edifício beneficiou 120 famílias, dispostas em apartamentos entre 25m² e 77m² (Imagem 03). O projeto de *retrofit*, além de considerar diferentes áreas para suas unidades, também levou em consideração o tamanho dessas famílias, oferecendo, assim, apartamentos tipo quitinete (Imagem 04), unidades de um dormitório (Imagem 05), e unidades com dois dormitórios – com sala, cozinha e banheiro (INTEGRA DESENVOLVIMENTO URBANO, 2016).

Em entrevista para a Folha de São Paulo (2018), a professora da USP, Raquel Rolnik, ponderou que “Ligadas ao fomento da construção civil, as políticas habitacionais sempre estiveram obcecadas em construir casas”. Sua fala está ligada ao fato que a maioria das construções do Programa ainda consiste na criação de novos bairros, em áreas afastadas dos centros urbanos e sem infraestrutura pré-existente.

Dessa forma, em vez de contribuir com a problemática da segregação das faixas mais pobres da população e desigualdade de oportunidades, assim como com os impactos

ambientais e a perda de qualidade de vida devido à necessidade de grandes deslocamentos, o projeto de *retrofit* do Edifício Dandara se tornou um exemplo bem sucedido de requalificação urbana para moradias subsidiadas pelo Governo em um centro urbano consolidado (NEXO, 2019).

Imagem 03 – Disposição das Unidades por Andar



Fonte: Integra Desenvolvimento Urbano (2014). Intervenções da Autora (2021)

Imagem 04 – Apartamentos Quitinete



Fonte: Integra Desenvolvimento Urbano (2014). Intervenções da Autora (2021)

Imagem 05 – Apartamentos Com Um Dormitório



Fonte: Integra Desenvolvimento Urbano (2014). Intervenções da Autora (2021)

3 METODOLOGIA

3.1 ANÁLISE DOS CONDICIONANTES

A fim de melhor entender as condicionantes que influenciam o terreno e a construção já edificada do Vita Shopping, foi realizada uma pesquisa a respeito de suas características geográficas, como por exemplo suas relações com cidades limítrofes. Ainda, foram levantados os índices que refletem seu desenvolvimento econômico e humano, tanto quanto seu zoneamento urbanístico e as normas vigentes.

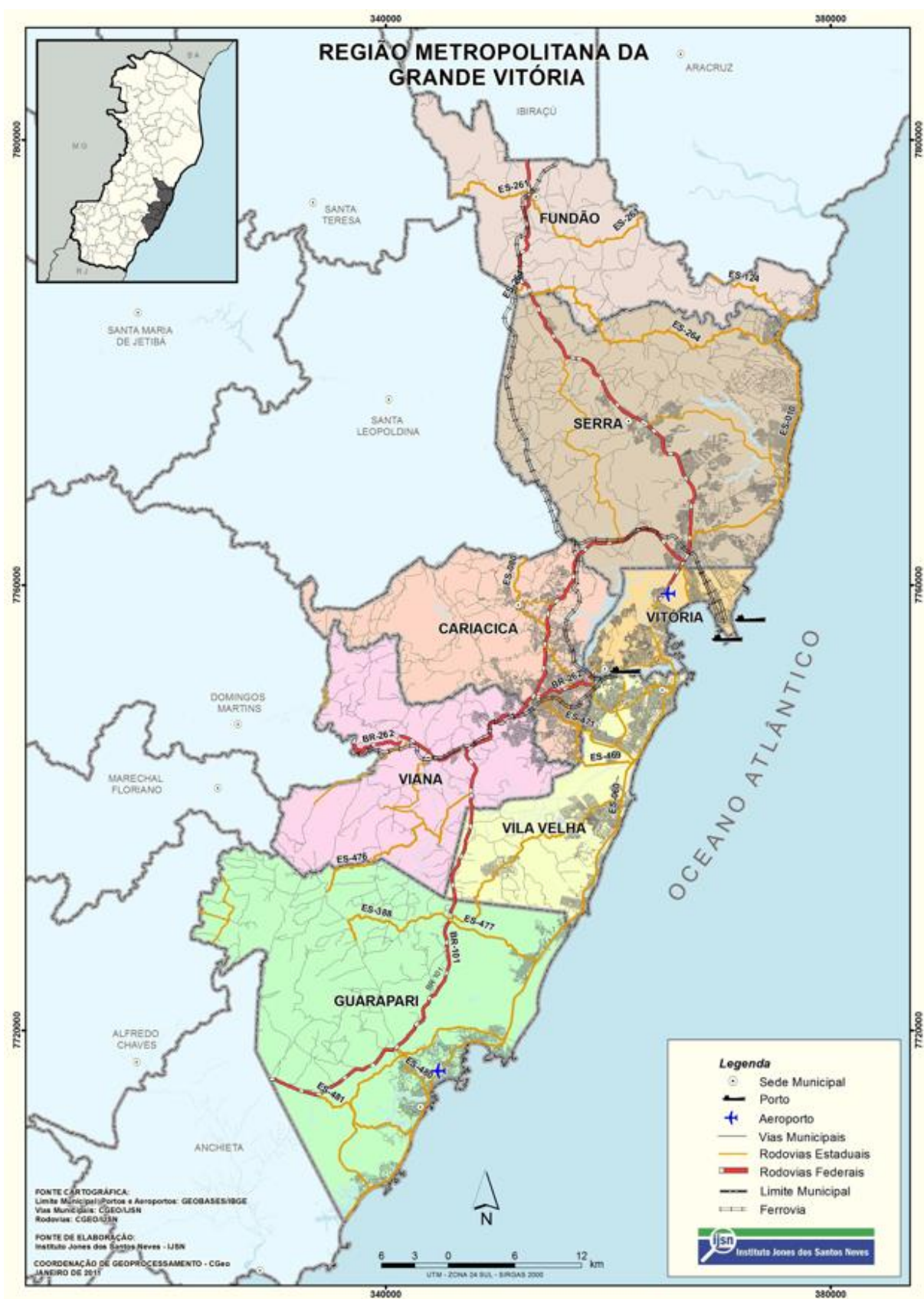
Para determinar as melhores aberturas e intenções projetuais, também se fez necessário levantar as condicionantes naturais atuantes na região, através da análise do entorno imediato, Rosa dos Ventos e a incidência dos ventos predominantes, através de sua Carta Solar.

3.1.1 Cariacica e a Região Metropolitana da Grande Vitória

A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), constituída por 07 municípios – Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão, foi oficialmente criada pela Lei Complementar nº 58 de 1995. A região é central no Estado (Imagem 06), e funciona, na prática, como um grande município, devido à proximidade e facilidade de acesso entre as cidades que a compõem (SILVA; JABOR; TULLI, 2021).

Além dos habitantes da RMGV, sua grande oferta de serviços, comércio e atrativos turísticos atraem diversos visitantes todos os anos, tendo um crescimento de 7% em seu índice de Atividades Turísticas em 2018, em relação ao ano de 2017. Dessa forma, o estado foi destaque nacional, oferecendo um número maior de novas atividades turísticas do que destinos mais consolidados, como Ceará e São Paulo (FOLHA VITÓRIA, 2019).

Imagem 06 – Mapa da RMGV



Fonte: Instituto Jones Dos Santos Neves - IJSN (2011)

Como descrito na Imagem 07, a RMGV tem 2.331km² de extensão e abriga, aproximadamente, 2.033.067 habitantes, o que representa cerca de 50% da população do Estado do Espírito Santo (IBGE, 2021). Além disso, sua taxa de crescimento é superior à média estadual por 0,34% (período 2000-2010).

Imagem 07 – Quadro De População RMGV

Variável - População residente estimada (Pessoas)						
Ano - 2021						
Município						
Cariacica (ES)	Fundão (ES)	Guarapari (ES)	Serra (ES)	Viana (ES)	Vila Velha (ES)	Vitória (ES)
386.495	22.379	128.504	536.765	80.735	508.655	369.534
Fonte: IBGE - Estimativas de População						

Fonte: IBGE (2021)

O edifício que será objeto do retrofit encontra-se localizado no município de Cariacica, que possui por volta de 386.495 habitantes (IBGE, 2021). O município possui um Índice de Desenvolvimento humano (IDH) de 0,718, ocupando o 19º lugar no ranking de IDH do Estado do Espírito Santo. Porém, em relação aos seus vizinhos na região metropolitana, o IDH de Cariacica fica muito distante dos outros três municípios com o qual rivaliza em população: Serra, Vila Velha e Vitória (IBGE, 2021).

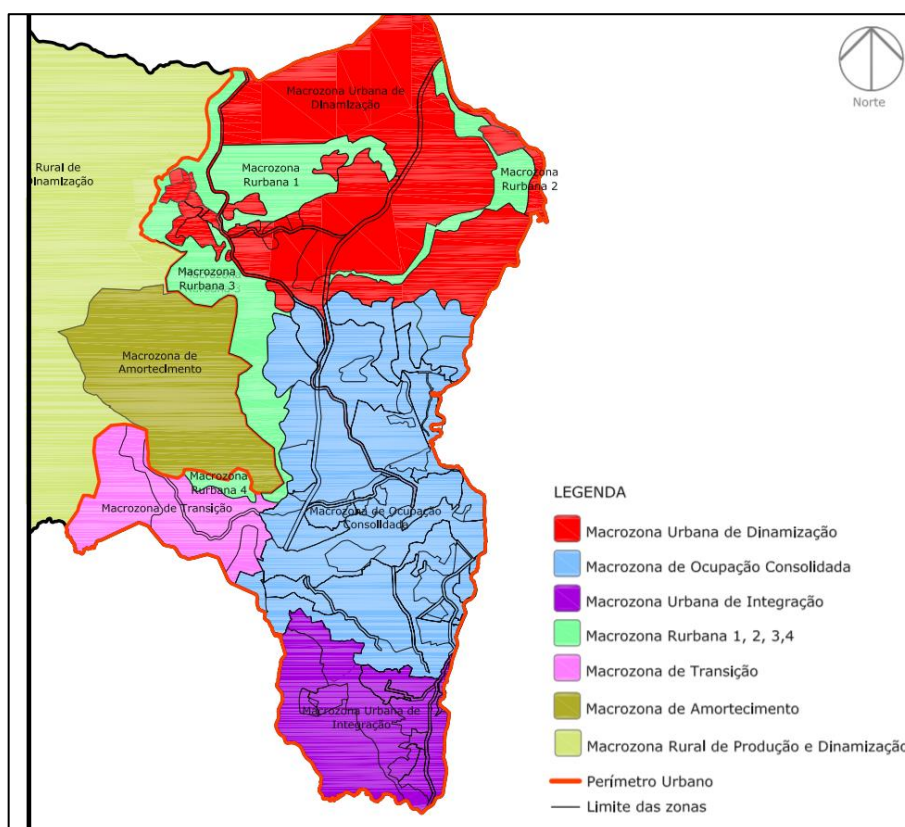
O município foi, na maior parte da sua história, caracterizado por ser uma área majoritariamente de fazendas que abasteciam a capital e outras cidades vizinhas. Desta forma, Cariacica tem um histórico maior de exploração de recursos naturais para o desenvolvimento da centralidade de Vitória, do que para o seu desenvolvimento urbano próprio, tendo se emancipado através do decreto estadual nº 57, de 25 de dezembro de 1890 (tendo como data oficial 30/12/1890).

3.1.2 Áreas especiais de Intervenção Urbana: Eixo de Dinamização

De acordo com o Capítulo II, Art. 10 do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cariacica, o desenvolvimento econômico e regional de Cariacica deve, além de articular as políticas de desenvolvimento territorial e ambiental para a redução das desigualdades sociais, promover a melhoria da qualidade de vida no Município (CARIACICA, 2007).

O PDM situa o edifício objeto deste trabalho na Macrozona de Ocupação Consolidada¹ (Imagem 08). O referido plano dispõe que nesta macrozona deve ser promovida a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados. À vista disso, justifica-se defender o reaproveitamento da estrutura abandonada do Vita Shopping para a criação de um edifício misto com diversas funções e usos.

Imagem 08 – Macrozoneamento de Cariacica



Fonte: Recorte do Anexo 02 - Lei Complementar Nº. 018, de 31 de maio de 2007.

Macrozona de Ocupação Consolidada indicada em azul claro. Intervenções da Autora (2021)

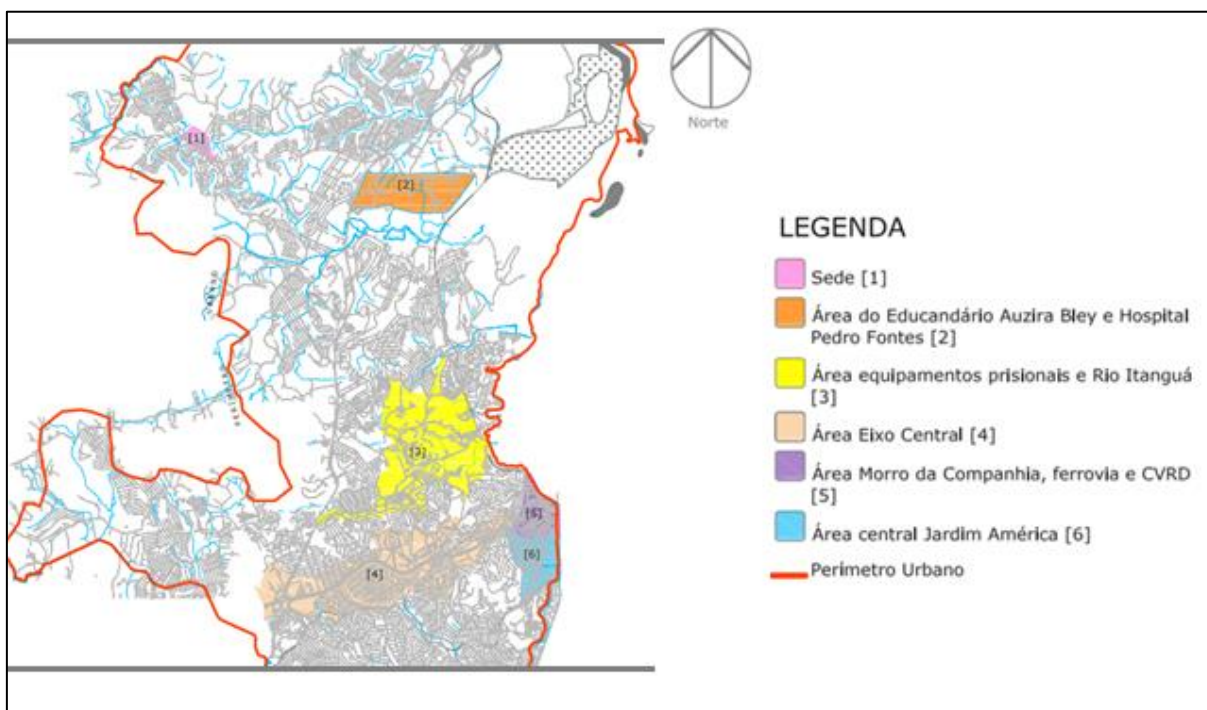
¹ Art. 61, VI, Seção IX da Lei Complementar nº 018, de 31 de maio de 2007

Em relação as Áreas Especiais de Intervenção Urbana, o Capítulo VII, Art.139 estipula que:

As Áreas Especiais de Intervenção Urbana são aquelas que demandam política urbana específica visando urbanização ou reestruturação urbana para dinamização ou revitalização das atividades existentes ou atendimento de novas funções, garantindo a inserção social e econômica da população, a preservação do patrimônio cultural, em especial o arquitetônico, a preservação ambiental, o incremento econômico (...) CARIACICA (2007).

Por conseguinte, o Anexo 6 do PDM (Imagem 09) estabelece que o terreno em questão se encontra dentro da área 4 “Eixo Central” do mapa das Áreas Especiais de Intervenção Urbana. No Capítulo VII, Art.144 é enfatizado que dentro dessas áreas, são objetivos básicos a criação de condições para fomento de centros comerciais, de serviços, administrativos e financeiros; a compatibilização da ocupação urbana com o sistema viário e sua futura infraestrutura urbana; e a introdução de novas dinâmicas urbanas.

Imagem 09 – Áreas Especiais de Intervenção Urbana



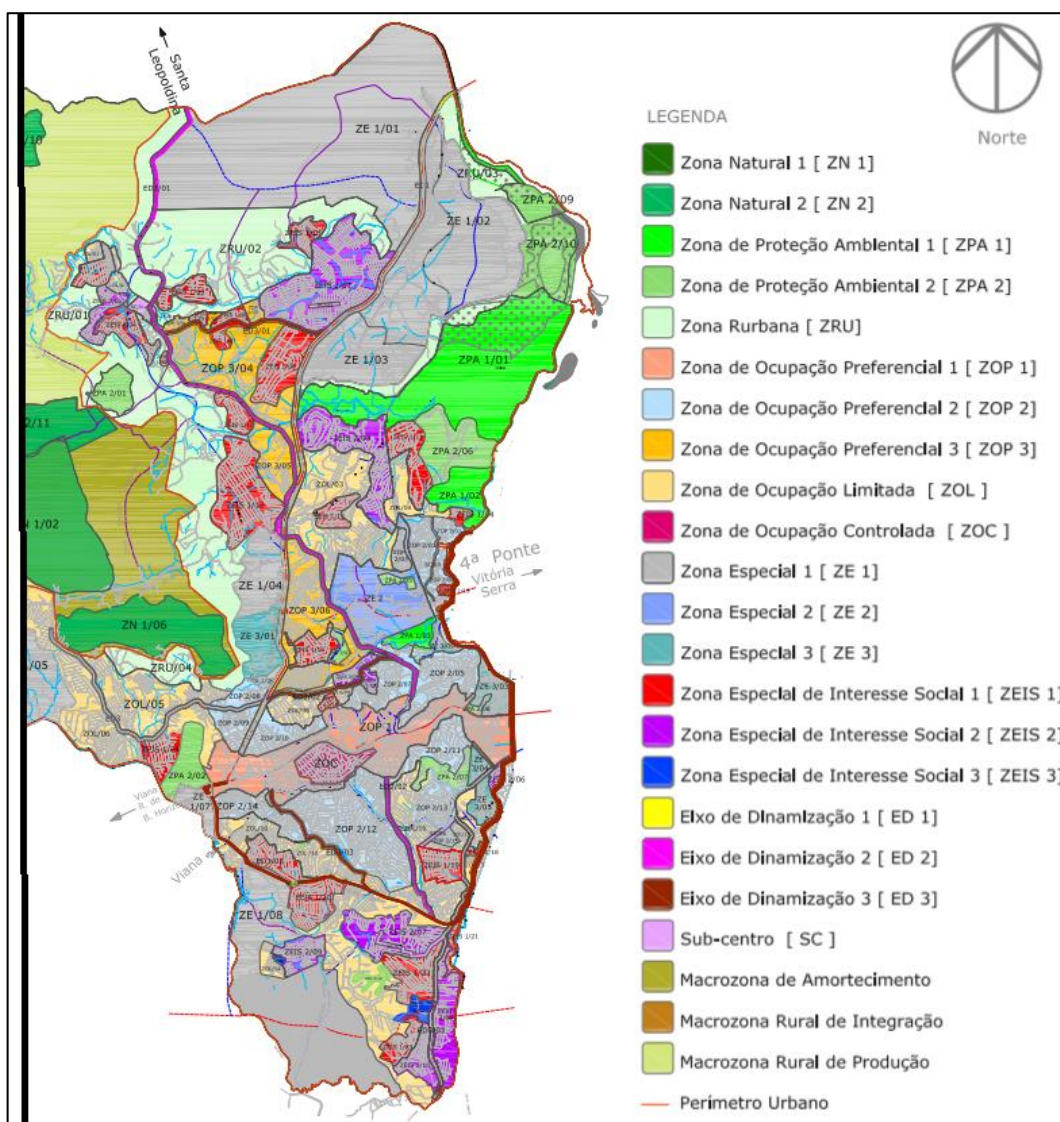
Fonte: Recorte do Anexo 06 - Lei Complementar Nº. 018, de 31 de maio de 2007.

Área de Eixo Central [4] em rosa claro. Intervenções da Autora (2021)

3.1.3 Zoneamento Urbano: Zona de Ocupação Preferencial 1

De acordo com o PDM de Cariacica (2007), o zoneamento consiste, basicamente, na divisão do território a fim de se estabelecer diretrizes para o uso e a ocupação do solo, tendo como norte as características dos ambientes naturais e construídos. Dessa forma, o Anexo 3 da Lei Complementar nº 018, de 31 de maio de 2007 (Imagem 10) identifica o terreno do objeto de estudo como integrante da Zona de Ocupação Preferencial 1, ou ZOP 1.

Imagem 10 – Zoneamento de Cariacica



Fonte: Recorte do Anexo 3 - Lei Complementar Nº. 018, de 31 de maio de 2007. Zona de Ocupação Preferencial 1 [ZOP1] em coral. Intervenções da autora (2021).

Isto posto, o Art. 88, parágrafo 1º, do PDM dispõe que a ZOP 1, por se tratar de uma área com melhor infraestrutura no Município, tem como usos permitidos o residencial unifamiliar e multifamiliar; comercial e de serviço; institucional para atendimento local; industrial I e II.

3.1.4 Localização do Terreno

A edificação utilizada como base deste projeto está localizada no bairro Rio Branco (Imagem 11), em área central da cidade de Cariacica, no estado do Espírito Santo. O edifício tem como limites: ao norte a Rua Cuiabá, ao sul a Rua Padre Anchieta, e ao leste e oeste duas ruas sem nome.

Por se tratar de uma área recentemente urbanizada, a edificação ocupa todo um quarteirão, tendo vista, ao leste, para o Estádio Kleber Andrade. Ainda, sua localização privilegiada em uma das partes mais altas do bairro possibilita vistas privilegiadas para um vale a partir de suas fachadas norte e oeste, também com vista para o Monte Mochuara – um importante da paisagem de Cariacica.

Imagem 11 – Limites do Bairro Rio Branco



Fonte: SILVIE, E. D. B. (2019). Terreno Vita Shopping em azul. Intervenções da autora (2021).

3.1.5 Entorno Imediato

O bairro Rio Branco, devido à sua proximidade com a BR 262, possui características bem distintas em relação a suas extremidades norte e sul. Enquanto sua área mais movimentada e urbanizada está localizada próxima a BR 262, ao sul, o interior do bairro é caracterizado pela presença de ocupações residenciais irregulares e inacabadas.

A peça central e mais expressiva do bairro, o Estádio Kleber Andrade, reinaugurado em 2014, foi um dos fatores responsáveis pela recente urbanização do local. Ao Norte, é possível identificar aglomerados residenciais unifamiliares, que se desenvolveram às margens deste empreendimento. Ao Leste existem diversos terrenos vazios, que só continuam desabitados e sem uso devido à forte especulação imobiliária na região. E ao Sul, em contraste com sua parte Norte, encontra-se a parte mais desenvolvida do bairro, que conta com a presença de dois grandes condomínios residenciais e comerciais, serviços diversos, polícia civil, entre outros (Imagem 12).

Do lado oposto da BR 262, temos ali o principal acesso ao bairro Campo Grande. O grande fluxo de veículos provenientes da rodovia movimenta o acesso à ambos os bairros. Neste cruzamento, é possível identificar a presença de materiais de construção e a faculdade Pio XII. Ainda, é importante destacar que o maior número de farmácias, academias e mercados estão localizados no bairro Campo Grande ou Vila Capixaba. Com isso, os moradores e frequentadores do bairro Rio Branco deslocam-se para outros bairros a fim de ter acesso a esse tipo de comércio e serviços.

Além disso, na BR 262 há uma calçada central entre os dois sentidos da rodovia. Esta recebe diversas pessoas diariamente para a prática de caminhada e corrida ao ar livre, tornando-se um ponto central para a prática dessas atividades na cidade.

Imagem 12 – Entorno do Bairro Rio Branco



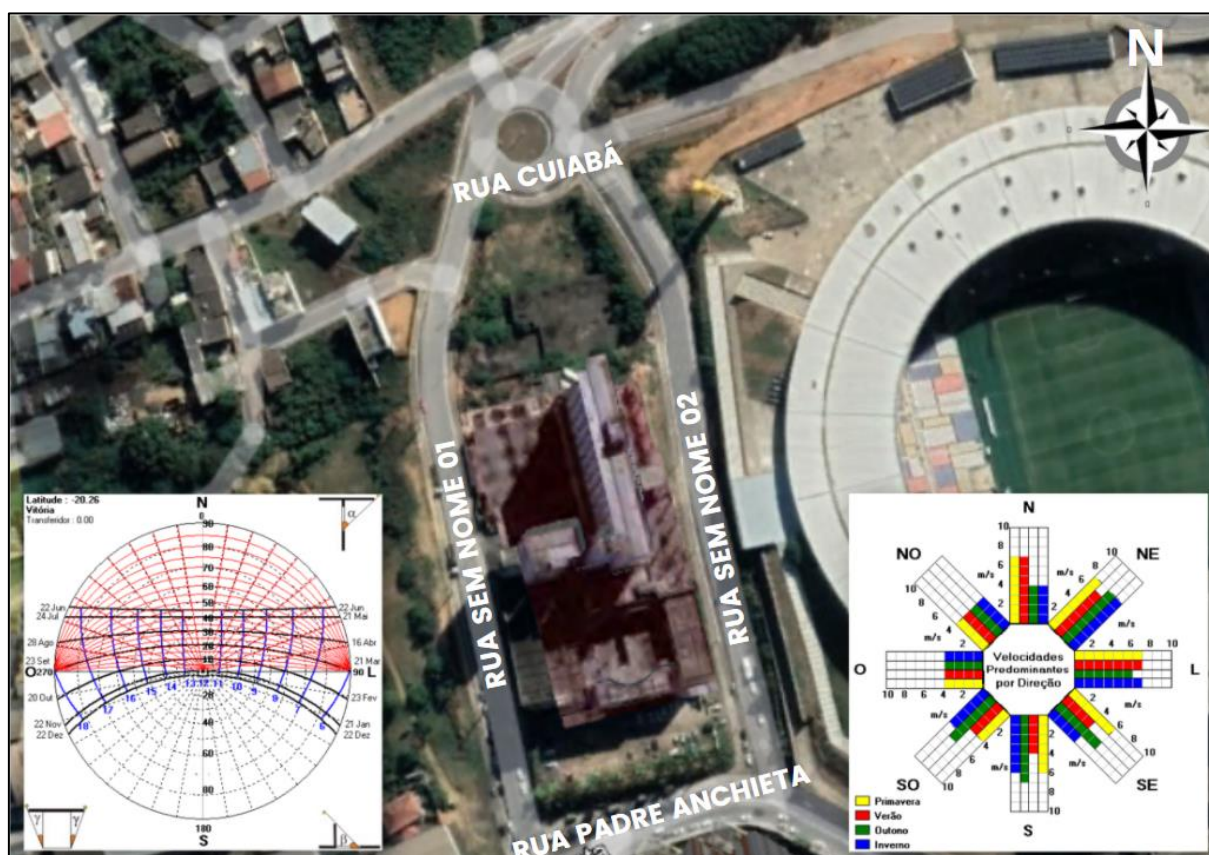
Fonte: SILVIE, E. D. B. (2019)

3.1.6 Estudo de Incidência Solar e de Ventos Predominantes

Tendo como referência os dados extraídos do Software SOL-AR, os mesmos levam em consideração a cidade de Vitória como ponto de referência, já que o Software apenas disponibiliza as opções de capitais brasileiras como base de pesquisa. Logo, todas as incidências analisadas são caracterizadas por medidas aproximadas.

Em relação aos ventos predominantes, podemos identificar que os ventos Norte e Sul poderiam ser considerados, porém, o conforto gerado pelos ventos provenientes do Norte seriam extremamente desconfortáveis durante o período da Primavera e Verão, devido às altas temperaturas presentes nessa época do ano. Assim, para se obter o máximo de ventilação cruzada e gerar conforto térmico dentro do edifício, considera-se que as melhores fachadas para aberturas mais altas seriam as fachadas Nordeste e Leste, com a saída dessa ventilação nas fachadas Sudoeste e Oeste, com aberturas menores e mais baixas (IMAGEM 13).

Imagem 13 – Incidência Solar e Ventos Predominantes



Fonte: Adaptado do Google Maps (2021) e SOL-AR (2021). Intervenções da Autora (2021).

Já sua Carta Solar, nos mostra que o terreno, conforme ilustrado na Imagem 13, nos mostra que sua fachada com maior incidência solar é a Norte, voltada para a Rua Cuiabá. A Rua Sem Nome 02, por sua vez, receberá a maior parte dos raios solares do período da manhã, fazendo com que a Torre Residencial 02 bloqueie a incidência solar da fachada Oeste. A Rua sem Nome 01, que terá a maior incidência dos raios solares do fim de tarde, será ideal para receber varandas e áreas molhadas. Por fim, paralelamente à Rua Padre Anchieta está a fachada Sul que, além de possuir bom fluxo de ventos, não receberá incidência solar diretamente em sua fachada.

Vale ressaltar que atualmente não existem edificações próximas que possam fazer interferência dos raios solares incidentes na edificação, tornando suas fachadas completamente expostas aos ventos e raios solares incidentes predominantes no local.

3.2 PESQUISA E DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

A fim de melhor compreender o objeto de estudo e seus possíveis desafios, condicionantes e diretrizes, foi necessário solicitar a Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Cariacica (SEMDEC) as plantas baixas originais do projeto que seria antigo Vita Shopping. Além da digitalização destas plantas, e sua consequente transcrição para o software Autodesk AutoCAD, também foi realizado um levantamento fotográfico no local, com a finalidade de documentar o atual estado da edificação de forma mais precisa possível.

3.2.1 Plantas baixas

O projeto impresso, de número 1916066, encontra-se atualmente nos arquivos da SEMDEC para uso público. Aprovado em 26 de abril de 2004, o projeto arquitetônico, em que consta como proprietário do imóvel o grupo Equimedical Empreendimentos e Participações SA, possui vinte e três pranchas em seu arquivo. Estas em seu interior detalham um projeto que nunca foi executado por completo.

Com três pavimentos destinados a garagem, quatro pavimentos de shopping center e duas torres de sete pavimentos cada – uma de uso comercial e uma designada a instituição de ensino superior privada –, a grandiosidade do empreendimento impressiona pela sua escala, tão distinta do seu entorno na época em que foi projetado. As pranchas digitalizadas estão apresentadas no fim desta monografia, presentes nos Apêndices 01 a 24.

3.2.2 Levantamento Fotográfico

Abandonado há quase duas décadas, o empreendimento se tornou, com o passar dos anos, um grande quarteirão, sem nenhum tipo de manutenção, uso ou policiamento periódicos, tomado por dependentes químicos e moradores de rua. Desta forma, a incerteza sobre a real integridade física da estrutura e o grau de periculosidade no local fez com que a realização de um levantamento fotográfico do interior do empreendimento se tornasse inviável.

Em sua lateral direita, que hoje funciona como um estacionamento informal para os visitantes de prédios na região, pode-se notar que a estrutura se encontra em bom estado de preservação, mesmo sem nenhum tipo de revestimento (Imagem 14). Além disso, pode-se notar que toda a estrutura de sua fachada Sul foi construída e rebocada.

Imagem 14 – Levantamento Fotográfico: Lateral Direita



Fonte: Autoria própria. (2021)

Já quanto à vista de fundos, é possível perceber que os pavimentos originalmente dedicados à garagem estão sem nenhum tipo de fechamento (Imagem 15). Além disso, nota-se que o embasamento não foi completamente construído, possuindo apenas o térreo e esperas dos pilares dos demais pavimentos, que não poderão mais ser aproveitadas. As duas torres, por outro lado, encontram-se em bom estado de

conservação, já com todas as suas aberturas bem definidas e prontas para receberem as devidas esquadrias.

Imagem 15 – Levantamento Fotográfico: Fundos



Fonte: Autoria própria. (2021)

Ainda, de acordo com a Imagem 15, é possível verificar que o estacionamento previsto no projeto não foi construído em sua totalidade. O estacionamento alcançaria todo o limite do lote, com 4 andares no total, mais a área do térreo –que serviria apenas para embarque e desembarque de passageiros. Com isso, a quantidade de vagas existentes na construção equivale a cerca de 50% das vagas anteriormente projetadas para o empreendimento.

Em sua lateral esquerda (Imagem 16) é possível notar que para seu fechamento foram utilizados blocos de concreto de vedação, o que o torna bem compatibilizado com a estrutura em concreto armado. Além disso, mesmo que seja possível notar a presença de eflorescência e bolor em alguns pontos da construção, estes são considerados

relativamente simples de serem tratados, já que são aparentemente apenas superficiais.

Imagem 16 – Levantamento Fotográfico: Lateral Esquerda



Fonte: Autoria própria. (2021)

A vegetação presente no local também demonstra o abandono em que a estrutura se encontra, adentrando em algumas partes da construção. Porém, aparentemente, nenhuma parte da vegetação é nativa, podendo ser realocada ou removida. Por fim, nota-se que as calçadas se encontram em bom estado, com dimensões adequadas e de acordo com as normas técnicas, como a NBR9050.

3.3 DIRETRIZES

Configuradas como sendo todas as intenções de projeto que foquem nos usuários de um determinado espaço, as diretrizes deste projeto se basearam na conversão dos usos primariamente previstos em novos usos. Desta forma, os desafios envolveram determinar as dimensões mínimas para cada compartimento, as instalações hidrossanitárias e a redistribuição da quantidade de circulações verticais.

3.3.1 Código de Obras de Cariacica

A fim de dar novos usos aos prédios existentes – que anteriormente seriam um edifício comercial (Prédio 1) e uma faculdade (Prédio 2) – foi realizado um estudo a partir do Código de Obras de Cariacica (CARIACICA, 1971) para determinar a viabilidade da conversão dos mesmos em edifícios residenciais. Contudo, vale apontar que o Código de Obras de Cariacica data de cinco décadas atrás, logo, as medidas mínimas tidas como base para o dimensionamento dos apartamentos podem estar defasadas quanto ao atendimento de questões de salubridade e conforto ambiental, não sendo fielmente adotadas no projeto de *retrofit*.

Dessa forma, os dormitórios de cada apartamento devem obedecer ao dimensionamento mínimo de 10,00m², altura de 2,60m, larguras de 2,00m e vãos de acesso de 0,70m para unidades de apenas um quarto. Já para unidades com dois ou mais dormitórios o dimensionamento mínimo deve ser o mesmo, apenas alterando as áreas mínimas dos quartos para 8,00m² (Imagem 17).

Isso posto, o Art. 75 do Código de Obras de Cariacica classifica como compartimentos não habitáveis os seguintes cômodos de um apartamento: cozinhas e copas; banheiros, lavatórios e instalações sanitárias; circulações em geral; áreas de serviços cobertas (CARIACICA, 1971). Dessa forma, as áreas mínimas destes compartimentos devem ser de 4,00m² para cozinhas e 1,50m² para banheiros e afins, não possuindo área mínima para áreas de serviço cobertas e circulações. Suas alturas mínimas devem ser, respectivamente, 2,50m, 2,30m, 2,50m e 2,60m e larguras de 2,00m, 0,80m, 1,50m e 2,60m. Por fim, os vãos de acessos devem obedecer ao dimensionamento, respectivamente, de 0,70m, 0,60m, 0,70m e 0,80 (Imagem 18).

Imagem 17 – Quadro de Dimensionamento Mínimo para Compartimentos Habitáveis

Compartimentos	Área m ²	Altura m	Largura m	Vãos de acesso m
Dormitórios				
a) Quando existir				
um apenas	10,00	2,60	2,00	0,70
b) Os demais	8,00	2,60	2,00	0,70

Fonte: Recorte Art.80, Seção 3ª, Cap. I, Título II do Projeto de Lei n.º 546/71. Intervenções da autora (2021).

Imagem 18 – Quadro de Dimensionamento Mínimo para Compartimentos não Habitáveis

Compartimentos	Área m ²	Altura m	Largura m	Vãos de acesso m
Cozinhas e copas.....	4,00	2,50	2,00	0,70
Banheiros, lavatórios e instalações sanitárias	1,50	2,30	0,80	0,60
Áreas de serviço cobertas	-	2,50	1,50	0,70
Circulação	-	2,60	0,80	0,80

Fonte: Recorte Art.82, Seção 3ª, Cap. I, Título II do Projeto de Lei n.º 546/71. Intervenções da autora (2021).

Ainda, não foram citadas no Código de Obras de Cariacica as medidas mínimas para salas de estar e jantar. Logo, foram adotadas as mesmas medidas utilizadas para dormitórios únicos, com dimensionamento mínimo de 10,00m², altura de 2,60m, larguras de 2,00m e vãos de acesso de 0,70m.

3.3.2 Shafts hidráulicos

A quantidade e localização das descidas de água e esgoto, que são usualmente concebidas juntamente com o projeto arquitetônico e estrutural, podem variar de acordo com os usos previstos de cada edificação. Desta forma, um dos grandes

desafios deste projeto de retrofit consistiu em encontrar soluções para converter as duas torres para uso residencial unifamiliar.

Visto que a Torre 01 seria destinada para um centro de salas comerciais, sua conversão foi, relativamente, mais simples. Cada sala comercial já estava com furos na laje para a passada dos *shafts* hidráulicos necessários para a conversão, pois cada sala já contava com um banheiro e um lavabo. Assim, o projeto conta com a inserção de *shafts* de tubulação externa apenas em três unidades nessa torre.

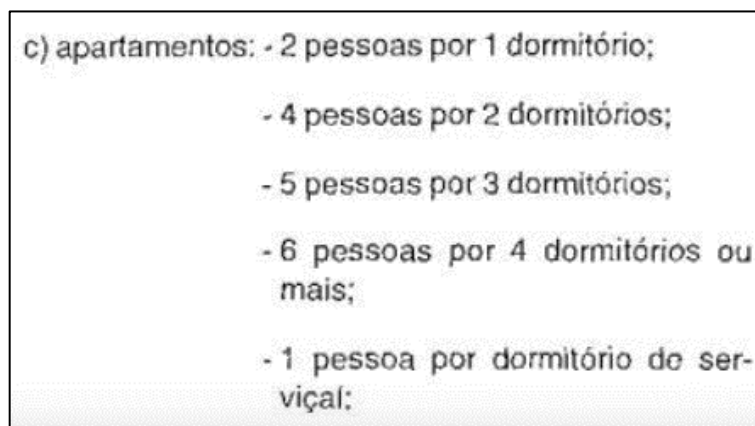
Já a Torre 02, por se caracterizar pela tipologia de uma faculdade, possuía apenas uma única área de sanitários, na extremidade da fachada Norte do edifício. Desta maneira, a solução encontrada para a conversão de uso se deu em abrir um corredor comum voltado para a fachada Oeste, a fim de comportar os *shafts* de banheiros, cozinhas e áreas de serviço de todos os apartamentos, além da circulação comum de pessoas. Com isso, também foi possível manter os setores íntimos e de permanência dos apartamentos voltados para a fachada Leste.

Além de solucionar os obstáculos funcionais, os *shafts* hidráulicos também farão parte da comunicação estética do projeto através de sua integração com as demais adições provenientes da conversão, como varandas e cobogós, através das cores.

3.3.3 Quantitativo e dimensionamento de elevadores

Tendo em vista o novo uso previsto para a Torre 02, faz-se necessário recalcular a distribuição de meios de circulação vertical de acesso ao mesmo. Dessa forma, com base na NBR 5665 (1983), primeiramente foi realizado o cálculo de pessoas a fim de se determinar a quantidade final necessária de elevadores. Com quatro unidades de dois dormitórios e duas unidades de um dormitório por andar, a Torre 02, com 7 pavimentos tipo, contabiliza um total de 140 pessoas neste edifício (Imagem 19).

Imagem 19 – Condições Específicas para cálculo de População de um Edifício



Fonte: Recorte da NBR 5665 (1983). Intervenções da autora (2021).

Com esta população em vista, a norma determina que, em cinco minutos, os elevadores devem ser capazes de transportar ao menos 10% deste montante, totalizando 14 pessoas. Havendo cinco cabines com área útil de cerca de 4,00m² no projeto original, que, segundo a Norma Técnica, podem vir a transportar cerca de 26 pessoas em média cada um, serão mantidos no projeto de retrofit apenas dois destes cinco elevadores a fim de atender a esta população.

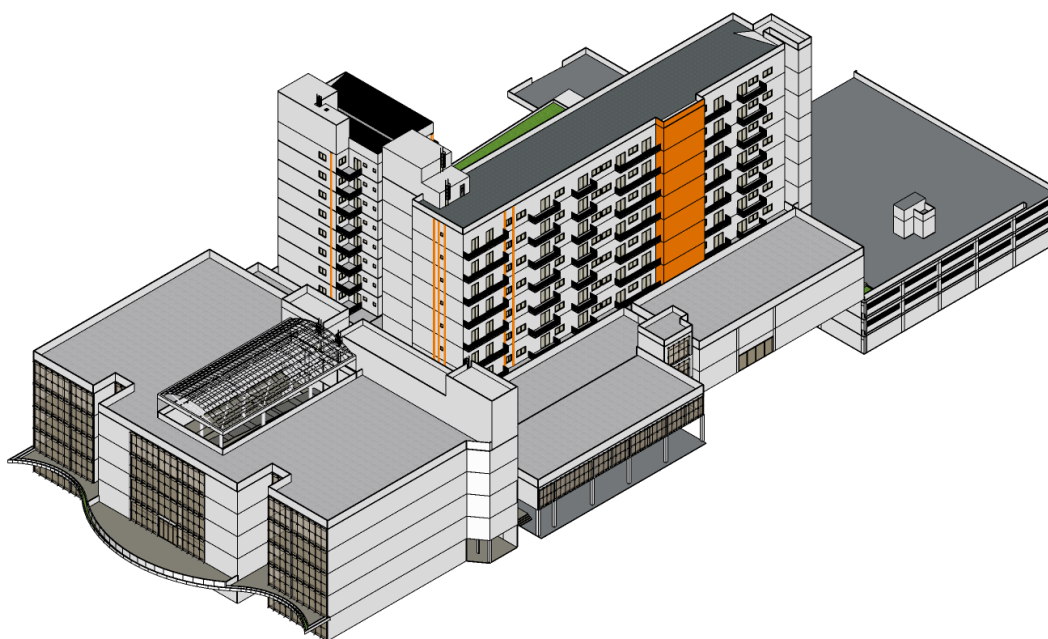
Já todos os elevadores presentes no embasamento e nos níveis de estacionamento foram mantidos, por se tratarem de meios de deslocamento vertical em localizações-chave dentro do projeto. Apenas os elevadores que dão acesso aos prédios residenciais serão exclusivamente para uso dos moradores e seus visitantes, contando com portarias 24h para controle de passagem. Já os três elevadores que foram removidos da Torre 02 serão utilizados apenas para o deslocamento no embasamento.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Além de abranger aspectos técnicos-construtivos e sociais, este projeto também buscou formas eficientes para a redistribuição de comércio, serviços, moradia e lazer, a fim de alcançar uma integração harmônica entre os mesmos. Com isso, possibilitando melhorias na qualidade de vida, segurança e promovendo o acesso facilitado a serviços básicos da cidade para a população do edifício e de seu entorno.

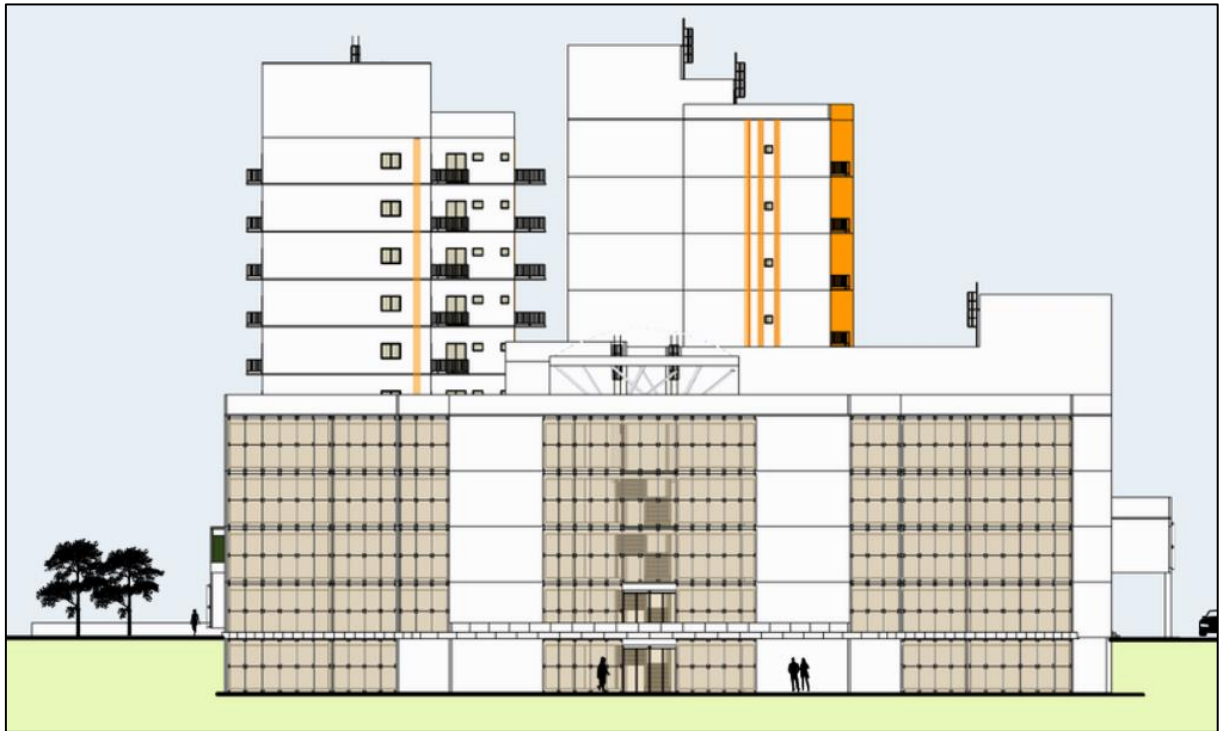
Com sua parte de comércio e serviços distribuída em cinco andares, um estacionamento para 232 vagas, um centro de eventos, um parque público e um total de duas torres residenciais, o projeto possui grandes adaptações em relação a sua planta-baixa original, porém sendo capaz de utilizar, quase que em sua totalidade, as estruturas já existentes (Imagem 20). Também é possível visualizar através das Vistas os acessos e diferentes níveis existentes (Imagem 21, Imagem 22, Imagem 23 e Imagem 24)

Imagem 20 – Perspectiva Isométrica Sudeste



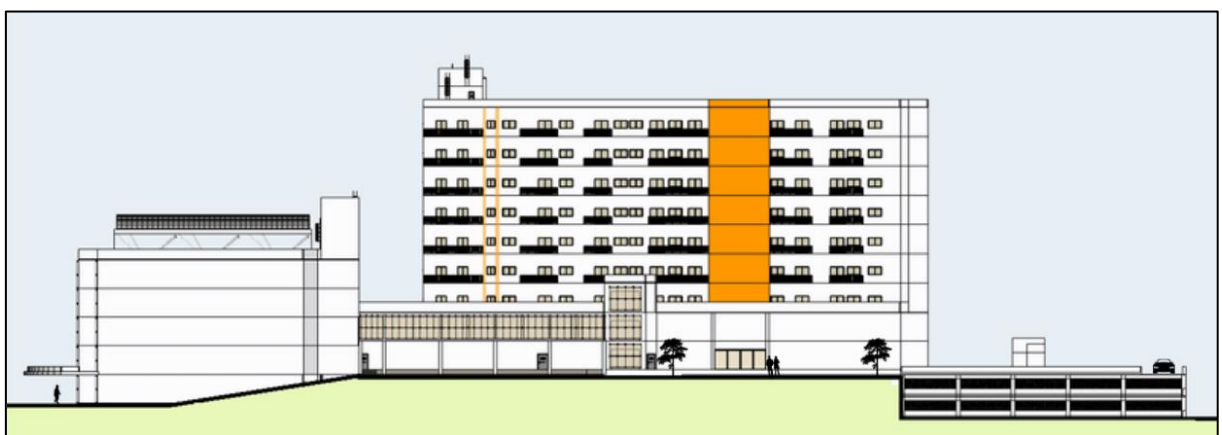
Fonte: Autoria própria (2021)

Imagem 21 – Vista 01 (Sul)



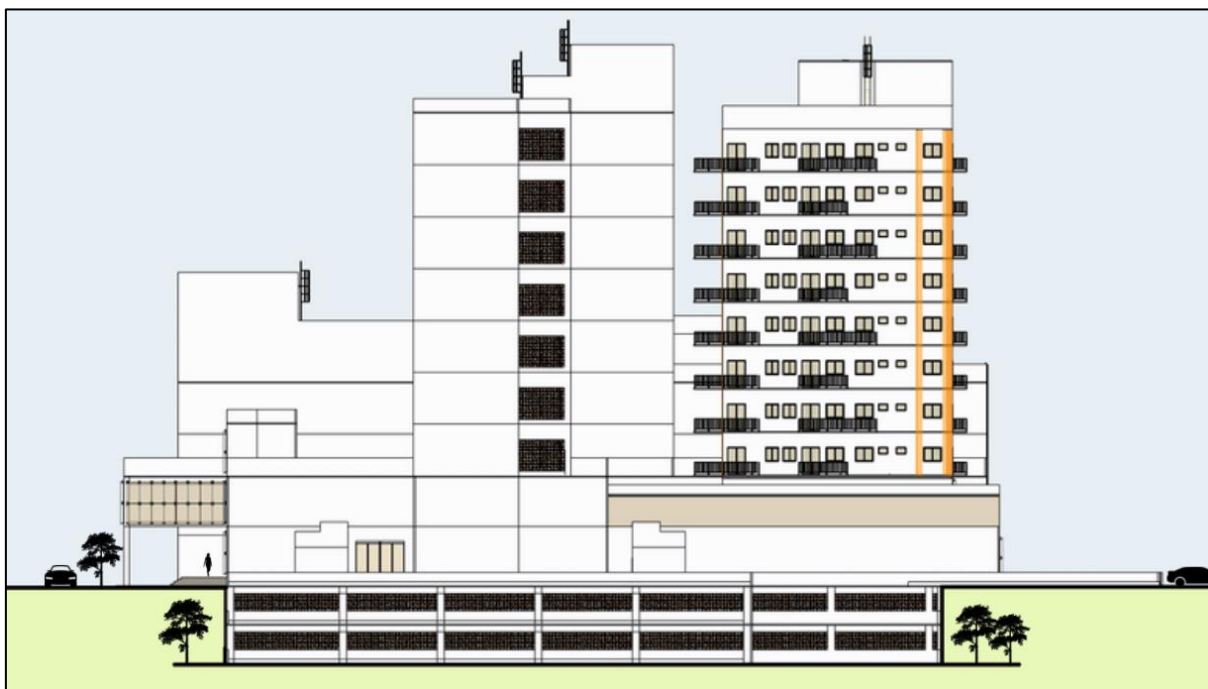
Fonte: Autoria própria (2021)

Imagem 22 – Vista 02 (Leste)



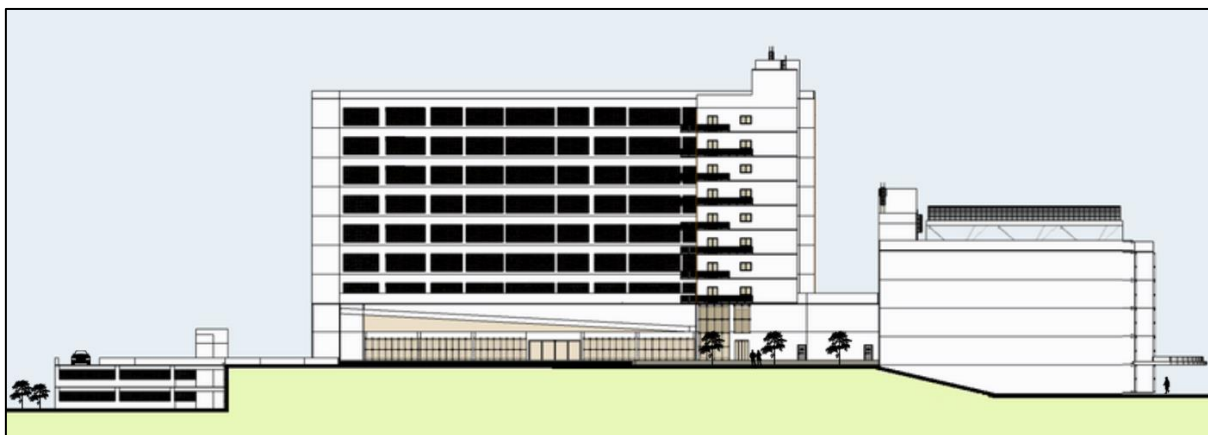
Fonte: Autoria própria (2021)

Imagem 23 – Vista 03 (Norte)



Fonte: Autoria própria (2021)

Imagem 24 – Vista 04 (Oeste)



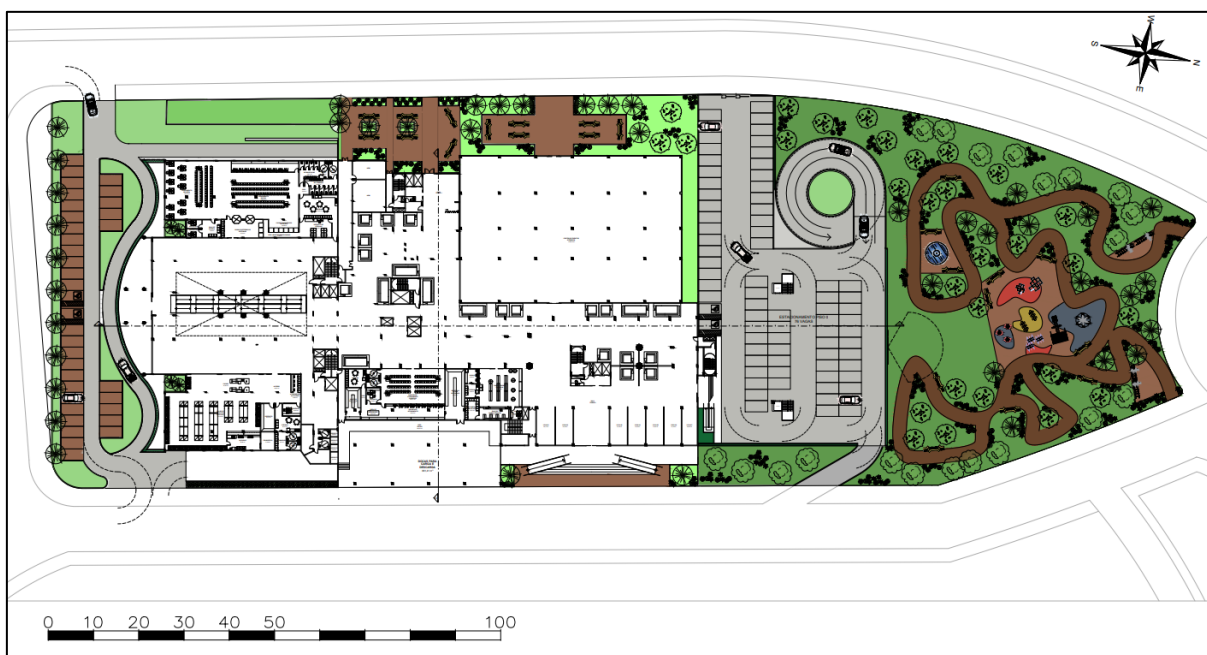
Fonte: Autoria própria (2021)

4.1 EMBASAMENTO

O embasamento, ou seja, toda a parte construída que contempla o térreo (Imagem 25) e demais andares (excluídas as torres residenciais), será mantida como estava no projeto anterior, até onde foi construído: todos os cinco andares do setor Sul, os dois da área Leste e o térreo da parte Oeste. Com o objetivo de dar novos usos a esse espaço construído, mantendo a estrutura original existente, serão previstas aberturas estratégicas para a entrada de iluminação e ventilação naturais, integração do interior com exterior e mais possibilidades de acesso.

Agora com nome de Galeria Capixaba, seu programa conta com lojas do comércio varejista informais e serviços, além de serviços e lojas-âncora, como um mercado de médio porte; uma farmácia; uma academia; uma unidade da Caixa Econômica Federal e uma do Banco do Brasil e uma unidade dos Correios. Ainda, no pavimento Boulevard do setor Sul (pavimento abaixo do térreo, mas não aterrado devido à inclinação do terreno), haverá uma área destinada à praça de alimentação, feira de produtos orgânicos e área de convívio.

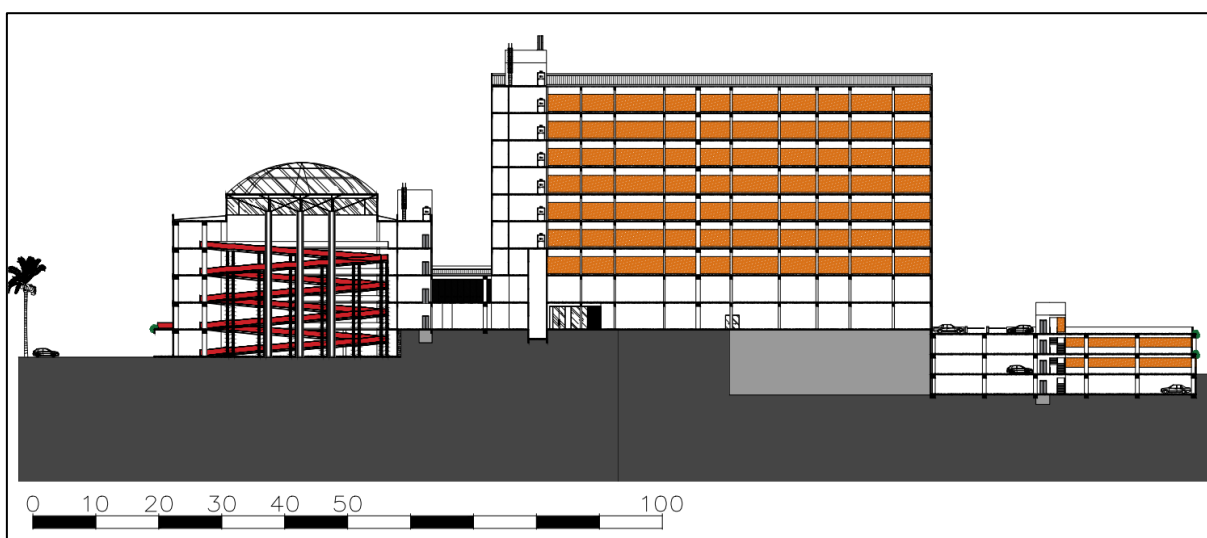
Imagem 25 – Implantação e Pavimento Térreo



Fonte: Autoria própria (2021)

Originalmente, o projeto contava com escadas rolantes, escadas convencionais e elevadores distribuídos em torno de sua grande cúpula de vidro. Como esta parte não fora construída, as escadas rolantes foram substituídas por rampas 100% acessíveis, localizadas no centro de seu átrio (Imagem 26).

Imagem 26 – Corte AA



Fonte: Autoria própria (2021)

Seu setor Oeste – onde foi construído apenas um pavimento –, abrigará um pavilhão com cobertura metálica, que será o novo Centro de Eventos Efêmeros de Cariacica (Imagem 24) e, eventualmente, poderá também atender a outros municípios da Grande Vitória. Como observado, na Grande Vitória não existem muitos espaços fixos que comportem eventos de pequeno porte, que possam atender a um número reduzido de pessoas. Em vista disso, este Centro de Eventos nomeado Pavilhão Capixaba, atenderá a comunidade local com maior conforto e segurança.

A edificação ainda contará com parte do estacionamento semi-subterrâneo originalmente projetado, totalizando 232 vagas. Fazendo limite com o estacionamento, no setor Norte, será implantada uma praça de uso público, com áreas arborizadas, de convivência e lazer, conforme pode ser observado na Imagem 25.

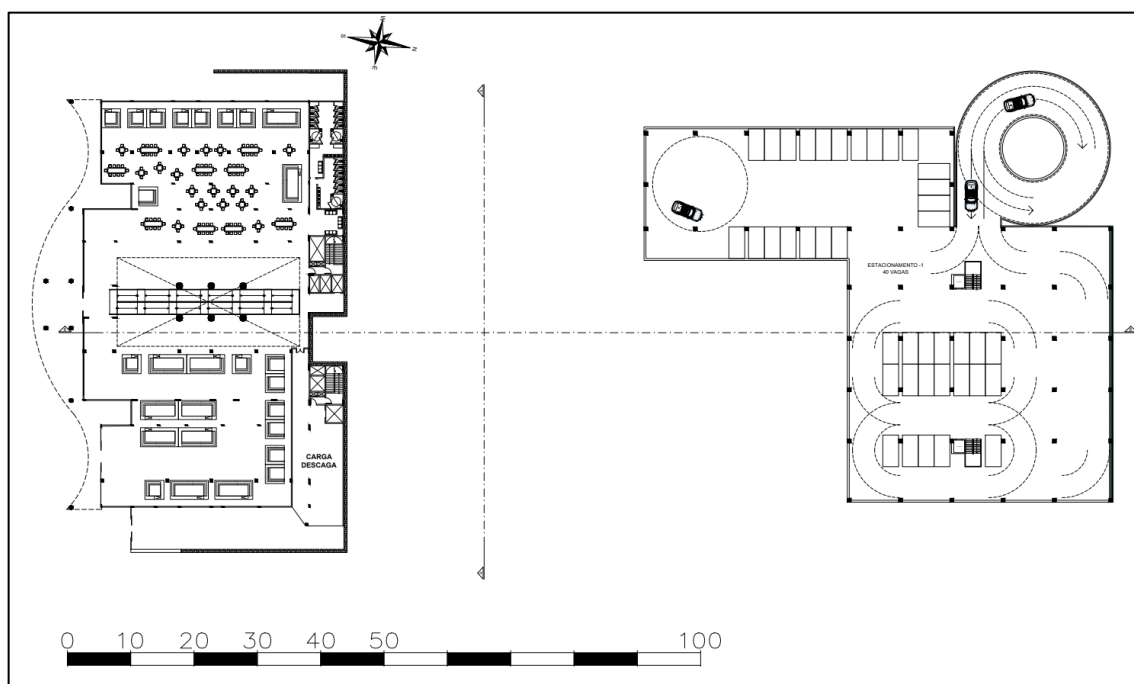
4.1.1 Lojas e serviços

Presentes desde o projeto original, o embasamento contará com área destinada para lojas do comércio varejista, voltadas para um tipo de comércio mais informal. No total estarão previstas no projeto espaço para 15 lojas ou serviços, variando entre 28,00m² e 119,00m², dispostas no térreo e 1º pavimento.

Diferentemente dos *shoppings-centers* tradicionais, a Galeria Capixaba tem como objetivo abrir as portas para o comerciante informal de pequeno porte, como por exemplo lojas de aviamentos, papelarias, calçados, cosméticos, utilidades em geral, entre outros. Assim, se tornando referência em lojas e serviços populares, devido à grande variedade e opções de um mesmo segmento. Desta forma, em todos os pavimentos poderão ser encontradas baias com 9,00m² e 18,00m² para este comércio informal, totalizando 140 baias.

O Pavimento Boulevard (Imagem 267 é caracterizado somente pelo setor Sul e pelo último pavimento de estacionamento, sendo estes implantados um nível abaixo do térreo (devido as condições topográficas).

Imagem 27 – Pavimento Boulevard e Estacionamento -3



Fonte: Autoria própria (2021)

Com sua fachada voltada para a BR 262 e por sua proximidade com o bairro Campo Grande, esta fachada em questão foi mantida numa estética mais comercial, no estilo *shopping center* (Imagem 21). Este pavimento, além de possuir um dos principais acessos da Galeria Capixaba, conta com uma praça de alimentação informal, no estilo de pequenas baias de 3,00x3,00m ou 6,00x3,00m; seu átrio com rampa acessível e área dedicada a feira de produtos orgânicos, com baias nas mesmas dimensões que as presentes na praça de alimentação.

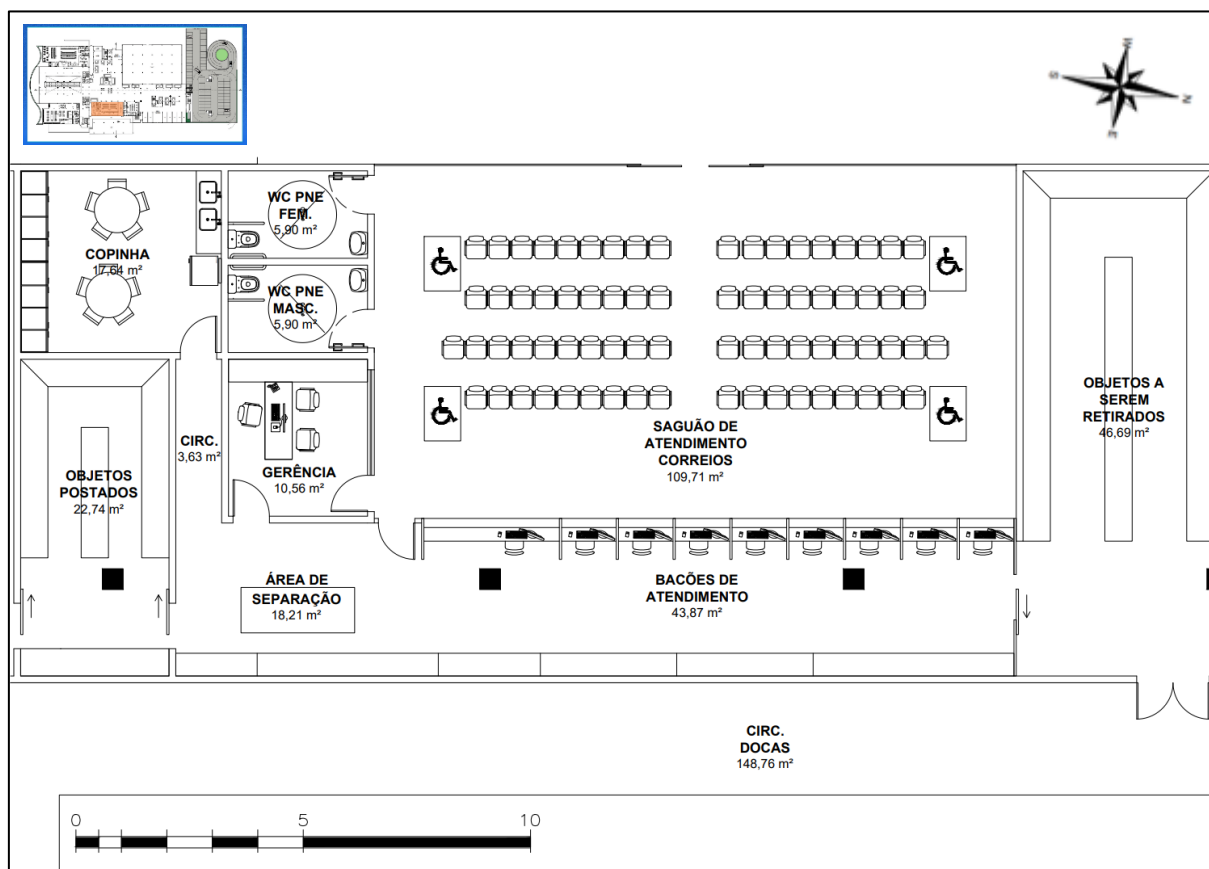
Além disso, o pavimento também possui sanitários, elevadores, área de carga e descarga e uma cobertura externa do Pavimento Térreo que executa a função de proteção contra intempéries para aqueles que pretendem acessar a Galeria Capixaba

4.1.2 Lojas e serviços âncora

A fim de se tornar mais atrativo e, conseqüentemente, abranger um público maior, também está prevista a implantação de um Mercado de médio porte, uma farmácia, uma biblioteca, academia, duas agências bancárias e uma unidade dos Correios (Imagem 28) neste projeto de *retrofit*.

Tendo em vista que a unidade do Correios mais próxima se encontra dentro da movimentada Avenida Expedito Garcia, em Campo Grande, é possível aferir que a implantação de uma nova unidade, do outro lado da BR 262, poderia contribuir para uma melhora no fluxo do trânsito na região.

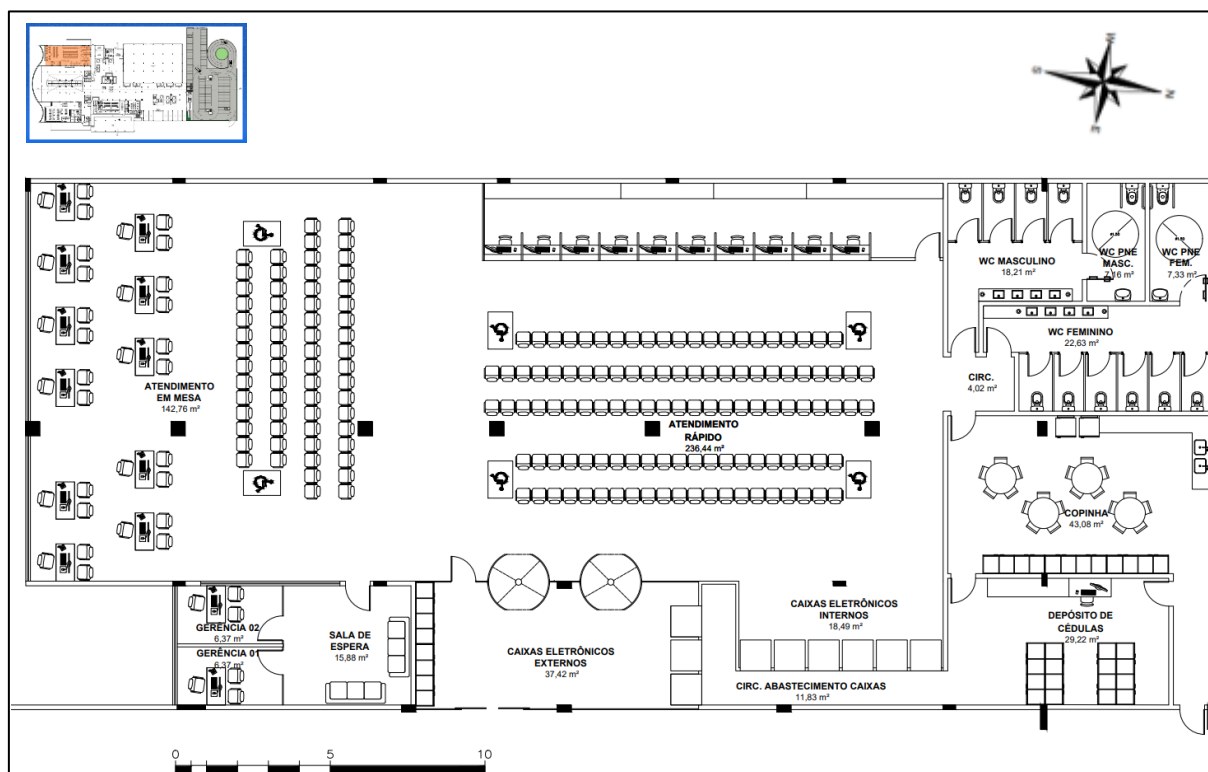
Imagem 28 – Layout Unidade Correios



Fonte: Autoria própria (2021)

A justificativa da implantação de uma agência da Caixa Econômica Federal se dá pelo fato de que, além de reforçar a criação de uma nova centralidade na região, a Caixa ser caracterizada por ser um Banco que possui diversos convênios com órgãos do Governo Federal para a realização de pagamentos de Programas Sociais – como o Bolsa Família, FIES, Auxílio Emergencial, entre outros (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2021). Além da Caixa, um Banco do Brasil (Imagem 29) também está previsto, tendo em vista que este é um dos Bancos mais sólidos da América Latina.

Imagem 29 – Layout Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal

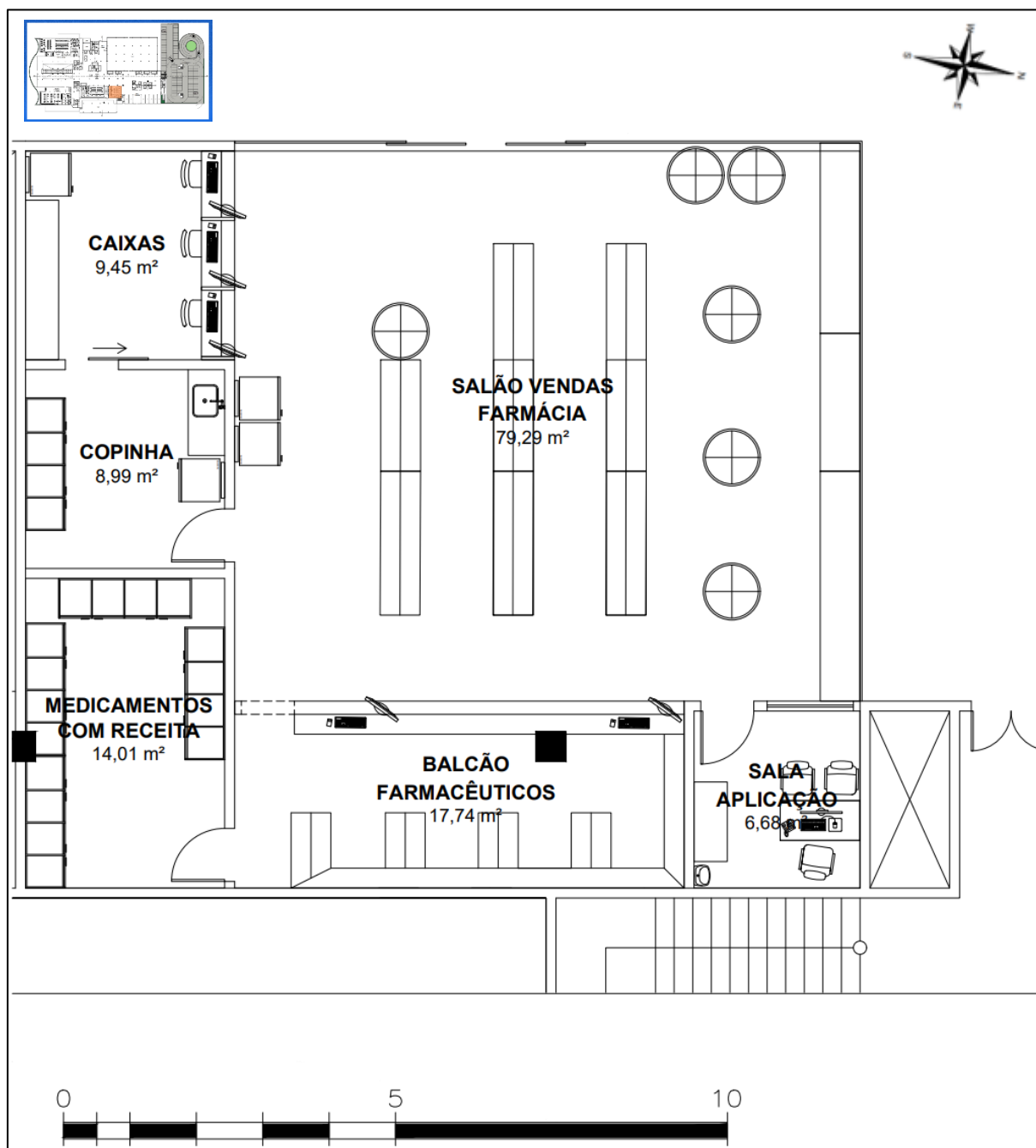


Fonte: Autoria própria (2021)

Ainda, como foi observado a partir do Diagnóstico do Entorno, a maioria das farmácias, academias, mercados e bibliotecas se encontram localizadas no bairro Campo Grande ou Vila Capixaba. Logo, a fim de atrair o público do Bairro Rio Branco, como os moradores do Condomínio Villagio Campo Grande e Residencial Mochuara, e demais bairros limítrofes, a presença dessas lojas e serviços âncora se fazem essenciais

A farmácia, localizada no Pavimento Térreo, próxima a fachada Leste (Imagem 30), possui área total de 139,74m². A mesma também conta com sala de aplicação para medicamentos, injeções e curativos, além de servir como posto de obtenção de medicamentos listados no programa de Farmácia Popular.

Imagem 30 – Layout Farmácia

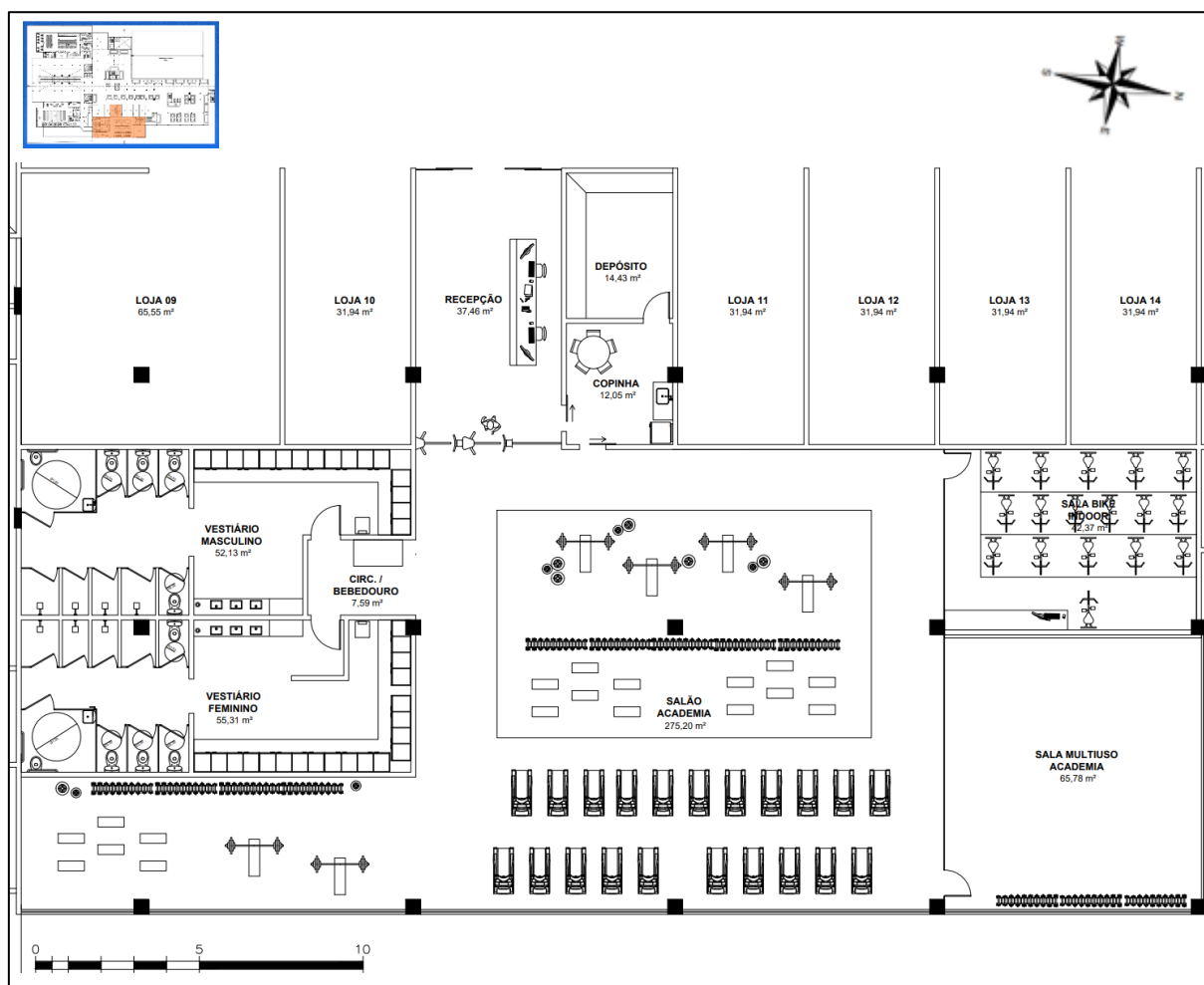


Fonte: Autoria própria (2021)

A academia, localizada no 1º Pavimento, na fachada Leste (Imagem 31), contará com grandes aberturas voltadas para o Estádio Kléber Andrade. Desta forma, sua seção de esteiras e salas multiuso contarão com uma bela vista e com a insolação da parte da manhã. Estas aberturas também auxiliarão para manter esta fachada, hoje a mais

sombria, com maior número de olhos sobre ela, consequentemente tornando-a mais segura e convidativa.

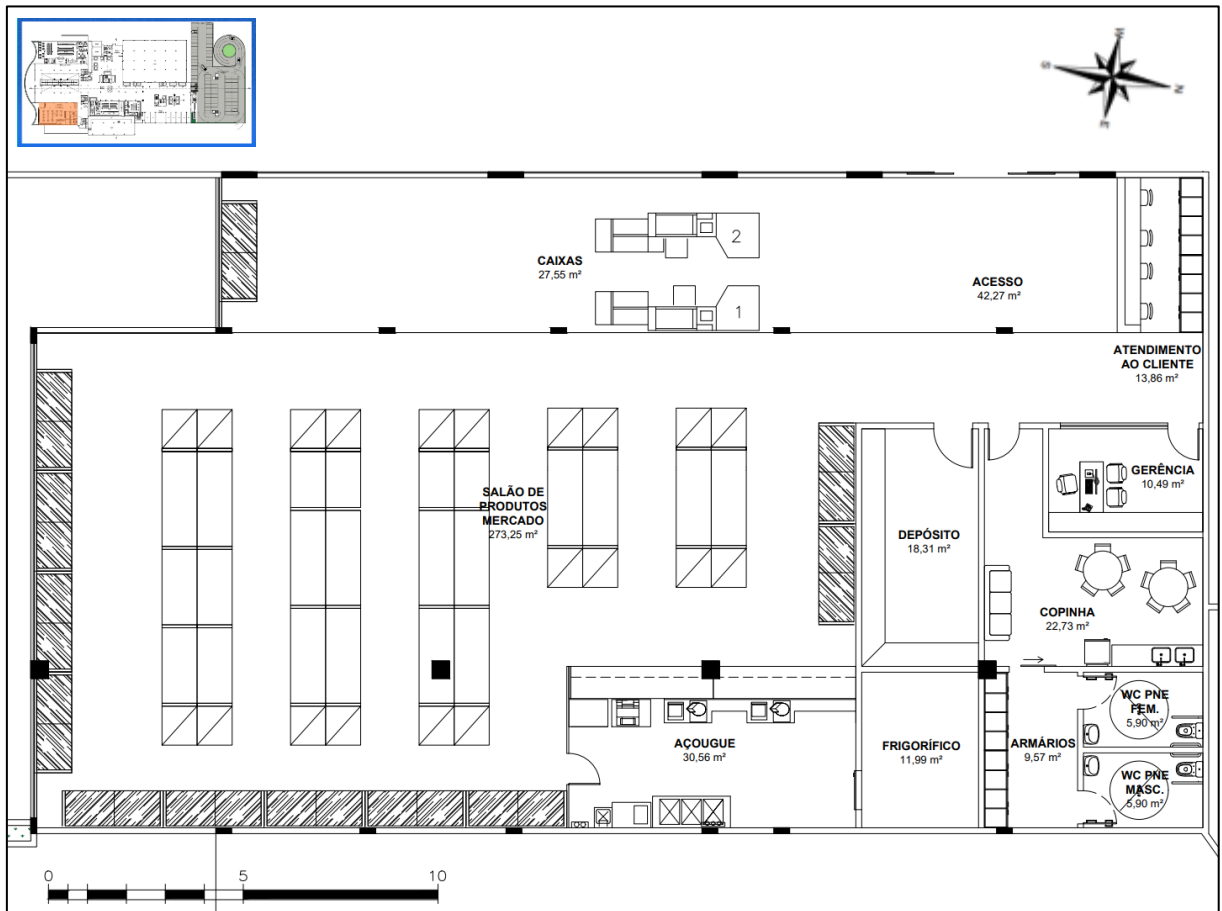
Imagem 31 – Layout Academia



Fonte: Autoria própria (2021)

O Mercado, localizado no Térreo, próximo a fachada Sudeste (Imagem 32), terá área total de 481,09m², possuindo este um tamanho reduzido se comparado aos supermercados tradicionais. Contudo, sua dimensão reduzida está ligada a toda proposta mais informal do projeto, mas ainda sendo suficiente para suprir as necessidades dos moradores das Torres 01 e 02 e demais moradores do bairro e arredores.

Imagem 32 – Layout Mercado

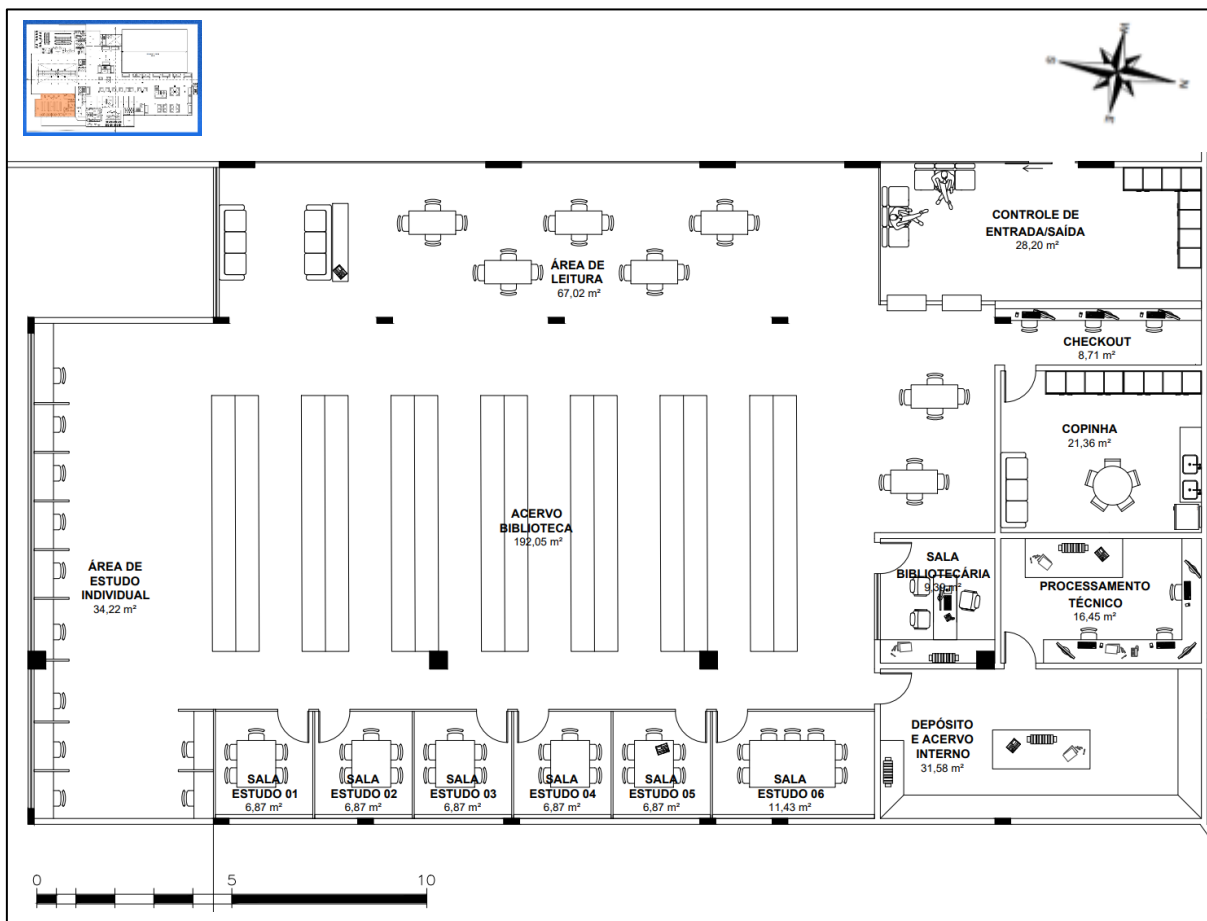


Fonte: Autoria própria (2021)

A biblioteca, por sua vez, encontra-se localizada no 1º Pavimento da Ala Sul, tendo em vista que fora implantada o mais afastada possível da provável3 movimentação presente nas lojas do Pavimento Boulevard e Térreo (Imagem 3). Seu espaço está distribuído em 481,09m² e, além de área de estudo individual, também conta com seis salas de estudo coletivas.

A Biblioteca presente na Galeria Capixaba não visa “competir” com a Biblioteca Municipal de Cariacica, localizada no Bairro Campo Grande, mas sim agregar ainda mais valor ao acervo do Município e oferecer uma melhor estrutura física para seus usuários, como estudantes da rede pública e universitários.

Imagem 33 – Layout Biblioteca

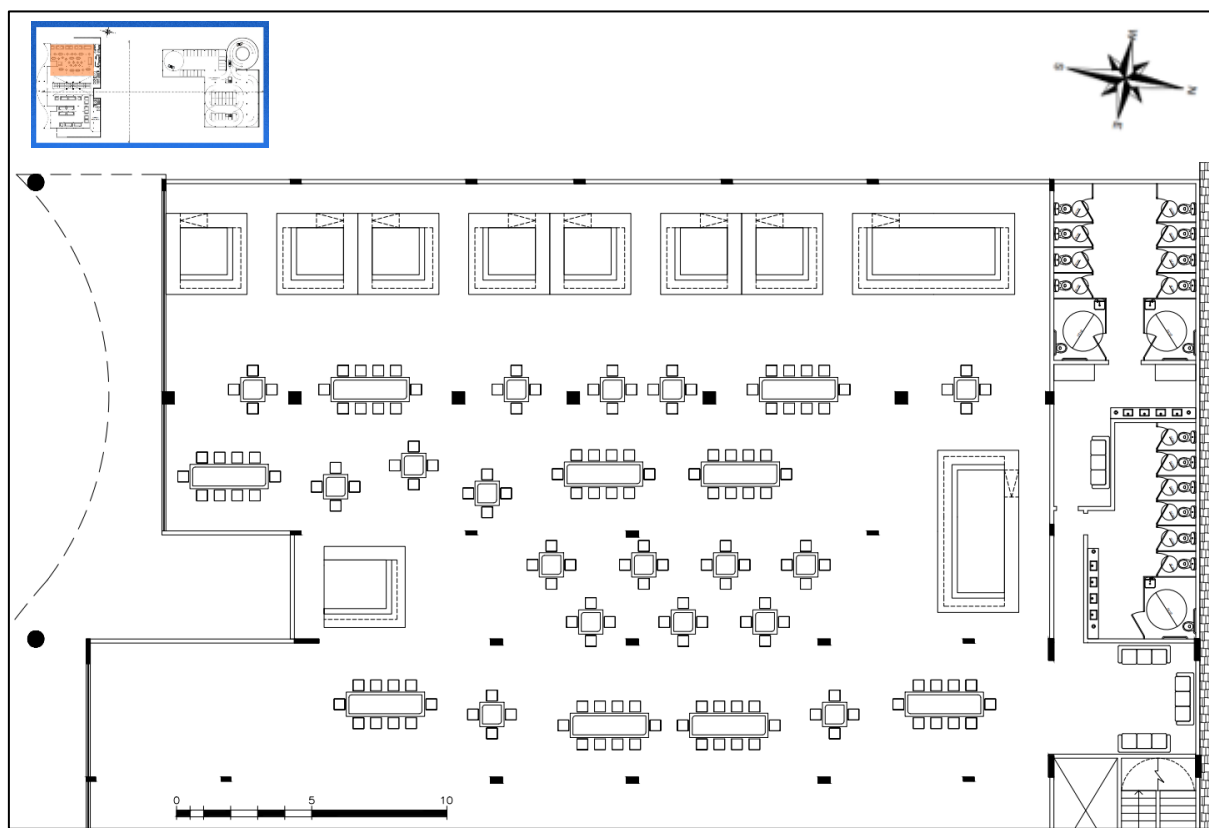


Fonte: Autoria própria (2021)

4.1.3 Praça de alimentação

Como em grandes centros comerciais informais, como o Mercadão de Madureira, no Rio de Janeiro, o projeto contará com área destinada à venda e consumo de alimentos. Implantada no pavimento Boulevard, na ala Sul, a praça de alimentação possui infraestrutura para receber oito baias de 9,00m² e duas baixas de 18,00m². A fim suprir as necessidades de lojistas, clientes e possíveis transeuntes, e se tornar o centro de passagem e conexão entre as duas alas, Norte e Sul, foi aproveitada a área de pé direito de mais de vinte e cinco metros já prevista no projeto original para a criação da nova praça de alimentação (Imagem 34).

Imagem 34 – Layout Praça de Alimentação



Fonte: Autoria própria (2021)

Originalmente projetada no quarto andar, com a extensão de um mezanino, a praça de alimentação do projeto datado de 2003 do Vita Shopping foi criada com a intenção de fazer com que as pessoas percorram todos os andares de lojas até chegarem ao local desejado. Entretanto, a intenção projetual deste *retrofit* se dá pela integração dos espaços de maneira harmônica, criando uma nova centralidade funcional na região que possibilite a interação de pessoas. Dessa forma, a proposta de trazer a praça de alimentação para o nível mais baixo da ala Sul tem o objetivo de fomentar uma maior dinamização no pavimento Boulevard, com visão para todos os andares da Galeria Capixaba e da rampa acessível.

4.1.4 Espaço para eventos efêmeros

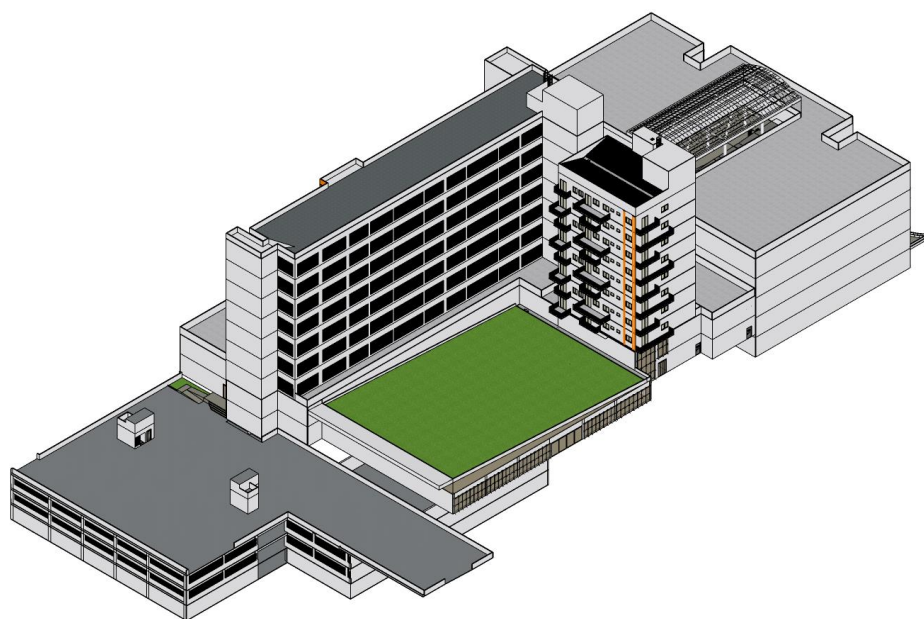
O Pavilhão Capixaba, localizado no setor Oeste do empreendimento, é como foi batizado o Espaço para eventos efêmeros presente no Embasamento. O mesmo será

dedicado a recepção de eventos de pequeno porte, contando com área de cerca de 1.600,00m². Desde reuniões de moradores, feiras de livro a mostras de filmes nacionais, o espaço será multifuncional e estará aberto para receber diversos tipos de feiras e eventos advindas da comunidade capixaba, fomentando o acesso à cultura e o senso de pertencimento coletivo.

Com o térreo já finalizado antes do embargo da obra, o espaço será finalizado com uma cobertura em estrutura metálica com fechamento em vidro. Esta estrutura consiste em uma cobertura inclinada com abertura na fachada Norte, avançando 3,52 metros. Logo, além de sua extensão agir como proteção contra a incidência de raios solares indesejados, sua abertura de vidro do tipo *shed* ainda permitirá com que a passagem de iluminação natural seja abundante, como pode ser observado no esquema presente na Imagem 35.

O fechamento superior desta cobertura será composto por um telhado verde, a fim de minimizar os fatores climáticos atuantes na região e se tornar um ponto estético positivo para os moradores das torres residenciais. Além disso, a instalação de um telhado verde sobre cobertura metálica também contribuirá para facilitar a diferenciação da estrutura original e da nova.

Imagem 35 – Perspectiva Isométrica Noroeste



Fonte: Autoria própria (2021)

4.1.5 Estacionamento

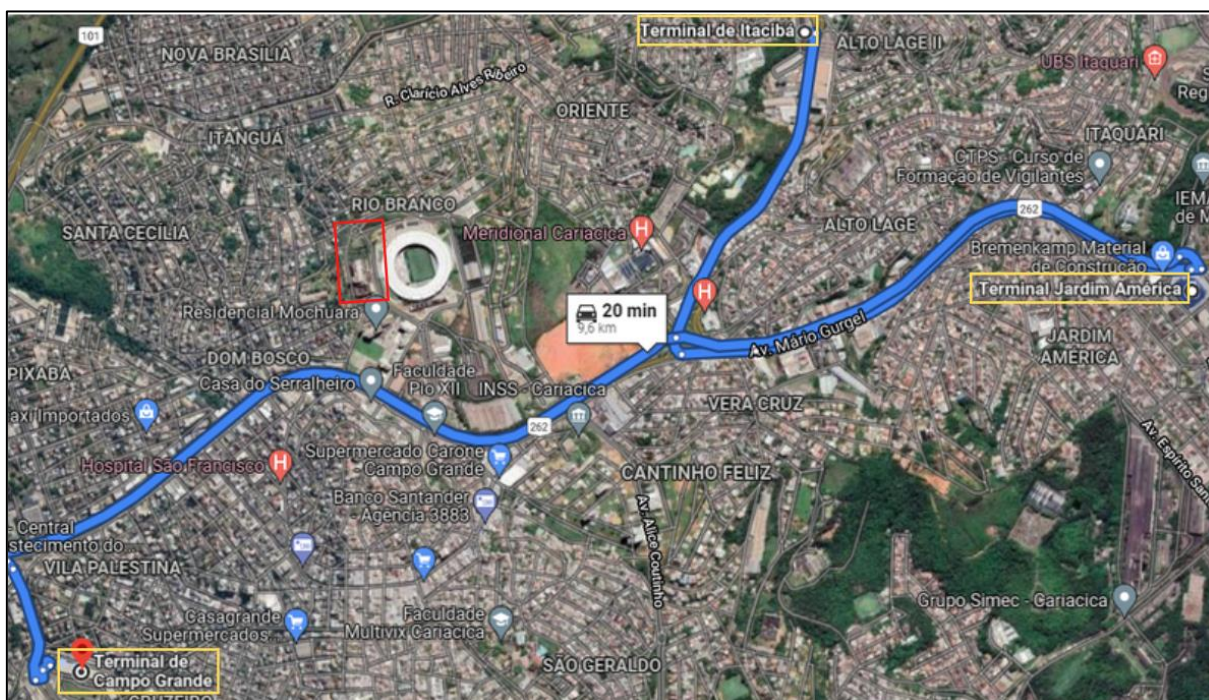
Anteriormente o estacionamento estava previsto para avançar até o final da parte Norte do terreno, fazendo limite com a calçada. Porém, apenas parte do mesmo foi construído, reduzindo, assim, cerca de 50% da sua capacidade originalmente projetada. Com um total de 232 vagas destinadas à permanência no Centro Comercial e demais atividades presentes na edificação, 2% destas serão destinadas a Pessoas com Necessidades Especiais (PNE) e 2% reservadas à idosos.

Então, tendo em vista este total de 232 vagas para automóveis (Imagem 27 e Imagem 25), não será prevista a adição de mais vagas neste projeto de *retrofit*. Essa estratégia foi adotada considerando a conversão de uso do local, que deixará de ser um tradicional *shopping center* para se tornar uma Galeria de serviços e lojas diversas, a fim de atender a um perfil mais popular. Além disso, o fato de que as torres deixarão de ser destinadas a salas comerciais e faculdade privada para abrigar apartamentos residenciais de interesse social também contribui para essa decisão.

Esta premissa projetual, apesar de ir contra os grandes pátios de estacionamentos presentes em shoppings centers convencionais, se baseia na promoção do transporte coletivo e na destinação de áreas extensas para a criação de espaços públicos de permanência, como o parque localizado no setor Norte. Esta decisão fora tomada com base na proximidade da edificação com os Terminais Rodoviários Metropolitanos de Campo Grande, a 2,1km; Itacibá, a 2,7km; e Jardim América, a 3,5km (Imagem 36).

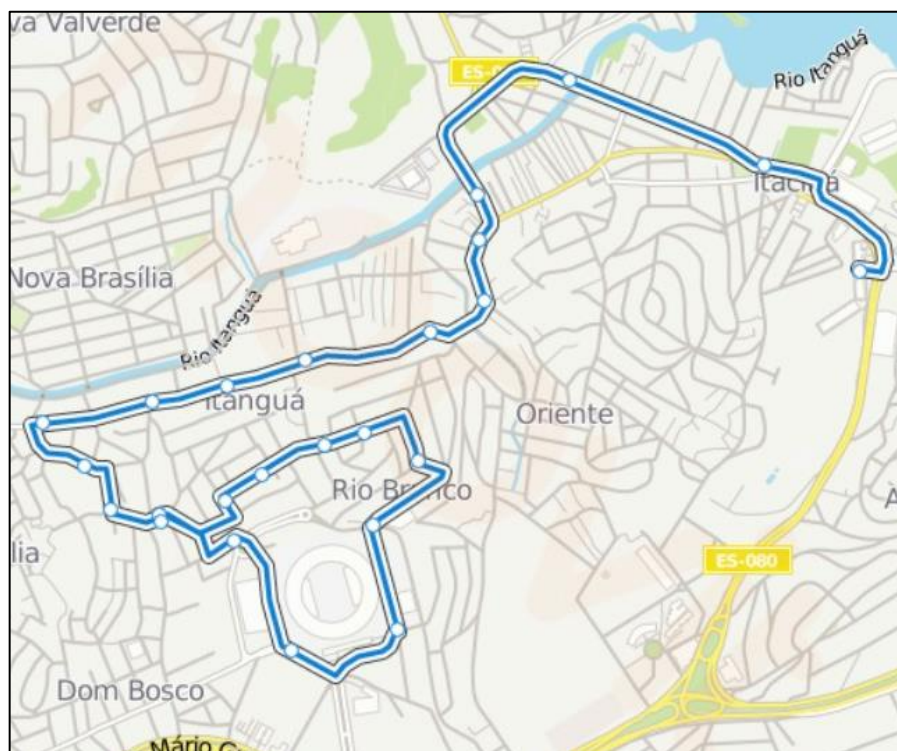
Em relação às linhas de transporte público que atendem a região, o interior do bairro é contemplado com a linha 706 – RIO BRANCO / T. ITACIBÁ VIA ORIENTE, que conta com 24 paradas, abrangendo da região próxima a BR-262 até o Estádio Kleber Andrade (Imagem 37). Já na BR-262, Rodovia que tangencia o bairro, é possível encontrar várias outras linhas com diferentes destinos, tais como – 781 – T. CAMPO GRANDE / T. ITACIBÁ VIA BR 262; 591 – SERRA / T. CAMPO GRANDE VIA RETA DA PENHA / BR 262; 561 – T. JACARAÍPE / T. CAMPO GRANDE VIA DANTE MICHELINI/BR 262 (CETURB/ES, 2021).

Imagem 36 – Localização dos Terminais Rodoviários em Relação à Edificação



Fonte: Google Maps (2021). Edificação em vermelho no mapa. Intervenções da autora (2021).

Imagem 37 – Itinerário Linha 706 – Rio Branco / T. Itacibá via Oriente



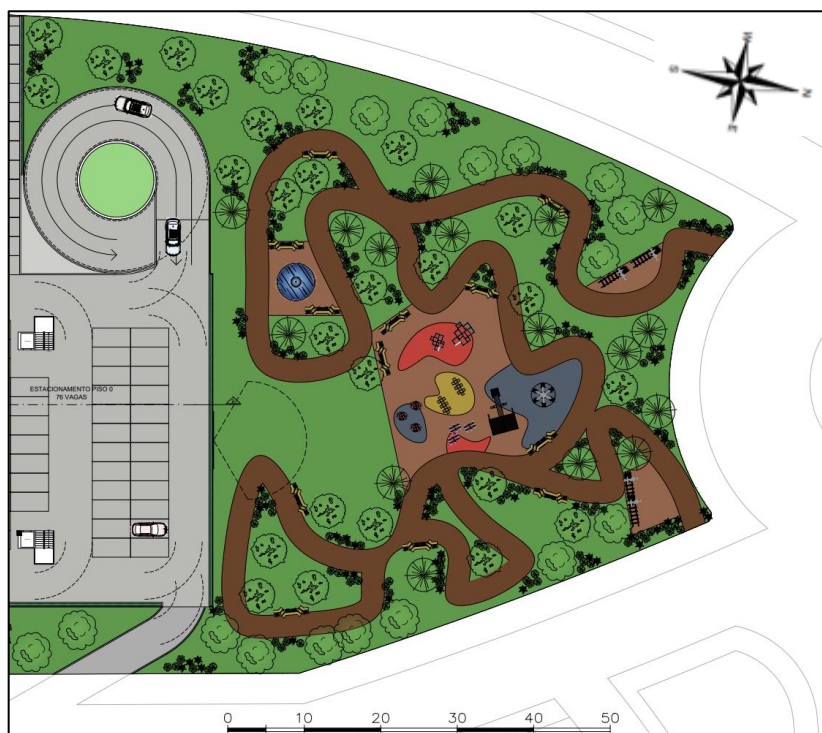
Fonte: Aplicativo Moovit (2021).

4.1.6 Praça pública

A fim de proporcionar uma experiência positiva ao pedestre que decide caminhar pela cidade, deve-se considerar em um projeto paisagístico atenção à qualidade do que está ao nível dos olhos, através do uso de uma escala menor, a da paisagem urbana na velocidade de deslocamento do pedestre: 5km/h. Ainda, os princípios do planejamento urbano para a boa dimensão humana nas cidades devem também estar alinhados às atividades humanas universais: locais em que as pessoas possam caminhar, parar, sentar, olhar, ouvir e falar (GEHL, 2015).

A importância de se adicionar ao projeto uma área que fosse destinada à escala menor está intimamente ligada ao acesso pleno à cidade, em relação ao direito ao lazer. Para a criação desta praça foi utilizado o espaço vago presente na extremidade Norte do terreno. A área, que seria originalmente designada à construção de estacionamento, prevê em seu projeto paisagístico a implantação de área grandemente arborizada, áreas de permanência diversas, espelho d'água, playground infantil, bicicletário e tela para exposição de filmes e curtas (Imagem 38).

Imagem 38 – Planta Baixa Praça Norte

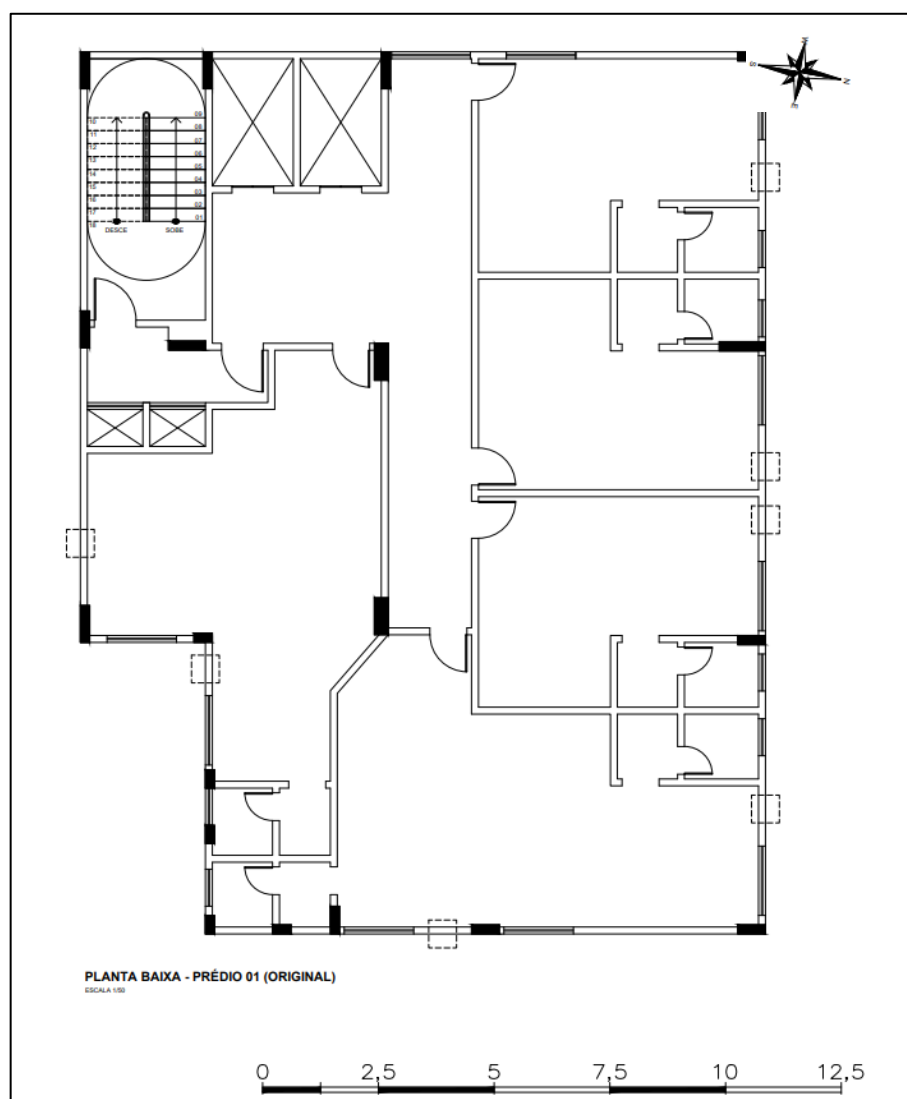


Fonte: Aplicativo Moovit (2021).

4.2 TORRES RESIDENCIAIS

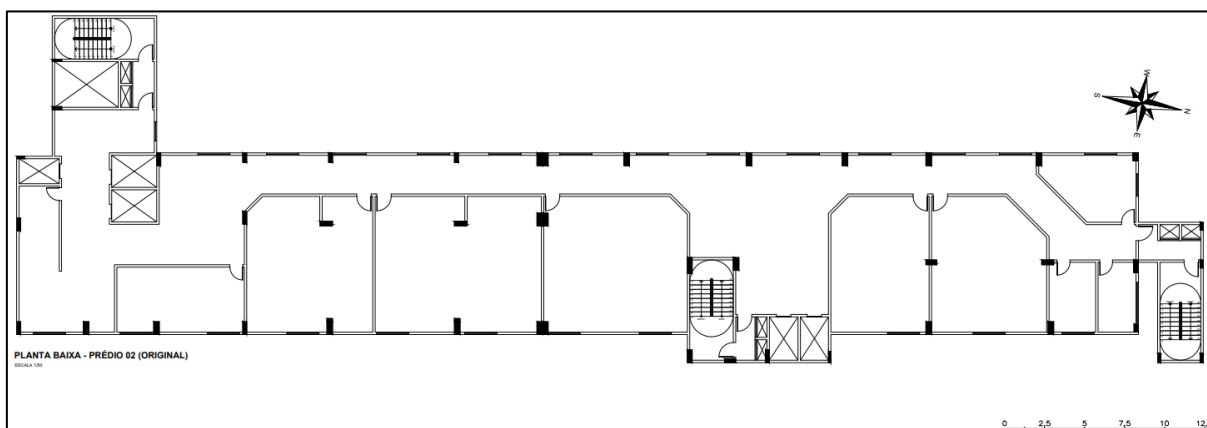
Originalmente, os dois prédios do empreendimento, Torre 01 e Torre 02, foram projetados, respectivamente, para serem um edifício de salas comerciais (Imagem 39) e uma faculdade (Imagem 40). Através de análise das plantas-baixas aprovadas pela Prefeitura de Cariacica, mantidas pela Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente (SEMDEC), foi possível identificar os desafios e as diretrizes a serem tomadas para a sua requalificação, transformando-os em edifícios residenciais.

Imagem 39 – Planta Baixa original salas comerciais Torre 01



Fonte: Autoria própria (2021)

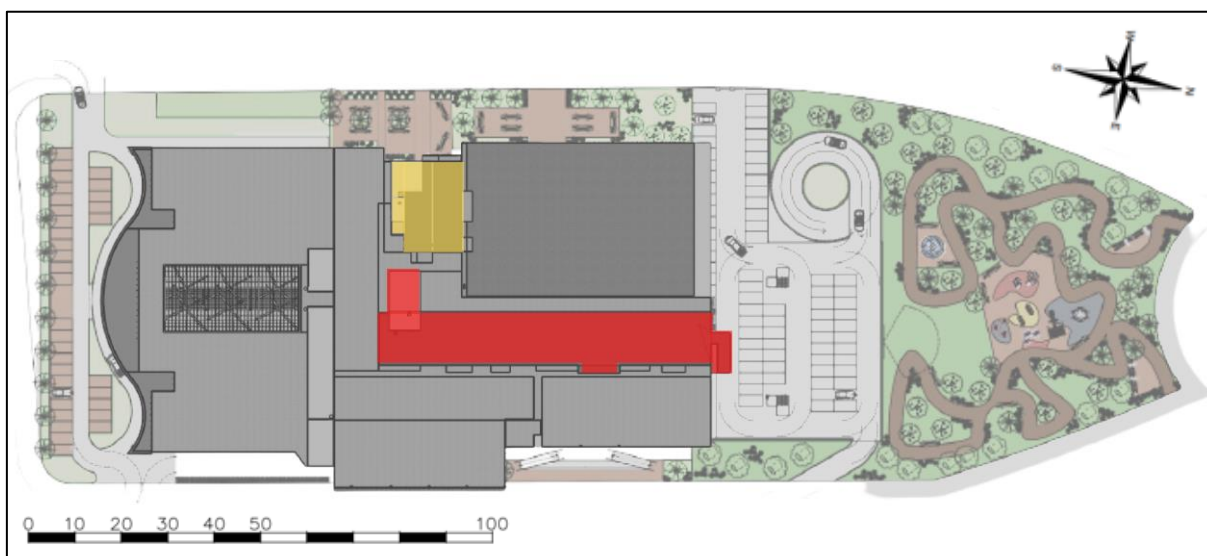
Imagem 40 – Planta Baixa original faculdade Torre 02



Fonte: Autoria própria (2021)

A Torre 01 (em amarelo) e Torre 02 (em vermelho) possuem suas fachadas principais voltadas, respectivamente, para o Oeste e para o Leste (Imagem 41). Ambas possuem controle de entrada 24h dentro da Galeria Capixaba, sendo que, após o horário de fechamento da mesma, portões impedirão o acesso para a Galeria fora do horário comercial. É importante ressaltar que os elevadores que foram mantidos para os prédios comerciais possuem controle de entrada juntamente com as portarias de cada prédio, e suas escadas de incêndio descarregam no térreo, porém, abrindo apenas por dentro.

Imagem 41 – Implantação Torre 01 e Torre 02



Fonte: Autoria própria (2021)

4.2.1 Torre 01: Residencial Rio Branco

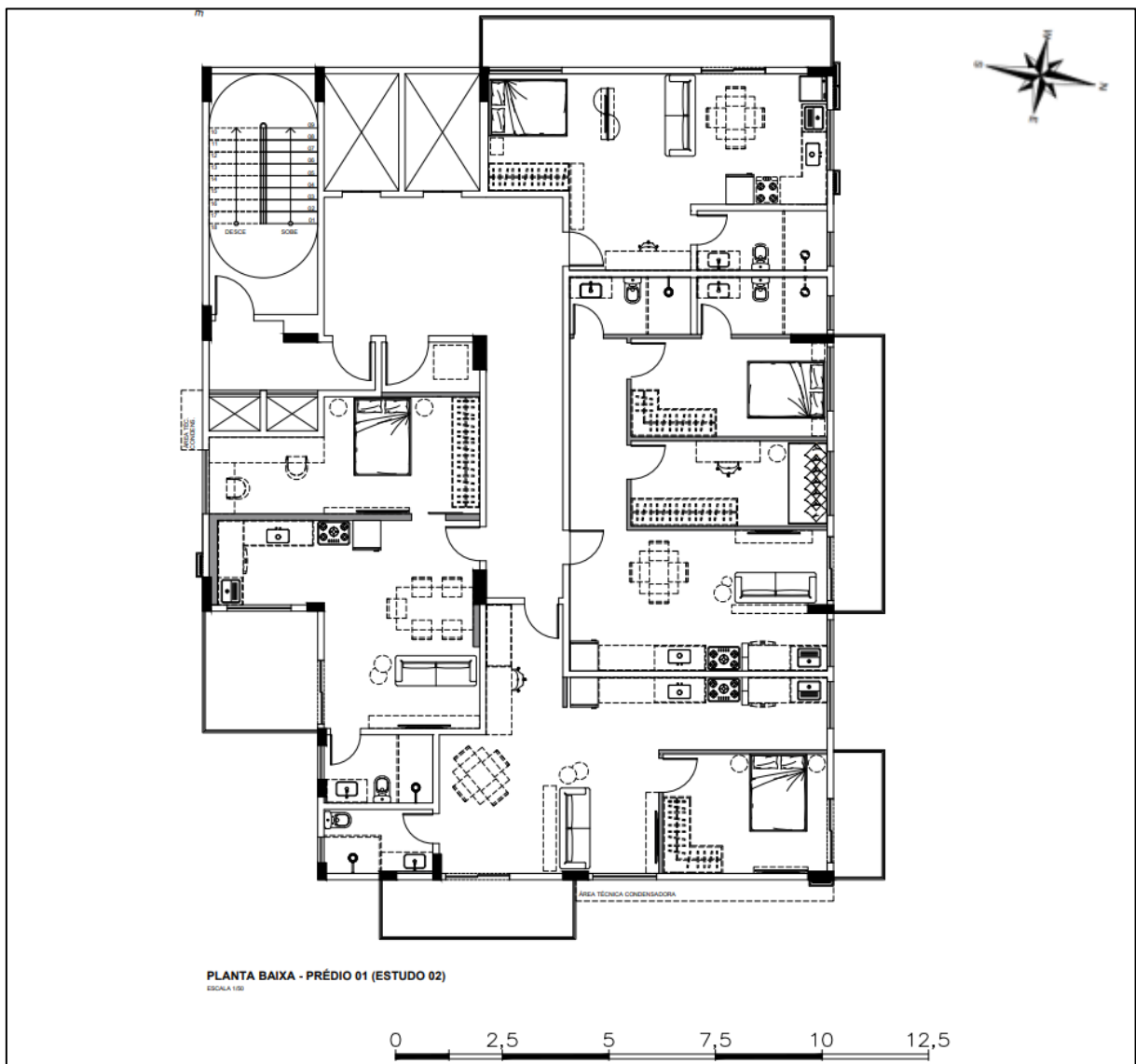
A Torre 01, originalmente projetada para ser um prédio de salas comerciais (Imagem 39), teve suas cinco salas (por pavimento tipo) redivididas para comportar os quatro novos apartamentos por andar, com um total de sete andares. Seu nome, Residencial Rio Branco, se dá pela vista privilegiada de todo o vale do bairro Rio Branco.

Primeiramente, foram identificados ambientes em que haviam a presença de sanitários e/ou copas já presentes no projeto, a fim de avaliar a melhor disposição para a implantação de áreas molhadas, como banheiros, cozinhas e áreas de serviço. Como cada sala possuía ao menos um lavabo – com exceção de uma das salas, que tinha dois –, esta torre foi relativamente mais simples de ser adaptada para o uso residencial, sendo mantidas quase todas as paredes e aberturas originais como no projeto.

Todos os apartamentos contam instalação hidráulica para receber máquinas de lavar, não havendo a necessidade de utilizar serviços externos comuns em empreendimentos como este, como lavanderias de uso coletivo. Para que não fosse necessário criar novos furos na laje já existente, foi prevista a instalação de *shafts* hidráulicos (prumadas verticais) na parte externa do prédio, em dois pontos de cozinha e área de serviço. Estes *shafts* estão de acordo com a estética final idealizada para o projeto, de serem destacados através da cor, facilitando a distinção do que é original e o que foi adicionado no novo projeto.

Devido ao tamanho reduzido desta torre em relação a Torre 02, seus apartamentos variam entre 33,00m² e 55,00m², e possuem um ou dois quartos. Apenas em uma unidade não há um dormitório separado, sendo este configurado como quitinete (Imagem 42). Este prédio foi pensado para acomodar famílias menores ou pessoas solteiras, sendo ambas as torres destinadas a moradias subsidiadas pelo Governo.

Imagem 42 – Planta Baixa Retrofit Torre 01



Fonte: Autoria própria (2021)

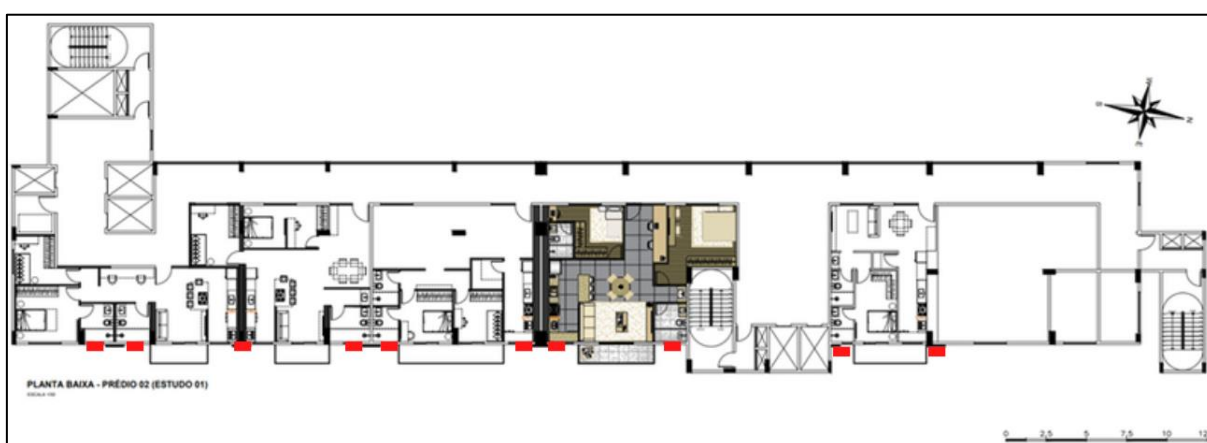
A fim de proporcionar maior integração com a área externa e compensar as áreas internas relativamente reduzidas, foram implantadas varandas em todos os apartamentos (Imagem 42). Estas varandas serão fixadas em pelo menos um pilar e serão feitas em estrutura metálica, a fim de serem facilmente diferenciadas da construção original. Além do auxílio no conforto térmico, oferecendo mais sombreamento as aberturas, essa adição também trará dinamismo às fachadas, que anteriormente seriam totalmente retilíneas.

4.2.2 Torre 02: Residencial Kleber Andrade

Enquanto a Torre 01 foi, relativamente, mais simples de ser requalificada, a Torre 02 possuía diversos pontos importantes a serem avaliados antes de realizar qualquer modificação. Assim como podemos identificar na Imagem 40, além de uma quantidade quase três vezes maior de elevadores do que o necessário para o uso residencial, o edifício possuía apenas uma área de banheiros por andar, localizada em sua extremidade Norte, ao lado da saída de emergência.

O primeiro passo, após identificar a orientação solar do prédio, foi abrir o corredor – que anteriormente possuía apenas janelas –, e implantar cobogós de concreto pigmentado quase que de laje a laje, trazendo mais dinamismo à fachada, ainda permitindo visibilidade e garantindo maior ventilação. No primeiro estudo realizado os apartamentos estavam com todas as áreas molhadas voltadas para a fachada Leste, tendo em vista a passagem de *shafts* hidráulicos externos necessários para sua requalificação (Imagem 43). Porém, após consulta bibliográfica e com arquiteto especialista, foi constatada a possibilidade de se criar furos na laje existente, permitindo a passagem desses *shafts* através do corredor interno, desde que não estivessem próximos a pilares e vigas.

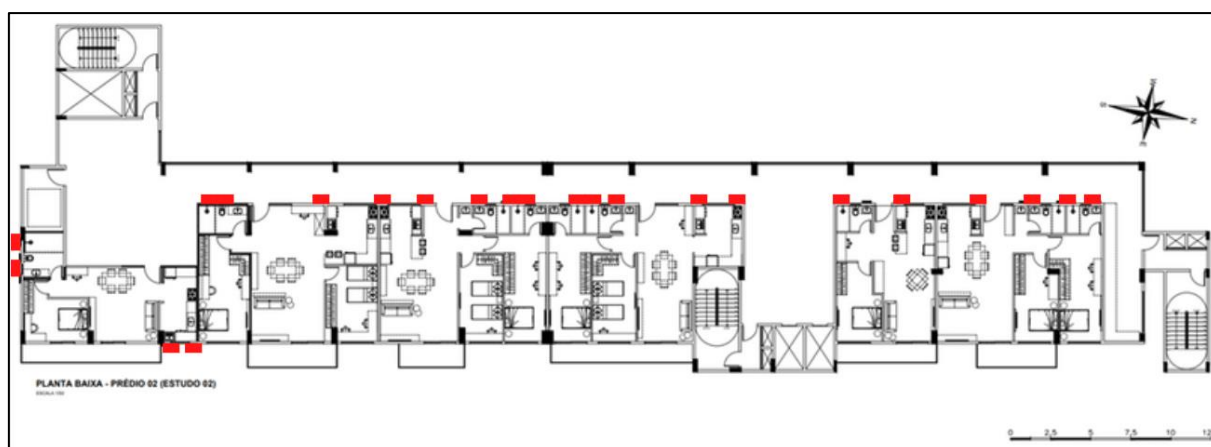
Imagem 43 – Planta Baixa Estudo 01 Torre 02



Fonte: Autoria própria (2021) Shafts representados em vermelho.

Então, com essa nova possibilidade, o princípio utilizado para a divisão dos apartamentos foi que suas áreas molhadas estivessem paralelas à circulação coletiva comum, para que pudessem receber os raios solares provenientes do Oeste, abrigassem a passagem de *shafts* hidráulicos no corredor e permitissem que as áreas de permanência ficassem ao Leste – com melhor orientação solar e dos ventos para permanência, além da vista para o Estádio Kleber Andrade. Dessa forma, vale ressaltar que em quase todas as unidades os *shafts* hidráulicos foram instalados no corredor, menos os da primeira unidade à esquerda (Imagem 44).

Imagem 44 – Planta Baixa Retrofit Torre 02



Fonte: Autoria própria (2021) Shafts representados em vermelho.

Este edifício conta com seis unidades por andar, também dispostas em sete andares, sendo quatro unidades de dois quartos e duas de um quarto por pavimento tipo. Suas áreas variam entre 52,00m² e 94,00m², e o prédio foi projetado visando abrigar famílias maiores e mesclar diferentes perfis socioeconômicos.

Com varandas projetadas para seguir o mesmo partido presente na Torre 01, sua unificação será feita através das cores presentes nos cobogós, varandas e *shafts* externos. Vale ressaltar que as varandas de todas as unidades presentes no primeiro pavimento estarão implantadas na laje da Galeria Capixaba, possuindo, assim, áreas maiores e recebendo fechamento completo através de cobogós (Imagem 45).

Imagem 45 – Varandas Implantadas sobre Cobertura da Galeria Capixaba



Fonte: Autoria própria (2021) Varandas apoiadas sobre a cobertura da Galeria Capixaba representadas em verde.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o processo de pesquisa do referencial teórico realizado sobre os temas de déficit habitacional e habitação social, pude perceber que, mesmo com as diversas iniciativas do Governo ao longo do tempo, o cerne do problema também foi evoluindo junto com elas. O afastamento das moradias dos centros urbanos, a segregação social e os projetos com divisões e materiais precários pouco contribuem para uma mudança concreta no panorama atual.

Com isso em mente, no que se refere ao objetivo principal deste trabalho – que seria de trazer um novo uso que contemplasse, além de moradia de interesse social, o acesso à cidade a população ali presente –, entende-se que a proposta foi capaz de atingir seu objetivo. Alguns pontos que podem reforçar essa afirmação seria o fato de que a grande maioria das paredes e aberturas já construídas foram mantidas; os sistemas de deslocamento vertical foram readaptados, sem a necessidade da criação de novos meios; as torres puderam ser convertidas para uso residencial com mudanças ínfimas, ainda garantindo conforto ambiental aos seus moradores e áreas de permanência superiores ao parâmetros mínimos exigidos; e a criação de áreas totalmente novas (em relação ao projeto inicial) que contribuíram para completar os princípios de acesso à cidade, como a praça pública e o centro de eventos efêmeros.

Ainda, é importante ressaltar que o projeto original do Vita Shopping previa um centro de compras convencional, com lojas de departamento, cinemas e praça de alimentação afastada. Já a Galeria Capixaba teve como premissa empregar trabalhadores informais, autônomos e artesãos diversos em um só local, contribuindo para a criação de uma nova centralidade informal, porém digna, para todos aqueles que tiverem interesse em expor seu trabalho no local. Logo, o novo uso presente no embasamento ainda visa fomentar o aspecto comercial da região, porém com um novo propósito.

Finalmente, podemos concluir que, ainda que os objetivos dessa Proposta Conceitual de Retrofit para o Vita Shopping tenham sido alcançados, este trabalho ainda permite a possibilidade de desenvolvimento do tema e desdobramento do projeto, com a criação de novas soluções. Dessa forma, espera-se que este projeto possa também fomentar a discussão sobre o abandono de obras e os impactos que elas acarretam.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.575: Norma de Desempenho**. Rio de Janeiro. 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5665: Cálculo DE Tráfego nos Elevadores**. Rio de Janeiro, p. 1-12. 1983.

BARON, C. M. P. **A Produção Da Habitação e os Conjuntos Habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões – IAPs**. Revista FCT: Unesp. 20-?. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/viewFile/2287/2092>>. Acesso em: 02 de nov de 2021.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 7ª Edição. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BRASIL, **Decreto Lei nº 9.218**, de 1º de Maio de 1946.

BRASILEIRO, L. L.; MATOS, J. M. E. **Revisão bibliográfica: reutilização de resíduos da construção e demolição na indústria da construção civil**. Cerâmica 61 (2015) p. 178-189.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programas Sociais**. 2021. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/programas-sociais/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 02 nov 2021.

CARIACICA, Código de Obras. **Projeto de Lei n.º 546/71**. Cariacica: Prefeitura Municipal, 27 de agosto de 1971. Disponível em: <https://www.cariacica.es.gov.br/wp-content/uploads//2014/05/codigo_obras_Cariacica.pdf>. Acesso em: 18 de set de 2021.

CARIACICA, Plano Diretor Municipal. **Lei Complementar nº. 018, de 31 de maio de 2007**. Cariacica: Prefeitura Municipal, 31 maio 2007. Disponível em: <https://www.cariacica.es.gov.br/wp-content/uploads//2018/04/LEI-COMPLEMENTAR-18_2007-31_05_2007.pdf>. Acesso em: 18 de set. de 2021.

CBCS (CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS). **Retrofit: Requalificação de edifícios e espaços construídos**. 2013. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/_5dotSystem/userFiles/comite-tematico/projetos/CBCS_CTProjeto_Retrofit_folder.pdf>. Acesso em: 30 out. 2021.

CETURB/ES (Companhia Estadual de Transportes Coletivos de Passageiros do Estado do Espírito Santo). **Itinerários**. Vitória, 2021.

CUTIERU, Andreea. **Transformando escritórios em casas: soluções para vacância e escassez de moradia**. 27 Out 2021. ArchDaily Brasil. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/970242/transformando-escritorios-em-casas-solucoes-para-vacancia-e-escassez-de-moradia>>. Acesso em: 13 nov 2021.

DELGADO, M. J. F. C. S. **A Requalificação Arquitectónica na Reabilitação de Edifícios. Critérios Exigências de Qualidade; Estudo de casos**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, Porto, 2008. Disponível em: <<https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/58032/1/000129339.pdf>>. Acesso em: 02 nov 2021. p.4-9.

ECCONIT. **Estudo Técnico Dedicado à Atualização das Necessidades Habitacionais 2004-2030**. Contratante: ABRAIN – Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias. Produto 2: Relatório Final. Novembro, 2020.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Vazio por anos, prédio é reformado por sem-teto e agora vira exemplo em SP**. São Paulo, 04 de maio de 2018. PINHO, Angela.

FOLHA VITÓRIA. **Espírito Santo é destaque nacional no Turismo e supera São Paulo no crescimento de atividades**. Vitória, 27 de fevereiro de 2019. Disponível em: <<https://www.folhavitoria.com.br/economia/noticia/02/2019/atividades-turisticas-e-empregos-em-turismo-crescem-no-espirito-santo-em-2018>>. Acesso em: 13 nov 2021.

GADENS, L. N. **O PROCESSO DE DEGRADAÇÃO FÍSICA DAS ÁREAS URBANAS CENTRAIS E SUA RELAÇÃO COM A DINÂMICA URBANA**: Estudo de caso em Curitiba, Paraná. Universidade Positivo, 2014.

GEHL, J. **Cidades para Pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2015, p.117.

GOVERNO FEDERAL. **Programa Minha Casa Minha Vida: crédito, emprego, benefícios e esperança para os brasileiros**. Brasília, 20-?. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/385446/Programa%20Minha%20Casa%20Minha%20Vida.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 02 de nov de 2021.

IBGE. **População Residente Estimada, 2021** – Estimativas de população. IBGE, 2021. Tabela 6579.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Carta de Atenas**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>>. Acesso em: 20 out. de 2021.

INTEGRA DESENVOLVIMENTO URBANO. **Avenida Ipiranga**. Disponível em: <<https://integraurbano.com.br/emp-AVENIDAIPIRANGA/>>. Acesso em: 02 nov 2021.

LARUCCIA, M. M. **Sustentabilidade e Impactos Ambientais da Construção Civil**. ENIAC Pesquisa, Guarulhos (SP), p. 69-84, v. 3, n. 1, 2014.

LINHARES, F.; MARCONDES, L. **ES é 2º estado com mais casas aglomeradas em bairros sem tratamento de esgoto, diz IBGE**. TV Gazeta, Vitória, 10 de junho de 2020. G1. Disponível em: <<https://g1.globo.com/es/espirito-santo/noticia/2020/06/10/es-e-2o-estado-com-mais-casas-aglomeradas-em-bairros-sem-tratamento-de-esgoto-diz-ibge.ghtml>>. Acesso em: 30 de ago. de 2021.

MARICATO, E. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Editora VOZES, 1987.

MELO, M. A. **A não política da casa própria 1946-1947**. Revista Brasileira de Ciências Sociais, n.º 15, ano 6, fevereiro de 1991, São Paulo.

MELO, M. A. **The State, the Housing Question and Policy Formation in Brazil 1937-1975**. Tese submetida à Universidade de Sussex. Inglaterra, 1987.

MENDES, C.; VERÍSSIMO, C.; BITTAR, W. **Arquitetura no Brasil: de Cabral a Dom João VI**. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Imperial Novo Milênio, 2011.

NEXO. **Por que o Minha Casa Minha Vida levou as pessoas para longe?** São Paulo, 12 de fevereiro de 2019. LEITÃO, Sergio.

PINTO, T. P. **Metodologia para a gestão diferenciada de resíduos sólidos da construção urbana**. Tese Dr., Escola Politécnica, Universidade de S. Paulo, SP (1999) p.218.

PIRES, M. da C. F. (2006). **Vitória no começo do Século XX: modernidade e modernização na construção da capital capixaba**. Seculum, n. 14. Revista de História. UFPB/João Pessoa.

ROGERS, R. **Cidades para um pequeno planeta**. 1ª Edição. Barcelona: Editorial Gustavo Gili SA, 2001.

ROLNIK, R. **Cada Um no Seu Lugar**. Dissertação de Mestrado defendida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo: 1981.

SILVA, L. T.; JABOR, P. M.; TULLI, L. A. **As Metrôpoles e a Covid-19: Dossiê Nacional - Análise da Região Metropolitana da Grande Vitória**. Observatório das Metrôpoles. Vitória, jul. de 2021.

SODRÉ, N. C. **RETROFIT DO ED. GETÚLIO VARGAS: UMA PROPOSTA DE INCLUSÃO E REVITALIZAÇÃO**. Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário Católico de Vitória, Vitória, 2017.

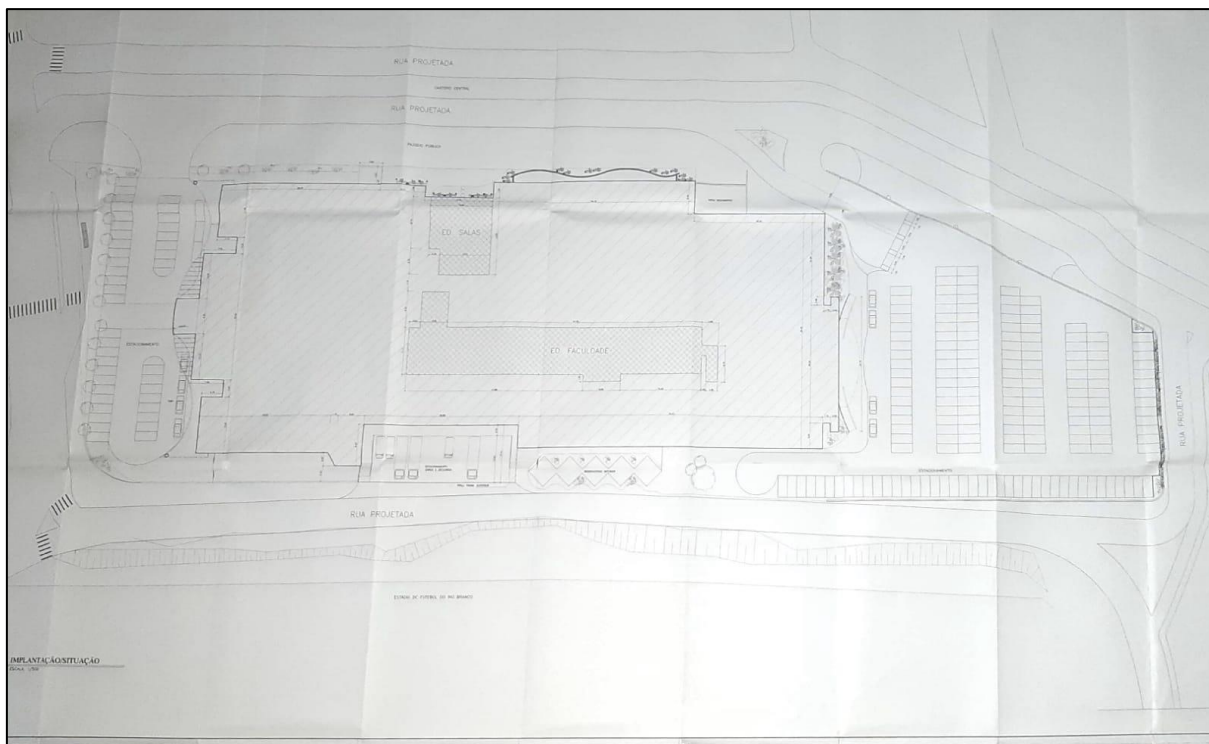
SPADOTTO, A. et al. **Impactos ambientais causados pela construção civil**. Unoesc & Ciência – ACSA, Joaçaba, v. 2, n. 2, p. 173-180, 2011. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/235124968.pdf>>. Acesso em: 30 de out. de 2021.

TOGNI, C.; DE OLIVEIRA P. D.; MORAES S. T. **VAZIOS URBANOS E A HABITAÇÃO SOCIAL: Uma possibilidade para São Miguel do Oeste, Santa Catarina**. Fórum Ambiental na Alta Paulista: vol. 14, nº5, 2018.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal de Vitória. **Evolução Urbana**. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/evolucao-urbana>>. Acesso em: 06 out 2021.

ZUFFO, E. **Pioneiros Modernos**: verticalização residencial em Higienópolis. 2009. Tese (Doutorado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

APÊNDICE 01 – IMPLANTAÇÃO “VITA SHOPPING”



APÊNDICE 02 – GARAGEM 04 “VITA SHOPPING”



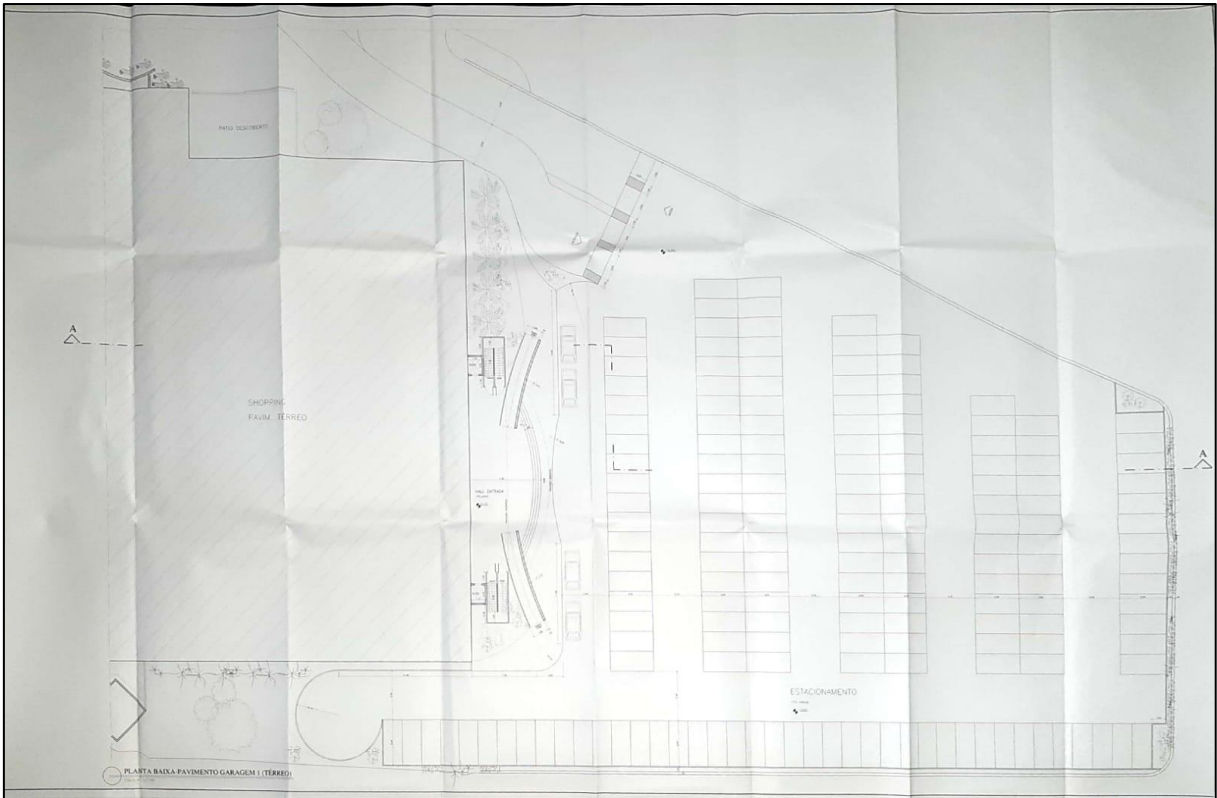
APÊNDICE 03 – GARAGEM 03 “VITA SHOPPING”



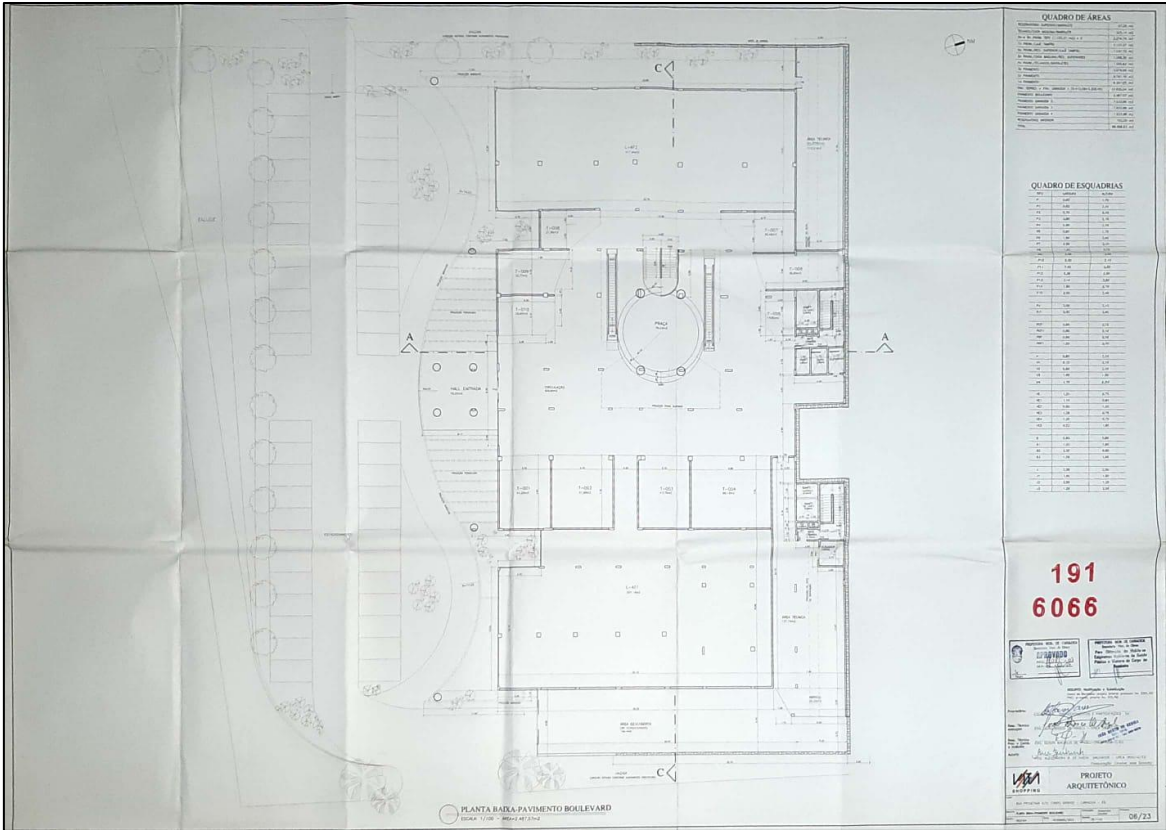
APÊNDICE 04 – GARAGEM 02 “VITA SHOPPING”



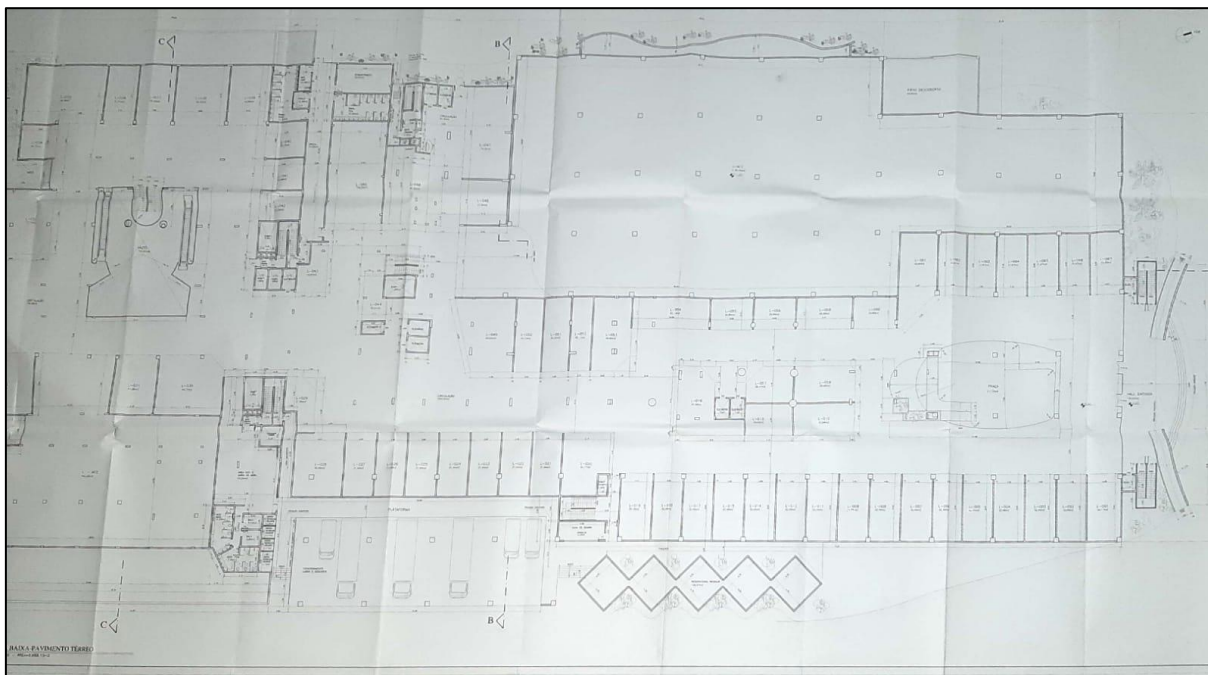
APÊNDICE 05 – GARAGEM 01 “VITA SHOPPING”



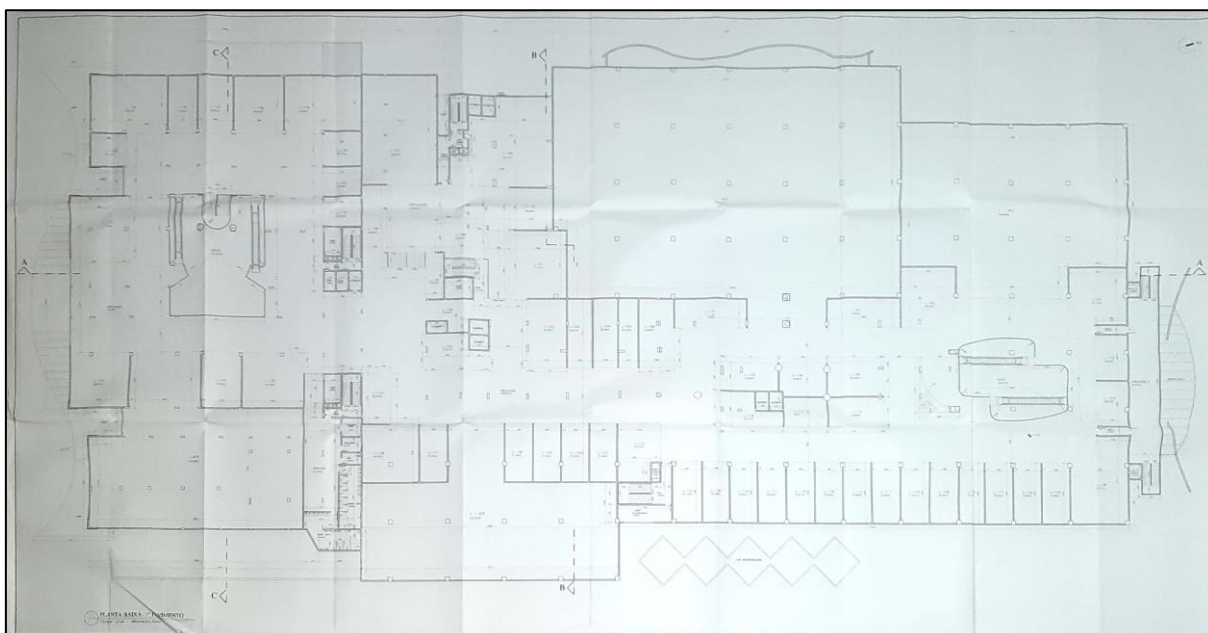
APÊNDICE 06 – PAVIMENTO BOULEVARD “VITA SHOPPING”



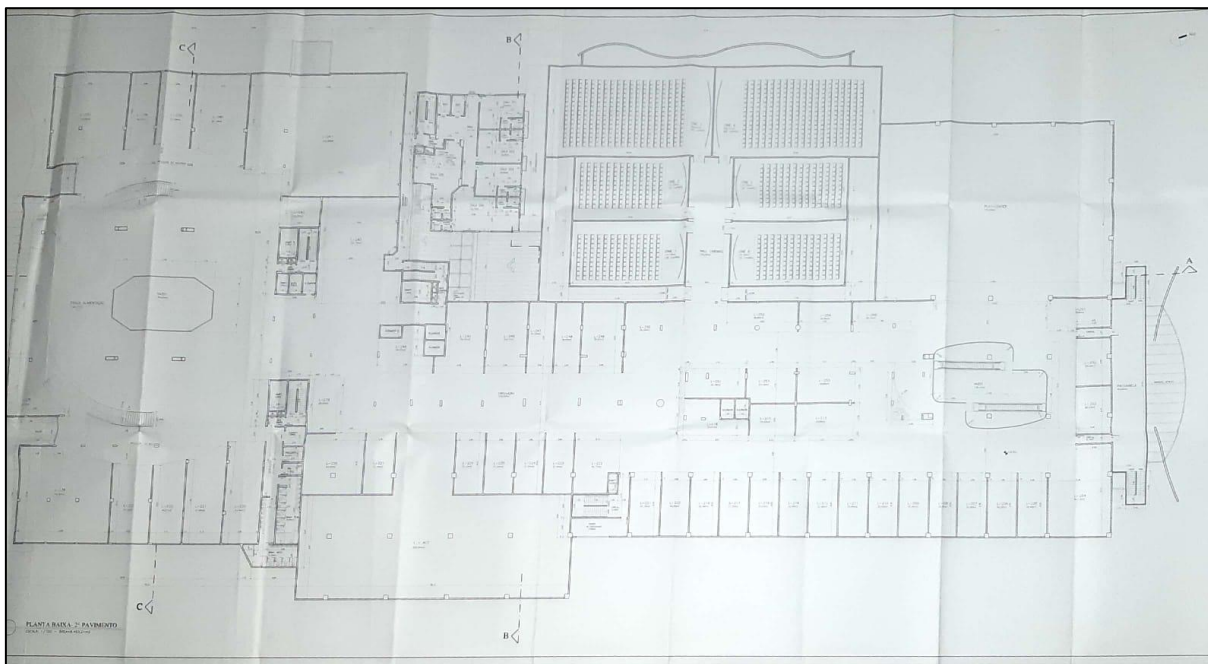
APÊNDICE 07 – TÉRREO “VITA SHOPPING”



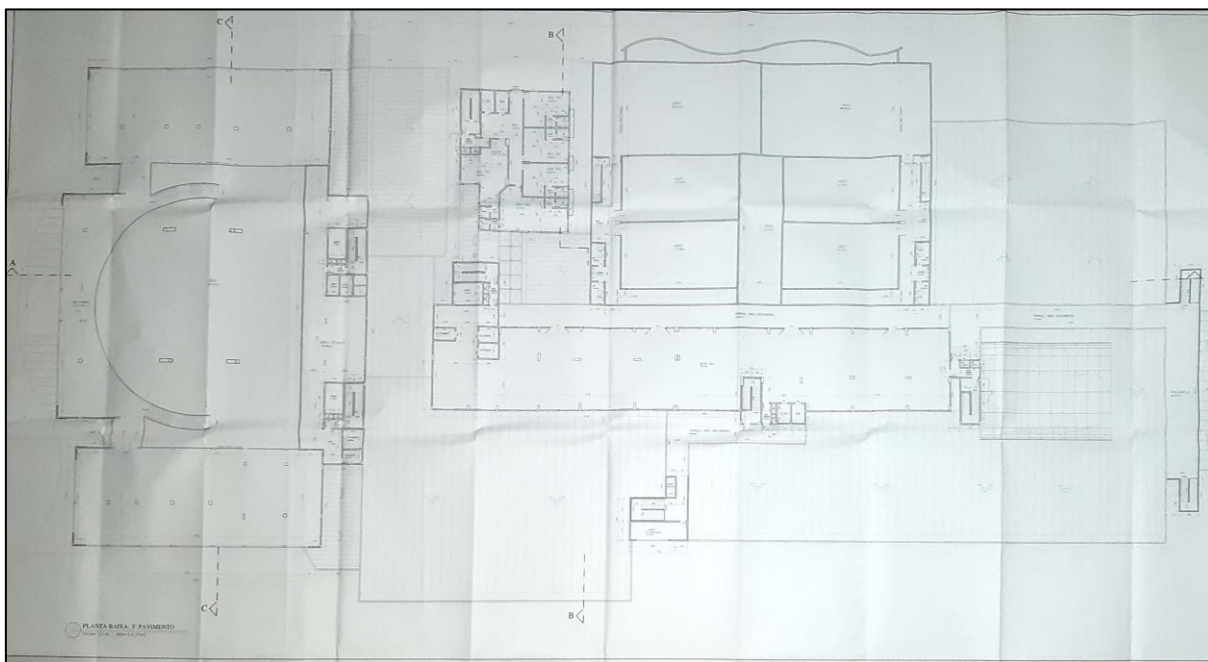
APÊNDICE 08 – PRIMEIRO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



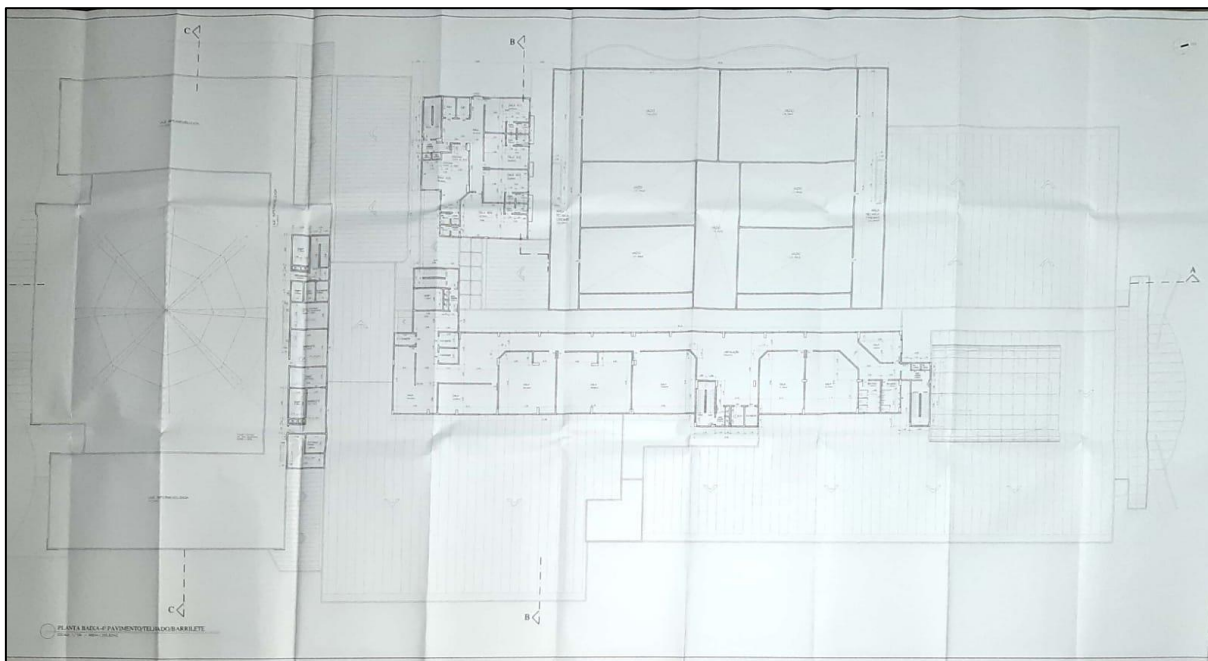
APÊNDICE 09 – SEGUNDO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



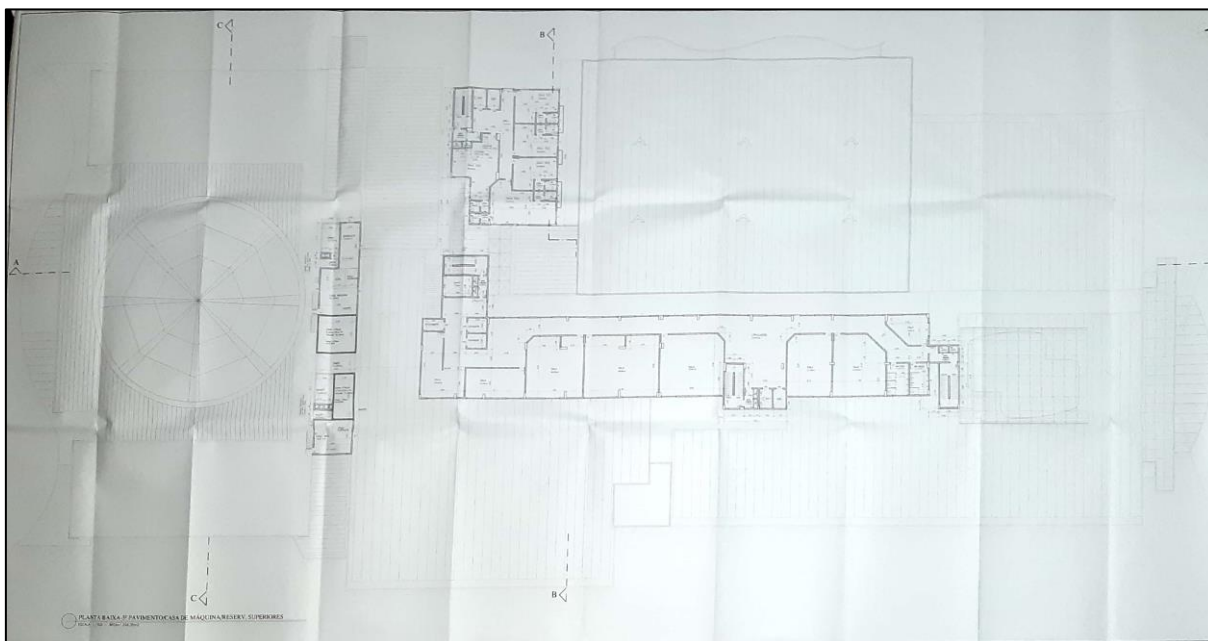
APÊNDICE 10 – TERCEIRO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



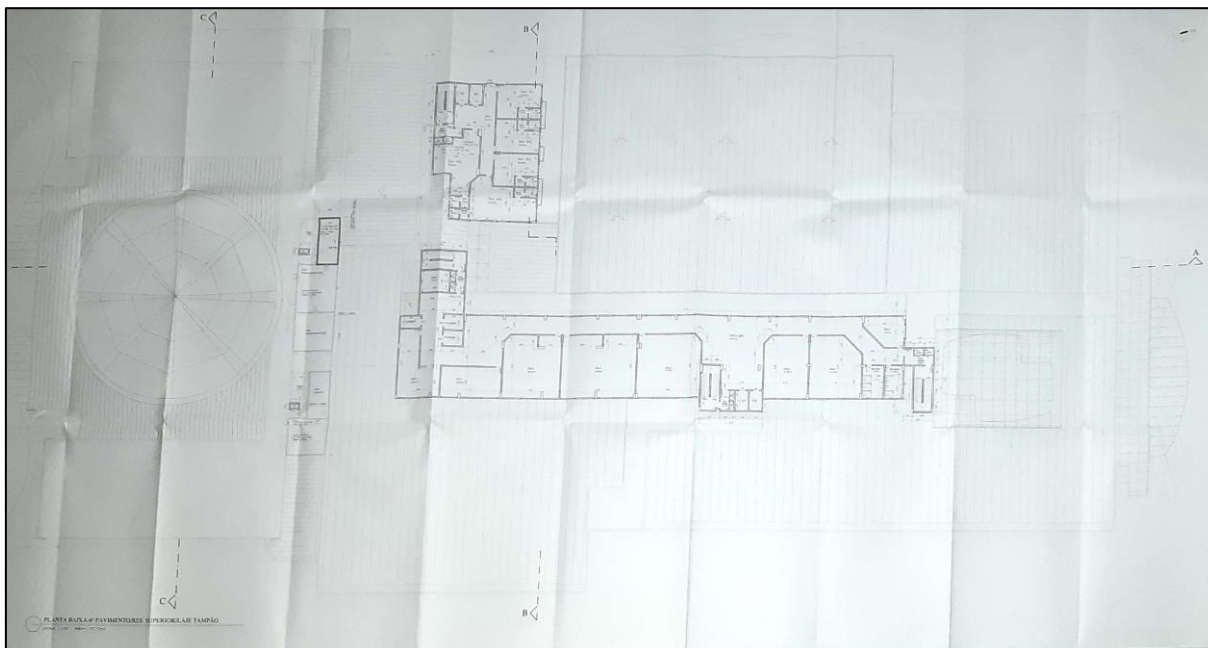
APÊNDICE 11 – QUARTO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



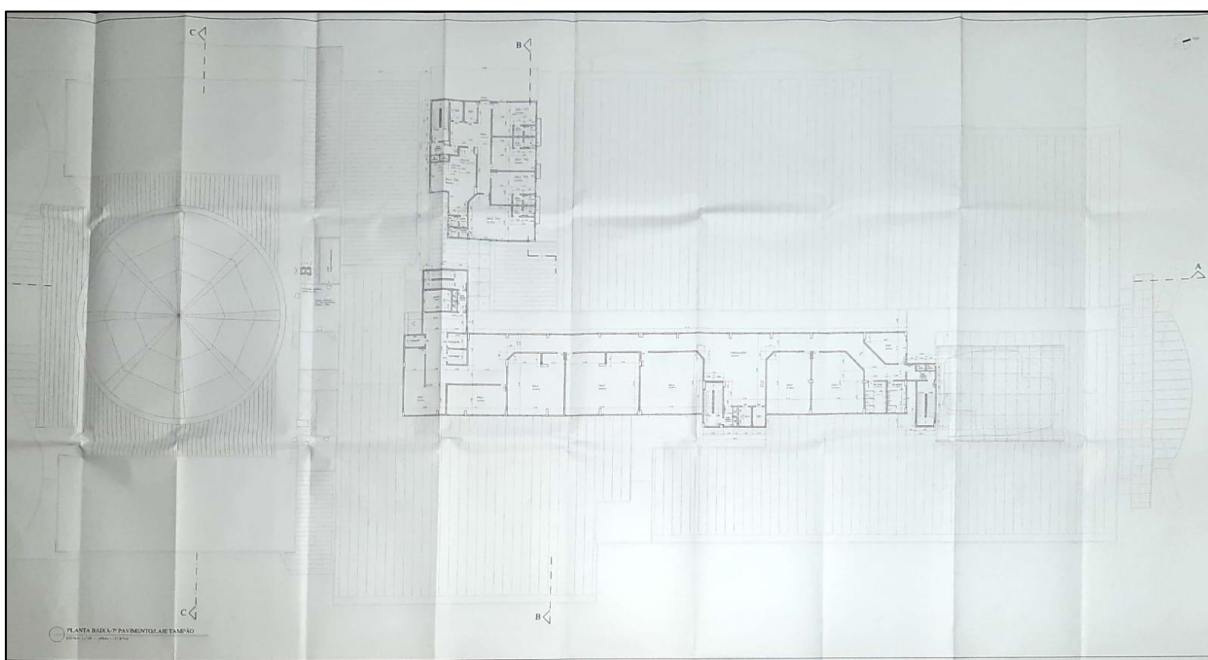
APÊNDICE 12 – QUINTO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



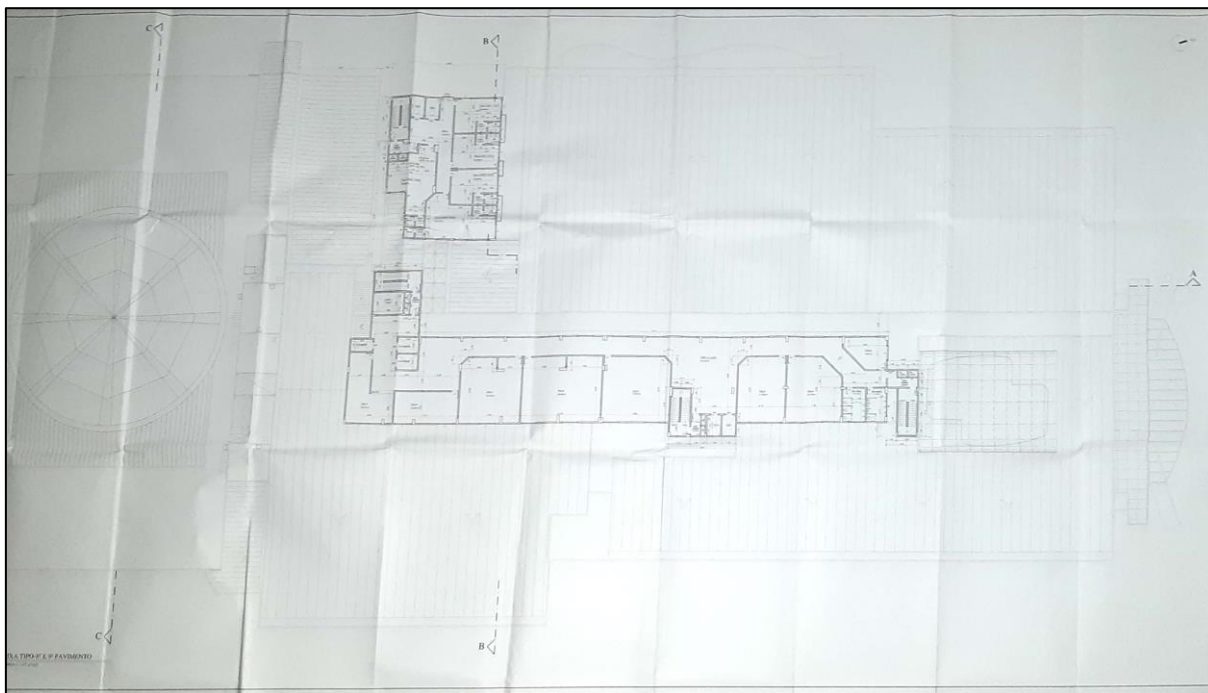
APÊNDICE 13 – SEXTO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



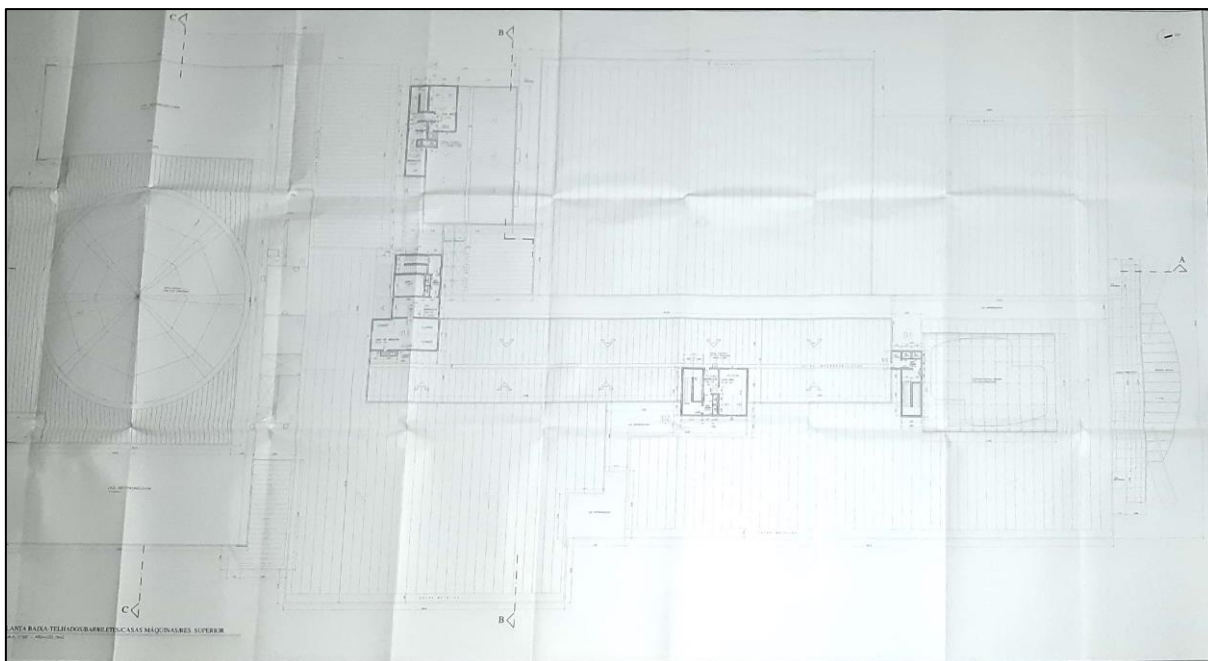
APÊNDICE 14 – SÉTIMO PAVIMENTO “VITA SHOPPING”



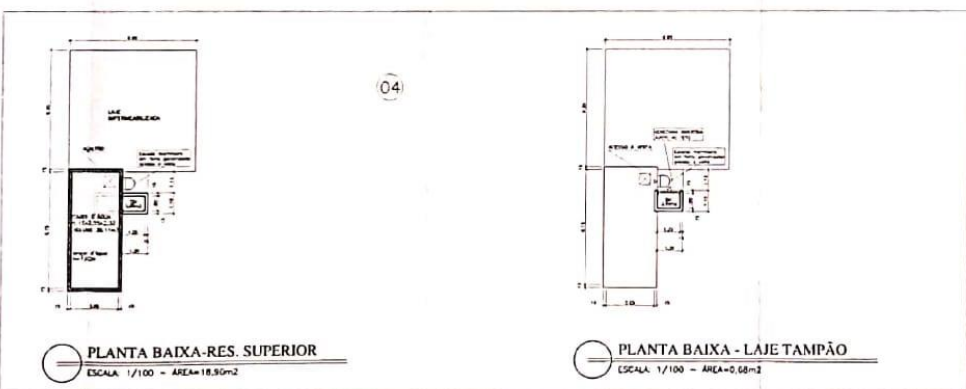
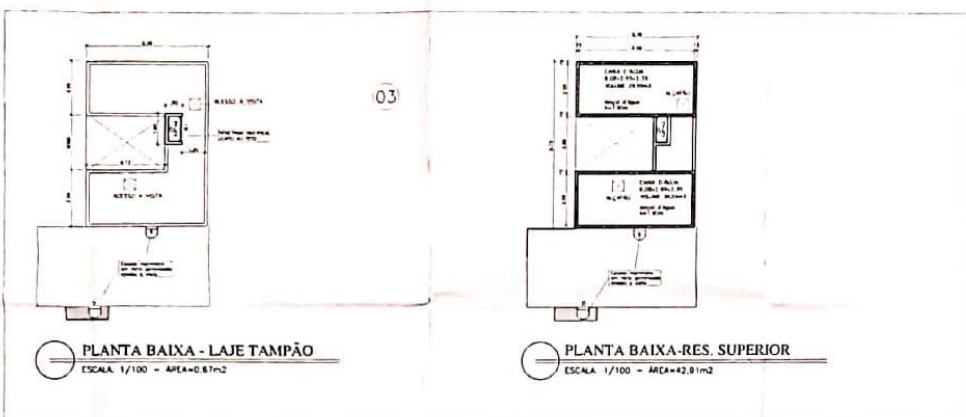
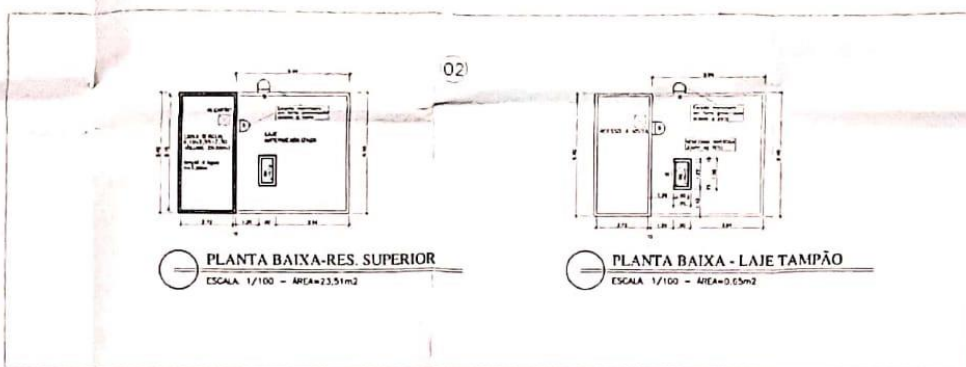
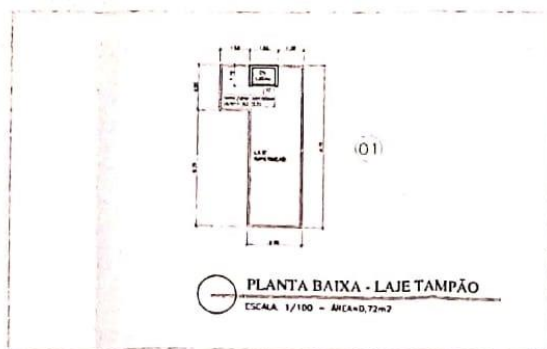
APÊNDICE 15 – PAVIMENTO TIPO OITAVO E NOVO ANDAR “VITA SHOPPING”



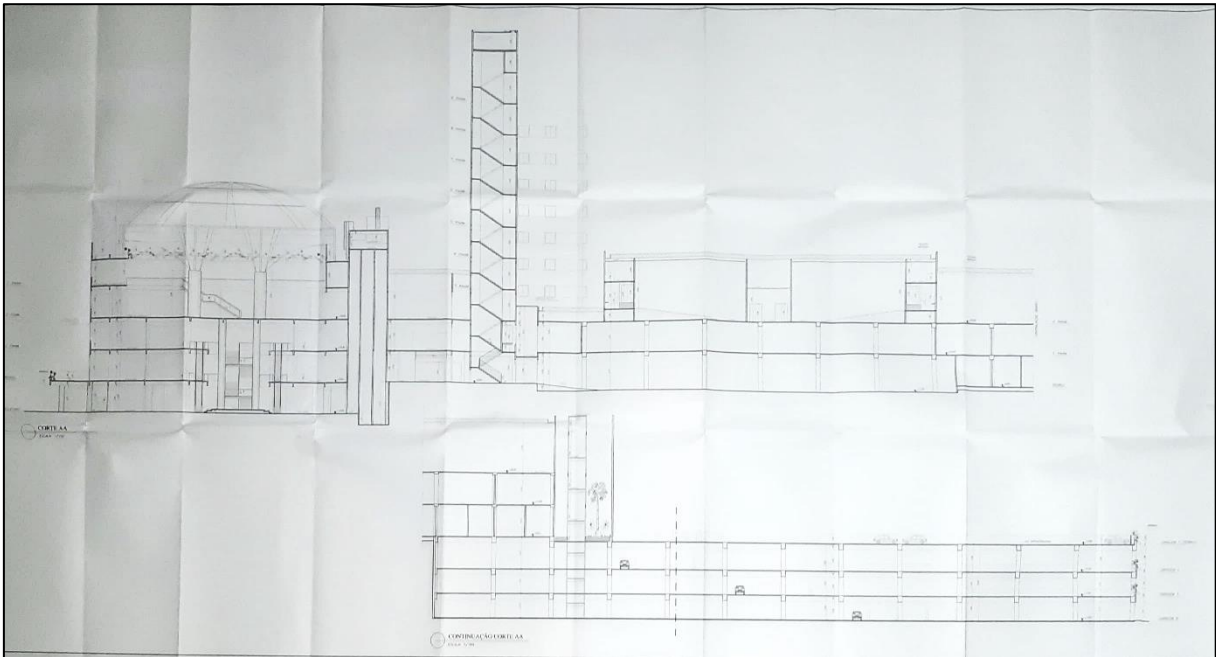
APÊNDICE 16 – TELHADO, BARRILETE E CASA DE MÁQUINAS “VITA SHOPPING”



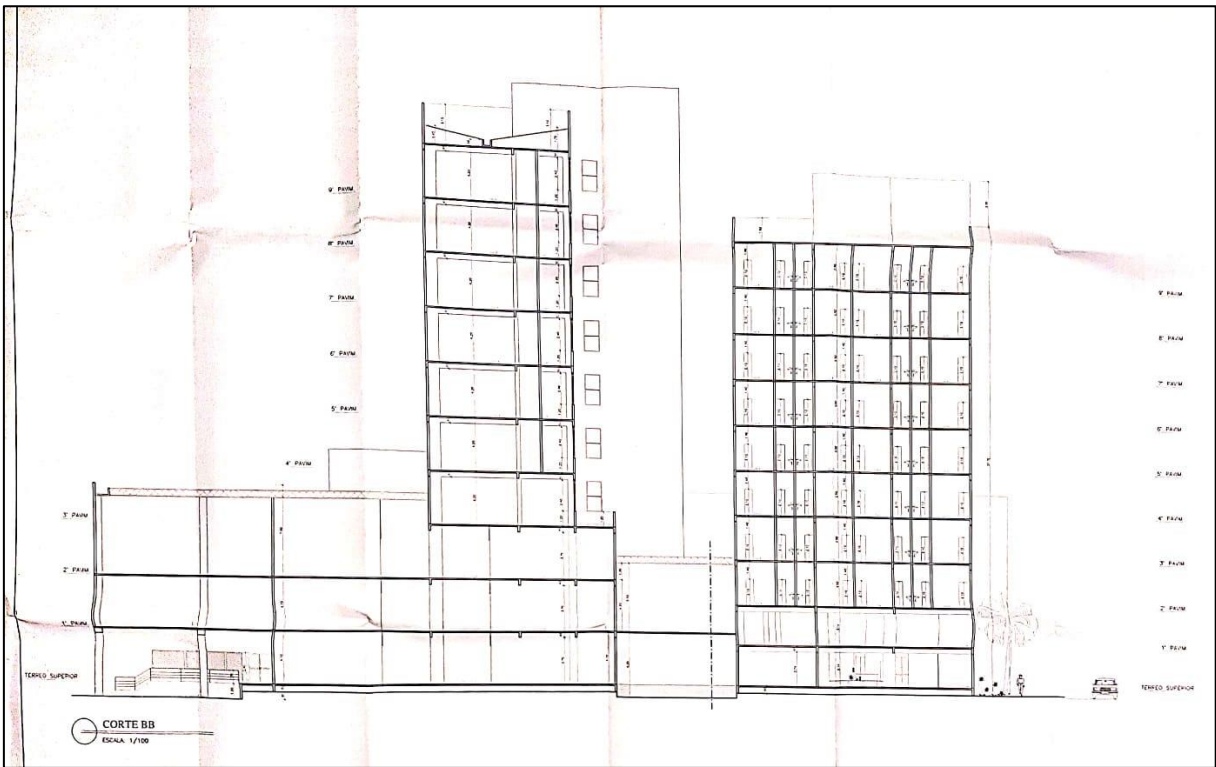
APÊNDICE 17 – RESERVATÓRIO SUPERIOR, LAJE E TAMPÃO “VITA SHOPPING”



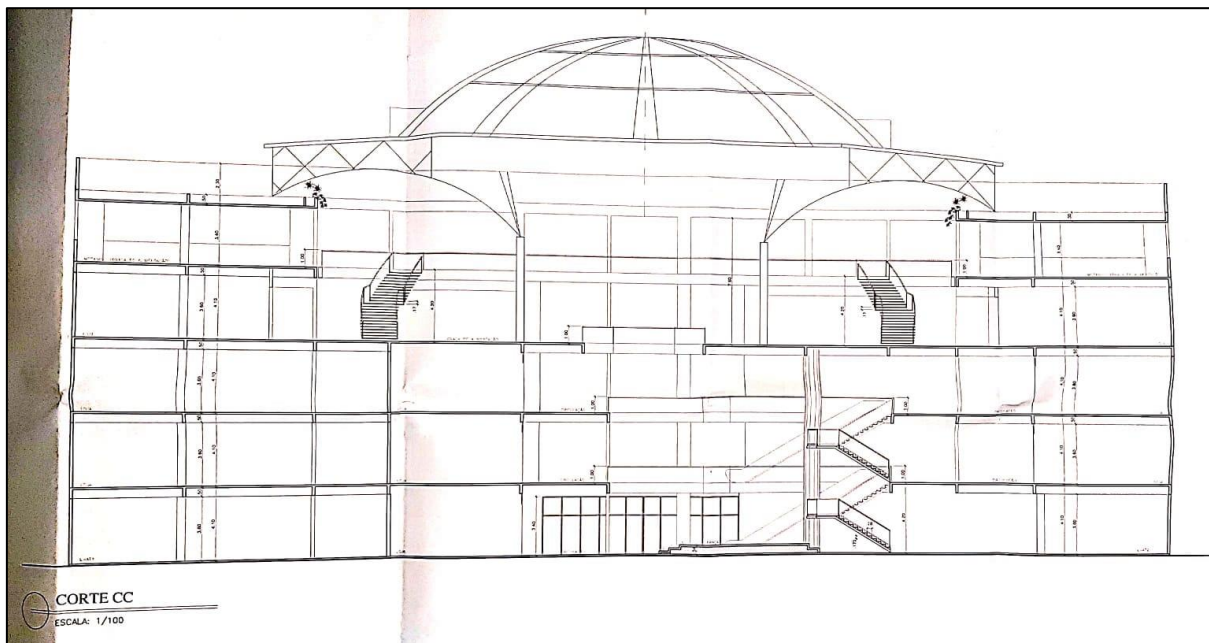
APÊNDICE 18 – CORTE AA “VITA SHOPPING”



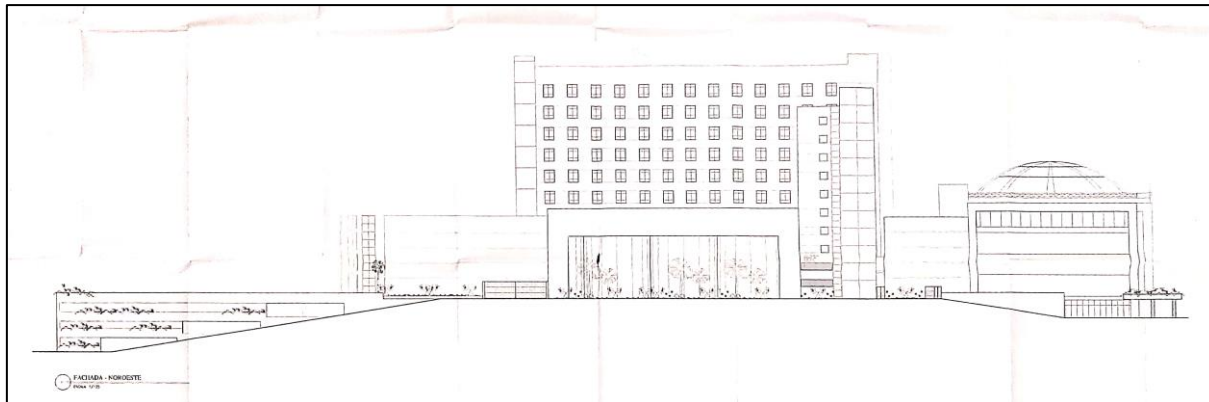
APÊNDICE 19 – CORTE BB “VITA SHOPPING”



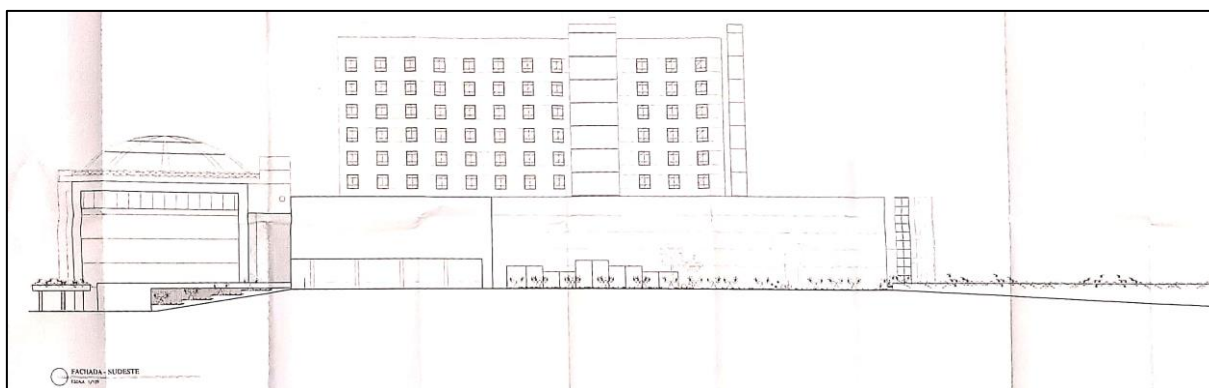
APÊNDICE 20 – CORTE CC “VITA SHOPPING”



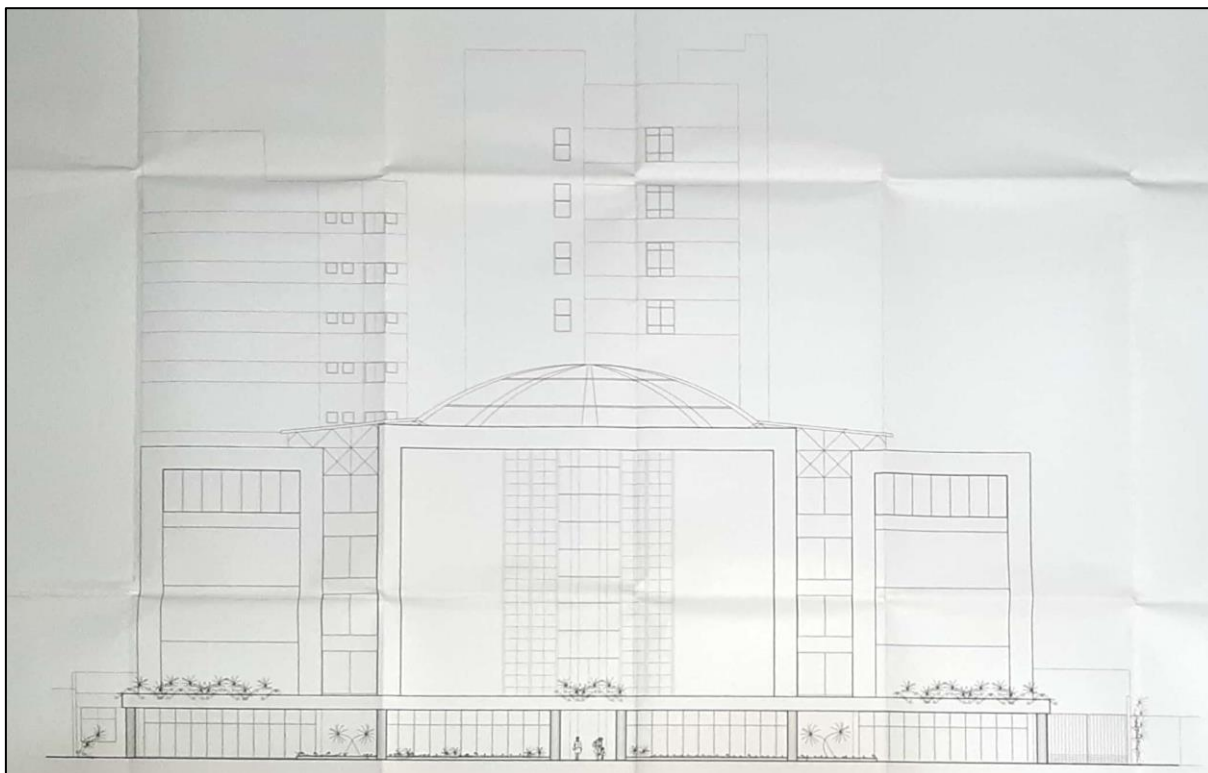
APÊNDICE 21 – FACHADA NOROESTE “VITA SHOPPING”



APÊNDICE 22 – FACHADA SUDESTE “VITA SHOPPING”



APÊNDICE 23 – FACHADA SUDOESTE “VITA SHOPPING”



APÊNDICE 24 – FACHADA NORDESTE “VITA SHOPPING”

