CENTRO UNIVERSITÁRIO SALESIANO

LARISSA LIMA

RETROFIT DO ANTIGO HOTEL PALACE: PROPOSTA DE NOVA MORADIA E TRABALHO COLABORATIVO

VITÓRIA

2021

LARISSA LIMA

RETROFIT DO ANTIGO HOTEL PALACE:
PROPOSTA DE NOVA MORADIA E TRABALHO COLABORATIVO

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

Orientador(a): Prof(a). Ma. Anna Karine de Queiroz Costa Bellini

VITÓRIA
2021

LARISSA LIMA

RETROFIT DO ANTIGO HOTEL PALACE: PROPOSTA DE NOVA MORADIA E TRABALHO COLABORATIVO

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

Aprovado em 13 de Dezembro de 2021, por: _____

_____

Profa. Ma. Anna Karine de Queiroz Costa Bellini – Orientadora

_____

Prof. Me. Alexandre Bessa Martins Alves, UniSales.

_____

Me. Pedro Canal Filho, Examinador externo

Primeiramente a Deus, por ter me guiado em todos os momentos, e a minha mãe por sempre lutar pela realização dos meus sonhos.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por sempre estar presente em minha vida, por ter tornado tudo isso possível, permitindo concluir mais um ciclo, sempre me guiando e me dando força a nunca desistir dos meus sonhos.

À minha mãe, por me apoiar nesta longa caminhada de muito aprendizado, acreditando sempre no meu potencial e nos meus objetivos.

Às minhas amigas, Bárbara Zanelato e Natália Oliveira que compartilham comigo deste mesmo sonho, dividindo tantas alegrias, choros, risos e desesperos nesses cinco anos, e por sempre me apoiarem e me encorajarem em todos os momentos.

À minha orientadora, Anna Karine Bellini, por todo o suporte, por compartilhar tantos conhecimentos valiosos e principalmente pelo incentivo na trajetória deste trabalho, muito obrigada.

Por fim agradecer a todos que de alguma forma colaboraram para o desenvolvimento deste trabalho.

Gratidão a todos!

RESUMO

O presente trabalho visa apresentar uma proposta arquitetônica de *retrofit* através de um novo modo de habitar e trabalhar destinado a estudantes universitários e jovens profissionais que possuem interesse em dar início à vida de forma independente. Desta forma por meio da moradia compartilhada, o *co-living*, busca suprir as necessidades destes usuários além de otimizar os custos e recursos da natureza. Neste mesmo sentido, o *coworking* torna-se um potencial conceito de trabalho colaborativo, que tem se tornado tendência nas cidades do Brasil e no mundo. Tendo em vista a importância da sustentabilidade e da preservação, a proposta é implementar estes conceitos em uma edificação existente, de interesse histórico, que se encontra em estado subutilizado no Centro histórico de Vitória. O *retrofit* visa a reinserção desta edificação à dinâmica urbana, bem como garantir sua função social, enquanto elemento de suporte de memória coletiva a ser preservado.

PALAVRAS CHAVES: *Co-living.* Espaços Compartilhados. Economia. *Coworking. Retrofit.*

ABSTRACT

This paper aims to present an architectural proposal of *retrofit* through a new way of living and working for college students and young professionals who are interested in starting an independent life. Thus, through shared housing, the *co-living*, seeks to meet the needs of these users and optimize the costs and resources of nature. In this same sense, *coworking* becomes a potential concept of collaborative work, which has become a trend in cities in Brazil and worldwide. Given the importance of sustainability and preservation, the proposal is to implement these concepts in an existing building of historical interest, which is in an underutilized state in the historic center of Vitória. The *retrofit* aims to reinsert this building into the urban dynamics, as well as to guarantee its social function as a support element of collective memory to be preserved.

KEY WORDS: *Co-living*. Shared Spaces. Economy. *Coworking*. *Retrofit.*

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa do núcleo inicial da Vila da Vitória, século XVIII.....32
Figura 2 - Silhueta da Vila da Vitória, 1767. Em vermelho mostra a silhueta da cidade e em verde demarca o maciço central. 32
Figura 3 - Parque Moscoso (1906).....33
Figura 4 - Mapa de Vitória e a evolução urbana de 1895.....34
Figura 5 - Evolução urbana de Vitória em 1928. 35
Figura 6 - Esplanada Capixaba no ano de 1953 36
Figura 7 - Vitória em 2001. Em vermelho silhueta da cidade e em verde o contorno do Maciço Central 37
Figura 8 - Mapa de edificações vazias no Centro de Vitória 38
Figura 9 - Exemplo de imóvel abandonado, edifício do antigo INSS no Centro de Vitória 39
Figura 10 - Exemplo de imóvel abandonado, edifício do antigo IAPI no Centro de Vitória 40
Figura 11 - Configuração da aldeia - *Cohousing* (1973).....44
Figura 12 - *Cohousing* - Aldeia *Skraplant* (1973). 44
Figura 13 - Planta baixa de uma edificação *co-living*, Casa Gap 46
Figura 14 - Espaço Coworking - Estações de trabalho 48
Figura 15 - Espaço *Coworking* - Sala de reunião privativa.....48
Figura 16 - Estações de trabalho na empresa FreeWork – Vitória/ES 49
Figura 17 - Empresa FreeWork Vitória/ES - a esquerda copa e a direita sala de reunião 50
Figura 18 - *Gap House* - Coréia do Sul 51
Figura 19 - *Gap House* - Volumetria e conceito 52
Figura 20 - *Gap House* - Planta baixa - Segundo pavimento 53
Figura 21 - *Gap House* - Planta baixa - Térreo 53
Figura 22 - *Gap House* - Cozinha compartilhada 54
Figura 23 - *Gap House* - Vistas do pátio central.....54
Figura 24 - Cine Teatro Presidente – Fachada original.....55
Figura 25 - Cine Teatro Presidente - Detalhe de recuperação da fachada 56
Figura 26 - Cine Teatro Presidente – Vista do projeto da nova fachada 57
Figura 27 - Cine Teatro Presidente - Térreo.....58

Figura 28 - Cine Teatro Presidente – Terceiro pavimento 58
Figura 29 - Cine Teatro Presidente - Lavanderia compartilhada 59
Figura 30 - Cine Teatro Presidente – quinto pavimento..... 59
Figura 31 - Cine Teatro Presidente - Espaço *Coworking* integrada à área de vivência 60
Figura 32 - Cine Teatro Presidente - *Studio* Garden 501..... 60
Figura 33 - Cine Teatro Presidente – Pavimento tipo 1 61
Figura 34 - Cine Teatro Presidente - Pavimento tipo 2 61
Figura 35 – Localização do Edifício Presidente Kennedy 62
Figura 36 - Edifício Presidente Kennedy..... 63
Figura 37 – Setorização do térreo, em vermelho hall de acesso a torre da ala direita (B) e da ala esquerda (A) e em verde hall comercial (C) de acesso à torre central.. 64
Figura 38 – Setorização corte A-B, em amarelo, lojas e em laranja a garagem no subsolo. 64
Figura 39 – Planta baixa, 18 salas comerciais. Em amarelo, circulações verticais de acesso às salas 65
Figura 40 - Setorização dos apartamentos, em vermelho 1501, em verde 1502 e em azul 1503 - torre da ala esquerda (A). 66
Figura 41 - Planta baixa de reforma, bloco B, em vermelho a escada e elevadores, e em azul o apartamento. 67
Figura 42 - Implantação do Antigo Hotel Palace..... 71
Figura 43 - Zoneamento urbanístico do Centro de Vitória 72
Figura 44 - Mapa de equipamentos urbanos 73
Figura 45 - Mapa quanto a mobilidade, setas em vermelho diz respeito ao sentido das vias..... 74
Figura 46 - Mapa de Edificações de Interesse de Preservação..... 75
Figura 47 - Foto antiga da rua do Comércio, à esquerda o antigo Hotel Palace. 76
Figura 48 - Fachada do antigo Hotel Palace em 1980..... 76
Figura 49 - Fachada do antigo Hotel Palace em 2021..... 77
Figura 50 - Planta baixa original do térreo – Antigo Hotel Palace (1933), em azul a loja, em verde a área descoberta e em vermelho a escada. 79
Figura 51 - Planta baixa original do primeiro pavimento - Antigo Hotel Palace (1933), em amarelo o banheiro, em laranja o refeitório, em azul a cozinha, em roxo os quartos e em vermelho a escada..... 80

Figura 52 - Planta baixa original do segundo e terceiro pavimento - Antigo Hotel Palace (1933), em roxo os quartos, em amarelo banheiro e em vermelho escada...81
Figura 53 - Planta baixa do térreo (1986), em vermelho estoque das lojas 1 e 2, em verde loja 1, em roxo loja 2 e em cinza a escada.....82
Figura 54 - Planta baixa 1º pavimento (1986), em vermelho o novo anexo, em verde salas comerciais, em amarelo banheiros, em azul circulação e em cinza a escada. 83
Figura 55 - Planta baixa 2º pavimento (1986), em verde as salas, em amarelo os banheiros e em azul a circulação 84
Figura 56 - Planta baixa do terraço (1986). 85
Figura 57 - Levantamento fotográfico do térreo 87
Figura 58 - Levantamento fotográfico do 1º pavimento 88
Figura 59 - Levantamento fotográfico do 2º pavimento 89
Figura 60 - Levantamento fotográfico do 3º pavimento 90
Figura 61 - Levantamento fotográfico da cobertura.....91
Figura 62 – Fluxograma estabelecido para o antigo Hotel Palace, em amarelo o programa do *coworking*, em roxo do *co-living* e em verde os serviços. 94
Figura 63 - Perspectiva isométrica explodida.....96
Figura 64 – Setorização do térreo, em amarelo os espaços de *coworking*, em verde área de vivência descoberta, em vermelho entrada dos espaços de *co-living* e em azul entrada para a cobertura. 98
Figura 65 - Recepção para acesso às estações de trabalho 99
Figura 66 - Estações de trabalho 99
Figura 67 - Vista das estações de trabalho 100
Figura 68 - Estações de trabalho, à esquerda recepção e na direita o café 100
Figura 69 - Café integrado às estações de trabalho.....101
Figura 70 - Café 101
Figura 71 - Café 102
Figura 72 - Sala de reunião.....102
Figura 73 - Sala de reunião.....103
Figura 74 - Área de vivência descoberta.....103
Figura 75 - Área de vivência descoberta.....104
Figura 76 - Planta baixa 1º pavimento, em azul ambientes compartilhados do *co-living*, em laranja recepção, em amarelo plataforma elevatória e escada metálica, em vermelho escada de acesso.....105

Figura 77 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living* 106
Figura 78 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living* 106
Figura 79 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living* 107
Figura 80 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living* 107
Figura 81 - Sala de TV e jogos compartilhada 108
Figura 82 - Sala de TV e jogos compartilhada 108
Figura 83 - Sala de TV e jogos compartilhada 109
Figura 84 - Sala de TV e jogos compartilhada 109
Figura 85 - Lavanderia compartilhada 110
Figura 86 - Cozinha compartilhada 110
Figura 87 - Cozinha compartilhada 111
Figura 88 - Cozinha integrada e Sala 111
Figura 89 – Setorização do 2º pavimento (tipo), em amarelo *studio* 1, em vermelho *studio* 2 (PNE), em azul *studio* 3, em verde *studio* 4 e em cinza a escada existente, escada metálica e plataforma elevatória. 113
Figura 90 - *Studio* 1 114
Figura 91 - *Studio* 1 114
Figura 92 - *Studio* 1 115
Figura 93 - *Studio* 3 115
Figura 94 - *Studio* 2 116
Figura 95 - *Studio* 2 116
Figura 96 - *Studio* 2 117
Figura 97 - *Studio* 3 117
Figura 98 - *Studio* 3 118
Figura 99 - *Studio* 3 118
Figura 100 - *Studio* 4 119
Figura 101 - *Studio* 4 119
Figura 102 - *Studio* 4 120
Figura 103 - Banheiro privativo do *studio* 1,3 e 4 120
Figura 104 - Banheiro (PNE) privativo do *studio* 2 121
Figura 105 - Copa de apoio aos *studios* 121
Figura 106 – Copa de apoio aos *studios* 122

Figura 107 - Planta baixa humanizada da cobertura, em verde espaço verde de vivência, em cinza acessos pelo público, em vermelho acesso pelos moradores, em amarelo espaço livre, em azul o bar e em roxo banheiros acessíveis. 123
Figura 108 - Planta de cobertura.....124
Figura 109 – Acesso à cobertura pela escada à esquerda e área verde de vivência 125
Figura 110 – Área verde de vivência.....125
Figura 111 - Cobertura.....126
Figura 112 - Área de verde de vivência.....126
Figura 113 - Espaço de vivência 127
Figura 114 – Bar à esquerda e escada de acesso aos *studios* à direita 127
Figura 115 - Bar 128
Figura 116 – Bar à direita e banheiros à esquerda 128
Figura 117 - Espaço verde de vivência e bar 129
Figura 118 - Acessos à cobertura, pela escada e plataforma elevatória.....130
Figura 119 - Cobertura.....130
Figura 120 - Cobertura.....131
Figura 121 – Perspectiva do antigo Hotel Palace.....132
Figura 122 – Perspectiva do antigo Hotel Palace.....132
Figura 123 - Proposta de fachada do antigo Hotel Palace 133

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Resumo dos casos de referência.....69
Quadro 2 - Programa de necessidades estabelecido para o antigo Hotel Palace, em amarelo o programa do *coworking*, em roxo do *co-living* e em verde os serviços. ...93

LISTA DE SIGLAS

AMACENTRO - Associação de Moradores do Centro de Vitória

PNE - Pessoas com Necessidades Especiais

ZOP - Zona de Ocupação Preferencial

PDU - Plano Diretor Urbano

PMV - Prefeitura Municipal de Vitória

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 27

1.1 OBJETIVOS 28

1.1.1 Objetivo Geral 28

1.1.2 Objetivos específicos 28

1.2 JUSTIFICATIVA 29

2 REFERENCAL TEÓRICO 31

2.1 O CENTRO HISTÓRICO DE VITÓRIA E SUA CONSOLIDAÇÃO 31

2.1.1 O processo de esvaziamento e desvalorização do Centro 35

2.2 REABILITAÇÃO URBANA E DE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS 40

2.3 AS RECENTES FORMAS DE MORAR E TRABALHAR 42

2.4 *CO-LIVING:* A NOVA FORMA DE MORAR 43

2.5 *COWORKING:* A NOVA FORMA DE TRABALHAR 47

2.6 CASOS DE REFERÊNCIA 50

2.6.1 *Gap House* - Coreia do Sul 50

2.6.2 Cine Teatro Presidente - Porto Alegre/RS 55

2.6.3 Edifício Presidente Kennedy - Centro de Vitória 62

2.6.4 Conclusões gerais sobre os casos de referência 69

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO DA PESQUISA 71

3.1 ANTIGO HOTEL PALACE 71

3.1.1 Breve histórico e contexto do edifício 71

3.1.2 Programa de necessidades e Fluxograma 92

3.1.3 Estudo Preliminar de *Retrofit* 94

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS 135

REFERÊNCIAS 137

APÊNDICE A 140

APÊNDICE B..... 140

1 INTRODUÇÃO

Considerando o contínuo processo de mudanças no sentido econômico, social, cultural, tecnológico e sustentável, surgem novas necessidades e demandas na forma de morar e trabalhar, principalmente diante do contexto contemporâneo. Notam-se outros fatores que também interferem na sociedade, tais como as crises financeiras e ambientais. Contudo, a arquitetura tem como uma das suas principais funções promover o bem-estar dos usuários em vista destas transformações.

Neste sentido, o tema de pesquisa a ser estudado trata de um novo modelo de moradia de forma compartilhada, denominado de *co-living*, que se refere a um novo estilo de vida estimulando a integração e a colaboração entre os usuários.

Neste mesmo sentido, o estudo visa oportunizar a criação de espaços de trabalho colaborativos por meio do *coworking*, fomentando as demandas do mercado de trabalho atual. Desta forma, as necessidades e os recursos são otimizados possibilitando uma moradia e um trabalho de qualidade, com proximidade aos centros urbanos.

Segundo Stevens; De Meulder; Somekh (2019), com a preocupação em relação à sustentabilidade, a ocupação de prédios existentes incorporando uma variedade de usos, torna-se capaz de ser funcional, além de tornar estas edificações vivas para a cidade.

O local de estudo a serem implementados os conceitos de *co-living* e *coworking* é a área central de Vitória, que vem enfrentando um processo de esvaziamento e o abandono nos últimos anos. Devido a esta situação, surgem diversas problemáticas, como o abandono de edificações, a perda de interesse na região, a perda do dinamismo, o aumento da criminalidade, afetando também outros setores como a economia e as questões sociais.

Objetivando a adoção de soluções mais sustentáveis, busca-se ocupar uma edificação existente subutilizada. O imóvel escolhido foi o antigo Hotel Palace, este identificado como de interesse de preservação pelo município de vitória, localizado na Rua Florentino Avidos, a ser adequado para novos usos por meio de *Retrofit.*

Em face exposto, faz-se a seguinte pergunta: Como transformar um edifício antigo, de interesse de preservação histórica e subutilizado, em algo que possa estimular econômica e socialmente o território em que se insere?

O trabalho em questão dispõe de metodologia de caráter exploratório que, de acordo com Gil (2002), tem o objetivo entender as problemáticas, bem como aprimorar as ideias, envolvendo levantamento bibliográfico e exemplos, a fim de compreender o objeto estudo.

A pesquisa também possui um caráter propositivo, visto que intenciona apresentar uma proposta de projeto arquitetônico com adequação de uso por meio do *retrofit* em função das problemáticas ligadas aos edifícios antigos.

Quanto à abordagem, destaca-se o caráter qualitativo, no qual por meio de estudo, se faz necessário o entendimento do contexto, bem como o entendimento de outros temas como o *co-living* e *coworking* que serão intensamente abordados ao longo da pesquisa.

Quanto à revisão de bibliografia, esta dará através de livros, artigos científicos, sites e periódicos para a compreensão dos temas embasando, portanto, o desenvolvimento da proposta projetual final.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

O trabalho tem como objetivo geral desenvolver uma proposta de *retrofit* para o antigo Hotel Palace, localizado no Centro de Vitória/ES, implementando os novos usos de *co-living* e *coworking* para estudantes universitários e jovens profissionais em nível de estudo preliminar.

1.1.2 Objetivos específicos

Para alcançar o objetivo geral, foram elencados alguns objetivos específicos do trabalho, quais sejam:

- Compreender os conceitos de *co-living* e *coworking;*

- Analisar os projetos de edificações com mesmo caráter de estudo;
- Traçar diretrizes para o partido arquitetônico que será adotado.

1.2 JUSTIFICATIVA

Tendo em vista os fatores relacionados às mudanças tecnológicas, econômicas bem como ao perfil da sociedade é possível notar que os jovens da geração Y, também conhecidos como *millenials*[1], atuam como uma faixa etária bastante representativa na economia, buscando sempre empreender e transformar o mercado, dando início a sua vida de forma independente em busca de moradia e de trabalho (SEBRAE, 2017).

O centro das cidades, de modo geral, considerado o núcleo da vida onde tudo acontece na perspectiva de emprego, comércio, lazer, educação, saúde possui grande potencial para a aplicabilidade dos novos conceitos de moradia e de trabalho. Esses novos conceitos aproximam-se de hábitos mais econômicos, funcionais, e sustentáveis, atualmente encontrados nos conceitos de *co-living* e de *coworking.*

Para tanto, se busca ocupar uma edificação existente localizada no Centro Histórico de Vitória que se encontra subutilizada deixando, portanto, de cumprir uma função social para a região.

A utilização do antigo Hotel Palace por meio do *retrofit* visa readequar e atender as necessidades dos estudantes universitários através de um projeto arquitetônico com os usos do *co-living* e do *coworking,* com o intuito de ser uma possível alternativa de estimular a dinâmica urbana, além de potencializar o senso de comunidade e de integração dos moradores.

[1] De acordo com Sebrae (2017), a geração Y ou os chamados geração *millenials* são as pessoas nascidas no meio digital, entre as décadas de 1980 e a década 1990.

2 REFERENCAL TEÓRICO

2.1 O CENTRO HISTÓRICO DE VITÓRIA E SUA CONSOLIDAÇÃO

O Centro Histórico de Vitória localiza-se na capital Vitória do estado do Espírito Santo, município formado por um arquipélago, cujo núcleo fundacional é considerado um dos mais antigos do Brasil (GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, 2017).

A colonização do Espírito Santo inicia-se com a chegada de Vasco Fernandes Coutinho, no ano de 1535, fixando-se na Prainha, oportunidade em que funda a Vila do Espírito Santo, atual município de Vila Velha.

Os intensos ataques e violência entre indígenas e os colonizadores resultaram na expulsão dos portugueses e na transferência da sede da capitania para a ilha de Santo Antônio, que passa a se chamar Vila Nova (atual município de Vitória), tornando-se a nova capital em 1551. O seu sítio era considerado mais seguro devido à sua implantação em uma encosta, dificultando o acesso e impedindo invasões iniciando, portanto, a história da cidade de Vitória (VITÓRIA[a], 2006).

O núcleo da Vila foi determinado sobre um platô (Figura 01) delimitado pelo mar, pelo Morro da Fonte Grande e pelas áreas alagadiças e é atualmente conhecido com Cidade Alta (VITÓRIA[a], 2006).

A Vila foi sendo ocupada de forma a percorrer a topografia da colina. Em destaque a construção da igreja e colégio de São Tiago, atual Palácio Anchieta, em cujo entorno o núcleo inicial foi se expandindo e crescendo, formando o Centro Histórico de Vitória que hoje conhecemos (VITÓRIA[a], 2006).

Figura 1 - Mapa do núcleo inicial da Vila da Vitória, século XVIII.

Fonte: Vitória[a], (2006).

A descoberta de ouro no interior do estado fez com que o desenvolvimento da capitania do Espírito Santo estagnasse, devido à proibição da abertura de novas estradas para impossibilitar o contrabando. Este fato não apenas enfraqueceu a economia local, bem como inibiu o crescimento físico da cidade, razão pela qual esta permaneceu praticamente inalterada até o final do século XIX (VITÓRIA[a], 2006).

Figura 2 - Silhueta da Vila da Vitória, 1767. Em vermelho mostra a silhueta da cidade e em verde demarca o maciço central.

Fonte: Vitória[a], (2006).

Com o declínio da mineração, o crescimento da capitania do Espírito Santo foi se intensificando através de outras atividades como a comercial, a partir da qual sua economia voltou a progredir, havendo a necessidade de expansão da Vila. Neste contexto que começam a ser realizados aterros de forma gradual destacando os das regiões alagadiças, dentre elas a Lapa do Mangal, atual Parque Moscoso e o Largo da Conceição, atual Praça Costa Pereira (Figura 3) (VITÓRIA[a], 2006).

Figura 3 - Parque Moscoso (1906)

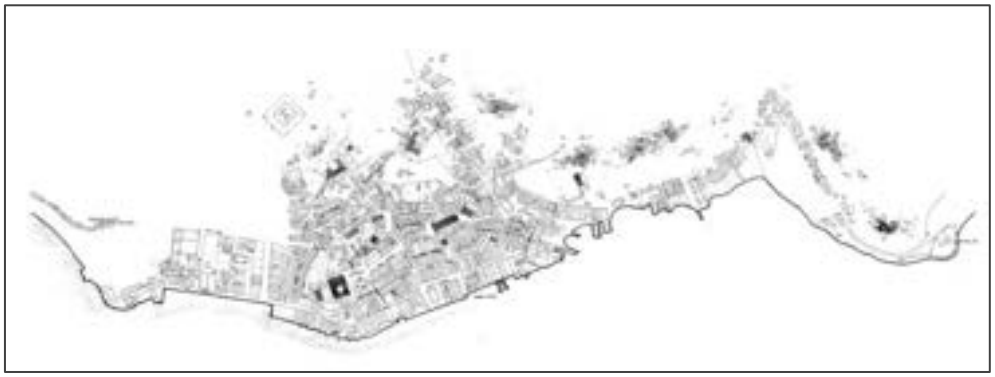
Fonte: Citado por IPHAN (1906).

Segundo Pimentel (2005), no final da década de XIX, no então governo de Muniz Freire (1892-1896), são observadas grandes mudanças na paisagem de Vitória, possíveis por meio da elaboração de projetos, aterros e expansões. O desenvolvimento da economia cafeeira possibilitou sonhar com uma transição da cidade Colonial para uma cidade “Moderna”. Além de uma modernização estética, buscava-se uma qualidade higiênica, visto que o contexto da cidade era insalubre e com diversas epidemias.

Desta forma, Muniz Freire em 1895 criou a Comissão de Melhoramentos da Capital à época liderada pelo engenheiro sanitarista Saturnino de Brito, responsável pelo

primeiro plano de expansão da cidade de Vitória, denominado “Novo Arrabalde”[2]. Outro ponto importante relacionava-se a questão sanitária, sendo necessárias ruas mais largas, amplas, sem áreas alagadiças para assim possibilitar a higiene e maior qualidade de vida à população local.

Figura 4 - Mapa de Vitória e a evolução urbana de 1895.



Fonte: Vitória[a], (2006).

Apesar de idealizadas no governo de Muniz Freire, as obras do plano de melhoramentos foram iniciadas apenas no governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), no qual foram implementados serviços de infraestrutura urbana como água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e novas construções, tornando a cidade mais organizada e ordenada (VITÓRIA[a], 2006).

Na sequência, o governo de Florentino Avidos (1924-1928) deu continuidade às obras de aterros e expansão urbana e, principalmente, à melhoria e ampliação do sistema viário da cidade, como a construção da primeira ponte, a Florentino Avidos, inaugurada no ano de 1928, tornando a cidade de Vitória mais moderna, habitável e salubre (GOMES, 2008).

[2] Segundo Pimentel (2005), este projeto previa um plano de expansão da cidade com área em cerca de cinco a seis vezes maior do que o centro urbano existente, reunindo as condições ideais de salubridade e modernidade para a cidade.

Figura 5 - Evolução urbana de Vitória em 1928.

Fonte: Vitória[a], (2006).

Posteriormente entre as décadas de 1940 a 1960 ocorre o início da verticalização do Centro, que resultou na modificação gradativa da paisagem, expandida e com o aumento significativo de população residente. Na década de 1970, inicia-se o processo de esvaziamento e abandono do Centro Histórico de Vitória (VITÓRIA[a], 2006) pelas razões que serão na sequência elencadas.

2.1.1 O processo de esvaziamento e desvalorização do Centro

Como já relatado, diversas mudanças e melhoramentos ocorreram na cidade de Vitória. Segundo Gomes (2008), com o governo de Jones dos Santos Neves (1951-1955), houve o Plano de Valorização Econômica, no qual se visava o desenvolvimento do Espírito Santo através de aterros, com intuito de conquistar áreas edificáveis para promoção de zona comercial.

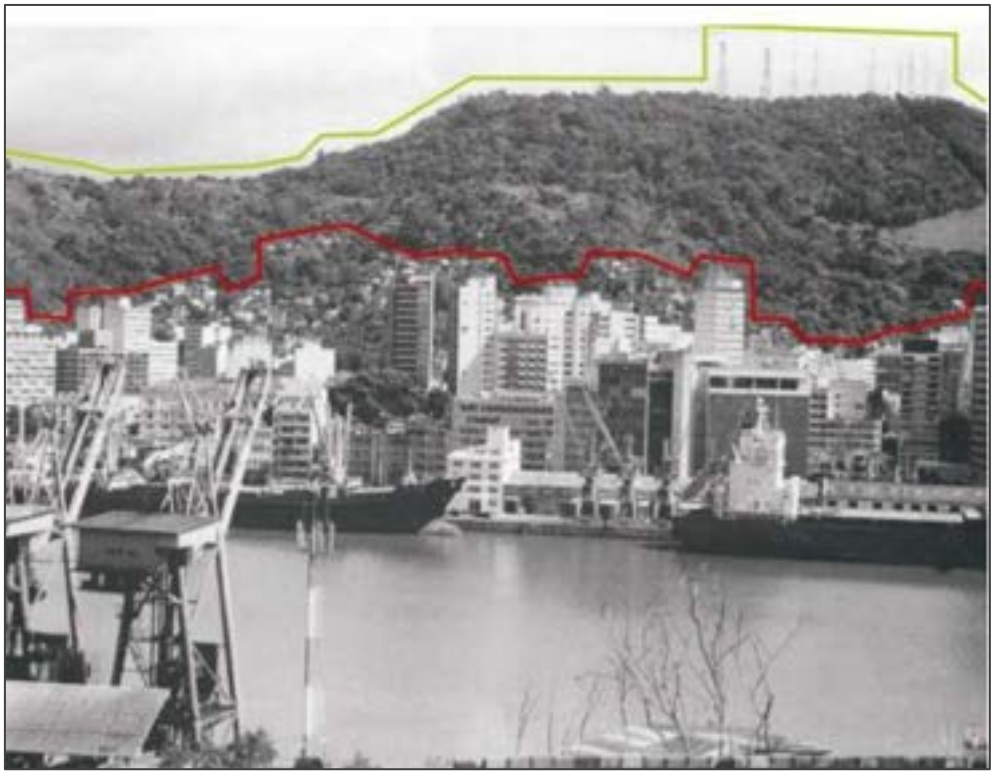
Na década de 1960 inicia-se o grande aterro da Esplanada da Capixaba (Figura 6), com o intuito de estabelecer a zona comercial a se tornar núcleo central. A região da Esplanada da capixaba foi responsável pelo processo de verticalização do Centro da cidade, possuindo diversas edificações ali construídas.

Figura 6 - Esplanada Capixaba no ano de 1953

Fonte: De olho na Ilha Vix, (2010).

O Centro de Vitória passa a concentrar as atividades de comércio e de serviço mais especializadas, abrigando até o final da década de 1970, instituições, repartições públicas, hospitais, pontos de lazer e diversos outros comércios. No entanto, a partir da década de 1980, com a excessiva concentração e centralidade de atividades que a região abriga, esta sofre uma sobrecarga o que consequentemente culmina na saída da elite para outras localidades, formando outros subcentros (REIS, 2007).

Figura 7 - Vitória em 2001. Em vermelho silhueta da cidade e em verde o contorno do Maciço Central



Fonte: Vitória[a], (2006).

Em face do exposto, inicia-se o processo de abandono e esvaziamento do centro histórico de Vitória. Este processo não se deu isoladamente na cidade de vitória, mas também ocorreu em outros centros importantes brasileiros, cabendo destacar alguns municípios como o de São Paulo, Recife, Rio de Janeiro e Salvador sendo basicamente pelos mesmos motivos o crescimento da cidade e a criação de outros subcentros mais preparados fisicamente para atender as demandas da atualidade.

Atualmente, o Centro de Vitória ainda sofre com a degradação de seus espaços públicos, incluindo as edificações, especialmente as de caráter histórico-cultural, provocando diversos outros problemas, dentre eles o social e o econômico.

Uma pesquisa realizada pela Defensoria Pública em parceria com a Associação de Moradores do Centro de Vitória (AMACENTRO) e BRcidades identificou 127

edificações localizadas na área central, em estado de abandono, que deixaram, portanto, de cumprir uma função social[3] para a região (Figura 8).

Figura 8 - Mapa de edificações vazias no Centro de Vitória

Fonte: Defensoria pública (2020)

Segundo a Defensoria Pública (2020), os imóveis abandonados provocam a desvalorização da região, bem como do seu potencial econômico, além de aumentar a especulação imobiliária acarretando maiores valores de déficit habitacional. Esses imóveis acabam promovendo também a redução do valor histórico, turístico, cultural e arquitetônico desta região.

[3] A função social da propriedade é prevista na Constituição Federal de 1988, no artigo 5º, inciso XXIII, no qual a Lei dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social”. Ela estabelece os deveres dos proprietários para o cumprimento de destinação social dos seus imóveis, para que assim possa atender às necessidades e interesses tanto dos proprietários quanto da sociedade, respeitando o bem coletivo (BRASIL, 1988).

Figura 9 - Exemplo de imóvel abandonado, edifício do antigo INSS no Centro de Vitória

Fonte: A Gazeta, 2020.

Claramente esses fatos tornam-se preocupantes e na tentativa de reverter isto são desenvolvidos alguns programas/ ações por parte dos órgãos institucionais, a fim de reestabelecer o centro histórico de Vitória à dinâmica urbana e econômica da cidade.

A Prefeitura Municipal de Vitória desenvolveu, em 2006, o Planejamento Urbano Interativo do Centro que tinha como objetivo compreender profundamente a área central da cidade, identificar seus gargalos e destacar suas potencialidades, a partir da integração da comunidade com o poder público a fim de requalificar o Centro. Vale destacar também, o programa Morar no Centro que visa a promoção de unidades habitacionais de interesse social de modo a otimizar a estrutura edilícia existente, especialmente buscando recuperar o patrimônio histórico-cultural do Centro de Vitória (VITÓRIA[b], 2006).

Com essas medidas torna-se evidente a atenção em relação à necessidade de reabilitação da área Central de Vitória.

2.2 REABILITAÇÃO URBANA E DE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS

Entende-se como área central, uma região ligada por um conjunto de bairros dispostos de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos com a capacidade de oportunizar atividades e trabalho (BRASIL, 2005).

Os centros urbanos das cidades brasileiras diminuíram a vitalidade e a dinâmica devido à criação de outras centralidades, oportunizando a ocorrência de um processo de esvaziamento e de abandono. Como já citado, o centro histórico de Vitória assim como tantos outros no território nacional, é um exemplo desta situação na qual se tem enfrentado este esvaziamento e principalmente a degradação de edificações, gerando muitas discussões em busca de reversão deste quadro.

Figura 10 - Exemplo de imóvel abandonado, edifício do antigo IAPI no Centro de Vitória

Fonte: A Gazeta, 2020.

Para o Ministério das Cidades, existem alguns fatores responsáveis por causar a redução da densidade demográfica nas áreas centrais das grandes cidades, mas, contudo, há alguns fatores que se repetem nestas áreas, como a:

> [...] existência de imóveis vazios e subutilizados, degradação do patrimônio histórico e ambiental, precariedade habitacional, êxodo populacional, envelhecimento da população residente, concentração de comércio ambulante, transferência de 3 atividades produtivas para áreas novas [localidades], degradação do espaço público, utilização da área restrita aos períodos diurnos etc. (BRASIL, 2011).

Face ao exposto, se tem a necessidade de encontrar medidas para recuperar estes centros urbanos com intuito de promover a melhoria na dinâmica urbana e na qualidade de vida da população.

Por volta da década 1970 o Brasil e o mundo passaram por mudanças na forma de lidar com a conservação dos centros urbanos e com o patrimônio histórico. Neste período, inicia-se a procura de alternativas de gestão urbana para a recuperação destes centros urbanos e, neste contexto, surgem novos conceitos de intervenções como o de reabilitação, requalificação e revitalização urbana a fim de restabelecer estes territórios (TRINDADE, 2015).

Na atualidade, alguns destes termos não são entendidos como adequados para a região objeto de estudo, como é o caso do conceito de “revitalização”, visto que, “engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência” (CARTA DE LISBOA, 1955). Este conceito pressupõe que uma determinada região esteja “sem vida”, morta, o que não condiz com a realidade local.

Além deste conceito, há o de requalificação urbana, que segundo a Carta de Lisboa (1995) estaria associado às áreas abandonadas que perderam sua atividade, tendo o seu uso nesse sentido de forma equivocada, visto que requalificar é atribuir uma nova qualidade a algo.

O conceito entendido como o mais adequado é o de reabilitação, que segundo a carta de Lisboa (1995):

> É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito (CARTA DE LISBOA, 1995).

A reabilitação dos centros históricos vem como uma alternativa de renovar os equipamentos e infraestrutura sem perder a valorização do espaço público, visto que

possuem objetivo de proporcionar novos usos a locais que perderam sua funcionalidade (DE OLIVIERA LACERDA; DE MELLO 2021).

Sobre as edificações, a reabilitação tornou-se um conceito viável a fim de aprimorar, ou seja, melhor aproveitar a infraestrutura existente. Croitor (2009) afirma que a reabilitação visa uma adaptação de edificações às novas necessidades dos usuários, com intuito de otimizar as atividades nelas desenvolvidas.

Diante disso, é necessário o cuidado com a escolha dos conceitos para a intervenção destas áreas bem como de edificações, sob pena de intervir de maneira equivocada na região estudada.

2.3 AS RECENTES FORMAS DE MORAR E TRABALHAR

Com as constantes mudanças no mundo, incluindo o modo de vida contemporâneo, nota-se o surgimento de novas necessidades, seja na forma de morar ou de trabalhar.

Desse modo, vem surgindo tendências como o *coworking e o co-living. A* primeira caracteriza-se como uma forma de trabalhar mais flexível, na qual se permite que diversos usuários de diferentes profissões consigam trabalhar em um mesmo espaço, podendo contribuir e usufruir com outras pessoas.

Outra tendência de sistema compartilhado é o de moradia, através dos *co-livings*. Neste, cada usuário compra ou aluga o seu quarto de uma determinada edificação, compartilhando as áreas comuns com outros usuários.

Estas modalidades resultam em muitos adeptos pelo Brasil e pelo mundo, principalmente pessoas com perfil mais jovem, chamadas Geração Y (nascidas entre as décadas de 1980 a 1990), (SEBRAE, 2017). Este público possui o livre acesso à informação e às tecnologias, fazendo com que esta geração tenha maior contato com as novidades e as tendências do mercado.

O ponto negativo disto é que por estarem sempre “ligados” e conectados, o convívio pessoal torna-se cada vez mais restrito, prejudicando as relações sociais entre as pessoas, o que é um fato bastante preocupante.

Entretanto, as tendências de *co-living* e *coworking* vêm sendo alternativas de reafirmar o conceito de comunidade, além de serem consideradas mais econômicas e

sustentáveis. Sobre a importância do compartilhamento do consumo colaborativo, Santos, (2014) destaca:

> O consumo colaborativo constitui-se um movimento focalizado no conceito de compartilhamento, que ressalta o senso de comunidade e resgata práticas sociais cooperativas. Possibilita aquisições e o uso de bens, espaços e serviços de forma coletiva, como compras, locações, uso compartilhado de espaços de trabalho e de transportes, dentre outras iniciativas inovadoras (SANTOS, 2014, p. 85).

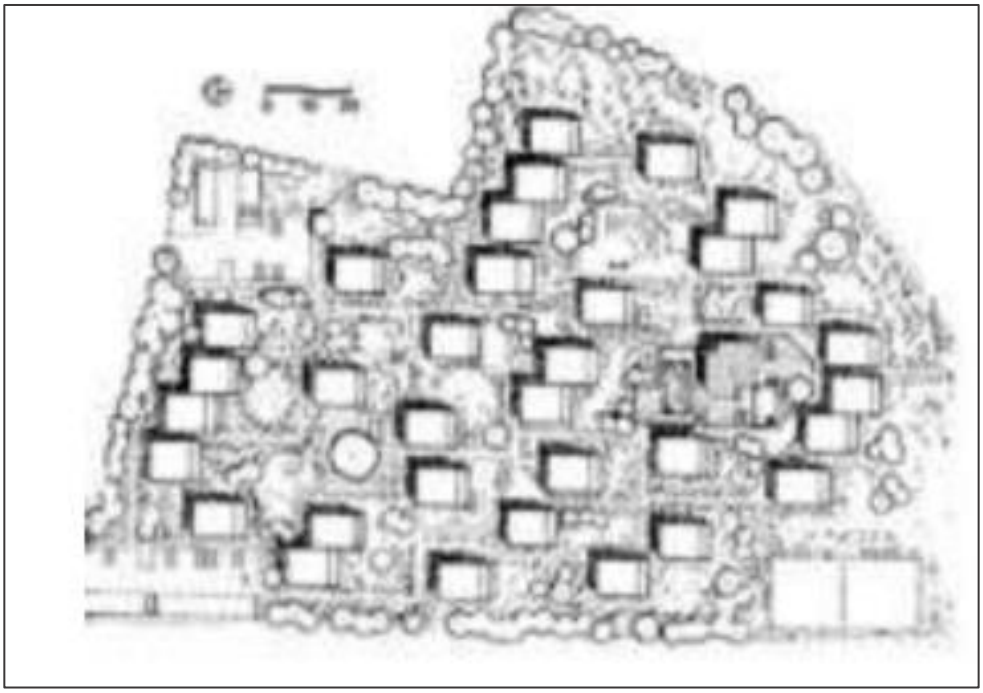
Segundo Mcmilllan; Chaves, (1986) o senso de comunidade é o sentimento de pertencimento, no sentido de importar-se com outras pessoas, no qual as necessidades individuais serão atendidas através do compromisso de estar em grupo.

Para tanto, o compartilhamento através das modalidades de *coworking* e de *co-living* permite o estímulo às novas relações, proporcionando novas vivências e experiências, oportunizando a construção de uma comunidade em harmonia.

2.4 *CO-LIVING:* A NOVA FORMA DE MORAR

Em 1972, na Dinamarca, surge o conceito de *cohousing* atribuída a uma comunidade formada por unidades residenciais privadas, sendo agrupadas em torno de espaços coletivos, como áreas de lazer, jardins, lavanderias e espaços para refeições a fim de estimular as relações e atender as necessidades destes moradores (Figura 11 e 12).

Figura 11 - Configuração da aldeia - *Cohousing* (1973).



Fonte: Da Silva; Schwanz, (2019).

Figura 12 - *Cohousing* - Aldeia *Skraplant* (1973).

Fonte: Da Silva; Schwanz, (2019).

Normalmente, as pessoas que compõe essas comunidades possuem os mesmos interesses (OKA *COLIVING*, 2017).

A partir do *cohousing* surge o conceito de *co-living,* que traduzindo significa moradia coletiva, na qual diversos usuários não conhecidos habitam em uma mesma edificação sejam por motivos econômicos, pessoais ou mesmo profissionais, compartilhando experiências e conectando-se com outras pessoas. O *co-living* possibilita um novo estilo de vida, sendo mais sustentável por meio do seu compartilhamento de recursos e dos seus espaços. (VIEIRA; NUNES, 2019).

Com as transformações nas cidades, a questão imobiliária é um dos temas recorrentes em relação aos problemas urbanos, levando a diversas discussões. Os preços altos dificultam as pessoas terem acesso à moradia, contudo, a economia compartilhada aparece como uma alternativa (CAVADAS, 2021).

Segundo Machado e Veloso (2020), os moradores geralmente alugam um quarto e compartilham alguns ambientes como a lavanderia, cozinha, banheiros, podendo também usufruir de sua privacidade quando necessário. Além disso, compartilham os custos quanto ao uso, sendo as despesas como a de água, luz, condomínio, entre outros, divididas.

A Casa Gap localizada na Coreia do Sul é um exemplo de moradia coletiva, possuindo as áreas comuns compartilhadas, como a cozinha, sala de estar e a área de refeições, como pode ser observado na figura 13, que demonstra em planta baixa a configuração dos espaços. Vale destacar o equilíbrio entre os ambientes de forma a proporcionar a privacidade aos moradores.

.

Figura 13 - Planta baixa de uma edificação *co-living*, Casa Gap

Fonte: ArchDaily, (2021).

Alguns modelos de moradia podem ser confundidos com o *co-living*, como o caso do *hostel* e a república. Enquanto o *co-living* possui a função de ser um lar, mesmo que temporariamente, no qual se usufrui do compartilhamento e de certa privacidade, o *hostel* possui a função de ser um alojamento compartilhado muito mais econômico, onde o usuário compra um quarto e divide o restante dos ambientes, banheiro, áreas comuns com outros usuários com o objetivo a proporcionar a troca de experiências, normalmente em viagens, resultando em um intercâmbio cultural. Já a república é um tipo de moradia que normalmente atrai o público de estudantes que estuda na mesma instituição e curso, que visa o baixo custo (MACHADO, 2019).

A modalidade do *co-living,* geralmente localiza-se em centros urbanos, facilitando as demandas dos usuários, visto que se encontram próximo ao trabalho, à universidade, ao lazer e demais serviços (MACHADO, 2019).

No Brasil a prática desta modalidade vem aumentando, visto que está atrelada ao fato do envolvimento com a parte financeira, auxiliando na economia dos usuários. São

Paulo é a cidade que se destaca na busca por este mercado, sendo principalmente demandado por um público de jovens profissionais (CAVADAS, 2021).

Através do entendimento deste novo conceito de moradia compartilhada é possível notar que o usuário busca pelo seu ideal de independência na vida adulta juntamente com outras pessoas, criando laços de amizade, parcerias de forma acessível, fazendo do *co-living* um modelo de grande potencialidade de sucesso.

2.5 *COWORKING:* A NOVA FORMA DE TRABALHAR

O *coworking* é um modelo ideal para profissionais de pequenas empresas, profissionais liberais, profissionais freelancers, autônomos e entre outros, com intuito em reunir estas pessoas em um ambiente de trabalho colaborativo. O Brasil vem incorporando essa tendência cada vez mais (SZENKIER, 2018).

No ano de 2005, nos Estados Unidos, o termo *coworking* foi utilizado por Brad Neuberg, que herdou este conceito de Bernie de Koven, no ano de 1999. O modelo unia o trabalho e a possibilidade de compartilhar com outros colegas (DE MENDONÇA, F. M.; VERGÍNIO ASSUNÇÃO, A., 2018).

O *coworking* torna-se cada vez mais utilizado tratando-se, portanto, de um segmento que cresce de forma acelerada, que visa o crescimento de forma colaborativa e a troca de experiências, permitindo a liberdade e a flexibilidade, além de ser uma alternativa aos escritórios e aos *home-offices*[4].

A configuração dos espaços internos prioriza a interação. As salas normalmente são compartilhadas possuindo estações de trabalho, sala de reunião privativa, recepção, banheiro, copa e sala de descanso, além de alguns possuírem também bibliotecas, cafeterias, miniauditórios e entre outros ambientes (DE MENDONÇA, F. M.; VERGÍNIO ASSUNÇÃO, A., 2018).

[4] Segundo Barros e Da Silva (2010), o *home-office* trata-se de indivíduos que realizam grande parte do seu trabalho em sua própria residência, sendo fora, portanto, de seu ambiente de trabalho.

Figura 14 - Espaço Coworking - Estações de trabalho

Fonte: Coworkingbrasil.org

Figura 15 - Espaço *Coworking* - Sala de reunião privativa

Fonte: Coworkingbrasil.org

Neste sentido, a produção destes espaços de trabalho colaborativo passa a ser implantada principalmente em centros urbanos, com intuito de interagir com diversas outras demandas, a depender do público, visto que o conceito é flexível.

Segundo *Coworking* Brasil (2019) de acordo com o censo divulgado pelo site, no ano de 2018 ao ano de 2019 houve um aumento significativo de 25% de crescimento no

mercado de *coworking*. Ainda de acordo com o censo, os espaços de trabalho compartilhados chegam a 26 estados do país, em 195 municípios, reunindo mais de 800 espaços, portanto, há cada vez mais a busca das empresas por esse segmento.

Exemplificando, a cidade de São Paulo é a que possui o maior número de registros de espaço *coworking* tendo registrado a abertura de mais de 300 espaços no ano de 2018.

No estado do Espírito Santo, especificamente na grande Vitória, o compartilhamento de trabalho está se destacando e atraindo os profissionais, com diversos pontos desta modalidade espalhados pela cidade, como por exemplo a *FreeWork* localizada em Vitória.

Figura 16 - Estações de trabalho na empresa FreeWork – Vitória/ES

Fonte: Arquivo próprio (2021).

Figura 17 - Empresa FreeWork Vitória/ES - a esquerda copa e a direita sala de reunião

Fonte: Arquivo próprio (2021).

A FreeWork dispõe de duas unidades de trabalho compartilhado, contando com uma boa localização. A unidade do Centro de Vitória possui por volta de 50 estações de trabalho, uma copa, banheiros, além de contar com uma sala de reunião/atendimento para as pessoas que necessitam atender os clientes.

Em face ao exposto, é possível observar as potencialidades que este modelo de trabalho traz para a região, no caso o Centro de Vitória, sendo possível a implementação desta modalidade na proposta projetual final.

2.6 CASOS DE REFERÊNCIA

Nos casos de referência optou-se por analisar projetos que se assemelham com o tema em questão, localizados no Brasil e do exterior, além de uma edificação que encontra-se situada na mesma área de estudo, Centro de Vitória, que possui com características de múltiplos usos. O intuito é identificar as demandas dos conceitos do *co-living* e de *coworking*, e também dimensões, programa de necessidades, questões de sustentabilidade, servindo de inspiração para a aplicabilidade da proposta projetual final.

2.6.1 *Gap House* - Coreia do Sul

A edificação *Gap House* localiza-se na Coréia do Sul, em um bairro com contexto de zona mista, possuindo variedade de comércios, serviços, universidades e habitações.

A edificação foi projetada pelo escritório *Archihood* WXY, possuindo uma área de 596 metros quadrado (ARCHDAILY, 2016).

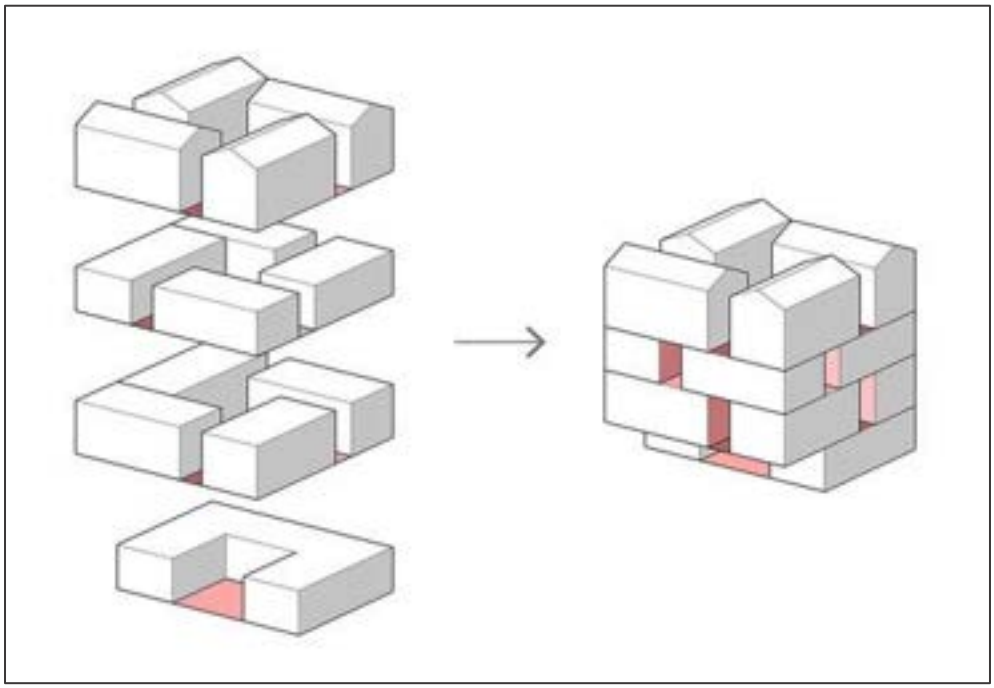
Figura 18 - *Gap House* - Coréia do Sul

Fonte: ArchDaily (2016).

A proposta foi projetada de modo a garantir o aproveitamento de cada espaço, integrando os ambientes, portanto, o conceito do projeto é trazer um novo estilo de vida aos jovens com o compartilhamento de ambientes (ARCHDAILY, 2016).

A edificação possui conceito minimalista, a sua volumetria foi organizada no formato de prismas, sendo alterado conforme as mudanças que foi sofrendo durante o processo, além de compor os módulos de modo a garantir uma melhor relação em questão aos aspectos de conforto térmico (Figura 19) (ARCHDAILY, 2016).

Figura 19 - *Gap House* - Volumetria e conceito



Fonte: ArchDaily (2016).

O edifício possui quatro pavimentos, composto por térreo e três pavimentos tipos. O térreo é destinado às garagens, uma loja de conveniência, banheiros e um pátio central, onde é possível acontecer a interação entre os moradores (Figura 21).

No pavimento tipo a configuração se dá por duas unidades habitacionais independentes, cada uma composta por três quartos sendo dispostos em torno de áreas comuns: cozinha, sala de estar e varanda.

Um aspecto em destaque que pode ser observado são as aberturas voltadas para o pátio central, que promovem maior conforto térmico para os usuários (Figura 21).

Figura 21 - *Gap House* - Planta baixa - Térreo

Fonte: ArchDaily (2016)

Figura 20 - *Gap House* - Planta baixa - Segundo pavimento

Fonte: ArchDaily (2016).

Figura 22 - *Gap House* - Cozinha compartilhada

Fonte: ArchDaily (2016)

O pátio central é aberto com acessos através de pilotis, sendo um ponto de encontro entre os moradores.

Figura 23 - *Gap House* - Vistas do pátio central

Fonte: ArchDaily, (2016)

Cumpre destacar que se optou em analisar a edificação *Gap House* pelo fato de possuir uma escala menor, sendo parecida, neste sentido, com a edificação escolhida para realizar a proposta projetual final. O estudo desta edificação mostra a relação

dos espaços compartilhados, de forma a tentar solucionar as necessidades dos usuários, servindo como uma inspiração para aplicá-la à realidade local da proposta final.

2.6.2 Cine Teatro Presidente - Porto Alegre/RS

O segundo estudo de referência se dá pela importância da implementação dos dois conceitos centrais ora estudados, os de *co-living* e *coworking*, além de possuir característica de readequação de edificação pré-existente para novos usos, servindo como parâmetro para a proposta de estudo.

Localizado na Avenida Benjamin Constant na cidade de Porto Alegre/ RS, a proposta possui o segmento de compartilhamento de moradia e de trabalho.

Por volta da década de 1950 até 1990 o Cine destinava-se ao uso de teatro de rua, marcando muitas gerações e sendo ponto de cultura para a cidade, além de ser considerado um patrimônio histórico.

Figura 24 - Cine Teatro Presidente – Fachada original

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

Adquirido pela empresa *Wikihaus* em 2014, o antigo cinema se transformou em uma proposta com residência e trabalho de forma compartilhada, com intuito de promover o senso de comunidade entre os usuários. Para tanto, foi realizada uma pesquisa com base na opinião do público para revelar as necessidades dos moradores. Além disto,

a proposta possui como objetivo unir o antigo ao novo, com vistas à preservação do edifício existente, bem como da memória que este carrega (*WIKIHAUS*, [20--]).

Segundo Vargas (2019), foi aprovado a construção de um edifício com característica de uso misto, composto por lojas térreas e outros serviços de forma a ter o mínimo de impacto visual no bem, além da restauração do edifício existente seguindo as exigências específicas da prefeitura. A fachada passou por uma recuperação minuciosa, utilizando materiais semelhantes aos originais da década de 1950, para que assim fosse possível a preservação da identidade da edificação.

Figura 25 - Cine Teatro Presidente - Detalhe de recuperação da fachada

Fonte: Vargas, (2019)

Figura 26 - Cine Teatro Presidente – Vista do projeto da nova fachada

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

O empreendimento possui 13 pavimentos, sendo no térreo destinado ao acesso para os apartamentos através de elevadores e escada, além do acesso às lojas (Figura 27). O primeiro e segundo pavimento são destinados às vagas de estacionamento.

Figura 27 - Cine Teatro Presidente - Térreo

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

O terceiro pavimento destina-se à mais vagas de estacionamento além de contar com ambientes compartilhados como a lavanderia, bicicletário, lounge e uma área para pet.

Figura 28 - Cine Teatro Presidente – Terceiro pavimento

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

Figura 29 - Cine Teatro Presidente - Lavanderia compartilhada

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

O empreendimento possui 58 *Studios*[5] variando entre 38m² a 70 m², denominados de *Studio*, *Studio* Garden e *Studio* sacada. Nota-se ainda que neste pavimento encontra-se também a academia, o *coworking* integrado com um local de vivência e uma piscina.

Figura 30 - Cine Teatro Presidente – quinto pavimento

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

[5] Entende-se *Studio* como unidade habitacional.

Figura 31 - Cine Teatro Presidente - Espaço *Coworking* integrada à área de vivência

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

É possível destacar que todas as tipologias de *Studios* possuem uma cozinha, sala de estar, banheiro, possuindo apenas como diferencial a varanda. O *Studio* Garden 501, além de possuir o que foi citado acima, têm acesso a um jardim privativo. Esse tipo de configuração torna a proposta não integrada com os demais moradores da edificação, sendo este um ponto a ser discutido, visto que o propósito do *co-living* é justamente integrar os moradores por meio da utilização de espaços em comum.

Figura 32 - Cine Teatro Presidente - *Studio* Garden 501

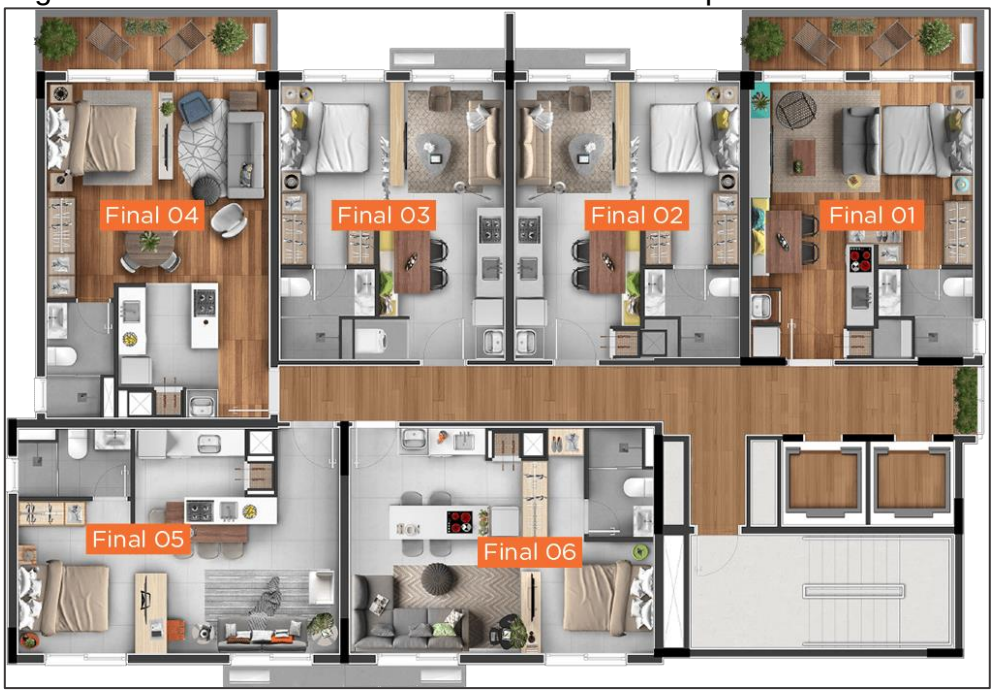
Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

Os pavimentos tipo 1 e 2 possuem basicamente a mesma configuração dos demais *Studios* já apresentados. Cada um possui cozinha, banheiro, pequena área de serviço, porém alguns *Studios* não possuem varanda, sendo este o diferencial.

Figura 33 - Cine Teatro Presidente – Pavimento tipo 1

Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

Figura 34 - Cine Teatro Presidente - Pavimento tipo 2



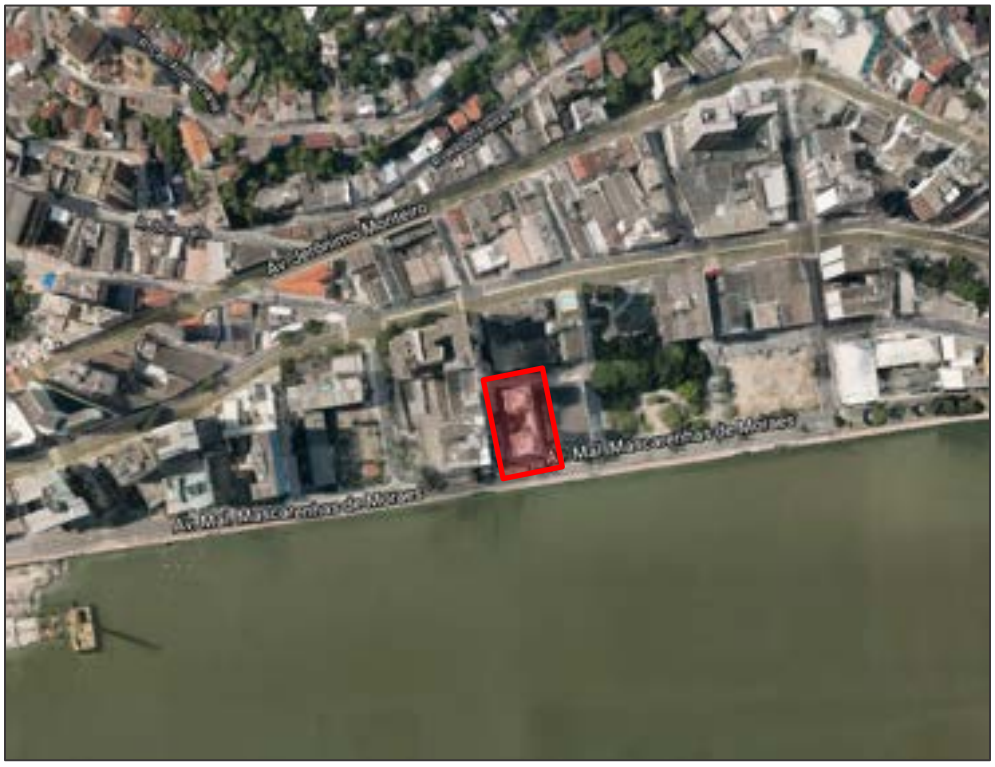
Fonte: *Wikihaus* ([20--]).

Este estudo de referência trata-se de uma edificação abandonada, restaurada para novos usos com a implementação dos conceitos de *coworking* e *co-living*, possuindo, portanto, semelhança com o objeto de estudo da proposta final. Contudo, é importante salientar que a configuração disposta nos *studios*, bem como nas áreas compartilhadas não possuem conexão a fim de estimular a relação entre os moradores, sendo este ponto a ser questionado.

2.6.3 Edifício Presidente Kennedy - Centro de Vitória

O último estudo de referência visa analisar os fluxos, zoneamentos e usos do edifício Presidente Kennedy localizado na área central de Vitória, sendo, portanto, a mesma área da proposta de estudo. O edifício situa-se entre as ruas Aristeu Aguiar, Alberto Santos e a avenida Marechal Mascarenhas de Moraes. A edificação tem por característica a multiplicidade de usos, como o residencial multifamiliar, comércio e serviços.

Figura 35 – Localização do Edifício Presidente Kennedy



Fonte: Google Maps, (2021).

A edificação foi inaugurada em meados da década de 1970 e fica implantada em um terreno de 1.163,10 m², possuindo três torres, bloco A, B e C, além da garagem disposta no subsolo.

Figura 36 - Edifício Presidente Kennedy

Fonte: Google Maps, (2021)

As torres ficam inseridas em um embasamento de três pavimentos caracterizadas pelo uso de comércio e serviço, contando com lojas e salas comerciais.

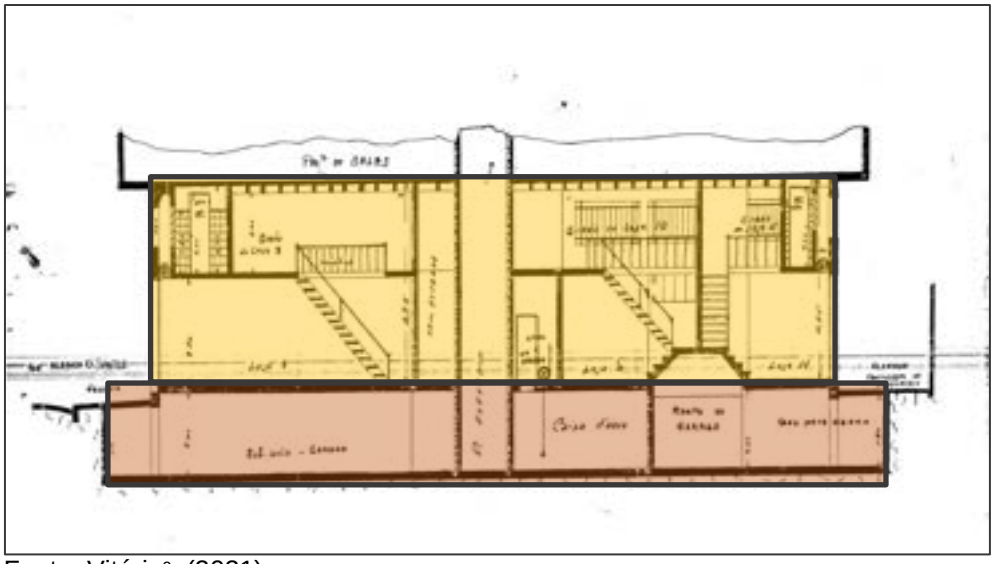
O pavimento térreo possui 18 lojas variando de 9,43 m² a 48,85 m² que possuem as entradas voltadas para as ruas. As torres A, B e C são acessadas por *hall's* distintos, conforme destacado na figura abaixo.

Figura 37 – Setorização do térreo, em vermelho hall de acesso a torre da ala direita (B) e da ala esquerda (A) e em verde hall comercial (C) de acesso à torre central.

Fonte: Vitória[c], (2021).

No corte A-B é possível notar que em laranja encontra-se o subsolo destinado às garagens e a parte técnica da edificação, e em amarelo encontra-se o térreo destinado às lojas.

Figura 38 – Setorização corte A-B, em amarelo, lojas e em laranja a garagem no subsolo.

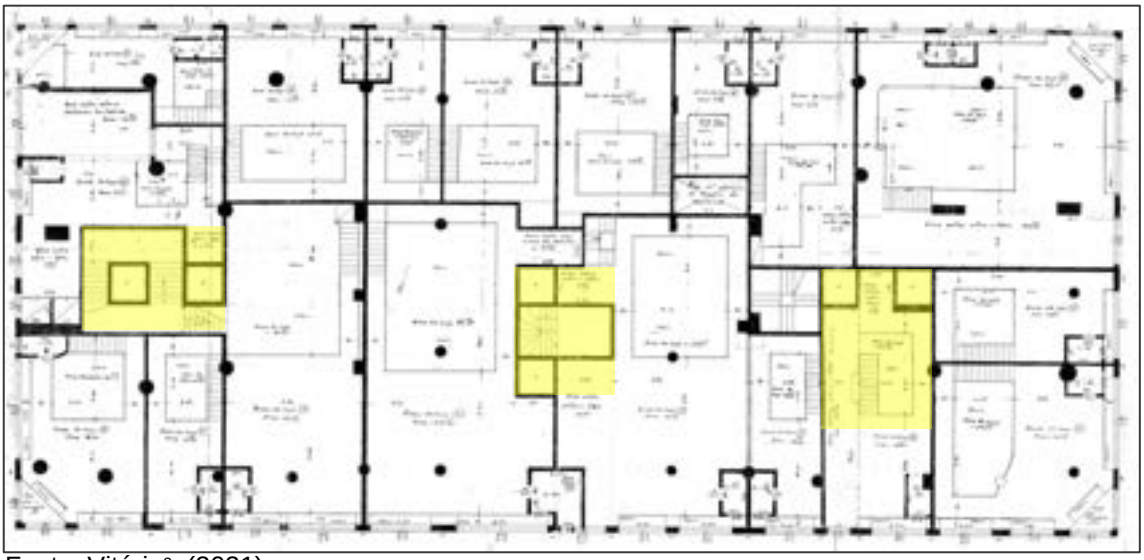


Fonte: Vitória[c], (2021).

A torre central (C) é a menor, possuindo 9 pavimentos com o uso comercial e de serviço, além disso no 9º pavimento ela liga as outras duas torres da ala da direita (B) e da esquerda (A).

No primeiro, segundo e terceiro pavimentos encontram-se as salas comerciais, variando em média entre 30,80 m² a 95,86 m². Estas atividades funcionam no horário padrão comercial e todas as salas encontram-se utilizadas, conforme informação obtida na portaria.

Figura 39 – Planta baixa, 18 salas comerciais. Em amarelo, circulações verticais de acesso às salas



Fonte: Vitória[c], (2021).

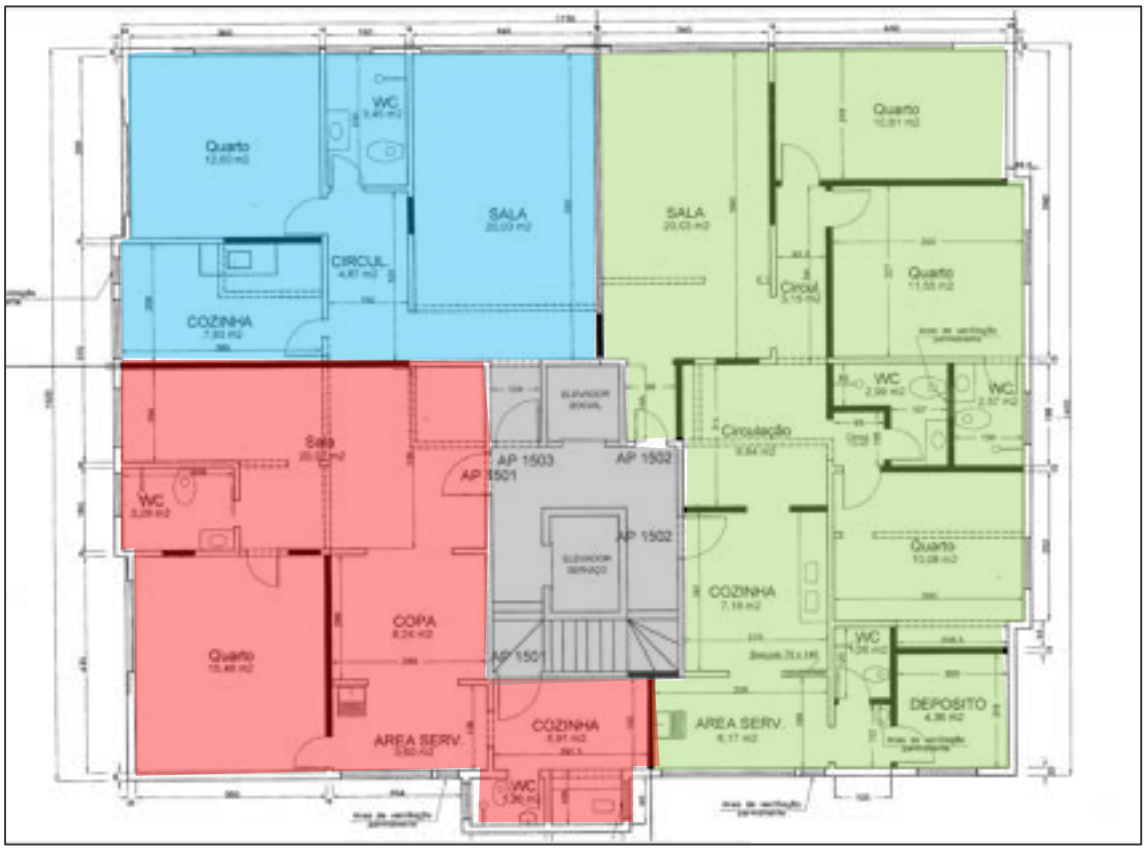
As torres A e B possuem 17 pavimentos cada, sendo caracterizadas pelo uso exclusivo residencial, configurando-se de um a três apartamentos por andar.

Na figura 40 é possível notar que na parte central em cinza encontra-se o hall com elevador social e de serviço além de escada para acesso aos apartamentos. Eles possuem aproximadamente entre 48,78m² a 88,59m². O apartamento 1501 possui um quarto, sala, cozinha, dois banheiros, área de serviço e uma copa. A entrada se dá pela sala, sendo possível também o acesso pela cozinha.

O apartamento 1502 possui a maior dimensão, dispondo de três quartos sendo um com suíte, cozinha, sala, depósito, área de serviço e dois banheiros. O acesso é feito pela sala e também pela cozinha.

O último apartamento 1503 possui a menor dimensão, tendo a seguinte configuração: um quarto, cozinha, banheiro social e sala de estar, e o seu acesso se dá apenas pela sala.

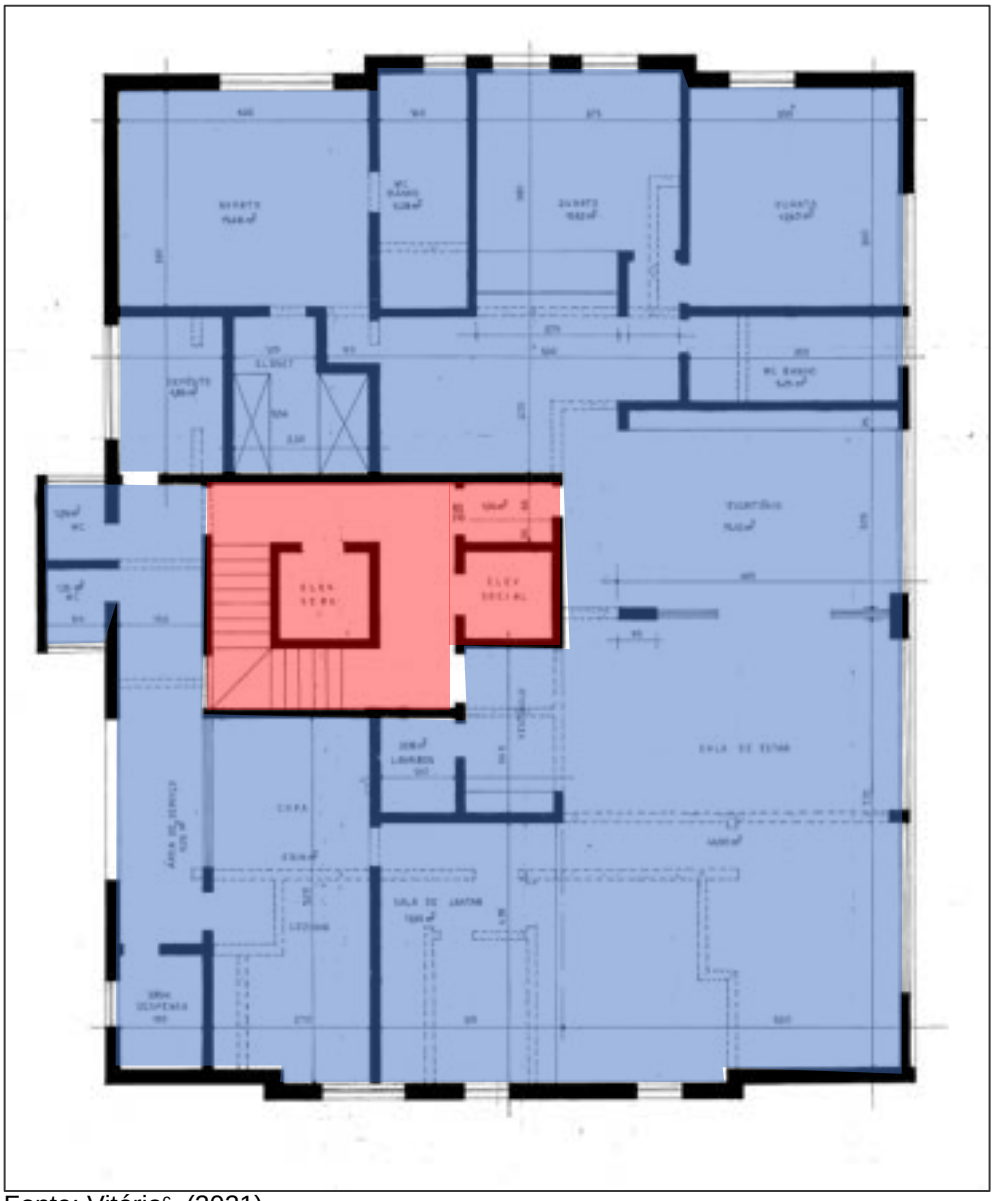
Figura 40 - Setorização dos apartamentos, em vermelho 1501, em verde 1502 e em azul 1503 - torre da ala esquerda (A).



Fonte: Vitória[c], (2021).

Em alguns pavimentos possuem apenas um apartamento por andar de aproximadamente 178m² que conta com um quarto suíte, dois quartos, três banheiros, lavado, além de copa, cozinha, sala de estar, sala de jantar, área de serviço, despensa e escritório.

Figura 41 - Planta baixa de reforma, bloco B, em vermelho a escada e elevadores, e em azul o apartamento.



Fonte: Vitória[c], (2021).

Cabe destacar que o perfil de usuário que ocupa esses apartamentos são moradores antigos, possuindo alguns com até 41 anos de residência nesta mesma edificação, sendo uma boa parcela destes idosos.

Foram coletadas algumas informações através de dois entrevistados[6] sobre alguns aspectos relevantes, tais como: a multiplicidade de usos, fluxos e a localidade, na qual a edificação encontra-se inserida, além de informações básicas da própria edificação.

[6] As informações foram obtidas por meio de uma breve entrevista, no dia 08 e 11 de novembro de 2021. As perguntas encontram-se inseridas no apêndice deste trabalho.

As perguntas direcionadas ao entrevistado I são informações gerais, sendo questionado o número de pavimentos em cada torre (A, B e C); quais os tipos de usos dessas torres citadas; quantos apartamentos por pavimento; qual o perfil familiar que utiliza esses apartamentos, bem como se todos estão sendo utilizados (ENTREVISTADO I, 2021).

Quanto a entrevista realizada com o entrevistado II buscou-se identificar sua percepção no que se refere à diversidade de usos em um mesmo edifício. Em um primeiro momento, solicitou-se que ele avaliasse a coexistência de diversos usos oferecidos dentro de uma mesma edificação e se esse tipo de conexão atrapalha a função residencial no que tange à geração de ruídos ou até mesmo transtornos. O entrevistado II cita que estes múltiplos usos não atrapalha em nada, muito pelo contrário, traz muita facilidade e considera como essencial, principalmente em relação ao comércio disponível, visto que ele e sua família utilizam os serviços oferecidos, tanto na edificação quanto no bairro, sendo bastante vantajoso (ENTREVISTADO II, 2021).

Outra pergunta realizada foi sobre o porquê deste entrevistado II se interessar por aquela edificação, o entrevistado cita que o apartamento foi repassado pelos seus pais sendo, portanto, próprio. Além disso, relata a questão da proximidade com todas as suas necessidades e ainda cita a bela paisagem da Baía de Vitória, a qual chama bastante a sua atenção (ENTREVISTADO II, 2021).

Quanto à localização na área central de Vitória, foi questionado quais os pontos positivos e negativos que este bairro possui, o entrevistado II afirma que os pontos negativos estão relacionados ao lazer em relação à praça do bairro, sendo considerada por ele desconfortável e insegura, gerando muitos riscos as poucas pessoas que a frequentam. O entrevistado II ainda complementa que as crianças são as mais afetadas nesse sentido, perdendo a interação com outras pessoas, visto que o edifício não possui um espaço de convívio exclusivo para elas. Quanto aos pontos positivos do bairro, o entrevistado II relata sobre o comércio, que o mesmo considera essencial, ainda menciona sobre a proximidade com outros bairros, tornando fácil o seu deslocamento diário (ENTREVISTADO II, 2021).

Quando questionado sobre a falta de algo na edificação, o entrevistado II diz que se recente de uma área de lazer no prédio e que gostaria que tivesse mais comércio, além dos que já existem, como uma padaria e uma farmácia, por exemplo. Ao ser

questionado se estes comércios trariam mais segurança ao local, este afirma que sim (ENTREVISTADO II, 2021).

2.6.4 Conclusões gerais sobre os casos de referência

Os casos de referências foram essenciais para a compreensão de diversos pontos dos conceitos de *coworking* e de *co-living*, como a sua localização, o nível de compartilhamento entre os ambientes, quanto ao programa de necessidades de cada um, as dimensões utilizadas e os fluxos estabelecidos, destaca-se abaixo no quadro 1 um resumo do que foi tratado nesses estudos.

Quadro 1 - Resumo dos casos de referência

Quadro resumo dos estudos de referências				
Referências de estudo	Localização	Grau de compartilhamento	Áreas compartilhadas	Dimensão da edificação
Gap House	Localiza-se em área central, possuindo variedade de comércios, serviços, universidades e habitações.	Possui uma boa relação quanto ao fluxo, dispondo de dormitórios independes e individuais.	Cozinha, áreas de convívio social, garagem e loja de conveniência.	Edificação vertical possuindo 596 m², contando com 4 pavimentos e 14 dormitórios
Cine Teatro Presidente	Localiza-se em área central em um bairro com característica de zona mista diante da principal avenida do bairro, dispondo de muitos serviços.	Dormitórios independentes e individuais, contando com uma cozinha, sala de estar, e em alguns casos varanda.	Piscina, academia, lavanderia, área de vivência, coworking, lounge, bicicletário, espaço pet e horta comunitária.	Edificação vertical, dispondo de 13 pavimentos e 58 *studios* variados.

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Destaca-se que entre a referência do Cine Teatro Presidente e a *Gap House, a Gap House* mostrou um melhor desempenho quanto à premissa de compartilhamento dos espaços, sendo este um ponto positivo visto que a edificação apresenta uma boa organização quanto ao programa de necessidades e principalmente quanto ao fluxo estabelecido entre os ambientes.

No entanto, o Cine Teatro Presidente tratou basicamente das mesmas características que um condomínio multifamiliar apresenta, sendo o fluxo entre os ambientes

realizado de forma segregada, não havendo nenhum tipo de conexão entre os espaços, o que leva este ponto a ser tratado como negativo.

Foi realizado também um estudo da edificação Presidente Kennedy a qual possui característica mista, sendo levantadas informações quanto aos diversos usos ofertados bem como a sua localização em área central, através da visão de um morador.

Conclui-se que os múltiplos usos oferecidos em uma mesma edificação geram maior facilidade e comodidade aos usuários, sendo uma alternativa quanto à mobilidade urbana, diminuindo o deslocamento entre casa, trabalho, comércio e lazer; incentivando a conectividade social entre as pessoas, dispondo de espaços mais acessíveis e de convivência; motivando uma infraestrutura compartilhada podendo gerar a sustentabilidade, além de dispor de mais segurança e economia local.

Apesar dessas diferenças foi possível extrair muitas informações valiosas, norteando para escolhas mais assertivas para a implementação da proposta projetual final.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO DA PESQUISA

3.1 ANTIGO HOTEL PALACE

3.1.1 Breve histórico e contexto do edifício

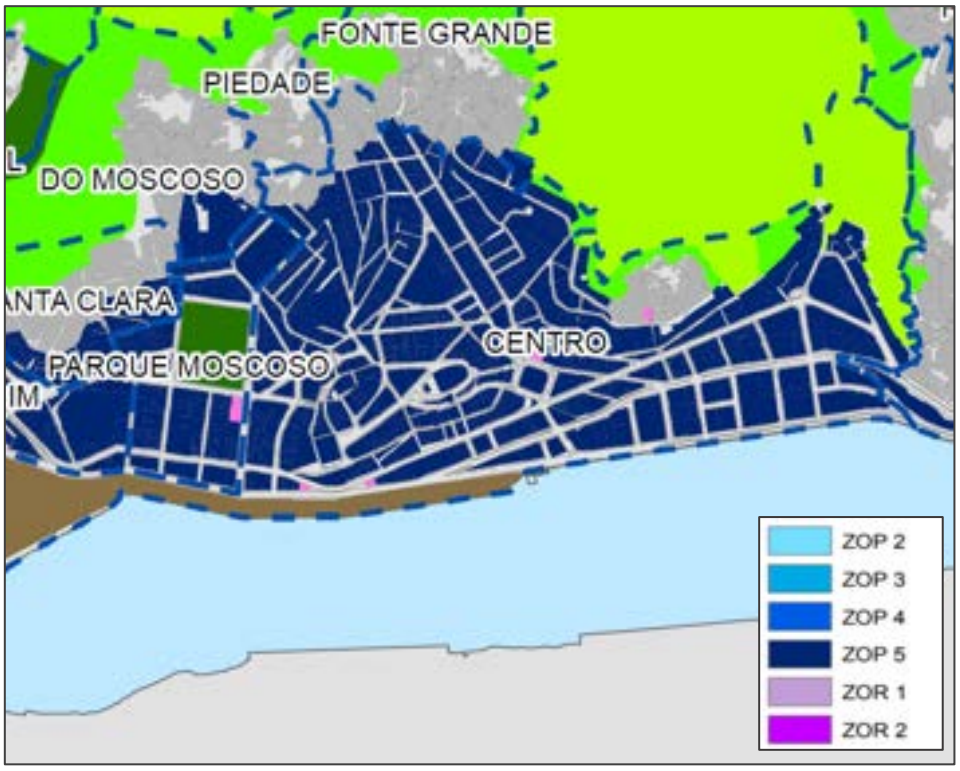
A edificação escolhida para a adequação aos novos usos é o antigo Hotel Palace, localizado na avenida Presidente Florentino Avidos no Centro de Vitória, sendo um grande potencial para abrigar os novos usos de moradia e de trabalho.

Figura 42 - Implantação do Antigo Hotel Palace

Fonte: Google Earth (2021).

De acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecido na Lei de Uso do Solo do Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU), a edificação fica inserida na Zona de Ocupação Preferencial 5 (ZOP), (VITÓRIA[d], 2018).

Figura 43 - Zoneamento urbanístico do Centro de Vitória



Fonte: Vitória[d], (2018).

São adotados como índices urbanísticos os seguintes dados:

Tabela 1 - Índices urbanísticos do Antigo Hotel Palace

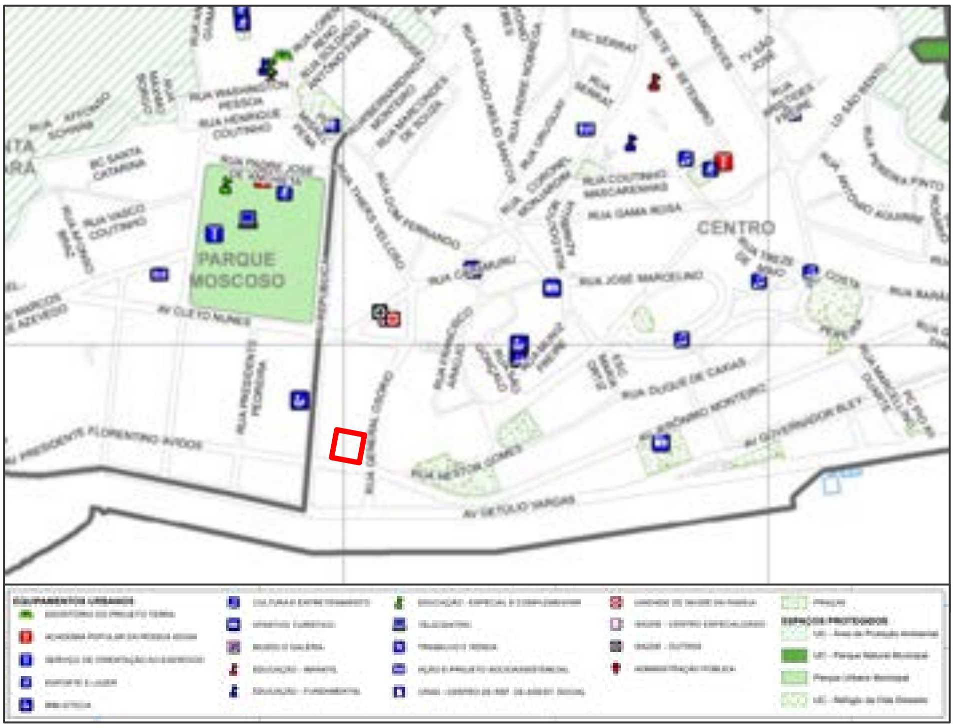
Índices Urbanísticos – Antigo Hotel Palace	
Área do terreno	209,16 m²
Taxa de Ocupação	100
Taxa de Permeabilidade	NA[7]
Coeficiente de Aproveitamento	2,8
Gabarito	4
Afastamento frontal	Isento

Fonte: Dados PDU Vitória, adaptado pela autora, 2021.

O bairro possui uma boa localização com diversas atividades, possuindo muitos atrativos quanto aos equipamentos urbanos. O seu uso é predominantemente de comércio, serviços e residências, mas também dispõe de uso misto, espaços de lazer, igrejas, escolas, museus, teatro e hospital.

[7] NA: Não se aplica.

Figura 44 - Mapa de equipamentos urbanos



Fonte: Geoweb, (2020).

A edificação fica implantada próxima a diversos pontos de lazer e cultura, como o Parque Moscoso, Ruas Sete de Setembro e Gama Rosa, estando também próximo às instituições de ensino, tornando atrativo principalmente para o público de interesse, sendo os jovens universitários, além disso a região conta com serviços essenciais como o de supermercado, padaria, farmácia, academia e demais estabelecimentos, justificando assim quanto aos usos oferecidos nesta edificação.

Quanto à mobilidade urbana a região é bem atendida, destacando que a mesma possui fácil acesso a outros bairros, bem como a todos serviços essenciais, através do transporte público, das estações de bikes e de ciclovia (Figura 45).

Figura 45 - Mapa quanto a mobilidade, setas em vermelho diz respeito ao sentido das vias.

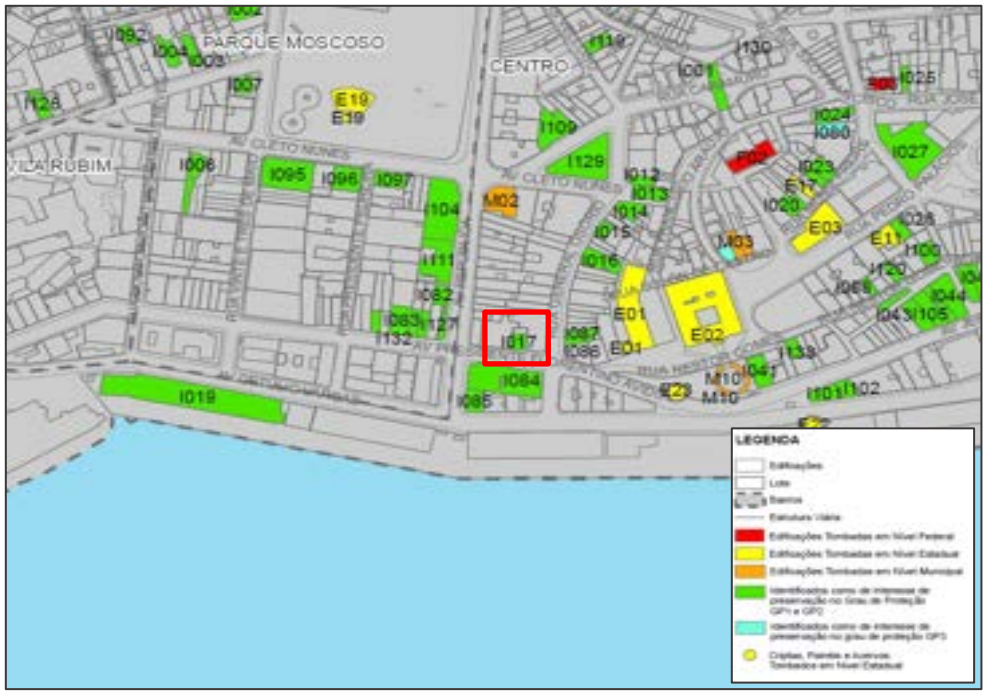
Fonte: Base Geoweb, adaptado pela autora (2021).

A edificação fica implantada em um terreno de 209,16m² com 836,64m² de área edificada e possui quatro pavimentos. O edifício ocupa a parte frontal e laterais do terreno, possuindo afastamento apenas na parte dos fundos de 4 metros.

O antigo Hotel Palace foi identificado como de Interesse de preservação no Grau de Proteção Integral Secundária - GP2[8], conforme Lei 9.271/2018 (VITÓRIA [d], 2018)

[8] De acordo com o Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória (2018), as edificações e obras integrantes do patrimônio histórico e cultural são submetidas a alguns graus de proteção. O Grau de Proteção Integral Secundária - GP2 é voltado para edificações e obras que, por sua importância histórica e sociocultural, embora tenham sido descaracterizadas, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total e, no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior" (VITÓRIA [d], 2018).

Figura 46 - Mapa de Edificações de Interesse de Preservação



Fonte: Vitória[d], (2018).

Destaca-se que assim como o antigo Hotel Palace, há uma gama de imóveis em seu entorno que são de interesse de preservação e protegidos por Legislação Municipal, sendo, portanto, de grande importância a fim de preservar estas edificações bem como a memória que estas carregaram.

O antigo Hotel Palace, objeto de intervenção, foi construído em 1913 em frente a uma importante avenida, na época conhecida como a rua do Comércio, esta que era considerada uma via de intenso comércio (VITÓRIA [f], 2009).

Figura 47 - Foto antiga da rua do Comércio, à esquerda o antigo Hotel Palace.

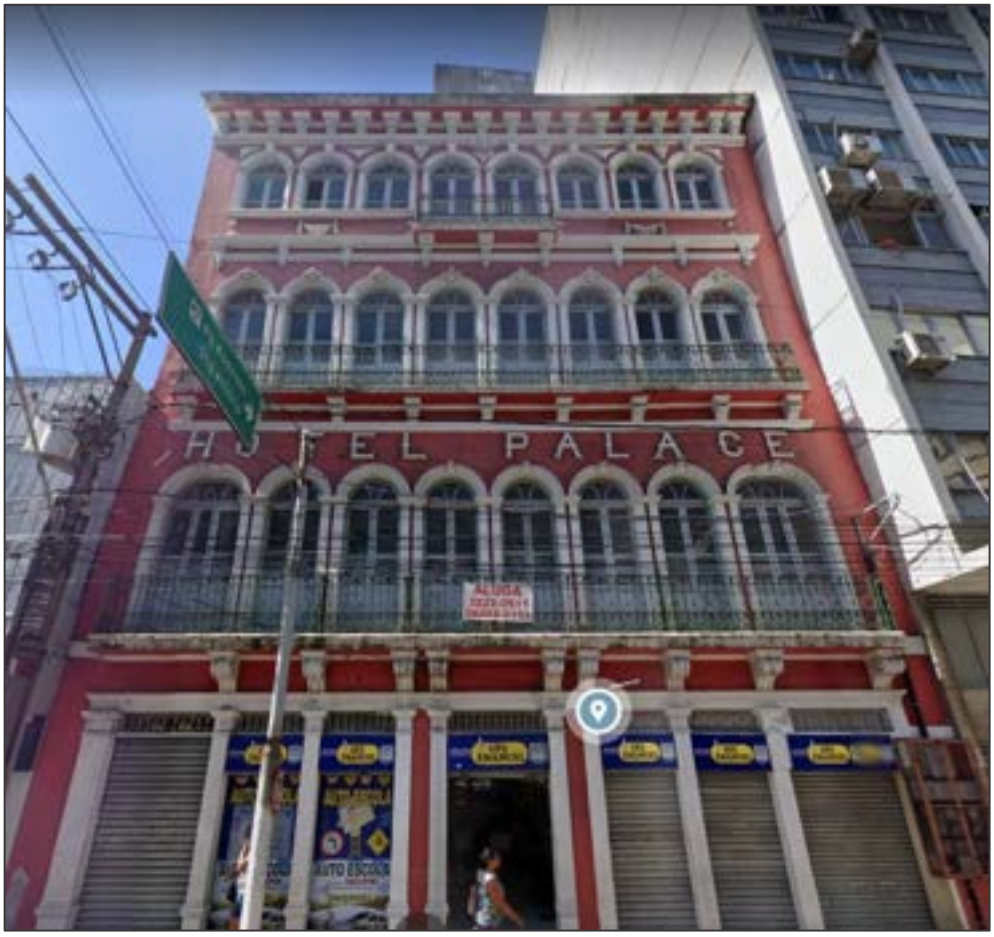
Fonte: Vitória[f], (2009).

Figura 48 - Fachada do antigo Hotel Palace em 1980

Fonte: Vitória[f], (2009).

O antigo hotel tem por característica o estilo eclético, assim como as outras edificações construídas no início do século XX, sendo um destaque na paisagem em função da sua extensão da fachada, da quantidade de pavimentos e da ornamentação presente no edifício (VITÓRIA[f], 2009).

Figura 49 - Fachada do antigo Hotel Palace em 2021.



Fonte: Google Maps (2021).

O projeto estrutural permitiu uma flexibilização para a obtenção de planta livre, sendo permitida através do domínio da técnica de ferro fundido. A fachada possui simetria contando com oito janelas com verga em arco pleno e sacada corrida em ferro fundido em cada pavimento. Apenas o último pavimento configura-se com duas janelas rasgadas e com a sacada centralizada (VITÓRIA[f], 2009).

O Antigo Hotel Palace pertencia à família Aboudib, de origem libanesa. O antigo proprietário, o Coronel Pedro José Aboudib (1873-1947) veio ao Brasil com 16 anos de idade no ano de 1889, sendo naturalizado brasileiro. Aboudib foi uma figura

importante na época, sendo um grande comerciante que atuou inicialmente em Guarapari e Anchieta, além de se tornar político nos cargos de juiz e vereador em Vitória (MANSUR, 2012).

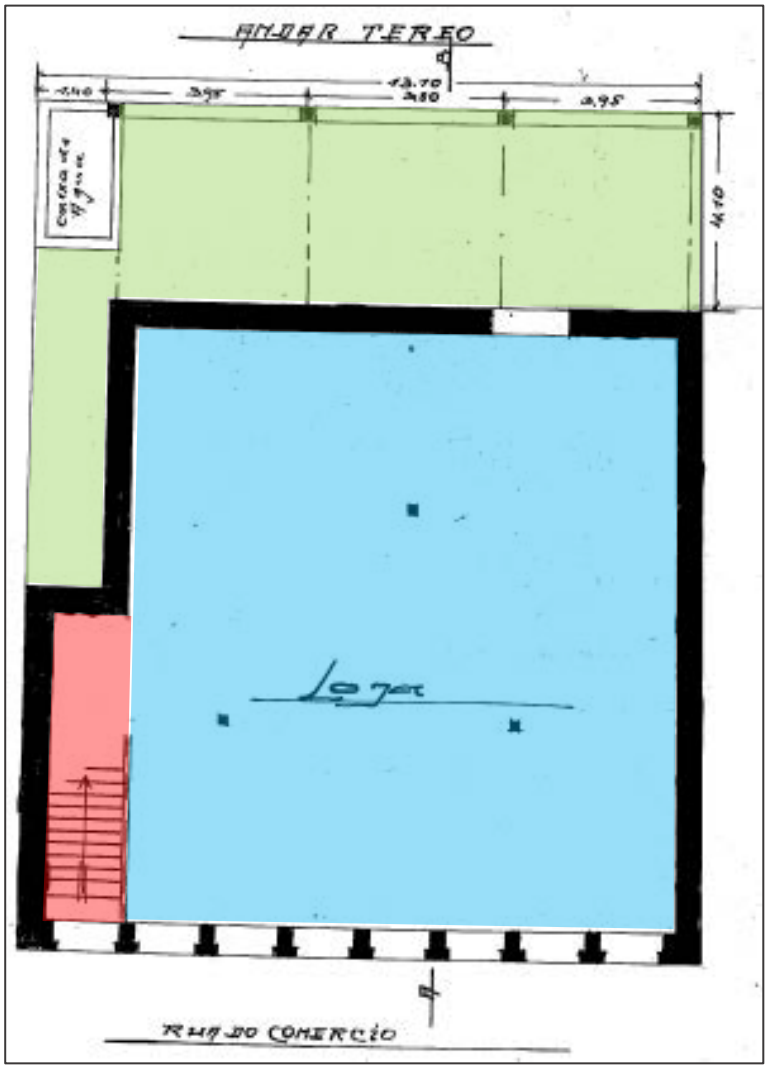
Casou-se em 1894 com a Sinhá Fernandes Lima, com quem constitui uma família. Seu filho, José Pedro Fernandes Aboudib (1896-1989) tornou-se advogado e também seguiu carreira na política. Segundo Mansur (2016), o coronel construiu uma edificação semelhante a um hotel, provida de criadagem, que dispunha de comércio, no térreo, e dormitórios, nos pavimentos superiores. A edificação foi considerada bastante importante para a região, pois se tratava de um local que recebia muitas pessoas que vinham à Vitória, principalmente, por razões de negócios e política.

Mansur (2012) relata que devido aos prejuízos aos quais o coronel Aboudib estava enfrentando no ano de 1929, todos os seus empreendimentos foram vendidos, restando apenas o antigo Hotel Palace.

Ao analisar as plantas originais da edificação, datadas de 1933 (figura 48), é possível notar a semelhança descrita na biografia do coronel Aboudib realizada por Mansur (2012).

Observando o pavimento térreo, encontra-se uma grande loja acessada por portas na parte frontal da edificação, além de um acesso para os fundos, através de uma porta. Nota-se a inexistência de janelas, tendo sua ventilação comprometida, por esta razão, neste pavimento.

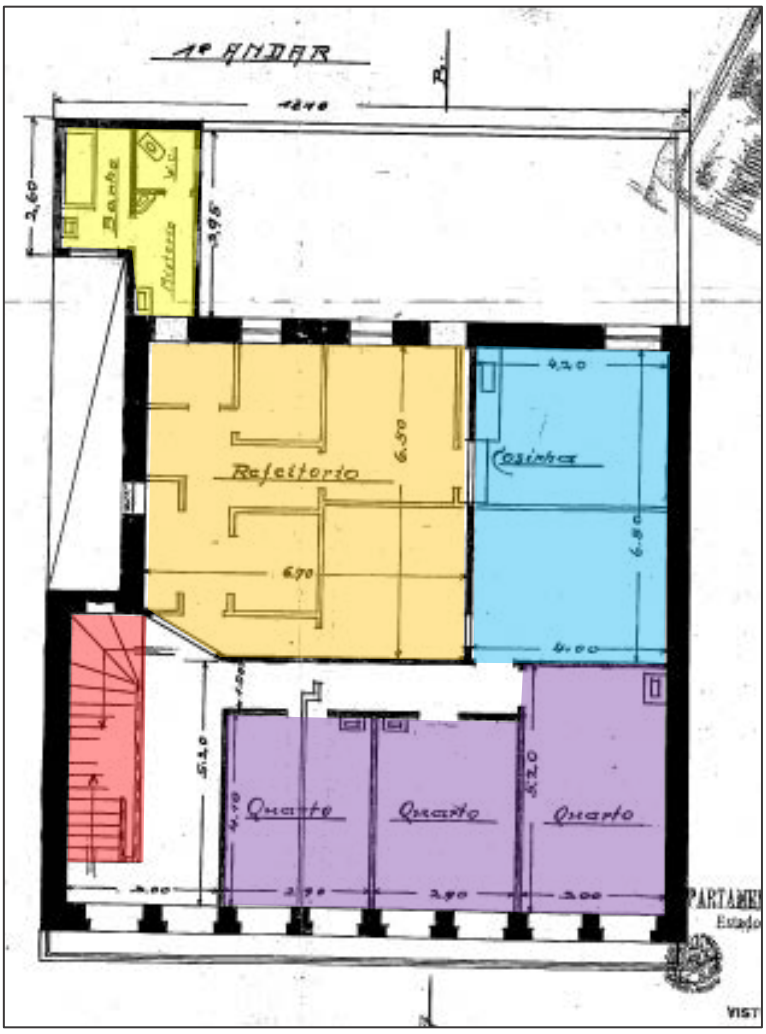
Figura 50 - Planta baixa original do térreo – Antigo Hotel Palace (1933), em azul a loja, em verde a área descoberta e em vermelho a escada.



Fonte: Vitória[e], (2021).

O acesso ao primeiro pavimento é realizado de forma independente, por vão voltado para a rua, através de uma escada. Este pavimento é constituído de um corredor, três quartos, uma cozinha, refeitório e um banheiro. Todos os ambientes possuem aberturas voltadas para o exterior, possuindo, portanto, uma melhor ventilação. Os dormitórios são voltados para a rua, enquanto a parte de serviços se volta para à fachada de fundos.

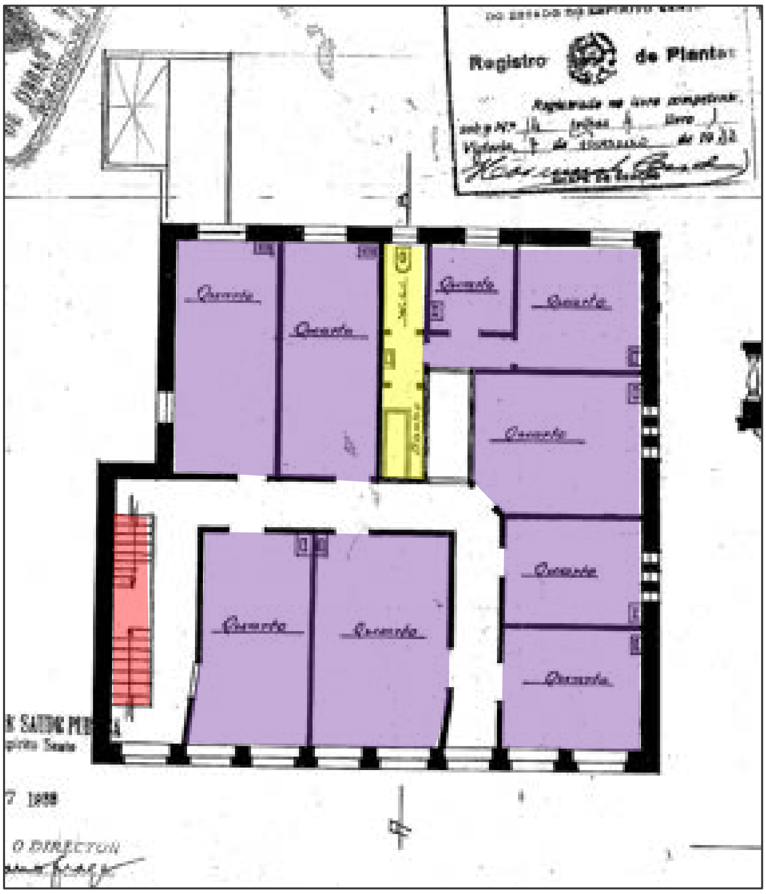
Figura 51 - Planta baixa original do primeiro pavimento - Antigo Hotel Palace (1933), em amarelo o banheiro, em laranja o refeitório, em azul a cozinha, em roxo os quartos e em vermelho a escada.



Fonte: Vitória[e], (2021).

No segundo e terceiro pavimentos a configuração dos espaços é igual e o acesso se dá através da escada. Internamente, os pavimentos são subdivididos em: corredor, nove quartos, sendo dois com acesso direto ao único banheiro de cada andar. É possível notar ainda que todos os quartos possuem uma pia, alguns possuíam acesso a uma pequena sacada com vista para a avenida principal. As aberturas se configuram basicamente as mesmas do primeiro pavimento possuindo, portanto, uma boa ventilação.

Figura 52 - Planta baixa original do segundo e terceiro pavimento - Antigo Hotel Palace (1933), em roxo os quartos, em amarelo banheiro e em vermelho escada.



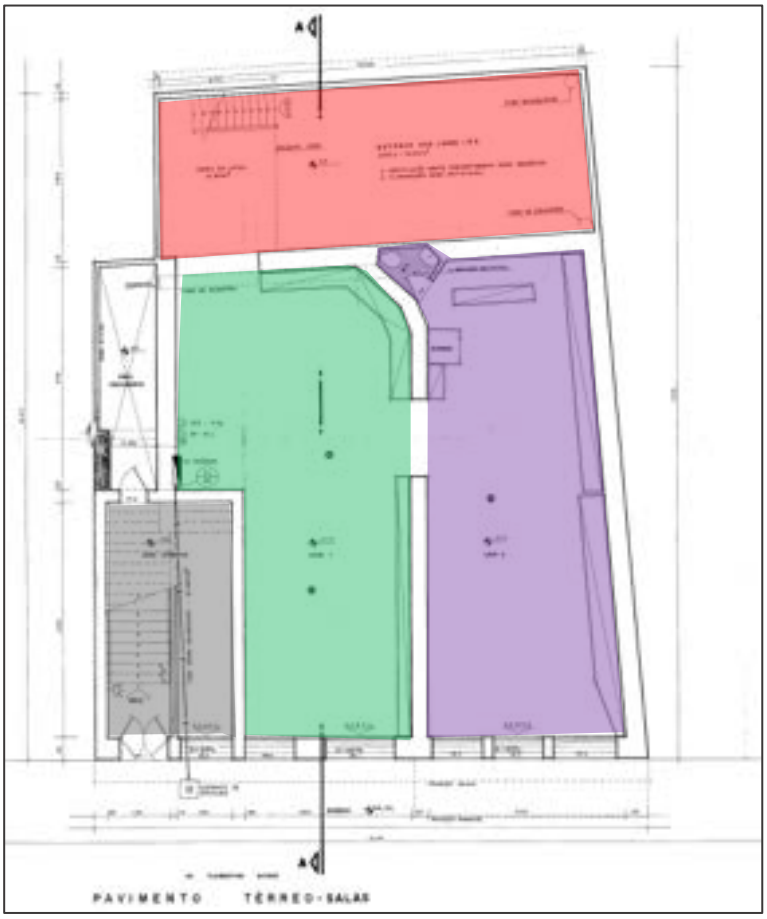
Fonte: Vitória[e], (2021).

No ano de 1973 o antigo Hotel passa a ter um novo proprietário, que permanece com a edificação até os dias atuais. Através da planta de reforma datada de 1986 nota-se que houve a subdivisão da loja, passando a obter a loja 1 e loja 2, sendo que na loja 2 foi construído um novo banheiro.

Houve a construção de um novo cômodo localizado no térreo e no primeiro pavimento, sendo que no térreo servia para reservar o estoque das lojas 1 e 2. O acesso a este novo cômodo pelo térreo se dá pela loja 1, tendo sido fechado o antigo vão.

Percebe-se também que o projeto de reforma previa uma escada em formato de "U", tornando seu acesso inverso ao já existente.

Figura 53 - Planta baixa do térreo (1986), em vermelho estoque das lojas 1 e 2, em verde loja 1, em roxo loja 2 e em cinza a escada.



Fonte: Vitória[e], (2021).

O primeiro pavimento dispõe de novo uso, contando com seis salas comerciais e um banheiro, sendo que duas das salas possuem acesso direto aos banheiros. A sala de maior dimensão possui entrada para o novo cômodo construído, dispondo de área de serviço, depósito e banheiro.

Figura 54 - Planta baixa 1º pavimento (1986), em vermelho o novo anexo, em verde salas comerciais, em amarelo banheiros, em azul circulação e em cinza a escada.

Fonte: Vitória[e], (2021).

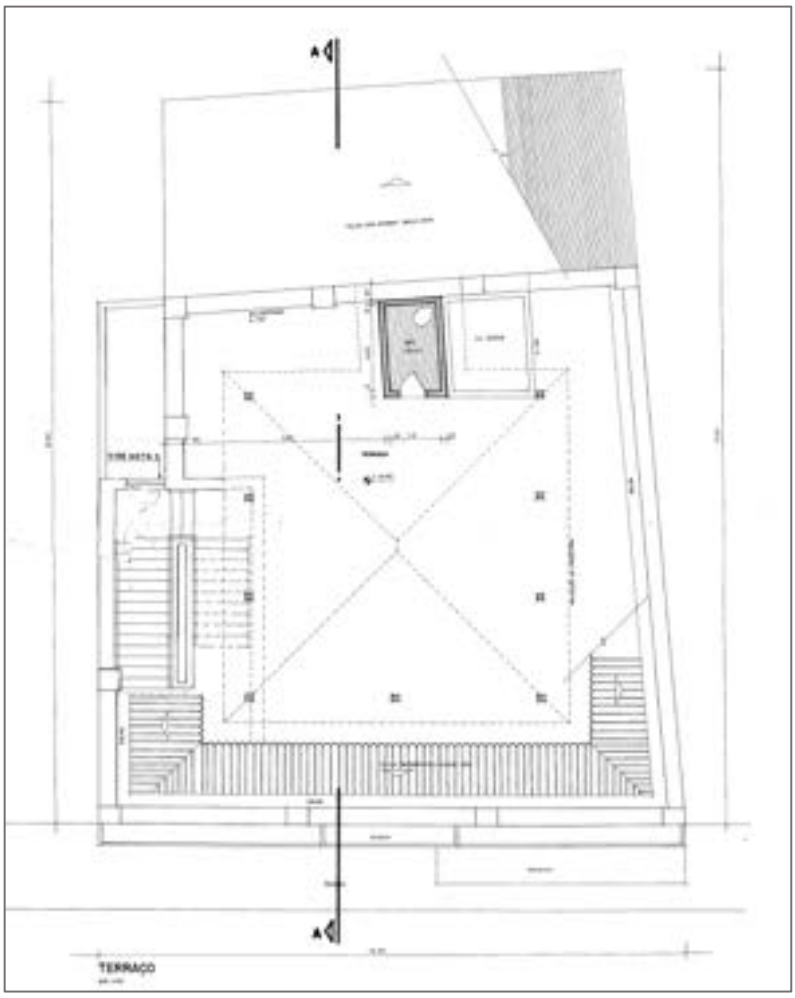
O segundo e terceiro pavimentos também possuem salas comerciais, sendo que o segundo pavimento configura-se com oito salas e dois banheiros e o terceiro pavimento com dez salas e um banheiro.

Figura 55 - Planta baixa 2º pavimento (1986), em verde as salas, em amarelo os banheiros e em azul a circulação

Fonte: Vitória[e], (2021).

O terraço dispõe de um banheiro, uma cobertura central e cobertura laterais, nota-se ainda que este espaço não possui nenhum tipo de uso.

Figura 56 - Planta baixa do terraço (1986).



Fonte: Vitória[e], (2021).

A partir de uma visita realizada ao local, no mês de agosto de 2021, foi possível fazer um levantamento fotográfico para verificar como o edifício se encontra.

Atualmente, o térreo está sendo utilizado por uma escola de habilitação, os ambientes não condizem com a planta de reforma de 1986. Os ambientes são separados por divisórias em PVC dispondo de uma sala de aula, uma sala de administração e recepção. O anexo construído possui uma sala separada por divisória de PVC, sendo utilizado atualmente como depósito.

Nota-se que o piso foi trocado, por um cerâmico, o teto possui forro em PVC e os pilares aparentam ser originais da edificação.

O primeiro pavimento é utilizado por uma confecção. Internamente o ambiente não possui nenhuma divisão de parede, o piso é em madeira, o teto possui reforço em

madeira com vigas metálicas. O anexo configura-se com dois banheiros, área de serviço e o restante do espaço é utilizado como uma copa.

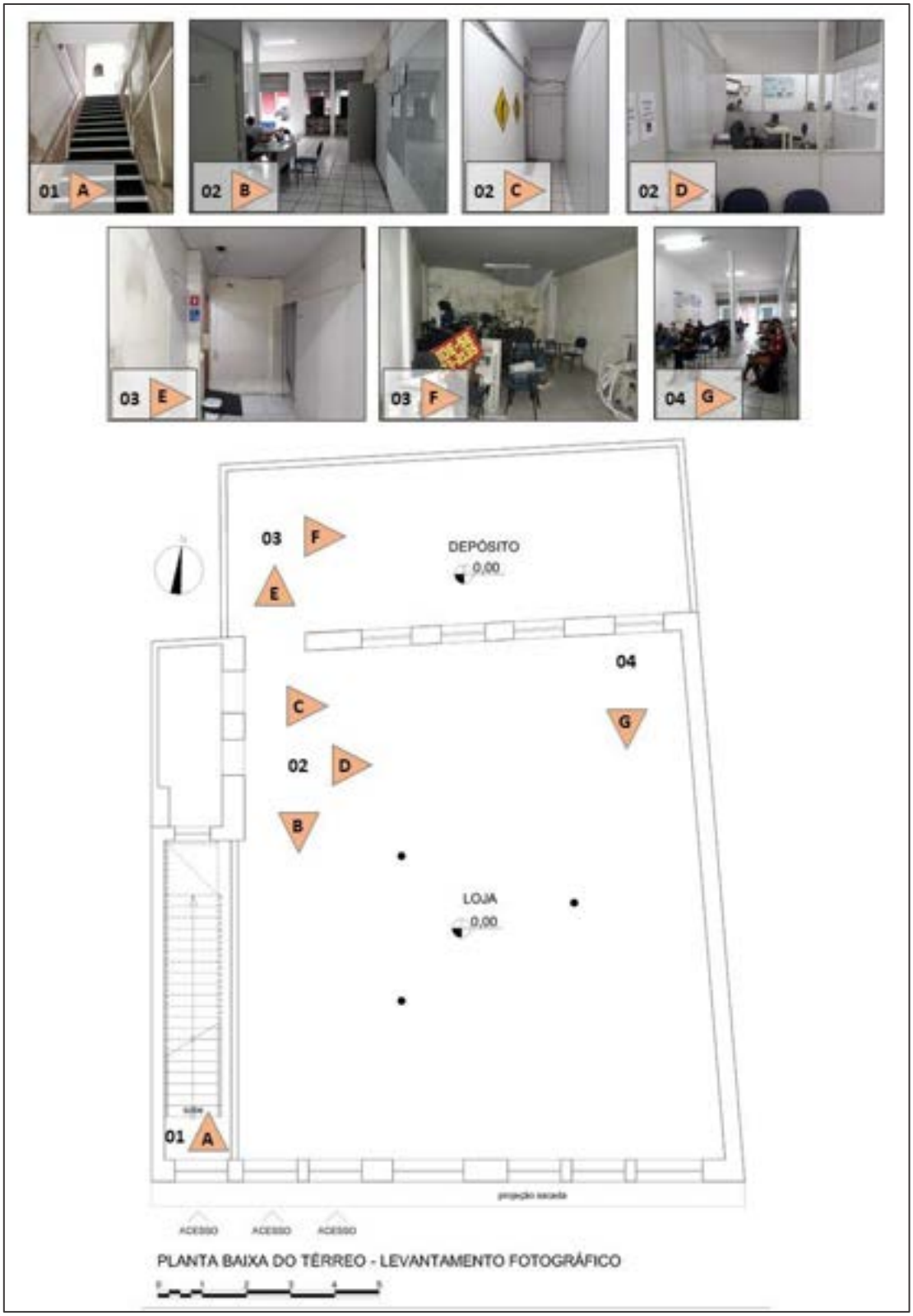
O segundo pavimento é utilizado como depósito de materiais da confecção. Internamente o ambiente se configura do mesmo modo que o primeiro pavimento, sem nenhum tipo de divisórias. O terceiro pavimento não possui também nenhum tipo de divisão. Percebe-se que dois vãos da janela que se voltam para os fundos do terreno foram fechadas tanto no primeiro, segundo e terceiro pavimento. A escada de acesso a estes pavimentos é em madeira a qual configura-se em um único lance.

Quanto ao piso, este é em madeira assim como o teto, sendo sustentado por vigas metálicas. Os pilares em todos os pavimentos possuem a mesma característica, sendo metálico.

No pavimento onde encontra-se a cobertura, a mesma não possui nenhum tipo uso, dispondo apenas de uma cobertura central, seguido de uma cobertura menor na lateral e também na parte frontal com a estrutura em madeira, possuindo o telhado em fibrocimento.

É possível observar que o estado de conservação do edificio de modo geral é bom, ainda que existam alguns itens citados que descaracterizam a edificação, especialmente internamente, sendo necessário a realização de reparos. Externamente, a exceção da cobertura já modificada, o imóvel permanece bastante íntegro e com suas características originais preservadas.

Figura 57 - Levantamento fotográfico do térreo

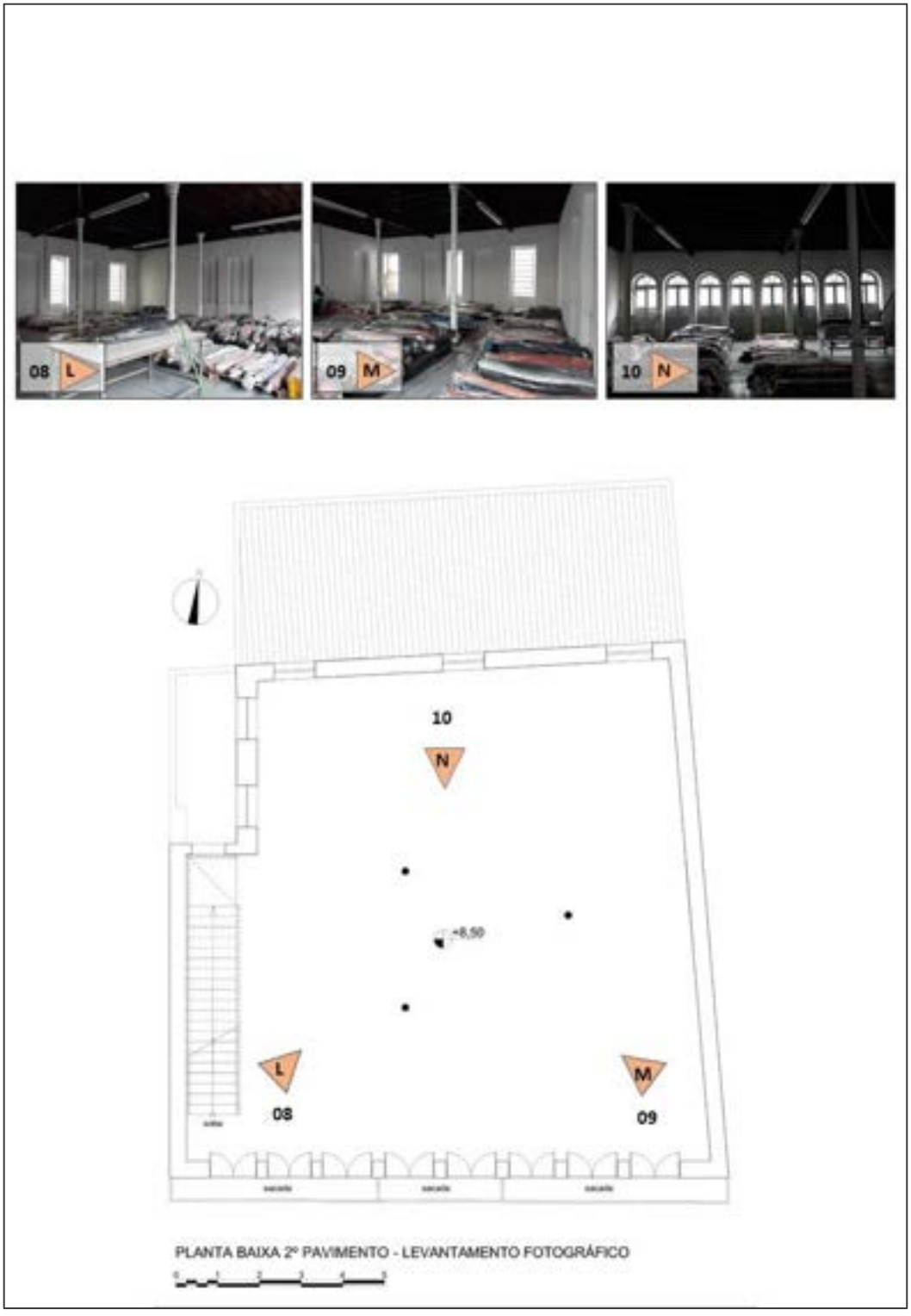


Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 58 - Levantamento fotográfico do 1º pavimento

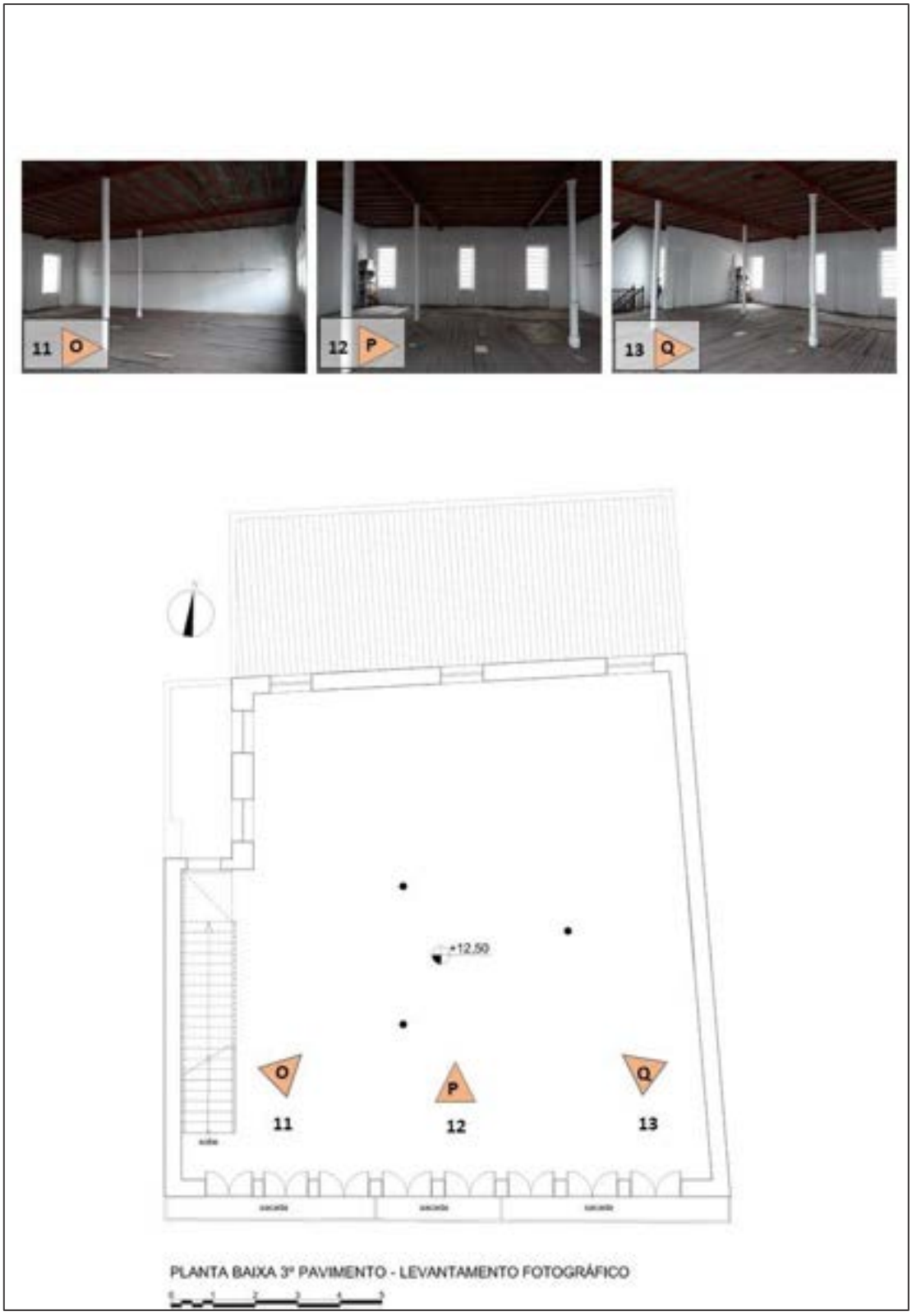
Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 59 - Levantamento fotográfico do 2º pavimento



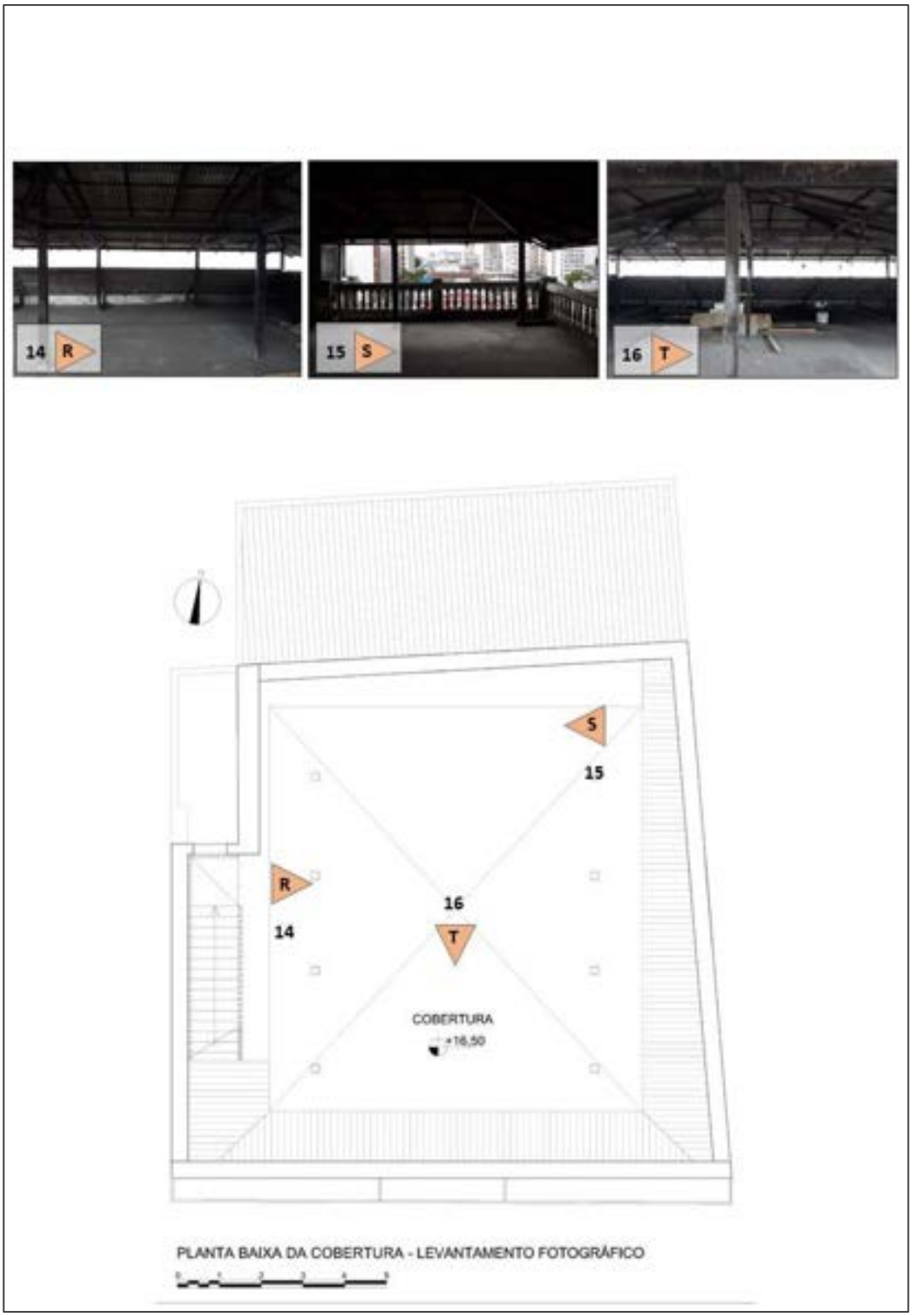
Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 60 - Levantamento fotográfico do 3º pavimento



Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 61 - Levantamento fotográfico da cobertura



Fonte: Elaboração própria, (2021)

3.1.2 Programa de necessidades e Fluxograma

Através dos estudos de referências bem como as pesquisas realizadas, foi elaborado uma lista com possíveis necessidades das modalidades de *coworking* e do *co-living:*

1. Programa de necessidades, *Coworking*:

a) Recepção;

b) Estações de Trabalho;

c) Sala de reunião;

d) Banheiros

e) Sala de jogos e descanso

f) Copa;

g) Espaço para armazenamento (geralmente armários);

h) Auditório;

i) Biblioteca

2. Programa de necessidades, *Co-living:*

a) Recepção;

b) Cozinha;

c) Lavanderia;

d) Copa;

d) Unidades habitacionais (ou *studios*);

e) Sala de jogos;

f) Banheiros.

Com base no levantamento realizado quanto ao programa do *coworking* e do *co-living*, é possível extrair muitas informações importantes sobre esses espaços. Vale destacar que as duas modalidades não utilizam todos esses ambientes sendo, portanto, analisado de acordo com a realidade e a necessidade de cada edificação.

Desta forma, abaixo foi desenvolvido o programa de necessidades com base nas limitações e potencialidades do antigo Hotel Palace.

Quadro 2 - Programa de necessidades estabelecido para o antigo Hotel Palace, em amarelo o programa do *coworking*, em roxo do *co-living* e em verde os serviços.

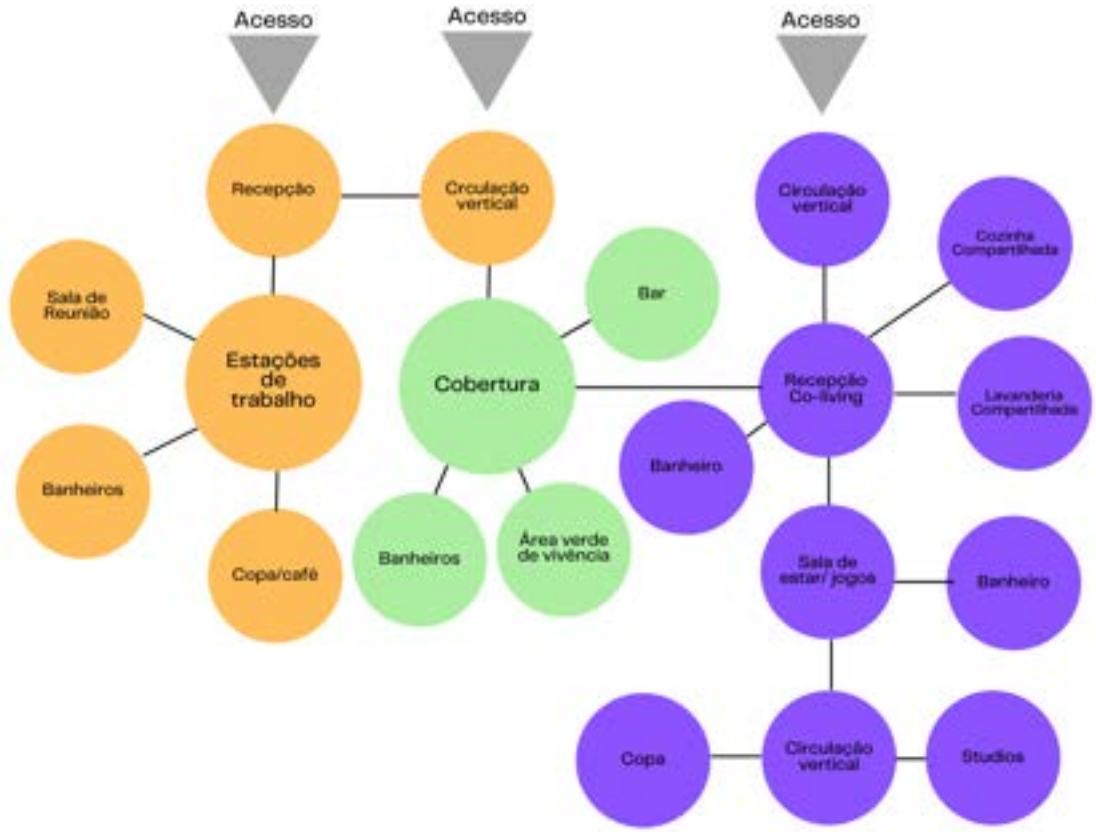
Programa de necessidades				
Térreo	1º Pavimento	2º Pavimento	3º Pavimento	Cobertura
Recepção	Recepção	*Studio* 1, 2, 3 e 4	*Studio* 1, 2, 3 e 4	Bar
Estações de trabalho	Cozinha compartilhada	Copa compartilhada	Copa compartilhada	Banheiros
Sala de reunião	Lavanderia compartilhada			Área verde de vivência
Copa/ Café	Banheiro			
Banheiros	Sala de estar/ jogos			
Espaço de vivência				

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Conforme a elaboração do programa visto no quadro 2, no térreo há a concentração dos espaços de trabalho compartilhados e área de vivência. Do primeiro ao terceiro pavimento concentram-se a modalidade de *co-living* e na cobertura fica localizada a área de vivência composta por um bar, aberta ao público em geral.

Desta forma, conforme o entendimento das possíveis necessidades dos usuários, foi elaborado o fluxograma com o intuito de entender a necessidade de proximidade e a relação destes ambientes.

Figura 62 – Fluxograma estabelecido para o antigo Hotel Palace, em amarelo o programa do *coworking*, em roxo do *co-living* e em verde os serviços.



Fonte: Elaboração própria, (2021)

3.1.3 Estudo Preliminar de *Retrofit*

Desenvolvida a partir dos estudos realizados, a proposta possui como objetivo a adequação a novos usos de uma edificação antiga, de interesse histórico-cultural, aos conceitos de *co-living* e de *coworking,* através da concepção do *retrofit.*

O *retrofit* busca valorizar os edifícios incorporando a tecnologia e materiais atuais para que assim a sua vida útil seja prolongada, além de promover conforto, redução de gastos operacionais, funcionalidade e a valorização da edificação trazendo a sua reinserção ao meio urbano. Este conceito não restaura apenas as edificações antigas tombadas com valor histórico, mas também edificações que necessitam de alguma atualização em sua estrutura (BARRIENTOS, 2004).

Deste modo, a autora Barrientos (2004) afirma:

> [...] Quando os edifícios são reabilitados, seja por procedimentos de restauro ou de *retrofit,* toda a região do entorno é revigorada e valorizada, propiciando

> investimentos governamentais no sentido de promover uma melhoria, também, no setor de infraestrutura e de equipamentos urbanos.

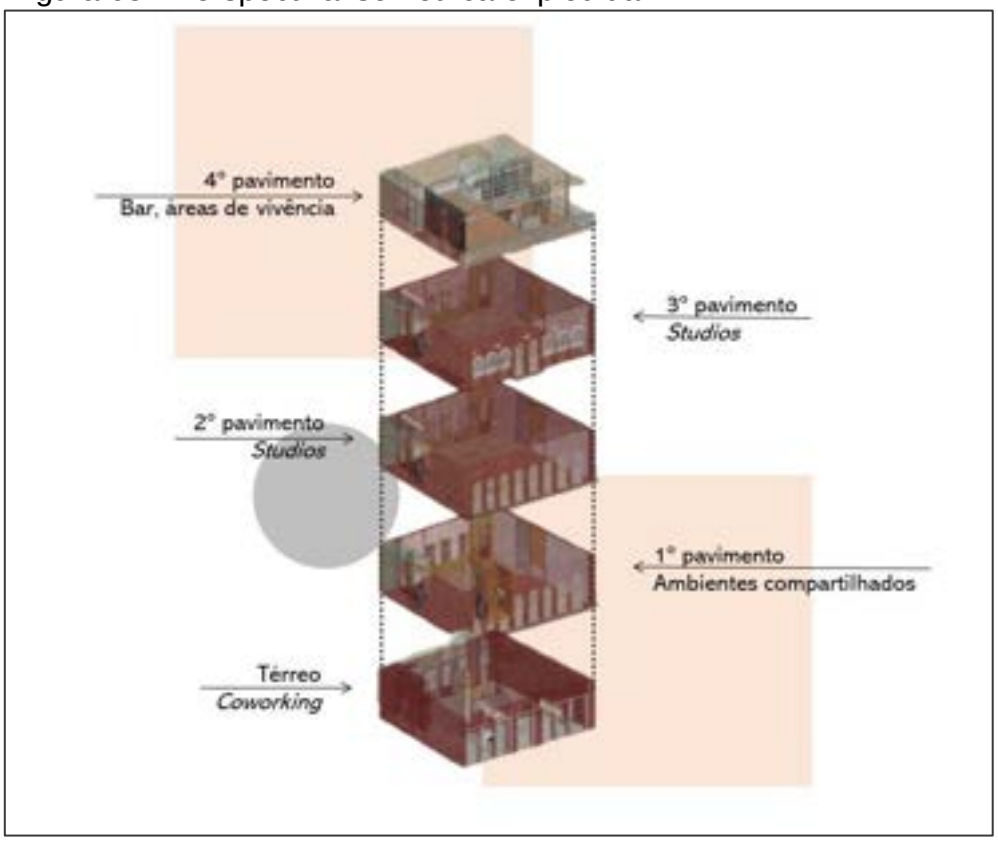
Desta forma, com base nas condições do *co-living* e do *coworking* foi necessário distribuir os usos nos quatro pavimentos de acordo com realidade da edificação. Neste sentido, no térreo fica localizado o *coworking*, visto que possui o acesso direto com o público não residente, dispondo de espaços que possam ser alugados por qualquer usuário.

Do primeiro ao terceiro pavimento ficam concentrados os espaços do *co-living* e para que estes ambientes ofereçam o senso de comunidade, mas que sobretudo forneça a segurança necessária, foi fundamental mesclar a integração com certa privacidade, e neste sentido o primeiro pavimento dispõe de todas as áreas compartilhadas podendo ser considerado o coração da edificação, onde tudo acontece, através dos ambientes como a cozinha, sala de TV e jogos, lavanderia e despensa.

O segundo e terceiro pavimento concentram-se as unidades habitacionais, conhecido como *studios*, e estes *studios* foram pensados com um programa que visa atender ao público-alvo, sendo desta forma um local a qual os moradores terão seu momento de descanso e de privacidade.

E por fim a cobertura, que possui como finalidade receber diversos usuários da região com o intuito de ofertar um local para lazer, de convívio e permanência, sendo um incentivo e estímulo à comunidade.

Figura 63 - Perspectiva isométrica explodida



Fonte: Elaboração própria, (2021)

O estilo adotado em todos os ambientes citados foi o industrial, permitindo a união entre o antigo e o novo. Abaixo foram descritos sobre as propostas de cada pavimento.

a) Proposta de usos – Térreo

Foram utilizados três acessos existentes por meio da principal fachada, voltada para a avenida presidente Florentino Avidos. O primeiro acesso é destinado exclusivamente aos moradores do *co-living* através de uma escada existente que será mantida, o segundo acesso possui como destino o *coworking* e o último é destinado à cobertura, através de uma plataforma elevatória e de uma nova escada metálica. Vale destacar que a plataforma elevatória possui duas entradas a fim de economizar espaço e também recursos, visto que uma entrada se dá pelo morador destinando-se à recepção dos *studios* e a outra entrada destinando-se diretamente à cobertura pelos usuários não residentes.

O acesso às estações de trabalho se dá por meio de uma entrada exclusiva, destinando-se a uma pequena recepção para garantir o controle das pessoas que irão utilizar o local. O *coworking* conta com as estações de trabalho, uma sala de reunião, um banheiro feminino e masculino acessível, além de um armário com 24 compartimentos individuais para guardar os pertences dos usuários. A intenção é permitir a utilização do *coworking* aos jovens universitários, mas também ao público da região.

Como já citado, o estilo adotado foi o industrial, sendo bastante utilizado o cimento queimado, metais, cores vivas e estruturas mais aparentes, cabendo aproveitar o teto que já possui vigas metálica.

Figura 64 – Setorização do térreo, em amarelo os espaços de *coworking*, em verde área de vivência descoberta, em vermelho entrada dos espaços de *co-living* e em azul entrada para a cobertura.

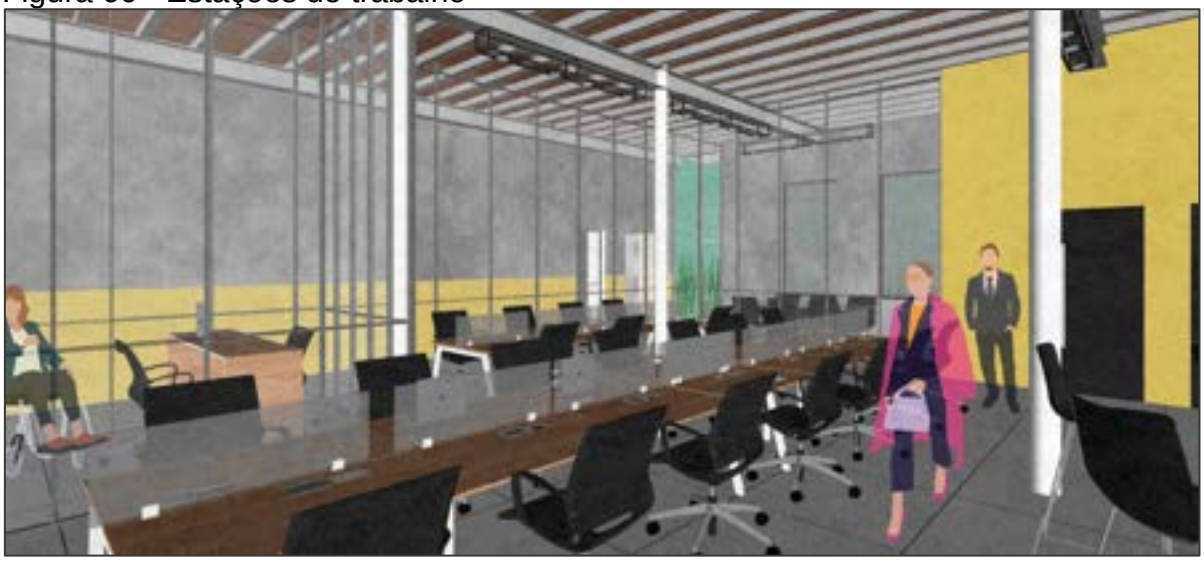
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 65 - Recepção para acesso às estações de trabalho

Fonte: Elaboração própria, (2021).

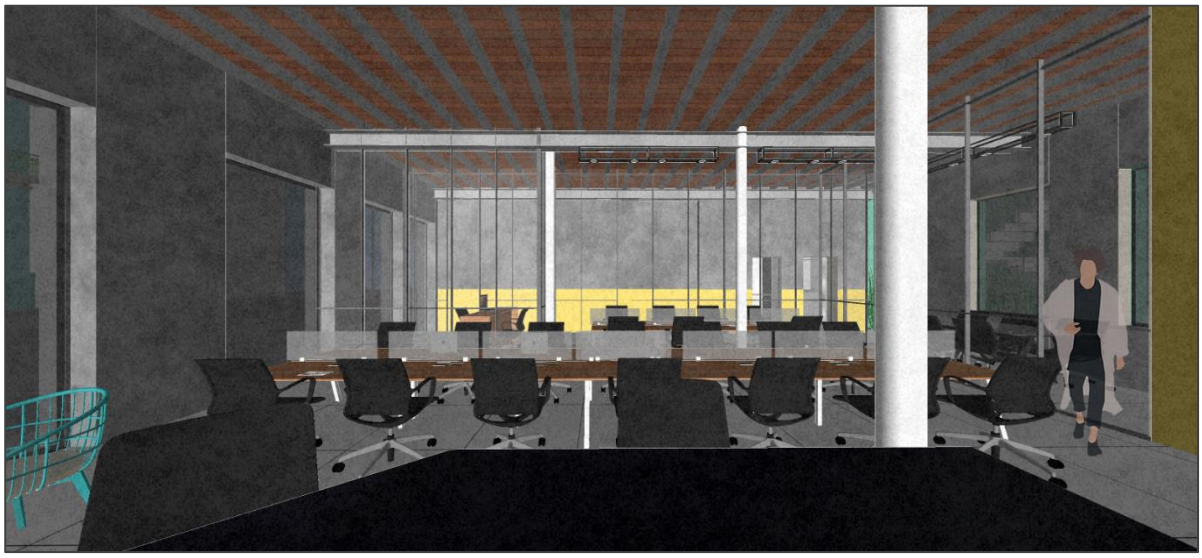
Foram utilizadas divisórias em vidro a fim de promover a permeabilidade visual nos outros ambientes, porém garantindo a privacidade quando necessário. Além disso, foram projetadas 21 estações de trabalho de modo a garantir um fluxo de forma mais livre e acessível a todas as pessoas.

Figura 66 - Estações de trabalho



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 67 - Vista das estações de trabalho



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 68 - Estações de trabalho, à esquerda recepção e na direita o café

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Junto ao ambiente de trabalho foi idealizado um espaço para café com o intuito de ofertar a facilidade de um local para a alimentação, assim promover a troca de ideias e experiências entre os usuários.

Figura 69 - Café integrado às estações de trabalho

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 70 - Café

Fonte: Elaboração própria, (2021).

O café conta com uma bancada, pia, cafeteira, armário e prateleiras de forma a ser um apoio para os usuários. Neste mesmo espaço também foram dispostas mesas e cadeiras para descanso, agregando um jardim vertical. Os materiais utilizados seguem na mesma linha industrial, a fim de trazer modernidade e conexão com o restante dos ambientes.

Figura 71 - Café

Fonte: Elaboração própria, (2021).

A sala de reunião conta com até seis lugares, dispondo também de uma TV para auxílio durante as reuniões. A separação deste ambiente também é feita através de divisória em vidro, seguindo também com a utilização dos mesmos materiais.

Figura 72 - Sala de reunião

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 73 - Sala de reunião

Fonte: Elaboração própria, (2021).

A demolição do anexo libera os fundos do terreno para usos compartilhados entre todos os usuários inclusive os externos, uma vez que não agregava valor à edificação e devido sua reduzida qualidade estética. Para o espaço remanescente propõe-se a construção de uma nova escada do tipo metálica, corroborando a linguagem industrial, é vazada com a intenção de liberar o olhar para todo o ambiente, destinando-se à cobertura.

Figura 74 - Área de vivência descoberta

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Este espaço possui uma área de vivência verde, através de um jardim vertical e espaço para vegetação, promovendo uma valorização do edifício, além de proporcionar uma boa estética, mas que sobretudo permita aos usuários um contato direto com a natureza e um local para descanso.

Figura 75 - Área de vivência descoberta

Fonte: Elaboração própria, (2021)

b) Proposta de usos - Primeiro pavimento

No primeiro pavimento concentram-se os ambientes compartilhados do *co-living*, sendo composto por cozinha, sala de TV e jogos, lavanderia, banheiro acessível e despensa, e por esta razão, este pavimento seria um dos locais mais interativos do edifício, uma vez que promove o convívio e experiencias que poderão ser vivenciadas entre os moradores.

O acesso se dá exclusivamente através de uma escada em madeira já existente e de uma plataforma elevatória. Esta última pode atender tanto aos moradores quanto ao público não residente, porém para adentrar aos ambientes compartilhados bem como as unidades habitacionais é necessário passar por uma recepção, o que garante privacidade ao uso residencial.

Figura 76 - Planta baixa 1º pavimento, em azul ambientes compartilhados do *co-living*, em laranja recepção, em amarelo plataforma elevatória e escada metálica, em vermelho escada de acesso.

Fonte: Elaboração própria, (2021)

A recepção foi projetada de modo a possuir um banheiro acessível e um local de espera com bancos, sendo destinada aos ambientes compartilhados. Para dividir este

ambiente foram utilizados cobogós de aço corten para trazer a integração visual e ao mesmo tempo a segurança entre os ambientes.

Figura 77 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living*

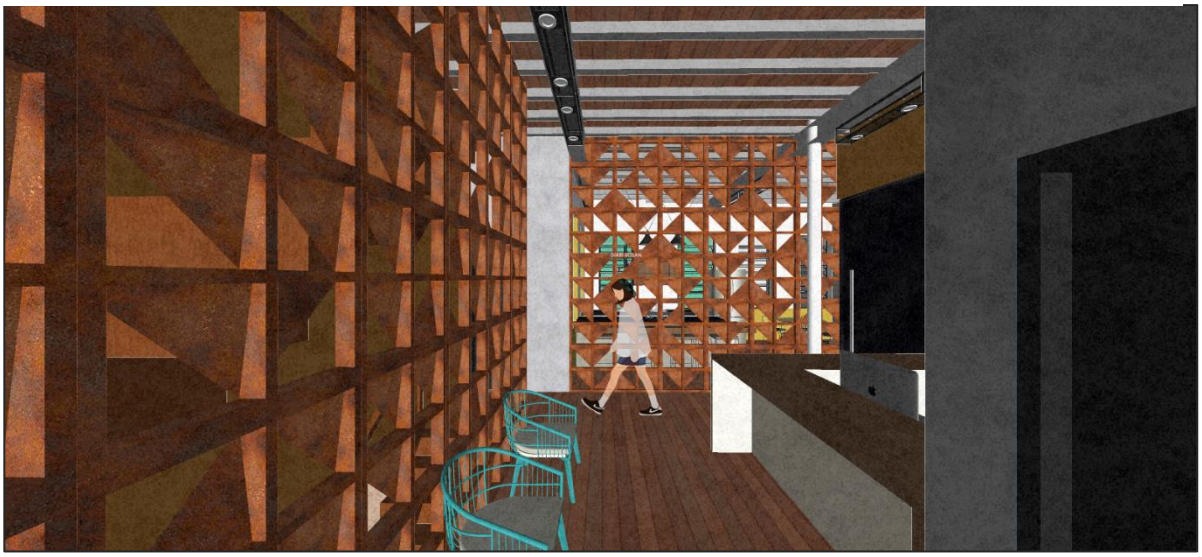
Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 78 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living*

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Os materiais utilizados para a recepção são o aço, cores mais vibrantes, iluminação aparente e a madeira através de alguns elementos para a busca de aconchego.

Figura 79 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living*



Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 80 - Recepção de acesso aos ambientes do *co-living*

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Com base nas premissas do *co-living* e visando atender as necessidades destes moradores, logo após adentrar na recepção é possível acessar uma sala de TV compartilhada, que também pode ser utilizada para jogos e vivência, uma vez que possui um grande sofá, pufes, armário, painel para TV e jogos.

Figura 81 - Sala de TV e jogos compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 82 - Sala de TV e jogos compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Os materiais utilizados seguem basicamente as mesmas especificações que na recepção, tendo como intenção um ambiente moderno e jovem. Vale destacar que o piso de madeira foi mantido assim como as portas e janelas, além do teto que possui vigas aparentes, tendo apenas como proposta a manutenção e reforço de ambos.

Figura 83 - Sala de TV e jogos compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 84 - Sala de TV e jogos compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

O primeiro pavimento possui também uma lavanderia compartilhada com 4 máquinas de lavar/ secar, tanque, armários e bancada para apoio, além disso possui uma despensa para apoio.

Figura 85 - Lavanderia compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

A cozinha compartilhada dispõe de uma bancada com cooktop e banquetas a fim de proporcionar a integração entre os moradores na hora da refeição.

Figura 86 - Cozinha compartilhada

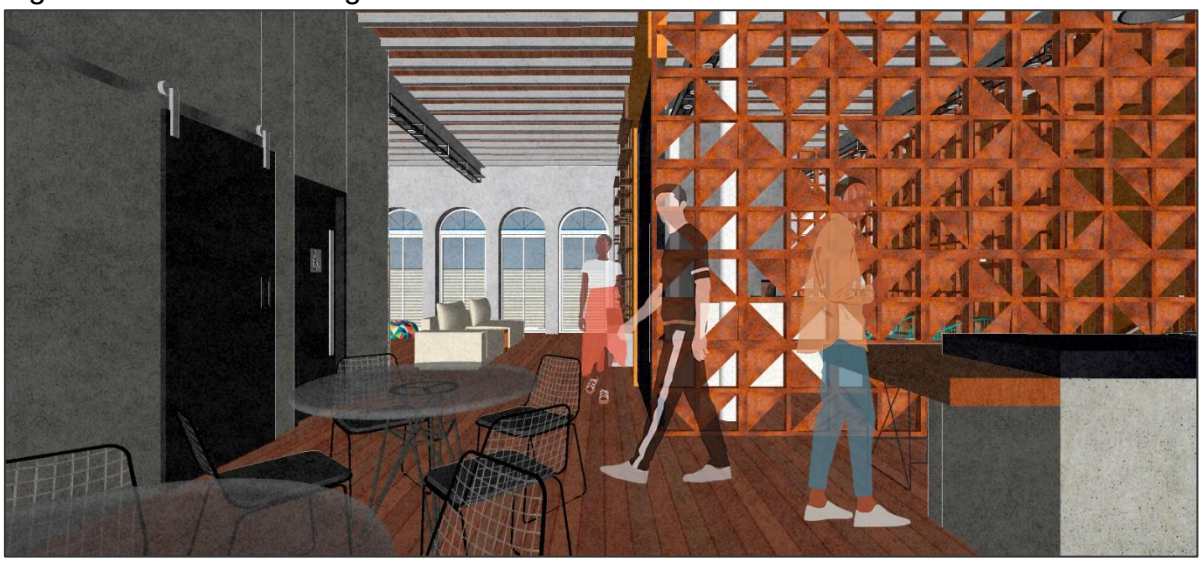
Fonte: Elaboração própria, (2021)

Há também um espaço para duas mesas com cadeiras, além da geladeira, armário inferior e superior para o armazenamento dos utensílios necessários. Os fluxos são livres de forma a garantir acessibilidade entre todos os ambientes.

Figura 87 - Cozinha compartilhada

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 88 - Cozinha integrada e Sala



Fonte: Elaboração própria, (2021)

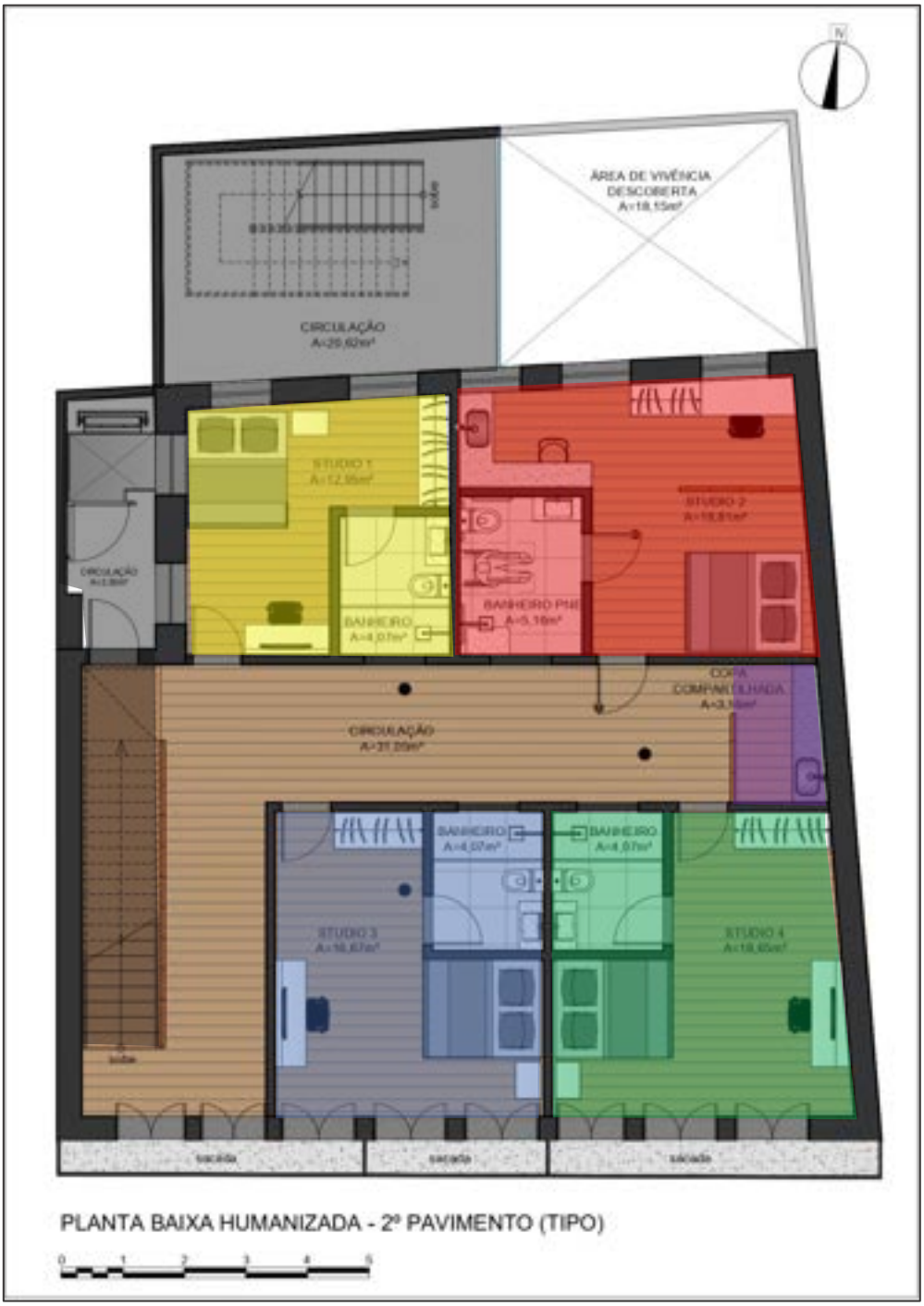
c) Proposta de usos - Segundo e Terceiro pavimento

O segundo e o terceiro pavimento destinam-se à concentração dos dormitórios, sendo um ambiente de mais privacidade e acolhimento dos moradores. As unidades habitacionais se organizam da seguinte forma: *Studio* 1, 2, 3 e 4.

O acesso aos *studios* é basicamente o mesmo do primeiro pavimento, sendo exclusivamente através de uma escada em madeira já existente e de uma plataforma elevatória. Como dito anteriormente, a plataforma elevatória pode atender tanto aos moradores quanto ao público não residente de maneira independente.

Estes pavimentos não possuíam nenhum tipo de divisão, sendo criadas paredes para o surgimento de cada dormitório. Os dormitórios possuem basicamente as mesmas especificações e características, sendo organizados em quatro unidades habitacionais por pavimento, identificados na proposta como *studios*, além de contar com uma pequena copa de apoio de modo compartilhado para os moradores.

Figura 89 – Setorização do 2º pavimento (tipo), em amarelo *studio* 1, em vermelho *studio* 2 (PNE), em azul *studio* 3, em verde *studio* 4 e em cinza a escada existente, escada metálica e plataforma elevatória.



Fonte: Elaboração própria, (2021).

O *Studio* 1 de 12,95 m², *studio* 3 de 16,87 m² e o *studio* 4 de 18,65 m² possuem basicamente a mesma configuração, sendo diferenciados apenas pelo seu tamanho. Os materiais utilizados seguem a mesma liguaguem industrial idealizada.

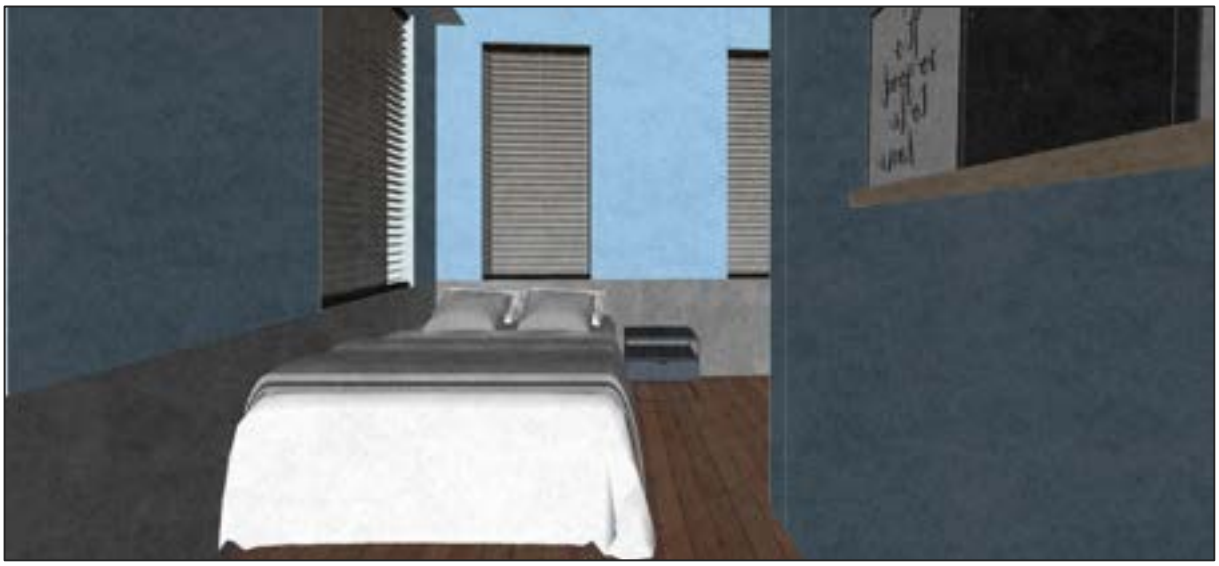
Figura 90 - *Studio* 1

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 91 - *Studio* 1

Fonte: Elaboração própria, (2021).

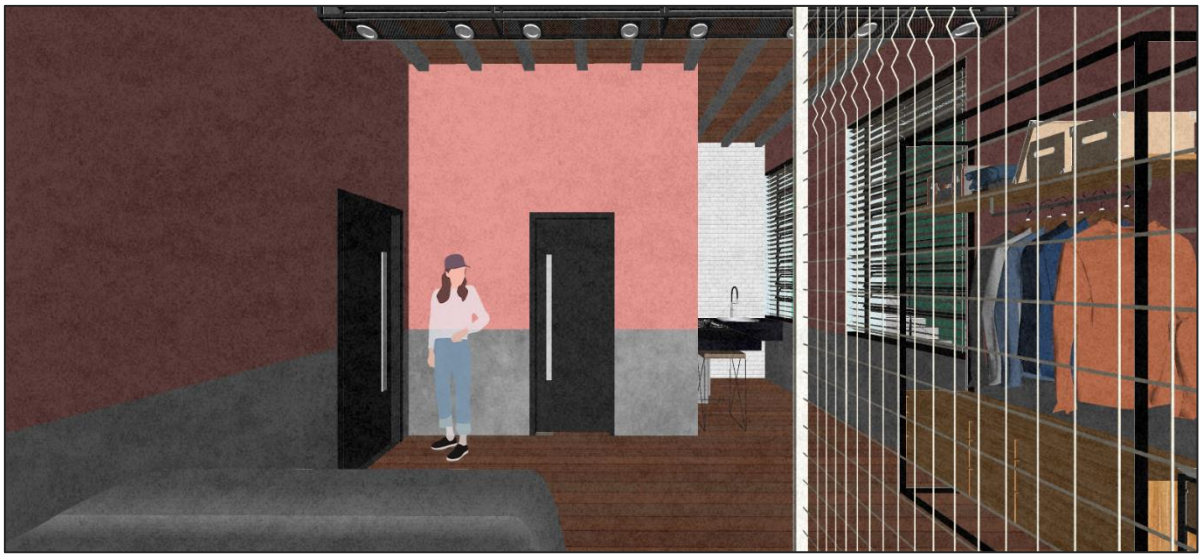
Figura 92 - *Studio* 1



Fonte: Elaboração própria, (2021).

O *studio* 2 é adaptado para pessoa com Necessidades Especiais (PNE) com medida de 18,81 m². Possui uma pequena copa com pia, cooktop, frigobar e uma bancada para refeição, sendo integrada ao quarto. Possui espaço para estudo, guarda-roupa e uma cama de casal, além de contar com banheiro privativo acessível.

Figura 93 - *Studio* 3



Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 94 - *Studio* 2

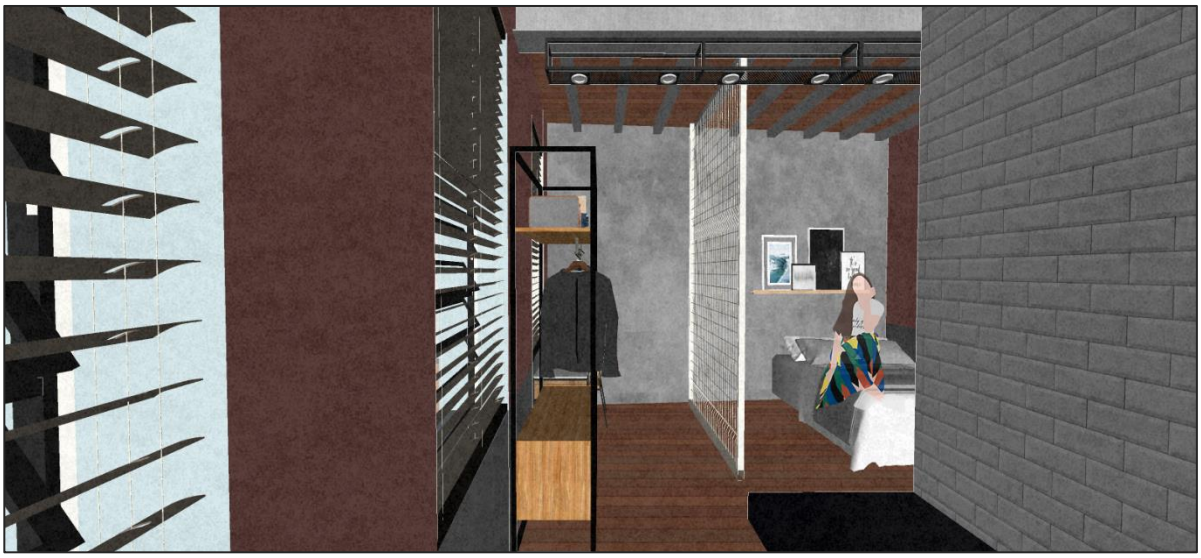
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 95 - *Studio* 2

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Em todos os *studios*, os materiais utilizados foram o cimento queimado, o metal, cores mais vibrantes e iluminação de forma aparente.

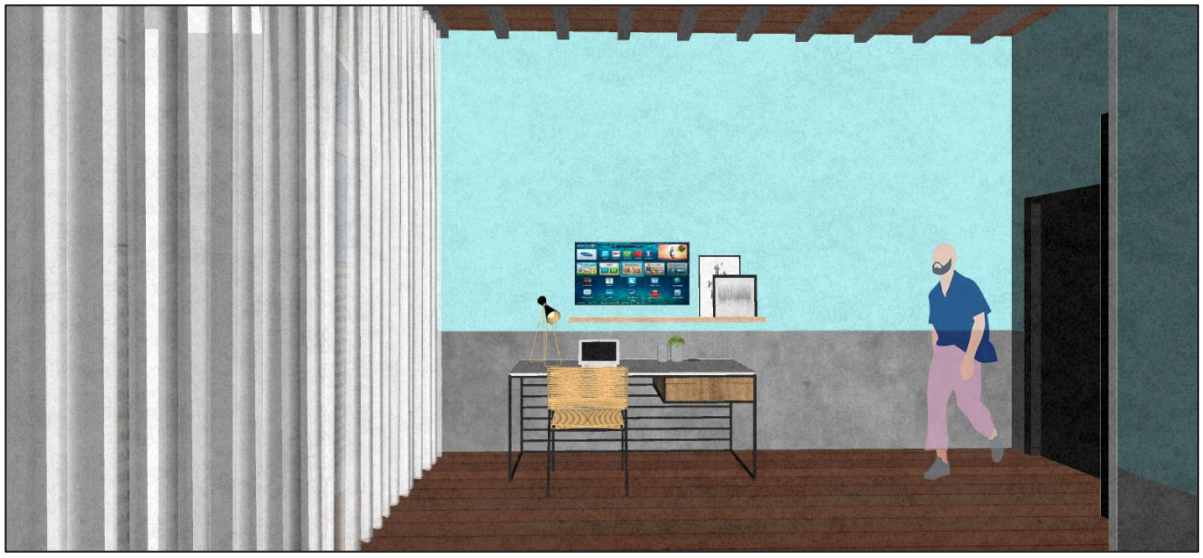
Figura 96 - *Studio* 2



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Os *studios* 3 e 4 possuem a mesma configuração que o *studio* 1, possuindo os mesmos mobiliários, tendo como diferencial apenas o seu tamanho e suas cores.

Figura 97 - *Studio* 3



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 98 - *Studio* 3

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 99 - *Studio* 3

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Cada *studio* possui uma cor diferente, pois cada morador pode personalizar o seu dormitório, além disso, conta com uma cama de casal, guarda roupa, mesa de estudos, uma TV e um banheiro privativo.

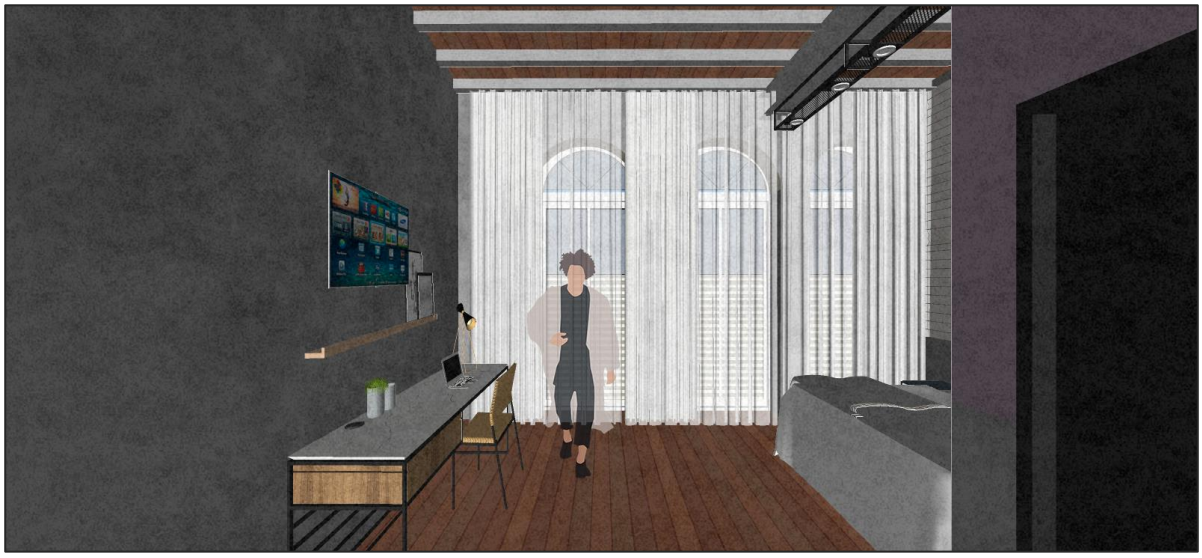
Figura 100 - *Studio* 4

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 101 - *Studio* 4

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 102 - *Studio* 4



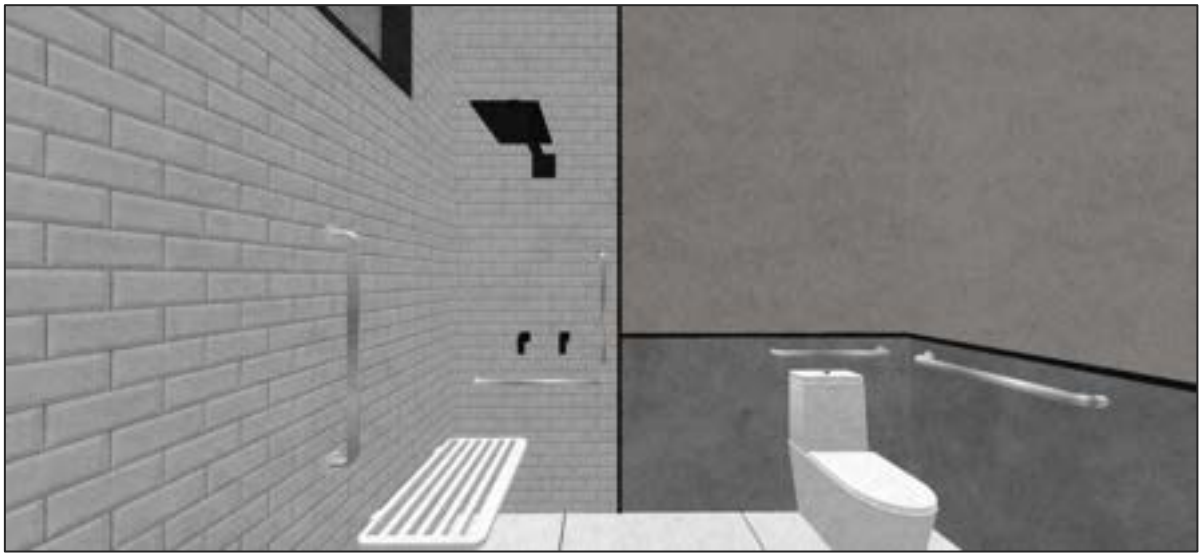
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Os banheiros seguem com o mesmo estilo, seguindo tons e cores mais neutras. O banheiro do *studio* 2 segue todas as normas de acessibilidade.

Figura 103 - Banheiro privativo do *studio* 1,3 e 4

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 104 - Banheiro (PNE) privativo do *studio* 2



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Foi idealizado um espaço destinado à copa no segundo e terceiro pavimento para que seja um apoio aos moradores, sendo disposto de uma bancada com pia e armários para apoio aos estudantes.

Figura 105 - Copa de apoio aos *studios*

Fonte: Elaboração própria, (2021).

A copa segue com a mesma materialidade já citada e dispõe de uma divisória vazada em aço corten, além do cimento disposto na parede e na bancada.

Figura 106 – Copa de apoio aos *studios*

Fonte: Elaboração própria, (2021).

d) Proposta de uso – Cobertura

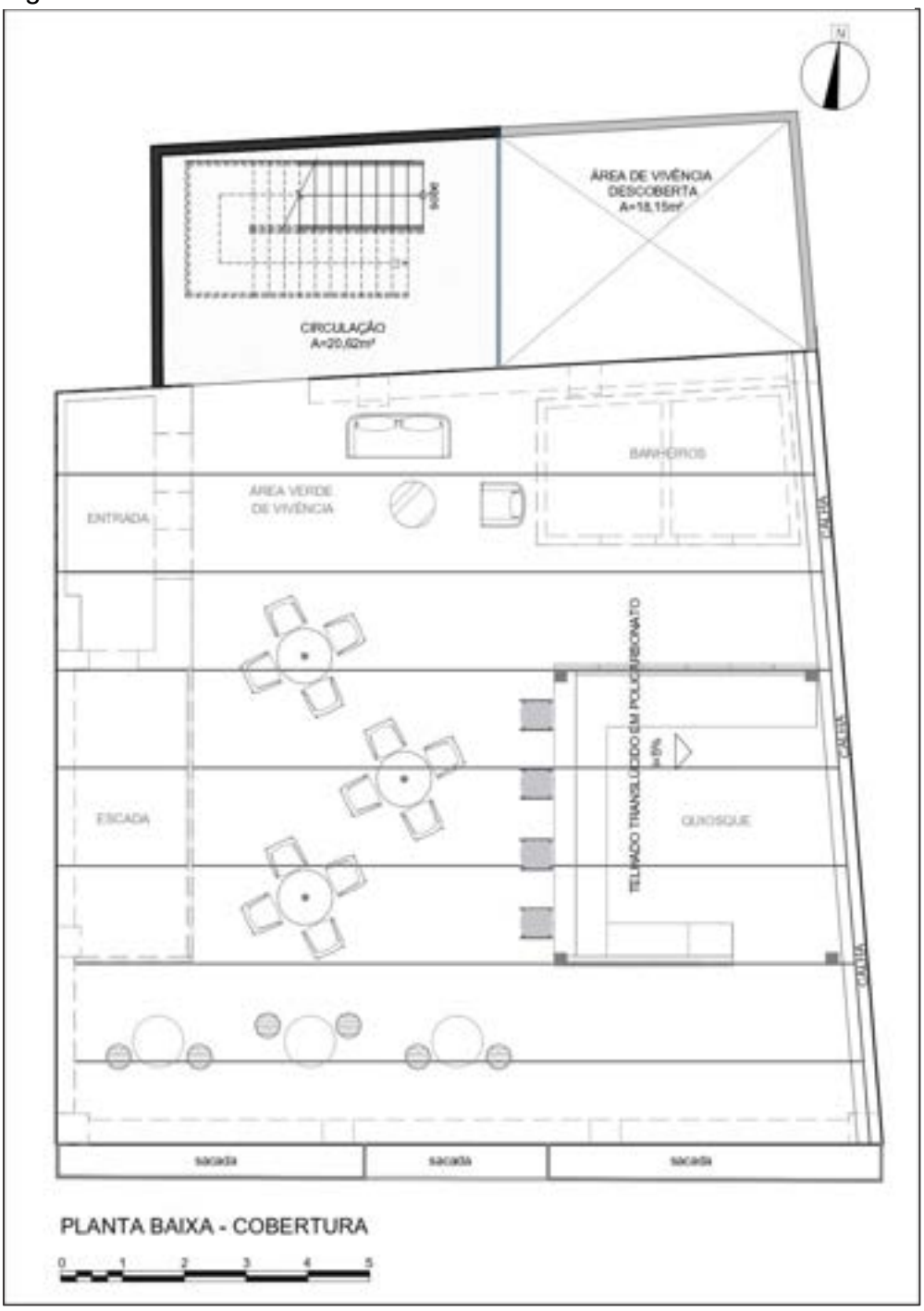
O acesso à cobertura pode ser realizada pela mesma forma do primeiro, segundo e terceiro pavimento como já citado anteriormente, ou seja, pela plataforma elevatória, porém também há uma nova possibilidade através de uma nova escada metálica proposta, a qual localiza-se nos fundos da edificação, como pode ser observado na setorização da planta baixa de cobertura, na figura 107.

Figura 107 - Planta baixa humanizada da cobertura, em verde espaço verde de vivência, em cinza acessos pelo público, em vermelho acesso pelos moradores, em amarelo espaço livre, em azul o bar e em roxo banheiros acessíveis.

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Para o telhado foi idealizada uma cobertura em policarbonato com estrutura metálica em toda área que dispõe do bar, área de vivência verde e também dos acessos pela plataforma elevatória e a escada já existente.

Figura 108 - Planta de cobertura



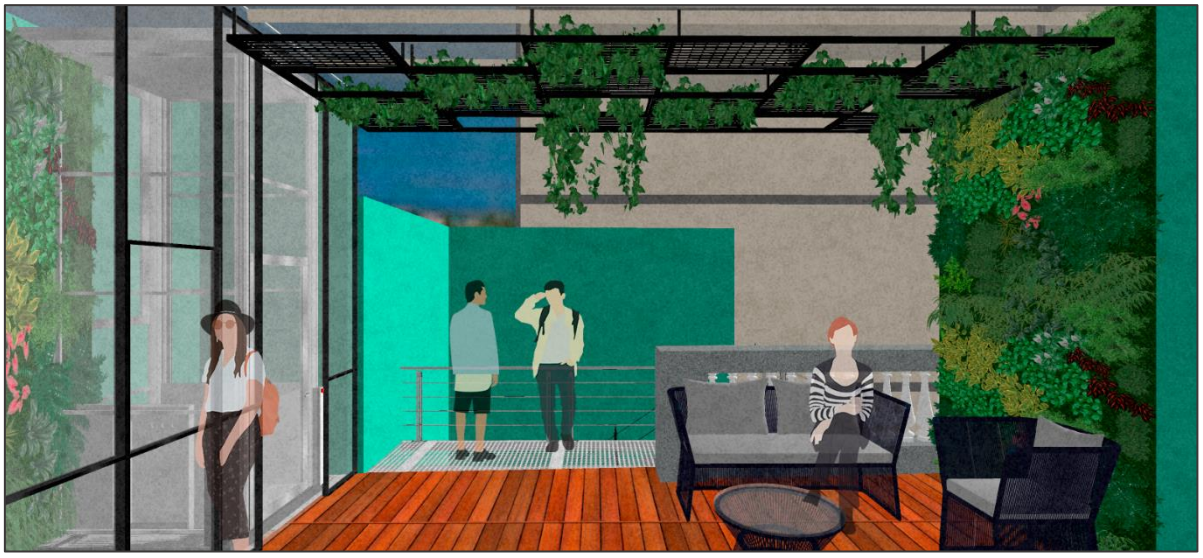
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Ao adentrar na cobertura é possível ter acesso a uma área verde de vivência, com jardim vertical e jardim suspenso no teto, além de um sofá e uma poltrona, a intenção deste espaço é trazer um local de relaxamento, descontração e permanência para os usuários.

Figura 109 – Acesso à cobertura pela escada à esquerda e área verde de vivência

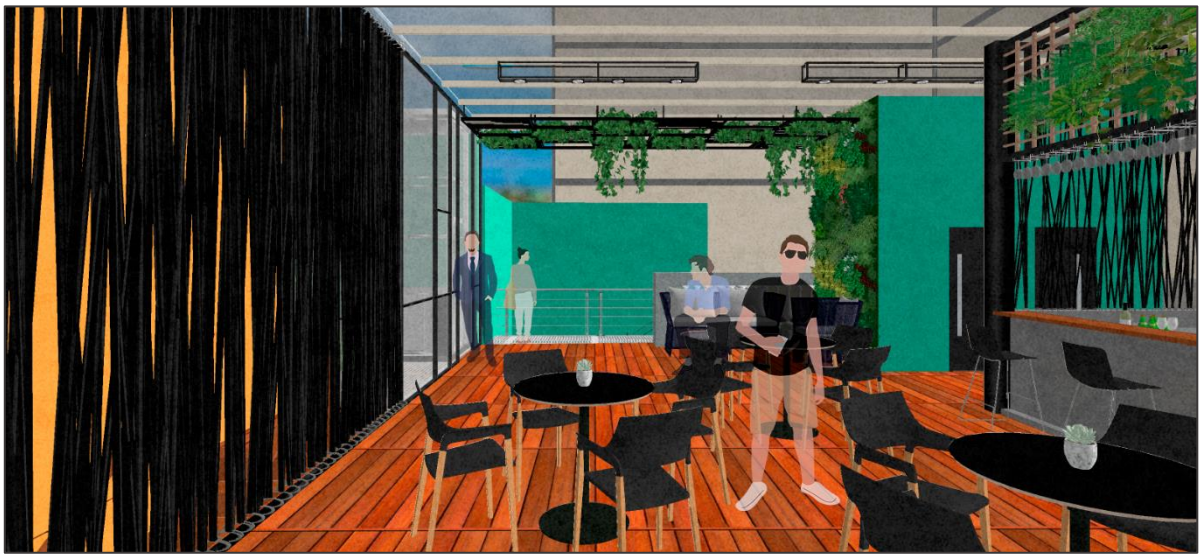
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 110 – Área verde de vivência



Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 111 - Cobertura



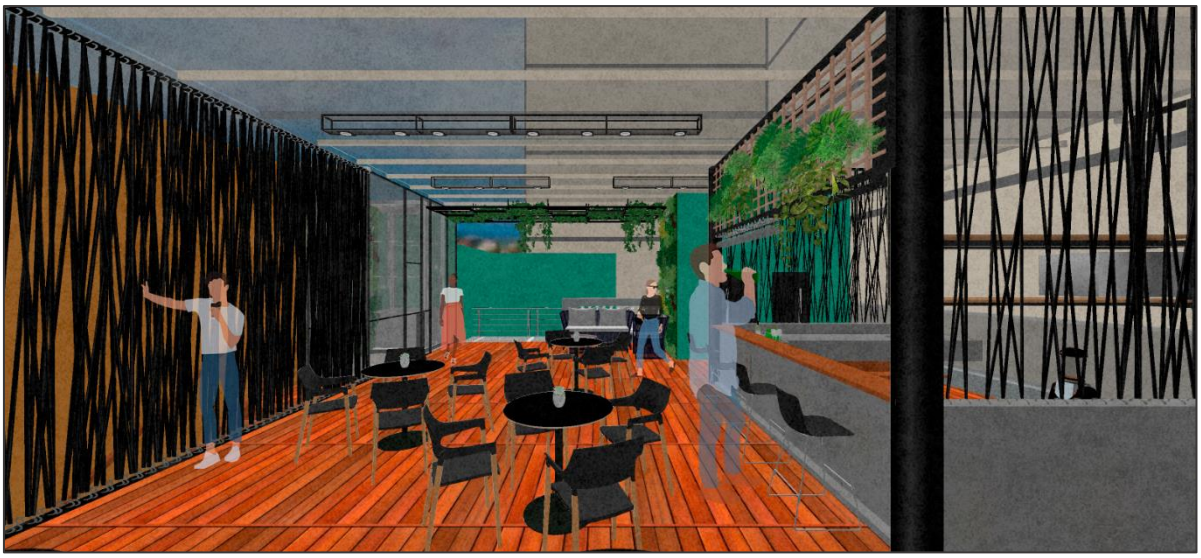
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 112 - Área de verde de vivência

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Os materiais utilizados na cobertura seguem os mesmos já utilizados, sendo o estilo industrial. Para trazer mais aconchego foi utilizado piso em madeira e para compor foram empregados elementos metálicos.

Figura 113 - Espaço de vivência



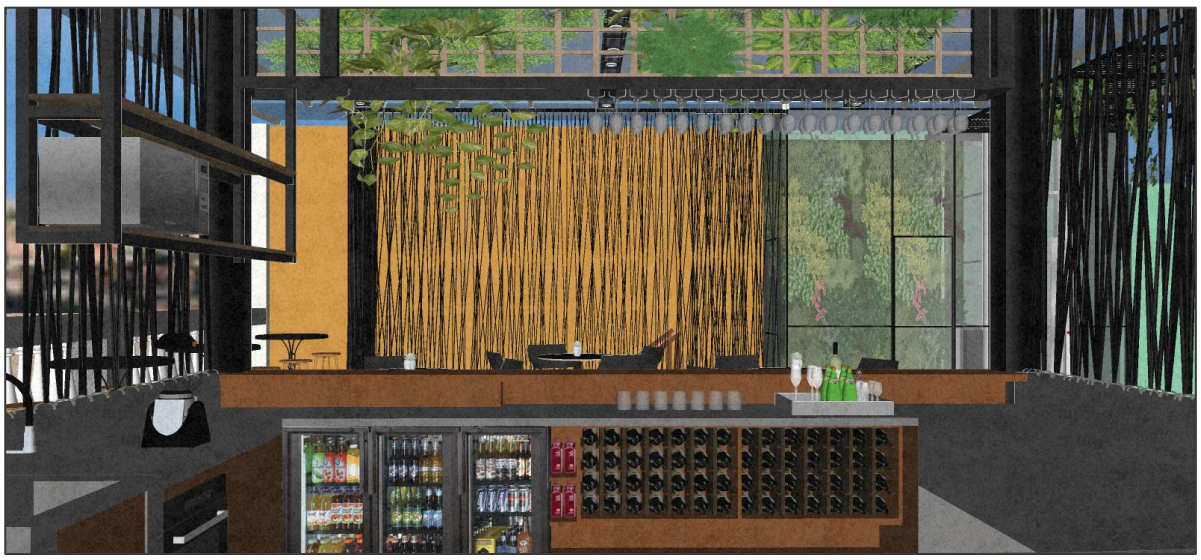
Fonte: Elaboração própria, (2021).

Figura 114 – Bar à esquerda e escada de acesso aos *studios* à direita

Fonte: Elaboração própria, (2021).

O bar foi disposto no formato de um quiosque, a fim de proporcionar todos os elementos essenciais para o seu funcionamento. Logo na entrada foi disposta uma pia para a higienização das mãos, seguido por um forno embutido, armários, freezer horizontal para o armazenamento das bebidas e alimentos e uma cuba, além de um micro-ondas e bancada livre para o suporte do preparo de petiscos e porções.

Figura 115 - Bar



Fonte: Elaboração própria, (2021).

A materialidade utilizada no quiosque se baseia no cimento queimado, na madeira através dos armários e prateleiras, metal e concreto.

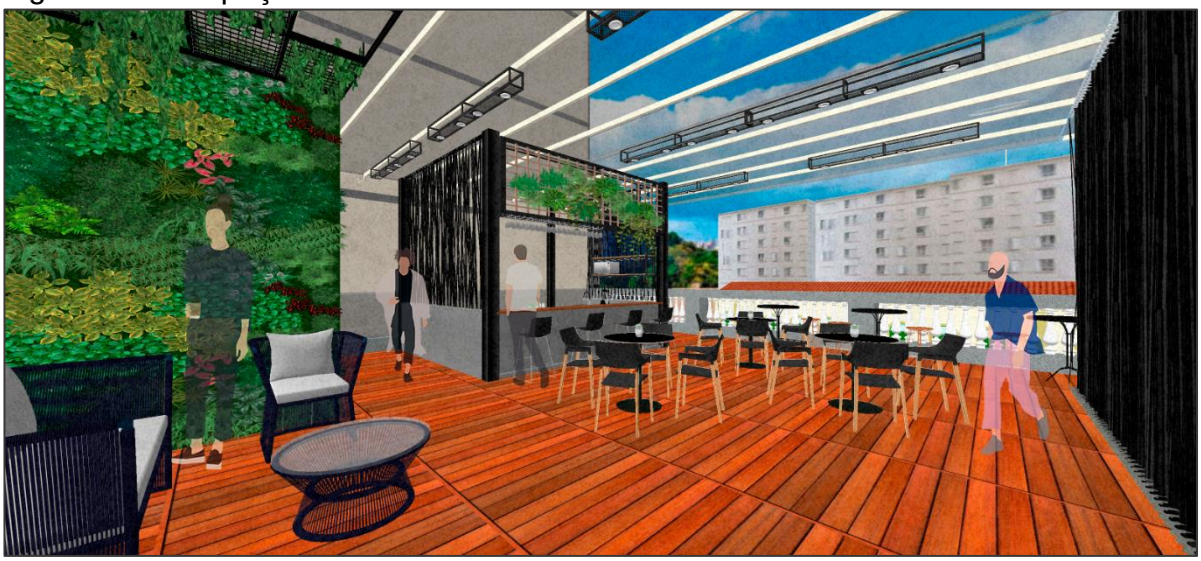
Figura 116 – Bar à direita e banheiros à esquerda

Fonte: Elaboração própria, (2021).

Foi utilizado em todo o espaço uma cobertura transparente com a finalidade de proteção às intempéries, mas que também busca garantir a permeabilidade visual,

permitindo a apreciação da paisagem portuária do entorno, além de trazer amplitude ao local e a utilização de iluminação de forma natural.

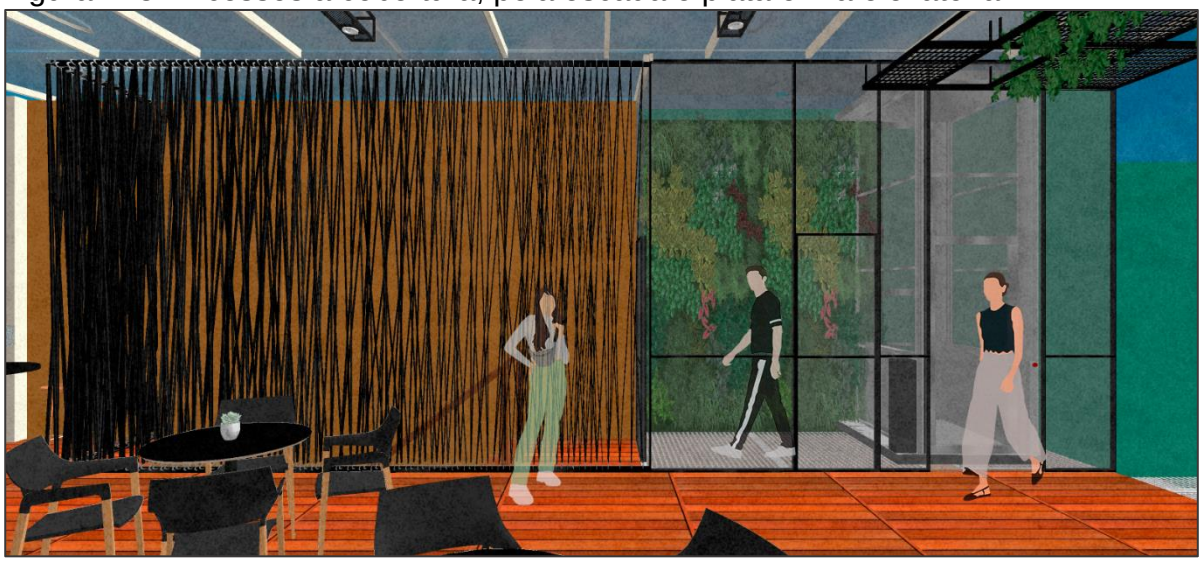
Figura 117 - Espaço verde de vivência e bar



Fonte: Elaboração própria, (2021).

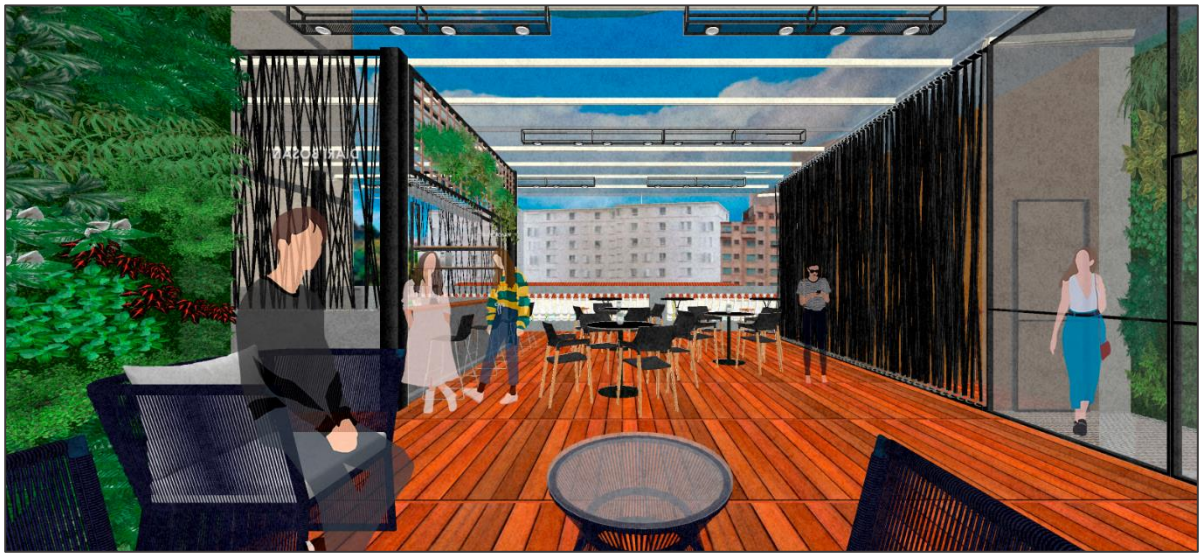
Quanto ao espaço destinado a plataforma elevatória, a mesma localiza-se em um ambiente de vidro para que possa ser possível a visualização da chegada dos usuários. Para a privacidade dos moradores, optou-se pelo fechamento da escada que dá acesso aos *studios* como já citado anteriormente, neste sentido foi proposta uma divisória de cabos de aço para que também seja possível a ventilação deste espaço.

Figura 118 - Acessos à cobertura, pela escada e plataforma elevatória



Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 119 - Cobertura



Fonte: Elaboração própria, (2021)

Figura 120 - Cobertura

Fonte: Elaboração própria, (2021)

Desta forma, a escolha deste uso possui como objetivo incentivar diversos públicos a frequentarem tanto a edificação quanto a região, proporcionando a interação e conectividade entre as pessoas.

d) Fachada

Quanto a fachada a mesma não foi alterada, sendo preservadas todas as características existentes, possuindo apenas como proposta a manutenção e a pintura na cor já existente.

As três portas de acesso, do *coworking*, do *co-living* e da cobertura que se localizam no térreo foram substituídas por portas de vidro. Os quatro vãos restantes do térreo são na proposta vedados com vidro, visto que objetiva-se a desativação das mesmas com base no programa estabelecido.

Para as portas do primeiro ao terceiro andar voltadas para a fachada principal e todos os ornamentos que a compõem propõe-se a recuperação e a pintura na cor branca, assim como os outros ornamentos que integram a fachada. Da mesma forma, propõe-se a recuperação de todos os gradis das varandas.

Figura 121 – Perspectiva do antigo Hotel Palace

Fonte: Base google Earth, adaptado pela autora, (2021).

Figura 122 – Perspectiva do antigo Hotel Palace

Fonte: Base google Earth, adaptado pela autora, (2021).

Todas os elementos de comunicação visual presentes na fachada, tiveram como proposta a retirada para a obtenção de menor impacto visual na edificação.

Figura 123 - Proposta de fachada do antigo Hotel Palace

Fonte: Elaboração própria, (2021)

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante a todo embasamento teórico, juntamente com as referências de estudo, este trabalho buscou propor um projeto arquitetônico através da concepção do *retrofit* de forma a valorizar e preservar o imóvel, unindo o novo com o antigo, adequando a novos usos uma edificação antiga subutilizada.

A edificação fica situada no Centro Histórico de Vitória, sendo uma região na qual vem enfrentando um processo de esvaziamento e abandono nos últimos anos principalmente a degradação de edificações, surgindo diversas problemáticas afetando também outros fatores. Contudo, a região conta com muitas potencialidades tratando-se de um local de fácil acesso, possuindo uma boa mobilidade sendo bem servido de diversos serviços e atrativos principalmente para o público ao qual se deseja atender, contribuindo assim para a aplicabilidade de habitação e de trabalho nesta área central.

Para tanto, uma das formas de mudar este contexto é dispor de diversos usos, e nesse sentido em tempos que tanto se discute sobre a sustentabilidade, economia e tecnologia, o *coworking* e o *co-living* são novos conceitos a fim de atender as demandas dos usuários com a premissa de compartilhamento de espaços e a colaboração deles, oportunizando a troca de experiências com outros usuários que possuem os mesmos interesses.

Acredita-se que os principais objetivos elencados no início deste estudo para a proposta do antigo Hotel Palace foram alcançados, sendo possível a compreensão dos conceitos e referências de estudo de forma a contribuir e nortear o trabalho para o alcance de um melhor resultado.

Quanto ao produto final cumpre destacar que o projeto atende aos quesitos do programa de necessidades possuindo os espaços destinado ao *coworking* e aos ambientes destinados ao *co-living*, sendo disposto das unidades habitacionais bem como de todos os ambientes compartilhados de modo a respeitar as limitações e a estrutura da edificação.

Quanto às diretrizes projetuais houve algumas dificuldades relacionadas aos fluxos em meio ao ambiente público e privado, além da dificuldade da implementação à acessibilidade diante as dimensões disponíveis para acessos a todos os pavimentos.

Para tanto foi fundamental adotar medidas para resolver tais problemáticas, sendo a implementação da plataforma elevatória um recurso utilizado para garantir o fácil acesso de todos os usuários.

Além disso também se fez necessária a delimitação dos acessos para proporcionar a segurança e ao mesmo tempo promover a proximidade entre as pessoas e os ambientes.

A presente proposta demonstra que o reuso de edificações abandonadas ou subutilizadas por meio de atividades/ demandas contemporâneas pode ser um instrumento para a preservação e dinamização das edificações na área central, contribuindo para o estímulo econômico e social da região, incluindo o cultural, visto que edificações de interesse histórico podem e devem ser objeto de tais estudos.

REFERÊNCIAS

BARRIENTOS, Maria Izabel G.G. ***Retrofit* de edificações: estudo de reabilitação e adaptação das edificações antigas às necessidades atuais.** 2004. 235 f. Dissertação (mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. Reabilitação de áreas urbanas: apresentação. Disponível em: https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/desenvolvimento-regional. Acessado em 1 nov. 2021.

Brasil. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005. 84 p.

BRASIL, Constituição Federal. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, 2010.

Casa Gap / *Archihood* WXY" [Gap House / Archihood WXY] 18 Jan 2016. ArchDaily Brasil. Acessado 31 Out 2021. <https://www.archdaily.com.br/br/780450/casa-gap-archihood-wxy> ISSN 0719-8906

CAVADAS, Mariana. Coliving no Brasil: como anda o mercado de moradia compartilhada?. 2021. Disponível em:<https://coworkingbrasil.org/news/coliving-no-brasil-como-anda-o-mercado-de-moradia-compartilhada/>. Acesso em: 14 Set. 2021.

CENTRO UNIVERSITÁRIO SALESIANO. **Guia de elaboração normalização de trabalhos acadêmicos e de pesquisa**. 5ª ed. Vitória-ES: Biblioteca do Centro Universitário Católico de Vitória/ES. 2018.

COWORKING BRASIL. **História do Coworking**. 2020. Disponível em:<https://coworkingbrasil.org/historia/>. Acesso em 24 maio 2021.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. **A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra**. 2009. 178f. Dissertação (Departamento de Engenharia de Construção Civil) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, USP, São Paulo, 2009.

DA SILVA, Andressa Ayako Sada; DA SILVA CARVALHO, Cintia. Economia Criativa e Consumo Colaborativo: Estudo de caso coliving Cine Teatro Presidente.

DA SILVA, Gustavo Ferreira; SCHWANZ, Angélica Kohls. HISTÓRICO DA COABITAÇÃO, COM ÊNFASE NA FORMA DE VIVER EM CO-LIVING.

DE MENDONÇA, F. M.; VERGÍNIO ASSUNÇÃO, A. **Ambientes de trabalho compartilhados: o desafio de projetar espaços de coworking.** Revista Poliedro, Pelotas, Brasil, v. 2, n. 2, p. 135-159, 2018. DOI: 10.15536/2594-4398.2018.v2.n2.pp.135-159.1065. Disponível em: <http://periodicos.ifsul.edu.br/index.php/poliedro/article/view/1065>. Acesso em: 17 abr. 2021.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ES. **Sem fiscalização e ações efetivas, imóveis do Centro de Vitória representam perigo à sociedade.** 2020. Disponível em:<http://www.defensoria.es.def.br/site/index.php/2020/10/30/sem-fiscalizacao-e-acoes-efetivas-imoveis-do-centro-de-vitoria-representam-perigo-sociedade/>. Acesso em: 20 mar 2021.

GEOWEB, Vitória. Georreferenciados da Cidade. 2021. Disponível em:https://geoweb-geowebvitoria.hub.arcgis.com/. Acesso em 25 nov 2021.

GIL, Antonio Carlos et al. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**. Aniversário de Vitória: 466 anos de história da capital capixaba**. 2017. Disponível em:https://www.es.gov.br/Noticia/aniversario-de-vitoria-466-anos-de-historia-da-capital-capixaba. Acesso em: 06 Jun 2021.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. Cartas patrimoniais. Carta de Lisboa. Brasília: IPHAN, 1995.

MACHADO, João Ricardo Freire; VELOSO, Maisa Fernandes Dutra. Desmistificando o co-living: uma nova forma de entender a habitação. **Arquitetura e urbanismo: abrangente e polivalente**, Ponta Grossa, 1-29, 2020.

MACHADO, João Ricardo Freire de Morais. **Colaborativo 1510: proposta de um edifício residencial em coliving para estudantes, universitários e jovens profissionais**. 2019. Dissertação de Mestrado. Brasil.

MANSUR, Ronald. O que devo ao Líbano? 2012. Disponível em:http://ronaldmansur.blogspot.com/search/label/IMIGRA%C3%87%C3%83O%20LIBANESA%20PARA%20O%20ESPIRITO%20SANTO, Acesso em 20 Ago 2021.

Morador. Entrevista na percepção de um morador. 2021. Entrevistado II.

NUNES, DENISE VIANNA; VIEIRA, Larissa Tavares. COLIVING: ENSAIO SOBRE MORADIA COMPARTILHADA E COLABORATIVA. **COLIVING: ENSAIO SOBRE MORADIA COMPARTILHADA E COLABORATIVA**, p. 1-388–416.

OKA COLIVING. O conceito. 2017. Disponível em https://www.okacoliving.com.br/o-que-e-coliving. Acesso em: 06 set 2021.

PIMENTEL, L., Viviane. NOVO ARRABALDE : expansão urbana e mídia impressa. **ANPUH – XXIII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA.** Londrina, p. 1-9, 2005

REIS, L. C. T. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: Estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES**. 2007. Tese - Programa de Pós-Graduação em Geografia - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em:<http://objdig.ufrj.br/16/teses/680831.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2021.

SANTOS, Claudia Maria N. dos. Coworking: **contribuições de um modelo de consumo colaborativo e da arquitetura corporativa para o gerenciamento das cidades. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 02, n. 12, 2014, pp. 84-95. Disponível em <http://amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/viewFile/762/786 > Acesso em 23 de setembro de 2015.

SEBRAE. **Caderno de tendencias.** 2019-2020, Brasília, 2019. 1-105.

Síndico. Entrevista sobre aspectos relevantes da edificação. 2021. Entrevistado I.

STEVENS, Jeroen; DE MEULDER, Bruno; SOMEKH, Nadia. Ocupações no Centro da Cidade de São Paulo: Um Urbanismo Emergente?. **Arquitextos**, v. 230, n. 1, p. 1-14, 2019. Disponível em:< https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/20.230/7472>

SZENKIER, Sharon Paskin. **Coworking: o modelo de trabalho do futuro**. 2018. Tese de Doutorado. PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO.

TRINTADE, Fernanda Cota. Multiplicidade: O lugar da habitação nas intervenções em áreas centrais. 2015. 153 f. Dissertação (Mestre em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2015.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: *Studio* Nobel, 2001. https://books.google.com.br/books?id=04Lmnl2ESVMC&printsec=copyright&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false

VITÓRIA [a]. Prefeitura Municipal. Centro histórico de Vitória e seus limites. Vitória, ES, 2006.

VITÓRIA [b]. Prefeitura Municipal. Planejamento Urbano Interativo do Centro. Vitória, ES, 2006

VITÓRIA[c]. Prefeitura Municipal. SEDEC/ GPU/ CRU. Projeto técnico Ed. Presidente Kennedy. Vitória: SEDEC/ GPU/ CRU, 2021. Projeto técnico.

VITÓRIA[d]. Prefeitura Municipal. Plano Diretor Urbano de Vitória. Vitória: ES, 2018.

VITÓRIA[e]. Prefeitura Municipal. SEDEC/ GPU/ CRU. Projeto técnico Hotel Palace. Vitória: SEDEC/ GPU/ CRU, 2021. Projeto técnico.

VITÓRIA[f]. Prefeitura Municipal. SEDEC/ GPU/ CRU. Inventário do imóvel de interesse de preservação: I017. Vitória: SEDEC/GPU/CRU, 2009.

WIKIHAUS. O primeiro empreendimento co-living de Porto Alegre. 20[--]. Disponível em:< https://wikihaus.com.br/cineteatro-presidente/historia/>. Acesso em 20 set 2021.

APÊNDICE A

Entrevista I – Entrevistado: Síndico do edifício Presidente Kennedy, realizada no dia 08 de novembro de 2021.

1 - Os apartamentos são todos utilizados?

2 - Quanto ao comércio/ serviço: qual é o horário de funcionamento?

3 - Como configura-se a quantidade de apartamento nas torres ala direita e da ala esquerda?

4 - Qual perfil desses moradores? Quanto tempo moram nesse local?

APÊNDICE B

Entrevista II – Entrevistado: Morador (a) do edifício Presidente Kennedy, realizada no dia 11 de novembro de 2021.

1 - Como você avalia a coexistência de diversos usos dentro de uma mesma edificação? Enquanto morador, você acredita que essa conexão atrapalha a função a residencial? (Quanto ao barulho, vizinhos, fluxos, horário de funcionamento do comércio).

2 - Você acha interessante morar no Centro de Vitória? Quais os pontos positivos e os negativos?

3 - Sobre a relação morador e o comércio oferecido do edifício e do bairro: te atende quanto morador?

4 - Há alguma conexão física entre os fluxos da área residencial e a área comercial/ serviço? Isso traz alguma insegurança?

5 – Sente falta de algo na edificação? Se sim, o que gostaria que tivesse?

6 - Por que se interessou em morar no centro de vitória?