

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COMO ELEMENTO PARA
DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL: ANÁLISE E CONVERSÃO
DE USO DE EDIFÍCIO INUTILIZADO NO CENTRO HISTÓRICO DE VITÓRIA -
ES.

*SOCIAL INTEREST HOUSING AS SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT
ELEMENT: UNUSED BUILDING ANALYSIS AND USE CONVERSION IN
VITÓRIA'S (ES) HISTORIC DOWNTOWN.*

Murillo Paoli¹

Anna Karine Bellini²

RESUMO: O presente estudo explora a conversão de uso do Edifício Presidente Vargas, antigo IAPI, no Centro de Vitória - ES, em um conjunto habitacional, educacional e formativo como proposta para solução de desajustes na distribuição de oportunidades e moradia para população de baixa renda. A pesquisa destaca o efeito de edifícios abandonados em centros urbanos estruturados, seus impactos na segregação socioespacial no território urbano, e como o despertar social e político sobre essas edificações tem o potencial de reduzir desigualdades e tornar os espaços da cidade cada vez mais democráticos. Através da observância de parâmetros legais e normas de segurança, desenvolve-se na plataforma BIM, uma proposta de retrofit do edifício em habitações de interesse social e implementação de instituição educativa.

Palavras-chaves: Habitação de interesse social, edifícios ociosos, retrofit.

ABSTRACT: *The present study explores the repurposing of the Presidente Vargas Building, formerly known as IAPI, located Vitória's Downtown - ES, into a residential, educational, and training complex as a proposed solution to imbalances in the distribution of opportunities and housing for low-income populations. The research highlights the impact of abandoned buildings in structured urban centers, the effects of socio-spatial segregation on urban territories, and how social and political awareness about these structures has the potential to reduce inequalities and make urban spaces increasingly democratic. By adhering to legal parameters and safety standards, a retrofit proposal for the building is developed using the BIM platform, transforming it into social housing and an educational institution.*

Keywords: *Social housing, abandoned buildings, retrofit.*

¹ Centro Universitário Salesiano – UniSales (murillo.rodrigues@souunisales.com.br)

² Docente Centro Universitário Salesiano – UniSales (abellini@salesiano.br)

1. INTRODUÇÃO

O crescimento populacional acelerado e o progresso desigual nos países em desenvolvimento da América Latina resultaram em lacunas significativas na questão habitacional, o que, por sua vez, levou à formação de comunidades que se estabeleceram em condições precárias de moradia, nas periferias urbanas, e, em casos mais extremos, pessoas sem moradia (Benetti, 2012).

As desajustadas ações do mercado imobiliário deveriam determinar ao poder público ações assertivas, de longo prazo, através de décadas de investimento para que o domínio e controle da terra e habitação deixe de estar sem uso sob posse de poucos. O monopólio do capital exclui setores da sociedade no desenvolvimento da habitação dentro dos perímetros dos centros urbanos e impede o exercício democrático, o protagonismo político e a diversificação socioeconômica, elementos vitais para uma cidade mais igualitária e justa (Montaner, 2021).

A cidade, a cada novo dia que se inicia, funciona a partir de serviços essenciais executados pelos trabalhadores-chaves - motoristas de transporte público, equipes de limpeza, enfermeiros, bombeiros, policiais, professores - e com o passar do anos, a alta dos preços dos aluguéis e especulação imobiliária vem afastando dos centros urbanos essa parcela da população, colocando em risco a própria dinâmica da cidade. A ausência de oportunidades economicamente viáveis à moradia se torna ainda mais violenta às mulheres, visto que a elas ainda é imposto, através da exploração do trabalho produtivo e reprodutivo, uma dupla jornada de trabalho mesmo após longos deslocamentos entre trabalho e casa (Montaner, 2021).

O direito à moradia em uma cidade sustentável, que oferta infraestrutura de transportes, serviços, que visa a sustentabilidade, o cuidado ambiental e o lazer é uma garantia descrita pelo Art. 2º da Lei federal nº 10.257/2001. A inclusão de habitações dentro das políticas de desenvolvimento urbano como competência da União, possibilita às cidades o reaproveitamento de edificações existentes que estão subutilizadas e sem usos definidos, conforme o mais recente programa de democratização de imóveis da União em 2024, o Imóvel da Gente (Governo, 2024).

A inserção de programas de habitação de interesse social como estratégia de reabilitação de áreas centrais é uma solução para enfrentar o abandono de imóveis e revitalizar bairros que já foram importantes polos econômicos e sociais (Benetti, 2012).

O bairro Centro por muitos anos foi o principal polo comercial da região metropolitana da capital do Estado do Espírito Santo e passou por um processo de declínio que se agravou ao longo dos anos. Em 2021, duzentos e dezessete imóveis foram identificados como abandonados no bairro Centro em Vitória - ES, ocasionando um enfraquecimento da dinâmica de bairro com menos pessoas ocupando os espaços (Bourguignon, 2022).

Com o intuito de contribuir na discussão sobre o importante tema do desenvolvimento do município, optou-se pela escolha de edificação desocupada localizada no Centro, em Vitória - ES, na qual, por suas dimensões e posicionamento no território - de proximidade a infra estruturas urbanas, áreas

verdes e ruas de velocidades reduzidas - possibilitasse sua reconversão ao uso residencial, potencializando e contribuindo para uma cidade com mais dinâmica social e econômica.

Dessa forma, tem-se como objeto de estudo o Edifício Presidente Vargas, antiga sede do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI) e da Superintendência Regional de Saúde de Vitória, localizado na rua para pedestres Rua João Caetano, entre a Praça Costa Pereira e a Rua do Rosário, situado ao lado do Teatro Carlos Gomes. O lote do edifício pertence à classificação de zoneamento da cidade ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social (Vitória, 2018).

O objetivo geral do presente artigo é desenvolver, a nível de anteprojeto, um projeto de reabilitação e conversão do Ed. Presidente Vargas, localizado no Centro de Vitória - ES, para criação de unidades habitacionais de interesse social e uma nova sede para o Hub ES+, a fim de promover oportunidades a pessoas em situação de vulnerabilidade econômica, requalificar a região e fomentar a integração social diversificada entre os indivíduos. Para tanto, os objetivos específicos traçam um roteiro de planejamento da pesquisa, sendo estes:

- Compreender a segregação socioeconômica em áreas urbanas e seus impactos em populações vulneráveis;
- Contextualizar as potencialidades benéficas da cidade compacta como modelo de inclusão, sustentabilidade e aproveitamento do espaço;
- Investigar o histórico recente do edifício Presidente Vargas, construção, usos, abandono e estado atual;
- Converter as plantas e documentos originais de 1949 em arquivo digital BIM.

2. METODOLOGIA

A metodologia para a elaboração do anteprojeto arquitetônico utiliza de uma abordagem interdisciplinar relacionado a estudos teóricos, análises técnicas, compreensão e desenvolvimento projetual a fim de obter-se resultados práticos na solução de reformulação interna do edifício Presidente Vargas em unidades habitacionais nos dez pavimentos superiores e setores educativos e corporativos do Hub ES+ no térreo e nos dois pavimentos acima deste.

Inicialmente, foram realizadas consultas bibliográficas para fundamentar o projeto em conceitos como segregação urbana, cidade compacta e a conversão de uso de edifícios abandonados em regiões privilegiadas da cidade. O estudo traz reflexões sobre os efeitos negativos em populações mais pobres que vivem longe de infraestruturas e serviços urbanos.

Paralelo a esta análise, foram estudados movimentos de ocupação de edifícios abandonados, realidade vivenciada por famílias em busca de moradias melhores e custos justos em bairros com maior oferta de serviços. Compreender esses movimentos e suas resoluções ao longo do tempo conduziu o trabalho ao estudo do fortalecimento da dinâmica urbana e redução das desigualdades territoriais através

do conceito da cidade compacta.

Em sequência, analisou-se os arquivos, plantas baixas, cortes e demais registros arquitetônicos aprovados pela Prefeitura Municipal de Vitória do edifício Presidente Vargas, projetado em 1949. A fim de obter resultados significativos no desempenho de planejamento do projeto arquitetônico com informações mais detalhadas e precisas, foi utilizado o software Autodesk Revit 2023 para a compreensão tridimensional do projeto original, possibilitando a identificação do potencial de cada área para as necessidades e demandas atuais.

A partir da conversão do projeto em um modelo digital, iniciou-se a elaboração de croquis e estudos em software ProCreate de desenho digital para testar as potencialidades espaciais possíveis a partir de elementos existentes e imutáveis do edifício como a estruturação pilar-viga existentes, aberturas nas fachadas e shafts de tubulação.

O projeto segue o alinhamento de parâmetros construtivos, acessibilidade e segurança previstos na NBR 9050 e nas leis municipais: lei nº 9.271/2018 (Plano Diretor Urbano), lei nº 4.821/94 (Código de Obras) e lei 9.882/2022 (Lei do Retrofit). Também foram seguidas as diretrizes previstas na Norma Técnica 10/2013 do Corpo de Bombeiros do Espírito Santo para garantir que o edifício atenda às atuais necessidades de proteção e rotas de segurança em caso de incêndio. Autores como Ernst Neufert (2022) foram inspirações para desenvolver ambientes com dimensões adequadas e atender ao conforto e ergonomia dos futuros moradores.

No decorrer de todas as etapas, conectou-se aspectos teóricos, técnicos e projetuais, resultando em uma proposta que conversa com as necessidades sociais, urbanas e habitacionais do contexto local, enquanto as características do edifício são respeitadas.

3. REVISÃO DE LITERATURA

3.1. A FRAGMENTAÇÃO E SEGREGAÇÃO SÓCIO ECONÔMICA NO ESPRAIAMENTO DA MALHA URBANA.

Os movimentos de ocupação de edifícios subutilizados em regiões privilegiadas da cidade têm o potencial de ressignificar a formação urbana, pois trazem atenção à realidade do déficit habitacional e à necessidade de melhor distribuição dos serviços públicos e comunitários (Caminha, 2017). “Ocupado, aqui, refere-se à ação ilegal de determinado grupo de pessoas que se estabelecem em propriedade particular de outrem sem a devida permissão, no caso, uma propriedade ‘abandonada’ por seu legítimo dono” (Bertoncini, 2014, p.243).

A atenção trazida aos edifícios ocupados destaca também a deterioração de sua estabilidade estrutural, fragilizando o tecido urbano quanto à segurança e integridade física dos edifícios do entorno e de todos os habitantes e usuários destes. Na cidade de São Paulo, pode-se mencionar dois extremos quando se trata de edifícios abandonados. Um exemplo trágico ocorrido foi o do edifício Wilton Paes de Almeida - o WPA - que era localizado no Largo Paissandu no centro de São Paulo (Figura 01).

Apesar de ter sido declarado patrimônio arquitetônico pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP - e de ter sido um edifício marcante, em sua arquitetura e suas funções comerciais e administrativas, por aproximadamente 40 anos desde sua inauguração em 1968, o edifício foi abandonado em 2009 pela União.

Figura 1 - Edifício WPA em 1980, 2015 e 2018



Fontes: Almeida; Scabbia; Bonini; Mariano, 2021).

Em 2014 foi ocupado dando a 90 famílias a oportunidade de terem moradias em uma região privilegiada, apesar das problemáticas condições do imóvel. Em 2018, devido às suas condições, tanto de falta de habitabilidade quanto de segurança, o prédio passou por um incêndio e colapsou em 80 minutos, levando a perdas de vidas. Tal ocorrido é decorrente de uma soma de descasos e descompromissos por parte do poder público em São Paulo e evidencia ainda mais a necessidade de medidas efetivas no uso de edifícios abandonados dentro de centros urbanos. (Oliveira e Almeida, Scabbia, Bonini e Mariano, 2024)

Ao aprofundar-se na dinâmica urbana, a questão da diversificação socioeconômica se torna parte da agenda pública e da gestão da cidade, levantando uma reflexão sobre como o espaço vem sendo transformado e ocupado, visto que “[...] movimentos de ocupação de imóveis ociosos se configuram como uma alternativa de acesso aos serviços e recursos às populações que, devido à sua baixa renda real, não se apropriam ou usufruem deles” (Caminha, 2017 p.04).

Um outro exemplo, dessa vez com retornos positivos e eficazes na implementação de habitações, é o caso do Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/ Iracema Eusébio (Figura 2 e 3) localizado na região da República, na cidade de São Paulo. O edifício, antes pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) passou por um processo de retrofit a fim de garantir o cumprimento de normas de acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio, beneficiando 72 famílias com renda de até R\$1.600,00, oportunizando à esta população de baixa renda, maior proximidade ao trabalho, serviços públicos e comunitários, somados ao

aumento da qualidade de vida. São 13 andares com unidades entre 30,43 e 51,8 metros quadrados (Prefeitura de São Paulo, 2016).

Em três anos e meio, foram concluídas em toda a cidade 10.114 unidades habitacionais, além de haver mais 22.848 moradias que estão com obras em andamento. Também há 12.692 unidades aprovadas e licenciadas que aguardam a liberação de recursos do programa federal Minha Casa Minha Vida para início das obras.[...] Nós estamos no centro de São Paulo, oferecendo moradia de qualidade para a população de baixa renda. Isso é integrar melhor a cidade do ponto de vista social. É a desgentrificação: trazer moradores de baixa renda, para se combinarem com aqueles de média e alta renda na mesma localidade. O centro tem que ser de todo mundo, para ele ser representativo da cidade (Prefeitura de São Paulo, 2016).

Edison Nunes (1989) descreve as múltiplas mobilizações sociais de ocupação de áreas urbanas como “uma forma de reação popular ao surgimento de ‘novas carências’ originadas nas ‘contradições urbanas’, comprometedoras da ‘reprodução da força de trabalho’” (Nunes, 1989, p.67). Agnes Heller (1996, p. 120) reflete sobre essas carências como “*las necesidades que demandan satisfacción cualitativa [...]*” e que não podem ser supridas apenas com acesso ao consumo e/ou salário. São necessidades subjetivas, mudando assim, de pessoa para pessoa, porém dentro do espectro da busca por melhores condições de proximidade a educação, lazer, áreas verdes, bem como melhor proveito e administração de tempo livre e em família (Caminha, 2017).

Figura 2 - Fachada Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/ Iracema Eusébio



Fontes: Fábio Arantes/SECOM/Prefeitura de São Paulo, 2016.

A segregação socioespacial gera um ambiente urbano fragmentado, onde diferentes áreas da cidade oferecem variados níveis de acesso a serviços e infraestrutura. A redução de ofertas de moradias em centros urbanos - regiões onde há maior disposição de empregos e serviços - atrasa o processo de desenvolvimento econômico e bem estar do indivíduo, de sua família e por consequência, suas gerações futuras. A existência de aglomerados e bairros de uso quase que

exclusivamente residencial, afastados da malha urbana e pouco diversificados em sua dinâmica - de renda, uso do solo, etc - conduzem a mais tempo e recursos financeiros gastos com deslocamento, contribuindo assim para a estagnação e/ou redução da capacidade financeira de uma família (Caminha, 2017; Bennet, 2012).

Figura 3 - Unidade residencial Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/ Iracema Eusébio



Fontes: Fábio Arantes/SECOM/Prefeitura de São Paulo, 2016.

Os efeitos da imobilidade urbana levam a perdas de recursos materiais e não-materiais, como custos ambientais - combustível utilizados e/ou custo com acidentes, perda com a produção “sacrificada” devido aos longos períodos de deslocamento e a perda de eficiência econômica por conta do trânsito, gastando o que se recebe para deslocar-se (Vianna; Machado, 2016). Vianna e Machado (2016) em sua pesquisa na qual analisaram - a partir de dados do IBGE entre 2001 e 2014 - 10 áreas de estudos (AEs) que incluem regiões metropolitanas de grandes capitais do Brasil bem como as regiões do país, concluíram que houve um aumento mais elevado do percentual do PIB perdido em deslocamentos no período entre 2001 e 2012 do que no aumento do PIB, explicitando que as problemáticas que orbitam em torno da mobilidade urbana são crescentes e presentes no cotidiano dos cidadãos.

Nas AEs, desde 2009, o percentual do PIB perdido em deslocamentos vem aumentando progressivamente, o que mostra resultados preocupantes. Também se observa que o percentual do PIB perdido não é uma medida relacionada somente com o trânsito, pois, por exemplo, a RM de Belém é a que possui o pior resultado para o país em 2012 (8,5%), apesar de ser apenas o sétimo pior tempo de deslocamento no ano (33,3 minutos). Entre 2011 e 2012, foram observados aumentos muito grandes no percentual do PIB perdido para algumas metrópoles, como a RMSP (variação de 1,7 p.p.) e Fortaleza (variação de 2p.p.), possivelmente em função de obras para a realização da Copa do Mundo de 2014 (Vianna; Machado, 2016, p.12).

Os subúrbios urbanos, onde a terra é mais barata para aqueles que a adquirem inicialmente, são revendidos e financiados às classes sociais de menor poder econômico. Esses empreendimentos de habitação oferecem comodidades que são, ao mesmo tempo, conflitos na vida dos moradores. A produção em massa de

unidades habitacionais de baixa qualidade arquitetônica dentro de condomínios fechados, sob o pretexto da segurança, com unidades reduzidas e inflexíveis em troca de áreas de lazer, “[...] são de baixo padrão construtivo, o que leva a duvidar da sua vida útil; ao mesmo tempo são propostas piscinas e áreas de lazer numa pseudo-compensação face a exiguidade das unidades[...]” (Benetti, 2012, p.86) que conferem ao conjunto um falso valor de status, e evidenciam as distribuições desiguais não apenas do ponto de vista habitacional (Roméro; Ornstein, 2003).

Benetti (2012) ainda levanta uma crítica aos conjuntos residenciais propostos pelo Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, onde geralmente notam-se condomínios fechados que atendem a apenas uma função social - a de moradia - isolados, com apenas uma passagem de controle de acesso entre o privado e o público - o condomínio e a rua - e com prédios e habitações voltadas para seu interior (Benetti, 2012).

Essa política de gerenciamento da cidade através do que Montaner (2021) classifica como cidade global, de urbanismo derivado tardiamente do movimento moderno racionalista, constrói e configura uma cidade fragmentada, setorizada, havendo necessidade de deslocamento de grandes distâncias, predominantemente através de veículos particulares poluentes devido à baixa oferta de transporte público no espraiamento da malha urbana, segregando ainda mais bairros de inúmeros direitos.

“[...] a moradia passa a fazer parte de urbanizações fechadas, nas quais sob uma pretensa segurança, perdem-se liberdades e direitos; mobilidade é feita por vias rápidas particulares, e não por ruas pacificadas; o domínio do espaço público se dilui ou se torna privatizado; os enclaves do trabalho se isolam em conjuntos corporativos e de escritórios, externos ao núcleo urbano; o comércio de rua é fagocitado pelos grandes shopping centers; equipamentos como os de educação e saúde, se isolam em núcleos alheios ao urbano [...]; ou os cinemas e centros culturais são encontrados dentro dos centros de comércio e lazer.” (Montaner, 2021, p. 70).

O acelerado ritmo de crescimento das áreas urbanas expandem e transparecem cada vez mais a segregação sócio espacial delimitada dentro do próprio perímetro da cidade (Montaner, 2021). O uso e a distribuição do solo como elemento de troca e especulação - sendo de origem pública ou privada - geram em torno de cada território um processo de alta valorização no mercado imobiliário e criam conflitos na formação urbana e delimitam quais parcelas da sociedade terão mais acessos aos serviços ofertados. Na busca pela maior obtenção de lucro através do mercado imobiliário, é comum notar articulações que restringem a qualidade de vida de populações mais pobres (Caminha, 2017).

Ao considerar que o “o preço da terra é diretamente proporcional a urbanidade” (Benetti, 2012, p.83), Santos (1993) enfatiza que os resultados de distribuição assimétrica de renda restringem uma grande parcela da população de usufruir continuamente dos benefícios que promovem maior qualidade de vida individual, coletiva e urbana, enquanto uma minoria privilegiada beneficia-se quase que inteiramente, apesar de todos terem as mesmas necessidades à educação, saúde, lazer, cultura e segurança.

As carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização do transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem

viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro seus deslocamentos como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (Santos, 1993, p.96).

Deve-se observar que o domínio econômico de um imóvel, com uso pleno ou não, traz ao proprietário a perspectiva de benefício individual e garantia de renda fixa. Visto que a valorização e especulação imobiliária dependem de diversos fatores inerentes ao proprietário, o resultado é a opção de abandono ao edifício quando se há mais custos com manutenção dispendiosa do que lucro. (Rodrigues, 2011).

A Lei federal nº 10.257 de 10 de Junho de 2001, em seu segundo artigo, determina a garantia do direito à cidade sustentável, ou seja trata-se do “direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer [...]” (Brasil, 2001). Também é mencionado nesse mesmo artigo, o objetivo de evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos e a retenção especulativa e subutilização do imóvel urbano, a fim de se promover melhor aproveitamento do espaço da cidade de maneira igualitária.

As ocupações de terras vazias são no Brasil, ao mesmo tempo, legítimas e legais. A principal das leis de nosso país, a Constituição Federal, afirma nos artigos 5 e 170 que toda a propriedade tem que cumprir uma função social. O que é isso? Toda a propriedade tem que ter algum uso, seja para moradia, produção ou qualquer outro que traga benefício para a sociedade. Os grandes terrenos e prédios vazios, usados para a especulação imobiliária, não tem nenhuma função social (Boulos, 2012, p.45).

Sousa (2010), descreve que os espaços urbanos subutilizados são aqueles que “têm uma ocupação e/ou uso, mas que atualmente essa ocupação/uso é inadequada, ou esses espaços têm potencial para um uso/ocupação mais eficaz e eficiente no tecido urbano enquanto um todo” (Sousa, 2010, p. 77). A existência desses imóveis subutilizados criam potenciais oportunidades para acessos à moradia em regiões urbanizadas já consolidadas, possibilitando àqueles trabalhadores essenciais à cidade, os *keyworkers* ou trabalhadores chaves - professores, equipes de limpeza pública, enfermeiros, bombeiros, motoristas de transportes públicos, etc - de residirem mais próximos de seus trabalhos, melhorando assim a própria qualidade de vida (Montaner, 2021).

Contribuir com a inclusão socioeconômica de pessoas de várias camadas sociais em um tecido urbano fragilizado por seus efeitos de abandono permite também combater processos de gentrificação em espaços que estão sendo visados para serem requalificados pelo poder público:

“[...]bairros que seguiram um processo de degradação e bairros que constituem os melhores espaços da cidade, onde há vida urbana, patrimônio e boas condições, com comércio de proximidade e boas escolas públicas, para investir e especular, aproveitando-se das contribuições e do trabalho de décadas por parte de diversas gerações, dos ascendentes dos que hoje são deslocados. Em todo caso, a gentrificação é um parasita: ou se aproveita das melhorias feitas com o dinheiro público em bairros degradados, ou lucra com a herança dos melhores bairros populares. (Montaner, 2021, p.178-179).

Concluindo, a atual política de gerenciamento urbano tem gerado cidades

fragmentadas, onde a dependência de veículos particulares e a escassez de transporte público acentuam a segregação e a negação de direitos. Para enfrentar esses desafios, é essencial promover a inclusão socioeconômica de diversas camadas sociais e revitalizar áreas urbanas em abandono. A ocupação de imóveis subutilizados não só facilita a melhoria das condições habitacionais, permitindo que trabalhadores essenciais residam mais próximos de seus locais de trabalho, mas também desempenha um papel vital no desenvolvimento sustentável das cidades. Essa prática reduz a necessidade de novas áreas urbanizadas, diminui a pressão sobre recursos naturais e promove a eficiência no uso do solo. Assim, é crucial que as políticas urbanas foquem na inclusão e na eficiência do uso do espaço, garantindo um desenvolvimento mais equitativo e sustentável para todos.

3.2. A CIDADE COMPACTA: A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E O APROVEITAMENTO DE INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

Como mencionado anteriormente, o uso do solo como moeda de troca molda o zoneamento urbano, contribuindo assim - e novamente - para que se mantenha as atuais condições de segregação social, ou seja, determinando “o lugar dos pobres na cidade” (Benetti, 2012, p. 83). Considerando que a qualidade da habitação é influenciada pelos contextos de possibilidades na qual ela está inserida, a cidade, como um complexo de oportunidades de empregos e atividades, coloca-se como o alvo ideal para reduzir os índices de desigualdade social (Benetti, 2012).

Incorporar na política habitacional terras públicas, locais desativados pelas modificações na organização produtiva, vazios urbanos podem ser uma saída para fugir da lógica estrita do mercado, que fixa o preço da terra segundo fatores externos.

Trata-se de entender a carência de cidade como um problema (entendendo-a como um campo de relação e possibilidades) e, pensar a habitação como um início de uma inserção social mais efetiva (Benetti, 2012, p.83)

Para Richard Florida (2017), quanto mais inventiva e inovadora for a economia, menores serão as desigualdades geradas a partir dos processos de gentrificação e segregação socioespacial, tão prejudiciais ao desenvolvimento e crescimento econômico de cidades, estados e países.

As políticas e culturas de habitação e moradia variam de acordo com a sociedade em que está inserida e suas legislações existentes sobre configuração e planejamento urbano. Apesar de cada particularidade regional, o que determina uma política de habitação é a sua manutenção e permanência de longo prazo (Montaner, 2021). Ao mencionar novamente o Programa Minha Casa Minha vida, Benetti (2012) menciona o Plano Nacional de Habitação, destacando os pilares elaborados para o plano:

Institucional, ou seja, dotar o poder público de condições e capacidade para efetuar, de fato, a regulação necessária.

Recursos-financeiros que consiste em criar um sistema financeiro, admitindo, pela primeira vez em muitos anos, subsídios para as camadas de renda até três salários mínimos, que é onde está concentrado o déficit habitacional.

Cadeia produtiva envolvendo a iniciativa privada na construção, possibilitando um aumento substantivo de unidades produzidas.

Urbano, fundiário, ambiental, este eixo foi pensado no sentido de que a habitação fosse um elemento de construção de cidade de fato, viabilizando os investimentos em locais convenientes. (Benetti, 2012, p.72)

Nota-se, porém, que o atual programa habitacional manteve seu foco apenas na cadeia produtiva e recursos financeiros, produzindo em grande escala, número e proporção, unidades habitacionais de baixa qualidade para atender a pessoas de baixa renda que “é onde está concentrado o déficit habitacional”(Benetti, 2012, p. 72). Essa preferência sufoca a importância dos pilares institucionais e urbano-ambiental que são vitais para a qualidade e implementação das moradias, pois permite, através do aproveitamento da infraestrutura existente, a inserção e compactação de novos conjuntos à malha urbana (Benetti, 2012). Esses pilares, caso implementados, seriam o meio pelo qual a política de habitação se tornaria uma ação, uma atividade contínua, como “lembra John. F. C. Turner, em inglês a moradia é um verbo, uma ação: *housing* (Montaner, 2021, p. 206).

A habitação deve buscar integrar-se e dar continuidade à vitalidade do funcionamento urbano. Com a distância entre as atividades urbanas e onde as pessoas residem, há um desestímulo à vida urbana, ao comércio, à cultura e à infância. Com isso o projeto aplicado para essas áreas de transição entre o interno e o externo deve buscar oferecer atrativos para a apropriação desses espaços a fim de que as próprias pessoas que o utilizam conduzam e criem as atividades a partir de seus cotidianos, relações interpessoais e preferências. A inserção de habitações no contexto da cidade deve contemplar a vitalidade e integração dos novos residentes com seus entorno e vizinhos (Benetti, 2012).

‘As pessoas vão aonde o povo está’ diz um provérbio comum na Escandinávia. Naturalmente, as pessoas se inspiram e são atraídas pela atividade e presença de outras pessoas. Das janelas, as crianças vêem outras crianças brincando e correm para juntar-se a elas (Gehl, 2013, p.65).

A transição do espaço privado para o público “é também vital para a qualidade da habitação e da área urbana do entorno” (Gehl, 2013, p. 82). Esse espaço, nem público e nem privado, ao ser implantado de forma “[...] interessante e estimulante aos olhos[...]” (Gehl, 2013, p.82), quando aplicado à uma proposta de reabilitação de um imóvel para função de habitação, pode vir a garantir ao entorno imediato e ao próprio bairro atividades no decorrer das horas do dia e dias da semana (Gehl, 2013). Nesse aspecto, entram em questão objetivos e ações que promovam a sustentabilidade social, em oposição aos enclausurados condomínios. Os espaços urbanos habitados por pessoas “atendem a uma função democrática onde as pessoas encontram diversidade social e compreendem mais o outro, por meio do compartilhamento do mesmo espaço urbano” (Gehl, 2013, p.109).

Montaner (2021) ao abordar a temática de sustentabilidade urbana, enfatiza que “a prioridade deveria consistir em aproveitar, refazer, recuperar e melhorar” (Montaner, 2021, p. 148) Sendo assim, um edifício construído em uma localização estratégica do centro da cidade, contribui tanto no quesito social quanto no econômico, pois reduz o alto custo construtivo e estruturante do edifício vertical (Montaner, 2021).

Tornar a cidade cada vez mais compacta fortalece sua dinâmica, permite mais meios

de mobilidade ativa através de deslocamentos a pé ou por bicicleta, diversifica e intensifica o comércio, contribui com a segurança e na redução da poluição - do ar, visual e sonora - proveniente do alto fluxo de veículos (Jacobs, 1961). Ao diversificar o uso com um alto adensamento populacional, é reduzida a necessidade de combustíveis fósseis para o deslocamento. A densidade demográfica de uma determinada região ou cidade, atrelada à diversificação de usos e atividades no decorrer do dia, é um fator determinante para o combate e mitigação dos efeitos das mudanças climáticas (Montaner, 2021).

As relações sociais, a igualdade de gênero, a qualidade de vida, o bem-estar e a felicidade: tudo isso é mais fácil de ser desenvolvido a partir dos princípios da centralidade e da proximidade, em uma cidade densa e equilibrada, aumentando o valor da "cultura urbana". Em face de uma urbanização espalhada, a cidade compacta é a chave para enfrentar os problemas ecológicos.

Isso implica o aproveitamento da cidade existente, sua remodelação e densificação, priorizando a reabilitação em detrimento da demolição ou da obra nova, reduzindo a dependência do automóvel e potencializando os sistemas de transporte público sustentáveis (Montaner, 2021, p.233).

Há de se mencionar que o crescimento e adensamento descontrolado da população pode tornar-se um problema ambiental - urbano e ecológico (Xavier, 2017). A interferência no clima segundo Lombardo (Lombardo, 1985, *apud* Xavier, 2017) está diretamente relacionada à maneira de produção humana e formação do meio urbano e da mesma maneira afeta a qualidade de vida.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1. O ESVAZIAMENTO E POTENCIALIDADES DO BAIRRO CENTRO, VITÓRIA - ES

O bairro Centro de Vitória passa por um processo gradual de abandono e desvalorização fundiária (Taveira, 2022). Em um levantamento realizado em 2021 pela FAESA através do projeto de extensão "Imóveis em Abandono" em parceria com a Prefeitura de Vitória, foi registrado um aumento de 70% de imóveis abandonados ou subutilizados no bairro Centro. Em comparação com o estudo anterior realizado em 2019 pela Associação de Moradores do Centro de Vitória (Amacentro), BR Cidades e Defensoria Pública do Espírito Santo (DPES), onde registrou-se 127 imóveis nessas condições, o novo estudo revela 217 imóveis sem cumprir com as devidas destinações sociais, sejam elas econômicas, corporativas ou residenciais.

"Houve uma falta de pessoas circulando no Centro por conta do isolamento social, o que levou a uma redução da demanda no comércio. Há também a questão dos aluguéis, pois não houve redução (de valores) por parte dos proprietários de forma a manter aquelas pessoas ali" (Pegoretti para A Gazeta, Bourguignon, 2022, *online*).

No período recente do pós-pandemia, percebeu-se o "enfraquecimento da dinâmica comercial do local e aumento da sensação de insegurança" que Taveira (2022, *online*) relata após entrevista com as coordenadoras do projeto, Viviane Pimentel e Michela Pegoretti. A pesquisa catalogou os imóveis a fim de contribuir com o

desenvolvimento da cidade:

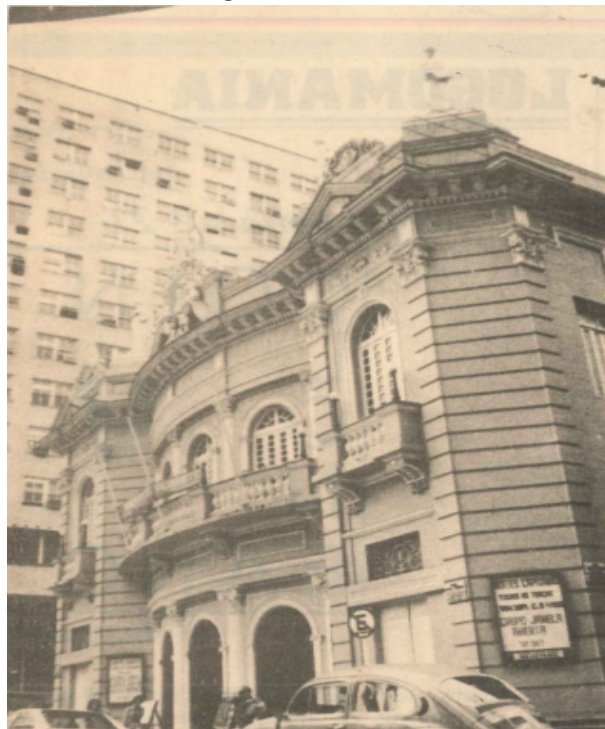
São informações que podem ajudar a prefeitura a elaborar projetos e políticas públicas para incentivar o uso desses espaços ociosos e para a recuperação dos imóveis. A coordenadora do projeto considera problemático o aumento do número de imóveis fechados, já que isso implica em menos pessoas circulando pelo bairro, o que traz consequências como enfraquecimento da dinâmica comercial do local e aumento da sensação de insegurança. Também há impacto na paisagem urbana, por conta da deterioração dos imóveis, o que piora a percepção do ambiente e a qualificação urbanística do entorno, refletindo também na desvalorização imobiliária. (Taveira, 2022, *online*).

4.1.1. O ED. PRESIDENTE VARGAS E SEU HISTÓRICO DE USO E ABANDONO

O presente objeto de estudo, o edifício Presidente Vargas, também conhecido como o prédio do IAPI - sigla para Instituto de Aposentadorias e Pensões do Industriário - teve sua construção iniciada nos anos 1950 (Figura 4). Foi projetado em 1949 pelo engenheiro civil Lindolfo Martins Ferreira e em seu planejamento inicial considerava múltiplos usos de atividades comerciais e corporativas. Sua inauguração ocorreu em 1951, “visando atender o mercado institucional em ascensão no Espírito Santo” (Sodré, 2017, pg. 830).

Com treze pavimentos, consolidou-se como o mais alto prédio da capital, visto que os demais limitavam-se em até nove pavimentos. De arquitetura com detalhes discretos e marcada por pilares robustos expostos em espaços de circulação, o edifício apresentava a proposta de otimização espacial e a tendência moderna de potencializar o uso do solo urbano [...]. Por isso sua construção foi sinônimo do desenvolvimento getulista e modernismo em terras capixabas (Sodré, 2017, p.83).

Figura 4: Edifício Presidente Vargas aos fundos do Teatro Carlos Gomes, em 1980.



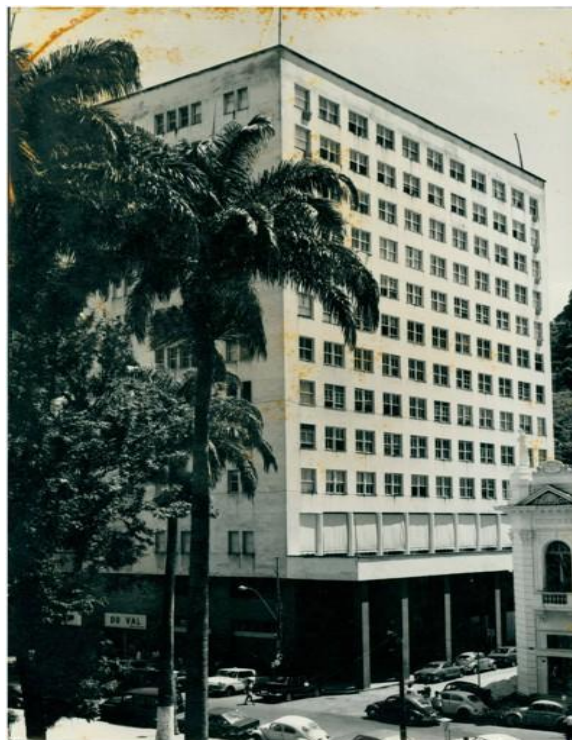
Fonte: A Tribuna, Vitória, ES, 07/101980, sp., c.1-6. Biblioteca IJSN.

O térreo com caráter comercial varejista contava com cinco lojas e uma delegacia, cada uma com um pavimento de sobreloja acima. O edifício tem um nível de subsolo com robustas colunas pouco espaçadas entre si, onde situavam-se os vestiários masculinos e femininos, bem como a lavanderia e cozinha, ambientes de uso do hotel e restaurante do edifício. O segundo pavimento apresenta um amplo salão projetado originalmente para abrigar atividades de um restaurante. Inclui banheiros, com ausência de acessibilidade, uma copa com elevador de carga para recepção dos pratos e duas varandas-jardins, onde é possível notar na Figura 5 sua existência antes de seu fechamento.

Todos os pavimentos, com exceção das sobrelojas, possuem acesso por 3 elevadores com portas com possibilidade de abertura para dois lados. Também contam com escadas em leque que já não atendem mais às normas atuais de segurança em casos de incêndio. Ao lado da escada localiza-se uma pequena sala com elevador de serviço cujo uso varia no térreo e dois primeiros pavimentos e no terceiro pavimento até o décimo segundo, esse ambiente apresenta função de copa.

Do terceiro ao sétimo pavimento o edifício foi projetado para comportar salas de escritórios, com pequenos banheiros, enquanto do oitavo ao décimo segundo pavimento, a função do edifício destinava-se à atividade de hotelaria, funcionando nele o Hotel Canaã, abrigando 18 quartos de hotel cada andar, sendo dois destes, quartos mais amplos com sala e varanda. Não há registros de até quando o hotel manteve-se ativo.

Figura 5: Hotel Canaã, situado na Praça Costa Pereira, Centro de Vitória. 19--



Fonte: Biblioteca IBGE. Acervo dos municípios brasileiros. *online*.

O edifício manteve-se ativo ofertando serviços “e abrigando, principalmente, atividades relativas aos poderes municipal, estadual e federal, entre os quais se destacam os usos dos ramos de saúde, previdência e assistência social.” (Sodré, 2017, pg.84). Abrigou a estrutura do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários - IAPI, e também o Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social (Inamps) até o ano de 2007, seguindo até a presente data com a situação de abandono (Sena, 2024).

Em 2017, após ação da Polícia Militar para a expulsão dos ocupantes do movimento Alto Grande Vitória de uma região localizada na região da Grande São Pedro, na Orla Noroeste da Ilha de Vitória, o edifício foi ocupado por mais de 300 famílias, homens, mulheres, crianças e adolescentes, em situação de vulnerabilidade econômica e social, trabalhadores que perderam seus empregos, afastados por doença ou invalidez, e que buscavam reconstruir suas vidas porém as pressões do mercado imobiliário e aluguéis com preços elevados restringiram suas oportunidades (Ocupação, 2017).

Houve mobilização e respostas judiciais ao pedido de reintegração de posse solicitado pela União, no qual os ocupantes obtiveram uma vitória temporária após o pedido ser negado. A decisão determinava que a União elaborasse um plano de desocupação do imóvel e que as famílias fossem realocadas, pois de acordo com o relator do processo, o juiz federal Rodrigo Botelho:

[...] retirada imediata e liminar das pessoas que ocupam o imóvel lhes causará dano de grandes proporções, eis que não se tem notícia concreta nos autos acerca de um possível remanejamento dos indivíduos para abrigo ou outro local apropriado, de forma que estes, em sua grande parte pessoas humildes e sem condições de prover seu sustento, serão novamente desalojados, ficando desprovidos do mínimo existencial que assegure sua sobrevivência (Ocupação, 2017, *online*).

Desde 2018 há uma mobilização para destinação social do Edifício Presidente Vargas, no Centro de Vitória, que entraria no programa Minha Casa Minha Vida, porém com o fim do programa em 2019 e sua substituição pelo programa Minha Casa Verde e Amarela na gestão do então presidente Jair Bolsonaro, o imóvel manteve-se abandonado (Dal Gobbo, 2023). Em 2024, o Governo Federal, agora sob nova gestão, elaborou um plano habitacional com o objetivo de requalificar edifícios, áreas ociosas e vazios urbanos, sendo o Edifício Presidente Vargas um dos oito imóveis pertencentes à União que serão inseridos no programa de habitação (Sena, 2024).

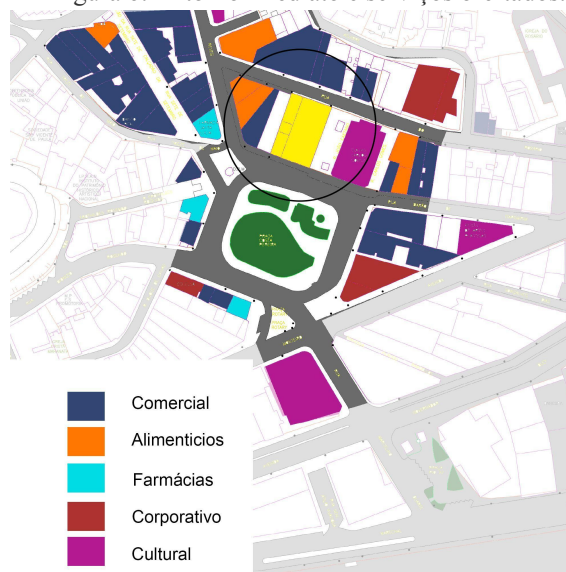
O Imóvel da Gente, Programa de Democratização de Imóveis da União, abrangerá imóveis sem destinação definida, como áreas urbanas vazias, prédios vazios e ocupados, conjuntos habitacionais com famílias não tituladas, além de núcleos urbanos informais com e sem infraestrutura. A iniciativa visa beneficiar áreas como educação, saúde, assistência social, segurança alimentar, cultura e o esporte, priorizando a oferta habitacional (em parceria com o Programa Minha Casa Minha Vida), regularização fundiária, obras de infraestrutura e equipamentos de políticas públicas diversas. (Governo, 2024, *online*).

4.1.2. A ESCOLHA DO EDIFÍCIO E SUAS POTENCIALIDADES

A possibilidade de um novo uso do edifício Presidente Vargas, que é localizado em frente a Praça Costa Pereira, faz referência aos cinco aspectos fundamentais relacionados à habitação de interesse social descritos por Pablo Benetti (2012), sendo eles: localização, implantação, tecnologia, sustentabilidade e a relação entre o poder público e a autonomia dos habitantes. Em resumo, esses aspectos conjuntos buscam evitar a condenação de populações vulneráveis a uma manutenção cíclica da pobreza, ofertando propostas que valorizam a inclusão, o fortalecimento dos vínculos, e a garantia de oportunidades a quem precisa (Benetti, 2012).

Ao examinar a posição do edifício em relação aos comércios e serviços que o cercam, pode-se considerar a sua alta capacidade habitacional e uma inserção central envolto de atividades diversificadas (Figura 6). Sua proximidade a vias de velocidades reduzidas por conta de faixas de travessia elevadas, pavimentação em pedras e largura estreita, permitem ao habitante maior segurança de circulação e, em vista disso, maior possibilidade de apropriação do espaço público (Jacobs, 2011). O reuso de sua estrutura impacta diretamente na sustentabilidade ambiental visto que aproveitá-la reduz o tempo de execução, evita-se a demolição e apresenta níveis mais baixos de emissão de carbono comparado a uma edificação construída desde a fundação (Montaner, 2022).

Figura 6: Entorno imediato e serviços ofertados.



Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

Montaner(2021) ressalta que a participação é essencial e inevitável se há intenção de melhorias e transparência. A contribuição através das vivências e memórias dos cidadãos contribuem ainda mais para o enriquecimento das transformações urbanas. Quando menciona-se a flexibilização e mobilização comunitária, pode-se lembrar em como o movimento Alto Grande Vitória estava organizado para limpeza e organização do edifício Presidente Vargas, contribuindo assim para que mais famílias pudesse ser acolhidas e se engajar com a pauta habitacional em questão:

Os cômodos no térreo são destinados às famílias recém-chegadas, que, para obter um lugar nos andares superiores, devem ajudar na limpeza.

“Para vocês estarem lá, alguém limpou para vocês”, diz Tim [Funk da Paz] à Juscely Soares, [...] Juscely acabara de chegar com quatro dos seis filhos, com quem, além do marido e uma neta, mora em uma casa de quatro cômodos em Santo Antônio (Ocupação, 2017, *online*).

Através de visitas ao local de estudo, foi possível notar que atualmente - 2024 - o edifício segue em situação de abandono apesar de sua posição privilegiada e estratégica em relação aos serviços, oportunidades e equipamentos públicos ofertados no bairro. Notou-se que todos os acessos que permitiriam passagem ao interior do edifício foram vedados através de alvenaria de blocos de concreto. Não apenas os acessos, mas a área coberta abaixo do pilotis da entrada também foi murada e cercada com concertina farpada (Figura 7 e 8).

Figura 7 e 8: Edifício Presidente Vargas, Antigo IAPI e vedações das entradas.



Fonte: Acervo pessoal, 2024.

Apesar da impossibilidade de adentrar ao edifício, um registro recente de Nathália Sodré (2017) em sua detalhada pesquisa sobre o edifício durante a ocupação, tornou possível a compreensão da sua condição de conservação (Figura 9 e 10):

[...]com a oportunidade da visita e a boa recepção pelos ocupantes, a surpresa ao constatar a situação de razoável conservação da estrutura da edificação foi instantânea. Ainda que o prédio tenha sofrido furtos, depredação e se encontrava com muitos dejetos de pombos, sua capacidade de atender à inúmeras demandas urbanas, é impactante.

Assim, um a um, todos os pavimentos foram visitados. Do térreo à casa de máquinas. Livros, remédios vencidos, móveis de propriedade pública, dejetos de pombos e muita sujeira eram preponderantes no interior do edifício (imagem 37), que passava pelo processo de limpeza por seus moradores, que ocupavam do térreo ao segundo pavimento.

O choque, mas sobretudo, a indignação e o sentimento de omissão por todas as autoridades sobre aquele patrimônio público eram irrefreáveis. O prédio que por anos figurou no cenário da cidade, do Centro de Vitória, com tantas histórias, com tamanha capacidade espacial interna (imagem 38), esquecido pelo poder público, mas ocupado por aqueles que viam nele, sua esperança de moradia (Sodré, 2017, pg. 94).

De acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (2022) o número de pessoas sem moradia e em situação de rua cresceu mais de 200% desde 2012, tornando ainda mais evidente a questão da moradia. Apesar de todos os esforços por bloqueios de entrada no edifício, em situações de frio ou chuva extrema, pessoas se arriscam e enfrentam barreiras para que possam ter acesso a um teto, sendo esta também a realidade mais recente Ed. Presidente Vargas.

Figura 9 e 10 - Estado de conservação Presidente Vargas



Fonte: Sodré, 2017.

Observa-se parte de suas esquadrias danificadas, porém com possibilidade de reutilização e reciclagem. Apesar da vedação do acesso ao edifício, também foi possível obter registros fotográficos que foram tiradas em 2020 de uma visita dos jornalistas Vilmara Fernandes e Fernando Madeira ao edifício (Sena, 2024) onde é possível notar a situação interna dos ambientes, seu estado de conservação e degradação. (Figura 11 e 12).

Figura 11 e 12 - Estado de conservação Presidente Vargas



Fonte: Fernando Madeira, 2020.

4.2. O PROJETO DE RETROFIT DO ED. PRESIDENTE VARGAS

A elaboração do projeto inicia-se no estudo de viabilidade considerando as indicações apontadas de shafts para tubulação, janelas e áreas molhadas presentes no projeto original de 1949. Com isso, a partir do projeto original, desenvolvido por Lindolfo Ferreira, atualizou-se o projeto para formato BIM, possibilitando a visualização tridimensional de seus volume bem como fluxos internos e condicionantes geográficos, como posicionamento em relação ao sol e ventos dominantes. A partir dessas informações, pode-se notar o posicionamento estrutural,

acessos, saídas e localização dos shafts de tubulação do projeto original ([Anexo 01](#)).

Como partido arquitetônico da elaboração do projeto determinou-se o posicionamento de áreas molhadas, como banheiros, cozinhas e áreas de serviço buscando reutilizar do sistema hidrossanitário projetado, a fim de reduzir custos de obras, bem como grandes modificações dos sistemas internos do edifício. Também considerou-se os pavimentos de salas comerciais e quartos de hotel para serem convertidos nos pavimentos de habitação, devido à maior registro das infra estruturas citadas, contribuindo assim para divisão das unidades em ambientes que ofereçam saúde, conforto e dignidade.

Foi considerada a necessidade de atualização dos procedimentos e espaços de segurança em caso de incêndio de acordo com a Norma Técnica 10/2013 do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo (Espírito Santo, 2013). A partir da altura do edifício - de aproximadamente 47 metros - determina-se o uso de escadas enclausuradas à prova de fumaça, tendo como requisito o ingresso por antecâmara ventilada a partir de dutos ou aberturas. Foram estimadas 40 pessoas para a população de cada pavimento habitacional, considerando a seguinte diretriz de capacidade:

Em apartamentos de até dois dormitórios, a sala deve ser considerada como dormitório: em apartamentos maiores (três e mais dormitórios), as salas de costura, gabinetes e outras dependências que possam ser usadas como dormitórios (inclusive para empregadas) são considerados como tais. Em apartamentos mínimos, sem divisões em planta, considera-se uma pessoa para cada 6 m² de área de pavimento (Espírito Santo, 2013, pg 24).

Com isso, as escadas em leque, presentes em todos os pavimentos, foram removidas, bem como os ambientes ao lado, com presença de chaminé e elevador de serviço. Essa área para a implementação da saída de emergência em caso de incêndio ampliou-se acima do pequeno corredor externo do jardim oeste e projeta-se alinhado até a casa de máquinas, na cobertura. Também houve a necessidade da supressão de um dos elevadores no acesso dos pavimentos habitacionais para a criação da antecâmara.

Seus trajetos de evacuação utilizam detectores de fumaça e aspersores de água automáticos, possibilitando a observância à norma em relação à distância máxima a ser percorrida, sendo esta de quarenta e cinco metros em rotas de saída em uma única direção (Espírito Santo, 2013). Posicionada no eixo transversal da planta, a escada enclausurada à prova de fogo possui duas unidades de passagem, de cinquenta e cinco centímetros cada, e portas a prova de fogo com abertura dupla, tendo esta o total de um metro e sessenta e cinco centímetros de largura. A antecâmara atende à largura mínima de um metro e oitenta centímetros, permite o posicionamento de resgate de pessoas com deficiência e também apresenta a mesma especificação em material e dimensão da porta corta-fogo citada acima.

Do terceiro ao décimo segundo pavimento foram projetadas as unidades habitacionais que variam entre tipologias de um, dois ou três quartos, com áreas que variam de 40m² a 100 m². Para todos os apartamentos considerou-se também o espaçamento de pouco menos de três metros entre as colunas onde distribuem-se os ambientes de cada unidade como salas de estar e quartos.

Cada unidade habitacional conta com varanda de acesso pela sala, e em alguns casos, pelos quartos. Essas varandas são resultado das demolições de paredes externas, onde hoje posicionam-se janelas, para criar áreas abertas e elementos de sombreamentos, a partir da própria estrutura e do recuo do ambiente em relação ao limite do edifício. Essa estratégia cria também uma interferência visual através da criação de cheios e vazios geométricos na fachada leste, vista a partir do Teatro Carlos Gomes, porém mantendo, recuperando e reutilizando as esquadrias existentes, respeitando a história do entorno e do edifício adaptado às necessidades contemporâneas. (Figura 13). Acrescentou-se jardineiras e estruturas metálicas para área técnica que projetam-se cinquenta centímetros a partir da fachada original, interferência esta que segue em concordância com a Lei nº 9.882/2022, a lei do retrofit, em que:

Art. 5º Fica permitida a implantação de saliências em balanço na fachada existente, para sua readequação, instalação de equipamentos de climatização e construção de varandas, com avanço máximo de 1,00m (um metro) (Vitória, 2022, pg.2).

As varandas voltadas a oeste-noroeste, que já apresentam brises para bloqueio solar, são lineares e desenham-se de uma ponta a outra da face inteira a fim de criar mais uma estratégia de sombreamento e manutenção do conforto do espaço interno, visto que é a fachada que recebe maior radiação solar ao longo do dia bem como o “sol da tarde”. Para estas brises propõe-se uma pintura de cor clara.

Para as fachadas norte e sul, manteve-se em sua integridade os elementos e “detalhes discretos” (Sodré, 2017, p. 83) e suas esquadrias, evitando interferir em décadas de uma das principais praças do Centro Histórico de Vitória.

Figura 13 - Comparativo da fachada Leste



Fonte: Acervo pessoal, 2024

Os pavimentos habitacionais foram divididos em 3 tipologias, tendo a tipologia 02 sua face leste espelhada em relação à tipologia 01, criando variações nos vazios da fachada. Os demais aspectos da fachada oeste apresentam configuração idêntica à tipologia 01.

A primeira tipologia ocupa o terceiro, o quinto, o nono e o décimo primeiro pavimentos, e conta, por andar, com: 2 unidades 40m² - com sala de estar e jantar, quarto, cozinha, banheiro e varanda com acesso pela sala e quarto - 2 unidades de 65 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos, cozinha, área de serviço banheiro e varanda com acesso pela sala - 1 unidade acessível de 65 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos, cozinha, banheiro acessível e varanda com acesso pela sala - 1 unidade de 78m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos amplos sendo um suíte, cozinha, serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e quarto - e 1 unidade de 100 m² - com sala de estar e jantar, 3 quartos amplos sendo um suíte, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto (Figura 14).

Figura 14 - Apartamentos Tipologia 1



Fonte: Acervo pessoal, 2024

A segunda tipologia, é posicionada no quarto, sétimo e décimo pavimentos e conta com: 2 unidades 40m² - com sala de estar e jantar, quarto amplo, cozinha, banheiro e varanda com acesso pela sala e quarto - 2 unidades de 65 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos amplos, cozinha, área de serviço banheiro e varanda com acesso pela sala - 1 unidade acessível de 65 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos, cozinha, banheiro acessível e varanda com acesso pela sala - 1 unidade de 78m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos amplos sendo um suíte, cozinha, serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e quarto - e 1 unidade de 100 m² - com sala de estar e jantar, 3 quartos amplos sendo um suíte, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto.

A terceira tipologia, ocupando o sexto, oitavo e décimo segundo pavimentos, apresenta unidades habitacionais maiores e as varandas da fachada leste percorrem toda a fachada. Essa tipologia conta com 1 unidade 40m² - com sala de estar e jantar, quarto amplo, cozinha, banheiro e varanda com acesso pela sala e quarto - 1 unidades de 63 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos amplos, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto - 1 unidades de 65 m² - com sala de estar e jantar, 2 quartos amplos, cozinha, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto - 1 unidade de 85 m² - com sala de estar e jantar, 3 quartos amplos, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto - e 2 unidades de 100 m² - com sala de estar e jantar, 3 quartos amplos sendo um suíte, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda com acesso pela sala e pelo quarto (Tabela 1).

Portanto, o setor residencial do edifício dispõe de 67 unidades residenciais com variações para atender a demandas de famílias de diversas formações, sendo 7 destas unidades acessíveis para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida,

idosos e obesos. O total estimado de capacidade é aproximadamente 400 pessoas.

Os pavimentos do térreo, sobrelojas e restaurante foram destinados à implementação definitiva do Hub ES+ atendendo a ampliação necessária de infraestrutura e reduzindo custos com aluguel. O térreo destina-se ao acesso geral ao edifício através da entrada original pela Rua João Caetano. Neste hall de recepção propõe-se o uso compartilhado entre moradores, equipe do hub e visitantes. Essa determinação sugere uma redução dos custos com portaria e serviços gerais do conjunto habitacional, sendo o Estado um dos protagonistas e pilares da perpetuação do programa habitacional em longo prazo. “O que mais caracteriza as políticas de habitação é sua temporalidade de ‘longa duração’: não podem ser implantadas imediatamente, requerem décadas de desenvolvimento e fazem parte da cultura do habitar de cada lugar” (Montaner, 2022, pg. 206). Essa integração permite ao morador maior proximidade aos espaços formativos do Hub e com isso, alcançar novas oportunidades de qualificação e realização profissional e pessoal.

Figura 13 - Apartamentos Tipologia 1

Área (m²)	Quartos	Banheiros	Tipologia	Andares	Quantidade por pavimento	Quantidade Total
40	1	1	1	3, 5, 9, 11	2	8
65	2	1	1	3, 5, 9, 11	2	8
65 (Acessível)	2	1	1	3, 5, 9, 11	1	4
78	2	2	1	3, 5, 9, 11	1	4
100	3	2	1	3, 5, 9, 11	1	4
40	1	1	2	4, 7, 10	2	6
65	2	1	2	4, 7, 10	2	6
65 (Acessível)	2	1	2	4, 7, 10	1	3
78	2	2	2	4, 7, 10	1	3
100	3	2	2	4, 7, 10	1	3
40	1	1	3	6, 8, 12	1	3
63	2	1	3	6, 8, 12	1	3
65	2	1	3	6, 8, 12	1	3
85	3	1	3	6, 8, 12	1	3
100	3	2	3	6, 8, 12	2	6

Fonte: Acervo pessoal, 2024

Foram dispostos os ambientes do Hub ES+ à esquerda do acesso do edifício, acessando primeiramente o espaço conjunto de coworking aberto ao público e Lab Café. À direita do acesso localiza-se o auditório do Hub com acesso externo às áreas de trabalho o que torna seu ingresso mais convidativo e democrático, podendo esse espaço ser utilizado também pelos condôminos em casos de reuniões. O térreo dispõe acesso de serviço e descartes voltados para a fachada norte, na rua do Rosário. Nesta fachada também apresenta-se a implementação de lavanderia, serviço inexistente nesta região do bairro. Considerando a redução de impostos devido ao retrofit do edifício, essa lavanderia possibilita a oferta gratuita de número limitado mensal de usos para apartamentos do conjunto que não dispõem de áreas de serviço.

O deslocamento entre os pavimentos do Hub é por meio de escadas, diferentes das escadas de emergência, e pelo elevador que atende apenas aos pavimentos da instituição. No pavimento das sobrelojas distribuíram-se os ambientes de salas de reunião, cabines individuais, coworking privado e as salas administrativas - Secult, Fapes, Secti e parceiros institucionais. No pavimento acima - antigo restaurante -

desenvolveu-se salas formativas para cursos e oficinas. Esse pavimento divide-se entre o Hub e as habitações. A parte de acesso dos moradores apresenta um pátio com playground, churrasqueira e uma horta comunitária no jardim leste, resgatando e respeitando parte do conceito do projeto original. A parte de acesso público do espaço do Hub volta-se para a Praça Costa Pereira e conta com vedações translúcidas para maior permeabilidade visual entre o interno e externo e proporcionar uma fachada e entorno mais ativo.

Apesar de o estudo sobre sustentabilidade ser uma pesquisa à parte, inclui-se no projeto estratégias que contribuem para a mitigação dos efeitos da atual situação climática e possibilitam redução de custos aos habitantes. Propõe-se sistemas de reuso de águas cinzas - para descargas de bacias sanitárias - e captação de água pluvial - para manutenção dos jardins e áreas comuns. Também há a implementação de painéis solares que em uma estimativa conservadora podem vir a suprir vinte e quatro por cento do consumo geral, porém atendendo totalmente às áreas comuns e infraestruturas essenciais, como bombas para reservatórios de água, elevadores e iluminação comum.

5. CONCLUSÃO

O projeto de revitalização e conversão de uso do Edifício Presidente Vargas mostra como a requalificação de edifícios ociosos pode ser uma das políticas a serem adotadas para solucionar problemas urbanos, como a escassez de habitações de qualidade e o enfraquecimento da vida urbana. Ao implementar habitações de interesse social em um edifício histórico, o projeto busca criar espaços mais inclusivos e acessíveis para população de baixa renda.

Também, o projeto apresenta potencial de impacto em aspectos sociais e econômicos locais. A requalificação arquitetônica inclui a implementação de instituição de economia criativa, com espaços formativos e educacionais. Esse uso no edifício contribui para a capacitação da população local, permitindo novas oportunidades de desenvolvimento pessoal e profissional.

A seguir às normas de segurança e regulamentações legais, o projeto garante que sua adequação ao novo uso seja responsável, seguro e adequado às necessidades da comunidade. A adaptação e estratégias de sustentabilidade visa preparar o edifício para maior conforto com menor impacto ambiental e menos custos a médio e longo prazo.

Essa abordagem multidisciplinar combinada de revitalização urbana, inclusão social e sustentabilidade é possível e garante potencial para construção de cidades mais inclusivas e ecológicas.

6. REFERÊNCIAS

BENETTI, Pablo. *Habitação Social e a cidade*. Rio de Janeiro: Rio Book's, 1ª ed., 2012.

BERTONCINI, Camila Fernanda Cerci. Ocupação e resistência: os moradores e moradoras do Edifício Garcia. *Revista Gestão & Políticas Públicas*, v. 4, n. 2, p. 263-281, 2014.

BOULOS, Guilherme. *Porque Ocupamos? Uma introdução à luta dos sem-teto*. São Paulo: Scortecci, 2012.

BOURGUIGNON, Natalia. Número de imóveis abandonados no Centro de Vitória cresceu 70% na pandemia. *Rede Gazeta*, Vitória, 10 mar. 2022. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/numero-de-imoveis-abandonados-no-centro-de-vitoria-cresceu-70-na-pandemia-0322#:~:text=O%20n%C3%BAmero%20de%20pr%C3%A9dios%20vazios,terrenos%20sem%20uso%20no%20bairro>. Acesso em: 26 maio 2024.

CAMINHA, J. V. Uma teoria acerca das ocupações de imóveis vazios. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO, 17., 2017, São Paulo. Anais [...]. São Paulo: ENANPUR, 2017. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2226/2205>. Acesso em: 11 junho 2024.

DAL GOBBO, Elaine. Prédio do IAPI será destinado para moradia popular. *Século Diário*, 17 mar. 2023. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/cidades/predio-do-iapi-sera-destinado-para-moradia-popular>. Acesso em: 26 maio 2024.

FLORIDA, Richard. *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class — and What We Can Do About It*. Nova York: Basic Books, 2017.

GEHL, Jan. *Cidades Para Pessoas*. Tradução Anita Di Marco. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GOVERNO lança programa imóvel da gente com 33 imóveis já destinados à região norte. *Governo Federal*, 26 fev. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/noticias/2024/fevereiro/governo-lanca-programa-imovel-da-gente-com-33-imoveis-ja-destinados-a-regiao-norte#:~:text=O%20Im%C3%B3vel%20da%20Gente%2C%20Programa,informais%20com%20e%20sem%20infraestrutura>. Acesso em: 7 maio 2024.

HELLER, Agnes. *Una revisión de la teoría de las necesidades*. Barcelona: Ediciones Paidós, 1996.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. Tradução Carlos S. Mendes Rosa; revisão da tradução Maria Estela Heider Cavalheiro; revisão técnica Cheila Aparecida Gomes Bailão. 3 ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011. (Coleção cidades).

LOMBARDO, M. A. *Ilha de calor nas metrópoles: o exemplo de São Paulo*. São Paulo: Editora Hucitec, 1985.

MONTANER, Josep Maria; MUXÍ, Zaida. *Política e arquitetura: Por um urbanismo do comum e ecofeminista*. São Paulo: Olhares, 2021.

NEUFERT, Ernst. *Arte de projetar em arquitetura*. Tradução: Evelyn Tesche, Soraya Guimarães Hoepfner; revisão técnica: Alexandre Salvaterra. 42. ed. Porto Alegre: Bookman, 2022.

NUNES, Edison. Carências urbanas, reivindicações sociais e valores democráticos. *Lua Nova*, São Paulo, n. 17, jun. 1989. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ln/a/hgB7hjS9MyNv33VxZbF7nfr/>. Acesso em: 26 maio 2024.

OLIVEIRA E ALMEIDA, Liane Makowski de; SCABBIA, André Luiz Gonçalves; BONINI, Luci Mendes de Melo; MARIANO, Jefferson. Requalificação de prédios abandonados para habitação de interesse social. *AECweb*. Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/academy/ipt-quiz/requalificacao-de-predios-abandonados-para-habitacao-de-interesse-social/21064>. Acesso em: 7 nov. 2024.

OCUPAÇÃO no Centro de Vitória celebra decisão judicial e sobe as escadas do IAPI. *Século Diário*, 11 mai. 2017. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/cidades/ocupacao-no-centro-de-vitoria-celebra-decisao-judicial-e-sobe-as-escadas-do-iapi>. Acesso em: 24 maio 2024.

RODRIGUES, D. R. Função social da propriedade privada diante do meio ambiente artificial. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 70, p. 83-171, jan./jun., 2011.

ROMÉRO, Marcelo; ORNSTEIN, Sheila (Ed.). *Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social*. Porto Alegre: ANTAC, 2003. (Coleção Habitare).

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SENA, Felipe. Oito imóveis da união entram em programa para virar moradia popular no ES. *A Gazeta*, Vitória, 28 fev. 2024. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/oito-imoveis-da-uniao-entram-em-programa-para- virar-moradia-popular-no-es-0224>. Acesso em: 7 maio 2024.

SODRÉ, Nathalia Cortes. Retrofit do Ed. Getúlio Vargas: uma proposta de inclusão e revitalização. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Centro Universitário Católica de Vitória, Vitória, 2017. Disponível em: https://issuu.com/nathaliacsodre/docs/retrofit_do_ed._get_lio_vargas. Acesso em: 2 dez. 2024.

SOUSA, C. A. *Do cheio para o vazio: Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos*. 2010. Dissertação (Mestrado)—Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2010.

VITÓRIA (Município). Lei nº 4.821. Institui o Código de Edificações do Município de Vitória e dá outras providências. Câmara Municipal de Vitória, Vitória, ES, 1998.

VITÓRIA (Município). Lei nº 9.271, de 22 de maio de 2018. Plano Diretor Urbano. Câmara Municipal, Vitória, ES.

VITÓRIA (Município). Lei nº 9.882, de 10 de outubro de 2022. Define parâmetros e incentivos para o retrofit de imóveis edificados localizados no bairro Centro. Câmara Municipal de Vitória, Vitória, ES, 2022. Disponível em: https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/Arquivo/Documents/legislacao/html_impressao/L98822022.html. Acesso em: 22 nov. 2024.

VIANNA, Guilherme S.; MACHADO, Danielle C. Uma análise dos custos da mobilidade urbana no Brasil. *Centro de Estudos sobre desigualdade e desenvolvimento, Universidade Federal Fluminense*, out. 2016. Disponível em: <https://cede.uff.br/wp-content/uploads/sites/251/2021/04/TD-114-VIANNA-G.-MACHADO-D.-2016.-Uma-analise-dos-custos-da-mobilidade-urbana-no-Brasil.pdf>. Acesso em: 16 set. 2024.

XAVIER, Tatiana. A influência da arborização no microclima urbano: um estudo aplicado à cidade de Vitória, ES. 2017. Dissertação (Mestrado)—Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Artes, Vitória, 2017.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Edifício abandonado é transformado em habitação popular no Centro. 12 jun. 2016. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/w/noticia/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro>. Acesso em: 7 nov. 2024.