



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS

Contribuições do *research by design* para o Edifício Sulamérica (Recife)

RESUMO

O esvaziamento das áreas centrais nas cidades brasileiras está inserido em um processo de crescimento urbano que empurrou a população mais vulnerável em direção às periferias, enquanto a população de classe média e alta passou a ocupar novas áreas de expansão imobiliária, também distantes do centro das cidades. Como resultado, houve uma diminuição do número de moradores das áreas centrais, o esvaziamento de imóveis e degradação do patrimônio histórico. Recife, território de estudo, enfrenta desde a década de 1940 o esvaziamento de seu centro histórico. O estudo *Moradia no Centro* (Habitat Brasil, 2018) demonstra, por exemplo, a existência de 112 imóveis com mais de 05 pavimentos em algum estado de abandono em apenas um dos bairros do centro histórico (Santo Antônio). A partir deste dado, desde 2019 os autores desta pesquisa se debruçam sobre a temática buscando compreender como a situação está avançando e quais as alternativas possíveis à questão.

Palavras-chave: habitação em áreas centrais, reabilitação, habitação social, *research by design*.

Linha de Investigação: 3. Dinâmicas urbanas. **Tópico:** Cidade pós-crise e dinâmicas socioespaciais.

ABSTRACT

The emptying of central areas in Brazilian cities is part of an urban growth process that pushed the most vulnerable population towards the peripheries, while the *middle and upper-class* population began to occupy new areas of real estate expansion. As a result, there was a decrease in the number of residents in the central areas, the emptying of buildings and the degradation of historical heritage. Since the 1940s, Recife, the territory of study, has faced the emptying of its historic center. The study entitled *Moradia no Centro* (Habitat Brazil, 2018) demonstrates, for example, the existence of 112 buildings with more than five floors in some state of abandonment in just one of the historical neighborhoods of Recife. Based on this data, since 2019 the authors of this research have focused on the theme, seeking to understand how the situation is advancing and what are the possible alternatives to the issue.

Keywords: housing in central areas, rehabilitation, social housing, *research by design*.

Thematic clusters: 3. Urban dynamics. **Topic:** Post-crisis city and socio-spatial dynamics.

Introdução

As cidades da América do Sul, a partir das décadas de 70 e 80, começaram a enfrentar um crescimento urbano desordenado devido à crise econômica causada pela corrupção do sistema político conservador e ditatorial implantado na região nesse período. Esse crescimento desordenado da malha urbana é observado na cidade de Recife, onde é evidente a ausência de investimentos em planejamento urbano, a perpetuação de um sistema neoliberal de dominação territorial direcionado pelos interesses econômicos, bem como o endividamento da população de classe trabalhadora.

Neste sentido, ficou evidente, nas décadas seguintes, a ineficiência e caráter extremamente excludente nas políticas habitacionais brasileiras, o que fez surgir debates na sociedade com a intenção de compreender e resolver os motivos do déficit habitacional, bem como a questão da distribuição fundiária e da miséria (MIRANDA; MORAES, 2007).

Como resultado, as cidades latino-americanas enfrentam grandes desafios para acomodar a crescente população de assentamentos urbanos e ao mesmo tempo revitalizar áreas em declínio em seus territórios.

A problemática ocupação da terra pela população, bem como as condições inadequadas de moradia nas cidades brasileiras, não são necessariamente um fenômeno recente, embora tenham piorado em meados da década de 1980 com a solidificação do crescimento econômico juntamente com a rápida densificação populacional.

Na cidade de Recife, a história não foi diferente. Ainda no final da década de 1970, iniciou-se um grande aumento da população de baixa renda em áreas carentes de infraestrutura e planejamento urbano, agravadas pelo início da crise econômica e pela extinção do Banco Nacional da Habitação nos anos seguintes (Souza, 2007).

Da mesma forma, a classe média acaba por procurar outras áreas das cidades, induzidas pelos grandes investimentos do setor imobiliário em áreas periféricas ao centro, pela construção de centros comerciais de grande porte, e pela transferência de instituições públicas e empresas privadas antes localizadas em áreas centrais para essas localidades.

Este esvaziamento das áreas centrais ocorre, portanto, inserido em um processo de crescimento urbano que empurra a população mais vulnerável em direção às periferias, enquanto a população de classe média e alta passa a ocupar novas áreas de expansão imobiliária.

Como resultado do contexto acima descrito, houve a evidente diminuição do número de moradores e esvaziamento de imóveis na área central da cidade, com a consequente degradação do patrimônio histórico, a mudança no perfil socioeconômico dos moradores, dos usuários e das atividades econômicas locais.

Essa situação acaba por resultar numa subutilização da infraestrutura e do estoque imobiliário nesta área da cidade, enquanto há uma evidente sobrecarga diária na mobilidade urbana, gerada pela distância da população aos locais de trabalho.

O que foi testemunhado nos anos que se seguiram na cidade de Recife foram todos os efeitos nocivos previstos nas teorias de Harvey (2008) e Lefebvre (2011): intensos processos de urbanização; cidades como excedente de produção; industrialização levando ao fim da diversidade nas áreas centrais; esvaziamento de centros urbanos e remoção da classe trabalhadora da cidade.

A imagem da cidade hoje é prova disso. De acordo com um estudo realizado em 2018 pela organização Habitat Brasil em conjunto com a ONG Fase e o Caus coletivo (Urbanismo e Sociedade de Arquitetura Coletiva), há um déficit habitacional a uma taxa de 62 mil unidades (déficit) em oposição aos 41% de edifícios abandonadas em alguns bairros centrais da cidade. Muitos desses edifícios representam riscos para a saúde da população e mostram uma grande crise na cidade: por um lado, a população trabalhadora encontra uma moradia decente e garante seu direito à moradia e, por outro, o centro da cidade é evidente declínio, abandonado.

Parte daí nosso interesse em identificar os imóveis abandonados na cidade do Recife que possam ser objeto de reabilitação e de futuros projetos de habitação social para população de baixa renda e, com isso, auxiliar no fortalecimento do debate referente aos direitos humanos e urbanos na cidade do Recife.

A relevância desta pesquisa ganha força quando associamos dados relativos ao déficit habitacional do Recife, ou seja, da necessidade de produzir habitação para a cidade do Recife. A Fundação João Pinheiro (FJP) apontou um déficit de 113.275 unidades, sendo 60,3% relativo ao ônus excessivo com aluguel, 26,7% coabitação e 13,1% habitação precária.

1. Objetivos

O objetivo geral do presente trabalho é analisar a viabilidade econômica de intervenções em imóveis abandonados no bairro de Santo Antônio, Recife, que ofereçam oportunidades de reabilitação para uso de habitação de interesse social.

Já os objetivos específicos são: i) analisar a viabilidade de intervenções arquitetônicas em 01 (um) imóvel abandonado no centro do Recife, ii) elaborar proposta de intervenção através do método *research by design*, metodologia de pesquisa baseado no estudo do design e suas variantes.

2. Metodologia

O método *research by design* (Roggema, 2007) é o processo de produção de conhecimento que ocorre através do ato de design, como ferramenta de investigação de estratégias, procedimentos, e esquemas, através do trabalho criativo. Trata-se de metodologia que reúne prática e pesquisa de forma bastante objetiva, quando aplicada nas artes, no design e/ou na arquitetura. A questão principal é como a pesquisa pode surgir através do design e novos conhecimentos podem ser colhidos usando metodologias e processos de desenho.

Ainda sobre o método *research by design*, Roggema explicita que se refere a um tipo de pesquisa acadêmica através da qual o design é utilizado como um método de investigação, a partir do desenvolvimento de um projeto, mas também explorando os diferentes materiais pelos quais um projeto é realizado (Roggema, 2007).

Os estudos de Roggema são corroborados por Hauberg que afirma ser o *research by design* uma “estratégia para descrever as várias maneiras pelas quais o design e a pesquisa são interconectados quando novos conhecimentos são produzidos sobre o mundo através do ato de projetar” (Hauberg, 2011). Ainda sobre o método do *research by design*, é importante destacar que, de acordo com os teóricos Roggema e Hauberg é necessário cumprir três fases:

1. Fase de pré-design: A primeira etapa de uma pesquisa por processo de design é caracterizada pela compreensão sobre o objeto, sobre o território, sobre o grupo social impactado, e por vezes pela viabilidade econômica e social.
2. Fase de design: É evidentemente a mais relevante do processo, principalmente considerando que as variáveis são continuadas e intensificadas, com apresentações e debates com usuários finais, pesquisadores, investidores e especialistas. Nesta fase, a pesquisa e design estão intimamente entrelaçados e o design deverá ser encarado como uma ferramenta para gerar reflexão e avaliação crítica contínua.
3. Fase pós-design: nesta fase pós-projeto, os resultados precisam ser apresentados coerentemente. A pesquisa tem como foco apresentar alternativas para o futuro, considerando a viabilidade social e econômica. Nesta fase, a pesquisa e o design deverão ser dissociados. Por um lado, os resultados do projeto são apresentados como ferramentas para atingir os objetivos inicialmente delineados em relatórios, desenhos e esquemas, enquanto, por outro, a pesquisa seguirá o caminho da publicação acadêmica.

Essa metodologia, portanto, é composta de três fases sobrepostas: pré-design, design e pós-design. Em cada fase, componentes de pesquisa e atividades de design se misturam. No entanto, durante a Fase de design eles são entrelaçados e na Fase pós-design eles são dissociados.

3. Discussão e Resultados

Através de Pesquisas de Iniciação Científica realizadas por discentes do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unicap em 2020-2021 e 2021-2022, foi possível estabelecer as seguintes discussões e resultados:

3.1. Pré-Design

3.1.1 Compreensão do território

Para iniciar o debate sobre o abandono do Centro Histórico do Recife (CHR), é necessário compreender a linha do tempo da constituição dos centros urbanos brasileiros. Bernardino e Lacerda (2015) esclarecem que do período colonial até meados do século XIX as cidades brasileiras tinham uma estrutura espacial focada em seus núcleos urbanos.

As pesquisadoras apontam que era nesse centro que se concentravam diversas atividades, desde o uso habitacional, como o comércio, o institucional e uso militar (BERNARDINO, LACERDA, p.62, 2015). Desde a década de 40 e 50 o CHR, e mais especificamente o Bairro de Santo Antônio, sofre um processo de esvaziamento originado pelo incentivo de políticas de expansão urbana, abertura de grandes indústrias nas áreas periféricas, políticas modernistas e higienistas e da própria legislação urbana, desinteressada em reservar áreas habitacionais para a população de baixa renda.

Para compreender esse processo de esvaziamento, ou (des)habitação, é necessário um breve histórico sobre o Bairro de Santo Antônio, seu processo de ocupação e finalmente, o seu esvaziamento. De acordo com Cavalcanti (1977) a história do Bairro de Santo Antônio começa ainda no século XVII, período da ocupação holandesa, quando estes alteraram o padrão de ocupação portuguesa do solo e expandiram o povoamento em direção ao continente, consolidando a Ilha de Antonio Vaz que viria a ser reconhecida posteriormente como Nova Maurícia. Ainda sobre o processo de ocupação do Bairro de Santo Antônio, Reynaldo(2017) destaca que o interesse holandês na região se deu à medida que estes constataram a dificuldade em se fortificar Olinda e proteger sua geografia acidentada. Reynaldo (2017) ressalta a importância da participação holandesa na urbanização do Bairro, quando fala que os holandeses elaboraram um plano de cidade com base nos desenhos de Pieter Post de 1639. Segundo a autora, o reconhecimento do valor central da Ilha de Antonio Vaz por Maurício de Nassau estabelece a configuração de território político-administrativo, a partir de onde era previsto o crescimento de novas áreas comerciais e habitacionais.

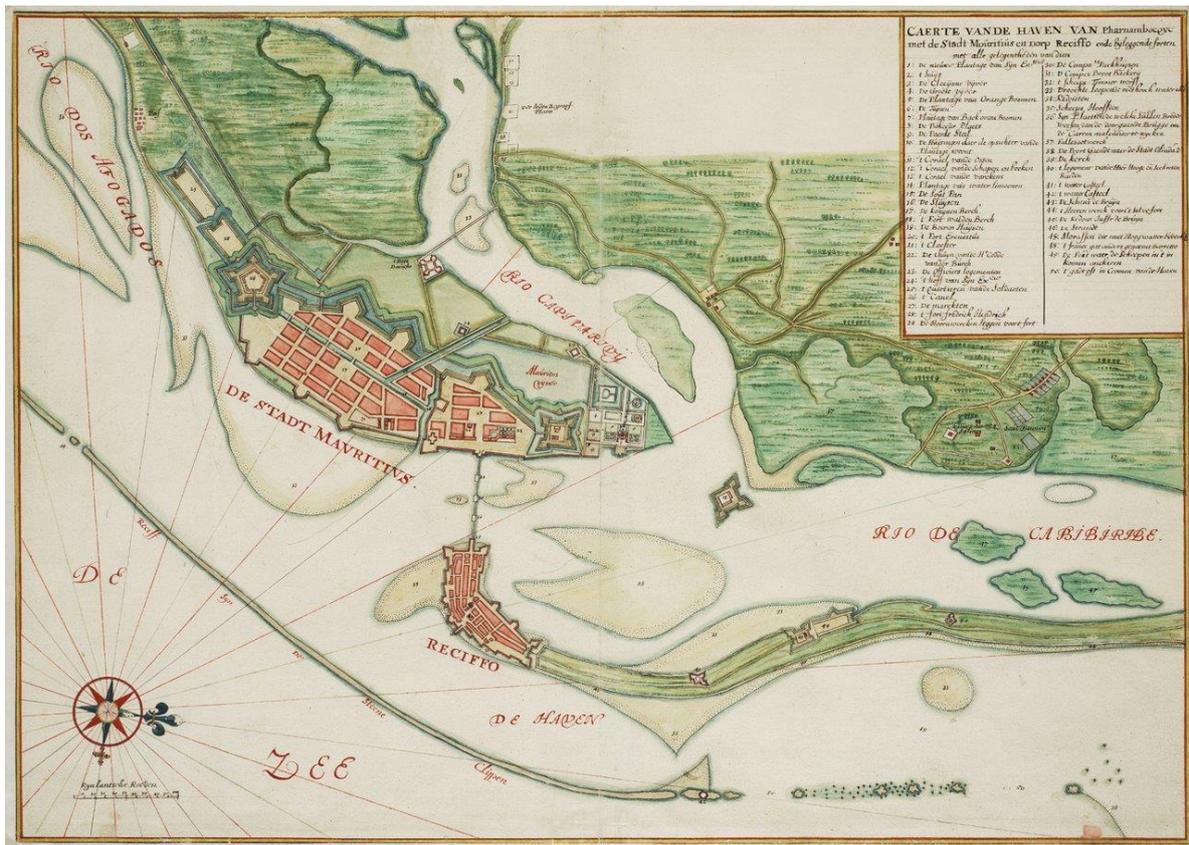


Fig. 01 Mapa da cidade Maurícia (atual cidade do Recife) de 1639. Fonte: (Atlas de J. Vingboons do IAHGP, 2022).

Menezes (2015) ainda aponta que os Bairros de Santo Antônio e São José passam pela maior etapa de ocupação do seu território entre os anos de 1739-1776, neste período os portugueses já haviam retomado o controle da Ilha de Antonio Vaz, substituindo diversas construções da Companhia das Índias por Igrejas, Conventos e outros equipamentos. É neste período que se dá também o surgimento de novas quadras na Ilha, mais notadamente nas áreas mais próximas ao Rio Capibaribe, ocupando mangues, aterrando centímetro a centímetro da área encharcada da Ilha ante a necessidade de expansão e acomodação da demanda habitacional exponencial dos Bairros de Santo Antônio e São José.

A história moderna do Recife apenas tem início a partir de 1840 com atuação da Repartição de Obras Públicas criada com intuito de ampliar a cidade através da modernização da Ilha de Antonio Vaz (Reynaldo, 2017) já nos meados de 1850, os Bairros de Santo Antônio, São José e Recife já eram identificados como foco da ocupação urbana da cidade do Recife. Reynaldo (2017) aponta para a existência de um núcleo de habitação em parte do Bairro de São José que era destinado a camadas mais populares, essa expansão para o Bairro de São José foi planejado ainda durante o domínio holandês, nesta área havia a predominância do tipo Sobrado e conectava-se a uma parte do Bairro de Santo Antônio.

Segundo Reynaldo (2017) e Menezes (2015) durante este período, o Bairro de Santo Antônio possuía um grande número de habitações, mas também já tinha sido objeto de análise e de zoneamento pelos holandeses para abrigar parte dos edifícios institucionais do governo, ou seja, já neste período era possível perceber uma diversidade de usos entre habitação (dedicada a famílias de comerciantes e de classe média), o comércio, as atividades institucionais (como o Palácio Friburgo, nas mediações onde se encontra a atual sede do governo do Estado, Palácio Campo das Princesas) e atividades religiosas (ainda hoje o Bairro reúne um importante acervo de Igrejas com herança barroca).

Um fato que precisa ser mencionado é que durante 1850, a cidade do Recife sofre com um surto de febre amarela, com isso estudos na área de medicina passam a observar os condicionantes sociais dos pacientes, identificando fatores urbanos e arquitetônicos como responsáveis pelo aparecimento de algumas moléstias (Reynaldo, 2017).

Essa corrente de medicina ficou conhecida como Higienismo, teve advento com as intervenções urbanas realizadas pelo Barão de Haussmann em Paris (HARVEY,2014), que previa demolição de certos tipos de habitação com objetivo de atingir desinfecção e promover mais saúde. Harvey (2014) destaca que Haussmann pretendia utilizar a figura do sanitarista (um misto entre engenheiro e médico com saberes de bacteriologia) para promover desocupação de agrupamentos habitacionais indesejados em áreas valorizadas de cidade. Aqui no Recife, isso pode ser assistido em diversos momentos uma vez que o movimento sanitarista foi muito forte.

Nas décadas de 1920, 1930 e 1940, foram apresentados diversos planos urbanísticos para a cidade do Recife com intuito de conformar a cidade à necessidade de higienização, mas também expansão habitacional e viária. Nas palavras de Menezes (2015), foi nesta época que o centro histórico da cidade passou a ter demolições em extensas partes do tecido urbano, consideradas perigosas para a saúde pública. Esse processo de demolições encontrou seu ápice com a demolição de parte de São José e Santo Antônio para a construção da Avenida Dantas Barreto em 1943. Estes processos de demolições que tentava a todo custo embutir a pecha de insalubre nos antigos sobrados do centro histórico, somado com a sucessão de planos urbanísticos onde prevalecia muito mais o viés viário e moderno do que a revitalização e preservação da malha urbana, acelerou o processo de esvaziamento do centro histórico. A questão da demolição e expulsão de grupos de moradores na área central da cidade do Recife (Bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista), continuar o ocorrer até meados da década de 1970.

A partir de 1970, pode-se assistir a chegada de diversos debates acerca de Patrimônio Histórico e Cultural e Preservação das Paisagens das Cidades. no esteio de Documentos, Pactos e Cartas Patrimoniais internacionais. Menezes (2015) aponta para uma mudança de posturas políticas urbanas na cidade: se antes havia uma intenção intervencionista no centro, a partir de 1970 a intenção passa a ser de conservação. A autora salienta, contudo, que as posturas conservacionistas não foram suficientes para barrar o processo de esvaziamento do centro, nem para atrair vitalidade para essa área.

3.1.2 Objeto de Estudo: o Edifício Sulamérica

O Edifício Sulamérica foi projetado pelo engenheiro Roberto Campello em 1936, em um período que um novo estilo arquitetônico começava a ganhar a força no Brasil: o modernismo (Naslavsky,1992). Para Naslavsky (1992), o Edifício Sulamérica pode ser definido como de estilo protorracionalista. O estilo protorracionalista se destaca como um breve período de transição entre o ecletismo e o modernismo, esse período pode ser definido como arquitetura pós-eclética ou pré-moderna, onde predominava o abandono de adornos, simplificação das formas e preferência por formas geométricas puras (Naslavsky,1992).

O Edifício Sulamérica é um exemplo das características desse estilo: destaca-se por um arranjo estrutural simples, de concreto armado e fechamentos de alvenaria de tijolos, coberta em laje plana e vãos de abertura em verga reta, com esquadrias pivotantes/deslizantes de madeira e com venezianas. O térreo é caracterizado com linhas simples e sem adornos, uma fachada com fenestrações simétricas que impõe um ritmo geométrico à leitura do seu volume, o seu coroamento está presente, sem adornos, como uma fina marquise que contribui a linguagem geométrica do edifício. O único momento em que este rigor geométrico é desafiado está em sua esquina, onde se percebe um chanfro, mas ainda assim, o chanfro é utilizado para enfatizar a verticalidade do edifício.



Fig. 02 Edifício Sulamérica logo após a sua inauguração em 1936. Fonte: (Museu do Recife, 2022).

O Edifício Sulamérica além de ser a sede estadual da Companhia Nacional de Seguros também já foi a sede do Consulado Americano no Recife, em seu térreo já funcionou lojas famosas da cidade como Casas José Araújo, Ótica Lutz Ferrando, Kodak, financiadora Losango, dentre outras. Segundo a Codeputada Estadual e ex-coordenadora estadual do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) Jô Cavalcanti no documentário “Realidades: Ocupação Marielle Franco”, produzido pela TVU em 2018, o Edifício Sulamérica esteve ocupado até 1995, quando funcionou com escritórios nos pavimentos superiores e com lojas no térreo e mezanino. Entretanto, o Sulamérica permaneceu fechado de 1995 até 2018 (23 anos), quando passou a ser ocupado por 200 (duzentas) famílias coordenadas pelo MTST.

3.1.3 A condição jurídica do Sulamérica

De acordo com a Certidão Vintenária do Imóvel adquirida no 1º Cartório de Imóveis no Bairro de Santo Antônio, o Edifício Sulamérica de 1936 até 1976 pertenceu a Companhia de Seguros Sulamérica, quando passou a ser propriedade da Casas José Araújo S/A. Em 1977 a Casas José Araújo alugou parte do térreo para Ótica Lutz Ferrando e vendeu os pavimentos superiores à Empresa Nacional de Hotéis Ltda. A situação permaneceu assim por um certo tempo, e segundo Cantarelli (2018), em 1995 o Edifício encerrou suas atividades de comércio e serviços, ficando inativo até 20 de março de 2018 quando o MTST organizou movimento de ocupação do imóvel com 200 famílias chefiadas por mulheres. A ocupação foi denominada de Ocupação Marielle Franco em homenagem a ex-vereadora do Rio de Janeiro assassinada em 2018, e perdurou até abril de 2019, quando as 200 famílias tiveram que deixar o edifício em razão de risco estrutural do imóvel.

Na prática, contudo, o imóvel continua a ser de propriedade da Empresa Nacional de Hotéis Ltda, que a 27 anos não dá uma destinação ao imóvel. Segundo pesquisa na dívida ativa municipal, o imóvel acumula cerca de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), o saldo devedor do IPTU foi atualizado em 2022. A análise da Certidão Vintenária é possível identificar que o imóvel possui arrestos e penhoras, contudo, segundo as ações judiciais existentes se referem à cobrança do IPTU e demais taxas que o imóvel é devedor perante o município. Sendo assim, em caso haja necessidade de desapropriação do bem, os arrestos e penhoras provenientes de dívidas ativas de IPTU não devem representar embaraço judicial ao imóvel.

Um dado relevante que precisa ser mencionado é que a Empresa Nacional de Hotéis Ltda aparece como situação cadastral “ativa” quando é feita a pesquisa da dívida ativa do imóvel. Isso significa que a empresa continua em funcionamento, no entanto, o endereço cadastrado nas plataformas de busca, é na Rua Larga do Rosario, nº 253, antiga sede do Hotel Nassau (imóvel também abandonado e de propriedade da mesma empresa), isso importa dizer que apesar de estar como “ativa” no sistema de dívida ativa, a empresa não tem uma sede conhecida.

3.1.4 *Legislação Municipal Aplicável*

De acordo com o Plano Diretor do Recife de 2021, o Bairro de Santo Antônio está zoneado, de forma geral, como uma Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC). Este macrozoneamento como MANC significa que esta área tem como objetivo valorizar, preservar e recuperar, de forma sustentável e estratégica, os recursos naturais e culturais da cidade, de modo a formar um sistema integrado para uso e desenvolvimento sustentável. A MANC ainda é subdividida em 04 diferentes zonas, estando o Bairro de Santo Antônio localizado na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro). A ZDS Centro tem como principal característica uma concentração de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH), o Bairro de Santo Antônio é classificado, portanto, como ZEPH-10.

O Plano Diretor Municipal estabelece que para as ZEPHS os parâmetros construtivos devem atender à preservação do patrimônio existente e paisagem cultural do que se denomina Centro Histórico do Recife. Entretanto, este zoneamento dos Bairros históricos como ZEPH se caracteriza muitas vezes como ponto de debate entre poder público e investidores imobiliários: de um lado há políticas de incentivos fiscais para atrair novos usos e investimentos para edificações históricas, de outro lado, desinteresse do mercado imobiliário e preferência por novos empreendimentos imobiliários. Esta percepção é verificada diariamente na cidade, a cada dia novas torres habitacionais são construídas, enquanto os edifícios da área histórica do Recife tem sofrido com descaracterização e abandono (Menezes, 2015).

De acordo com os estudos de Menezes (2015) e Moradia no Centro (Habitat Brasil, 2018) a inclusão de habitação no centro do Recife é uma parte crucial para a economia e vitalidade da cidade, há um grande contingente de trabalhadores do centro da cidade que residem nas periferias e que poderiam se beneficiar da criação de unidades habitacionais mais próximas de sua residência. Por fim, válido ressaltar que ainda que exista restrições na intervenção de IEP, a própria Lei 16.284/1997 prevê uma série de instrumentos que buscam equilibrar a visão conservação versus renovação, como incentivos fiscais, por exemplo.

3.1.5 *Custos Diretos e Indiretos da Intervenção*

A próxima etapa da pesquisa foi compreender os custos envolvidos em um projeto de reabilitação para o Edifício Sulamérica. Para esta etapa foi necessário estabelecer contato com a área da Engenharia Civil mais precisamente com estudos sobre orçamento de obra. Foi possível compreender, por exemplo, que para a realização de um estudo orçamentário para reabilitação de edifício se divide em dois grandes itens: a) os custos diretos, diretamente relacionados aos aspectos da própria construção/reabilitação do edifício como estrutura, alvenaria, esquadrias, cobertura, instalações hidrossanitárias e b) custos indiretos, que são relacionados à obra de construção/reabilitação, como mobilização e desmobilização de mão obra, canteiro de obra, remuneração dos profissionais de engenharia, construção e segurança do trabalho, etc.

Um ponto que é válido mencionar é que para chegar aos itens estabelecidos como primordiais de reabilitação do Edifício Sulamérica, foi realizada uma pesquisa midiática a partir de entrevistas e depoimentos por vídeos nas plataformas sociais, relatos e entrevistas nos meios de comunicação como jornais, blogs, e sites especializados e visita ao edifício, contudo, o ingresso no interior do edifício ficou comprometido pois não se teve permissão para acessar o edifício.



Fig. 03 Desocupação do Edifício Sulamérica pelas famílias da Ocupação Marielle Franco em 2019. Fonte: (Marco Zero Conteúdo, 2019).

Com base nestas informações, foi possível estabelecer os Custos Diretos: a) Inspeção da Fundação, b) Recuperação Estrutural dos Pilares, c) Recuperação Estrutural das Vigas, d) Recuperação Estrutural das Lajes, e) Recuperação Estrutural da Fachada, f) Recuperação Estrutural e Impermeabilização dos Reservatórios de Água, g) Instalações Hidrossanitárias, h) Instalações Elétricas. Já os Custos Indiretos: a) Administração Local (encargos trabalhistas), b) Veículos, c) Canteiro de Obra, d) Equipamentos de apoio à produção, e) Serviços Preliminares (mobilização e desmobilização), f) Diversos (Gestão de resíduos, entulhos, descarte). O total da análise de ambos os custos foi estipulado em R\$ 1.970.619,00 (Um milhão novecentos e setenta mil seiscentos e dezenove reais).

Efetuada esta análise o próximo passo foi estabelecer um comparativo para a construção de um empreendimento imobiliário novo, assim, estabelecemos o mesmo número de pavimentos que o Edifício Sulamérica e a mesma área construída (2.152,00 m²), o cálculo foi realizado com base no indicador Custo Unitário Básico (CUB, 2022). O CUB, estabelecido pela Lei 4.591/1964, permite estimar o custo de um projeto de forma mais equilibrada e aproximada com valores do mercado imobiliário. No CUB o preço básico é determinado por metro quadrado e a apuração dos valores tem como referência projetos-padrão, aqui o escolhido foi o PP4 (Prédio Popular), em razão do tipo pensado, a Habitação de Interesse Social.

O valor encontrado foi o de R\$ 762.694,08 (Setecentos e sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oito centavos), no entanto, o valor CUB não engloba os custos indiretos como administração local, veículos de obras, canteiro de obras, equipamento de apoio à produção, serviços preliminares de obra, assim sendo, em consulta com um profissional de engenharia, estimou-se os referidos gastos. O valor para um novo empreendimento imobiliário, portanto, foi de R\$1.913.841,94 (Um milhão novecentos e treze mil, oitocentos e quarenta e um reais e noventa e quatro centavos), um valor praticamente semelhante ao da reabilitação do edifício.

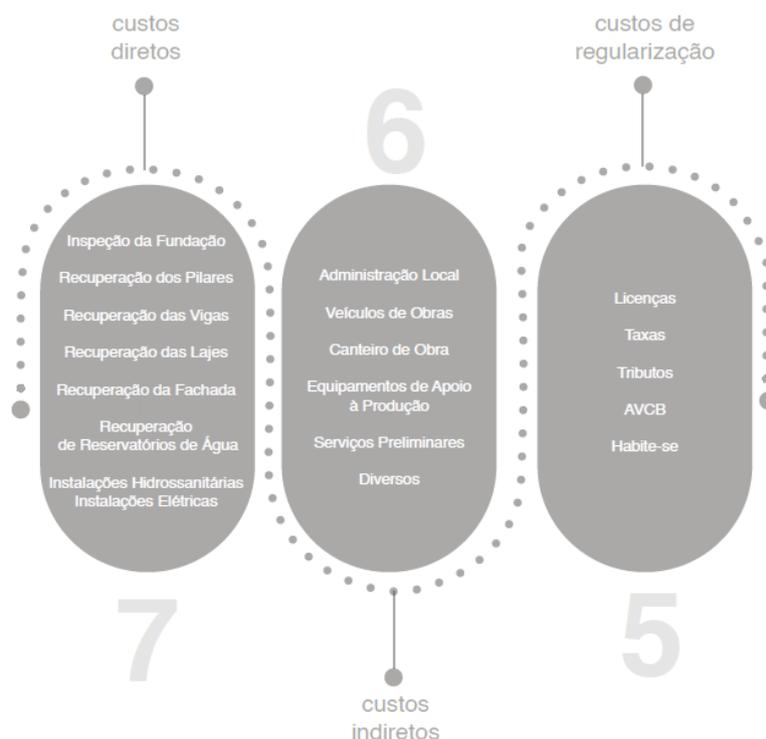


Fig. 04 Diagrama da viabilidade económica. Elaboração própria dos autores.

Por fim, outros valores que entram também em cena são os ditos valores sociais, ambientais e imateriais. Necessário destacar a importância da manutenção do conjunto de edifícios do Bairro de Santo Antônio para a identidade da Paisagem Cultural da Cidade, bem como os danos ambientais para demolição e construção de edifícios dentro dos bairros históricos.

3.2 Design e Pós Design

3.2.1 Proposta de implementação de Habitação de Interesse Social no Sulamérica

O próximo passo, de acordo com a metodologia *research by design* (Roggema, 2017), é a especulação através do desenho de soluções para o edifício, a fase do design. Neste sentido, com um programa pré-estabelecido e consciente que o projeto deveria ser pensado para habitação de interesse social, foram realizados encontros e debate entre o grupo de pesquisa para analisar as soluções mais viáveis e econômicas para o edifício. Foi assim que chegou-se às seguintes diretrizes: a) o térreo e mezanino continuarão com uso comercial, b) em razão da economicidade, se estabelece a criação de um pavimento tipo/padrão, que será replicado do 1º ao 6º pavimento do edifício, c) em razão da área da lâmina do edifício, os pavimentos habitacionais terão apartamentos com 1 e 2 quartos, d) necessidade de utilizar a cobertura do edifício com a criação de áreas comuns (lavandeira coletiva e área de lazer), e) dentre as tecnologias encontradas e de acordo com o estudo Projeto Reabilita (2017), com fins de economicidade e de viabilidade econômica optou-se pelos seguintes sistemas: *drywall* para criação das paredes dos apartamentos, alvenaria simples ou sistema de pré-parede para criação de áreas molhadas, piso elevado para adaptação dos sistemas elétrico, hidráulico, internet e esgoto.

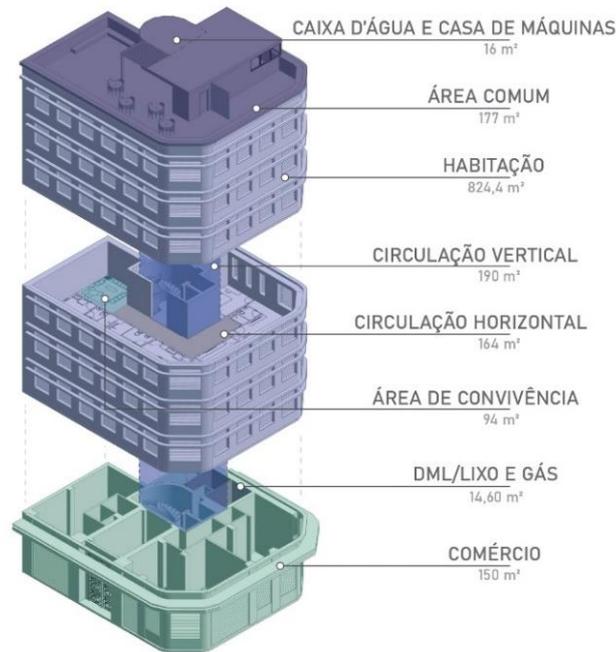


Fig. 05 Diagrama de zoneamento da proposta de implantação de Habitação com uso misto. Elaboração própria dos autores.



Fig. 06 Diagrama da distribuição das habitações no pavimento tipo. Elaboração própria dos autores.

O estudo da lâmina permitiu a criação de 4 unidades habitacionais por andar com as seguintes áreas: 25 m², 36m², 38m², 37m². Ao todo são propostas 24 Unidades Habitacionais destinadas a HIS, além de 03 lojas que podem ser destinadas ao comércio e serviços no térreo. Também foram pensadas áreas necessárias à transformação do edifício, outrora de escritórios, em habitacional, como *shafts* e paredes hidráulicas, área de lixo e gás, *shaft* elétrico, internet e incêndio, além de DML, área de administração do condomínio e áreas comuns (área de descanso, lavanderia coletiva, hortas comunitárias e área de lazer). Na fase do pós-design, em consonância com a viabilidade econômica, ajusta-se o projeto que previa a criação de um mezanino como possível área útil. A criação do mezanino demonstra-se inviável em razão de seu alto valor, além de comprometer o traçado original do edifício, descaracterizando a sua volumetria.

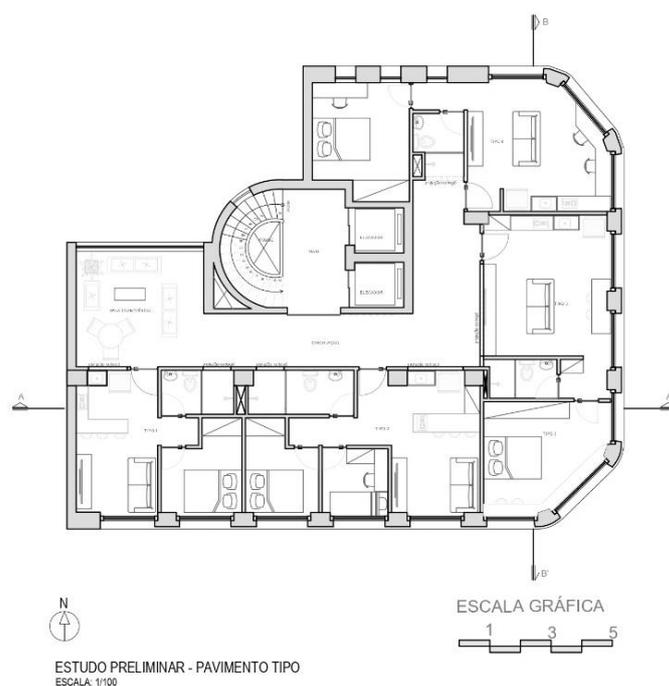


Fig. 07 Planta baixa de estudo preliminar do pavimento tipo na fase pós-design. Elaboração própria dos autores.

4 Considerações finais

Diante do exposto, é preciso evidenciar, em primeiro lugar que a viabilização de um empreendimento como este não é uma tarefa simples. Antes mesmo das primeiras ideias, é necessário definir método e equipe multidisciplinar que atuará no estudo do empreendimento, como por exemplo, advogados para desembaraço do imóvel, arquitetos e urbanistas e engenheiros para especulação dos melhores métodos para viabilizar economicamente a reabilitação de imóveis em situação de abandono. A utilização da metodologia *research by design* (Roggema, 2017) pode ser mais um caminho nas estratégias para reabilitação de imóveis, sobretudo no centro histórico do Recife. Em primeiro lugar porque possibilita a compreensão do território e da importância dos edifícios para a preservação da paisagem, atribuindo, além do valor imobiliário, valor histórico-cultural aos empreendimentos. Em segundo lugar, o método *research by design* (Roggema, 2017), possibilita um debate amplo na busca de melhores soluções para a reabilitação dos edifícios e como consequência pode propiciar mais eficiência na elaboração do projeto. Por último, os resultados da fase de pré-design e design ainda podem ser submetidos a um escrutínio de especialistas e do público, o que permite evolução dos resultados e debate público. Este fator é muito importante, principalmente quando o objeto de estudo tratar-se de um imóvel descumpridor de função social da propriedade e da possibilidade de implantação de uma habitação de interesse social.

Referências

- Habitat Brasil. (2018). *Moradia no centro: da reflexão à ação. Levantamento de imóveis vazios ociosos no bairro de Santo Antônio*. Habitat Brasil. <https://habitatbrasil.org.br/moradia-no-centro/>
- Hauberg, J. (2011). Research by Design—A research strategy. *Rev. Lusófona Arquit. Educ.*, (5), 46-56.

Lefebvre, H. (2011). *O Direito à Cidade*. Centauro.

Menezes, L. (2015). *Habitar no centro histórico: A habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do centro histórico do Recife*. [Dissertação de mestrado, Universidade Federal de Pernambuco].

Reynaldo, A. (1998). *Las catedrales siguen siendo blancas: un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil)*. [Tese de doutorado, Universitat Politècnica de Catalunya].

Roggema, R. (2007). *Research by Design: Proposition for a Methodological Approach*. University of Technology Sydney.

Simon, H. A. (1969). *The Sciences of the Artificial*. MIT Press.

