

Universidade Federal de Pernambuco
Centro de Artes e Comunicação
Curso de Arquitetura e Urbanismo

EDIFÍCIO SEGADAS VIANA: Uma proposta de retrofit com uso misto

ORIENTANDA: Natália Maria Pessoa Jar

ORIENTADORA: Prof.: Dr^a. Adriana Carla de Azevedo Borba

RECIFE /PE

AGOSTO – 2025



ORIENTANDA: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR

EDIFÍCIO SEGADAS VIANA: Uma proposta de retrofit com uso misto

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco.

RECIFE /PE

AGOSTO – 2025

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

JAR, Natália Maria Pessoa.

Edifício Segadas Viana: Uma proposta de retrofit com uso misto / Natália Maria Pessoa JAR. - Recife, 2025.

92 : il.

Orientador(a): Prof.^a Dr.^a Adriana Carla de Azevedo Borba

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Arquitetura e Urbanismo - Bacharelado, 2025.

Inclui referências, apêndices.

1. Retrofit. 2. Requalificação Urbana. 3. Imóveis Ociosos. 4. Déficit habitacional. 5. Habitar o centro. I. Borba, Prof.^a Dr.^a Adriana Carla de Azevedo. (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à Natália aos 20 anos. Você sempre pôde.

AGRADECIMENTOS

Tenho tantas pessoas para agradecer que sem elas talvez esse trabalho não tivesse saído, pelo menos não da forma que saiu.

Aos meus chefes e equipe do trabalho, Lu e Thyago, vocês estão sempre no meu coração, vocês começaram como colegas de trabalho e depois chefes e no meio do caminho se tornaram queridos amigos para mim, adoro vocês e muito obrigada por todo apoio que me deram nessa jornada, demorou só um pouquinho mais do que eu imaginava, mas chegou. Pri, sua linda, obrigadão por tudo, até pelas puxadas para me botar nos eixos de novo. Jade, Porpis, Mari, Henrique, Clarinha, Bubu, obrigada por toda a ajuda, Lavínia, Amandinha, Athinhos, Emily, obrigada por tudo. Vocês da equipe MA sempre tornam meus dias divertidos

À minha orientadora, Adri, eu brinco dizendo que quando você me aceitou como orientanda os portões dos céus se abriram e os anjos desceram tocando uma música celestial e é verdade, parece que tudo se encaixou da forma como tinha que ser. Obrigada por ter acolhido uma aluna levemente desesperada, mais perdida que tudo, e ter conseguido me levar até esse momento. Você ganhou um lugar no meu coração para o resto da vida.

À minha amiga Beth, nega, demorou, mas consegui, obrigada por todos esses anos em que você esteve ali para mim, a distância dificulta as coisas, mas pode ter certeza que você tem minha amizade pelo resto da vida. Você é uma das pessoas mais preciosas para mim, obrigada por tudo. Acho que agora Francisco agora se acalma comigo.

À minha prima Maria, que me aguenta quase diariamente falando desse bendito trabalho e não correu para as colinas, te amo, você sabe disso.

À voinha, que me acolheu em sua casa para que eu pudesse dedicar meu tempo ao estudo e não em horas de deslocamento e que mesmo aos 90 anos continua sendo um exemplo na família de como a educação pode mudar tudo. A tia Jeanne e Tio Dé por me darem um suporte que eu não estava esperando.

À mainha, que sempre foi o suporte em que eu me apoiei e para quem eu sempre soube que podia voltar. Te amo.

À minha irmã Clarisse, como duas pessoas tão diferentes tem tanta coisa em comum? Estou morrendo de saudades de tu, Issa.

À minha família, que vão fazer uma festa quando descobrirem que entreguei esse bendito, aos amigos que me deram suporte nessa jornada, mesmo que a gente só se 'veja' virtualmente, à minha terapeuta Cibely que me impediu de surtar nesses meses, aos amigos do Gesc, que me deram um

suporte emocional que talvez eles nunca saibam, À Ricardo que continuou me apoiando à distância.

À Samuel, Dr. Henrique e toda sua equipe, e aos meus anjos da guarda, que trabalho eu devo ter dado, obrigada.

A 'playlist' que descobri no Gesc e que me impediu de surtar.

À painho, que infelizmente não tá aqui fisicamente, mas que eu tenho certeza que tá me acompanhando lá do outro lado.

E a Deus, a quem eu reencontrei durante esse processo.

RESUMO

Este Trabalho de Conclusão de Curso (TC2) estuda o problema da ociosidade imobiliária e do déficit habitacional em áreas urbanas consolidadas. O estudo de caso é o Edifício Segadas Viana, localizado no bairro de Santo Antônio, em Recife – PE. Construído na década de 1950 e atualmente ocupado por um movimento social, o edifício representa a subutilização de edificações em áreas centrais, apesar de sua infraestrutura existente.

O objetivo central do projeto é propor um retrofit que transforme o Segadas Viana em um prédio de uso misto, combinando comércio, serviços e habitação. Para isso, foi desenvolvida uma proposta arquitetônica que busca equilibrar a preservação da identidade do edifício com a atualização técnica normativa e estética do edifício.

A justificativa da pesquisa está na urgência de soluções sustentáveis para os problemas urbanos atuais. O retrofit se mostra como uma estratégia eficaz e capaz de promover a reutilização de estruturas existentes, revitalizar áreas degradadas e criar novas dinâmicas socioculturais para a região.

A metodologia utilizada combinou pesquisa bibliográfica e documental com o estudo de caso do Edifício Segadas Viana e o estudo de projetos de referência.

As soluções arquitetônicas priorizaram a recuperação do edifício, sem descaracterizá-lo optando pela inserção de componentes reversíveis, além de uma modernização técnica geral. Este trabalho demonstra o potencial do retrofit não apenas para revitalizar o patrimônio edificado, mas também para contribuir significativamente com a requalificação dos centros urbanos por meio da habitação e utilização de edifícios ociosos.

Palavras-chave: Retrofit, Requalificação Urbana, Imóveis Ociosos, Déficit habitacional, Habitar o centro.

Número de páginas: 92

ABSTRACT

This Course Conclusion Work (TC2) studies the problem of real estate idleness and housing deficit in consolidated urban areas. The case study is the Segadas Viana Building, located in the Santo Antônio neighborhood, in Recife – PE. Built in the 1950s and currently occupied by a social movement, the building represents the underutilization of buildings in central areas, despite its existing infrastructure.

The central objective of the project is to propose a retrofit that transforms the Segadas Viana into a mixed-use building, combining commerce, services, and housing. To achieve this, an architectural proposal was developed that seeks to balance the preservation of the building's identity with its technical, normative, and aesthetic updating.

The justification for this research lies in the urgency of sustainable solutions for current urban problems. Retrofit proves to be an effective strategy capable of promoting the reuse of existing structures, revitalizing degraded areas, and creating new sociocultural dynamics for the region.

The methodology used combined bibliographic and documentary research with the case study of the Segadas Viana Building and the study of reference projects.

The architectural solutions prioritized the building's recovery without discharacterizing it, opting for the insertion of reversible components, in addition to a general technical modernization. This work demonstrates the potential of retrofit not only to revitalize built heritage but also to significantly contribute to the requalification of urban centers through housing and the utilization of idle buildings.

Keywords: Retrofit, Urban Requalification, Idle Properties, Housing Deficit, Living in the City Center.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1 - Localização do Edifício Bravo Paulista. | 28 |
| Figura 2 - Antes e Depois do Edifício Bravo Paulista | 29 |
| Figura 3 - Painéis metálicos do Edf. Bravo Paulista | 30 |
| Figura 4 - Localização Edf. Renata | 30 |
| Figura 5 - Zoneamento Edf. Renata. Antes x depois..... | 31 |
| Figura 6 - Pavimento Intermediário do Edf. Renata | 32 |
| Figura 7 - Bairro de Santo Antônio, zoneamento do Plano Diretor 2020, Edifício Segadas Viana em destaque. | 34 |
| Figura 8 - Época de ocupação dos lotes. Edifício Segadas Viana em destaque | 34 |
| Figura 9 - Divisão da ZEPH-10..... | 35 |
| Figura 10 - Espacialização das tendências estilísticas no entorno da edificação Segadas Viana | 36 |
| Figura 11 - Equipamentos e serviços urbanos no entorno da edificação Segadas Vianna..... | 36 |
| Figura 12 - Mapa de uso do solo no entorno da edificação Segadas Viana | 37 |
| Figura 13 - Mapa de mobilidade..... | 38 |
| Figura 14 - Vias pedestrianizadas no entorno da edificação Segadas Vianna. | 38 |
| Figura 15- Espaços livres Públicos nas ZEPH 10 e 14. Fonte: DPPC apud Diagnóstico ZEPH, 2020, p.145 | 39 |
| Figura 16 - Gráfico da evolução populacional. Fonte: Souza, 2023, p.60. Adaptado pela autora. | 40 |
| Figura 17 - Imóveis sem uso no entorno da edificação Segadas Viana | 41 |
| Figura 18 | 42 |
| Figura 19 | 43 |
| Figura 20 - Linha do Tempo do Edf. Segadas Viana..... | 44 |
| Figura 21 - Localização do Edf. Segadas Viana..... | 45 |
| Figura 22 - Fotomontagem do Edifício Segadas Viana, vista superior | 46 |
| Figura 23 - Fotomontagem da situação atual das fachadas do Edifício Segadas Viana | 47 |
| Figura 24 - Fotos Edifício Segadas Viana, em ordem: Fachada Norte, Perspectiva superior, Vista Superior (coberta) | 48 |

| | |
|---|----|
| Figura 25 - Fotomontagem do Edifício Segadas Viana. Da esquerda para direita, Acima: Vista do térreo, detalhe do estado atual da escada, hall do mezanino. Abaixo: Fachada posterior (poço de ventilação), fachada principal e mezanino | 49 |
| Figura 26 - Em ordem: Na foto acima à esq. é possível ver o detalhe no forro, na dir. se tem o detalhe da pingadeira, abaixo vemos o piso de granilite e uma das paredes revestida com a pastilha (no destaque). Fonte: Autora, 2025 | 50 |
| Figura 27 - Parâmetros urbanísticos nos SPA da ZEPH-10..... | 51 |
| Figura 28 - Perspectiva vista de cima do Edif. Segadas Viana. O rio Capibaribe está à direita e a Rua do Imperador Pedro II à esquerda..... | 53 |
| Figura 29 - Vista da Fachada Leste, voltada para o Rio Capibaribe. | 53 |
| Figura 30 - Perspectiva Fachadas Sul e Leste do Edif. Segadas Viana. | 54 |
| Figura 31 - Vista Superior do Edif. Segadas Viana. Destaque do pergolado da área de lazer | 54 |
| Figura 32 - Fachadas Sul e Leste e AV. Martins de Barro | 55 |
| Figura 33 - Vistas das Fachadas Oeste (onde é possível ver o grafismo da capivara) e Sul | 55 |
| Figura 34 - Vista a nível do observador (Av. Martins de Barros)..... | 56 |
| Figura 35 - Vista a nível do observador (Rua Marquês do Recife)..... | 56 |
| Figura 36 - Vista a nível do observador (Rua do Imperador Pedro II)..... | 57 |
| Figura 37 - Planta Baixa - Térreo, proposta atual..... | 59 |
| Figura 38 - Proposta atual, área externa..... | 59 |
| Figura 39 - Detalhe brises. | 60 |
| Figura 40 - Pirâmide etária do Bairro de Santo Antônio | 61 |
| Figura 41 | 61 |
| Figura 42 | 61 |
| Figura 43 - Proposta de zoneamento do Edif. Segadas Viana..... | 62 |
| Figura 44 | 65 |
| Figura 45 | 67 |
| Figura 46 | 68 |
| Figura 47 | 69 |
| Figura 48 – Apartamento tipo 01 | 69 |
| Figura 49 – Apartamento tipo 02 | 70 |
| Figura 50 - Apartamento tipo 03..... | 70 |

| | |
|--|----|
| Figura 51 - Apartamento tipo 04..... | 71 |
| Figura 52 - Apartamento tipo 05..... | 71 |
| Figura 53 - Apartamento tipo 06..... | 72 |
| Figura 54..... | 73 |
| Figura 55..... | 75 |
| Figura 56 – Apartamento tipo 07..... | 76 |
| Figura 57 - Apartamento tipo 08..... | 76 |
| Figura 58 - Apartamento tipo 09..... | 77 |
| Figura 59 - Apartamento tipo 10..... | 77 |
| Figura 60 - Corte AA' e Corte BB'..... | 78 |
| Figura 61 - Corte CC'..... | 79 |
| Figura 62 - Planta de Locação e Coberta..... | 79 |
| Figura 63 - Fachada Sul..... | 80 |
| Figura 64 - Fachada Oeste e Fachada Leste..... | 81 |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1 INTRODUÇÃO | 12 |
| 2 REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL..... | 17 |
| 2.1 Retrofit | 17 |
| 2.1.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS | 17 |
| 2.1.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE INCENTIVO AO RETROFIT..... | 20 |
| 2.2 Retrofit e requalificação do centro do Recife | 23 |
| 2.3 Retrofit como estratégia para enfrentar o déficit habitacional e a ociosidade imobiliária..... | 25 |
| 3 ESTUDOS DE REFERÊNCIA | 28 |
| 3.1 Edifício Bravo Paulista Dal Pian Arquitetos..... | 28 |
| 4 CONDICIONANTES DO PROJETO..... | 33 |
| 4.1 O bairro de Santo Antônio..... | 33 |
| 4.2 Edifício Segadas Viana | 41 |
| 4.2.1 HISTÓRICO DO EDIFÍCIO..... | 41 |
| 4.2.2 ASPECTOS FÍSICOS E AMBIENTAIS..... | 45 |
| | 48 |
| 4.3 Condicionantes urbanísticas/ legislativas..... | 50 |
| 4.3 Legislação | 51 |
| 5 A PROPOSTA..... | 53 |
| 5.1 Conceito..... | 57 |
| 5.2. Programa de necessidades e Zoneamento | 60 |
| 5.3 Soluções Projetuais | 64 |
| 5.4. Memorial Descritivo..... | 81 |
| 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS | 84 |
| 8 REFERÊNCIAS..... | 86 |
| 9 APÊNDICES..... | 91 |

1 INTRODUÇÃO

A expansão urbana em metrópoles e grandes cidades enfrenta vários desafios, entre eles a necessidade por mais espaço para acomodar a população crescente, em contrapartida a falta de terrenos desocupados. Recife, em particular, sempre sofreu limitações territoriais, desde sua formação, já que o primeiro núcleo urbano cresceu limitado entre rios, manguezais e alagados, o que desde o início gerou a necessidade por estratégias de maior verticalização dos edifícios e adensamento urbano.

Nas últimas décadas, o setor imobiliário teve como prática a demolição de edificações, predominantemente edifícios unifamiliares, para utilização do terreno para a construção de prédios de maior densidade construtiva e de maior valor econômico, contudo, ao fazer isso, pareciam ignorar um potencial existente: a grande quantidade de edifícios ociosos espalhados pela cidade, principalmente nos bairros centrais de Recife, e que se dividem em três tipos: os edifícios provenientes de obras inacabadas, os prédios abandonados por questões diversas (alto custo de manutenção, inadequação do espaço em relação ao uso, desgaste geral da edificação, etc.) e imóveis subutilizados (onde geralmente somente os primeiros pavimentos são ocupados com uso comercial). Segundo os dados obtidos no estudo do Habitat para a Humanidade Brasil em 2019 indicou que somente no bairro de Santo Antônio haviam 42 edifícios ociosos e podemos perceber como esse é um problema que perdura a década na citação a seguir:

O centro do Recife passou por um processo de evasão habitacional marcante, com um decréscimo populacional na ordem de 6% entre 1991 e 2000 e de 0,75%, entre 2000 e 2010. Em contrapartida, a Cidade do Recife teve um incremento de 9,6% nesse último período. A diminuição da população residente nessa área acarretou a substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais ou o esvaziamento, total ou parcial, de imóveis que outrora abrigaram residências. (Bernardino; Lacerda, 2015, p.06).

Mas, a partir da década de 1990, com a implantação de incentivos para a recuperação do Bairro do Recife e nos anos 2000 com a implantação do Porto Digital, se começou a perceber o potencial de reaproveitamento desses edifícios, dando novos usos e uma sobrevida não só a essas edificações, como também

aos bairros centrais de Recife, que desde a década de 1980 vinha sofrendo uma evasão habitacional com a população residente migrando para outros bairros de maior “prestígio”. Nos últimos anos, os setores públicos e privados passaram a investir cada vez mais em ações e projetos visando a valorização do centro histórico do Recife por meio do retrofit. Essas iniciativas mostraram o potencial transformador que havia nessa prática, requalificando áreas degradadas da cidade, melhorando a economia local, recuperando o patrimônio edificado e criando novas dinâmicas sociais para a região, atuando em áreas já dotadas de infraestrutura e melhores condições de mobilidade.

Esse trabalho se propõe a estudar como o Edifício Segadas Viana pode se unir a essa nova dinâmica urbana, analisando os desafios inerentes ao processo de retrofit em áreas centrais, e reforçando a ideia de que a reabilitação arquitetônica, articulada a políticas públicas inclusivas, constitui uma alternativa sustentável para enfrentar o déficit habitacional e a degradação dos centros urbanos.

Focando, para tal, no estudo de caso do **Edifício Segadas Viana**, situado no bairro de Santo Antônio, em Recife (PE), analisando-o como um exemplar da problemática dos imóveis ociosos em centros urbanos. A pesquisa se insere nas áreas de **Arquitetura e Urbanismo**, buscando uma abordagem interdisciplinar para a compreensão das dinâmicas urbanas e das soluções projetuais. O universo de estudo compreende o edifício em si, seu entorno imediato no bairro de Santo Antônio e as experiências de requalificação pertinentes à cidade do Recife.

Assim, o objetivo geral deste Trabalho de Conclusão de Curso é propor um projeto de retrofit e requalificação para o Edifício Segadas Viana, visando à sua conversão em uso misto (comércio, serviço e habitação). Para tanto, busca-se alcançar os seguintes objetivos específicos:

- Desenvolver um programa de necessidades detalhado para o novo uso do edifício, considerando as necessidades habitacionais da região e as potencialidades comerciais do entorno.

- Elaborar uma proposta arquitetônica de retrofit para o Edifício Segadas Viana que concilie a preservação do edifício, sem descaracterizá-lo, a adequação às normas técnicas vigentes, quando possível, e a criação de espaços dignos e sustentáveis para a habitação e convívio."
- Atualizar as fachadas do Edifício Segadas Viana com elementos que possam ser removíveis, de modo a não o descaracterizar em sua inserção espacial, mas que garanta uma aparência modernizada, condizente ao novo uso proposto.

A justificativa para este estudo reside na urgência de se encontrar soluções inovadoras e sustentáveis para o déficit habitacional e a ociosidade imobiliária nos centros urbanos brasileiros, em especial no Recife. A reabilitação do patrimônio edificado, por meio do retrofit, apresenta-se como uma alternativa à expansão urbana desordenada e a falta de terrenos edificáveis livres, promovendo a reutilização de estruturas existentes, a revitalização de áreas degradadas e a valorização da memória urbana.

Nesse contexto, o **Edifício Segadas Viana**, objeto deste estudo, surge como um exemplar da problemática de imóveis ociosos em áreas centrais de grandes metrópoles. Sua história de desocupação e tentativas frustradas de requalificação o tornam um caso que reflete a necessidade de intervenções qualificadas. A proposta de retrofit para este edifício, transformando-o em um espaço de uso misto com forte componente habitacional, não apenas responde à demanda por novas opções de moradia em uma área central com infraestrutura consolidada, mas também demonstra o potencial de reavivar espaços subutilizados. Ao requalificar o Edifício Segadas Viana, o projeto visa contribuir para a dinamização do bairro de Santo Antônio, atraindo novos residentes e atividades que fortaleçam o tecido urbano existente, fomentem a economia local e valorizem o patrimônio arquitetônico existente.

Para o desenvolvimento deste trabalho, adotou-se uma abordagem metodológica que combina pesquisa bibliográfica e documental com o estudo de caso do Edifício Segadas Viana. A pesquisa bibliográfica envolveu a revisão de literatura sobre retrofit, moradia, requalificação urbana e políticas públicas. A

pesquisa documental focou na análise de Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo e decretos municipais relevantes para o contexto do Recife e do bairro de Santo Antônio, que subsidiaram a proposta projetual. O estudo de caso permitiu o levantamento de dados específicos sobre o edifício e seu histórico. A partir dessa base teórica e diagnóstica, foram analisados estudos de referência (projetos similares de retrofit, cujas propostas auxiliaram a subsidiar as soluções apresentadas neste trabalho) e, por fim, desenvolvida a proposta arquitetônica.

Assim, o trabalho é composto por 4 capítulos. O primeiro, trata do **Referencial Teórico-Conceitual** do trabalho onde o retrofit é definido. Também nesse capítulo se explora as políticas públicas de incentivo à requalificação urbana com foco no retrofit tendo como recorte específico a cidade de Recife. O capítulo também discute como o retrofit pode enfrentar o déficit habitacional e a ociosidade imobiliária em centros urbanos, abordando a função social da propriedade e os riscos de gentrificação.

No segundo capítulo apresenta os **Estudos de Referência** onde são apresentados dois projetos de retrofit em São Paulo: o Edifício Bravo Paulista e o Edifício Renata. O Bravo Paulista ilustra um retrofit de modernização que manteve o uso original, enquanto o Edifício Renata demonstra uma conversão bem-sucedida para uso misto. Esses estudos de caso fornecem ideias e validação para as soluções projetuais propostas neste trabalho, mostrando a aplicabilidade do retrofit.

No capítulo três, sobre os **Condicionantes do Projeto**, o trabalho aborda o contexto urbano da intervenção, analisando o bairro de Santo Antônio e as características que justificam sua escolha como área a ser trabalhada. Em seguida, aprofunda-se no Edifício Segadas Viana, descrevendo sua história, estado de degradação atual e elementos a serem preservados. O capítulo também discute as condicionantes urbanísticas e legislativas, como as NBRs e leis municipais, que nortearam o desenvolvimento do projeto.

Finalmente, no quarto capítulo é apresentada **A Proposta** para o projeto arquitetônico desenvolvido para o Edifício Segadas Viana. Que detalha o

conceito, programa de necessidades, zoneamento, memorial descritivo e as soluções projetuais escolhidas para o edifício que inclui a troca do uso institucional pelo uso misto.

2 REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL

2.1 Retrofit

2.1.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

O termo "retrofit" tem ganhado cada vez mais relevância na arquitetura, representando muito mais do que uma simples reforma. Sua origem etimológica, “da junção do termo retro, do latim, que significa movimentar-se para trás e do termo fit, do inglês, que significa ajustar-se, que resulta no conceito, em português: ‘reconversão’” (Corrêa; Freitas, 2021, p.207).

Para Qualharini (2000, *apud* Moraes; Quelhas, 2012, p. 449) o retrofit seria “o processo de interferir em uma benfeitoria, que foi executada em padrões inadequados às necessidades atuais”. Na essência o retrofit é a valorização de edifícios antigos estendendo sua vida útil, tornando-os mais seguros, modernos, eficientes e sustentáveis, promovendo maior conforto e melhorando a funcionalidade por meio da incorporação de avanços tecnológicos e usos de materiais de última geração, como diz a própria NBR 15575 (2013) o retrofit é a “remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas [...] normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética”.

Mais detalhadamente, o projeto de retrofit se propõe a vários resultados entre eles podemos citar 1. A **valorização do imóvel** e o **prolongamento da vida útil** do mesmo, adaptando-o para que continue sendo relevante e funcional ao longo do tempo; 2. A **atualização tecnológica**, ao estimular o que se tem de mais moderno em sistemas e equipamentos no edifício; 3. Promover a **eficiência operacional e energética** com a otimização de consumo e recursos onde, por exemplo, através de boas intervenções, o consumo de energia ou água pode ter uma redução considerável; 4. A **readequação do uso** já que o retrofit permite que os edifícios readquiram um papel relevante ao se adaptar às novas funções, como a transformação de um espaço institucional em um de uso misto, atendendo às demandas atuais do mercado e da sociedade e 5. A **modernização estética** dando uma nova roupagem, um “ar mais atual” ao imóvel, tornando-o mais atraente para as tendências contemporâneas.

Para compreender melhor o retrofit e melhor diferencia-lo de outras formas de intervenção no patrimônio construído, temos:

- Reforma: Muitas vezes pontual e focada em alterar a configuração ou estética do espaço, de forma superficial ou mais aprofundada, mas sem a preocupação de resgatar o valor histórico ou cultural do objeto e podendo até mesmo “desvalorizar o prédio, por mudar a forma que era conhecido ou por estragar a harmonia que existia” (Corrêa; Freitas, 2021, p.206)
- Restauro: “É uma disciplina [...] que dentro do campo da arquitetura vem, desde o século XIX, discutindo a preservação do patrimônio cultural” (Daudén, 2020). No restauro há a preocupação de preservar as características históricas e originalidade do edifício, exigindo mão de obra especializada e altos custos para isso
- Requalificação urbana: Nesse caso, a intervenção vai para além do edifício e envolve um recorte da cidade, é uma estratégia de gestão que busca a integração de áreas degradadas, o que agrega não só valor econômico, mas também social e cultural para o local e pode utilizar o retrofit de edificações como uma das ferramentas para isso.
- Retrofit: É a modernização de um edifício antigo utilizando materiais, técnicas, usos e tecnologias atuais, além de adequar o espaço para as normas vigentes, de forma a facilitar a manutenção e dar maior sobrevida ao prédio. Também busca trazer maior conforto aos usuários da edificação e valorização do edifício respeitando sua história sem perder sua essência.

Ao se optar pelo retrofit, podemos perceber alguns ganhos e benefícios que justificariam a escolha dessa modalidade, sendo eles a **otimização de custos e prazos** com a diminuição da periodicidade da manutenção da fachada e estrutura em geral quando comparada ao de uma simples reforma, **aumento do conforto e qualidade de vida** ao modernizar os sistemas existentes e incorporar novas tecnologias ao edifício, tornando o ambiente mais confortável e promovendo o bem-estar dos usuários.

Também temos uma **maior rentabilidade** já que a modernização traz os mesmos benefícios de construções atuais com tecnologias contemporâneas para imóveis mais antigos aumentando o valor de mercado, **sustentabilidade e redução de impacto ambiental** já que o retrofit favorece a redução da geração de resíduos (em comparação com demolições totais) e evita o consumo de novos recursos que seriam gastos em uma obra completamente nova, já que aproveita a estrutura existente, além de diminuir o consumo de água e energia necessários para isso.

Outro ponto que podemos citar é a **valorização e requalificação urbana**, já que o retrofit não se limita ao edifício em si já que, ao dar nova vida ao imóvel, ele passa a contribuir para a revitalização urbana da área em que se encontra, um processo de inclusão e integração de áreas antes degradadas, devido se adaptar ao presente, traz maior dinamicidade ao tecido urbano, atraindo novos usuários, moradores, comércio e serviços que impulsionam a segurança, convivência e lazer do local.

Por outro lado, apesar de seus aspectos positivos, o retrofit também apresenta alguns desafios que merecem atenção, o que faz de cada projeto um caso único e muitas vezes complexo. A **tecnologia construtiva antiga e falta de registros** detalhados podem gerar surpresas desagradáveis no meio da obra, que podem trazer **custos iniciais altos** ou imprevistos pois, mesmo podendo ser mais econômico que uma demolição e construção totalmente nova, a longo prazo, os custos iniciais podem ser elevados. Isto é ainda mais relevante, pois em se tratando de um edifício histórico, em face de sua **complexidade técnica** e necessidade de especialistas, consultores e instaladores específicos para trabalhos nesse tipo de prédio, outrossim a imprevisibilidade de problemas estruturais, **patologias** ocultas, umidade ou instalações deterioradas, que podem gerar custos adicionais e atrasos.

Outro fator que também pode trazer dificuldades é o da **limitação estrutural e normativa**, já que por se tratar de uma estrutura antiga, ela pode impor restrições quanto as modificações desejadas, influenciando no projeto final ademais, as adequações às normas vigentes, principalmente de acessibilidade e incêndio, podem se tornar um desafio.

2.1.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE INCENTIVO AO RETROFIT

As políticas públicas são muito importantes para ajudar a estimular o retrofit, especialmente em áreas urbanas consolidadas e centros históricos, onde a intervenção em edifícios existentes pode gerar vários benefícios sociais, econômicos e urbanísticos. A valorização de áreas centrais através do uso habitacional tem sido uma estratégia global, como apontado pela Missão da Plataforma de Direitos Humanos, que discute a "criminalização de movimentos de moradia", destacando a importância de combater a ociosidade de imóveis urbanos e afirmar a função social da propriedade e o direito à moradia (Moretti; Milano, 2024).

A habitação em centros históricos é vista como um desafio e uma oportunidade para a integração de políticas públicas. A relevância desse uso para a "sustentabilidade dos centros históricos" reside na sua capacidade de gerar fluxo e permanência de pessoas, bem como de favorecer a cidadania onde a habitação em centros históricos deve ser elevada à categoria de política urbana, oferecendo subsídios para o pleno direito à cidadania (Bógus e Sousa, 2016, *apud* Engel; Reis, 2023, p.158-164).

A legislação brasileira, como o Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/2001), oferece instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública. Esses instrumentos visam penalizar a ociosidade e a subutilização de imóveis, incentivando sua reinserção no tecido urbano para atender a demandas coletivas, como a moradia (Souza, 2022, p.33-35).

Em Recife, o **Plano Diretor de 2021** procura dar uma maior atenção ao centro da cidade, visando "promover um desenvolvimento urbano que priorize o pedestre e a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas de seu parque edificado, em consonância com suas características ambientais, culturais e disponibilidade de infraestrutura instalada" (RECIFE, 2021, Art. 50). O Plano incentiva a implantação de moradias para todas as faixas de renda e a revitalização de imóveis para Habitação de Interesse Social (HIS).

Uma peça que será muito importante para a regulamentação do desenvolvimento urbano é a **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)**. Ela influencia diretamente os projetos de reabilitação ao estabelecer as regras detalhadas para zoneamento, gabarito, recuos e coeficientes de aproveitamento em cada área. A LPUOS pode ser um grande facilitador, ao prever flexibilizações para intervenções em edifícios existentes e incentivar a conversão de uso, ou, ao contrário, impor barreiras significativas que inviabilizam projetos de retrofit ao manter regras rígidas incompatíveis com as necessidades de reabilitação, a citação a seguir pode ajudar a entender melhor essa situação:

Entre outras propostas da prefeitura do Recife estão incentivos ao *retrofit* (reforma com mudança de uso) no centro do Recife. Um deles é que cada metro quadrado reformado nos bairros da Boa Vista, Santo Antônio, São José e Bairro do Recife para uso habitacional equivale a um metro quadrado de construção em Boa Viagem, na aquisição mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Esse instrumento é usado quando, por exemplo, é preciso pagar para construir acima de certa metragem. Se a reforma no centro for para habitação social, o potencial construtivo em Boa Viagem é dobrado, passando de 1 para 2 m². (Santos, 2025, disponível em <https://11nq.com/GBYGE>. Acesso em: 29 jun. 2025).

Em Recife, o debate sobre a revisão da LPUOS tem sido intenso, refletindo o esforço contínuo para adaptar a legislação e criar um ambiente legal que, de fato, incentive o retrofit em áreas consolidadas e históricas, visando um crescimento da cidade mais planejado e equitativo, apesar de ainda ter pontos de atenção, principalmente nos referentes ao adensamento de algumas áreas e preservação do patrimônio. (Santos, 2025)

O programa **Recentro**, instituído pela Lei Ordinária N^o 18.869/2021, lançada pela Prefeitura do Recife em 2021, é uma iniciativa importante para a revitalização do centro através de incentivos fiscais para atividades econômicas e moradias, incluindo as de interesse social. O programa oferece descontos no IPTU e isenção de ITBI para proprietários que revitalizarem seus imóveis, visando a recuperação, renovação e reparo de imóveis nos sítios históricos dos bairros do Recife, Santo Antônio e São José apesar de não prever nenhuma punição para proprietários que deixam os seus imóveis ociosos. (Souza, 2022, p.72-73). A matéria "Uma rota para revitalizar o centro do Recife" menciona o Recentro como uma das "ações mais relevantes" para trazer mais moradores à área central, destacando a "Rota dos Retrofits" como um "roteiro de imóveis

aptos a receberem o programa de incentivos" (Dantas, 2025). O crescimento do "olhar do setor imobiliário" sobre o centro do Recife tem impulsionado um "boom de novos edifícios" nos próximos anos, alterando a dinâmica urbana e trazendo tanto oportunidades quanto desafios em termos de compatibilização de usos e densidade (Moraes, 2023).

A **PPP Morar no Centro** é outro exemplo concreto de esforço público-privado para a requalificação de imóveis ociosos para uso residencial, com foco na habitação de interesse social e na diversificação de usos (comércio, serviços, residencial). O programa prevê a recuperação de edifícios abandonados em áreas com infraestrutura consolidada para mitigar o déficit habitacional e promover a vitalidade urbana.

O **Decreto Municipal Nº 31.671/ 2018** de Recife estabelece regras para a arrecadação de imóveis urbanos abandonados, permitindo que, após um processo administrativo, eles sejam incorporados ao patrimônio do município e destinados a programas habitacionais ou ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social. A discussão sobre a atualização de regras de construção, como o caso da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, demonstra o esforço contínuo para adaptar a legislação às necessidades de desenvolvimento urbano, apesar dessas mudanças demandarem debates públicos e nem sempre haver um consenso sobre elas (Santos, 2025). Recentemente, a Prefeitura do Recife tem intensificado as ações para obrigar proprietários a darem uso a imóveis abandonados, enviando projetos à Câmara de Vereadores que visam regulamentar esses instrumentos urbanísticos e incentivar o retrofit, justificado pela grande quantidade de imóveis sem uso na cidade, estimada em 95 mil unidades (Moraes, 2025).

Apesar do sistema legal, a implementação dessas políticas enfrenta desafios. A lentidão na regulamentação e aplicação dos instrumentos urbanísticos, a influência do setor privado e a falta de compreensão da sociedade civil sobre a Função Social da Propriedade são alguns dos obstáculos encontrados (Souza, 2022, p.68; 85). Há também a preocupação de que novos projetos em áreas centrais, como o "Recentro", priorizem empreendimentos de alto padrão, resultando em gentrificação e não atendendo efetivamente às

necessidades da população de baixa renda (Souza, 2022, p. 71-75). A expansão da oferta de moradias, embora crescente, "esbarra em desafios" como a burocracia, a falta de recursos e a concentração de mercado, dificultando o atendimento às demandas mais vulneráveis (Nascimento, 2025). A Metrópole sobre a habitação social em centros históricos no Brasil confirma a complexidade de conciliar o uso social com o mercado imobiliário em áreas centrais (Bernardino; Lacerda, 2020).

2.2 Retrofit e requalificação do centro do Recife

O Centro do Recife, repleto de história e cultura, enfrenta um cenário desafiador; apesar de possuir um grande patrimônio construído e uma infraestrutura consolidada, ele lida com o esvaziamento de seus espaços, a degradação e a ociosidade de muitos de seus imóveis. É nesse contexto que a requalificação urbana, impulsionada por intervenções como o retrofit, se apresenta como uma luz no horizonte, prometendo reverter esse quadro e devolver a vitalidade a essas áreas. Afinal, a habitação é o "uso primário das cidades", essencial não só para preservar os edifícios, mas também "as atividades da vida urbana que os conformam" (León, 2018 *apud* Engel; Reis, 2023, p.158).

O bairro de Santo Antônio, onde o Edifício Segadas Viana se insere, é um espelho dessa realidade, onde é possível perceber a negligência e o abandono, com uma alta quantidade de edifícios ociosos. O censo 2010 já mostrava esse alerta com 41% de imóveis vazios, o que só foi corroborado com o estudo de 2018 do Habitat para a humanidade que encontrou 37,5% de edifícios ociosos no bairro, e com muitos desses edifícios acumulando altas dívidas de IPTU.

A requalificação do Centro do Recife busca infundir nova vida, promovendo a diversidade de usos, o que é vital para a "vitalidade nas cidades, propiciando encontros nos espaços públicos e gerando diversidade" (Jacobs, 2011, *apud* Engel; Reis, 2023, p.158). Ao integrar habitação, comércio e serviços, o objetivo é trazer vida para o centro em todos os horários, principalmente à noite, quando os comércios e serviços fecham e a área se torna uma 'cidade fantasma' transformando-o em um espaço dinâmico e seguro.

Nesse contexto, iniciativas como o programa Recentro, que oferece incentivos fiscais para a recuperação de imóveis em áreas históricas, e a PPP Morar no Centro, focada na requalificação de edifícios ociosos para uso residencial e habitação de interesse social, são fundamentais para impulsionar a recuperação e renovação na área central do Recife. Essas ações buscam revitalizar o tecido urbano, atraindo novos moradores e atividades, embora o "olhar do setor imobiliário" que impulsiona um "boom de novos edifícios" traga tanto oportunidades quanto desafios em termos de compatibilização de usos e densidade.

O retrofit se apresenta como um fator relevante para as estratégias de revitalização urbana. Ao invés de condenar edifícios ao esquecimento ou à demolição, ele os reincorpora à vida da cidade, gerando um ciclo de valorização e requalificação. Ao modernizar fachadas, sistemas e espaços internos, o retrofit não apenas eleva o valor individual do imóvel, mas também contribui para a elevação do padrão estético e funcional de toda uma área. Ele atrai novos moradores, comércios e serviços, transformando quarteirões antes esquecidos em polos de atração, o que, por sua vez, impulsiona a segurança, o lazer e a convivência, reinventando o tecido urbano e se adaptando ao presente.

Apesar dos avanços, a requalificação do Centro do Recife não é uma jornada sem obstáculos. Souza (2022) observa que os investimentos se concentram "prioritariamente para os bairros de Recife e São José", que, por suas características arquitetônicas de casarios, diferem de Santo Antônio, o que pode dificultar uma conversão mais ampla em unidades habitacionais sem uma adaptação estratégica (Souza, 2022 p.15-16). Há uma preocupação latente de que projetos como o "Novo Recife", embora valorizem a área, acabem impulsionando a **gentrificação**, um fenômeno complexo que pode resultar na substituição da população original por outra de maior poder aquisitivo. Isso ocorre quando a valorização imobiliária e o aumento do custo de vida na área reabilitada tornam inviável a permanência dos moradores de baixa renda e do comércio local, forçando-os a se deslocar para outras regiões. Essa dinâmica, que beneficia apenas as classes mais abastadas, não resolve o problema da

moradia para todos, e pode descaracterizar a identidade cultural e social do bairro.

Sendo assim, para o cenário do Centro do Recife, o retrofit vai além de uma simples técnica construtiva e se configura como uma importante estratégia de requalificação urbana, que se articulada com políticas públicas bem pensadas e as necessidades sociais da população, e assim, pode se tornar um pilar para a revitalização de áreas históricas e para a concretização do direito fundamental à moradia, com a observação de que o risco de gentrificação deve ser atenuado por um planejamento urbano inclusivo.

2.3 Retrofit como estratégia para enfrentar o déficit habitacional e a ociosidade imobiliária

A coexistência de escassez de moradias dignas e um número significativo de imóveis vazios e subutilizados representa uma contradição urbana existente em várias de nossas cidades, que caracteriza o desafio do déficit habitacional e da ociosidade imobiliária. Nesse cenário, o retrofit surge como uma boa estratégia para reverter essa situação, especialmente nos centros urbanos que já possuem uma infraestrutura consolidada.

A Fundação João Pinheiro (FJP) nos trouxe dados que são um alerta: em 2019, o Brasil carregava um déficit habitacional de 5,876 milhões de lares, sendo a esmagadora maioria (85%) em áreas urbanas (FJP, 2021, *apud* Souza, 2022, p.37-38). Em Recife, essa realidade é perceptível, o déficit habitacional da capital, chegou a 54 mil habitações em 2021, conforme atualizado pelo JC em setembro de 2024 (JC, 2024).

A ociosidade imobiliária, com "vazios urbanos" e imóveis abandonados, é um desafio significativo, com "cerca de 95 mil imóveis sem uso" na cidade de Recife, justificando a necessidade de novas habitações (Moraes, 2025). Essa "má distribuição de moradias ocasionadas pelo descaso do Estado e ineficiência de políticas habitacionais, como também a forte atuação do mercado privado e das práticas de especulação imobiliária" (Souza, 2023, p.1) exige soluções que coloquem em prática a função social da propriedade e o direito à moradia.

O retrofit apresenta-se como uma resposta eficaz e promissora. Ele permite a "reconversão" de edifícios com baixa ou nenhuma função social, transformando-os em moradias adequadas e diversificadas. A reabilitação de edificações em áreas centrais é uma vantagem inegável: a infraestrutura já existe, há acesso facilitado a serviços e transporte público, o que não só barateia os custos de implantação, mas eleva a qualidade de vida dos moradores, além de ser uma premissa defendida para proteção e salvaguarda do patrimônio urbano e arquitetônico (Souza, 2023, p.1; 140).

A proposta de transformar edifícios existentes, de seus usos originais para espaços de uso misto (principalmente com o uso residencial), é um exemplo claro dessa estratégia. Ao trazer moradias para esses edifícios, não só se contribui para o combate ao déficit habitacional, mas traz nova vida aos bairros, aumentando a segurança e a vitalidade urbana. A ocupação irregular de espaços por famílias de baixa renda, em muitos casos, é um grito por "acesso ao estoque habitacional" e escancara a "necessidade de implementar políticas públicas habitacionais no Centro Histórico do Recife" (Souza, 2023, p.1; 133).

A aplicação da Função Social da Propriedade (FSP), consagrada na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade de 2001, é um pilar para combater a ociosidade. A FSP nos lembra que a propriedade urbana deve servir ao interesse coletivo, e não apenas a aspirações individuais. Imóveis vazios não cumprem essa função, e devem ser alvo de políticas que os integrem à dinâmica da cidade, seja por arrecadação ou destinação a usos sociais (Souza, 2022, p. 14-15; 33-36).

Programas como o **Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, com suas regras atualizadas e um foco cada vez maior em rendas mais baixas, são um motor para a oferta de moradias. O novo MCMV incentiva a construção em áreas urbanas já consolidadas, o que se alinha perfeitamente com a estratégia de retrofit em centros, e inclui a possibilidade de atender famílias em situação de rua, buscando mitigar o déficit habitacional de forma mais abrangente (Santana, 2023). Em Recife, o programa **PPP Morar no Centro** exemplifica essa união, articulando a requalificação de imóveis ociosos com a Habitação de Interesse Social, com a meta de criar até 15 mil novas moradias na área central e

impulsionar o desenvolvimento socioeconômico (PPP Morar no Centro, 2024, p. 2; 28-29).

Em suma, o retrofit revela um grande potencial, não só como uma intervenção arquitetônica, mas como uma importante estratégia de política urbana capaz de transformar o cenário do déficit habitacional e da ociosidade, moldando centros urbanos mais equitativos, eficientes e habitáveis. A proposta de requalificação do edifício Segadas Viana converge com essas propostas, e pode ajudar a compor a força-tarefa que será necessária para reabilitar o centro histórico do Recife e sanar uma parcela do déficit habitacional na área.

3 ESTUDOS DE REFERÊNCIA

3.1 Edifício Bravo Paulista | Dal Pian Arquitetos

Localizado na região dos Jardins, em São Paulo, e ligado diretamente a Avenida Paulista pela circulação existente no térreo, junto ao Edifício Scarpa (Figura 1), o Edifício Bravo Paulista, construído na década de 1970, é um exemplo de retrofit bem executado, dentro da proposta de continuar o seu uso original, mantendo as características modernas do edifício, mas atualizando a fachada com uma linguagem mais atual. O projeto, assinado pelo escritório Dal Pian Arquitetos, respeitou a memória modernista do edifício, originalmente projetado por Jacques Pilon nos anos 1970, ao mesmo tempo em que atualizou suas estruturas e sistemas para atender às exigências contemporâneas de desempenho técnico, conforto e sustentabilidade.

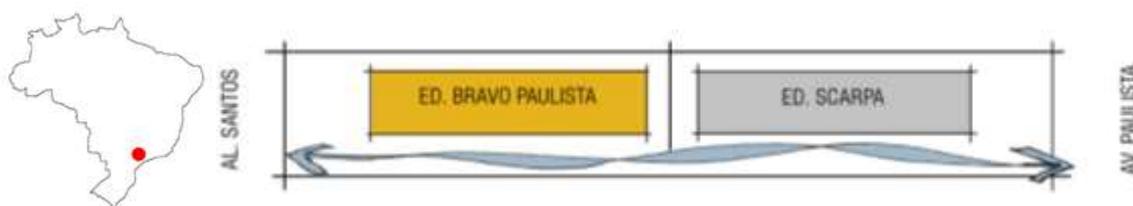


Figura 1 - Localização do Edifício Bravo Paulista. Fonte: Dal Pian Arquitetos, acesso em 2025.

Na reforma houve um foco grande na estrutura, onde foi necessário fazer um reforço por causa de patologias encontradas e na fachada, com o prédio ganhando uma nova roupagem através de painéis metálicos pensados para trazer mais conforto térmico e eficiência energética ao prédio e a troca de revestimentos trouxeram uma linguagem estética mais contemporânea ao Bravo Paulista (AECweb, 2023). A instalação do brise-soleil metálico da fachada, e da 'pele bioclimática' (Figura 3) juntamente a reconfiguração dos acessos com aumento dos jardins no térreo, além da adaptação da infraestrutura às normas atuais, e da renovação estética, mostram como o retrofit pode estender o ciclo de vida de uma edificação, e promovendo sua reinserção e melhorando o tecido urbano de seu entorno.



Figura 2 - Antes e Depois do Edifício Bravo Paulista. Fonte: Dal Pian Arquitetos, acesso em 2025

Como no edifício Segadas Viana, localizado no antigo polo econômico de Recife, o Edifício Bravo Paulista se insere em uma área de grande importância econômica e cultural de São Paulo, apesar de que, no caso do Bravo, o uso foi mantido igual ao original, ele também buscou manter o máximo possível as características existentes de um prédio modernista, fazendo modificações passíveis de reconversão e atualizações necessárias para a manutenção do uso tendo em vista as necessidades atuais da população, inserindo-o plenamente nas demandas contemporâneas do mercado imobiliário, como acessibilidade, flexibilidade de uso e sustentabilidade, evidenciando o potencial do retrofit como estratégia urbanística, ambiental e cultural.



Figura 3 - Painéis metálicos do Edif. Bravo Paulista. Fonte: Dal Pian Arquitetos, acesso em 2025.

3.2 Edifício Renata | Metro Arquitetos

Localizado em São Paulo e próximo a edifícios marcantes do modernismo, como o Copan e o antigo Hilton Hotel, hoje o Tribunal de Justiça de São Paulo (Figura 4), o Edif. Renata Sampaio Ferreira juntamente com outros três edifícios, forma um conjunto de edifícios tombados conhecidos como ‘São Paulo Moderna’ (Edifício Renata, [s.d.]).



Figura 4 - Localização Edif. Renata. Fonte: Google Maps adaptado pela autora, 2025.

Essa edificação, cujo projeto arquitetônico foi assinado pelo arquiteto Oswaldo Bratke em 1956, teve como responsável pelo projeto de retrofit o escritório METRO Arquitetos que fez os ajustes necessários para a mudança de uso do edifício (inicialmente projetado como um edifício de escritórios) que passou a ser de uso misto, comercial e habitacional (Figura 5), e, que além da mera troca de uso, ajudasse a resgatar o modo de vida dinâmico do centro de São Paulo.

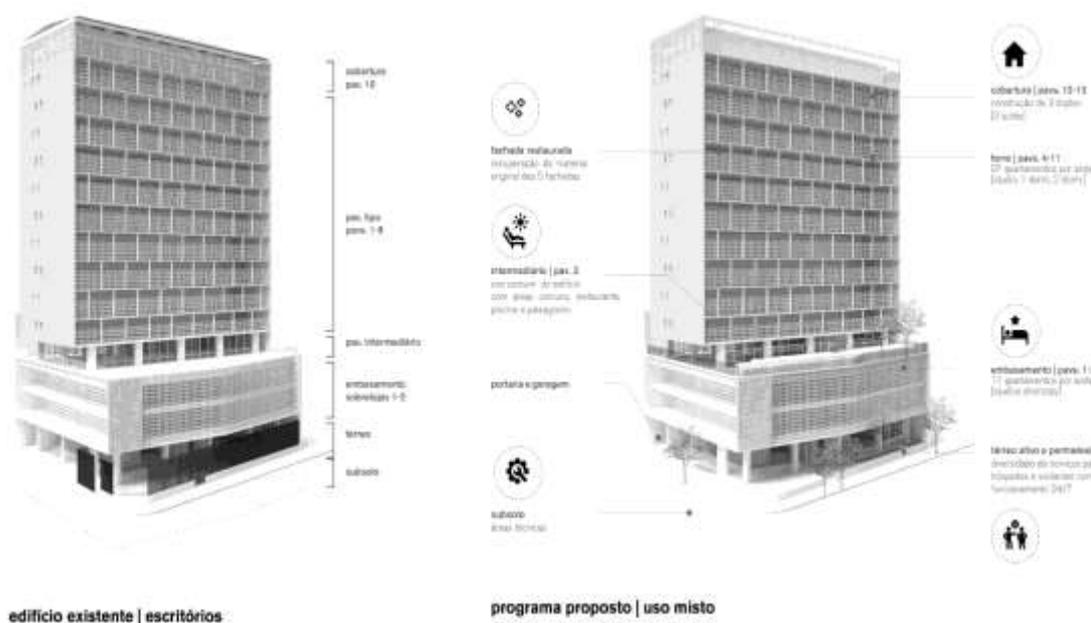


Figura 5 - Zoneamento Edf. Renata. Antes x depois. Fonte: Edifício Renata, Archdaily [s.d.]. Disponível em: <https://encr.pw/MDDIT>. acesso em 2025

Para isso, o escritório trabalhou com um programa que atendesse tanto ao uso residencial quanto ao comercial, e, como cita o artigo Edifício Renata no Archdaily:

Foi transformado em um novo e vibrante complexo cultural, gastronômico e residencial, cujos usos incluem apartamentos, que variam de 26 a 240 m², para curta a longa estadia, restaurantes, bar, café e espaços de eventos, além de áreas de lazer no pavimento intermediário, também acessíveis ao público. (Edifício Renata, [s.d]).

Desta maneira, a proposta traz a vida urbana para dentro da edificação, em virtude da diversidade de equipamentos, além das facilidades existentes pela localização privilegiada no centro de São Paulo.

O retrofit foi pautado na restauração do edifício, focando na preservação dos materiais originais (até por se tratar de um edifício tombado) e evitando

intervenções desnecessárias; neste sentido, a única intervenção visível se deu no pavimento intermediário com a instalação da piscina e das jardineiras, criando uma nova área de lazer em comum para o prédio (Figura 6). A maior parte das modificações foram internas, de adequação do edifício para o uso habitacional (Edifício Renata, [s.d]). Essa também foi uma preocupação a ser tomada no projeto proposto para o edifício Segadas Viana, a manutenção da estrutura existente, focando nas mudanças internas para adequação de uso bem como na intenção de, através do uso misto, trazer mais dinamismo para a área em que a edificação se encontra.

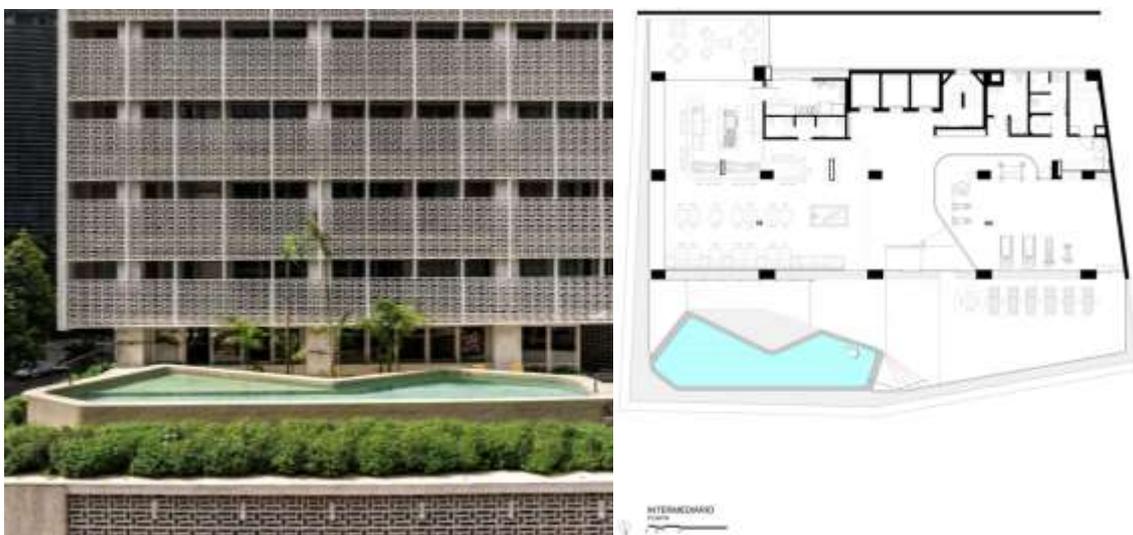


Figura 6 - Pavimento Intermediário do Edf. Renata. Fonte: Edifício Renata, Archdaily [s.d]. Disponível em: <https://encr.pw/MDdIT>. acesso em 2025

Outro aspecto importante aplicado no edifício paulista é o uso de vegetação, a qual desempenha um papel importante na composição espacial, bem como forma de diminuir os impactos da ilha de calor presentes na cidade. Esse aspecto também foi inserido no Segadas Viana, onde o papel da vegetação é semelhante ao do Edifício Renata, sendo predominante na área de convívio, a qual atua não só como uma composição estética, mas também como necessidade para promover uma melhora no microclima do edifício e tentando resgatar um pouco do natural presente no Rio Capibaribe, que se situa em frente ao prédio.

4 CONDICIONANTES DO PROJETO

4.1 O bairro de Santo Antônio

O bairro de Santo Antônio, juntamente com o Bairro do Recife e São José, formam o primeiro núcleo de povoamento, que mais tarde resultou na cidade do Recife. Após passar por diversas transformações, entre as décadas de 1930 e 1940, com a demolição do tecido colonial, incluindo edificações de grande valor histórico, para a construção de uma nova malha urbana, seguindo o modelo francês da Grande Reforma de Paris, Santo Antônio passou por uma verdadeira transformação com a construção de largas avenidas e edifícios altos e modernos, e assim, o bairro passou a ser o centro administrativo e financeiro da cidade até o seu declínio a partir da década de 1980 como descreve a citação a seguir:

O início da ocupação regular dos bairros de S. José e Santo Antônio situa-se no começo do século XVII, quando os franciscanos começaram a levantar o seu Convento de Santo Antônio (1606). Como a ligação com o Bairro do Recife se fazia por pequenas embarcações, o desenvolvimento urbano foi lento. Com a ocupação holandesa, o bairro desenvolveu-se. De fato, com a presença do Conde Maurício de Nassau, foi elaborado o plano de urbanização local com ruas que se cortavam em ângulo reto, canais de drenagem dos alagados, parques e mercados. Esse plano data de 1639 e incluía a depois Freguesia e Bairro de São José. [...] Mais tarde, com as pontes ligando o Recife à "outra banda" e ao continente, o problema maior para a ocupação do bairro (1644) foi solucionado e Santo Antônio teve um rápido incremento habitacional. [...]

Na década de 1940 foi iniciada a abertura da Avenida Guararapes, demolindo-se, então, a Igreja do Paraíso [...] e ampliando-se a Praça da Independência. Desapareceu o quarteirão de casa e a Praça Saldanha Marinho, em frente à Matriz de Santo Antônio. O velho pátio do Paraíso deu lugar à Avenida Dantas Barreto, que resultou do alargamento da Rua das Florentinas e cujo prosseguimento em direção ao sul resultou da demolição de ruas [...]. (FIDEM, 1978, p.185 *apud* Diagnóstico Propositivo [...], [s.d.], p.135-136)

Atualmente, o bairro conta com um extenso e variado patrimônio edificado, com edifícios que vão desde o século XII até o século XXI, sendo a maior parte deles anteriores a década de 1950 como mostra a Figura 8.



Figura 7 - Bairro de Santo Antônio, zoneamento do Plano Diretor 2020, Edifício Segadas Viana em destaque. Fonte: Esig, acesso em 2025.



Figura 8 - Época de ocupação dos lotes. Edifício Segadas Viana em destaque. Fonte: Diagnóstico Propositivo [...], s.d, p.137

Pelo zoneamento do Plano Diretor de 2020, o bairro de Santo Antônio está localizado em 3 zonas superpostas (Figura 7), a Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (**MANC**) que compreende áreas vegetadas preservadas, rede hídrica e o patrimônio cultural de Recife com o objetivo de valorizar, preservar e recuperar de forma sustentável e integrada, os recursos naturais e culturais da cidade (Plano Diretor do Recife, 2020)

Temos a Zona de Desenvolvimento Sustentável do Centro (**ZDS-Centro**) a qual “tem como principal característica a concentração de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH) no território, a fim de promover a associação da utilização dos imóveis à sua preservação e atender às definições do planejamento de preservação do patrimônio cultural” (Plano Diretor do Recife, 2020).

E a Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), mais especificamente duas ZEPHs, a ZEPH 10 - Santo Antônio e São José e a ZEPH 14 - Casa da Cultura e Estação Central, dividida em vários Setores de Proteção Rigorosa ou Ambiental (SPR e SPA), de acordo com “a homogeneidade em relação ao grau de descaracterização, época de construção e da importância

intrínseca do monumento ou conjunto monumental. (FIDEM, 1978, p. 185 *apud* Diagnóstico Propositivo [...], [s.d.], p.136)” como explicitado na Figura 9. O edifício Segadas Viana, bem como a quadra em que ele se encontra, formam a SPA-5, Setor de Proteção Ambiental, que é uma área transitória entre o SPR e as outras zonas, e fica também na área de projetos especiais, onde a maioria dos parâmetros urbanos são passíveis de análise pelos órgãos competentes.



Figura 9 - Divisão da ZEPH-10. Fonte: Souza, 2023, p.78

A escolha do bairro para a implantação do retrofit pode ser justificada ao se analisar a infraestrutura existente, já bem consolidada. Santo Antônio conta com um vasto patrimônio histórico (como visto nas Figura 8 e Figura 9) que ainda consegue manter as características estilísticas do período de construção (Figura 10) e cultural, tanto no bairro como em seu entorno, composto por teatros, museus, templos históricos, cinema de rua, etc (Figura 11), além de manifestações culturais, feiras de artesanato e apresentações e shows abertos ao público que costumam acontecer nas proximidades (principalmente no Recife Antigo).



Figura 10 - Espacialização das tendências estilísticas no entorno da edificação Segadas Vianna. Souza, 2023, p.90

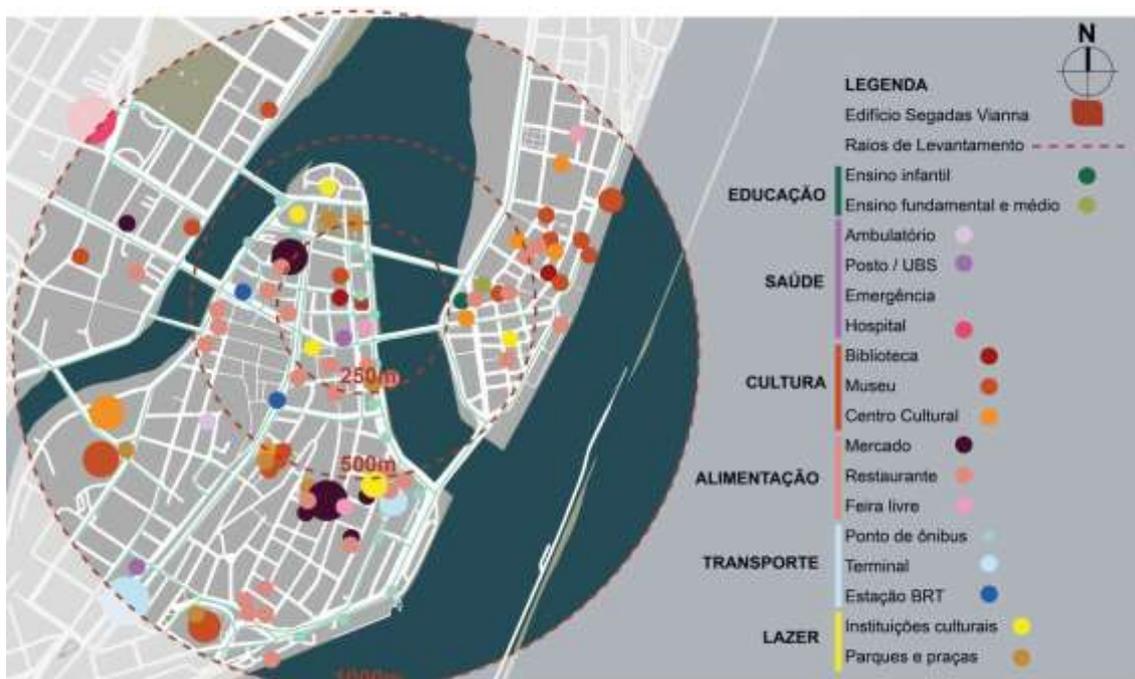


Figura 11 - Equipamentos e serviços urbanos no entorno da edificação Segadas Vianna. Fonte: Souza, 2023, p.85.

Santo Antônio também conta com comércio forte, principalmente na Av. Dantas Barreto e proximidades do mercado de São José, com comércio local de pequeno e médio porte, e também com a presença significativa do setor informal

além de serviços variados, especialmente os ligados ao Porto Digital e alimentação como pode ser visto na Figura 12, o mapa de uso do solo abaixo.



Figura 12 - Mapa de uso do solo no entorno da edificação Segadas Viana. Fonte: Souza, 2023, p.84

Outro fator determinante para a escolha do local é a mobilidade que:

De acordo com diagnóstico do Plano de Mobilidade Urbana do Recife (ICPS, sem data), das 385 linhas de ônibus existentes no Sistema de Transporte Público Coletivo de Passageiros da Região Metropolitana do Recife (STPCP/RMR), 240 são radiais, ligando 78 diversos bairros ou municípios ao centro do Recife [...].

[...] No território das ZEPH10 e 14, 29 logradouros servem de passagem para linhas de transporte público coletivo [...]. Consulta efetuada no website do Consórcio Grande Recife permitiu identificar que trafegam [...] um total de 167 linhas, que correspondem a cerca de 44% do total de linhas existentes no STPCP/RMR, indicando [...] o forte papel de Santo Antônio e São José como ponto nodal de toda a Região Metropolitana. (Diagnóstico das ZEPH, 2020, p.78-80).

Além da grande quantidade de linhas que circulam pelo bairro, Santo Antônio também conta com vários pontos de aluguel de bicicleta, proximidade com a estação de metrô, além de algumas vias cicloviárias como se pode conferir na Figura 13, o que se torna ainda mais relevante já que o Edifício Segadas Viana não conta com estacionamento próprio, nem terreno disponível para tal, além de também aparentar valorizar muito o pedestre, já que o bairro mantém uma grande quantidade de suas vias pedestrianizadas (Figura 14).



Figura 13 - Mapa de mobilidade. Fonte: Conecta Recife, acesso em 2025.



Figura 14 - Vias pedestrianizadas no entorno da edificação Segadas Vianna. Fonte: Souza, 2023, p.86.

Apesar que, pela própria formação histórica do bairro, com as construções muitas vezes ocupando 100% do lote, edificações sem afastamentos laterais e frontais, e a falta de jardins frontais nas construções o que dá um aspecto mais 'árido' ao centro histórico da cidade, Santo Antônio ainda conta com um conjunto expressivo de praças e pátios (mesmo que não vegetados) que compõe os espaços públicos livres da paisagem (Figura 15), com destaque para a Praça da República, ocupando duas grandes quadras que, juntamente com o terreno do

Teatro Santa Isabel e o terreno do Palácio do Campo das Princesas, acabam formando um maciço vegetado na extremidade da ilha de Antônio Vaz além, é claro, da presença marcante na paisagem do Rio Capibaribe que cerca o bairro, e para onde o Edifício Segadas Viana se volta.



Figura 15- Espaços livres Públicos nas ZEPH 10 e 14. Fonte: DPPC *apud* Diagnóstico ZEPH, 2020, p.145

Por outro lado, a população de Santo Antônio vem decaindo constantemente ao longo de vários anos: entre as décadas de 1920 e 1990 (com maior intensidade entre as décadas de 1920 e 1950, o que corresponde ao período de transformação do bairro para o polo administrativo da cidade) vem se mantendo com uma densidade demográfica baixíssima, uma das menores de Recife, ficando em segundo lugar como bairro menos populoso perdendo apenas para Pau Ferro segundo a reportagem do G1 (Censo do IBGE, 2024), como pode ser visto na Figura 16, contando agora com 447 habitantes, segundo o censo de 2022. Apesar do leve aumento populacional em relação ao ano de 2010, quase 57% maior, não foi suficiente para sanar o problema do bairro, o que só corrobora a necessidade de reverter essa situação.

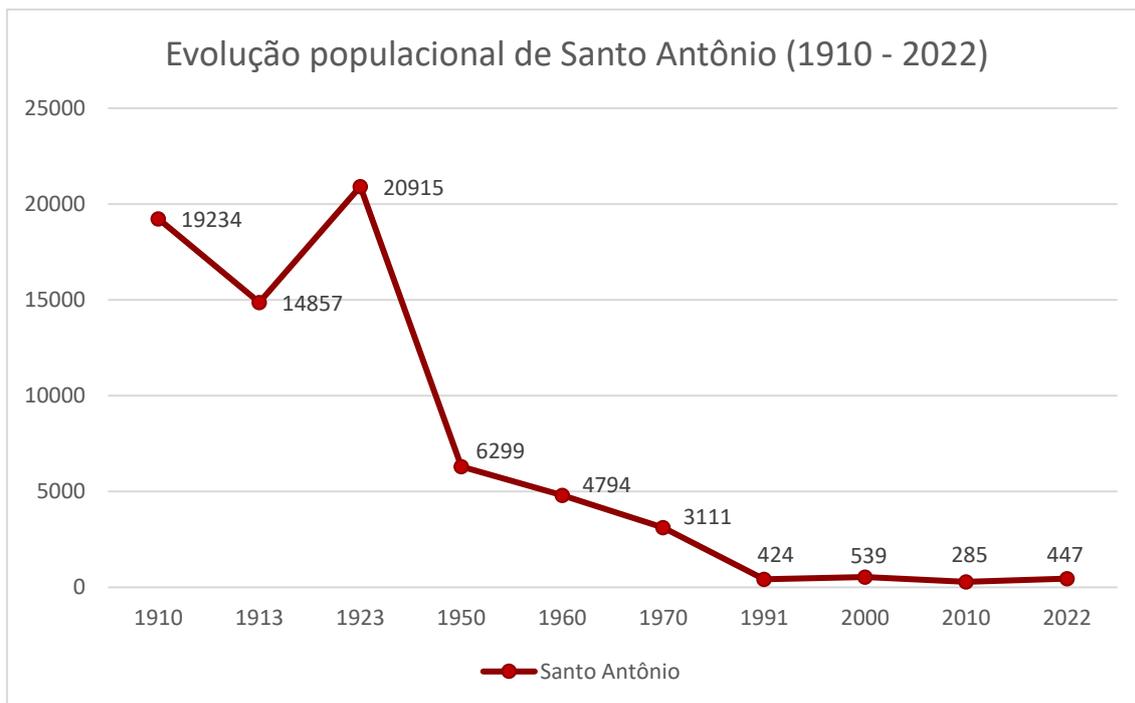


Figura 16 - Gráfico da evolução populacional. Fonte: Souza, 2023, p.60. Adaptado pela autora.

E finalmente, também foi um fator determinante, a quantidade de edificações ociosas, anteriormente falado, que em 2018 seriam de 42 edificações somente em Santo Antônio, segundo o estudo feito pelo Habitat para Humanidade, e em 2020 o DPPC fez um novo levantamento de edifícios ociosos (Figura 17), incluindo o bairro de São José, que diz:

Os imóveis levantados pela Diretoria de Prevenção do Patrimônio Cultural - DPPC (2020) correspondem a 134 edificações sem uso, entre elas a Edificação Segadas Vianna, e 2 terrenos ociosos no bairro de Santo Antônio. O relatório ainda revela que os imóveis inteiramente vazios correspondem a 10,74% da ocupação do solo nos sítios históricos de Santo Antônio e São José, distribuídos entre 80.472,51m² de área ociosa em Santo Antônio e 24.254,33m² em São José. (Souza, 2023, p.87).

Ainda segundo esse estudo, somente utilizando os edifícios 100% desocupados, daria para alcançar em torno de 2.600 famílias, se esses edifícios fossem utilizados para habitação. (DPPC, 2020, p.127 *apud* Souza, 2023, p.87)



Figura 17 - Imóveis sem uso no entorno da edificação Segadas Viana. Fonte: Souza, 2023, p.88, adaptação pela autora.

4.2 Edifício Segadas Viana

4.2.1 HISTÓRICO DO EDIFÍCIO

O Edifício Segadas Viana, situado no bairro de Santo Antônio, no Recife (PE), foi inaugurado em 1953 para abrigar a sede do Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (IAPAS). Em 1990, com a extinção do IAPAS e sua fusão ao Instituto Nacional de Previdência Social (INPS), o edifício passou a ser vinculado ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Ao longo das décadas, a falta de manutenção adequada levou ao desgaste progressivo da estrutura, culminando em sua desocupação em 2005. Naquele ano, uma primeira tentativa de reforma foi iniciada, mas o processo foi interrompido devido à falência da empresa responsável. A partir de então, o prédio entrou em um ciclo de abandono e degradação, com problemas como desprendimento de detritos – o que exigiu a instalação de telas e bandejas de proteção para evitar acidentes – além de sofrer com vandalismo e depredação.

Em 2011, como se pode ver na notícia do Jornal do Commercio (Figura 18) o INSS lançou nova proposta de restauração do edifício, pretendendo transformá-lo na Superintendência Regional do órgão no Nordeste. Houve a publicação de edital para contratação de empresas interessadas, mas o projeto não avançou. Posteriormente, em 2014, o governo do Estado tentou viabilizar a cessão do imóvel para o Porto Digital, iniciativa igualmente sem sucesso.

CENTRO

Novo uso para outro prédio abandonado

Edifício que abrigou o antigo Iapas, na Rua Marquês do Recife, está esquecido desde 2005. Após restauração, deve ser transformado na sede da superintendência do INSS



Cadastrado por
Do Jornal do Commercio
Publicado em 31/12/2011 às 17:14



Edifício que abrigou o antigo Iapas, na Rua Marquês do Recife, está esquecido desde 2005. Após restauração, deve ser transformado na sede da superintendência do INSS - FOTO: Foto: Alexandre Gondim/JC Imagem

Figura 18 - Fonte: Jornal do Commercio, 2011

Em 2021, o prédio foi ocupado pelo movimento MLRT (Movimento de Luta e Resistência pelo Teto), na ocupação batizada de Leonardo Cisneiros, reunindo cerca de 120 famílias em situação de vulnerabilidade social. Após diversas tentativas de reintegração de posse e operações policiais, em dezembro de 2024 foi firmado um acordo entre o governo do Estado de Pernambuco, o INSS e o movimento social, assegurando a destinação do edifício Segadas Viana para fins habitacionais de interesse social.

Atualmente, o edifício encontra-se em fase inicial de elaboração do projeto de retrofit, que pretende viabilizar moradias definitivas e espaços de uso coletivo para as famílias que permaneceram no local. O projeto prioriza a requalificação da estrutura e a preservação da edificação, com previsão de início das obras no segundo semestre de 2025, como explicitado na notícia do Jornal do Commercio (Figura 19). Essa iniciativa, fruto da articulação entre governo federal, estadual e organizações sociais, busca garantir condições dignas de habitação, ao mesmo tempo em que valoriza o edifício como parte integrante do centro histórico do Recife.

HABITAÇÃO | NOTÍCIA

Acordo garante destinação do antigo prédio do INSS para habitação no Centro do Recife

O termo de conciliação foi firmado como solução consensual para o impasse judicial relacionado à Ação de Reintegração de Pessoa movida pelo INSS

Por **Lucas Moraes**

Publicado em 26/03/2025 às 18:44



Figura 19 - Fonte: Jornal do Commercio, 2025

Na Figura 20 abaixo, para melhor ajudar na compreensão dos fatos e datas, encontre a linha do tempo com síntese da história do edifício, de sua inauguração até a data atual (2025).

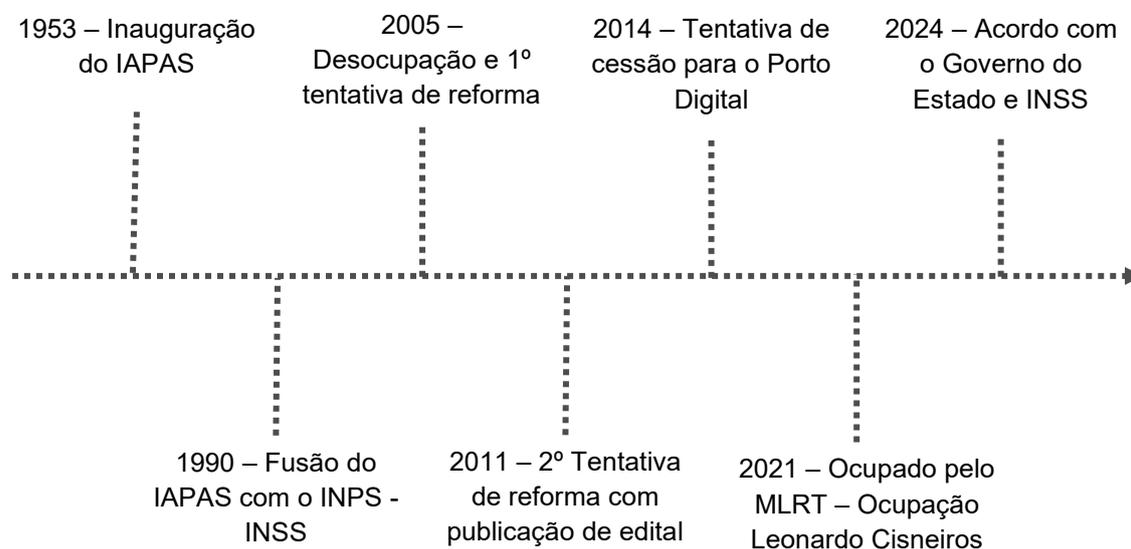


Figura 20 - Linha do Tempo do Edif. Segadas Viana. Fonte: Autora, 2025

Este trabalho segue com um alinhamento semelhante ao proposto pelo Governo do Estado de Pernambuco, com a requalificação do Edifício Segadas Viana para uso misto com foco na moradia, podendo ser considerado como uma outra solução possível a ser avaliada dentro do processo de transformação para essa área e edificação.

4.2.2 ASPECTOS FÍSICOS E AMBIENTAIS

O edifício Segadas Viana se localiza na Rua Marquês do Recife, entre a Rua do Imperador Pedro II e a Avenida Martins de Barros, às margens do Rio Capibaribe (Figura 21).

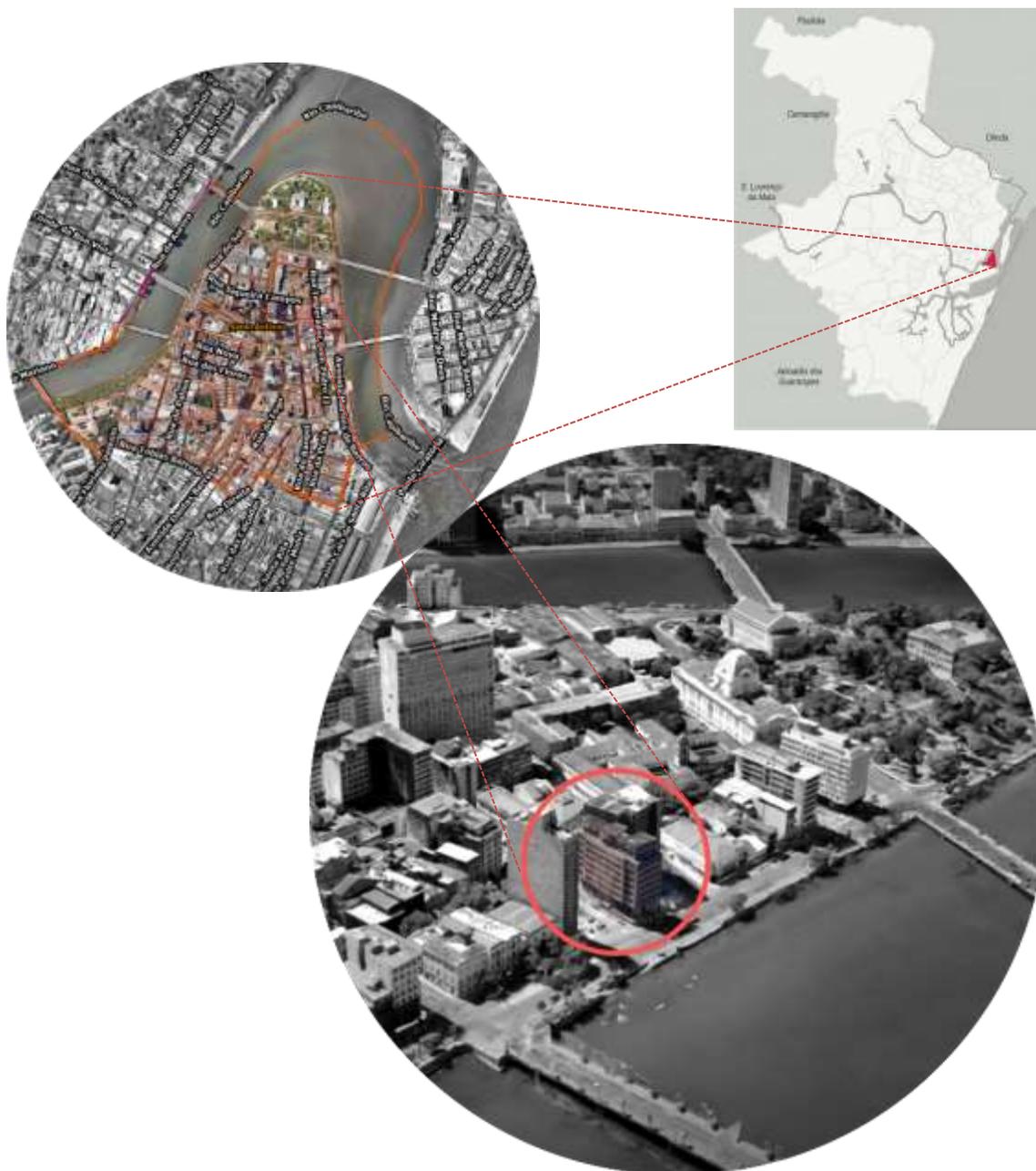


Figura 21 - Localização do Edf. Segadas Viana. Fonte: Autora, 2025, adaptado do Google Earth e Wikimapia

Geograficamente o edifício se encontra em uma posição privilegiada em relação as condicionantes climáticas de uma cidade litorânea e tropical como Recife. Na figura abaixo (Figura 21) é possível perceber que as fachadas que recebem maior incidência solar são as Norte e Oeste, orientações onde quase não se abre janelas, com a fachada norte em aproximadamente um terço colada com a divisória do vizinho e a fachada oeste, originalmente uma empena cega, necessitou da abertura de uma única janela, após a nova proposta, enquanto as fachadas Sul e Leste, quase completamente abertas com janelas em fita, ficam mais protegidas do sol. Em relação a ventilação natural, são essas fachadas (Sul e Leste) que são mais privilegiadas com os ventos predominantes do Sudeste e, em menor medida, do Leste (Figura 22).



Figura 22 - Fotomontagem do Edifício Segadas Viana, vista superior. Fonte: Autora (2025)

Já no que consta do estado atual do edifício, fica evidente o alto grau de degradação em que ele se encontra. Na fachada (Figura 23) boa parte das janelas foram retiradas, e as que ainda mantem a grade perderam os vidros; no térreo foi necessário fazer o fechamento em alvenaria para controlar a entrada de pessoas na edificação, e há também o desgaste da pintura antiga, que está descascando em vários pontos, e observados vários locais onde a estrutura começa a aparecer, além de manchas significativas de umidade, limo e pequenas plantas. O mesmo pode ser dito sobre a coberta, o telhado

desapareceu por completo, há problemas graves com infiltração, proliferação de limo, mofo e plantas (Figura 24)



Figura 23 - Fotomontagem da situação atual das fachadas do Edifício Segadas Viana. Fonte: Fotos da autora, 2025



Figura 24 - Fotos Edifício Segadas Viana, em ordem: Fachada Norte, Perspectiva superior, Vista Superior (coberta). Fonte: A autora, 2025

Internamente os problemas prosseguem, as peças sanitárias e elevadores desapareceram, as escadas e corrimãos se apresentam quebrassem vários pontos danificados, há a necessidade de renovação do sistema elétrico, hidrossanitário e de combate a incêndio, além de renovações na estrutura e no forro de estuque, que apresentam várias áreas com fissuras, trincas, ferragens expostas e infiltrações, como é possível conferir nas fotos abaixo (Figura 25), o que faz premente uma renovação generalizada.



Figura 25 - Fotomontagem do Edifício Segadas Viana. Da esquerda para direita, Acima: Vista do térreo, detalhe do estado atual da escada, hall do mezanino. Abaixo: Fachada posterior (poço de ventilação), fachada principal e mezanino. Fonte: Autora, 2025

Apesar da situação geral de degradação do edifício, é possível encontrar alguns elementos estéticos de interesse, que preservam suas características ainda hoje, e que deverão ser preservados na reforma, tais como a pastilha verde da escada, a pingadeira em placas cerâmicas das janelas, os detalhes dos forros do térreo, e o piso em granilite (Figura 26), são pequenos detalhes que contam a história do edifício, e que deveriam devem ser recuperados e mantidos.



Figura 26 - Em ordem: Na foto acima à esq. é possível ver o detalhe no forro, na dir. se tem o detalhe da pingadeira, abaixo vemos o piso de granilite e uma das paredes revestida com a pastilha (no destaque). Fonte: Autora, 2025

4.3 Legislação

Como a edificação é existente e não haverá demolição significativa, o que a descaracterizaria, e as reformas serão praticamente todas internas, os parâmetros construtivos não serão aplicados no caso desse retrofit, com exceção da limitação de gabarito, já que será necessário subir um pouco o volume da caixa d'água do prédio, tendo em vista atender ao novo uso, com maior consumo de água por unidade residencial. Mas conforme podemos ver na tabela abaixo (Figura 27), não há uma altura limite definida, ficando a mesma para análise especial do órgão competente.

| Parâmetros urbanísticos nos SPA da ZEPH-10 | | | | | | | | |
|--|------------------|----------------------|--------------|--------------|---------|---------------------------|------------------|------------|
| Normativa | | Taxa de ocupação (%) | Gabarito (m) | μ (C.A.) | TSN (%) | Afastamentos iniciais (m) | | |
| | | | | | | Frontal | Lateral e Fundos | |
| | | | | | | | Até 2 pav. | > 2 pav. |
| Decreto | ZPA-1 e 10 | 80 | 7,00 | - | 20 | - | - | - |
| | ZPA-2, 3 e 6 | 80 | 10,00 | - | 20 | - | - | - |
| | ZPA-4, 7, 9 e 11 | - | 21,00 | - | - | - | - | - |
| | ZPA- 5 e 8 | - | 35,00 | - | - | - | - | - |
| LUOS 1983 | SPA- 1 e 10 | 80 | 7,00 | 1,6 | 20 | - | - | - |
| | SPA-2, 3 e 6 | 80 | 7,00-10,00 | 2,4 | 20 | - | - | - |
| | SPA-4, 7, 9 e 11 | 80 | 21,00 | 4,8 | 20 | - | - | - |
| | SPA-5 e 8 | 80 | 35,00 | 4,8 | 20 | - | - | - |
| LUOS 1996 | | - | - | 7 | 20 | Nulo | Nulo/1,50 | Nulo/ 1,50 |
| ZCEP 2008/PD 2008 | | - | - | 7 | 20 | Nulo | Nulo/1,50 | Nulo/ 3,00 |

Figura 27 - Parâmetros urbanísticos nos SPA da ZEPH-10. Fonte: DPPC ,2020, p.155

Segundo a LUOS (LEI Nº 16.176/1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo), o edifício Segadas Viana se encontra na SPA-05, de acordo com a LEI Nº 13.957/1979, que institui normas para as zonas de proteção aos sítios históricos e afins, diz no artigo 11 que a SPA (anteriormente ZPA) está “sob o controle de padrões menos rígidos, cuja finalidade é de atenuar as diferenças entre a ambiência da ZPR e o espaço que a circunda, funcionando como faixa de transição de um para outro”, o que permite um pouco mais de flexibilidade nas modificações feitas nas edificações, e no caso da proposta de projeto para o edifício, as mudanças feitas nas fachadas são reversíveis, em estrutura metálica.

Para as mudanças internas, foram consultadas principalmente: a NBR 9050/2020, para acessibilidade, com o dimensionamento de circulações e áreas de uso comum e comerciais, banheiros acessíveis e os apartamentos acessíveis. A NBR 9077/2001, de saídas de emergência, que complementa a

NBR 9050/2020 nas circulações em rota de fuga, portas de saída e escada de emergência, essa última infelizmente não pode ser atendida, tendo em vista a demanda por modificações muito significativas na estrutura do prédio, segundo consulta a um engenheiro civil, com possibilidades muito maiores de danos do que de benefício.

De acordo com a NBR9077 e o Decreto N° 19644/1997 (Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco – COSCIP), seria necessária uma nova escada do tipo à prova de fumaça, com antecâmara, mas por questões estruturais e espaciais não será possível fazer essa adequação, ficando como alternativa atenuante a instalação de sistema de alarme contra incêndio e do sistema de sprinkler, a revitalização do sistema de hidrantes existente e utilização de sistema de extintores.

Além da revisão do Código de Edificações de Recife (LEI N° 16.292/1997), que ajudou a definir diretrizes para o dimensionamento e as condições de salubridade, ventilação e iluminação natural das novas unidades e áreas comuns. Esse estudo conjunto das normas e legislações permitiu moldar um anteprojeto que, embora respeitando as limitações de uma estrutura existente e a preservação do patrimônio edificado, busca oferecer soluções contemporâneas e adequadas para acessibilidade e segurança em conformidade com as exigências técnicas e legais aplicáveis ao contexto do retrofit.

5 A PROPOSTA.



Figura 28 - Perspectiva vista de cima do Edf. Segadas Viana. O rio Capibaribe está à direita e a Rua do Imperador Pedro II à esquerda. Fonte: A autora, 2025.



Figura 29 - Vista da Fachada Leste, voltada para o Rio Capibaribe. Fonte: A autora, 2025.



Figura 30 - Perspectiva Fachadas Sul e Leste do Edf. Segadas Viana. Fonte: A autora, 2025.



Figura 31 - Vista Superior do Edf. Segadas Viana. Destaque do pergolado da área de lazer. Fonte: A autora, 2025



Figura 32 - Fachadas Sul e Leste e AV. Martins de Barro. Fonte: A autora, 2025



Figura 33 - Vistas das Fachadas Oeste (onde é possível ver o grafismo da capivara) e Sul. Fonte: A autora, 2025



Figura 35 - Vista a nível do observador (Rua Marquês do Recife). Fonte: A autora, 2025.



Figura 34 - Vista a nível do observador (Av. Martins de Barros). Fonte: A autora, 2025.



Figura 36 - Vista a nível do observador (Rua do Imperador Pedro II). Fonte: A autora, 2025

5.1 Conceito

Recife é uma capital brasileira rica em história e representação cultural, muito característicos da região, e com um povo apaixonado por sua cidade. Mesmo percebendo os problemas que nela existem, ao longo do tempo surgem frases populares icônicas que demonstram o amor pela cidade e o estado de Pernambuco, como também uma forte dose de “bairrismo”, sendo uma delas a célebre: “os rios Capibaribe e Beberibe se unem para formar o Oceano Atlântico”. Não à toa conhecida como a “Veneza Brasileira”, Recife convive em uma relação estreita com seus Rios, sendo o Capibaribe (rio das capivaras, em Tupi) o de

maior importância para o bairro de Santo Antônio, já que é por ele que o bairro se encontra cercado.

O rio Capibaribe, tantas vezes homenageado ao longo da história em poemas, músicas e manifestações culturais, fonte de subsistência para uns, meio de transporte para outros, presença marcante na paisagem urbana para a maioria, faz parte do cotidiano da cidade e de sua história, como aparece em um trecho do poema “O Rio” de João Cabral de Melo Neto:

A gente da cidade
que há no avesso do Recife
tem em mim um amigo,
seu companheiro mais íntimo.
Vivo como esta gente,
entro-lhes pela cozinha;
como bicho de casa
penetro nas camarinhas.
As vilas que passei
sempre abracei como amigo;
desta vila de lama
é que sou mais do que amigo:
sou o amante, que abraça
com corpo mais confundido;
sou o amante, com ela
leito de lama dividido.
(Melo Neto, 1953, disponível em
<http://www.jornaldepoesia.jor.br/joao05.html>, acesso em 28 jul. 2025)

Pela sua importância para o entorno, o Capibaribe se tornou a base para o conceito do edifício, como rio que se abre para o oceano ao passar pelo centro do Recife, o edifício também se abre para a cidade através de seus novos usos: o comércio no térreo, com uma cafeteria e duas lojas para comércio local ou lanchonetes, com a configuração da calçada mais larga e a rua tranquila, que apesar de não ser pedestrianizada, não possui um fluxo intenso de carros, servindo praticamente como estacionamento, com a possibilidade de trazer o uso para fora, colocando mesas na calçada, além de levar um pouco de verde a nível do pedestre, com a inserção de jardineiras e um pequeno canteiro na esquina do edifício (Figura 38 e Figura 37). O coworking, planejado para o mezanino (considerado como 1º pavimento) também ajuda a inserir o prédio na contemporaneidade, se ajustando às necessidades locais com o centro histórico de Recife se tornando um polo tecnológico e com as mudanças nas relações de trabalho atuais.

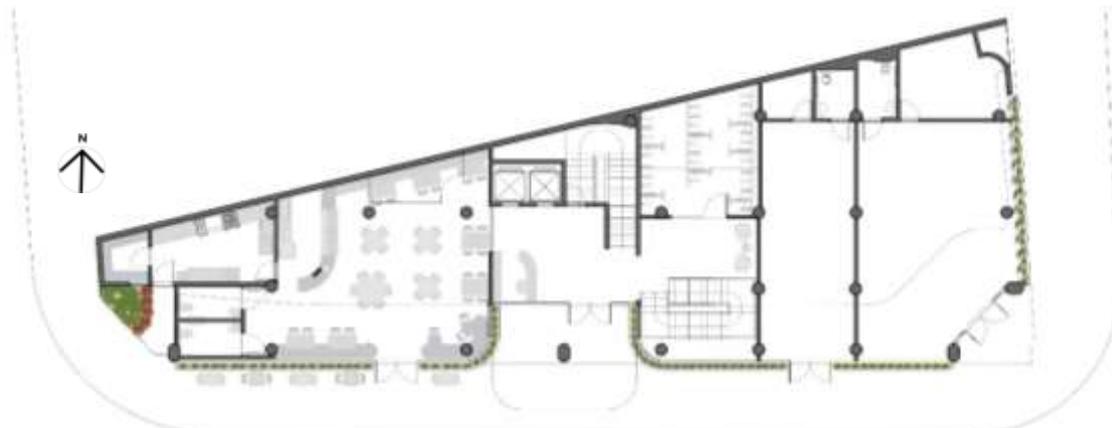


Figura 37 - Planta Baixa - Térreo, proposta atual. Fonte: A autora, 2025.

Na fachada, o rio entra representado por dois elementos presentes, marcantes e símbolos de resistência do Capibaribe: o mangue e as capivaras. O verde das plantas e o formato dos brises e pergolados fazem alusão ao manguezal, na Figura 39 é possível ver que a estrutura do brise se entrecruza de forma aleatória como uma releitura das raízes do mangue e as cores e

texturas escolhidas, bem como o painel (ver Figura 38) utilizado na Fachada Oeste faz uma homenagem às capivaras que dão nome ao rio.



Figura 39 - Detalhe brises.
Fonte: A autora, 2025.

5.2. Programa de necessidades e Zoneamento

Com base na pesquisa apresentada anteriormente, e no Censo de 2022, se chegou a um programa que atendesse às diferentes necessidades de cada uso do edifício.

Por se localizar em uma área predominantemente de comércio e serviço (incluindo o Porto Digital), foi escolhido o uso comercial no térreo com três pontos comerciais sendo pelo menos um deles para alimentação, o que serviria como apoio para o coworking proposto no primeiro pavimento. Os outros dois pontos seriam multifuncionais, podendo ser utilizados tanto para o varejo como para alimentação (Figura 37).

No primeiro pavimento se optou pela inclusão do coworking, vez que Santo Antônio está em uma área onde há um grande crescimento do parque tecnológico do Porto digital, que abriga uma grande quantidade de startups e empresas ligadas a tecnologia e inovação e esse modelo de espaço para o trabalho, que proporciona maior liberdade para os usuários, promove a network e reduz os custos existentes com a manutenção de um escritório ou empresa formal, se encaixa muito bem com essa nova dinâmica. Nesse andar também se localiza uma pequena administração geral e compartilhada entre o coworking e o prédio em si.

O restante do edifício Segadas Viana é composto pelo uso habitacional, onde a quantidade e tipo de apartamentos foi calculada com base no Censo de

2022, que diz que o Bairro de Santo Antônio possui atualmente uma população residente de somente 447 pessoas, sendo dessas mais de 10% de idosos (Figura 40), uma quantia bem expressiva; aliada a isso, o fato do envelhecimento

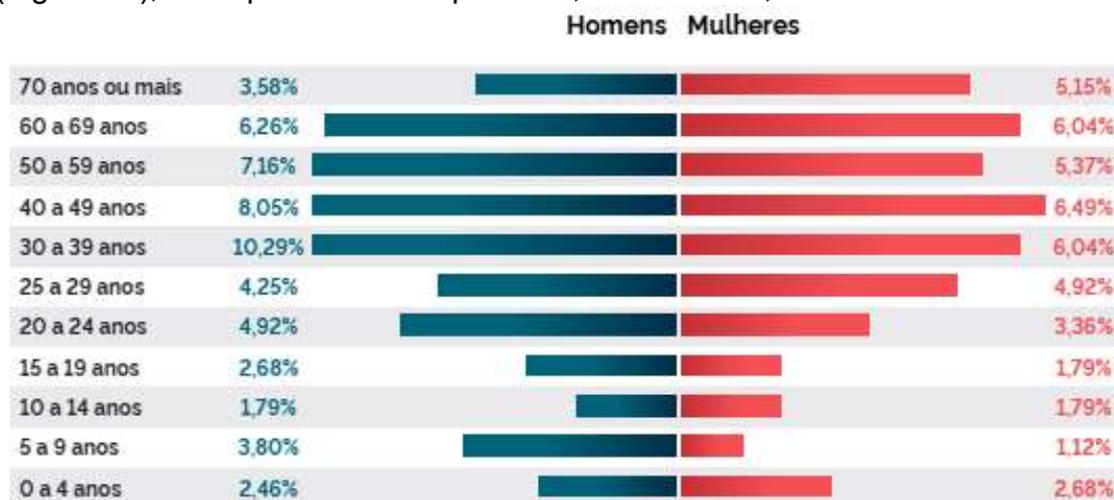


Figura 40 - Pirâmide etária do Bairro de Santo Antônio. Fonte: Censo 2022. Acesso em 23 mai 2025.

da população brasileira em geral, foi pensado que pelo menos 1 unidade por pavimento deveria ser destinada ao público idoso ou PCD (Pessoa Com Deficiência).

A porcentagem e tipo de unidades foi feita com base na composição domiciliar do Recife que mostra que os três maiores grupos de domicílios em Recife são formados com até 3 moradores (74,43%), desses sendo: 27,50% com uma única pessoa, 39,61% com duas pessoas e 32,89% com 3 pessoas (Figura 41). Também pelo censo mostra que a maioria dos domicílios é composta por

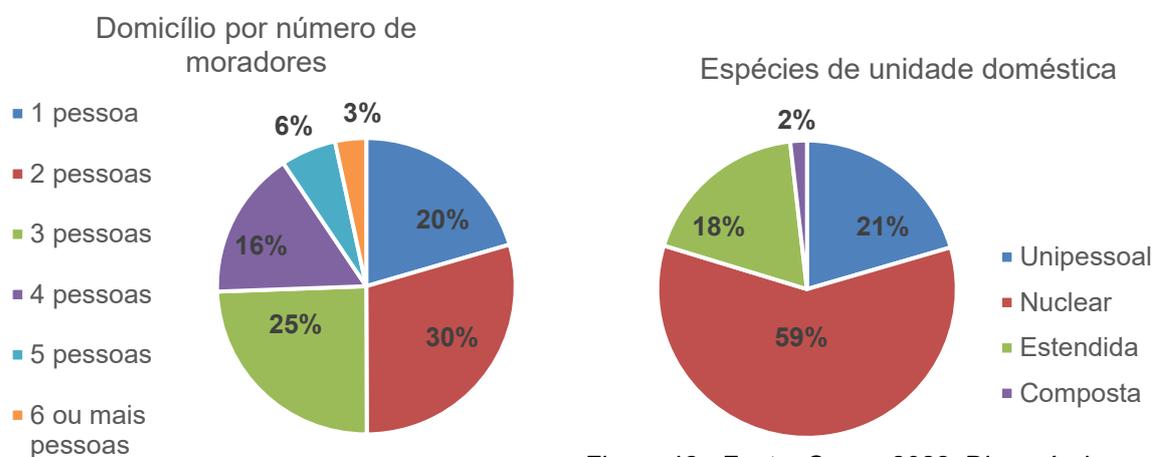


Figura 41 - Fonte: Censo 2025. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>. Acesso em: 23 mai. 2025

Figura 42 - Fonte: Censo 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>. Acesso em: 23 mai. 2025.

uma unidade nuclear (casal ou casal com filhos) 59,27% seguida da unidade unipessoal (uma única pessoa) com 20,47% (Figura 42).

Com as limitações físicas do edifício, se conseguiu chegar a 59 apartamentos, e tentando também usar esses indicadores como guia, as unidades habitacionais foram divididas da seguinte forma:

- 20 unidades de 2 quartos para famílias (casal com 1 ou 2 filhos)
- 13 unidade de 1 quarto para casal sem filhos ou solteiros
- 26 unidades tipo estúdio para solteiros ou casais

E finalmente temos o 8º pavimento, onde se encontra a área comum do edifício com espaço para salão multiuso, academia e brinquedoteca além de uma área de lazer externa com jardim. Podemos conferir o zoneamento do edifício Segadas Viana na Figura 43 abaixo:

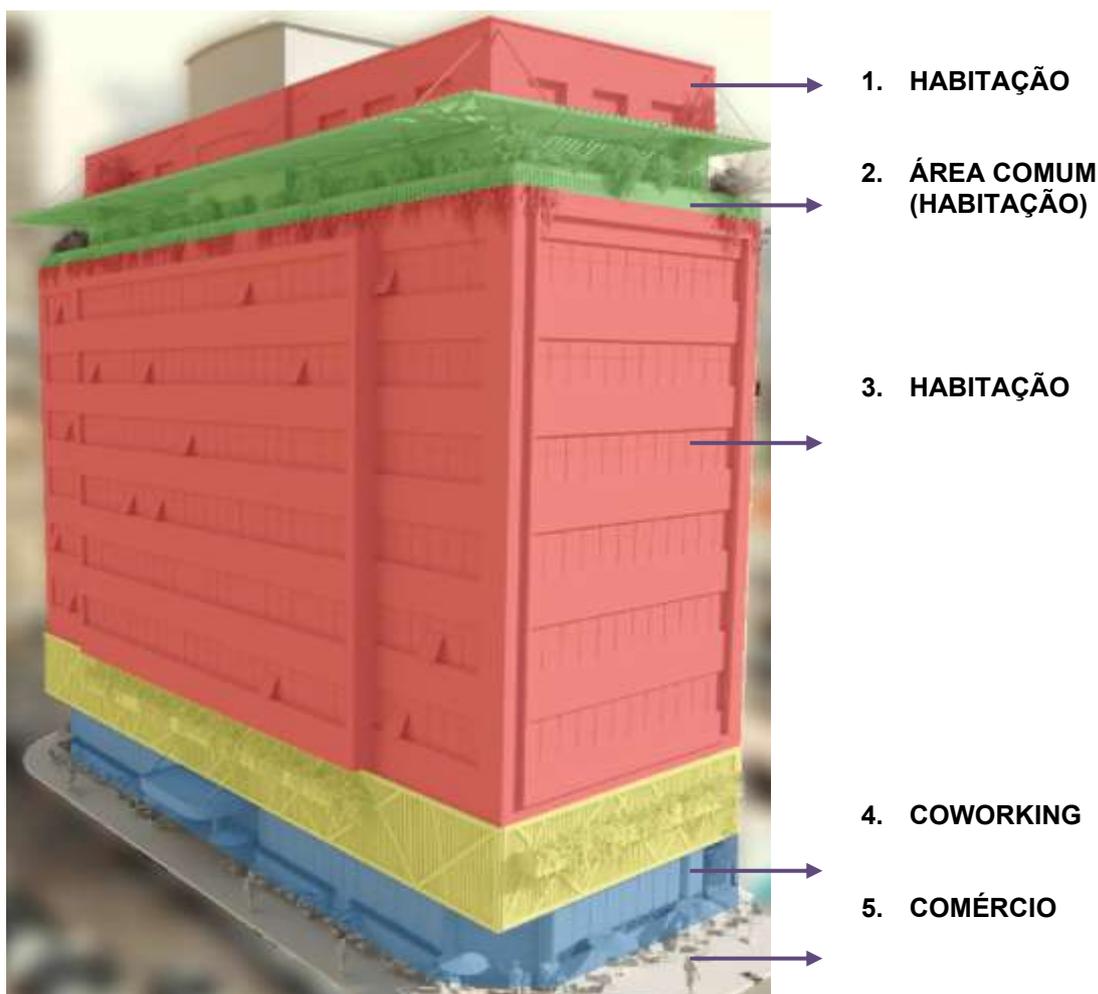


Figura 43 - Proposta de zoneamento do Edf. Segadas Viana.
Fonte: A autora, 2025.

Zoneamento (conforme a legenda da Figura 43)

1. HABITAÇÃO

- 2 unidades de dois quartos
- 1 unidades de um quarto
- 2 unidades tipo estúdio
- Manutenção / DML

2. ÁREA COMUM (HABITAÇÃO)plot

- 1 Salão multiuso
- 2 WCs PCD
- 1 Brinquedoteca
- 1 Academia
- 2 Áreas de lazer externas com jardim
- Manutenção / DML

3. HABITAÇÃO (POR PAVIMENTO)

- 3 unidades de dois quartos
- 2 unidades de um quarto
- 4 unidades tipo estúdio (1 acessível)
- 1 lavanderia comum

4. COWORKING

- 4 Salas de reunião
- 2 Copas
- 3 Banheiros para clientes (1 fem., 1 masc. e 1 PcD)
- 1 Recepção
- 1 Sala de trabalho comum
- 2 Salas de videoconferência individual
- 2 Áreas varandas externas
- Manutenção / DML

5. COMÉRCIO

- 1 cafeteria com depósito, apoio, 2 wcs PCD e salão de atendimento
- 2 salas comerciais com 1 wc PCD cada
- Portaria
- Bicicletário

- Acesso para coworking
- Depósito / área de manutenção

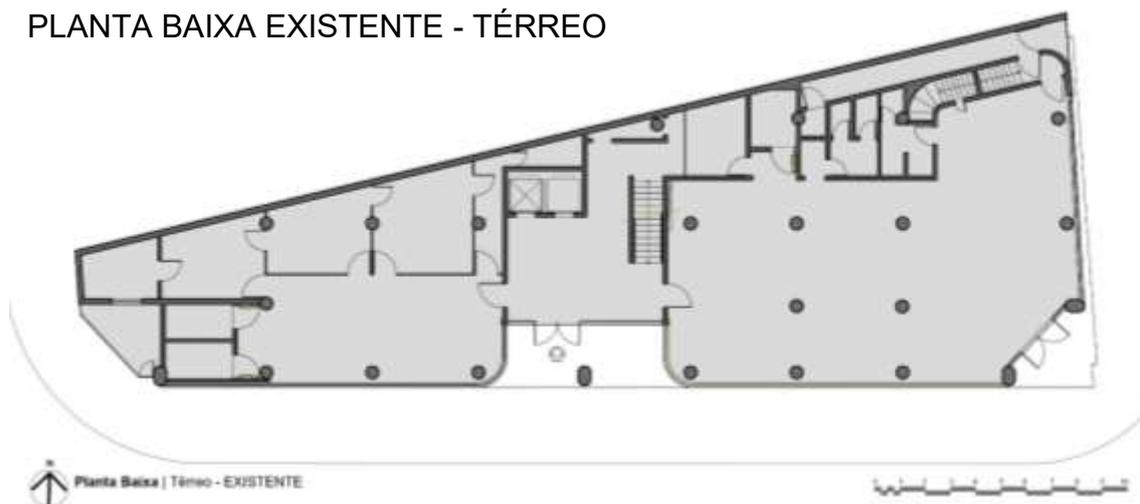
5.3 Soluções Projetuais

O edifício Segadas Viana está distribuído em 10 pavimentos, todos com o vão livre e poucas divisórias internas fixas (em sua grande maioria somente áreas molhadas ou de serviço), característica comum em seu uso institucional, com uma modulação de pilares redondos muito marcada com a segunda linha de pilares morrendo ao alcançar o mezanino.

O térreo é onde houve o maior número de demolições, incluindo a retirada de uma escada de acesso pela Av. Martins de Barros, realocando-a para perto da entrada do edifício, reorganização dos banheiros e áreas ao fundo da construção. Nesse andar e no mezanino, a edificação tem uma divisão que fica muito clara ao se observar a planta, com o recuo da esquadria na entrada principal, tomando partido disso, o térreo foi delimitado em duas áreas, na esquerda, por sua configuração mais estreita, se optou por utilizar o espaço inteiro com um único uso, no caso uma cafeteria, que pode servir como ponto de apoio para alimentação dos usuários do coworking além de trabalhadores das proximidades e os próprios moradores.

No lado direito, com o prédio alcançando maior profundidade, foi possível dividir o espaço em 3 partes, utilizando a modulação de pilares existente como guia, ficando as duas mais à direita como espaços para aluguel de um pequeno comércio, com aberturas para a Rua Marquês do Recife, e a parte mais próxima da entrada da edificação se tornou acesso para o coworking com um pequeno hall de espera e um bicicletário comum para o coworking e o habitacional. Abaixo, na Figura 44, é possível ver o antes e depois da proposta.

PLANTA BAIXA EXISTENTE - TÉRREO



PLANTA BAIXA REFORMA - TÉRREO



PLANTA BAIXA PROPOSTA - TÉRREO



Figura 44 - Fonte: A autora, 2025

Legenda

1. Cafeteria
2. Retaguarda
3. Depósito

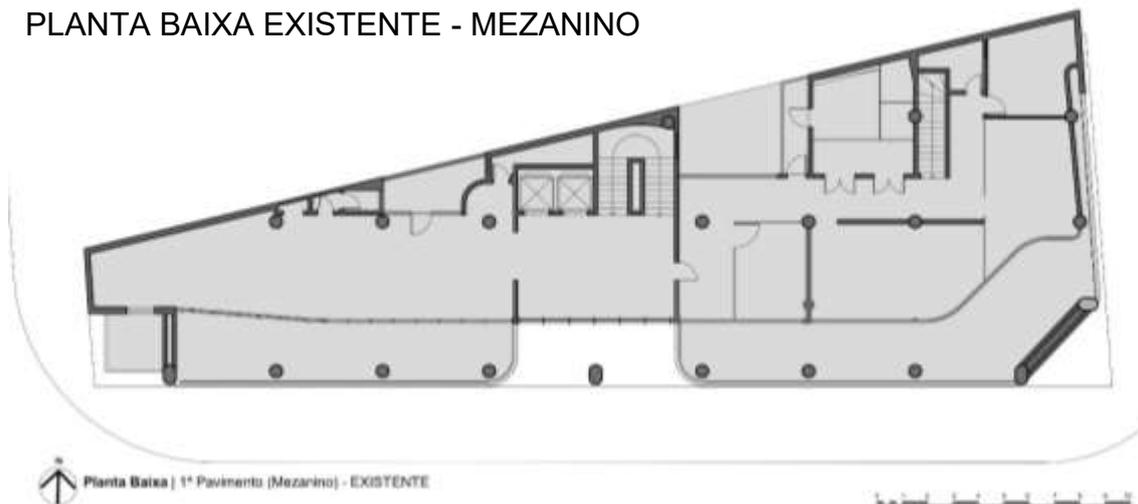
4. WC PCD
5. Recepção
6. Hall espera

7. Bicicletário
8. Loja

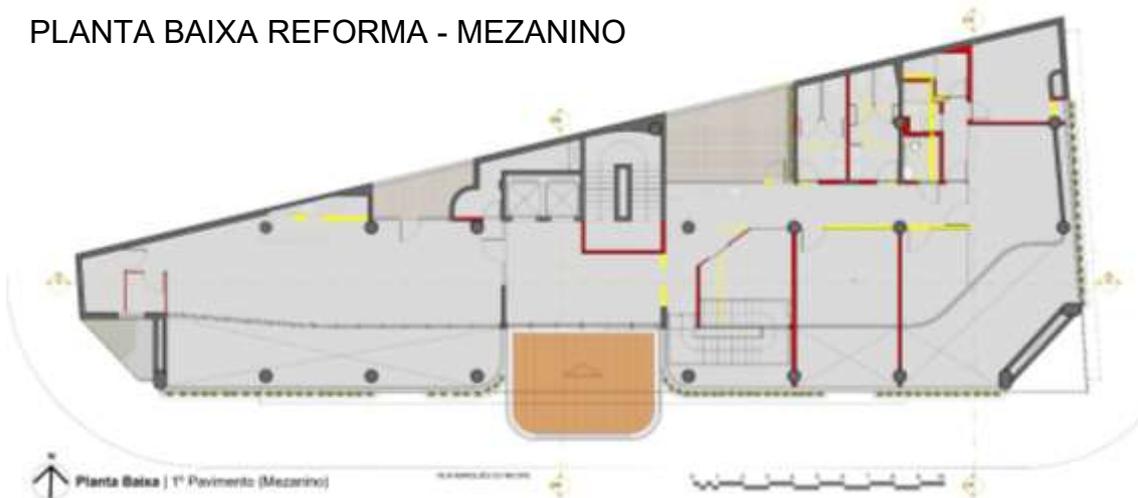
Já no primeiro pavimento, foi proposto um coworking, seguindo a mesma lógica que no térreo, com a divisão em 2 alas, no lado direito ficou o uso comum do coworking, com a sala de trabalho comunitária, para uso individual ou em grupo, 2 salas de videochamada individual e uma copa de uso comunitário com acesso para uma varanda com área de descanso e jardim. No lado direito ficam 4 salas de reunião ou trabalhos privadas, uma copa com acesso a uma varanda com área de descanso e jardim, também desse lado, aproveitando a maior profundidade do edifício, foram alocados os banheiros do andar, 3 banheiros para clientes, sendo 1 feminino, 1 masculino e 1 PCD, e 2 vestiários para funcionários, com acesso restrito que também leva para a sala do administrativo.

Os dois lados são separados por uma recepção com sala de espera por onde se chega ao mezanino. Essa escada foi acrescentada na proposta para poder separar os fluxos diferentes para a área habitacional e o coworking, para isso se criou uma parede separatório na escada, que leva direto ao próximo andar e adicionou uma escada no vazado existente entre o térreo e o primeiro pavimento, como pode ser visto nas Figura 45 abaixo.

PLANTA BAIXA EXISTENTE - MEZANINO



PLANTA BAIXA REFORMA - MEZANINO



PLANTA BAIXA PROPOSTA - MEZANINO



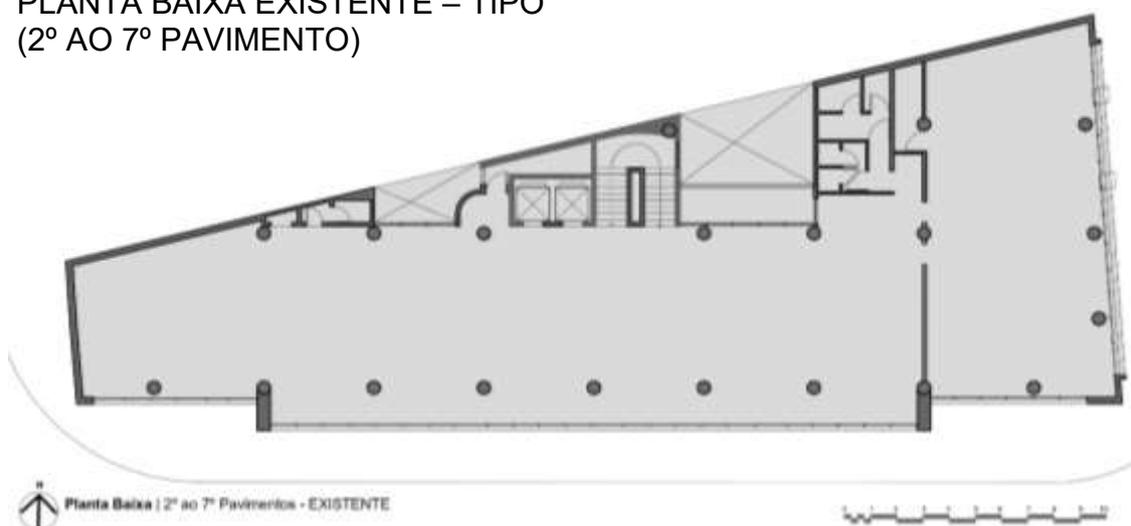
Figura 45 - Fonte: A autora, 2025.

Legenda

- | | | |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| 1. Coworking (sala comum) | 4. Terraço | 7. Administrativo |
| 2. Sala videochamada | 5. Recepção | 8. WC |
| 3. Copa | 6. Sala de reunião | 9. Vestiário |

Do segundo ao sétimo pavimento temos o pavimento tipo com uso habitacional. Pelo formato irregular da edificação e necessidade de diferentes tipologias de apartamentos, a proposta final ficou com 9 unidades habitacionais por andar divididos em 6 plantas diferentes sendo elas: 3 unidades com 2 quartos, 2 unidades com 1 quarto e 4 unidades do tipo estúdio, incluindo uma unidade acessível. No pavimento tipo também foi proposta uma lavanderia comunitária por andar para uso dos moradores além de uma área de manutenção (com shaft) e um pequeno depósito com entrada na lateral da caixa de elevadores aproveitando um espaço residual existente, como é possível conferir nas Figura 46 e Figura 47 abaixo.

PLANTA BAIXA EXISTENTE – TIPO (2º AO 7º PAVIMENTO)



PLANTA BAIXA REFORMA – TIPO (2º AO 7º PAVIMENTO)

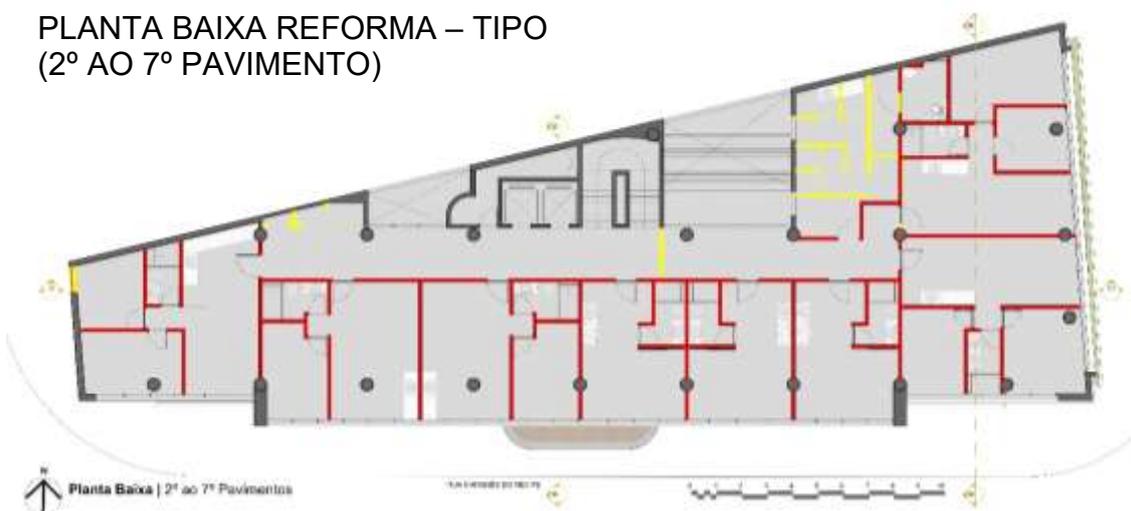


Figura 46 - Fonte: A autora, 2025.

PLANTA BAIXA PROPOSTA – TIPO (2º AO 7º PAVIMENTO)

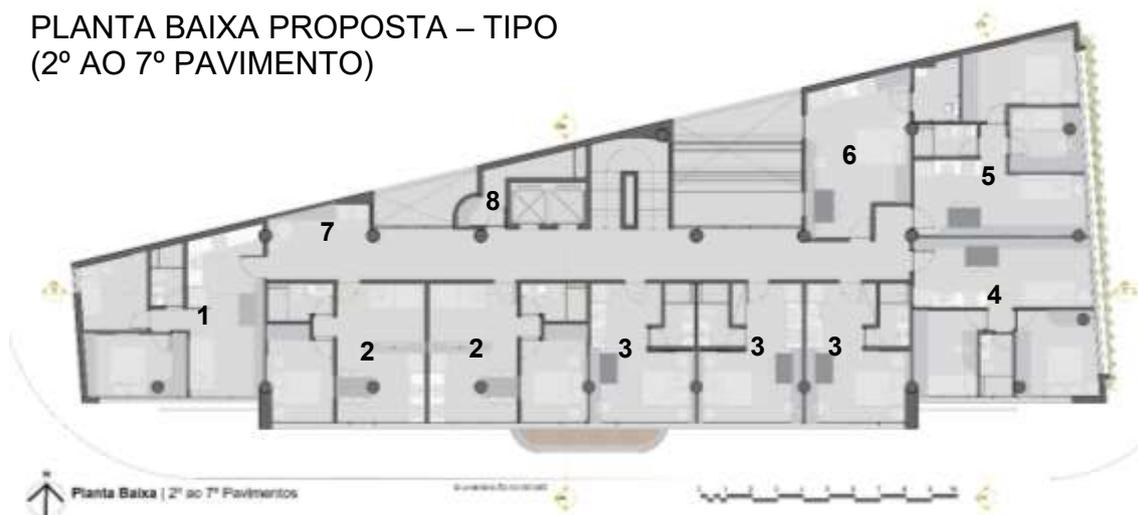


Figura 47 - Fonte: A autora, 2025.

Legenda

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. Apartamento tipo 1 | 4. Apartamento tipo 4 | 7. Lavanderia comum |
| 2. Apartamento tipo 2 | 5. Apartamento tipo 5 | 8. Manutenção |
| 3. Apartamento tipo 3 | 6. Apartamento tipo 6 | |

O apartamento tipo 1 fica na ponta esquerda do edifício voltado para a Rua Imperador Pedro II e a Rua marquês do Recife, aproveitando o espaço criado pela volumetria do edifício. No quarto 02 foi necessário abrir uma janela para iluminação e ventilação natural, mas essa foi a única mudança significativa de fachada feita no edifício. Um dos pilares acabou por ficar dentro do quarto 1,

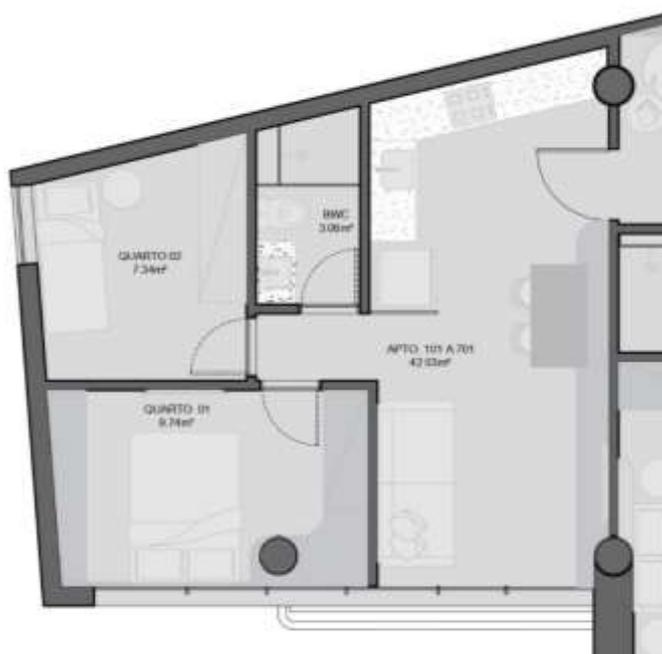


Figura 48 – Apartamento tipo 01. Fonte: A autora, 2025.

mas esse problema foi resolvido por meio da marcenaria, que abraçou o pilar de forma a torna-lo mais um elemento estético do ambiente. O apartamento tipo 1 é uma das unidades de 2 quartos, com sala de estar, jantar e cozinha integradas e um banheiro social (ver Figura 48)

O apartamento tipo 2 é voltado para a Rua Marquês do Recife, é a unidade de 1 quarto do pavimento e possui outra unidade igual, espelhada, com 1 banheiro e sala de estar, jantar e cozinha integradas. Para criar o apartamento tipo 2, foi utilizado 3 módulos de pilares, com 1,5 módulo para cada apartamento, por cauda disso, assim como no tipo 1, o pilar ficou dentro da cozinha, mas esse problema foi resolvido ao integra-lo na marcenaria (ver **Erro! Fonte de referência não encontrada.**).



Figura 49 – Apartamento tipo 02. Fonte: A autora, 2025

O apartamento tipo 3 também é voltado para a Rua Marquês do Recife, do tipo estúdio, há outras 2 unidades iguais a ele, sempre espelhado em relação a unidade vizinha. A unidade foi resolvida dentro de um único módulo de pilar, aproveitando ao máximo o espaço disponível com banheiro separado, cozinha, sala e quarto integrados (ver Figura 50).



Figura 50 - Apartamento tipo 03.
Fonte: A autora, 2025

O apartamento tipo 4 é voltado para a Rua Marquês de Olinda e para a Av. Martins de Barros, e é a segunda unidade de 2 quartos, também definido pela volumetria do edifício. A unidade tem a mesma configuração que a do tipo 1 com 2 quartos, banheiro e cozinha, sala de jantar e estar integrados (Figura 51).



Figura 51 - Apartamento tipo 04. Fonte: A autora, 2025.

O apartamento tipo 5 é a última unidade de 2 quartos, voltada para a Av. Martins de Barros, seguindo a mesma configuração dos outros apartamentos de 2 quartos, com 1 banheiro e cozinha, salas de estar e jantar integradas. Mais uma vez a volumetria existente foi utilizada como condicionante do espaço utilizado com um pilar ficando dentro de um dos quartos e sendo integrado à marcenaria (Figura 52).



Figura 52 - Apartamento tipo 05. Fonte: A autora, 2025.

E finalmente o apartamento tipo 6, o segundo modelo de planta estúdio, dessa vez voltado para pessoas com algum tipo de limitação física (idosos ou pessoa com deficiência), possui a mesma configuração que a outra planta estúdio, mas com o diferencial de ter área maior, banheiro adaptado e maior espaço para circulação, voltado para dentro do edifício (Figura 53).

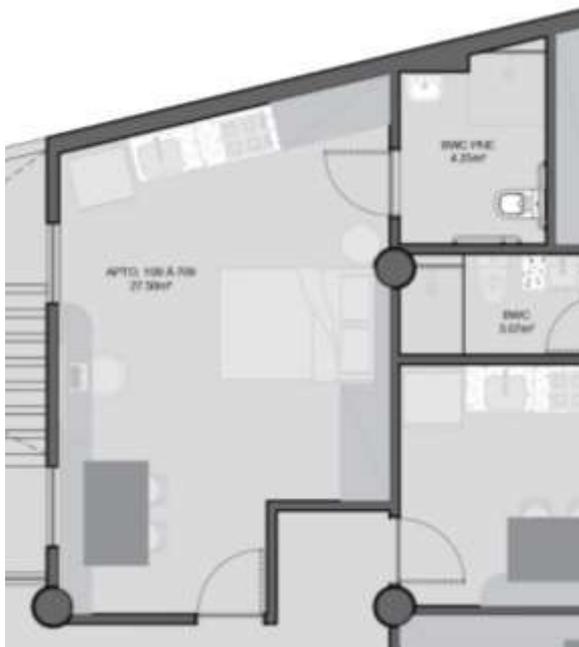
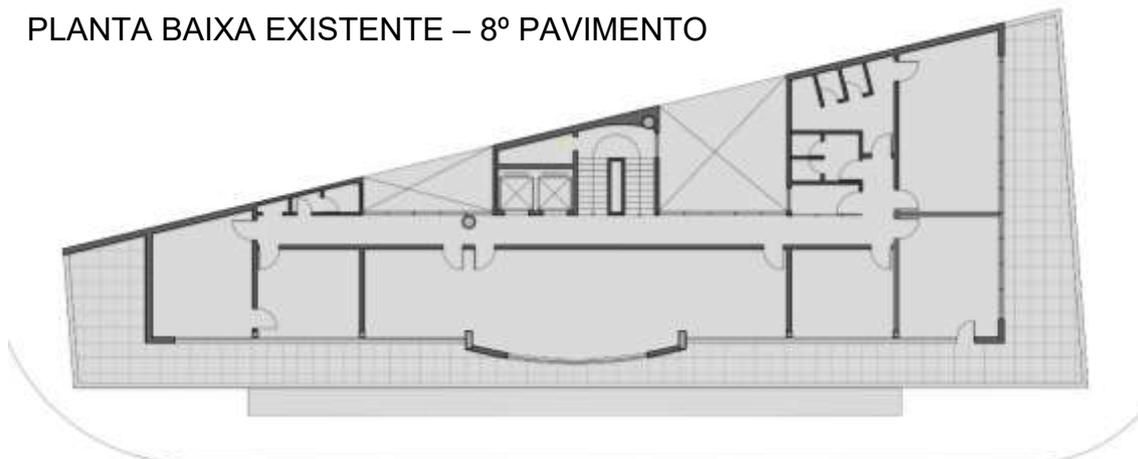


Figura 53 - Apartamento tipo 06. Fonte: A autora, 2025.

No oitavo pavimento foi proposto a área comum do edifício, aproveitando a laje existente do prédio para criar uma área de lazer externa com a criação de jardineiras ao longo do parapeito e que dividem a área externa em 2 partes. As jardineiras tem uma função dupla, criar uma área de relaxamento, trazendo um pouco do verde para dentro do prédio e também como uma barreira física para a segurança dos moradores já que o parapeito existente está numa altura abaixo da norma de segurança. Para reforçar a segurança dos usuários ainda foi acrescido um guarda corpo em vidro laminado, para atingir a altura adequada de segurança, e com aplicação de brises metálicos em frente ao, como composição estética e fazendo uma ligação com o brise na altura do mezanino. Também na área de lazer foi instalado um pergolado metálico para criar uma área sombreada em horários de maior insolação (Figura 54).

PLANTA BAIXA EXISTENTE – 8º PAVIMENTO



Planta Baixa | 8º Pavimento - EXISTENTE

PLANTA BAIXA REFORMA – 8º PAVIMENTO



Planta Baixa | 8º Pavimento

PLANTA BAIXA PROPOSTA – 8º PAVIMENTO



Planta Baixa | 8º Pavimento

Figura 54 - Fonte: A autora, 2025.

Legenda

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| 1. Academia | 4. Salão de Festas / Multiuso |
| 2. Brinquedoteca | 5. Manutenção |
| 3. WC PDC | |

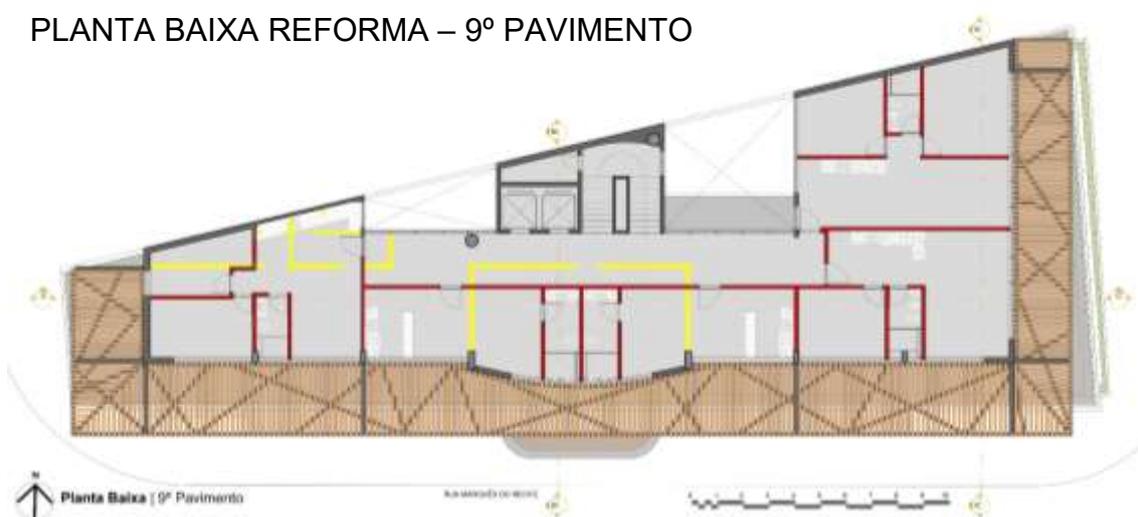
Aproveitando a volumetria da edificação e a modulação dos pilares, o espaço do oitavo pavimento foi dividido em 3 áreas diferentes, uma academia, uma brinquedoteca no lado esquerdo e um salão de festas ou multiuso na área livre maior com 2 banheiros PCD entre eles. Todos os espaços se abrem para a área externa, que foi o condicionante da escolha desse pavimento para a locação das áreas comuns do edifício, já que se tivesse sido optado pelo uso habitacional, a única área externa no setor residencial seria de uso privado e não comum aos moradores.

Finalmente no último pavimento, o nono, voltamos a mais uma lâmina residencial, mais reduzida por causa do recuo que o edifício faz no oitavo piso, mas ainda contando com 5 unidades sendo: 2 unidades com dois quartos (apartamento tipo 7 e tipo 10) e 2 apartamentos tipo estúdio (apartamento tipo 8) e 1 apartamento de 1 quarto (apartamento tipo 9). Esse andar também conta com uma pequena área de manutenção por trás da caixa de elevadores, já existente) como fica visível na Figura 55.

PLANTA BAIXA EXISTENTE – 9º PAVIMENTO



PLANTA BAIXA REFORMA – 9º PAVIMENTO



PLANTA BAIXA PROPOSTO – 9º PAVIMENTO



Figura 55 - Fonte: A autora, 2025.

Legenda

1. Apartamento tipo 7
2. Apartamento tipo 8
3. Apartamento tipo 9

4. Apartamento tipo 10
5. Manutenção

O apartamento tipo 7 corresponde a unidade tipo 1, na esquina do edifício com a Rua Imperador Pedro II, aproveitando a volumetria existente e seguindo as mesmas configurações (dois quartos, banheiro e cozinha, sala de jantar e estar integrados), mas com tamanho reduzido por causa do recuo existente a partir do oitavo piso. Com a redução, o segundo quarto ficou com um dos lados menor que o ideal, mas ainda assim funcional (Figura 56).

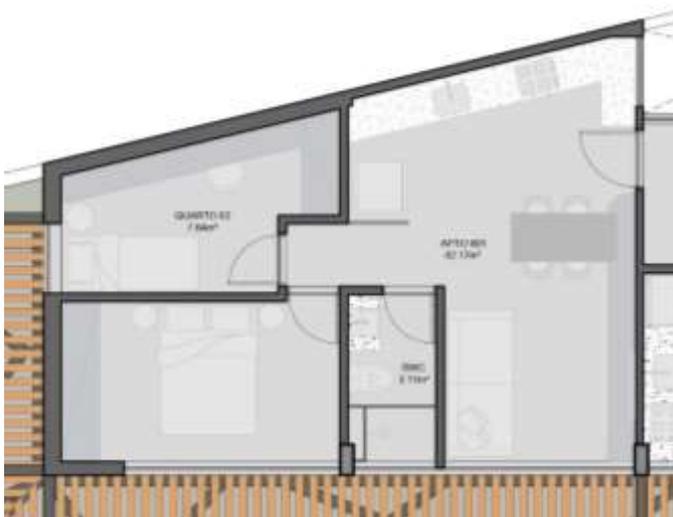


Figura 56 – Apartamento tipo 07.
Fonte: A autora, 2025.

A unidade tipo 8 é uma unidade estilo estúdio, mas nessa configuração difere um pouco das que se tem nos outros pisos, a cozinha e salas ainda estão integradas, mas existe uma divisão mais clara para o quarto, fazendo dessa unidade um coringa, podendo ser adaptada para um apartamento de 1 quarto no futuro. A planta também permite adaptação para uma pessoa com a mobilidade reduzida, apesar de não ser o modelo padrão segundo a NBR 9050/2021, o banheiro tem espaço suficiente para ajustes que atendam um morador com algumas limitações físicas. Ela se volta para a Rua Marquês do Recife e tem uma segunda unidade igual, espelhada. (Figura 57).

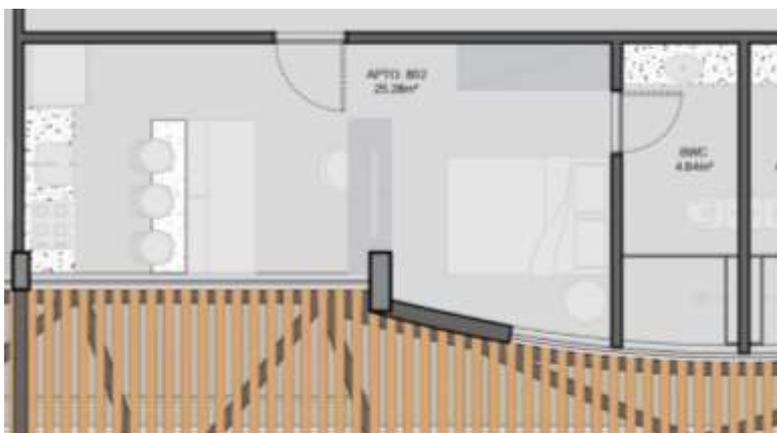


Figura 57 - Apartamento tipo 08.
Fonte: A autora, 2025

No apartamento tipo 9, que corresponde ao tipo 4, localizado na esquina com a Av. Martins de Barros, o recuo impossibilitou a implantação de um segundo quarto, tornando a unidade em uma de 1 quarto, o que a fez ganhar uma área social maior, com a sala de jantar e estar e a cozinha ainda integradas mas com delimitações mais visíveis (Figura 58).

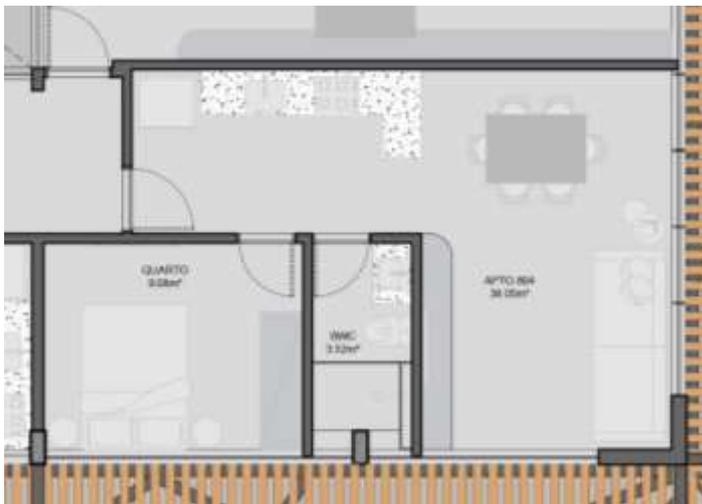


Figura 58 - Apartamento tipo 09.
Fonte: A autora, 2025.

E o tipo 10, correspondendo ao apartamento tipo 5, voltado para a Av. Martins de Barros, com a mesma configuração dos outros apartamentos de 2 quartos, com banheiro e cozinha e sala de jantar e estar integradas (Figura 59).



Figura 59 - Apartamento tipo 10.
Fonte: A autora, 2025.

Para melhor entendimento das relações entre os pavimentos, pode-se conferir a Figura 60 e Figura 61 abaixo onde estão representados os cortes da edificação e a Figura 62 onde está representada a Planta de Locação e Coberta.

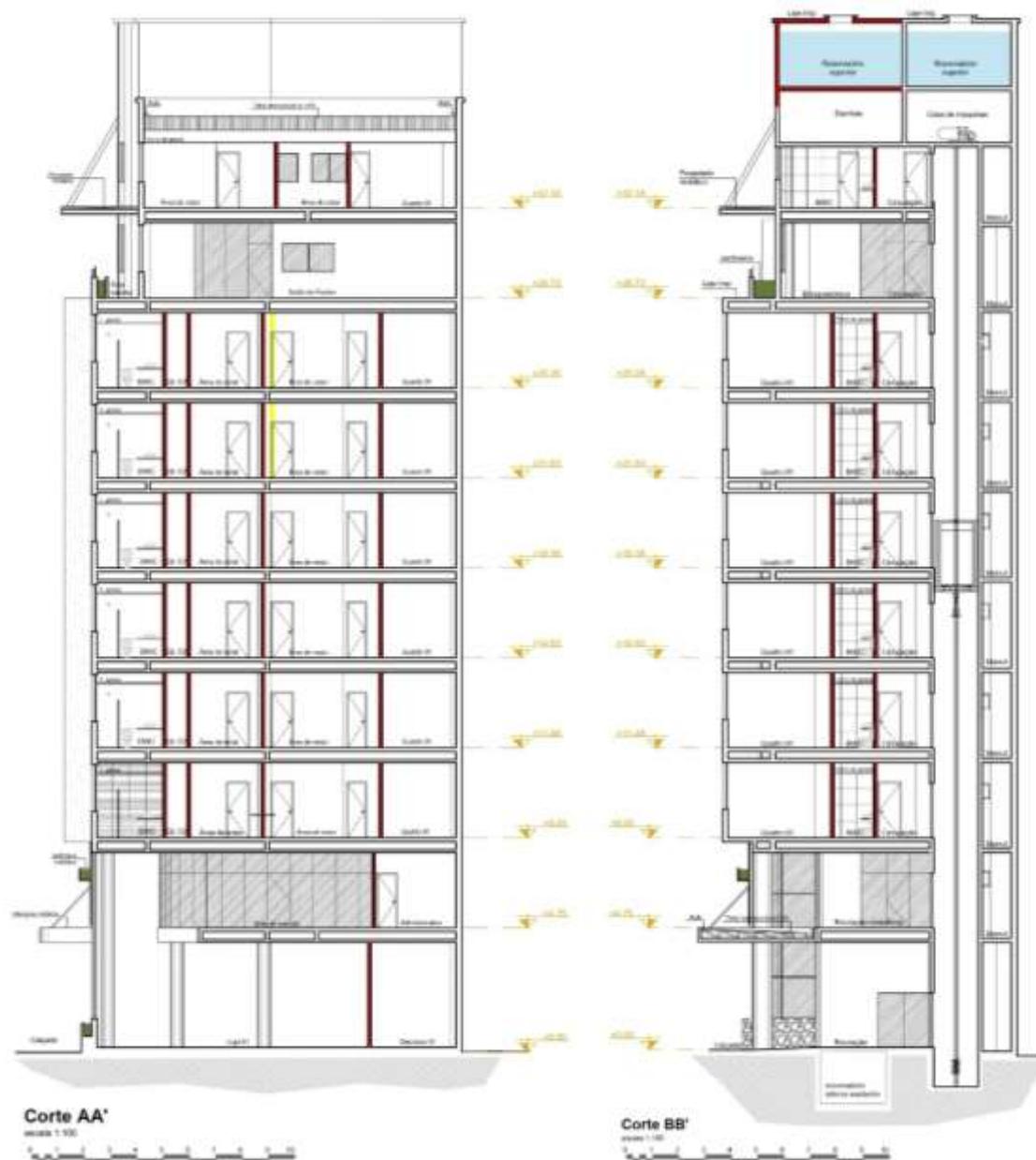


Figura 60 - Corte AA' e Corte BB'. Fonte: A autora, 2025.



Figura 61 - Corte CC'. Fonte: A autora, 2025.



Figura 62 - Planta de Locação e Coberta. A autora, 2025.

Abaixo se encontram as os desenhos das fachadas que completam o projeto

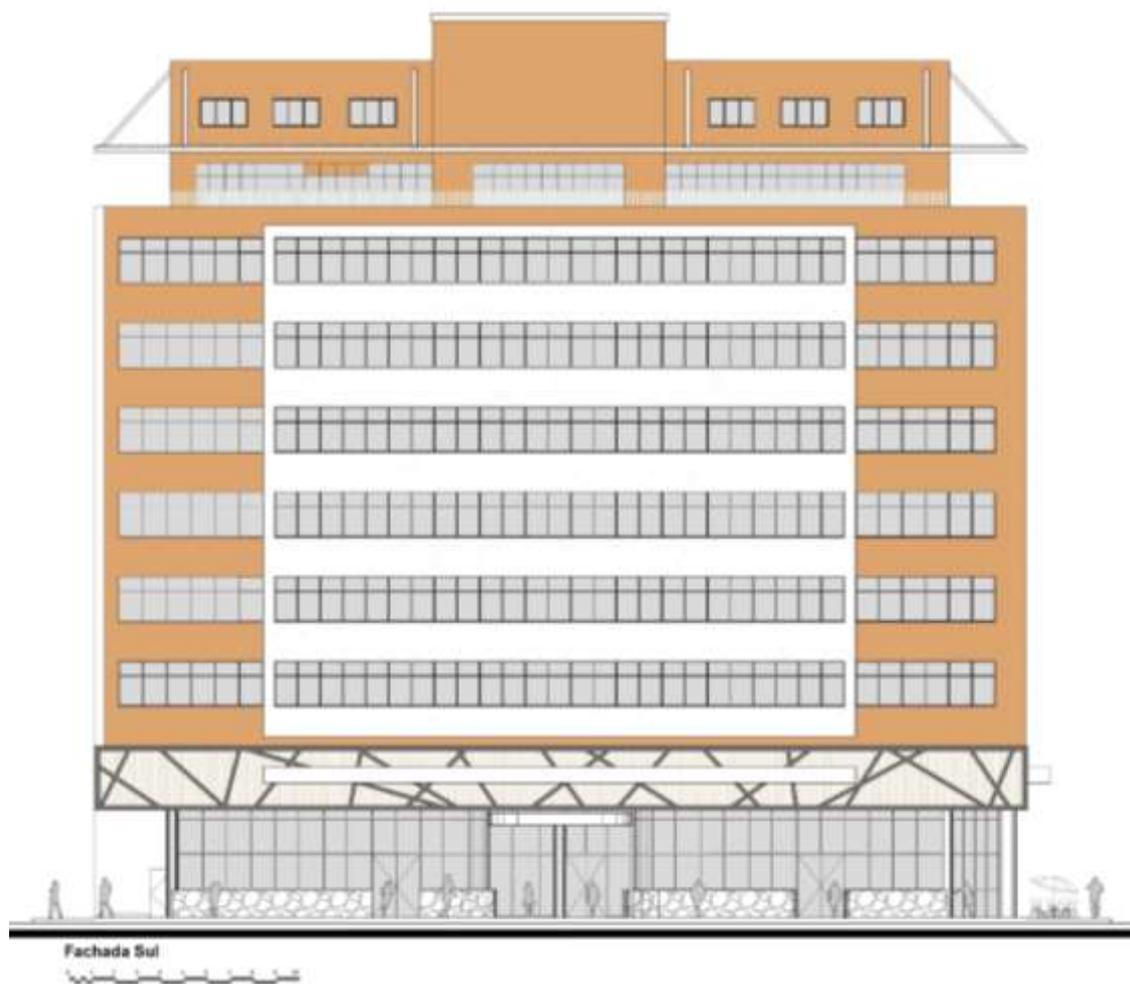


Figura 63 - Fachada Sul. Fonte: A autora, 2025.



Figura 64 - Fachada Oeste e Fachada Leste. Fonte: A autora, 2025.

5.4. Memorial Descritivo

Alguns elementos do Edifício Segadas Viana serão recuperados, como informado no tópico 4.2.2, como o piso de granilite, a pastilha verde da caixa de escada e elevadores e a pingadeira de cerâmica das janelas bem como os detalhes no forro de estuque, e, como o edifício já se encontra construído, boa parte das indicações tem caráter estético e/ ou para melhoria ambiental (sonora e térmica) sendo eles:

1. COBERTA:



Com o telhado perdido, a sugestão é pela troca da cobertura por estrutura metálica com uso de telha metálica tipo sanduíche (termoacústica), que além de ajudar a isolar o ruído externo (muito importante em uma área de fluxo intenso quanto a que se encontra o edifício) também ajuda a controlar a temperatura além de exigir uma estrutura mais leve para a instalação. A cor segue a mesma composição do prédio.

2. PAREDE



Na parede externa está sendo indicado a utilização de revestimento texturizado acrílico com efeito de mica transparente (na imagem de referência está o Effetti Predial da Ibratin e na outra a sugestão da cor mais escura, da mesma empresa). A utilização da textura, além de criar um diferencial para o revestimento do edifício, também proporciona maior durabilidade e menor necessidade de manutenção do que a tinta acrílica comum. E nas jardineiras a nível térreo o revestimento será em lascas de pedra natural de cor clara e nas caixas de escada, será feita a recuperação da pastilha existente.

682A0A - Bucarest Máximo

3. PISO

Na calçada está sendo proposto a utilização de pedra portuguesa e nas áreas internas a sugestão é pela reforma do piso de granilite existente nas circulações podendo ser estendido para as áreas comuns.

4. ESQUADRIAS

Como informado anteriormente, as esquadrias foram retiradas ou quebradas, se fazendo necessário a instalação de novas. A sugestão é por esquadrias de PVC, para melhorar a acústica dentro dos imóveis por causa do

alto nível de poluição sonora causada pelo trânsito intenso dos arredores. A modulação será mantida igual a anterior bem como as pingadeiras em cerâmica, que serão recuperadas.

5. ESTRUTURAS METÁLICAS

Na proposta do retrofit é apresentada algumas estruturas metálicas (marquise, brises, pergolados e guarda-corpo), todos eles serão confeccionados no mesmo material: o tubo industrial de alumínio pintado nas cores marrom escuro e preto. A escolha do material se dá pela facilidade de manutenção e instalação e pela facilidade de retirada, caso se faça necessário.

6. INSTALAÇÕES

Será necessário fazer atualizações em todos os sistemas do edifício. Sistema hidráulico, elétrico, de incêndio, etc., bem como de seus equipamentos, o mais premente a instalação de novos elevadores já que os antigos não existem mais.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho de conclusão de curso estudou os desafios da ociosidade imobiliária e do déficit habitacional nos centros urbanos brasileiros e em Recife, utilizando o recorte do bairro de Santo Antônio com foco no Edifício Segadas Viana. Ao longo do trabalho viu-se que o retrofit, além de uma técnica de reforma predial, tem potencial para ir além do edifício visado, podendo ser utilizado como uma ferramenta que ajude a promover a requalificação do entorno onde esse imóvel está inserido.

Com o estudo também foi possível ver o potencial de colaboração entre os setores público e privado na recuperação dessas áreas embora ainda se tenha um longo caminho a ser percorrido com vários desafios que vão aparecendo, como a morosidade e risco de gentrificação, mas que se sanados, trazem grandes benefícios, não só para a melhoria da construção como da área em que ela se encontra, podendo chegar até mesmo às esferas socioculturais da região. O que se pode comprovar com o estudo de casos já consolidados como são os que foram apresentados neste trabalho.

A análise feita das condicionantes do projeto – o bairro de Santo Antônio, com sua história e infraestrutura, e o Edifício Segadas Viana, com seu histórico de abandono e ocupação – forneceu a base para o diagnóstico. Verificou-se que o bairro, apesar de sua importância, sofre com a evasão populacional e a ociosidade, tornando-o estratégico para intervenções que promovam o uso habitacional.

A degradação do edifício, embora um desafio, revelou seu potencial durante a elaboração do projeto e da visita ao local, pequenos detalhes foram surgindo e sendo incorporados à proposta final, como alguns elementos construtivos originais. No final, o projeto desenvolvido foi a síntese do conhecimento adquirido, a proposta para o Edifício Segadas Viana transformou o prédio em um exemplar de uso misto concebido para dinamizar o entorno através de seus usos com o comércio no térreo e o coworking no primeiro pavimento, além de trazer nova vida fora do horário comercial com a inclusão do uso habitacional, além de sempre buscar respeitar a edificação, preservando

suas características principais e o trazendo para a atualidade além de dar um pequeno toque local.

Em relação aos objetivos gerais e específicos, este trabalho pode afirmar que foram alcançados. O objetivo geral de propor um retrofit e requalificação para o Edifício Segadas Viana, visando o uso misto, foi concretizado na proposta arquitetônica. Os objetivos específicos também foram cumpridos, incluindo o desenvolvimento do programa de necessidades, a conciliação da preservação com a adequação às normas e a modernização das fachadas. Uma limitação foi a impossibilidade de atender plenamente à NBR 9077 (saídas de emergência) devido a restrições estruturais; esta questão foi mitigada com a proposta utilização de sistemas complementares de segurança.

Ao longo do percurso, algumas dificuldades se destacaram. A falta de registros detalhados do edifício original exigiu um trabalho de levantamento baseado em notícias de jornais e estudos de trabalhos acadêmicos sobre o mesmo. As adequações legislativas e normativas, especialmente de acessibilidade (NBR 9050) e segurança contra incêndio (NBR 9077), apresentaram desafios constantes em uma construção de mais de 70 anos. A complexidade de conciliar exigências atuais com realidades preexistentes demandou e resultou em soluções alternativas viáveis e seguras, mas demonstrou que, mesmo com o tema do retrofit ganhando destaque, e com a proposta de criação de várias leis e programas de incentivo a ele, quando se parte para a aplicação do retrofit em uma edificação antiga ou histórica, as diretrizes construtivas para projetar nessas edificações são geralmente vagas ou inexistentes.

Por fim, este trabalho aponta para diversos desdobramentos futuros tais como a abertura para estudos de impacto social após a implantação do retrofit em áreas degradadas, a expansão do modelo para outros edifícios em situação semelhante em Recife e outros centros urbanos, além de mostrar a necessidade de aprimoramento contínuo das políticas públicas para o centro histórico, visando não apenas o investimento, mas também a proteção contra a gentrificação e a garantia de habitação digna, tornando o "habitar o centro" uma realidade inclusiva e sustentável.

8 REFERÊNCIAS

ABNT (Brasil). NBR 15575-1 2013. **Edificações Habitacionais: Desempenho** Parte 1: Requisitos gerais, [S. l.], 2013. Disponível em: https://360arquitetura.arq.br/wp-content/uploads/2016/01/NBR_15575-1_2013_Final-Requisitos-Gerais.pdf. Acesso em: 11 jul. 2025.

BARRIENTOS, M. I. G. G.; QUALHARINI, E. L. Retrofit de construções: Metodologia de avaliação. *In: Encontro nacional de tecnologia do ambiente construído*, 10., 2004, São Paulo. Disponível em: <https://11nq.com/88u3w>. Acesso em: 17 de jul. 2025.

BERNARDINO, Iana Ludermir; LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **R. B. ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS**, Recife, v. 17, n. 1, p. 61-74, abril 2015. DOI <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2015v17n1p61>. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992/4675>. Acesso em: 10 mai. 2025.

BERNARDINO, Iana Ludermir; LACERDA, Norma. Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). **Cadernos MetrÓpole**, [S. l.], v. 22, n. 49, p. 913–934, 2020. DOI <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4911>. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992/4675>. Acesso em: 28 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade [...]. Jusbrasil, Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/101340/estatuto-da-cidade-lei-10257-01>. Acesso em: 8 jul. 2025.

CARDOSO, Maria Carolinie. Retrofit: saiba mais sobre essa alternativa que propõe novos usos para imóveis antigos. *In: UrbanSystems*, São Paulo, 5 jul. 2022. Disponível em: <https://11nq.com/h354Y>. Acesso em: 6 jul. 2025.

CENSO do IBGE: conheça os bairros mais populosos e com menos habitantes do Recife. **G1 Pernambuco**, 14 nov. 2024. Disponível em: <https://11nk.dev/vigK0>. Acesso em: 13 jul 2025.

CORRÊA, Pedro Lopes; FREITAS, Fabricio Barbosa. Retrofit de fachadas de edificações. *In: FARIAS, Bruno Matos de; AZEVEDO, Vanessa da Silva de; SANTOS, Mischelle Paiva dos (org.). Engenharia na prática: Construção e inovação*. 1. ed. Rio de Janeiro - RJ: Epitaya, 2021. v. 3, cap. 6, p. 204-226. ISBN 978-65-87809-25-0. Disponível em: <https://11nq.com/LQNP7>. Acesso em: 4 jul. 2025.

DANTAS, Rafael. Uma rota para revitalizar o Centro do Recife. **Revista Algomais**, Pernambuco, 25 abr. 2025. Disponível em: <https://algomais.com/uma-rota-para-revitalizar-o-centro-do-recife/>. Acesso em: 8 jul. 2025.

DAUDÉN, Julia. O que são e quais as diferenças entre retrofit, reabilitação e restauro? **Archdaily**, Brasil, 13 abr. 2020. Disponível em: <https://l1nq.com/RnAkA>. Acesso em: 7 jul. 2025.

EBRAHIM, Raíssa. Decisões da Justiça Federal suspendem reintegrações de posse de dois prédios do INSS no Recife. **Marco Zero**, Recife, 7 jul. 2021. Direito à Cidade. Disponível em: <https://encr.pw/R1sr0>. Acesso em: 28 jun. 2025.

EDIFÍCIO Renata / Metro Arquitetos. **Archdaily**, Brasil, [s.d.]. [Org. Suzanna Moreira]. Disponível em: <https://encr.pw/MDdIT>. Acesso em: 6 jul. 2025.

ENGEL, Ernestina Rita Meira; REIS, Almir Francisco. Habitação em Centros Históricos: uma revisão sistemática da literatura. **Scientific Journal ANAP**, [S. l.], v. 1, n. 8, 2023. Disponível em: <https://encr.pw/9HpUp>. Acesso em: 10 mai. 2025.

HABITAT para a humanidade brasil. **Moradia no centro**: ocupação e reabilitação de imóveis ociosos no bairro de Santo Antônio. [S.l.], 2018. Disponível em: <https://l1nq.com/0NYfP>. Acesso em: 28 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>. Acesso em: 23 mai. 2025.

INSS e Governo de Pernambuco fecham acordo para o edifício Segadas Viana. **Agência GOV**, Brasília, 10 maio 2024. Disponível em: <https://l1nq.com/5T7hQ>. Acesso em: 28 jun. 2025.

JC atualiza dados do déficit habitacional no Recife. Confira. **Jornal do Comercio**, 2 set. 2024. Metro Quadrado. Disponível em: <https://l1nk.dev/pliJq>. Acesso em: 24 jun. 2025.

JOÃO Campos envia à Câmara de Vereadores projeto que obriga proprietários a darem uso a imóveis abandonados no Recife. **Diário de Pernambuco**, Recife, 20 jun. 2022. Imóveis. Disponível em: <https://encr.pw/tf7Xp>. Acesso em: 14 jun. 2025.

MORAES, Katarina. Centro do Recife terá "boom" de novos edifícios nos próximos anos, aponta pesquisa. O que pode mudar? **Jornal do Comercio**, 13 abr. 2023. Urbanismo. Disponível em: <https://bit.ly/45aWuKU>. Acesso em: 8 jul. 2025.

MORAES, Lucas. Com 95 mil imóveis sem uso, Recife justifica incentivo ao retrofit e novas habitações para o futuro das construções na cidade. **Jornal do Comercio**, Recife, 8 abr. 2025. Disponível em: <https://acesse.one/GMvg3>. Acesso em 28 jun. 2025.

MORAES, Virgínia Tambasco Freire; QUELHAS, Osvaldo Luiz Gonçalvez. O desenvolvimento da metodologia e os processos de um "retrofit" arquitetônico. **Sistemas & Gestão**, [s. l.], v. 7, n. 3, p. 448-461, 2012. DOI

10.7177/sg.2012.v7.n3.a13. Disponível em: <https://bit.ly/4nWrBkl>. Acesso em: 13 jul. 2025.

MORETTI, Julia Azevedo; MILANO, Giovanna Bonilha. Regularização fundiária e requalificação de prédios ocupados nos centros urbanos. **R. B. ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS**, São Paulo, v. 26, n. 1, agosto 2024. DOI <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202427>. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7559>. Acesso em: 10 mai 2025.

NASCIMENTO, Laís. Expansão da oferta de moradias esbarra em desafios no Recife. **Jornal do Commercio**, 17 set. 2024. Habitação. Disponível em: <https://acesse.one/LkG2m>. Acesso em: 13 jul. 2025.

NOVO uso para outro prédio abandonado. **Jornal do Commercio**, Recife, 31 dez. 2011. Geral. Disponível em: <https://l1nk.dev/Xtixw>. Acesso em: 28 jun. 2025.

O QUE é Retrofit? Confira Se Vale a Pena Investir + 5 Exemplos no Brasil. **Viva Decora**, Brasil, 20 jan. 2022. Disponível em: <https://arquitetura.vivadecora.com.br/retrofit/>. Acesso em: 7 jul. 2025.

QUEIROGA, Manuella. Prefeitura do Recife propõe lei para uso de imóveis abandonados. **Folha de Pernambuco**. 21 jun, 2022. Imóveis. Disponível em: <https://encr.pw/Bqxk8>. Acesso em: 24 jun. 2025.

RECIFE cria regras para transformar prédios abandonados e com débito de IPTU em moradias ou escolas. **G1 Globo**, 14 ago. 2018. Disponível em: <https://acesse.one/3DpWg>. Acesso em: 24 jun. 2025.

RECIFE Parcerias, Concessões e PPPs. **PPP Morar no Centro: abrir portar para uma vida melhor**. Recife, jun. 2024. Disponível em: https://parcerias.recife.pe.gov.br/wp-content/uploads/2023/09/PPP-Morar-no-Centro_Apresentacao-Atualizada_Junho-2024.pdf. Acesso em: 28 jun. 2025.

RECIFE. **Decreto nº 31.671 de 10 de agosto de 2018**. Estabelece, no âmbito do Poder Executivo Municipal, o procedimento administrativo destinado à arrecadação de imóveis urbanos por abandono. Leis Municipais, Recife, 10 ago. 2018. Disponível em: <https://l1nq.com/9Wkin>. Acesso em: 7 jul. 2025.

RECIFE (PE). Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC. **Diagnóstico Propositivo para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural - ZEPP: Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LPUOS**. Recife, [s.d.].

RECIFE. **Lei complementar nº 2, de 23 de abril de 2021**. Institui o Plano Diretor do Município do Recife[...]. Leis Municipais, Recife, 23 abr. 2021. Disponível em: <https://l1nq.com/tYqZ8>. Acesso em: 8 jul. 2025.

RECIFE. **Lei municipal nº 18.869, de 9 de dezembro de 2021**. Institui o RECENTRO: Plano de incentivos fiscais para atividades econômicas, moradias [...]. Leis Municipais, Recife, 09 dez. 2021. Disponível em: <https://l1nq.com/GFOzh>. Acesso em: 8 jul. 2025.

RECIFE. **Lei nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997**. Regula as atividades de edificações e instalações, no município do Recife, e dá outras providências. Leis Municipais, Recife, 29 jan. 1997. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/codigo-de-edificacoes-recife-pe>. Acesso em: 8 jul. 2025.

RECIFE. **Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife (LPUOS)**. Proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nº 16.176/1996 e da Lei de Parcelamento do Solo, nº 16.286/1997, Recife. Disponível em: <https://l1nk.dev/mOoON>. Acesso em: 6 jul. 2025.

REDAÇÃO HUB. Retrofit e requalificação urbana: O potencial de transformação dos centros urbanos pós-pandemia. *In: HUB e Construção*, 17 mar. 2025. Disponível em: <https://hubconstrucao.com.br/artigos/retrofit-e-requalificacao-urbana/>. Acesso em: 6 de jul. 2025.

RETROFIT Edifício Bravo Paulista. *In Dal Pian Arquitetos*. São Paulo, [s.d.]. Disponível em <https://dalpian.arq.br/index.php/retrofit-edificio-bravo-paulista/>. Acesso em 6 jul.2025.

RETROFIT Edifício Bravo Paulista exigiu reforço estrutural. *In AECweb*. [s.l.], 12 jun. 2023. Disponível em <https://encr.pw/AfEJ2>. Acesso em 6 jul 2025.

RETROFIT Edifício Bravo Paulista / Dal Pian Arquitetos. **Archdaily**, Brasil, [s.d.]. [Org. Suzanna Moreira]. Disponível em: <https://l1nq.com/igVCh>. Acesso em: 6 jul. 2025.

SANTANA, Melissa de Carvalho. Novas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida. *In: Lage e Portilho Jardim*, [S.l.], 28 jul. 2023. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/regras-novo-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 6 jul. 2025.

SANTOS, Maria Carolina. Lei que muda regras das construções no Recife vai ser debatida em audiência pública. **Marco Zero**, Recife, 28 mar. 2025. Direito à Cidade. Disponível em: <https://l1nq.com/GBYGE>. Acesso em: 29 jun. 2025.

SANTOS, Maria Carolina. Recentro é mais um programa de revitalização do centro do Recife que precisa concretizar projetos. **Marco Zero**, Recife, 1 fev. 2023. Direito à Cidade. Disponível em: <https://l1nq.com/toy90>. Acesso em: 29 jun. 2025.

SOUZA, Maria Eduarda Albuquerque de. **Direito à moradia**: os entraves entre a aplicação da função social da propriedade e a ociosidade dos imóveis no bairro de Santo Antônio. Orientadora: Ana Maria Filgueira Ramalho. 2022. Trabalho de conclusão de curso (Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, Recife, 2022. Disponível em: <https://l1nq.com/Mq9vN>. Acesso em: 17 mai. 2025.

SOUZA, Rayane Barcellos Marinho de. **Precariedade da moradia em ocupações irregulares em centros históricos**: uma análise dialógica da Ocupação Leonardo Cisneiros em Recife. 2023. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita

Filho”, Bauru, 2023. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/243848>. Acesso em: 17 mai. 2025.

VAGAS em habitacional causam racha entre os sem teto de ocupação do edifício do INSS, no centro do Recife. **Marco Zero**, Recife, 29 jan. 2025. Direito à Cidade. Disponível em: <https://l1nq.com/GBYGE>. Acesso em: 29 jun. 2025.



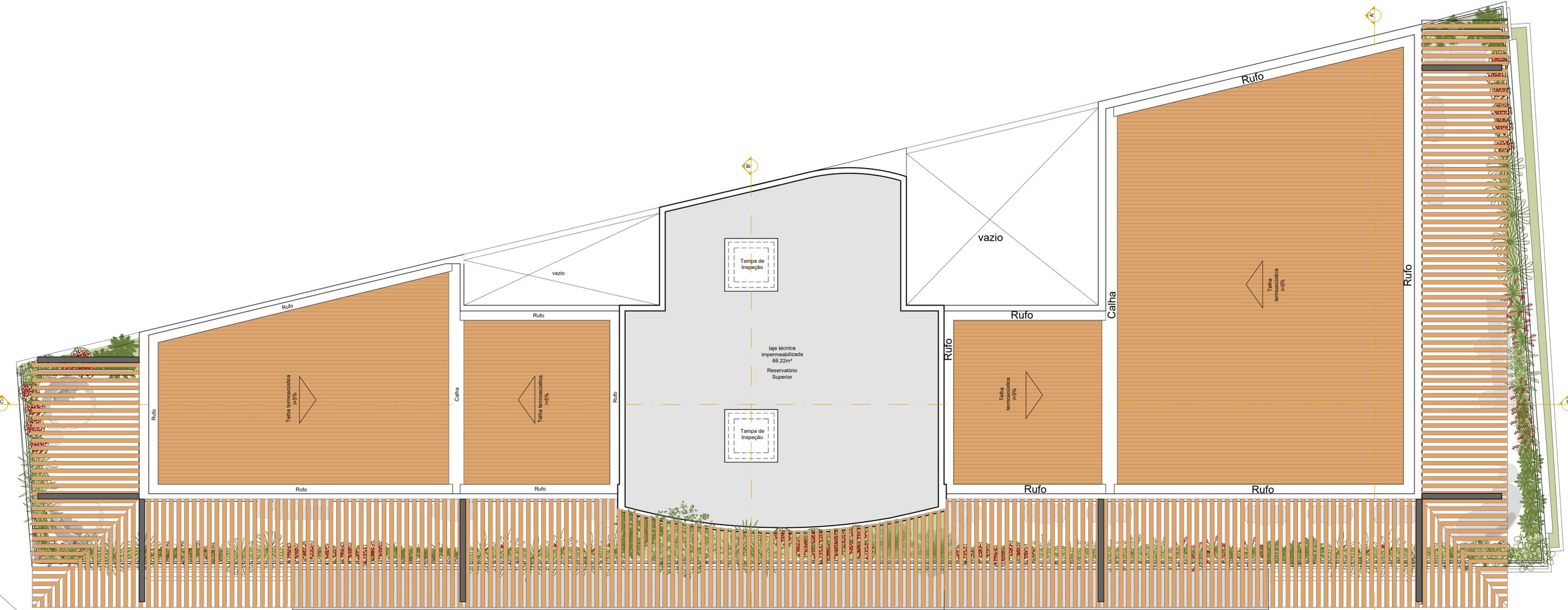
9 APÊNDICES

RUA DO IMPERADOR

AV. MARTINS DE BARROS

RUA MARQUÊS DO RECIFE

Planta de Locação e Coberta

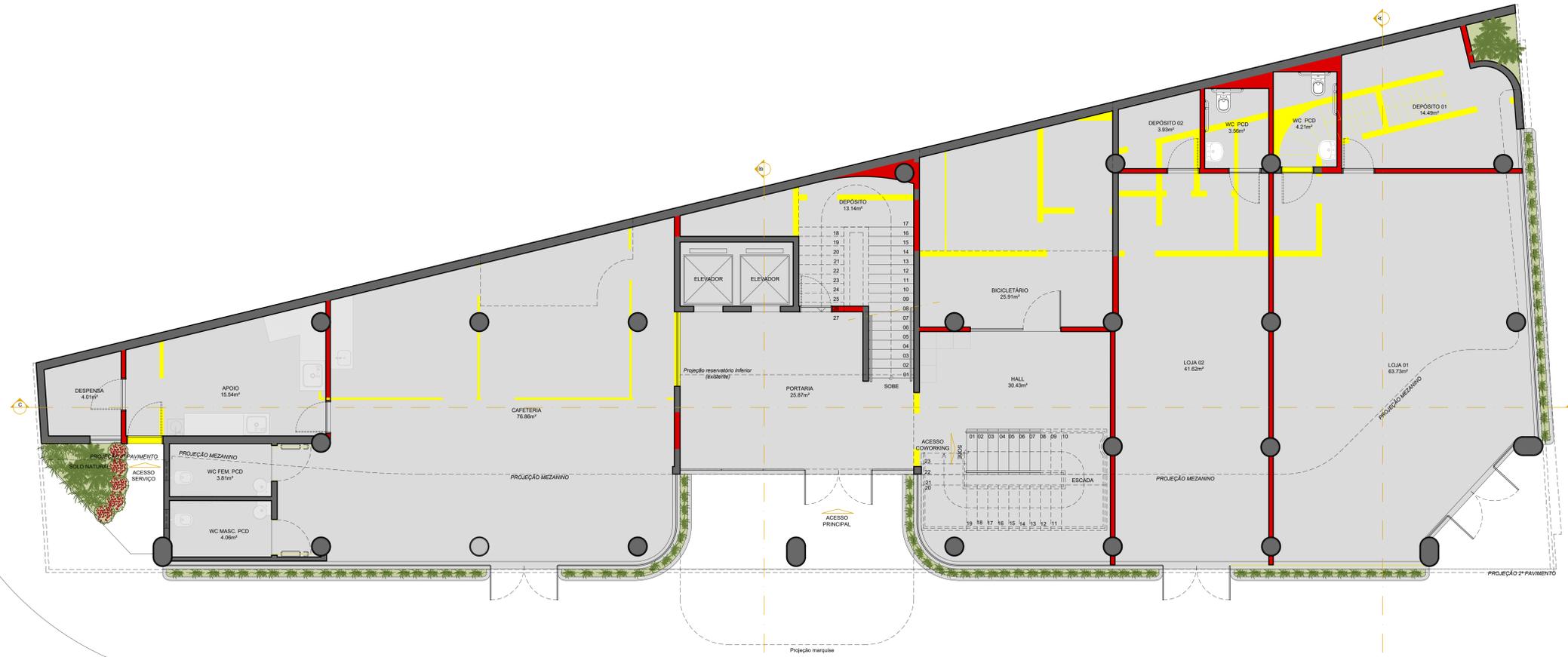


| | | |
|---|---|---|
|  UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | |  |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORBA | ESCALA: GRÁFICA PRANCHA: 01/08 |
| INFORMAÇÕES UMA PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,00m² ÁREA CONSTRUÍDA: 3.756,07m² | |
| CONTEÚDO: PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA | | DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |
| ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | | |

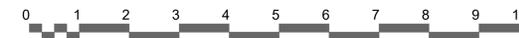
MONTEBEM COVITE

MONTEBEM COVITE

MONTEBEM COVITE



Planta Baixa | Térreo - Reforma



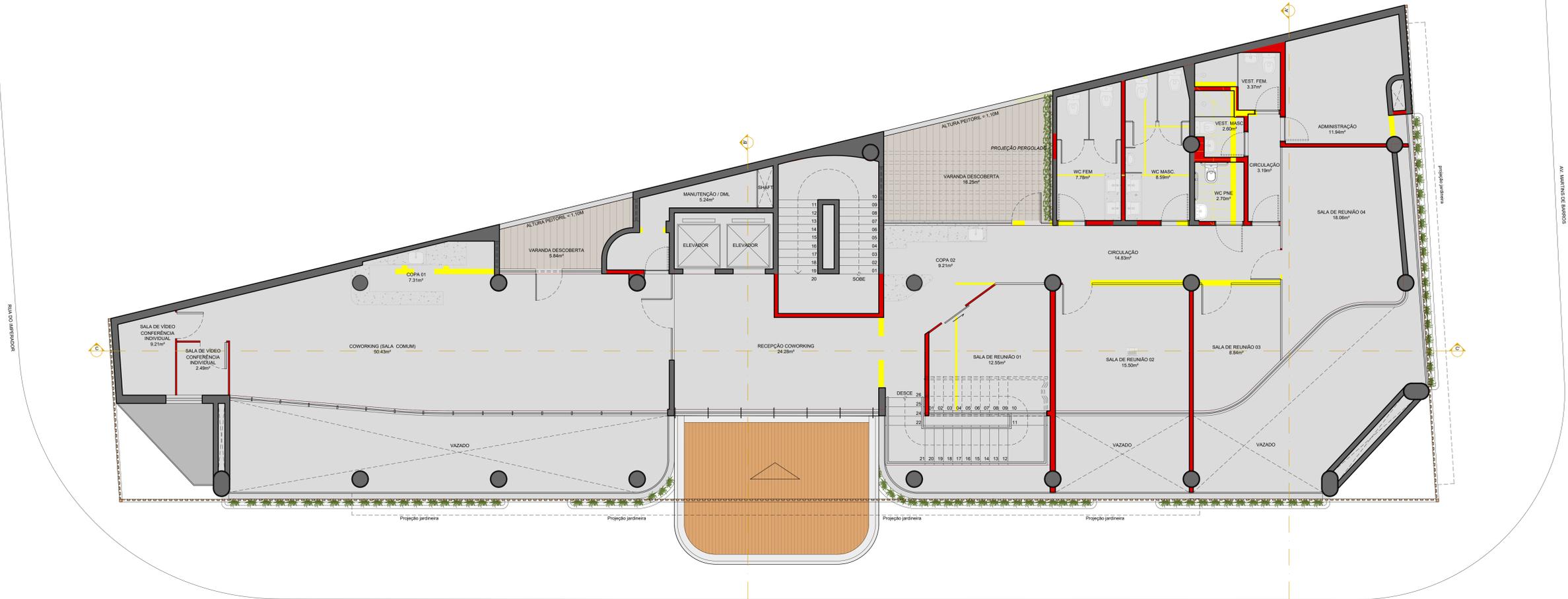
Planta Baixa | Térreo - Proposta



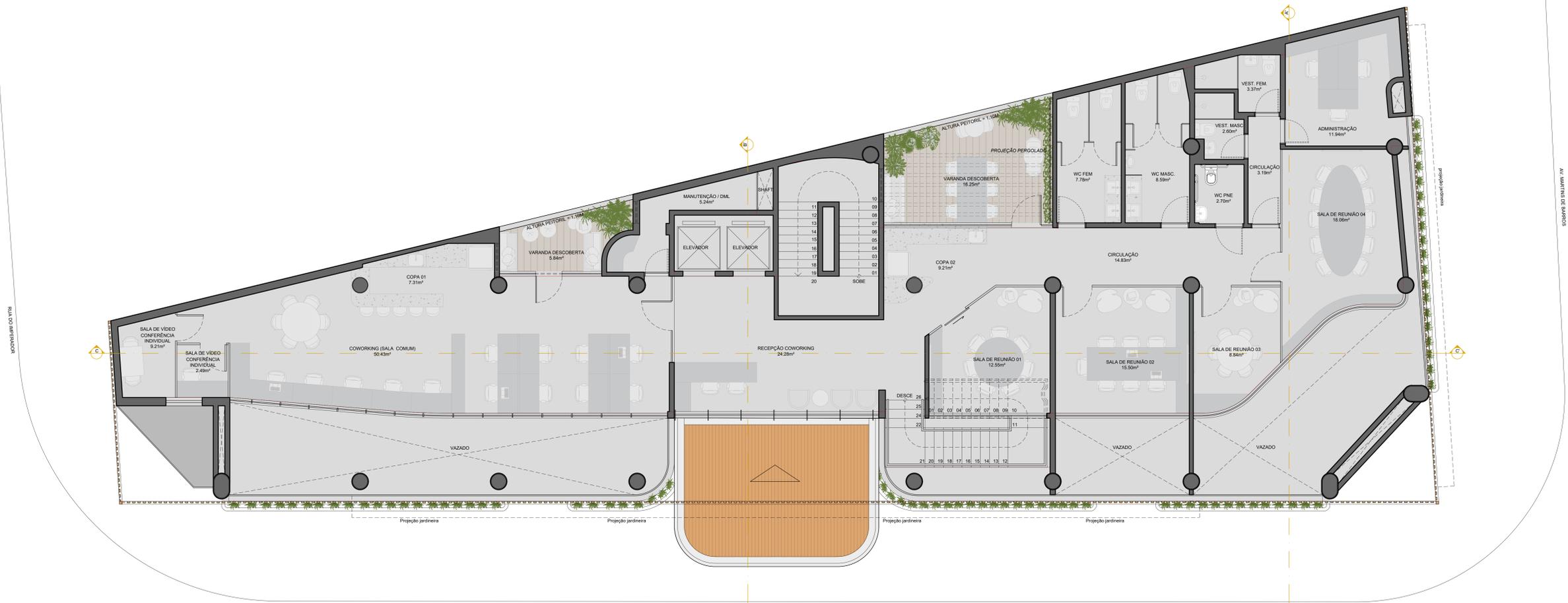
Simbologia

| |
|-----------|
| DEMOLIR |
| CONSTRUIR |
| EXISTENTE |

| | | |
|---|---|---|
|  UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | |  |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORSA | |
| INFORMAÇÕES USAR PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGEDAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 420,00m² ÁREA CONSTRUÍDA: 3.756,07m² | |
| CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - TERREO | ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | ESCALA: GRÁFICA PRANCHA: 02/08 DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |



Planta Baixa | 1º Pavimento (Mezanino) - Reforma

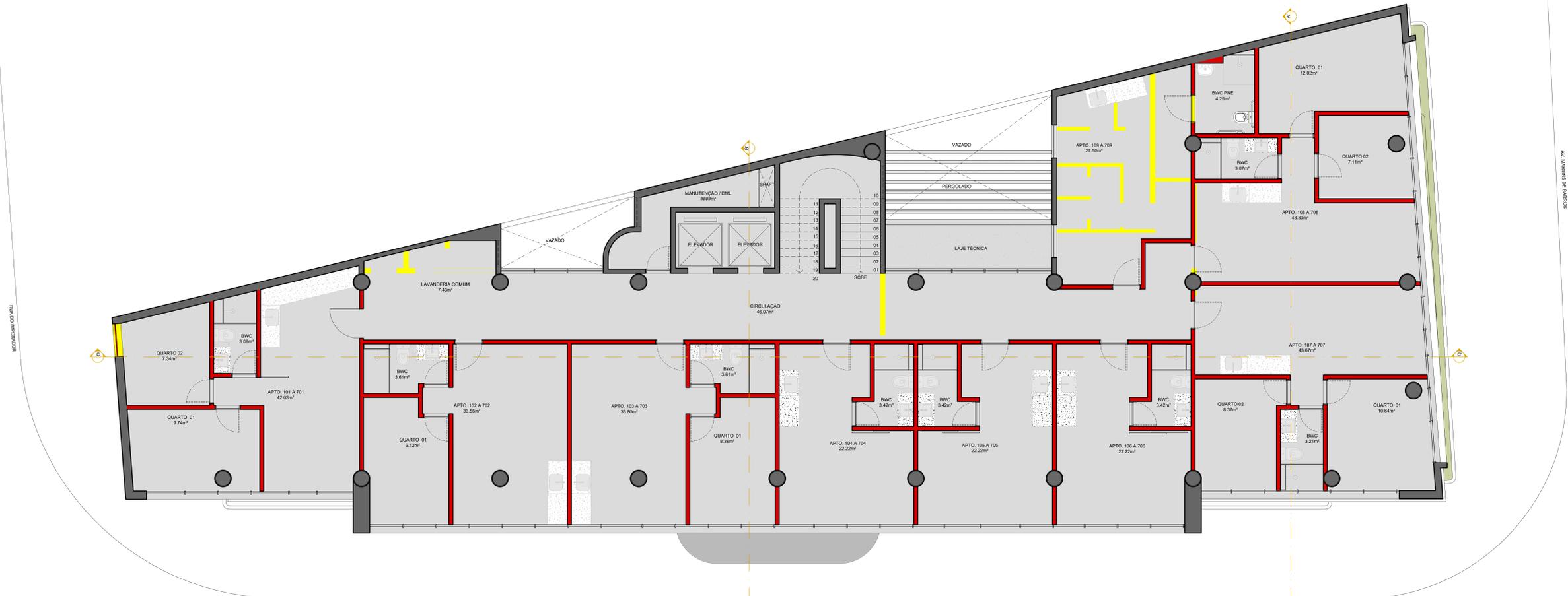


Planta Baixa | 1º Pavimento (Mezanino) - Proposta

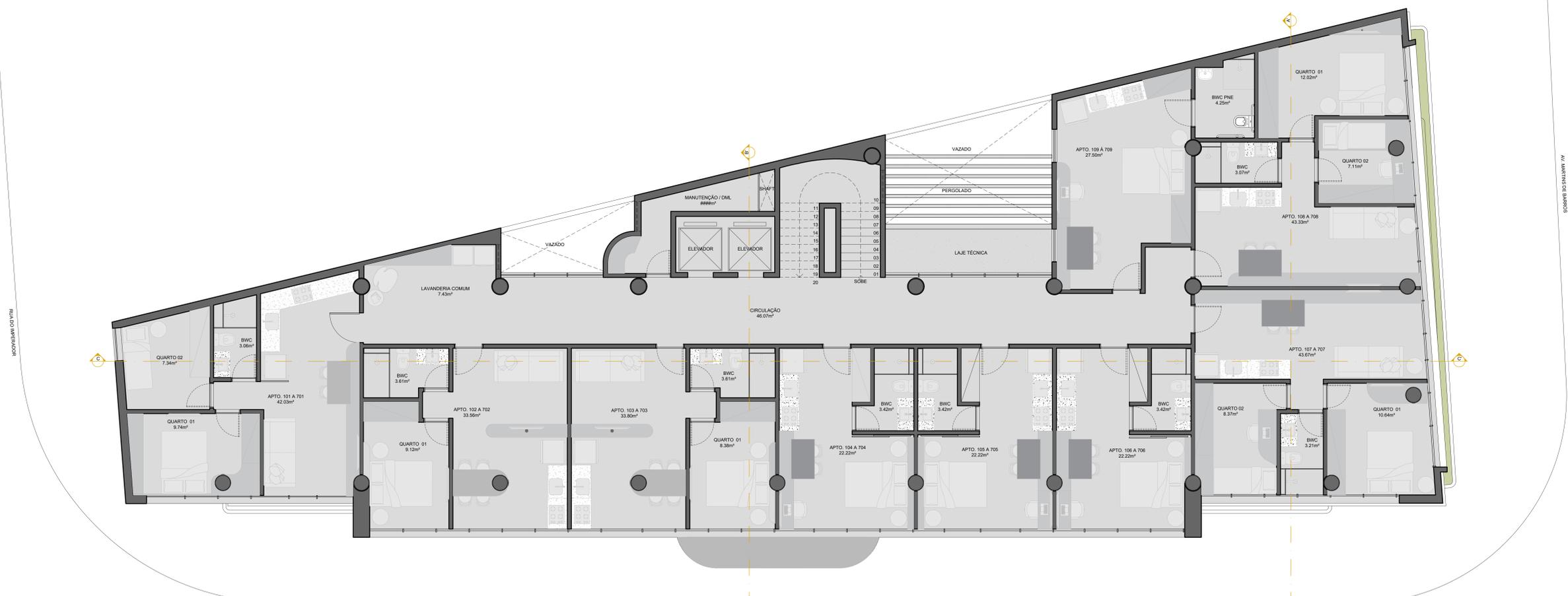
Simbologia:

| | |
|--|-----------|
| | DEMOLIR |
| | CONSTRUIR |
| | EXISTENTE |

| | | |
|---|---|---|
|  UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | |  |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORSIA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,00m² ÁREA CONSTRUÍDA: 3.756,07m² |
| INFORMAÇÕES USAR PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | | |
| CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO | ESCALA: GRÁFICA | PRANCHA: 03/08 DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |
| ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | | |



Planta Baixa | 2º ao 7º Pavimentos - Reforma



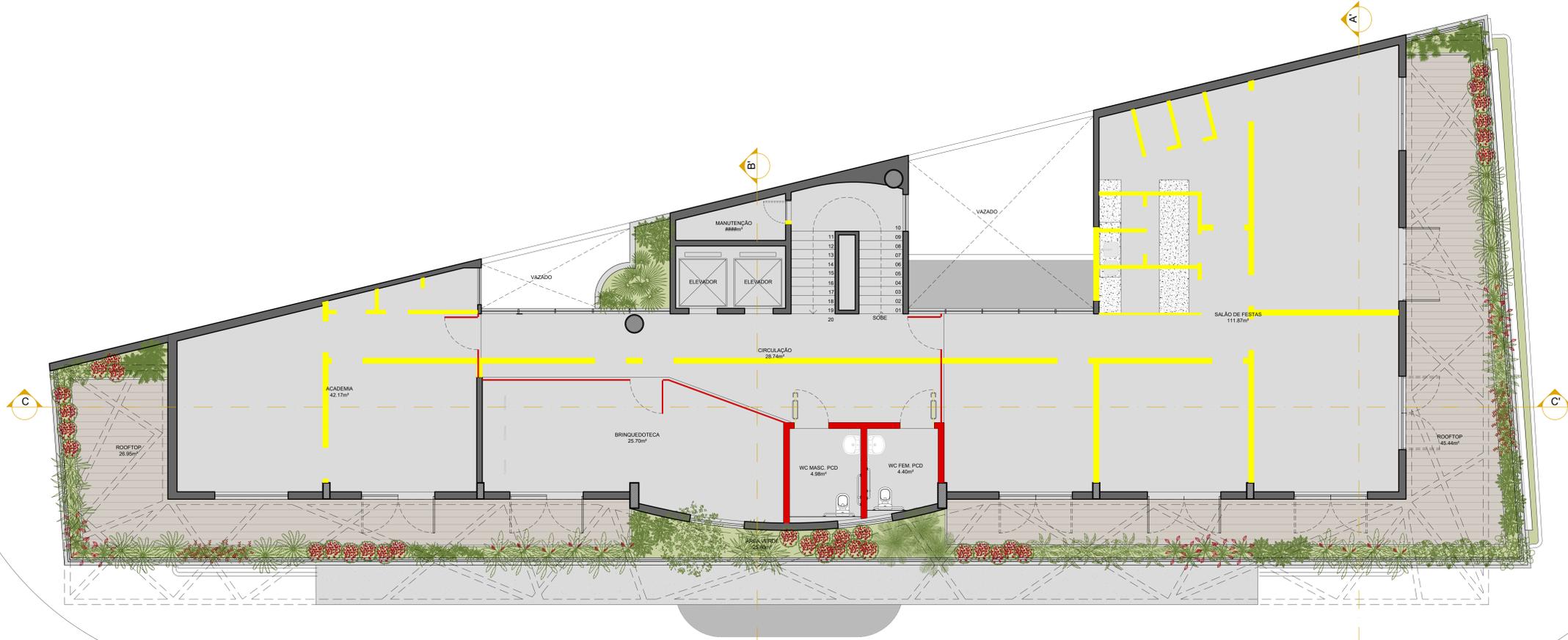
Planta Baixa | 2º ao 7º Pavimentos - Proposta

SIMBOLÓGICA:
 DEMOLIR
 CONSTRUIR
 EXISTENTE

| | | |
|---|---|---|
|  UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | |  |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORSA | |
| INFORMAÇÕES USAR PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 420,00m² ÁREA CONSTRUIDA: 3.756,07m² | |
| CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - 2º AO 7º PAVIMENTO | ESCALA: GRÁFICA | |
| ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | PRANCHA: 04/08 | |
| | DATA: 31/07/2025 | REVISÃO: R00 |

MONTEBASSO CV 1714

AV. MARQUÊS DE BOMBAIS

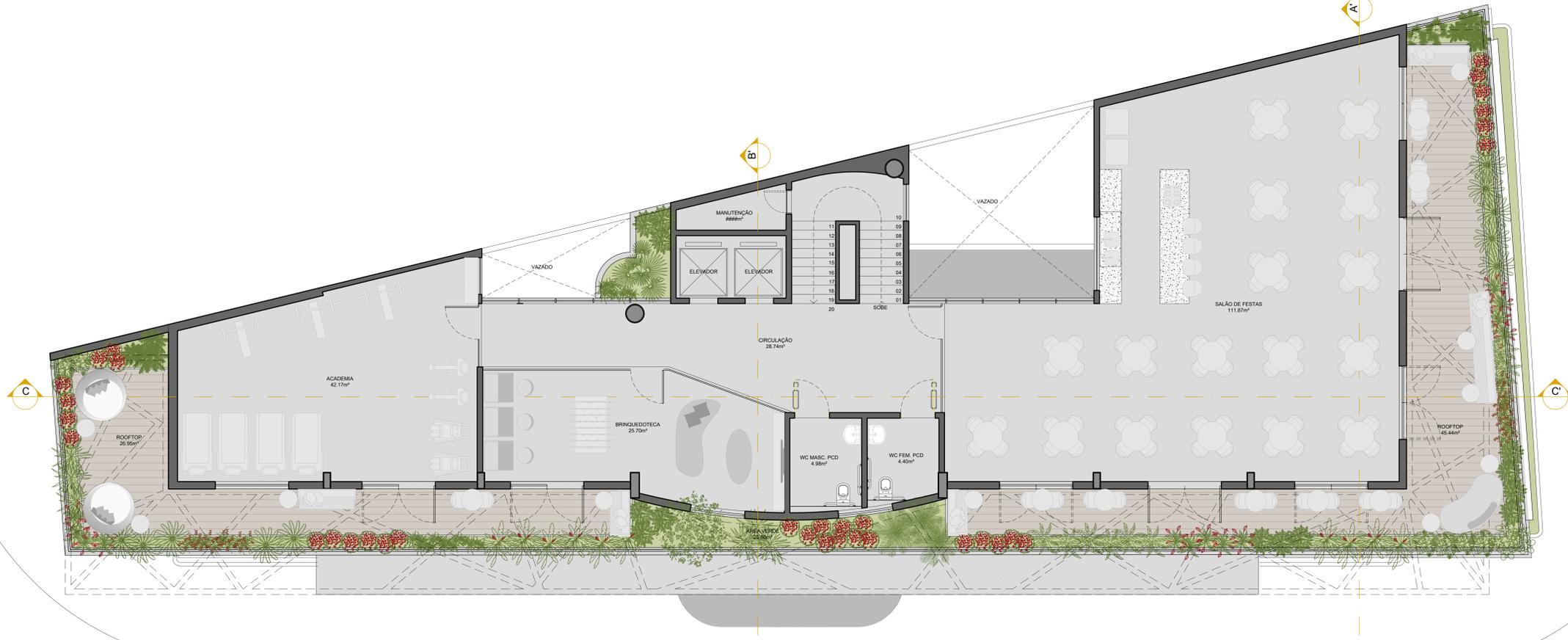


Planta Baixa | 8º Pavimento - Reforma

RUA MARQUÊS DO REFINÉ

MONTEBASSO CV 1714

AV. MARQUÊS DE BOMBAIS



Planta Baixa | 8º Pavimento - Proposta

RUA MARQUÊS DO REFINÉ

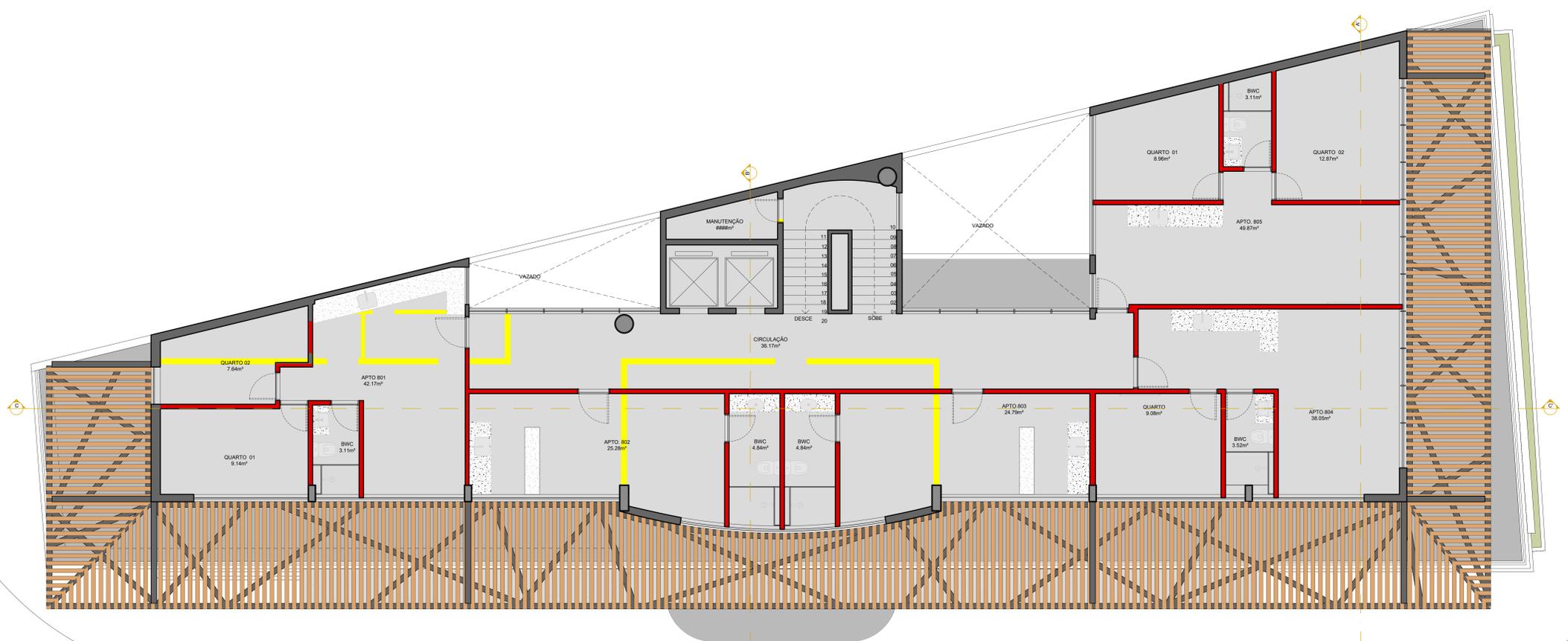
Simbologia

| | |
|--|-----------|
| | DEMOLIR |
| | CONSTRUIR |
| | EXISTENTE |

| | | |
|--|---|--|
| UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | | |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORSIA | ESCALA: GRÁFICA PRANCHA: 05/08 DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |
| INFORMAÇÕES USAR PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,20m² ÁREA CONSTRUIDA: 3.756,07m² | |
| CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - 8º PAVIMENTO | | ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR |

RUA MARQUÊS DO RECIFE

AV. ANTÔNIO DE BORSARI



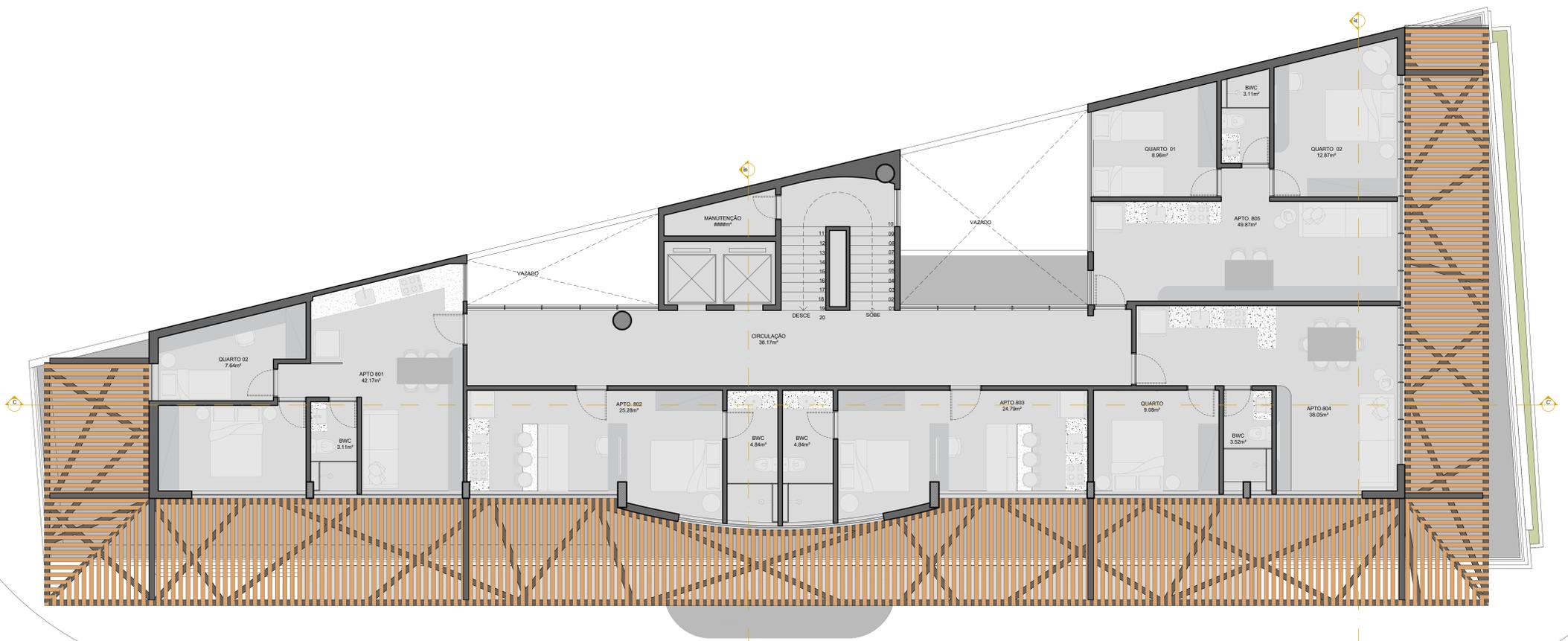
Planta Baixa | 9º Pavimento - Reforma

RUA MARQUÊS DO RECIFE



RUA MARQUÊS DO RECIFE

AV. ANTÔNIO DE BORSARI



Planta Baixa | 9º Pavimento - Proposta

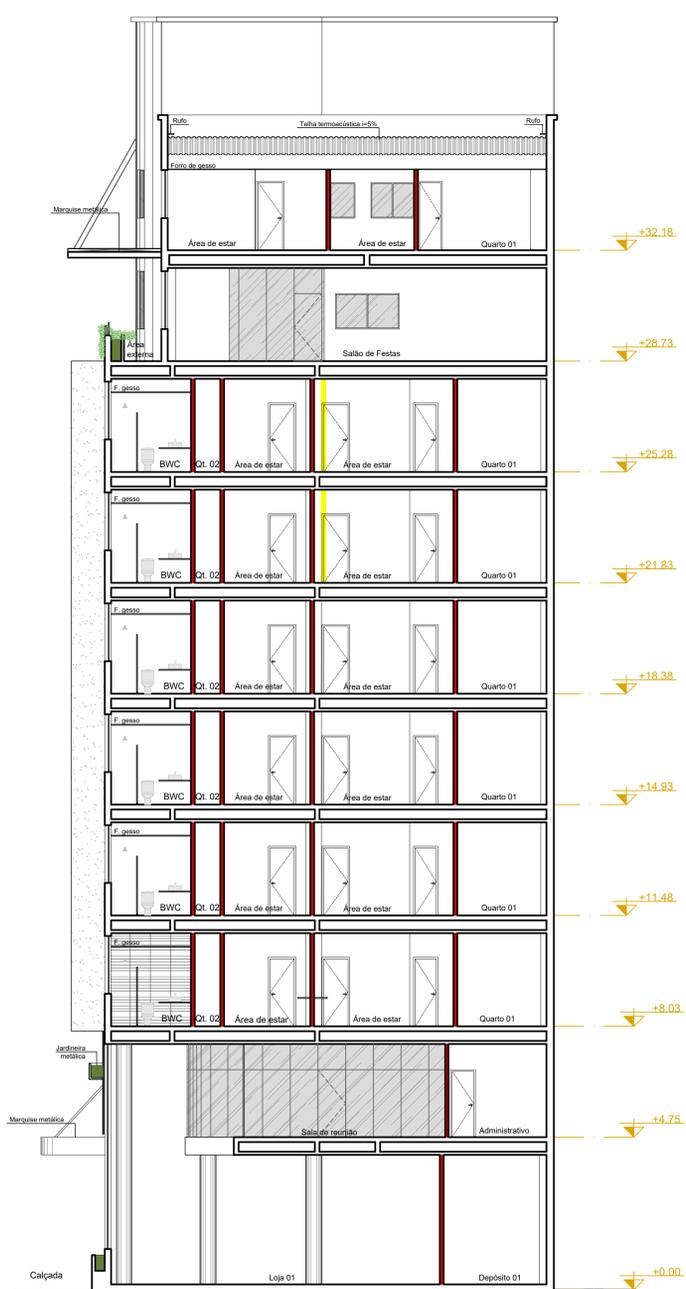
RUA MARQUÊS DO RECIFE



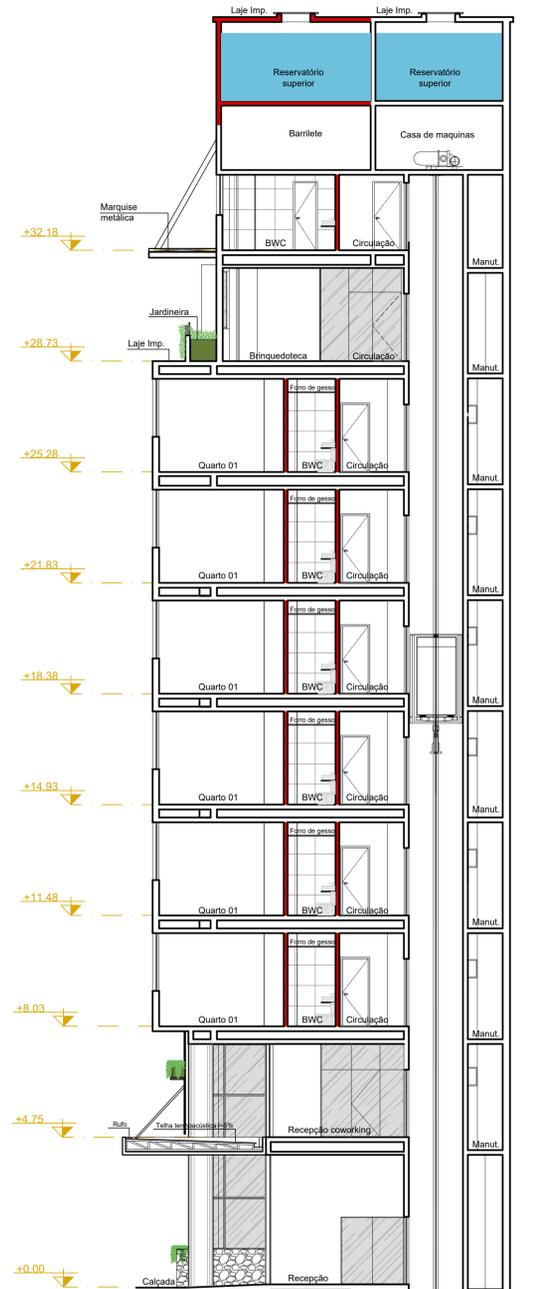
LEGENDA SIMBOLÓGICA

| | |
|---------------|-----------|
| [Red line] | DEMOLIR |
| [Yellow line] | CONSTRUIR |
| [Black line] | EXISTENTE |

| | | |
|---|---|-----------------------|
| UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | | |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II | |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORSARI | |
| INFORMAÇÕES UMA PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,00m² ÁREA CONSTRUIDA: 3.756,07m² | |
| CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - 9º PAVIMENTO | ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | ESCALA: GRÁFICA |
| | | PRANCHA: 06/08 |
| | | DATA: 31/07/2025 |
| | | REVISÃO: R00 |



Corte AA'



Corte BB'



Corte CC'



SIMBOLOGIA:

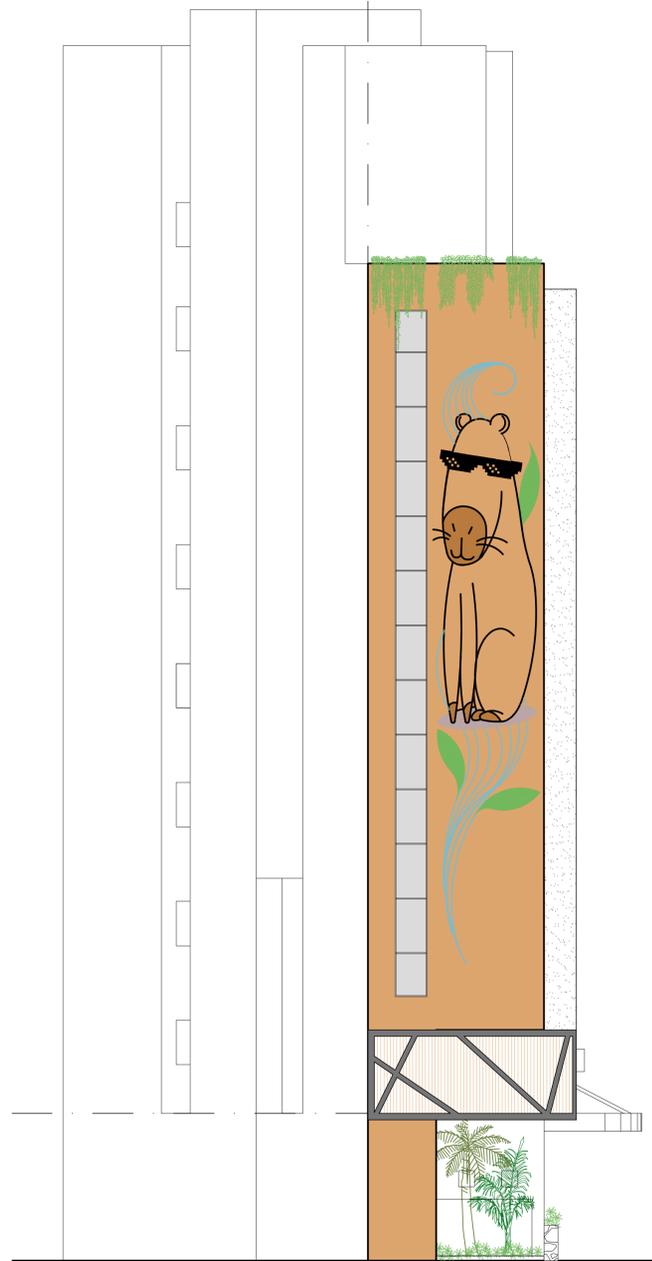
- DEMOLIR
- CONSTRUIR
- EXISTENTE



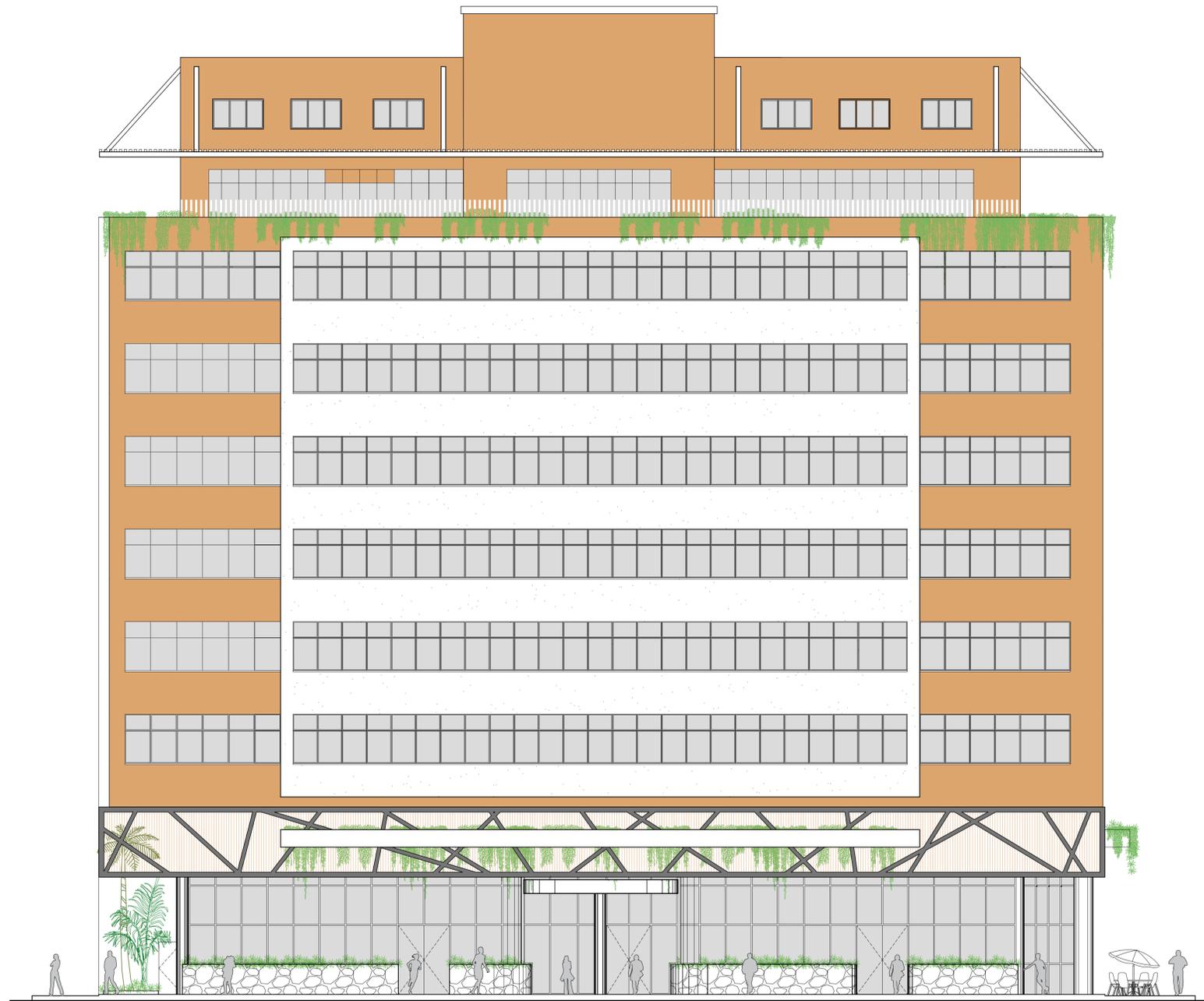
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO



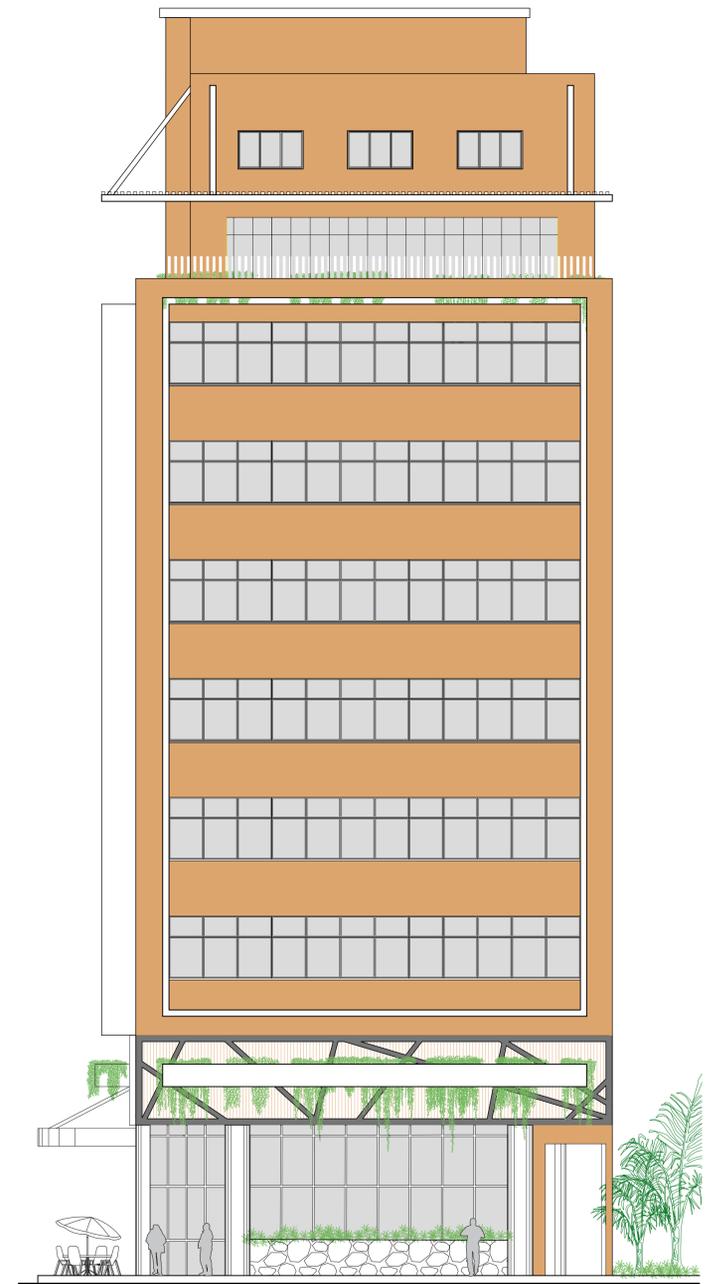
| | |
|--|--|
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II |
| ANTE PROJETO | ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORBA |
| INFORMAÇÕES UMA PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,00m ² ÁREA CONSTRUIDA: 3.756,07m ² |
| CONTEÚDO: CORTES | ESCALA: GRÁFICA |
| ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | PRANCHA: 07/08 |
| | DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |



Fachada Oeste



Fachada Sul



Fachada Leste



| | | |
|---|--|---|
|  UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO | |  |
| CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO ANTE PROJETO | DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO II ORIENTADOR: PROF. DR. ADRIANA CARLA DE AZEVEDO BORBA | |
| INFORMAÇÕES UMA PROPOSTA DE RETROFIT COM USO MISTO DO EDIFÍCIO SEGADAS VIANA | | ÁREAS: ÁREA DO TERRENO: 429,00m ² ÁREA CONSTRUÍDA: 3.756,07m ² |
| CONTEÚDO: FACHADAS | | ESCALA: GRÁFICA PRANCHA: 08/08 |
| ESTUDANTE: NATÁLIA MARIA PESSOA JAR | | DATA: 31/07/2025 REVISÃO: R00 |