

edifício holiday

anteprojeto de intervenção e restauro para o edifício
moderno na cidade do Recife - pe

Autora:

Maria Eduarda de Medeiros Maciel

Orientador:

Luciano Lacerda Medina

Universidade Federal de Pernambuco

Centro de Artes e Comunicação

Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU

Recife, 2025

edifício holiday

anteprojeto de intervenção e restauro para
o edifício moderno na cidade do Recife - pe

Trabalho de conclusão de curso
apresentado ao Centro de Artes e
Comunicação, Departamento de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Federal de Pernambuco, em cumprimento à
exigência para a obtenção do grau de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Luciano Lacerda Medina

Recife, 2025

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

Maciel, Maria Eduarda de Medeiros.

Edifício Holiday: Anteprojeto de intervenção e restauro para o edifício moderno na cidade do Recife-PE. / Maria Eduarda de Medeiros Maciel. - Recife, 2025.

81 : il., tab.

Orientador(a): Luciano Lacerda Medina

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

Inclui referências, apêndices.

1. Edifício Holiday. 2. Projeto. 3. Retrofit. 4. Coworking. 5. Patrimônio Moderno. 6. Desocupação e abandono. I. Medina, Luciano Lacerda. (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

resumo

Este Trabalho de Conclusão de Curso propõe a execução de um anteprojeto para a requalificação do Edifício Holiday, localizado no bairro de Boa Viagem, visando sua reintegração ao tecido urbano por meio de uma intervenção arquitetônica que respeite sua importância histórica e patrimonial. O projeto busca adaptar a edificação às demandas contemporâneas, promovendo melhorias na infraestrutura, segurança e funcionalidade dos espaços, além de reconfigurar suas unidades habitacionais para melhor atender às necessidades dos moradores.

A proposta inclui a inserção de novas circulações verticais e horizontais, a remodelação dos pavimentos tipo, a criação de varandas para otimizar a área útil dos apartamentos e a implementação de espaços destinados a coworking e escritórios, tornando o edifício um polo multifuncional. Além disso, enfatiza-se a integração do térreo ao entorno urbano por meio da criação de um espaço público arborizado, incentivando a circulação de pedestres e promovendo a revitalização da área, atualmente degradada.

O projeto também se preocupa com a regularização da edificação conforme as normas de segurança do Corpo de Bombeiros, garantindo a criação de novas rotas de fuga e acessibilidade universal. Dessa forma, a intervenção busca equilibrar preservação e inovação, transformando o Edifício Holiday em um espaço dinâmico, seguro e funcional, contribuindo para a valorização do patrimônio arquitetônico e para a revitalização do bairro.

agradecimentos

Primeiramente eu gostaria de agradecer a minha mãe, Kassia, minha referência de excelência profissional, a quem eu sempre recorro quando preciso. Minha amiga, confidente e agora, finalmente, parceira de profissão, sem você não teria realizado nem um terço dos meus sonhos, obrigada por me apoiar em cada escolha e cada decisão. Agradeço também a meu padrasto, Petronio, que com sua sabedoria e paciência me ensina diariamente sobre esse ofício tão especial. Pra mim é um privilégio morar e conviver diariamente com os dois maiores arquitetos que eu poderia conhecer.

Agradeço também ao meu pai, Sidney, que sempre moveu o mundo pra realizar os meus sonhos e me promover o melhor ensino que eu poderia ter, sem ele nada disso seria possível. Agradeço a minha madrastra e amiga, Adriana, quem eu sempre terei um colo repleto de amor e carinho, obrigada por todos os conselhos, broncas e conversas.

Agradeço também as minhas amigas, Sara, Letícia Fagner, Júlia, Lyvian e Ana Maria, sem essas mulheres eu não seria o que sou hoje. Que sorte a minha dividir tantos momentos e histórias com vocês, sou imensamente grata por todo o apoio, incentivo e amor que recebi de cada uma. Agradeço especialmente a minha amiga Letícia Pinheiro, minha parceira de trabalho, com quem tive o prazer de compartilhar meus dias e quem me ajudou tanto nessa reta final da faculdade, sem você essa entrega não seria possível.

Agradeço também a minha avó, Socorro, quem sempre fez de tudo pra me proporcionar uma melhor qualidade de vida, mesmo em meio as dificuldades. Agradeço ao meu avô, José Soares, por suas orações e por toda a sua proteção. Por último agradeço a minha avó, Zulene, e gostaria de dizer que, mesmo que você não se lembre de muita coisa, eu seguirei lembrando por nós duas até os meus últimos dias, é impossível esquecer o quanto fui amada e cuidada por você, desde os mínimos detalhes. Você estará sempre marcada no meu coração e na minha pele.

Agradeço a todos que não foram citados aqui, mas que em algum momento participaram da minha trajetória e quem influenciaram em quem sou hoje. Obrigada.

lista de imagens

Figura 01: Casarões na Orla de Boa Viagem e trilhos do bonde. Fonte: Alexandre Berzin / Acervo do Museu da Cidade do Recife

Figura 02: Avenida Boa Viagem nos Anos 60. Fonte: Alcir Lacerda

Figura 03: Avenida Boa Viagem nos dias atuais . Fonte: Arthur Mota/Folha de Pernambuco

Figura 04: Edifício Acaiaca nos Anos 60. Fonte: Facebook Recife de Antigamente

Figura 05: Edifício Califórnia visto da Avenida Beira-Mar nos Anos 60. Fonte: Acervo Acácio Gil Borsoi

Figura 06: Edifício Holiday. Fonte: Reprodução/Tv Globo

Figura 07: Croqui do rés do chão. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA

Figura 08: Croqui do módulo de kitchenette. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA

Figura 09: Croqui do módulo de apartamento com um quarto. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA

Figura 10: Croqui do módulo de apartamento com dois quartos. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA

Figura 11: Mapa Nolli. Fonte: Autora, 2024

Figura 12: Mapa de Legislação. Fonte: Autora, 2024

Figura 13: Mapa de Usos. Fonte: Autora, 2024

Figura 14: Mapa de Vias. Fonte: Autora, 2024

Figura 15: Problemas infraestruturais e fiação exposta. Fonte: Marlon Costa/Pernambuco Press

Figura 16 e 17: Do lado esquerdo o estado de conservação do único elevador em funcionamento do edifício e do lado direito a situação precária da casa de máquinas. Fonte: Alexandre Gondim/El País

Figura 18: Edifício Holiday antes da desocupação. Fonte: Everaldo Silva / TV Globo

Figura 19: Edifício Holiday depois da desocupação. Fonte: Diário de Pernambuco

Figura 20: Fachada durante a obra de renovação do edifício. Fonte: Estadão, 2021

Figura 21 e 22: Fachadas após a intervenção. Fonte: ArchDaily, 2022

Figura 23: Criação de novas empenas cegas. Fonte: ArchDaily, 2022

Figura 24 e 25: Do lado esquerdo a fachada original e do lado direito a fachada após a inserção das varandas. Fonte: UrbanNext, 2016

Figura 26: Varandas feitas com estrutura metálica. Fonte: UrbanNext, 2016

Figura 27: Vista interna dos apartamentos após a construção da varanda. Fonte: UrbanNext, 2016

Figura 28: Área de convivência do coworking. Fonte: WeWork

Figura 29: Exemplo de escritório privativo . Fonte: WeWork

Figura 30 Exemplo de espaço colaborativo de trabalho. Fonte: WeWork

Figura 31: Trajeto do Mercado de Boa Viagem até o Edifício Holiday. Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 32: Vista praça. Fonte: Autora, 2025.

Figura 33: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Figura 34: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 35: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 36: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 37: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 38: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 39: Cozinha e área de serviço do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 40: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 41: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 42: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 43 e 44: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

Figura 45: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 46: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 47: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 48: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 49 e 50: Cozinha e área de serviço do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 51: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 52: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 53: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

Figura 54: Área de trabalho do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 55: Área de trabalho do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 56: Área de descanso e copa do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 57: Área de descanso do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 58: Área de descanso do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 59: Copa do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 60: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Figura 61: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Figura 62: Entrada lateral. Fonte: Autora, 2025.

Figura 63: Entrada principal. Fonte: Autora, 2025.

Figura 64: Fachada posterior Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Figura 65: Praça do Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Figura 66: Equipamentos da praça. Fonte: Autora, 2025.

Figura 67: Tabela do Decreto n.º 53.760, de 14 de outubro de 2022. Fonte: Governo de Pernambuco.

Figura 67: Planta baixa do subsolo. Fonte: Autora, 2025.

Figura 68: Planta baixa de reforma do térreo. Fonte: Autora, 2025.

Figura 69: Planta baixa do térreo. Fonte: Autora, 2025.

Figura 70: Planta baixa de reforma do pavimento tipo. Fonte: Autora, 2025.

Figura 71: Planta baixa do pavimento tipo. Fonte: Autora, 2025.

Figura 72 e 73: Ampliações dos apartamentos e do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Figura 74: Planta baixa do rooftop. Fonte: Autora, 2025.

Figura 75: Planta baixa da coberta. Fonte: Autora, 2025.

Figura 76: Corte aa'. Fonte: Autora, 2025.

Figura 77 e 78: Cortes bb' e cc'. Fonte: Autora, 2025.

Figura 79 e 80: Detalhes 01 e 02. Fonte: Autora, 2025.

Figura 81: Notícia sobre o anúncio do leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

Figura 82: Notícia sobre a suspensão leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

Figura 83: Notícia sobre a suspensão leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

sumário

1. introdução	
1.1 objetivos	09
1.2 justificativa	10
2. o lugar	
2.1 o bairro	12
2.2 o edifício	16
2.3 o entorno	19
3. problemática	
3.1 a desocupação	23
3.2 o abandono	25
4. referências projetuais	
4.1 edifício magdalena laura	28
4.2 edifício rio novo	30
4.3 wework sala comercial e coworking	32
5. o projeto	
5.1 diretrizes	35
5. solução projetual	37
6. pranchas	61
7. o leilão	72
8. considerações finais	76
9. referências bibliográficas	78

01

introdução

1.1. objetivos

1.2. justificativa

objetivos

Este Trabalho de Conclusão de Curso propõe a reabilitação do Edifício Holiday, no bairro de Boa Viagem, por meio de uma intervenção que respeite seu valor patrimonial, adaptando-o às demandas contemporâneas. O projeto busca revitalizar a edificação, promovendo melhorias na infraestrutura para garantir segurança, acessibilidade e eficiência espacial.

As intervenções incluem a criação de novas circulações para otimizar a mobilidade interna, a remodelação das unidades dos pavimentos tipo e a inserção de espaços destinados a coworking e escritórios, incentivando o uso multifuncional. Além disso, pretende-se integrar o térreo ao contexto urbano, tornando-o um ambiente dinâmico e acessível.

Com isso, a proposta busca equilibrar preservação e inovação, transformando o edifício em um espaço funcional, promovendo a revitalização da região e o fortalecimento da identidade local.

justificativa

A requalificação de edificações urbanas abandonadas é uma estratégia essencial para o desenvolvimento sustentável das cidades, pois permite a ocupação racional do espaço e melhora a qualidade de vida da população. O Edifício Holiday, um marco arquitetônico e histórico, encontra-se desocupado, tornando-se um desafio tanto para a habitação social quanto para o comércio local.

Diante desse cenário, este trabalho propõe um projeto de requalificação do edifício, reintegrando-o ao contexto urbano de forma funcional e sustentável. A proposta busca oferecer moradias dignas para famílias desalojadas e criar um centro comercial que atenda às novas demandas econômicas e sociais da cidade.

A intervenção visa mitigar o déficit habitacional e impulsionar a economia local, gerando emprego e renda. Além disso, a requalificação contribuirá para a valorização do patrimônio arquitetônico e urbanístico, aproveitando a estrutura existente e minimizando impactos ambientais.

O estudo pretende demonstrar a viabilidade técnica e socioeconômica dessa requalificação, promovendo inclusão social, dinamização econômica e valorização do espaço urbano.

02

o lugar

2.1. o bairro

2.2. o edifício

2.3. o entorno

o bairro

A ocupação territorial do Brasil deu-se, primordialmente, nas regiões litorâneas, com destaque para a exploração do pau-brasil e o cultivo da cana-de-açúcar, que constituíram os pilares iniciais da economia colonial. Nesse cenário, Recife, desde o período colonial, se consolidou como uma área de relevante interesse comercial, em razão da expansão da produção açucareira, da decadência de Olinda e da criação de uma rota estratégica para o escoamento da produção rumo ao mercado europeu.

Nesse contexto, o Bairro de Boa Viagem teve sua fundação formalizada em 1707, com a doação de terras por Baltasar Passos ao padre Leandro Camelo, que, em ato simbólico, erigiu uma capela em homenagem a Nossa Senhora de Boa Viagem, a qual, nos dias atuais, abriga a Igreja de Boa Viagem.

O crescimento do bairro foi impulsionado, ao longo dos anos, por importantes avanços em infraestrutura. Destacam-se, nesse sentido, a construção da linha férrea que conectava Recife ao Cabo de Santo Agostinho, com a inauguração da Estrada de Ferro São Francisco, em 1858, e a instalação da linha de bondes, que, no final do século XIX, interligava a estação ferroviária à praça central. Essas inovações facilitaram o fluxo de pessoas e mercadorias, promovendo o notável desenvolvimento econômico e social da região.



Figura 01: Casarões na Orla de Boa Viagem e trilhos do bonde. Fonte: Alexandre Berzin / Acervo do Museu da Cidade do Recife

Posteriormente, a inauguração da Avenida Beira-Mar, atualmente denominada Avenida Boa Viagem, representou um marco significativo para a cidade, contribuindo para a consolidação e expansão das casas de veraneio, além da implementação de diversas obras de infraestrutura e saneamento.

Tais melhorias foram essenciais para atrair novos moradores, especialmente das classes mais abastadas, e impulsionaram a urbanização da orla, transformando a paisagem local, onde as modestas casas de pescadores foram progressivamente substituídas por imponentes casarões e palacetes.



Figura 02: Avenida Boa Viagem nos Anos 60. Fonte: Alcir Lacerda



Figura 03: Avenida Boa Viagem nos dias atuais . Fonte: Arthur Mota/Folha de Pernambuco

Com o vertiginoso crescimento do bairro, as empreiteiras começaram a investir consideravelmente no desenvolvimento da área, destacando-se a construção dos primeiros edifícios voltados para a residência fixa de uma população crescente. O primeiro grande empreendimento residencial foi o Edifício Califórnia, projetado por Acácio Gil Borsoi, em 1953, que se destacou pelo programa diversificado e moderno, com uso misto e a introdução de kitchenettes. Na sequência, em 1957, foi erguido o Edifício Acaiaca, projetado por Delfim Amorim e Lúcio Estelita, que, ao contrário do Edifício Califórnia, se destinava exclusivamente a residências.



Figura 04: Edifício Acaiaca nos Anos 60. Fonte: Facebook Recife de Antigamente.





Figura 05: Edifício Califórnia visto da Avenida Beira-Mar nos Anos 60. Fonte: Acervo Acácio Gil Borsoi.

Por fim, houve a concepção do objeto central deste trabalho de conclusão de curso, o Edifício Holiday, encomendado em 1956 pelo grupo Real Investimento e concebido pelo engenheiro Joaquim Rodrigues. O projeto arquitetônico do edifício foi idealizado com o intuito de atender simultaneamente à prática de veraneio e à residência fixa para pequenas famílias, especialmente aquelas que laboravam nas proximidades. Destinava-se, sobretudo, ao mercado de locação, voltado para pequenos investidores que buscavam uma opção de imóvel com características funcionais e acessíveis, adequadas às demandas emergentes do período.



Figura 06: Edifício Holiday. Fonte: Reprodução/ Tv Globo.

o edifício

O Edifício Holiday foi construído em uma área de grande influência, cercado por imponentes casarões. Diferentemente dos outros dois grandes empreendimentos da época, sua implantação não ocorreu na Avenida Boa Viagem, optando-se por expandir a ocupação para vias mais internas do bairro, que se encontrava em ascensão.

O projeto original, datado de 1956, previa a composição do edifício por três volumes distintos, destinados a diferentes usos e distribuídos em uma quadra trapezoidal situada sobre um platô, aproximadamente seis metros acima do nível do mar. Esses volumes eram interligados por uma marquise, conferindo unidade ao conjunto arquitetônico. O primeiro volume consistia em uma estrutura em forma de cúpula, projetada para abrigar um restaurante e um salão de eventos. O segundo correspondia ao próprio edifício residencial, configurado em um formato de arco, com módulos de apartamentos e 16 lojas dispostas no pavimento térreo. O terceiro volume, de configuração triangular, era destinado à implantação de um centro comercial.

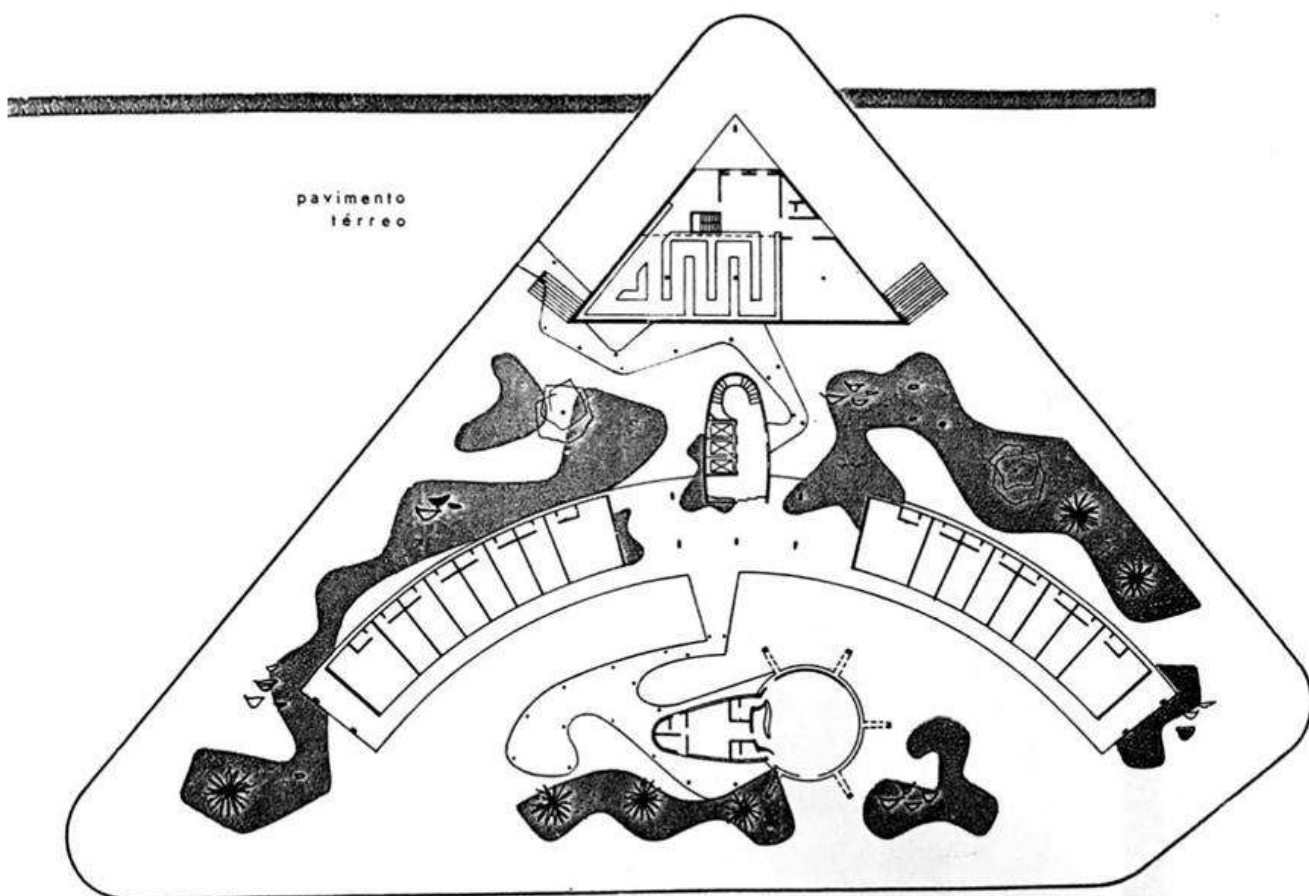


Figura 07: Croqui do rés do chão. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA.

Os módulos habitacionais foram projetados em três tipologias distintas: kitchenettes de 18 m², apartamentos de um quarto com área de 36 m² e apartamentos de dois quartos com 43 m².

Com uma modulação simplificada, as kitchenettes, devido à sua metragem reduzida, adotaram uma planta livre, apresentando divisão apenas para a área do banheiro. Embora os encartes publicitários da época apresentassem croquis com plantas humanizadas, na prática, a disposição sugerida não era plenamente viável, devido à limitação espacial, o que resultava em ambientes compactos e, por vezes, superlotados.

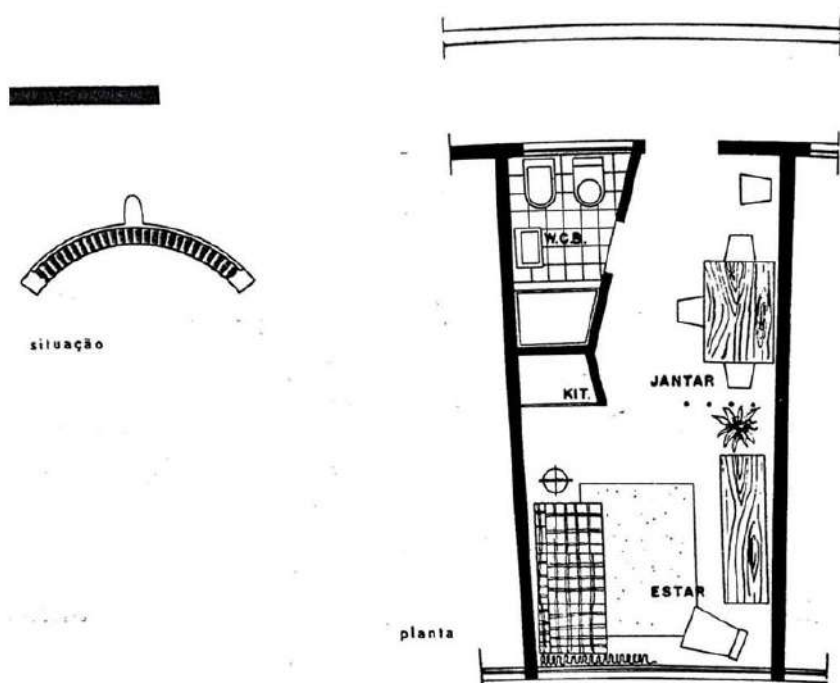


Figura o8: Croqui do módulo de kitchenette. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA.

Os apartamentos de um quarto, denominados "apartamentos duplos", correspondiam à junção de dois módulos de kitchenettes, totalizando o dobro da área. Nesse modelo, havia uma maior setorização dos ambientes, incluindo quarto, sala, banheiro e uma parede divisória para a cozinha.

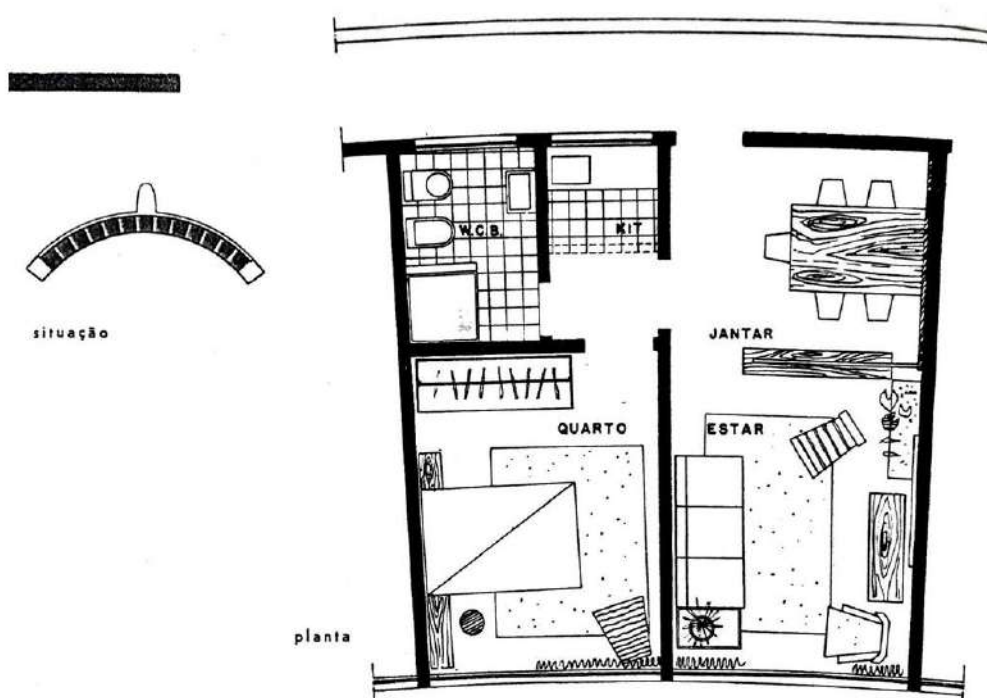


Figura 09: Croqui do módulo de apartamento com um quarto. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA.

Por sua vez, os apartamentos de dois quartos, situados nas extremidades do edifício, possuíam uma metragem ainda maior. Além dos cômodos básicos, incluíam um segundo dormitório, área de serviço e banheiro de serviço, proporcionando maior conforto e funcionalidade aos moradores.

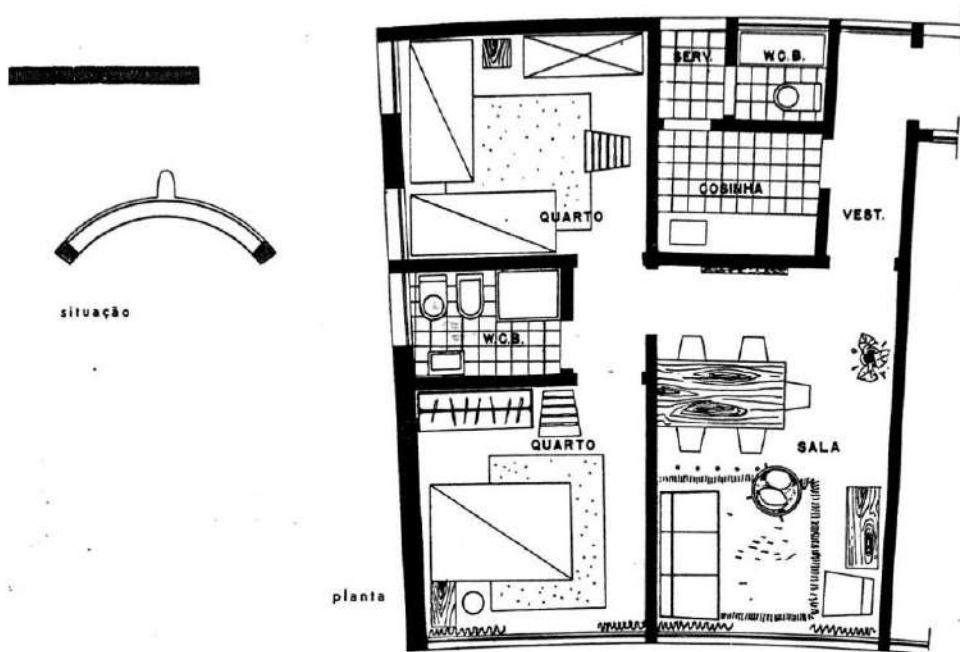


Figura 10: Croqui do módulo de apartamento com dois quartos. Fonte: INVESTIMENTOS REAL LTDA.

o entorno



Figura 11: Mapa Nollí. Fonte: Autora, 2024.

Sua implantação ocorre em um lote trapezoidal com área de 5.059,72 m² e está a, aproximadamente, 50 metros da Praia de Boa Viagem entre a Rua Ribeiro de Brito, a Avenida Conselheiro Aguiar e a Rua Salgueiro. Situado na Macrozona do Ambiente Construído (MAC). Esta macrozona corresponde a uma porção do território caracterizada pela predominância de edificações com diferentes padrões morfotipológicos e diversas formas de uso e ocupação do solo, apresentando maior capacidade de suporte para adensamento construtivo e populacional. Dentre as suas diretrizes, temos:

- I - estabelecer parâmetros de desenvolvimento urbano de acordo com as condicionantes urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas;
 - II - estabelecer áreas de adensamento de acordo com a disponibilidade de infraestrutura instalada e a capacidade de suporte da mobilidade e do saneamento ambiental, dos equipamentos urbanos e serviços e das diretrizes de preservação do patrimônio cultural.
- (RECIFE, 2021, p.26)

Adicionalmente, o edifício está inserido na Zona de Ambiente Construído Orla (ZAC-Orla) que, segundo o Plano Diretor do Município de Recife “corresponde à porção litorânea sul do Recife”. Essa zona é caracterizada por uma ocupação intensiva, sistemas de infraestrutura e uma rede de equipamentos e serviços públicos, exigindo a aplicação de conceitos de adaptação climática, além de gestão de riscos e desastres. Suas premissas são:

- I – promover novos padrões de adensamento em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível;
 - II – adequar o adensamento construtivo e populacional em função da infraestrutura urbana e de serviços instalados;
 - III – planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo.
 - IV – estimular a adoção de tecnologias que objetivem o uso racional e reuso dos recursos hídricos, entre outros métodos sustentáveis.
- (RECIFE, 2021, p.40-41)

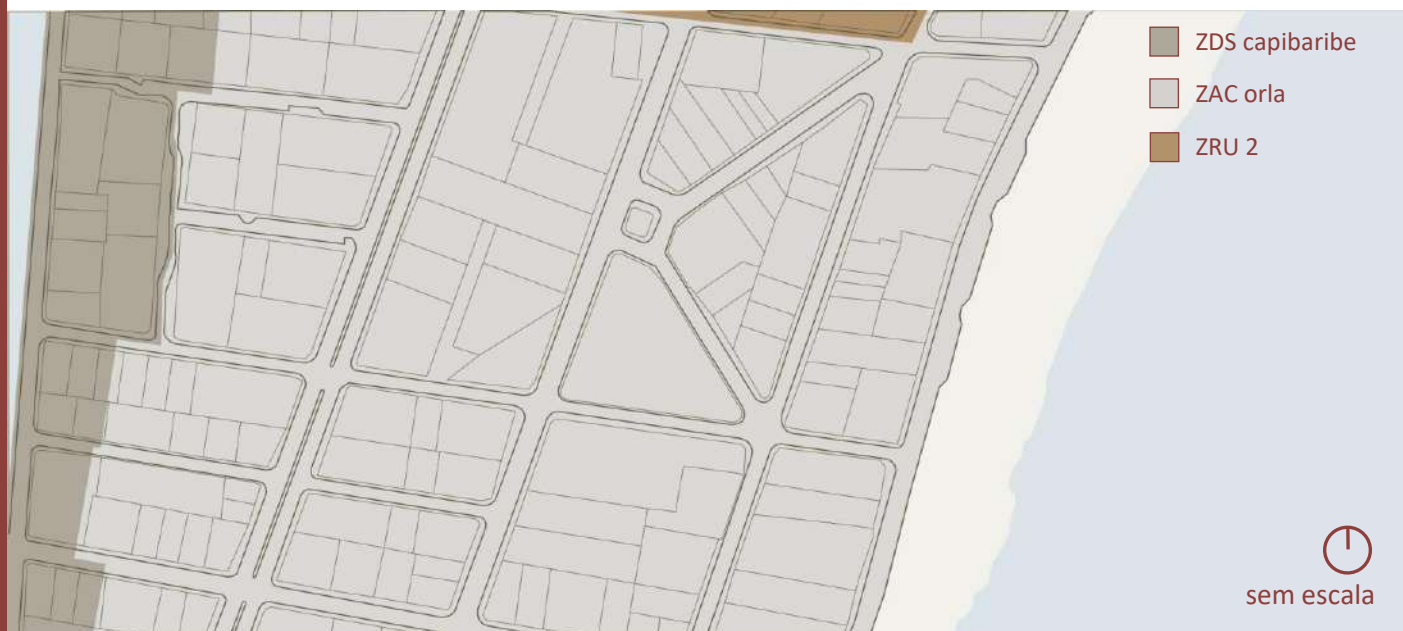


Figura 12: Mapa de Legislação. Fonte: Autora, 2024.

O entorno do edifício é delimitado pela Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), que engloba áreas com maciços vegetais preservados, redes hídricas e o patrimônio cultural da cidade. Essa macrozona valoriza os atributos naturais e culturais locais, incluindo a Zona de Desenvolvimento Sustentável Tejiipió (ZDS-Tejiipió), caracterizada por densidades populacionais e construtivas médias e baixas.

Por fim, a área também é influenciada pela Zona de Reestruturação Urbana 2, que tem como objetivo principal a promoção do adensamento populacional e construtivo, localizada dentro da Macrozona do Ambiente Construído (MAC).

Além disso, tornou-se necessária a elaboração de um mapa de usos e mobilidade urbana. A análise desse mapa revelou que a tipologia predominante na região é habitacional, embora ainda haja uma significativa presença de imóveis comerciais e de uso misto, como galerias, farmácias, bancos e restaurantes.

Ademais, a área encontra-se estrategicamente situada entre importantes vias arteriais, como a Avenida Boa Viagem, a Avenida Domingos Ferreira, a Rua Ribeiro de Brito e a Rua Ernesto de Paula Santos. Essa localização confere à região grande relevância urbana, especialmente devido à intensa circulação de pessoas e veículos.



Figura 13: Mapa de Usos. Fonte: Autora, 2024.



Figura 14: Mapa de Vias. Fonte: Autora, 2024.

03

problemática

3.1. a desocupação

3.2. o abandono

a desocupação

Construído na década de 1950, o Edifício Holiday representa um marco no processo de expansão e urbanização do bairro de Boa Viagem, no Recife. Entretanto, desde sua construção, diversas questões estruturais e sociais foram levantadas, culminando, posteriormente, na desocupação do edifício. O projeto foi submetido à Prefeitura do Recife em 1956, com previsão de entrega das unidades em três anos. No entanto, devido a divergências entre os moradores e o sindicato, os condôminos só puderam ocupar o edifício seis anos depois, em 1962.

Além dos impasses administrativos, a localização do edifício, relativamente afastada do centro de desenvolvimento da cidade, e sua vocação como imóvel voltado ao veraneio contribuíram para sua gradual marginalização. Com o tempo, o prédio passou a ser associado a práticas ilícitas, como prostituição e atividades informais.

Na década de 1970, com o crescimento acelerado do bairro e a consequente expansão das moradias, do comércio e do turismo, a estrutura do Holiday tornou-se cada vez mais obsoleta. O edifício passou a atrair uma população de menor renda interessada em residir na região, contrastando com as novas construções, que ofereciam apartamentos com áreas úteis mais amplas, espaços comuns mais bem planejados e melhores infraestruturas. O modelo de quitinete, predominante no Holiday, já não atendia às demandas habitacionais da época e, assim como ocorreu com diversas edificações similares no país, caiu em desuso.

Além dos desafios sociais, o edifício enfrentava sérios problemas infraestruturais desde sua concepção, agravados pela falta de fiscalização e manutenção ao longo dos anos. Com o aumento da atuação do Corpo de Bombeiros na fiscalização do local, foram constatadas diversas irregularidades, tais como rachaduras e infiltrações nas estruturas, ausência de peitoril em algumas áreas do prédio e fiação exposta decorrente de intervenções irregulares feitas pelos próprios moradores, elevando o risco de incêndio.





Figura 15: Problemas infraestruturais e fiação exposta. Fonte: Marlon Costa/Pernambuco Press.

Outro problema crítico era a circulação interna: dos três elevadores do edifício, apenas um permanecia em funcionamento, e ainda assim sem porta de segurança. Todos esses fatores comprometeram a segurança dos moradores, tornando a interdição do edifício uma medida inevitável.



Figura 16 e 17: Do lado esquerdo o estado de conservação do único elevador em funcionamento do edifício e do lado direito a situação precária da casa de máquinas. Fonte: Alexandre Gondim/El País

Em 2018, o Corpo de Bombeiros classificou o edifício com risco 4 de incêndio, em uma escala que varia de 1 a 4, tornando a interdição cada vez mais iminente. A Prefeitura do Recife interveio na tentativa de evitar a desocupação dos 476 apartamentos, promovendo ações como a limpeza do terreno pela Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana (Emlurb) e a capacitação dos comerciantes de alimentos pela Vigilância Sanitária. No entanto, diante da incapacidade do condomínio de solucionar os problemas estruturais e da falta de um consenso entre os moradores e os órgãos envolvidos, uma audiência foi realizada em 28 de fevereiro de 2019, sob condução do juiz Luiz Gomes da Rocha Neto, da 7ª Vara da Fazenda Pública da Capital.

Após vistoria no edifício, constatou-se o risco iminente no local, levando à decisão judicial de intervenção e desocupação do prédio, com um prazo estabelecido de cinco dias para que todos os moradores deixassem o edifício.

o abandono

Desde 2019, quando o Edifício Holiday foi interditado pelo Corpo de Bombeiros e pela Defesa Civil, sua estrutura permaneceu vulnerável, sendo alvo de invasões, furtos, depredações e ocupações irregulares. Sem manutenção e desprovido de sua função original, o edifício entrou em um processo de deterioração.

No livro *Obituário Arquitetônico Pernambuco Modernista*, Luiz Amorim explora as "mortes" dos edifícios a partir de diferentes fatores. No caso do Holiday, identifica-se a chamada "morte por abandono", caracterizada pela perda de função do espaço arquitetônico e consequente degradação estrutural. Amorim explica que:

Quando a arquitetura deixa de ser por nós ocupada e passa a constituir apenas a forma edificada, torna-se um pouco menos arquitetura. Essa morte por falta de vida humana mata e imprime profundas marcas no corpo da arquitetura.

(AMORIM, 2007, p.62)

Essa forma de abandono é recorrente em edificações do século XX no Recife, resultante do rápido crescimento urbano e das novas demandas impostas pelo desenvolvimento da cidade. No caso do Edifício Holiday, os desafios surgiram ainda na fase de concepção do projeto, evidenciando conflitos e divergências antes mesmo de sua ocupação inicial.



Figura 18: Edifício Holiday antes da desocupação. Fonte: Everaldo Silva / TV Globo.



Figura 19: Edifício Holiday depois da desocupação. Fonte: Diário de Pernambuco.

Um dos principais fatores que circundam a história do Holiday é a desvalorização do patrimônio arquitetônico modernista em comparação às edificações do período colonial. O desconhecimento da relevância cultural da arquitetura moderna contribui para a falta de preservação dessas estruturas. Conforme aponta Fernando Diniz em *Os desafios postos pela conservação da arquitetura moderna*:

Nossas sociedades ainda não consolidaram a ideia de que a arquitetura moderna é um produto cultural e de que deve ser protegida para as futuras gerações. O reconhecimento de um edifício como um bem cultural de uma comunidade leva certo tempo. Muitos edifícios modernos estão sob o risco de descaracterização ou demolição, mas muitos deles ainda não tiveram seus valores reconhecidos pela sociedade.

(DINIZ, 2010-2011, p,155)

Se houvesse um esforço de preservação antes do colapso do edifício, o Holiday poderia ter sido requalificado e adaptado para novos usos, como centro cultural, habitação social ou empreendimento comercial — uma estratégia frequentemente adotada por cidades que valorizam seu patrimônio modernista. No entanto, à semelhança de outras edificações modernistas em Pernambuco, o Holiday sucumbiu à negligência e ao abandono, tornando-se um exemplo emblemático da fragilidade da preservação arquitetônica no Brasil.

referências projetuais

4.1. edifício magdalena laura

4.2. edifício rio novo

4.3. wework sala comercial e
coworking

edifício magdalena laura

O Edifício Magdalena Laura está localizado no centro de São Paulo e foi construído em 1958 por Davide Primo Lattes, originalmente com uso comercial. Diante da intensificação da ocupação habitacional na região em que está inserido, seu uso foi redefinido, visando adequá-lo à nova tipologia e abranger um público mais diversificado. Nesse contexto, em 2020, o escritório Vapor Arquitetura assumiu a liderança no projeto de renovação do edifício.



Figura 20: Fachada durante a obra de renovação do edifício. Fonte: Estadão, 2021.

A proposta manteve a volumetria original da edificação, incorporando elementos que destacam a intervenção arquitetônica, como reentrâncias e saliências para a introdução de varandas, alinhadas às novas tipologias residenciais. Além disso, foram realizadas alterações internas, principalmente de infraestrutura, a fim de atender às novas demandas e adaptações. Entre essas melhorias, destacam-se a implantação de sistemas de refrigeração para os apartamentos e a instalação de sistemas de irrigação para as jardineiras projetadas.



Figura 21 e 22: Fachadas após a intervenção. Fonte: ArchDaily, 2022.

Os espaços reformulados proporcionam vistas amplas e ventiladas para o centro da cidade. No entanto, a presença das jardineiras e varandas contribui para a garantia de privacidade e conforto das unidades habitacionais.

Foram desenvolvidas 17 tipologias distintas de apartamentos, cujas metragens variam entre 40 m² e 135 m², respeitando a configuração original do edifício. Adicionalmente, a abertura de algumas empenas cegas nas laterais permitiu a criação de novas aberturas para os apartamentos localizados nos fundos, trazendo maior iluminação natural e ampliando as perspectivas visuais dos ambientes.



Figura 23: Criação de novas empenas cegas. Fonte: ArchDaily, 2022.

edifício rio novo

O Edifício Rio Novo, localizado em São Paulo, foi construído na década de 1970 pela Construtora Albuquerque Takaoka, refletindo as necessidades e escolhas arquitetônicas predominantes à época. No entanto, com as transformações nas dinâmicas urbanas e a evolução das demandas habitacionais, em 2013, o escritório PAX ARQ desenvolveu um projeto de intervenção visando à adição de varandas ao bloco existente, preservando a identidade original da edificação.



Figura 24 e 25: Do lado esquerdo a fachada original e do lado direito a fachada após a inserção das varandas. Fonte: UrbanNext, 2016.

Como o edifício permaneceu habitado durante a obra, a intervenção demandava soluções construtivas ágeis e de baixo impacto. Para atender a esse requisito, foram utilizadas estruturas metálicas independentes, permitindo maior rapidez na execução e minimizando transtornos aos moradores.





Figura 26: Varandas feitas com estrutura metálica. Fonte: UrbanNext, 2016.

O resultado da intervenção proporcionou um aumento da área útil das unidades, garantindo maior privacidade e otimizando a ventilação natural, o que contribuiu para um conforto térmico aprimorado. Além disso, a requalificação de edificações existentes, como nesse caso, favorece a valorização imobiliária, demonstrando a relevância de intervenções arquitetônicas bem planejadas no contexto urbano contemporâneo.



Figura 27: Vista interna dos apartamentos após a construção da varanda. Fonte: UrbanNext, 2016.

wework

salas comerciais e coworking

A WeWork foi fundada em 2010, nos Estados Unidos, por Adam Neumann e Miguel McKelvey, com o propósito de oferecer espaços para escritórios compartilhados. O diferencial da empresa consistia na criação de ambientes altamente equipados e tecnologicamente inovadores, voltados para atender às necessidades de startups, empresas e profissionais autônomos, promovendo uma nova dinâmica de trabalho colaborativo.

O sucesso da rede levou à sua expansão global, com a inauguração de unidades em diversos países, incluindo o Brasil, onde a WeWork estabeleceu sedes em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre.



Figura 28: Área de convivência do coworking. Fonte: WeWork





Figura 29: Exemplo de escritório privativo . Fonte: WeWork.

Dentre suas opções, a WeWork oferece escritórios privativos com salas customizáveis, andares exclusivos e totalmente equipados para empresas, além de mesas individuais em espaços compartilhados, ideais para profissionais autônomos ou equipes reduzidas.



Figura 30: Exemplo de espaço colaborativo de trabalho. Fonte: WeWork.

05

o projeto

5.1. diretrizes

5.2 solução projetual

diretrizes

A partir do reconhecimento da relevância histórica e social do Edifício Holiday para a população e para o desenvolvimento do bairro, estabeleceram-se diretrizes fundamentais para a concepção do projeto de intervenção. Esse processo foi pautado pelo respeito à forma original da edificação e pelo compromisso com a preservação de seu impacto histórico e arquitetônico. Assim, a proposta busca manter a leitura visual da estrutura existente, valorizando suas características formais e construtivas, que representam fielmente o período em que foi edificada. Nesse sentido, priorizou-se a conservação da relação entre cheios e vazios, respeitando a horizontalidade como um elemento essencial da composição arquitetônica. Dessa maneira, a intervenção procura equilibrar a necessidade de requalificação do espaço com a preservação de sua identidade, garantindo que as transformações promovidas no edifício dialoguem harmoniosamente com sua história e com o contexto urbano no qual está inserido.

Dessa forma, a inserção de varandas, inspirada na solução adotada no Edifício Rio Novo, foi projetada de modo a minimizar a interferência visual na volumetria original, garantindo uma integração sutil ao conjunto arquitetônico. A adição desse elemento não apenas amplia a área útil dos apartamentos, mas também se alia à remodelação das unidades habitacionais, permitindo que atendam melhor às necessidades contemporâneas dos moradores. Essa requalificação justifica-se pelo fato de o modelo de quitinete ter se tornado obsoleto ao longo do tempo, demandando adaptações que proporcionem maior conforto, funcionalidade e qualidade espacial aos usuários.

Além disso, a análise do uso do solo evidenciou que o bairro de Boa Viagem se consolidou como um importante polo comercial, caracterizado pela presença de edifícios empresariais e galerias de uso misto. Diante dessa realidade, tornou-se essencial a criação de um espaço que atendesse a essa demanda econômica, aproveitando a localização estratégica do edifício para integrar novas atividades comerciais e de serviço, promovendo, assim, um uso dinâmico e multifuncional do empreendimento.

Contudo, todas essas intervenções seriam ineficazes sem um planejamento adequado para o tratamento do lote em que o edifício está inserido, considerando que seu único acesso se dá pela Rua Salgueiro. Dessa forma, uma das diretrizes fundamentais do projeto foi a integração do térreo ao entorno urbano, por meio da criação de um espaço público arborizado que estimulasse a circulação de pedestres. Essa estratégia visa não apenas à revitalização da área, mas também ao aumento da segurança local, uma vez que, desde a interdição e desocupação do edifício, a região tem sido alvo recorrente de furtos, roubos e atos de vandalismo.

Por fim, tornou-se imprescindível a regularização do edifício em conformidade com as normas de segurança estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, garantindo a adequação da edificação aos critérios vigentes. Para isso, propôs-se a criação de novas rotas de fuga por meio da inserção de circulações verticais adicionais, assegurando a evacuação eficiente dos ocupantes em situações de emergência. Dessa maneira, o projeto não apenas preserva e requalifica o edifício, mas também garante sua segurança e funcionalidade, promovendo um espaço urbano mais acessível, sustentável e integrado ao seu contexto.

soluções projetuais

Com base nos princípios que nortearam o projeto, foram desenvolvidas novas plantas baixas incorporando a intervenção proposta.

No nível do térreo, propôs-se um novo arranjo espacial, incluindo a remoção dos blocos anexos ao antigo restaurante e ao mercado público, uma vez que se tratavam de estruturas ociosas, sem função relevante na dinâmica já estabelecida tanto para o comércio quanto para o uso habitacional. A necessidade de um restaurante no local revelou-se mínima, considerando a ampla oferta de estabelecimentos similares na região. Da mesma forma, a existência de um mercado público mostrou-se dispensável, dado que o Mercado de Boa Viagem, consolidado e plenamente funcional, está localizado a aproximadamente 800 metros da área de intervenção.

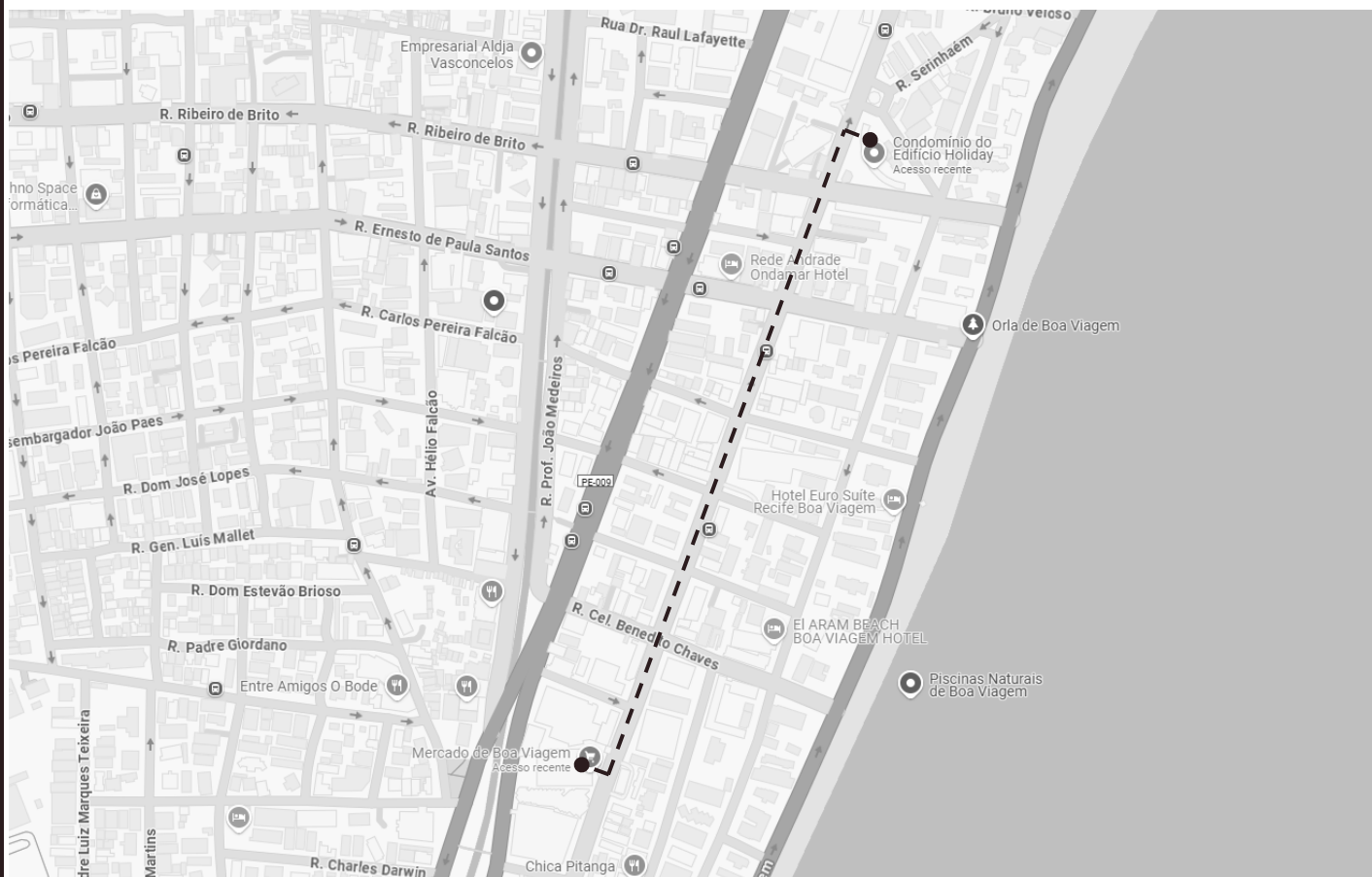


Figura 31: Trajeto do Mercado de Boa Viagem até o Edifício Holiday. Fonte: Google Maps, 2025.



Figura 32: Vista praça. Fonte: Autora, 2025.

Com a ampliação da área disponível, optou-se pela criação de um espaço de permanência por meio de um planejamento urbano e paisagístico, incluindo uma pequena praça voltada para a Avenida Conselheiro Aguiar. Embora já exista o Parque Dona Lindu, que em tese atenderia a uma proposta semelhante, foram analisados o índice de satisfação dos usuários e a percepção visual do local em diferentes horários do dia. Observou-se que, na maior parte do tempo, o parque permanece quase vazio,

devido aos elevados níveis de insolação e à escassez de arborização, o que compromete o conforto térmico da área.

Diante desse cenário, o projeto visa a implementação de uma extensa área arborizada, equipada com novas estruturas adaptadas às demandas contemporâneas, especialmente no contexto pós-pandemia. Dessa forma, a intervenção não apenas beneficiará os moradores do edifício, mas também atenderá às necessidades dos frequentadores das áreas adjacentes.

Para uma melhor compreensão da remodelação do edifício, é fundamental destacar que a criação do espaço comercial foi concebida como um elemento estratégico, dada sua relevância no contexto urbano em que se insere. Nesse sentido, a edificação foi setorizada por meio da delimitação da nova circulação vertical, composta pelo bloco de elevadores e pela escada de emergência.

Um dos princípios norteadores do projeto foi a preservação da leitura linear do edifício, razão pela qual optou-se por não adicionar novos blocos externos à estrutura existente. Assim, a seção direita passou a contar com um acesso independente, destinado exclusivamente às salas de escritório e coworking.

Já a seção esquerda contempla o hall de entrada central, de uso exclusivo dos moradores, além de um salão de eventos privativo e a adição de dois novos elevadores, complementados por uma escada de emergência.

Com o objetivo de garantir a simetria visual da nova configuração, foi realizada a remodelação das lojas, adotando um padrão uniforme. Dessa forma, foram distribuídas nove unidades comerciais em cada extremidade do edifício, totalizando 18 estabelecimentos. Além disso, foi incorporada uma cafeteria, considerando a crescente demanda por esse tipo de uso nos últimos anos, a fim de atender tanto os frequentadores da praça quanto os próprios usuários do edifício.



Figura 33: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

Conforme mencionado anteriormente, a seção esquerda do edifício foi destinada exclusivamente ao uso habitacional. Diante do desuso do modelo de quitinetes, optou-se por resgatar uma estratégia original do projeto do Edifício Holiday: a união de duas unidades dessa tipologia para formar um único apartamento de um quarto.

Dessa forma, na proposta atual, não há mais unidades no formato quitinete, totalizando sete unidades do apartamento tipo A. Já o apartamento tipo B, localizado nas

extremidades do edifício, sofreu mínimas alterações na configuração da planta, mantendo as três janelas na empena lateral da edificação.

Em ambas as tipologias, foi incorporada uma varanda, ampliando a área útil dos apartamentos e agregando valor ao imóvel. Além disso, a adição desse elemento arquitetônico proporciona sombreamento interno, melhorando o conforto térmico das unidades ao criar um volume em balanço sobre a estrutura existente, estratégia já adotada no Edifício Rio Novo.



Figura 34: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

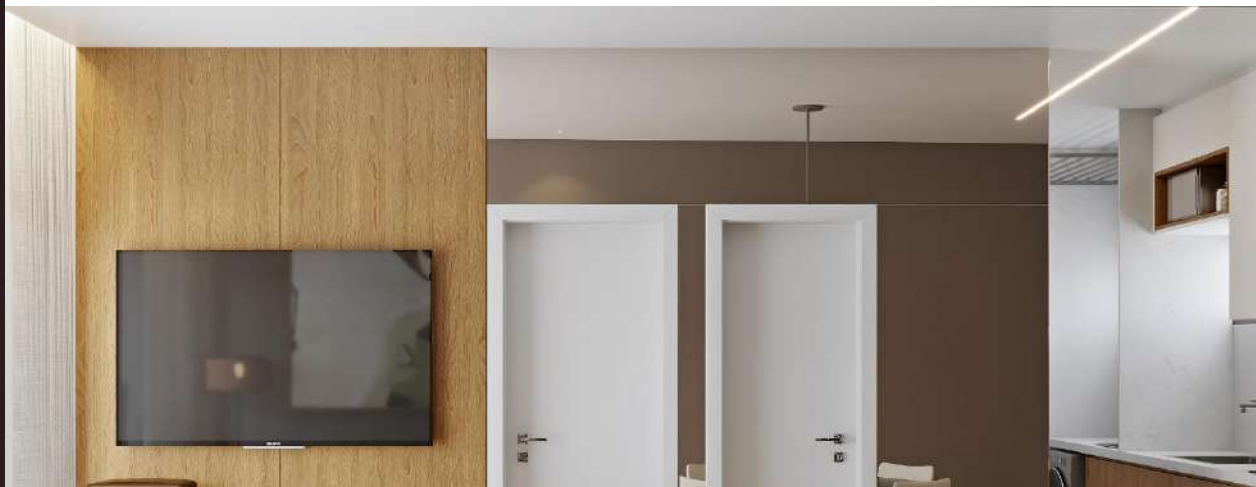




Figura 35: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.



Figura 36: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

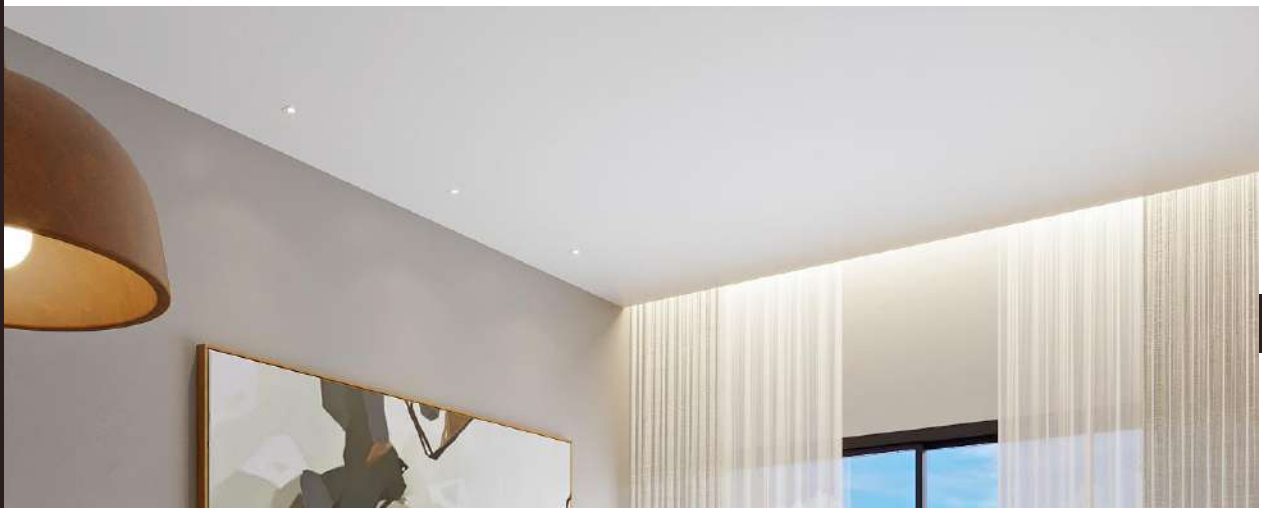




Figura 37: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.



Figura 38: Sala do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.



Figura 39: Cozinha e área de serviço do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

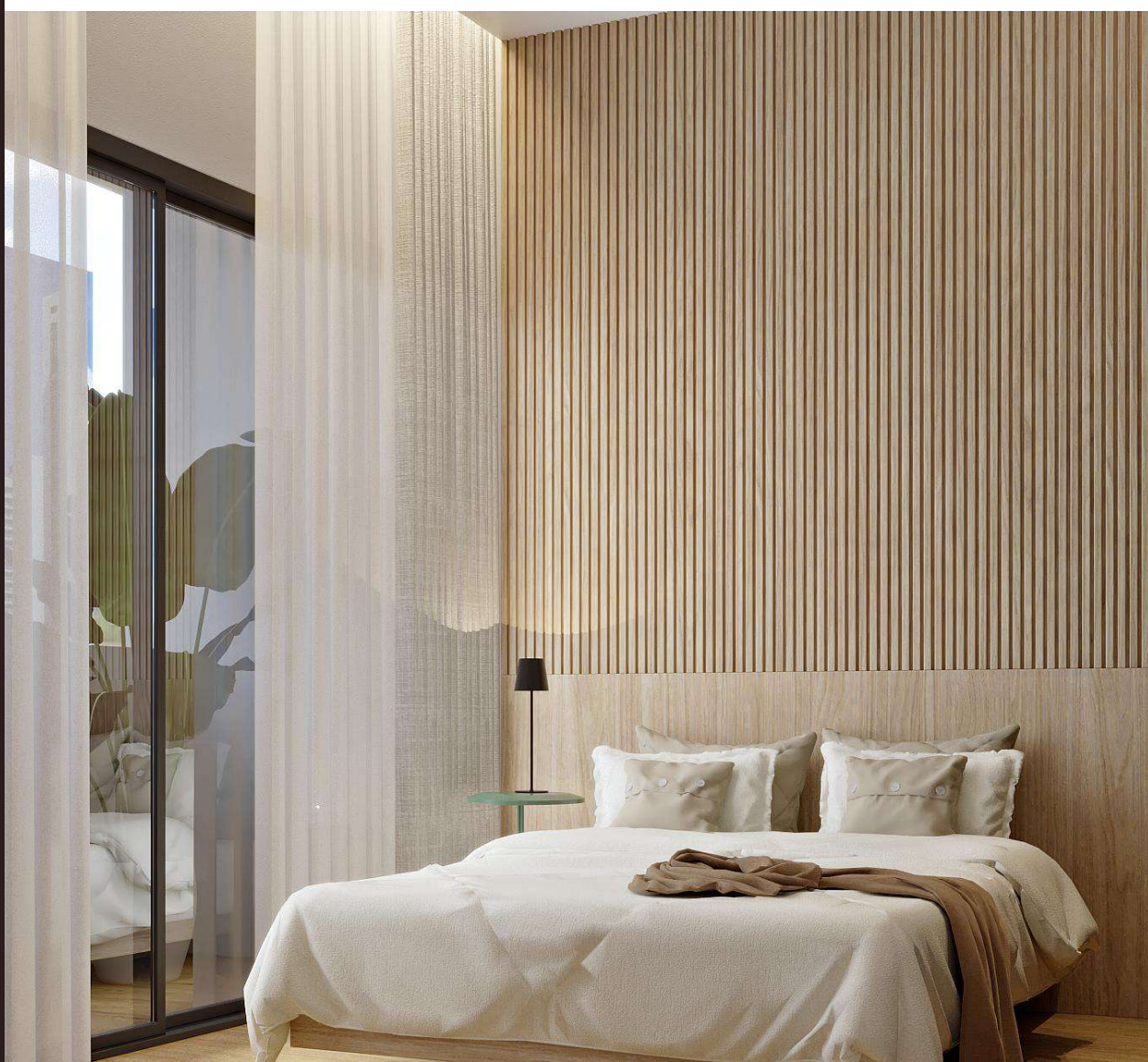




Figura 40: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.



Figura 41: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.

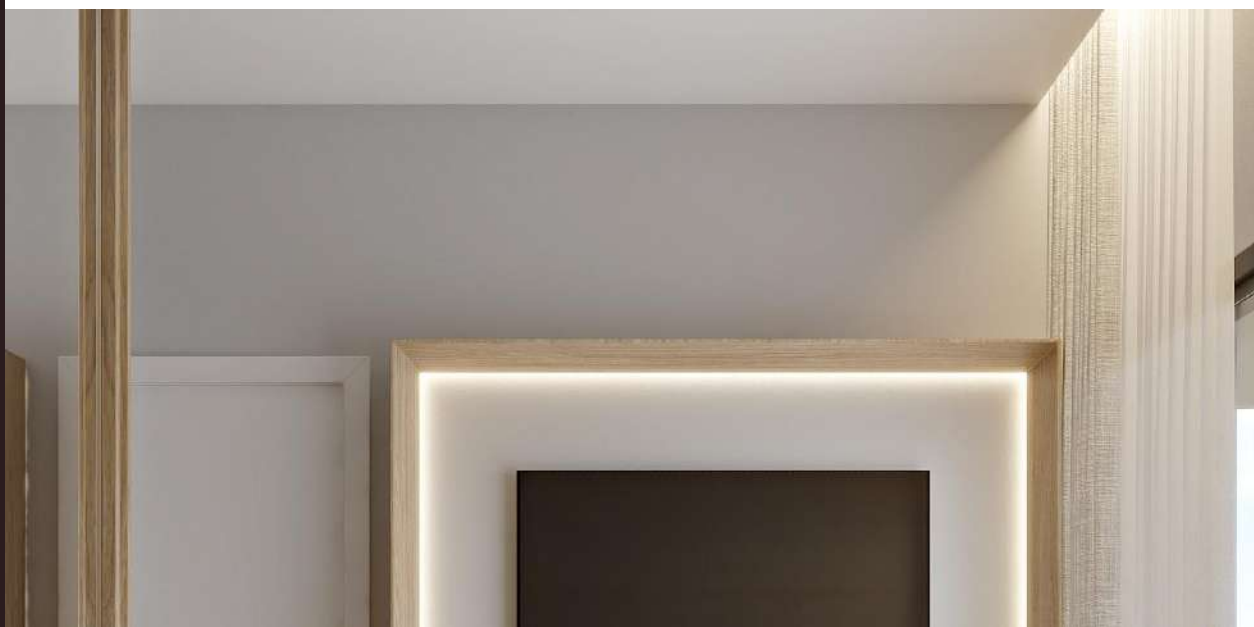




Figura 42: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.



Figura 43 e 44: Quarto do Apartamento tipo A. Fonte: Autora, 2025.





Figura 45: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.



Figura 46: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.





Figura 47: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.



Figura 48: Sala do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.



Figura 49 e 50: Cozinha e área de serviço do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

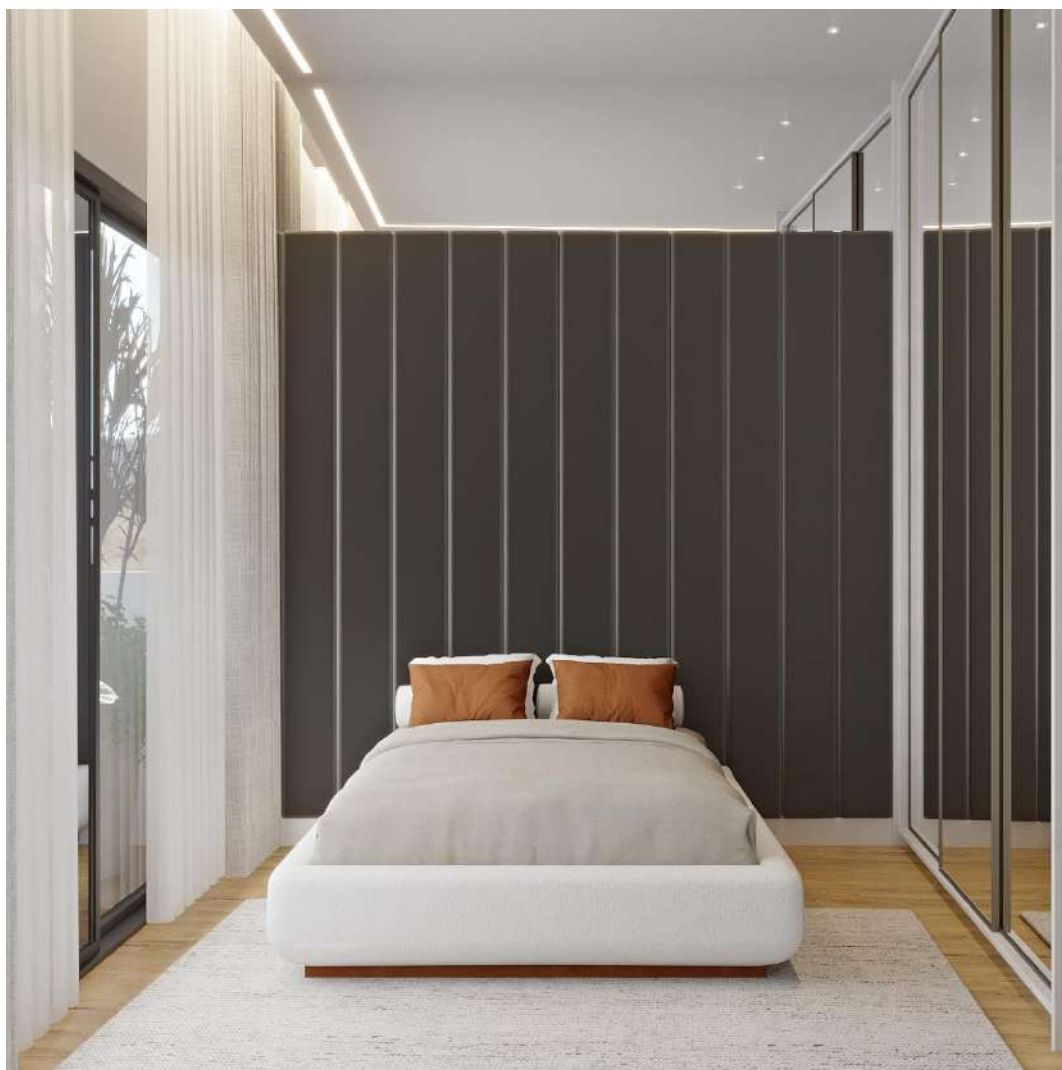


Figura 51: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.





Figura 52: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.



Figura 53: Quarto do Apartamento tipo B. Fonte: Autora, 2025.

A seção direita do edifício concentrou a maior parte das intervenções propostas, destinando-se à criação de salas privativas para reuniões e empresas de pequeno porte. A fim de preservar a leitura arquitetônica dos cobogós na fachada voltada para a Avenida Conselheiro Aguiar, foram incorporadas esquadrias de vidro recuadas, permitindo permeabilidade visual tanto no interior quanto no exterior do edifício. Essa solução também favorece o isolamento térmico, visto que a fachada está voltada para o poente, possibilitando ainda a implementação de sistemas de refrigeração interna.

No vão principal, priorizou-se a integração dos espaços, contemplando amplas áreas de trabalho, além de um espaço destinado ao descanso e lazer e uma copa para refeições. Foram projetados dois banheiros, um masculino e outro feminino, bem como um depósito para armazenamento de materiais de limpeza.

Além disso, assim como na área habitacional, foi incorporada uma varanda que se estende por toda a área do coworking, proporcionando um espaço de descanso para os funcionários e, ao mesmo tempo, preservando a linearidade arquitetônica do edifício.

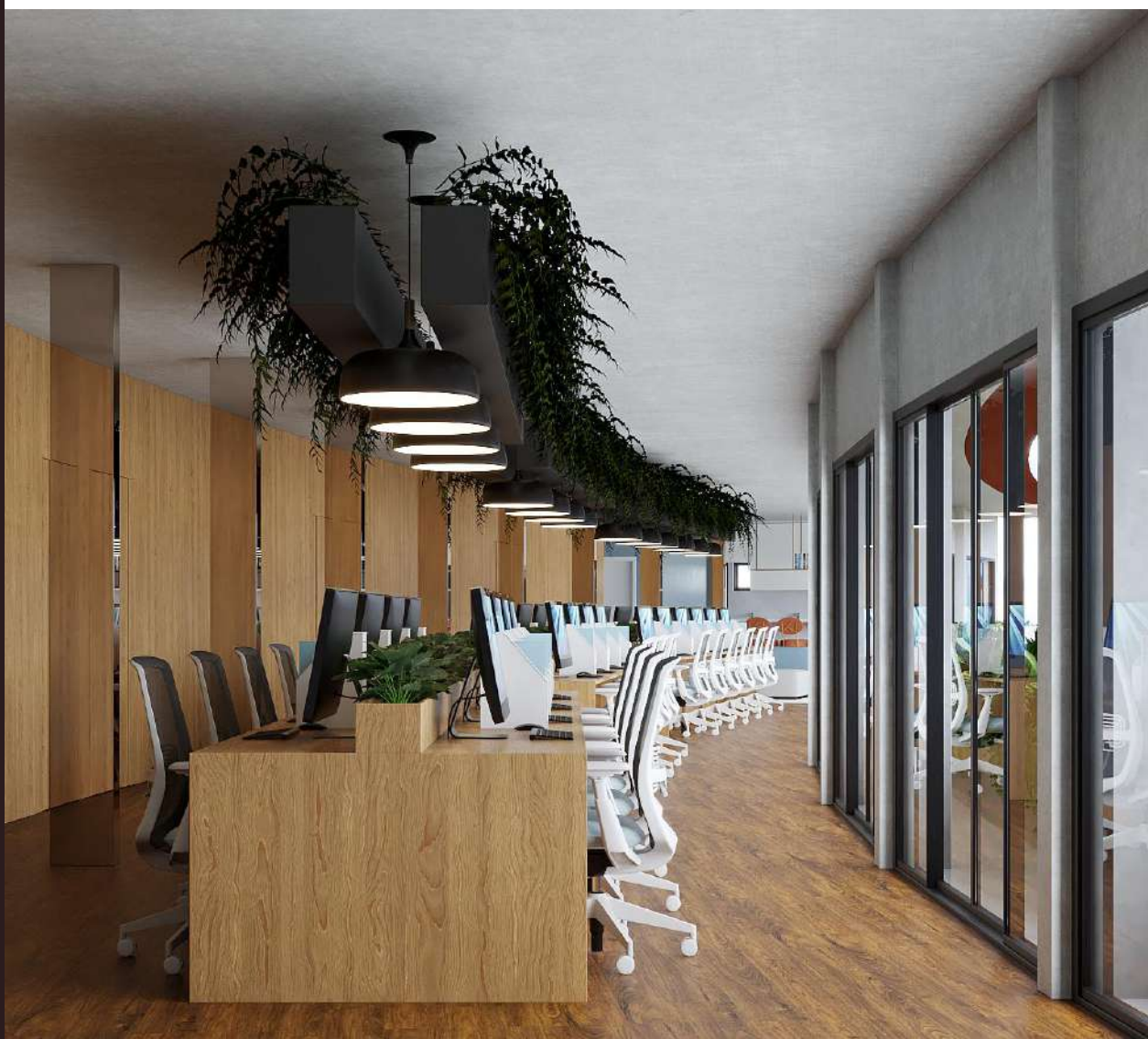


Figura 54: Área de trabalho do coworking. Fonte: Autora, 2025.



Figura 55: Área de trabalho do coworking. Fonte: Autora, 2025.





Figura 56: Área de descanso e copa do coworking. Fonte: Autora, 2025.

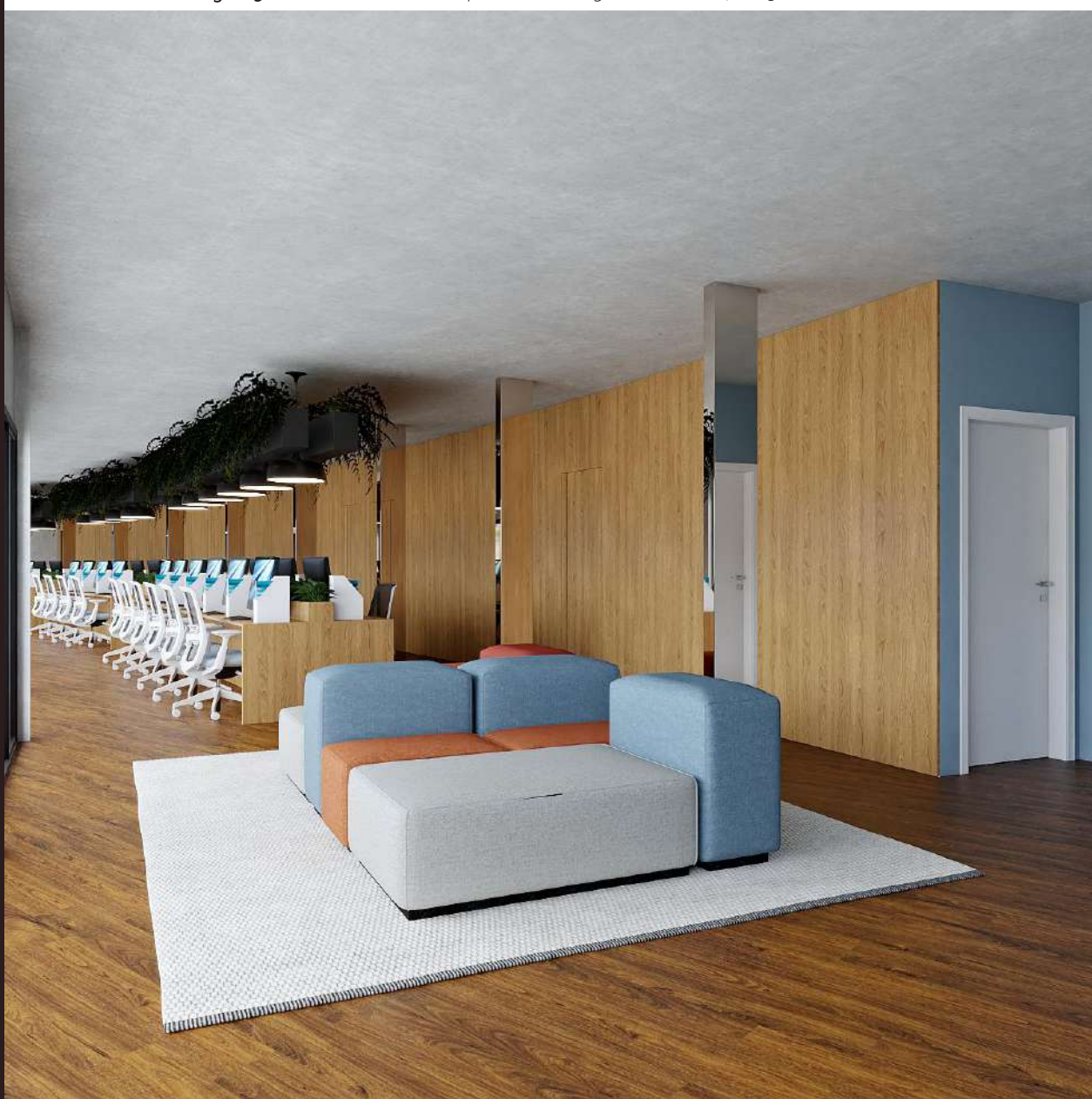


Figura 57: Área de descanso do coworking. Fonte: Autora, 2025.



Figura 58: Área de descanso do coworking. Fonte: Autora, 2025.





Figura 59: Copa do coworking. Fonte: Autora, 2025.

Seguindo a mesma lógica aplicada às varandas na fachada principal, foi projetada uma jardineira contínua, incorporando elementos de arquitetura bioclimática para potencializar o conforto térmico do edifício. De acordo com Givoni (1998), estratégias como o sombreamento natural e a utilização de vegetação nas fachadas são eficazes na redução da absorção de calor e na melhoria da ventilação passiva, proporcionando um ambiente interno mais agradável.

A aplicação de vegetação na fachada contribui para a redução da temperatura superficial por meio da combinação de sombreamento e evapotranspiração.

Essa solução, aliada à proposta das varandas, favorece um maior conforto térmico tanto nas unidades habitacionais quanto na área de coworking, otimizando a qualidade ambiental e a eficiência energética do edifício.

Na parte posterior da fachada, foi projetada uma laje técnica destinada à alocação das condensadoras, elemento anteriormente não previsto no edifício original. Essa solução evita a exposição visual dos equipamentos, garantindo a harmonia estética da edificação e mantendo a coerência com a linguagem arquitetônica proposta para a fachada.





Figura 60: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.



Figura 61: Fachada principal Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.





Figura 62: Entrada lateral. Fonte: Autora, 2025.

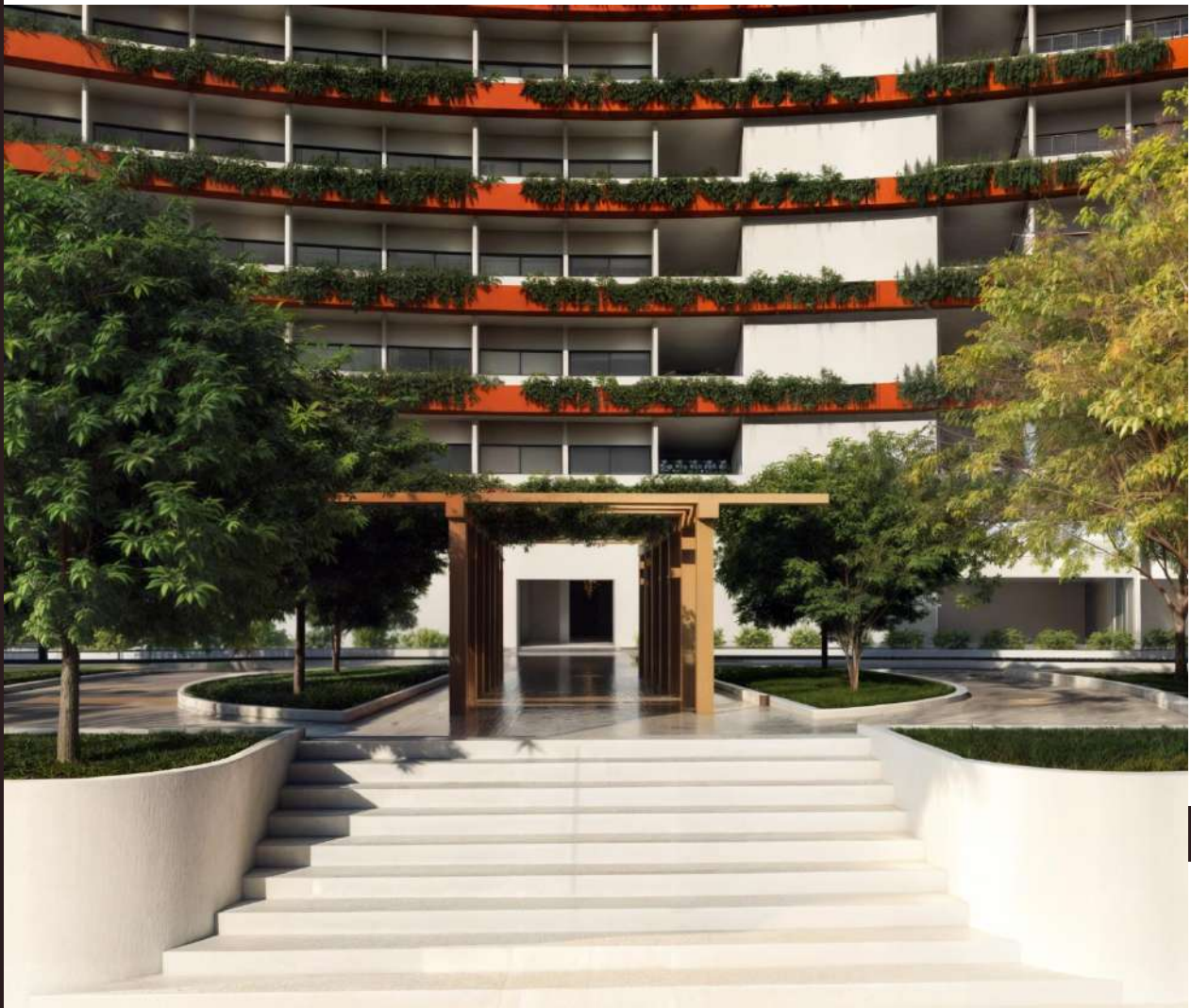


Figura 63: Entrada principal. Fonte: Autora, 2025.

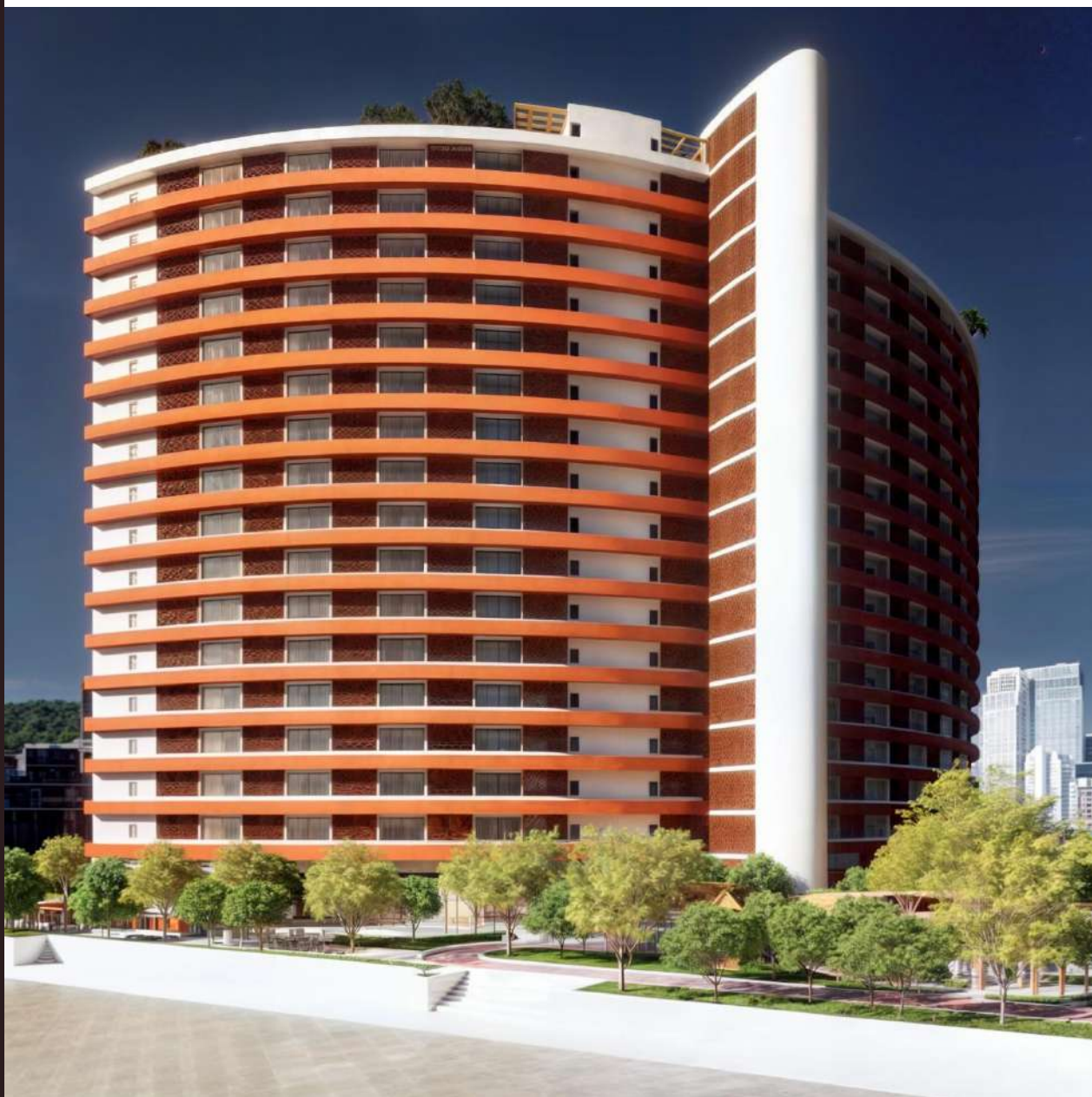


Figura 64: Fachada posterior Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.

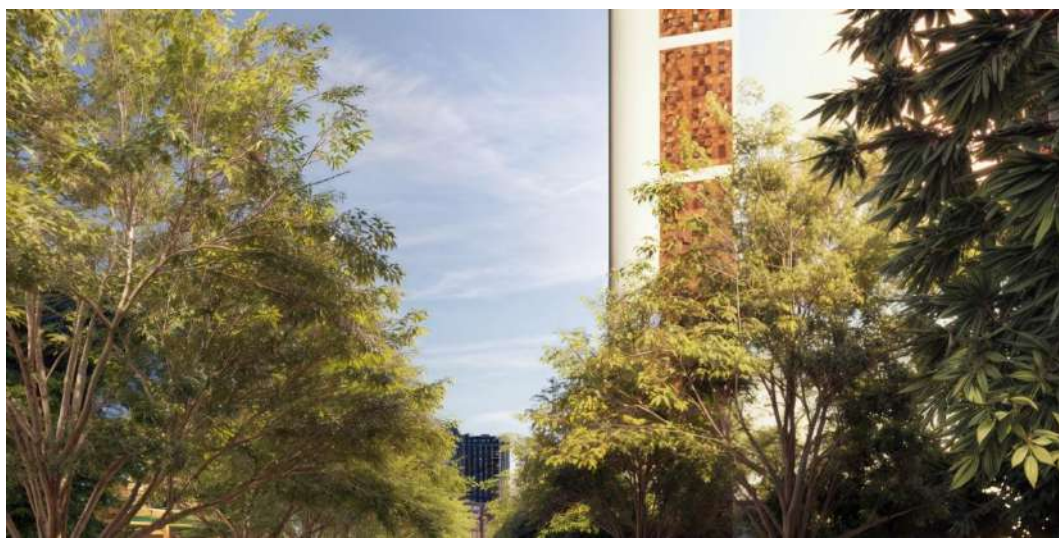




Figura 65: Praça do Edifício Holiday. Fonte: Autora, 2025.



Figura 66: Equipamentos da praça. Fonte: Autora, 2025.

Por fim, com o objetivo de atender às exigências do Corpo de Bombeiros e garantir maior segurança aos moradores, foram projetadas novas rotas de fuga, estruturadas por meio da criação de um bloco central que divide o edifício, contendo dois elevadores e uma escada de emergência para cada lado.

Uma das principais problemáticas identificadas estava relacionada à distância a ser percorrida e à insuficiência de rotas de evacuação diante da elevada quantidade de residentes no edifício. Para solucionar essa questão, a proposta foi fundamentada no Decreto nº 53.760, de 14 de outubro de 2022, do Governo do Estado de Pernambuco,

que enquadra a parte habitacional do edifício na Tipologia A de Residencial Privativa Unifamiliar.

Considerando as variantes que influenciam as distâncias mínimas de deslocamento, optou-se pela adoção de chuveiros automáticos (sprinklers) na circulação comum dos pavimentos, aliados a um sistema de detecção automática de incêndio. Com essa medida, a distância mínima a ser percorrida pode ser de até 90 metros; contudo, após as alterações e remodelações na planta do pavimento, essa distância ficou em aproximadamente 49 metros, garantindo maior segurança e eficiência nas rotas de fuga.

Tabela 3 – DISTÂNCIAS MÁXIMAS A SEREM PERCORRIDAS (AC)

Tipo de ocupação	Pavimento	Sem chuveiros automáticos				Com chuveiros automáticos			
		Saída única		Mais de uma saída		Saída única		Mais de uma saída	
		Sem detecção automática de incêndio (referência)	Com detecção automática de incêndio	Sem detecção automática de incêndio (referência)	Com detecção automática de incêndio	Sem detecção automática de incêndio (referência)	Com detecção automática de incêndio	Sem detecção automática de incêndio (referência)	Com detecção automática de incêndio
A, B, C e D	De saída da edificação (piso de descarga)	45 m	55 m	55 m	65 m	60 m	70 m	80 m	95 m
	Demais pavimentos	40 m	45 m	50 m	60 m	55 m	65 m	75 m	90 m

Figura 67: Tabela do Decreto nº 53.760, de 14 de outubro de 2022. Fonte: Governo de Pernambuco.

06

pranchas

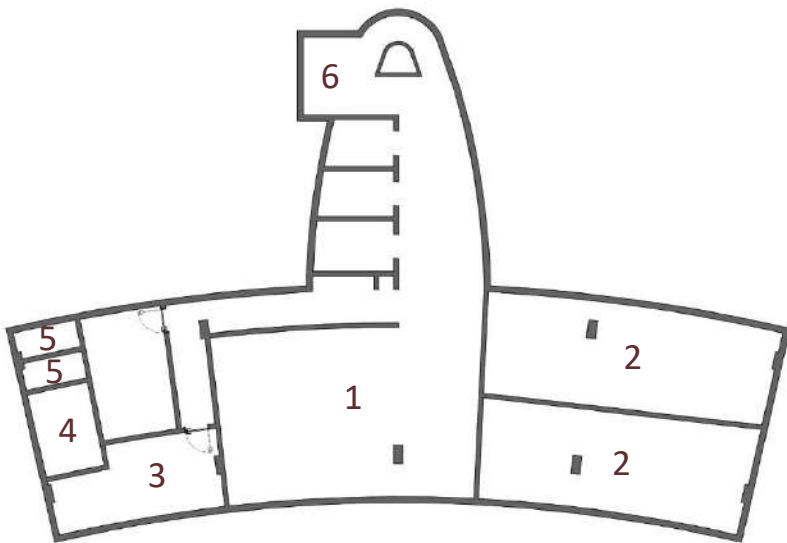
planta baixa – subsolo

escala 1/250



nomencatura:

- 1. medidores / quadros
- 2. cisternas
- 3. depósito
- 4. chuveiros
- 5. banheiros
- 6. sala técnica



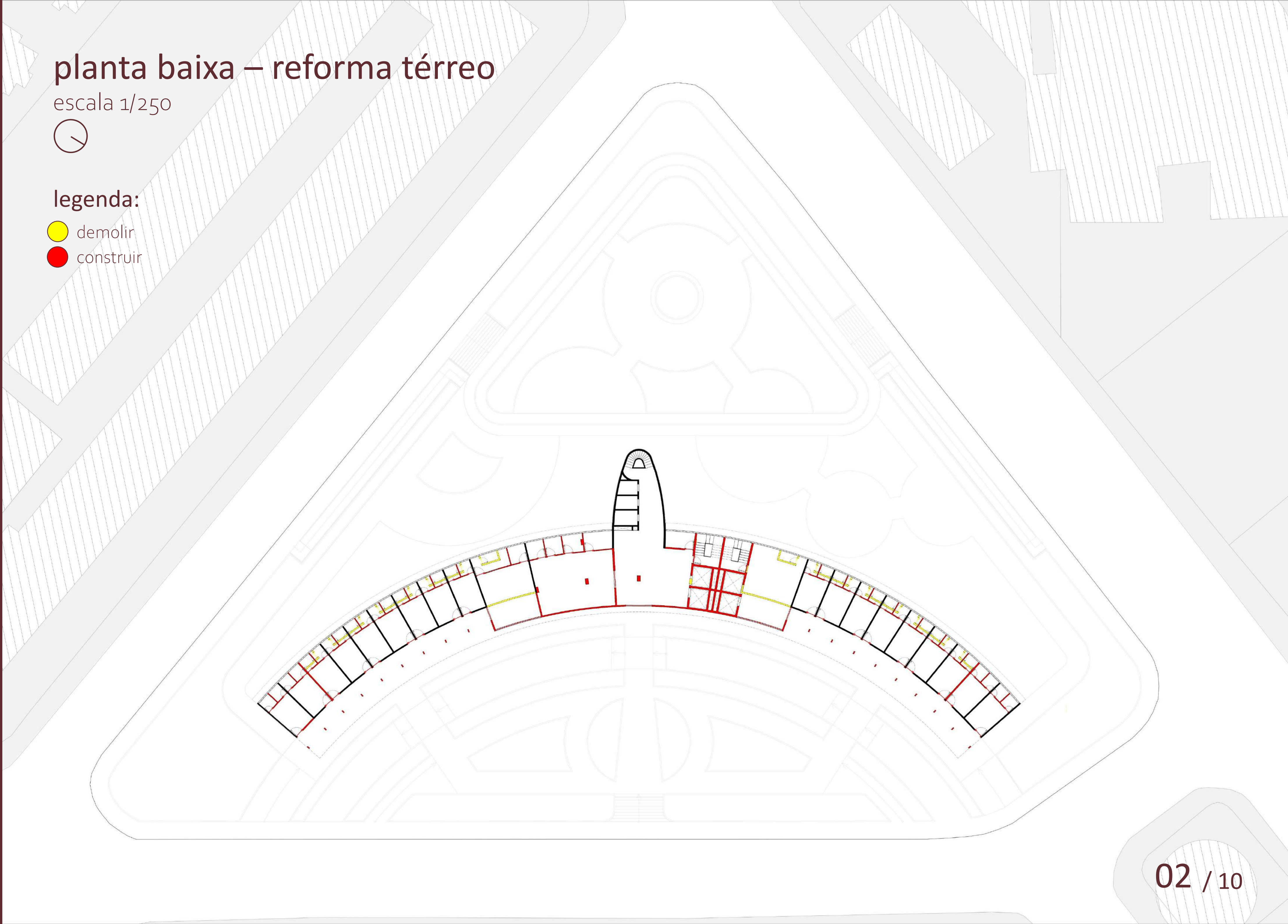
planta baixa – reforma térreo

escala 1/250



legenda:

- demolir
- construir



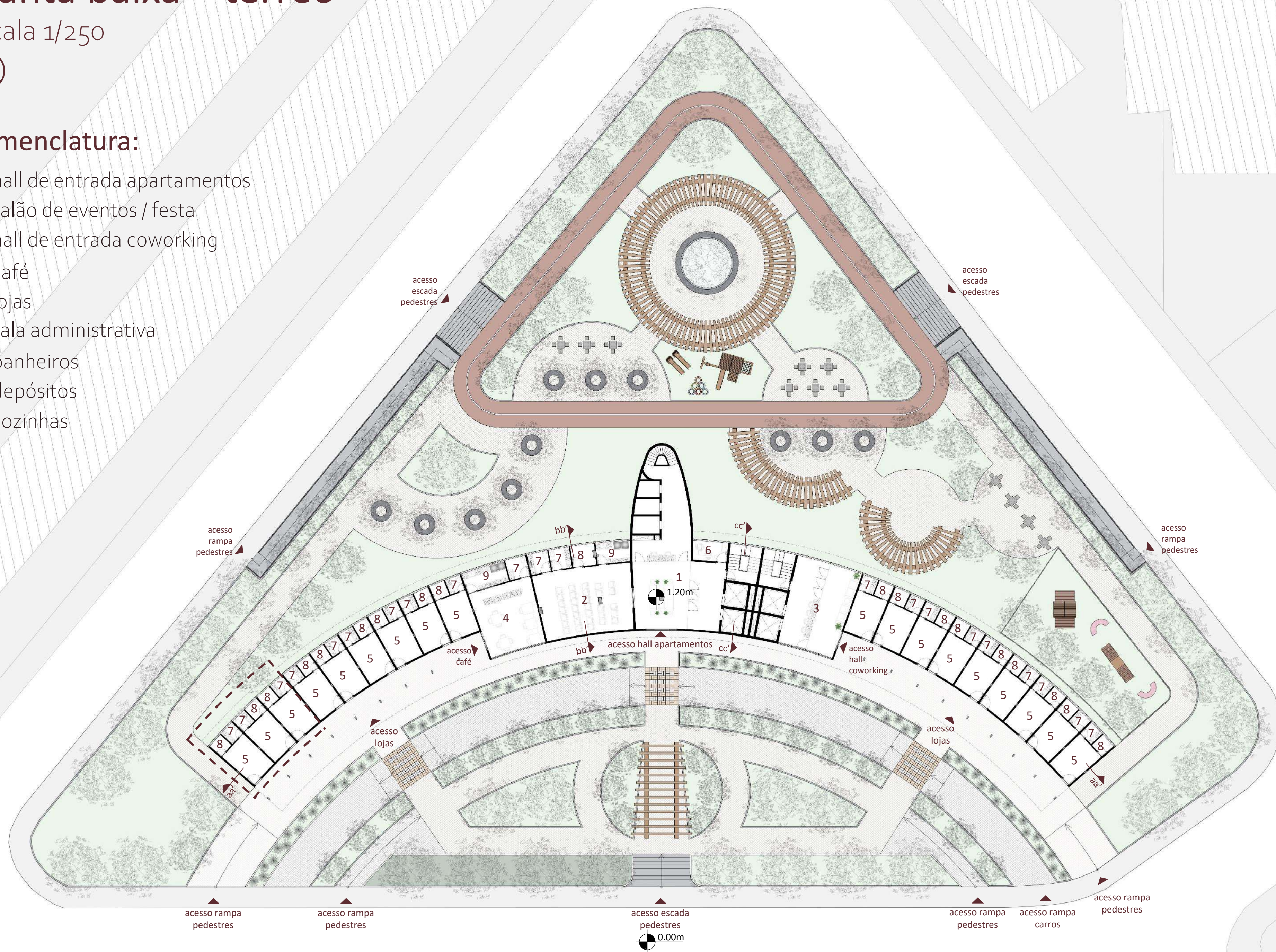
planta baixa – térreo

escala 1/250



nomenclatura:

1. hall de entrada apartamentos
2. salão de eventos / festa
3. hall de entrada coworking
4. café
5. lojas
6. sala administrativa
7. banheiros
8. depósitos
9. cozinhas



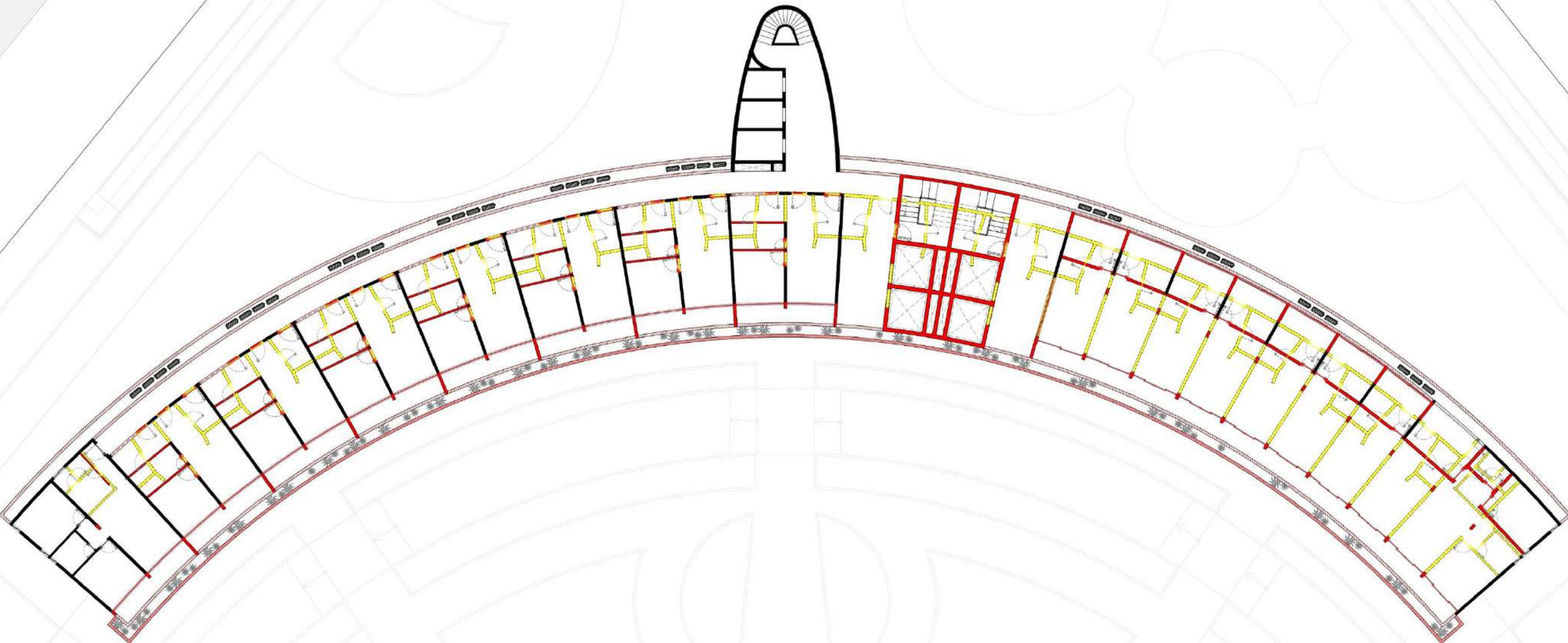
planta baixa – reforma pavimento tipo

escala 1/250



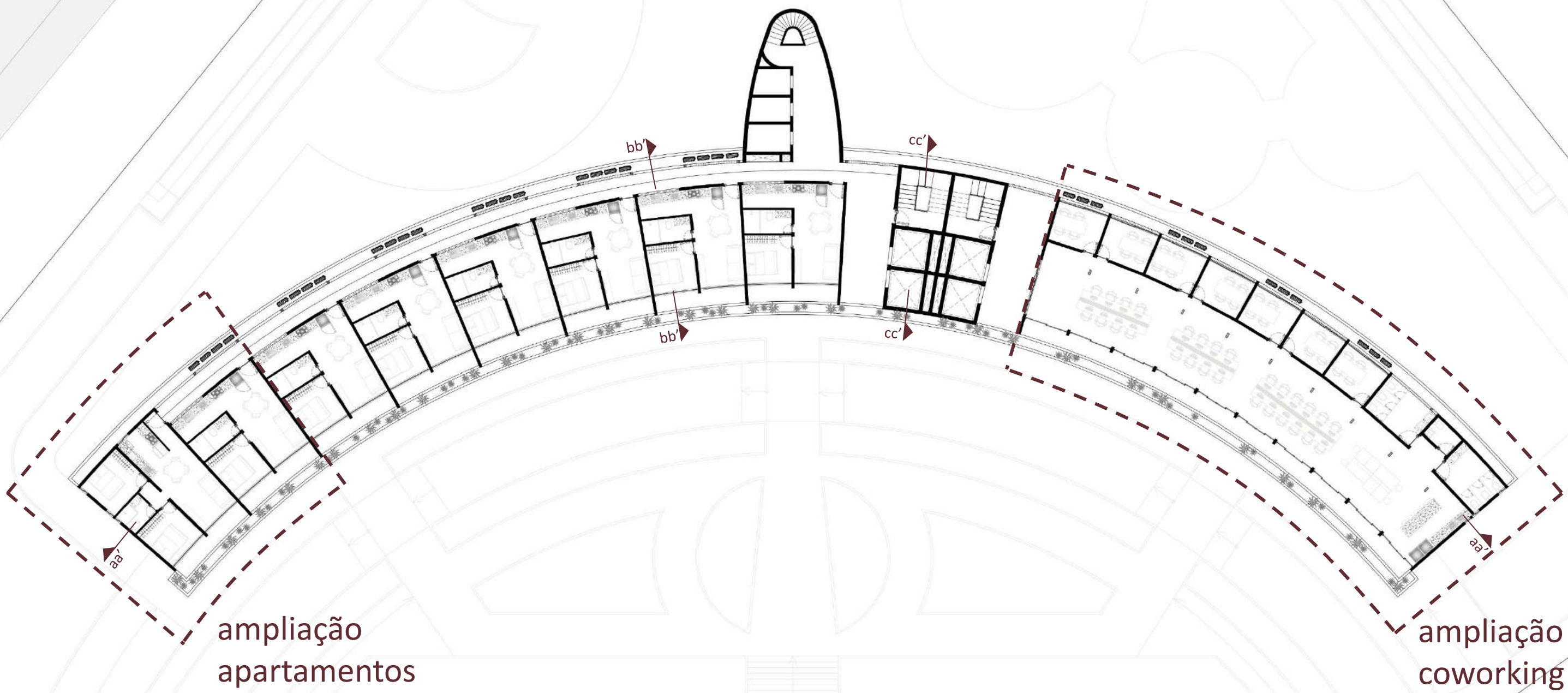
legenda:

- demolir
- construir



planta baixa – pavimento tipo

escala 1/250



planta baixa – pavimento tipo

escala 1/125



nomenclatura

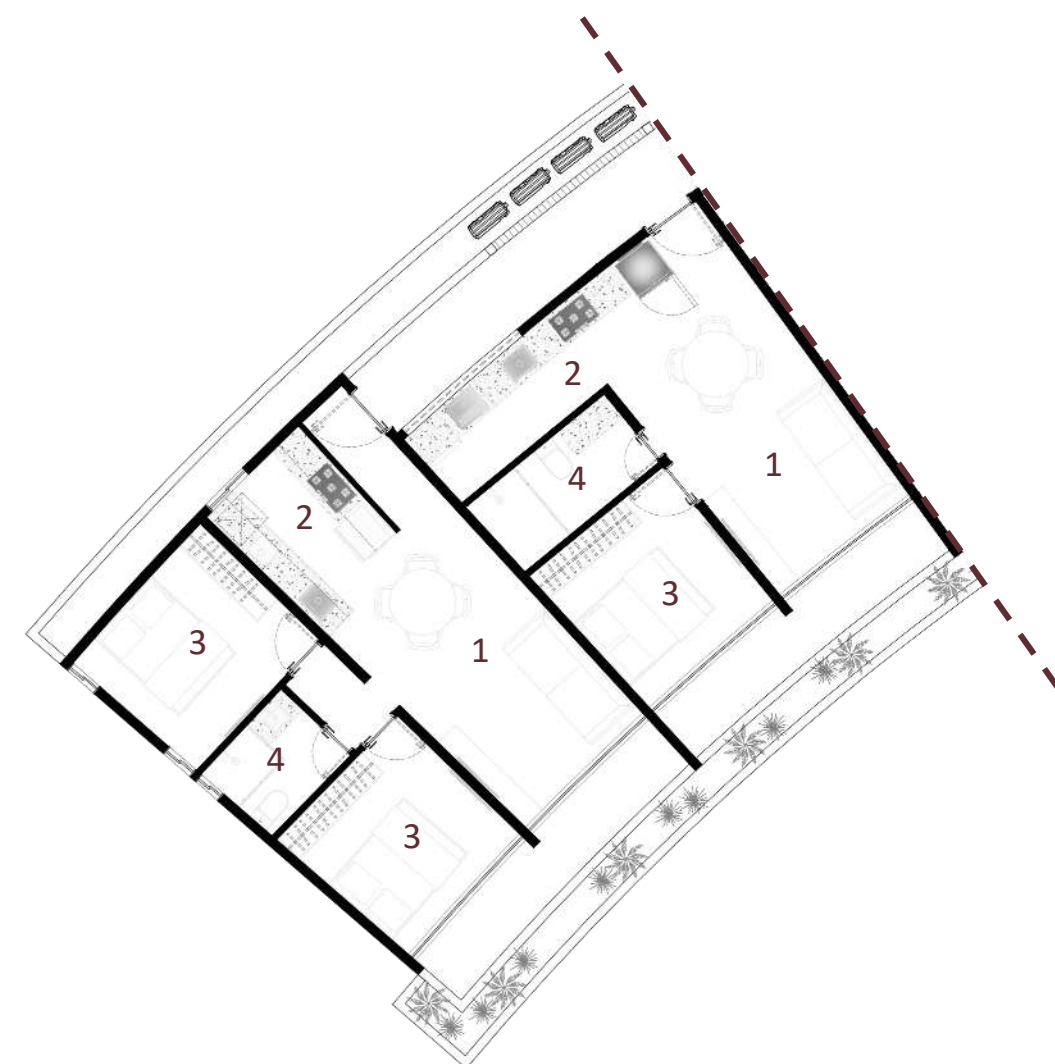
apartamentos tipo A e B:

- 1. sala
- 2. cozinha e área de serviço
- 3. quarto
- 4. banheiro

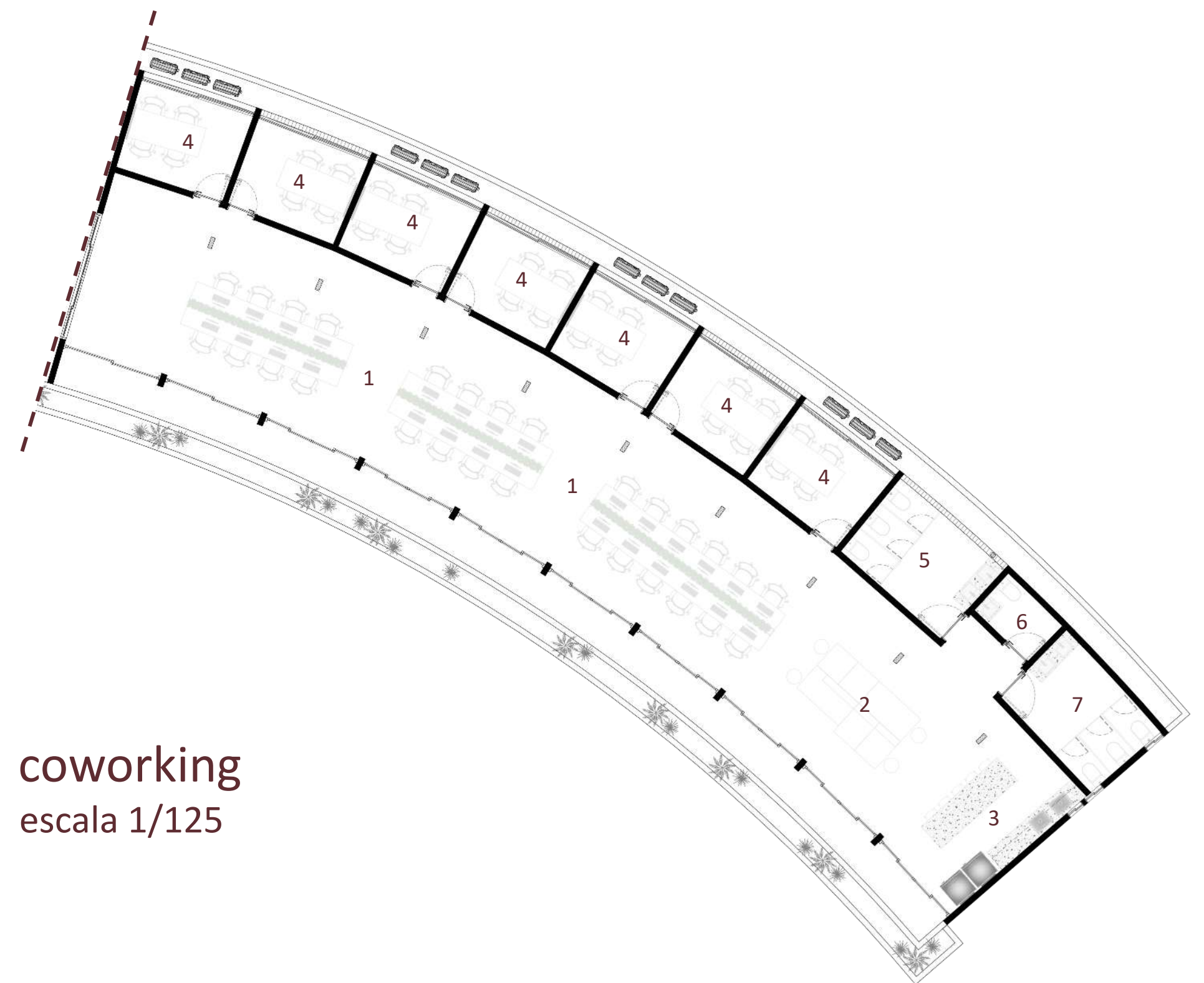
nomenclatura

coworking:

- 1. área de trabalho compartilhada
- 2. lazer
- 3. copa
- 4. salas privadas
- 5. banheiro masculino
- 6. banheiro acessível
- 7. banheiro feminino



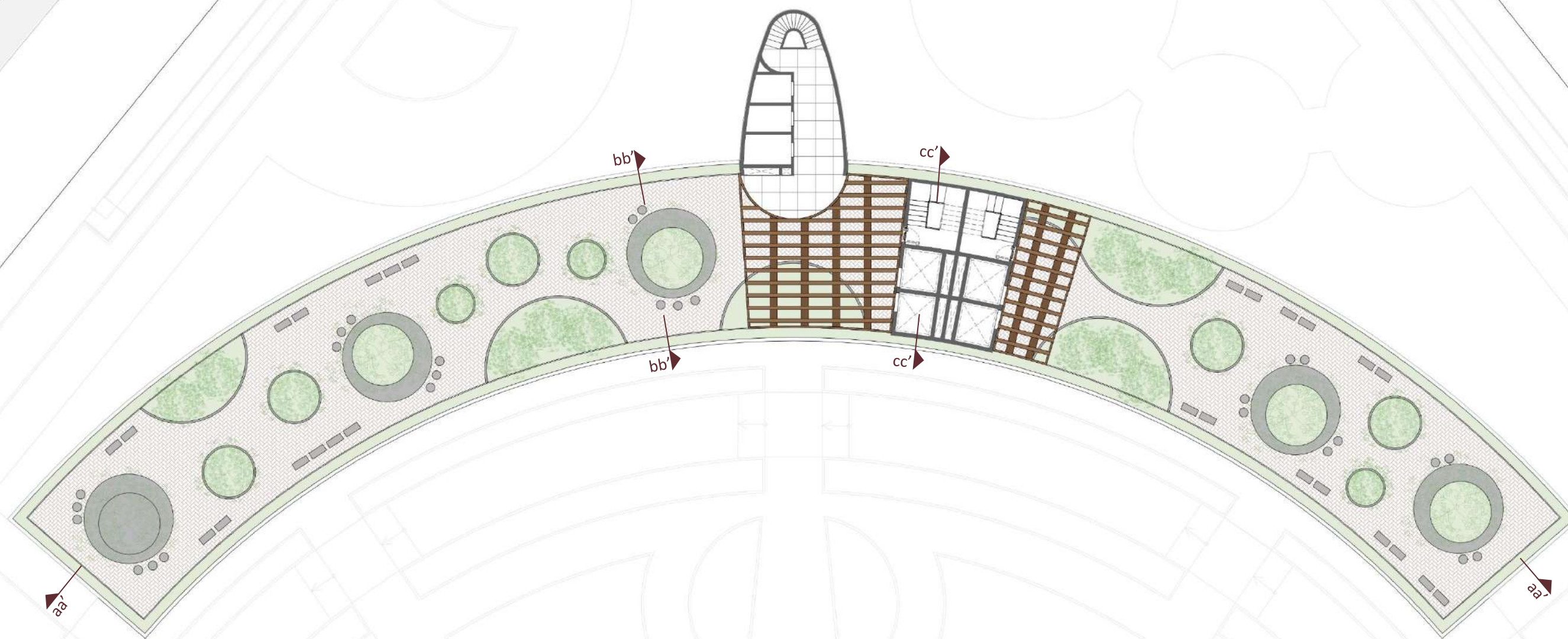
apartamentos
tipo A e B
escala 1/125



coworking
escala 1/125

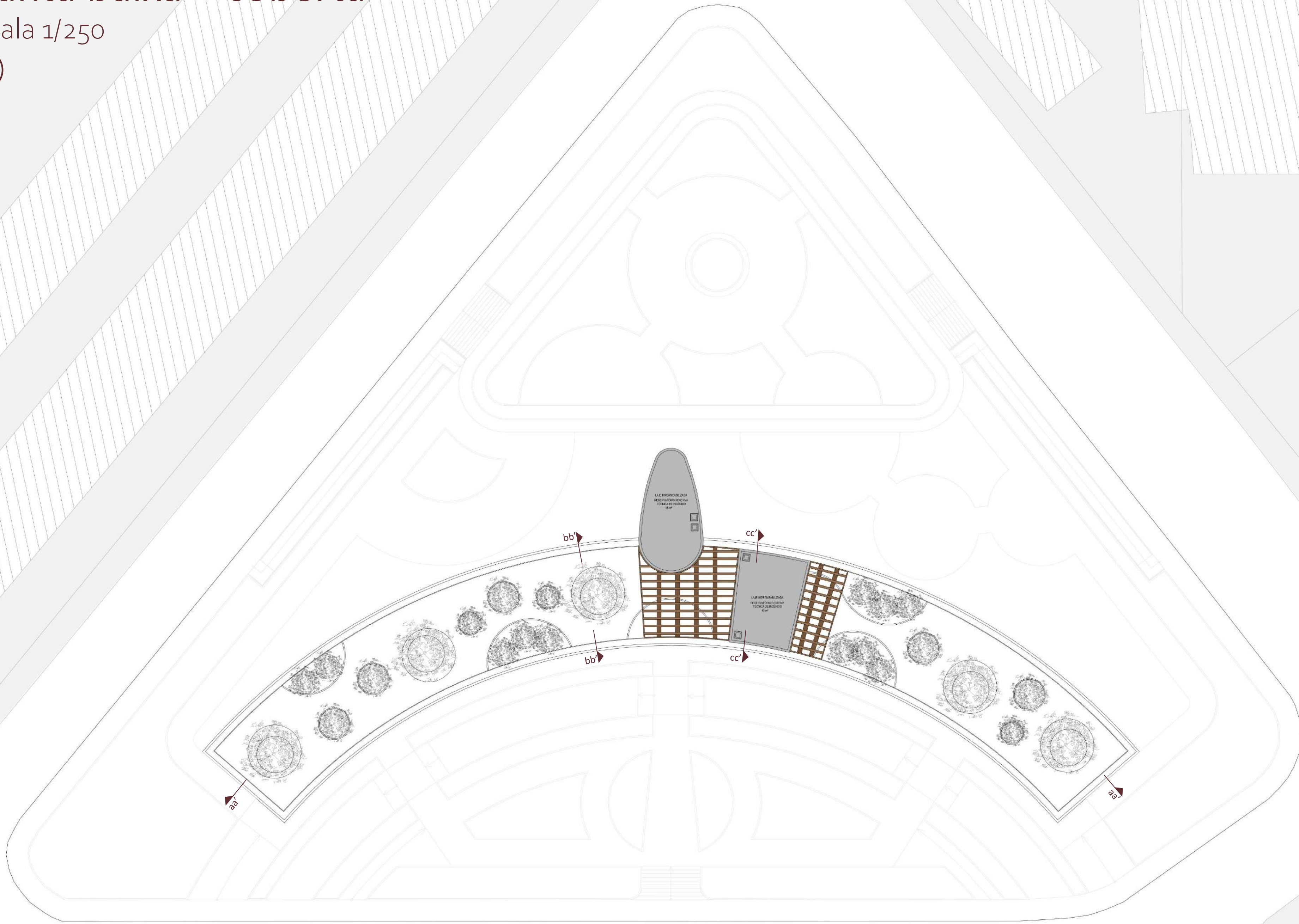
planta baixa – rooftop

escala 1/250



planta baixa – coberta

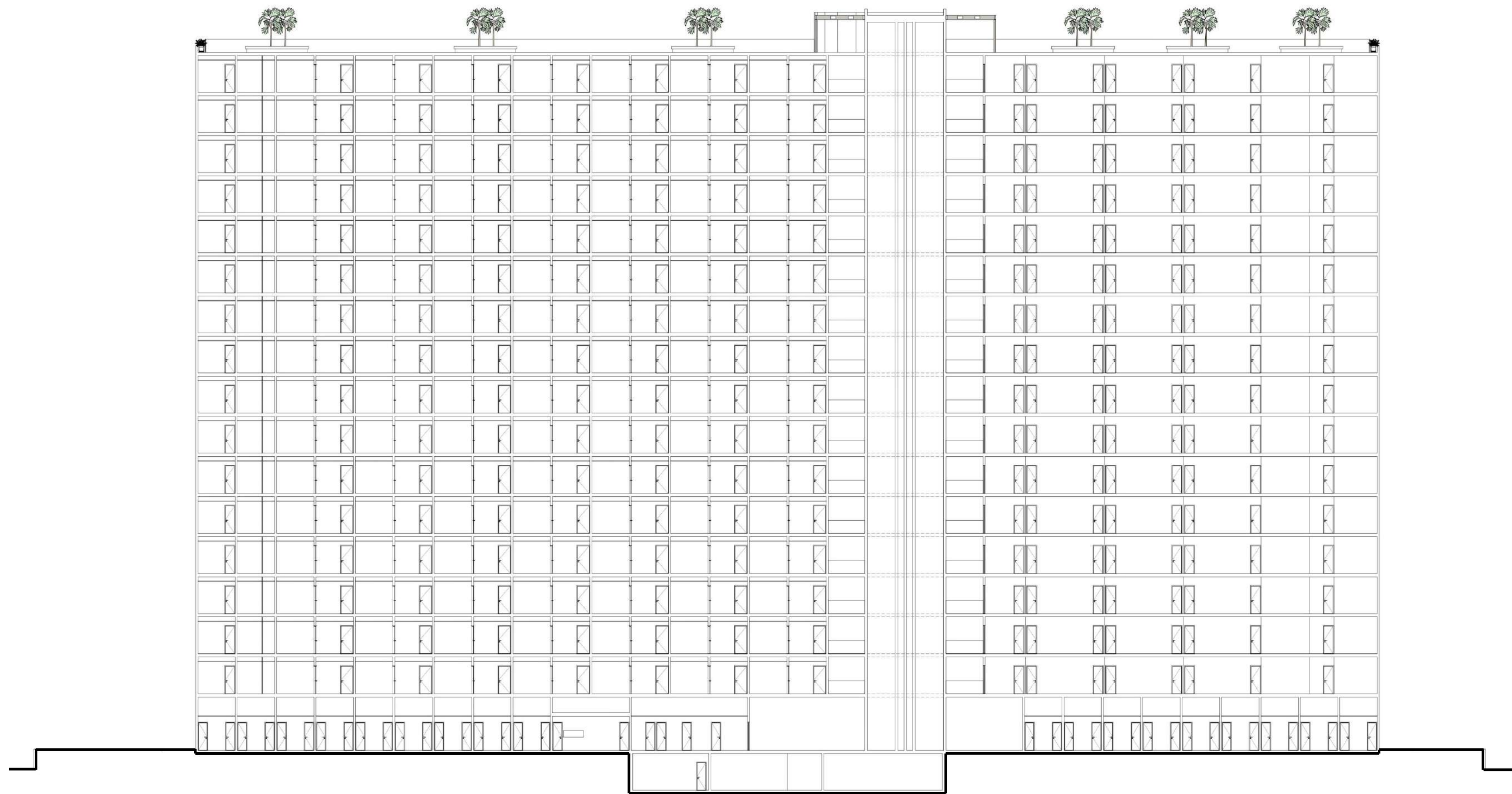
escala 1/250



cortes

escala 1/250

- rooftop +54.30m
- 16º andar – pav. tipo +51.25m
- 15º andar – pav. tipo +48.20m
- 14º andar – pav. tipo +45.15m
- 13º andar – pav. tipo +42.10m
- 12º andar – pav. tipo +39.05m
- 11º andar – pav. tipo +36.00m
- 10º andar – pav. tipo +32.95m
- 9º andar – pav. tipo +29.90m
- 8º andar – pav. tipo +26.85m
- 7º andar – pav. tipo +23.80m
- 6º andar – pav. tipo +20.75m
- 5º andar – pav. tipo +17.70m
- 4º andar – pav. tipo +14.65m
- 3º andar – pav. tipo +11.60m
- 2º andar – pav. tipo +8.55m
- 1º andar – pav. tipo +5.50m
- térreo +1.20m
- nível da rua +0.00m
- subsolo -2.80m

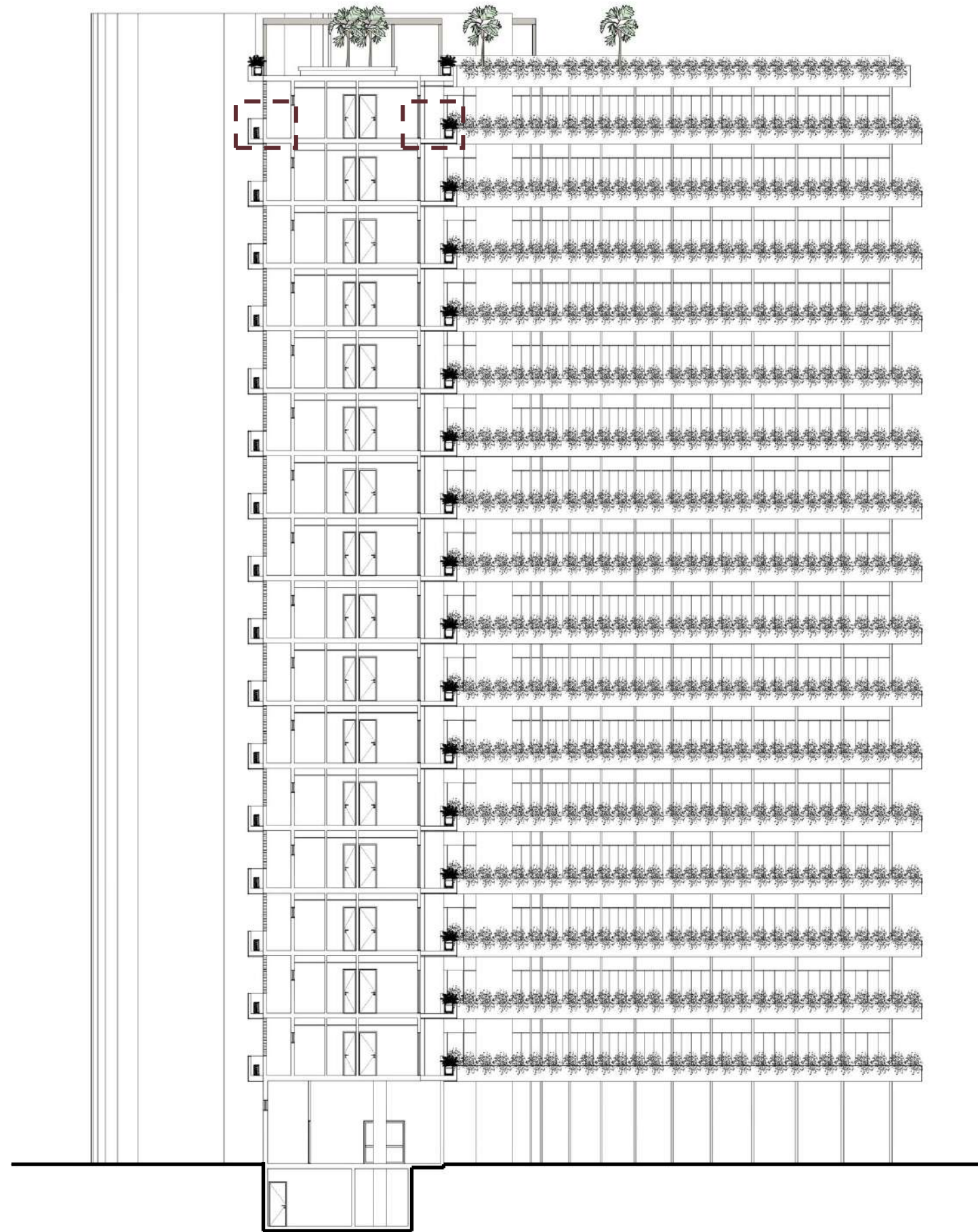


corte aa'

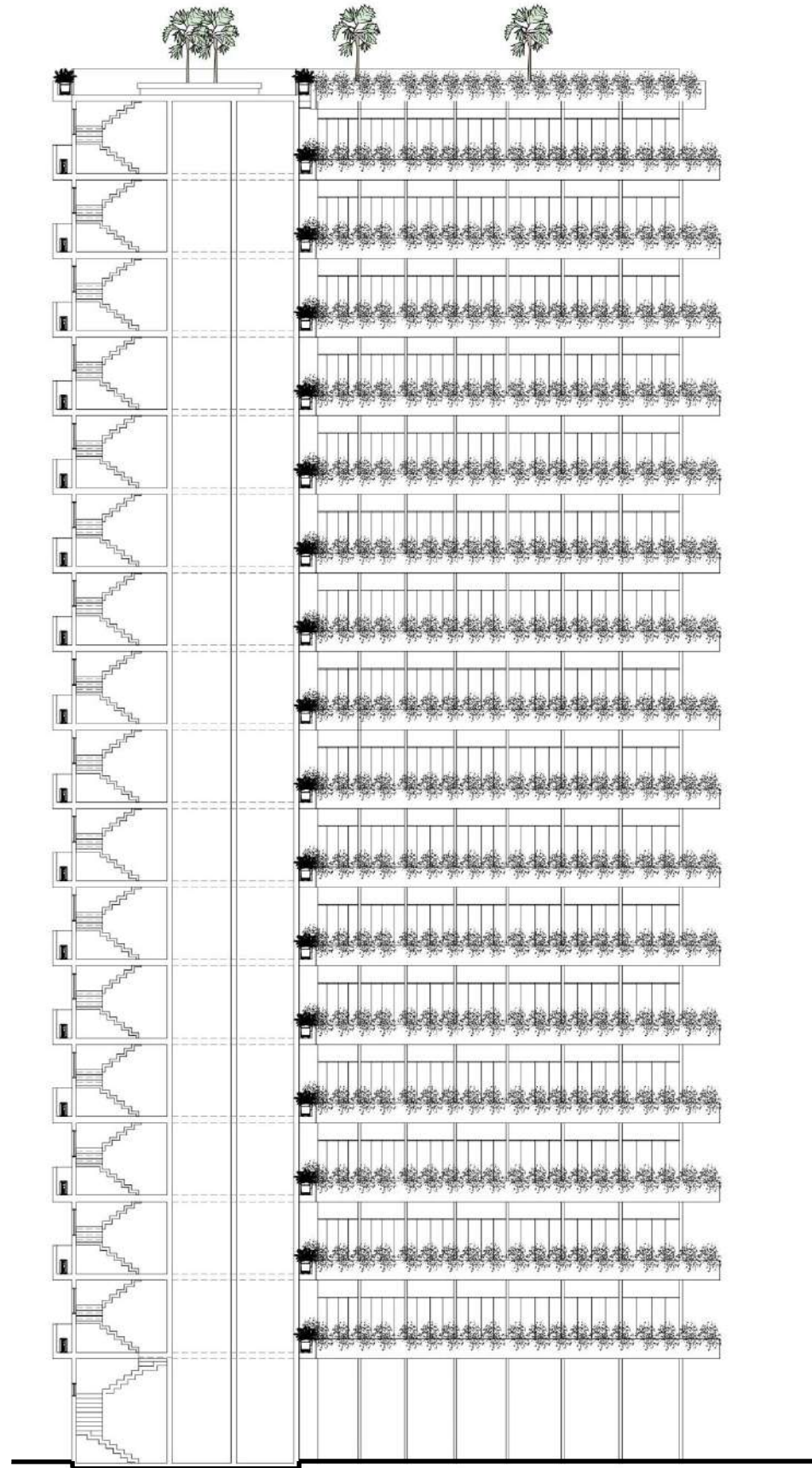
cortes

escala 1/250

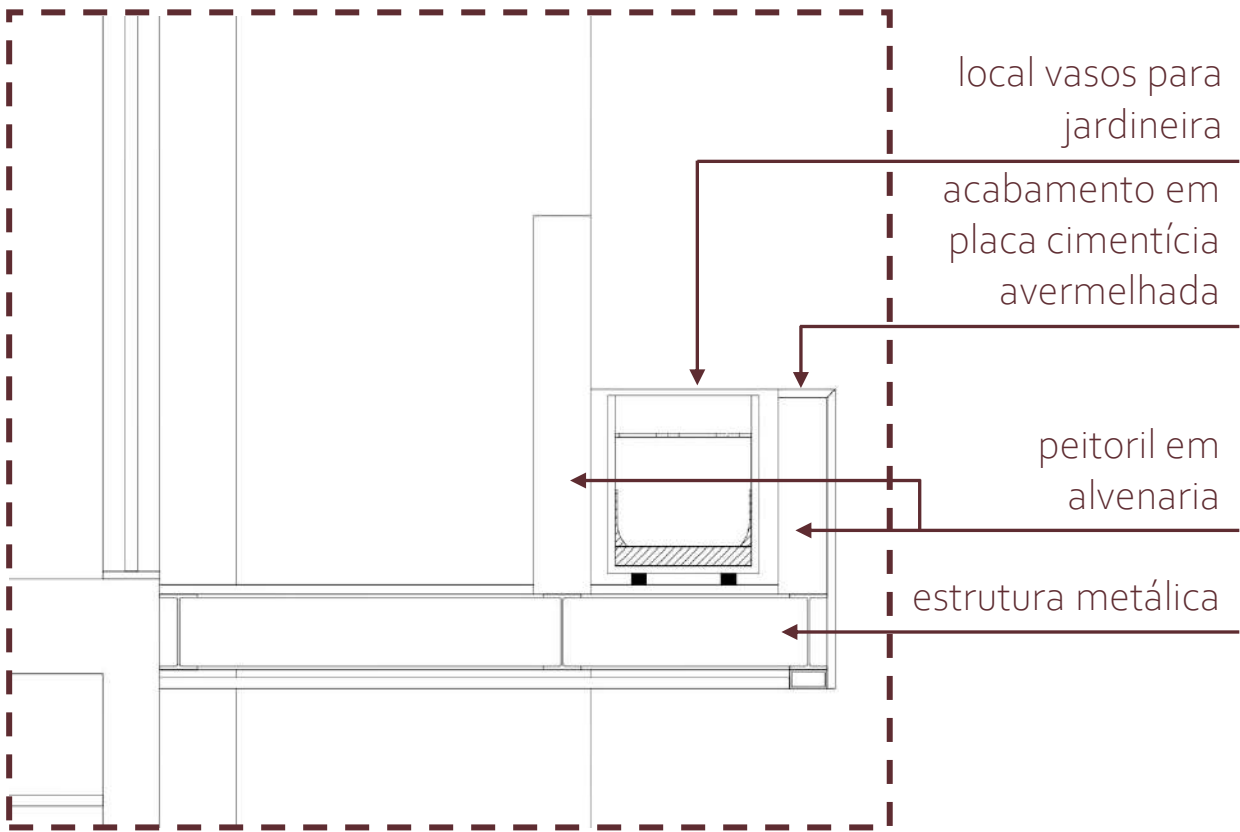
- rooftop +54.30m
- 16º andar – pav. tipo +51.25m
- 15º andar – pav. tipo +48.20m
- 14º andar – pav. tipo +45.15m
- 13º andar – pav. tipo +42.10m
- 12º andar – pav. tipo +39.05m
- 11º andar – pav. tipo +36.00m
- 10º andar – pav. tipo +32.95m
- 9º andar – pav. tipo +29.90m
- 8º andar – pav. tipo +26.85m
- 7º andar – pav. tipo +23.80m
- 6º andar – pav. tipo +20.75m
- 5º andar – pav. tipo +17.70m
- 4º andar – pav. tipo +14.65m
- 3º andar – pav. tipo +11.60m
- 2º andar – pav. tipo +8.55m
- 1º andar – pav. tipo +5.50m
- térreo +1.20m
- nível da rua +0.00m
- subsolo -2.80m



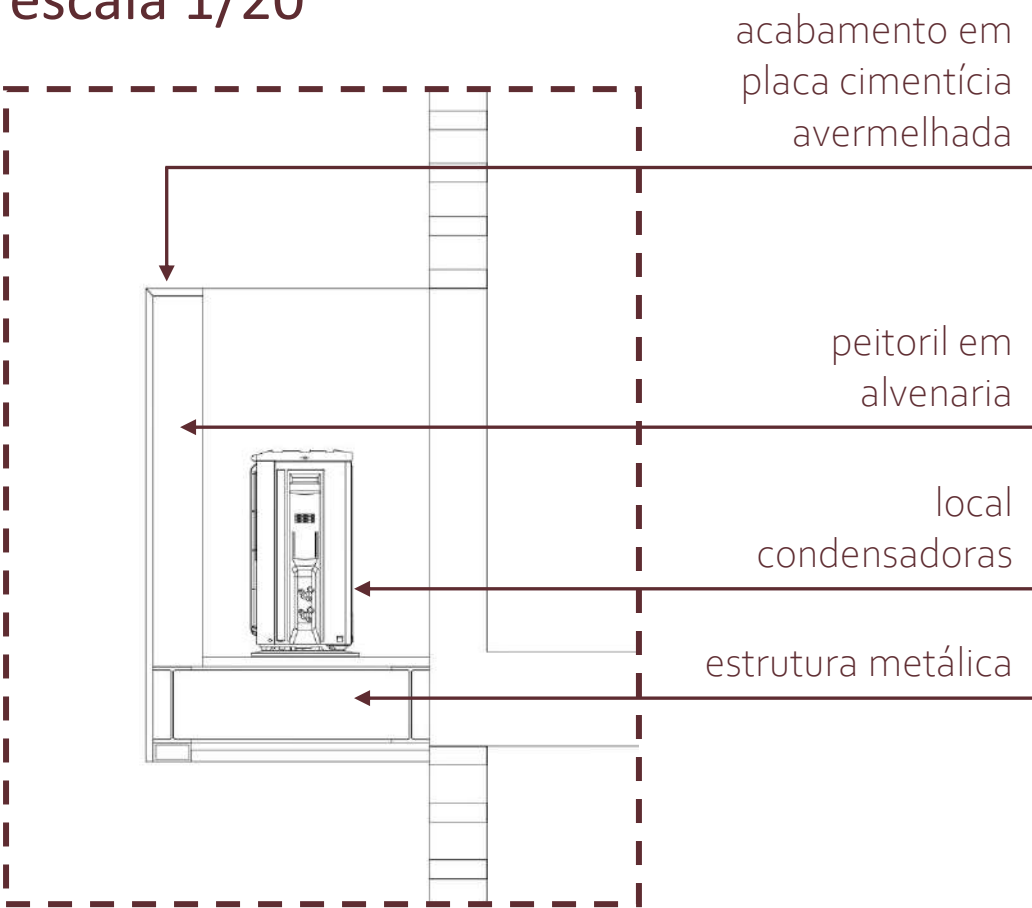
corte bb'



corte cc'



detalhe 01
escala 1/20



detalhe 02
escala 1/20

07

o leilão

o leilão

Justiça autoriza leilão do Edifício Holiday, desocupado desde 2019 por causa de riscos estruturais

Proprietários deverão ser indenizados. Prédio, que foi construído em 1956, tinha risco de explosão.

Por **Pedro Alves**, g1 PE

30/11/2023 14h05 · Atualizado há um ano



Edifício Holiday fica no bairro de Boa Viagem, na Zona Sul do Recife — Foto: Reprodução/TV Globo

Figura 81: Notícia sobre o anúncio do leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

Quase quatro anos após a desocupação do Edifício Holiday, foi anunciado o leilão do imóvel para abril de 2024, considerando que, durante o período em que permaneceu desocupado, o edifício foi alvo de vandalismo e furtos. Diante da possível dificuldade de consenso entre as partes envolvidas na resolução dos problemas estruturais, o juiz Luiz Gomes da Rocha Neto propôs a indenização dos proprietários. Dessa forma, a proposta visava atender novas demandas comerciais e habitacionais. Em abril de 2024, o edifício foi avaliado em R\$ 34,9 milhões, e a Prefeitura do Recife emitiu um documento recomendando a preservação dos elementos originais da edificação, salvo aqueles comprovadamente comprometidos.

Justiça suspende leilão do Edifício Holiday, interditado há cinco anos

Decisão foi publicada na véspera da venda do imóvel. Desembargador considerou que as regras do leilão permitiam a demolição do prédio, classificado como imóvel de interesse social.

Por g1 PE

21/05/2024 16h06 · Atualizado há 10 meses



Edifício Holiday, na Zona Sul do Recife, foi desocupado em março de 2019 — Foto: Reprodução/TV Globo

Figura 82: Notícia sobre a suspensão leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

O anúncio do leilão gerou grande comoção quanto ao futuro do Edifício Holiday, pois não estava claro se o comprador teria intenção de demoli-lo. Assim, em maio de 2024, às vésperas do evento, o desembargador Antenor Cardoso Soares Júnior, atendendo a um pedido da Defensoria Pública de Pernambuco, suspendeu o leilão. A justificativa foi de que as regras permitiriam a demolição total do edifício, que é classificado como um Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS) pelo Plano Diretor, além de potencialmente prejudicar o direito dos moradores e do condomínio.

Em dezembro de 2024, foi novamente autorizada a realização do leilão, desde que o edifício não fosse completamente demolido. A primeira tentativa de venda foi marcada para janeiro de 2025, com um valor mínimo de R\$ 35,7 milhões.

No entanto, no dia 30 de janeiro de 2025, o leilão foi realizado sem o registro de lances. Diante disso, o valor mínimo foi reduzido em 40%, passando a R\$ 21,4 milhões. Finalmente, quase 6 anos desocupada, em 20 de fevereiro de 2025, a empresa DG IV LTDA, sediada na Paraíba, arrematou a propriedade.

Edifício Holiday é vendido em leilão por mais de R\$ 21,5 milhões quase seis anos depois de ser desocupado por riscos estruturais

Venda foi concluída em sessão virtual nesta quinta-feira (20). A arrematante foi a incorporadora imobiliária da Paraíba DG IV LTDA., segundo o TJPE.

Figura 83: Notícia sobre a suspensão leilão do Edifício Holiday. Fonte: Portal G1 / Reprodução / TV Globo.

08

considerações
finais

considerações finais

A intervenção em edificações pré-existentes exige um equilíbrio entre preservação e inovação, desafio ainda maior quando se trata de um marco arquitetônico e histórico como o Edifício Holiday. Este trabalho propôs melhorias estruturais e novos usos para a edificação, respeitando sua identidade original e atendendo às demandas contemporâneas do bairro.

A requalificação do edifício foi concebida para adaptá-lo às novas dinâmicas urbanas sem descaracterizá-lo. No entanto, a indefinição sobre seu leilão revelou a desvalorização da arquitetura moderna no Brasil, onde edificações mais antigas recebem maior proteção, enquanto marcos modernos são frequentemente negligenciados.

O Holiday teve papel fundamental no crescimento de Boa Viagem e atendia uma população de menor renda, mas foi progressivamente descartado pela especulação imobiliária e elitização da região. A remoção de seus moradores e a desocupação da estrutura refletem um processo de exclusão urbana, no qual a economia se sobrepõe à preservação da memória local.

Diante disso, o projeto busca reverter essa lógica, propondo uma requalificação que respeite a história do edifício e ressignifique seu papel na cidade. A proposta integra inovação e preservação, garantindo novos usos e melhor infraestrutura. Dessa forma, a intervenção pretende manter o Holiday como referência arquitetônica e um espaço ativo no tecido urbano, promovendo a valorização do patrimônio moderno e a revitalização da área.

referências
bibliográficas

referências bibliográficas

AMORIM, Luiz Manuel do Eirado. **Obituário arquitetônico: Pernambuco modernista**. Recife, Editora UFPE, 2007.

Edifício Magdalena Laura / Vapor arquitetura. ArchDaily, 01 dez. 2022. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/992984/edificio-magdalena-laura-vapor-arquitetura>.

A vida no edifício Holiday, em imagens. El País, 9 de fevereiro de 2018. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/12/31/album/1514714106_315234.html.

Clássicos da Arquitetura: Edifício Copan / Oscar Niemeyer. Archdaily. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/876920/classicos-da-arquitetura-edificio-copan-oscar-niemeyer?ad_source=myad_bookmarks&ad_medium=bookmark-open.

Edifício Holiday é vendido em leilão por mais de R\$ 21,5 milhões. G1, 20 de fevereiro de 2025. Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/paranaguacu/noticia/2025/02/20/edificio-holiday-e-vendido-em-leilao-por-mais-de-r-215-milhoes.ghtml>.

Edifício Holiday: prédio é avaliado em quase R\$ 35 milhões; leilão acontece em maio. G1, 23 de abril de 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/paranaguacu/noticia/2024/04/23/edificio-holiday-predio-foi-avaliado-em-quase-r-35-milhoes-leilao-acontece-em-maio.ghtml>.

FERNANDES, Rafael Mont'elberto Cruz. **Edifício Holiday: materialidade arquitetônica e vivências imateriais**. Recife, PE, 2019.

Justiça autoriza leilão do Edifício Holiday, desocupado desde 2019 por riscos estruturais. G1, 30 de novembro de 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/paranaguacu/noticia/2023/11/30/justica-autoriza-leilao-do-edificio-holiday-desocupado-desde-2019-por-riscos-estruturais.ghtml>.

Justiça define nova data para leilão do Edifício Holiday. G1, 6 de dezembro de 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/paranaguacu/noticia/2024/12/06/justica-define-nova-data-para-leilao-do-edificio-holiday.ghtml>.

