

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
FACULDADE DE ARTES VISUAIS

HABITAR O CENTRO: INTERVENÇÃO EM  
PREEXISTÊNCIA E MORADIA SOCIAL

JULIA SANTANA COSTA  
Goiânia  
2025



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
FACULDADE DE ARTES VISUAIS

## TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO NO REPOSITÓRIO INSTITUCIONAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio do Repositório Institucional (RI/UFG), regulamentado pela Resolução CEPEC no 1240/2014, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei no 9.610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo dos Trabalhos de Conclusão dos Cursos de Graduação disponibilizado no RI/UFG é de responsabilidade exclusiva dos autores. Ao encaminhar(em) o produto final, o(s) autor(a)(es)(as) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

### 1. Identificação do Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação (TCCG)

Nome(s) completo(s) do(a)(s) autor(a)(es)(as): Julia Santana Costa

Título do trabalho: Habitar o Centro: Intervenção em preexistência e moradia social

### 2. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador) Concorda com a liberação total do documento [ X ] SIM [ ] NÃO<sup>1</sup>

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante: a) consulta ao(à)(s) autor(a)(es)(as) e ao(à) orientador(a); b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo do TCCG. O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

#### Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro.

**Obs.: Este termo deve ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.**



Documento assinado eletronicamente por **Christine Ramos Mahler, Professora do Magistério Superior**, em 07/07/2025, às 07:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Julia Santana Costa, Discente**, em 07/07/2025, às 14:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.ufg.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **5481801** e o código CRC **952364F3**.

JULIA SANTANA COSTA

## HABITAR O CENTRO: INTERVENÇÃO EM PREEXISTÊNCIA E MORADIA SOCIAL

Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Artes Visuais da Universidade Federal de Goiás, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharela Licenciada em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Christine Ramos Mahler.

Goiânia  
2025



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
FACULDADE DE ARTES VISUAIS

## ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de 2025 iniciou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) intitulado “Habitar o Centro: Intervenção em preexistência e moradia social”, de autoria de Julia Santana Costa, do curso de Arquitetura e Urbanismo, da Faculdade de Artes Visuais da UFG. Os trabalhos foram instalados pela prof.<sup>a</sup> Christine Ramos Mahler - orientadora (FAV/UFG) com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: Prof. Frederico André Rabelo (FAV/UFG), prof.<sup>a</sup> Thalita Pereira da Fonseca (FAV/UFG), e Arqta. Ms. Márcia Guerrante Tavares (membra externa). Após a apresentação, a banca examinadora realizou a arguição do(a) estudante. Posteriormente, de forma reservada, a Banca Examinadora atribuiu a nota final de 9,0 (nove vírgula zero), tendo sido o TCC considerado aprovado.

Proclamados os resultados, os trabalhos foram encerrados e, para constar, lavrou-se a presente ata que segue assinada pelos Membros da Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **Christine Ramos Mahler, Professora do Magistério Superior**, em 07/07/2025, às 07:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Frederico Andre Rabelo, Professor do Magistério Superior**, em 07/07/2025, às 07:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Pereira Da Fonseca, Professora do Magistério Superior**, em 07/07/2025, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIA GUERRANTE TAVARES, Usuário Externo**, em 08/07/2025, às 08:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.ufg.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **5481804** e o código CRC **3A426252**.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Santana Costa, Julia  
Habitar o Centro: Intervenção em Preexistência e Moradia Social  
[manuscrito] / Julia Santana Costa. - 2025.  
CXXIII, 123 f.: il.

Orientador: Profa. Dra. Christine Ramos Mahler.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade  
Federal de Goiás, Faculdade de Artes Visuais (FAV), Arquitetura e  
Urbanismo, Goiânia, 2025.  
Bibliografia. Anexos.

Inclui siglas, mapas, fotografias, abreviaturas, tabelas, lista de  
figuras, lista de tabelas.

1. Intervenção em Preexistência. 2. Habitação Social. 3. Centro de  
Goiânia. 4. Arquitetura Moderna. I. Ramos Mahler, Christine, orient. II.  
Título.

CDU 72

Referência: Processo nº 23070.034697/2025-51

SEI nº 5481804

## AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Zildon e Isabel, por todo o amor, dedicação e esforço que me permitiram cursar e concluir a graduação. Sem o apoio constante de vocês, nada disso teria sido possível.

Às minhas irmãs, Sara, Lara e Yara, que trilham caminhos que sempre me inspiraram. Sou grata pelo acolhimento, pelo afeto e por tantos momentos felizes que foram minha força e motivação nos períodos mais difíceis.

À minha orientadora, Christine, por ter aceitado me orientar, por todo o aprendizado, escuta e compreensão ao longo do processo. Tive muita sorte de contar com alguém tão sensível e dedicada nesse momento tão importante.

Ao meu amigo Dime, que foi minha dupla em grande parte dos trabalhos, agradeço pela parceria e pela leveza da sua personalidade, que tornaram o processo de desenvolvimento dos projetos muito mais tranquilo e agradável.

Aos meus amigos João, Deborah e Tássio, pelos momentos de alegria durante a faculdade, pela disponibilidade e pelo apoio de sempre.

A Yane, Gilvan e João Pedro, encontrar vocês pelos corredores da universidade sempre me dava forças para continuar. A presença de vocês foi símbolo de resistência, pertencimento e motivação.

Ao professor Janes, pela generosidade em disponibilizar seu tempo para esclarecer minhas dúvidas técnicas. Sua contribuição foi essencial para a validação e comprovação da viabilidade deste trabalho.

Aos professores do curso, pela dedicação em transmitir seus conhecimentos da melhor forma possível. Cada um foi fundamental em diferentes momentos da minha trajetória acadêmica.

## RESUMO

A urbanização acelerada e o processo de expansão das cidades brasileiras têm gerado desafios consideráveis, entre os quais se destaca o déficit de moradias dignas, sobretudo para a parcela da população economicamente menos favorecida. Os programas habitacionais de interesse social, embora representem um avanço significativo, são frequentemente implantados nas margens da cidade, contribuindo para o processo de periferização. Em Goiânia, além desses problemas, observa-se um crescente esvaziamento do centro da cidade, onde há não apenas muitos imóveis disponíveis para aluguel, mas também um número expressivo de edificações ociosas. Diante desse cenário, este trabalho tem como objetivo propor o aproveitamento de um desses edifícios para fins de habitação de interesse social, de maneira ambientalmente menos impactante e com a inserção dos moradores em uma área estratégica, dotada de infraestrutura urbana consolidada. A metodologia adotada baseia-se em revisão bibliográfica sobre o tema, abrangendo o histórico da habitação social no Brasil e em Goiânia, estudo sobre o centro da cidade com levantamento quantitativo de prédios desocupados, análises do local de intervenção e delineamento do programa de necessidades, que subsidiará a elaboração do projeto arquitetônico. A busca por estudos de caso relacionados à requalificação de edificações auxilia na construção de referências que articulem os dois principais eixos temáticos: a habitação social e a intervenção em preexistências. A contribuição esperada consiste não apenas em acolher famílias e inseri-las no contexto urbano, mas também em enfrentar o esvaziamento do centro e preservar sua memória arquitetônica.

Palavras-chave: Intervenção em Preexistência. Habitação Social. Centro de Goiânia. Arquitetura Moderna.

## ABSTRACT

The accelerated urbanization and expansion process of Brazilian cities have brought about considerable challenges, among which the shortage of adequate housing stands out, especially for the economically disadvantaged population. Although social housing programs represent a significant advancement, they are often implemented on the outskirts of cities, contributing to the process of peripheralization. In Goiânia, in addition to these issues, there is a growing depopulation of the city center, where there are not only many properties available for rent but also a significant number of vacant buildings. In light of this scenario, this study aims to propose the reuse of one of these buildings for social housing purposes, in a way that is less harmful to the environment and enables the integration of residents into a strategic area equipped with consolidated urban infrastructure. The methodology adopted is based on a bibliographic review of the subject, covering the history of social housing in Brazil and in Goiânia, a study of the city center with a quantitative survey of unoccupied buildings, analyses of the intervention site, and the development of a needs program to support the architectural project. The search for case studies related to building requalification helps to build references that connect the two main thematic axes: social housing and intervention in pre-existing structures. The expected contribution is not only to provide housing and urban inclusion for families but also to address the depopulation of the city center and preserve its architectural memory.

Keywords: Intervention in Pre-existing Structures. Social Housing. Goiânia City Center. Modern Architecture.

## SUMÁRIO

01	<b>APRESENTAÇÃO</b>	17
	Introdução	17
	Justificativa	17
	Objetivo	19
	Metodologia	19
02	<b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>	21
	Moradia como direito	21
	Histórico da Habitação de Interesse Social no Brasil	22
	Políticas Habitacionais em Goiânia	28
	Esvaziamento do Centro de Goiânia	30
03	<b>INTERVENÇÃO</b>	39
	Edifício Escolhido	40
	Entorno	45
	Referências Projetuais	52
	Projeto	58
	Diretrizes	60
	Setorização	60
	Programa de Necessidades	61
	Plantas	62
	Cortes	84

## SUMÁRIO

Fachadas	90
Adaptações no Edifício	94
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	101
<b>REFERÊNCIAS</b>	102
<b>ANEXOS</b>	108

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1: Localização do Residencial Jardins Cerrado 2 em relação ao Centro de Goiânia.....	29
MAPA 2: Localização do Setor Central em Goiânia. ....	30
MAPA 3: Edifícios desocupados no Setor Central em Goiânia.....	33
MAPA 4: Localização do edifício em relação com a Praça Cívica. Fonte: Autora.....	41
MAPA 5: Gabarito de Uso do Solo do Entorno.....	45
MAPA 6: Mapa de Alturas do entorno do edifício.....	46
MAPA 7: Parcelamento quadra 3 e lotes usados no projeto.....	59

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1: Programa de Necessidades Edifício Preexistente.....	61
TABELA 2: Programa de Necessidades Edifício Anexo.....	61
TABELA 3: Unidades Habitacionais.....	61

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CIB	Conselho Internacional da Construção
IAP's	Os Institutos de Aposentadoria e Pensões
FCP	Fundação da Casa Popular
BNH	Banco Nacional da Habitação
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
COHABS	Companhias de Habitação Popular
PDIG	Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
AAGEHAB	Agência Goiana de Habitação
SMHAB	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
TRE-GO	Tribunal Regional Eleitoral de Goiás
SPU-GO	Superintendência do Patrimônio da União em Goiás
SM	Salário mínimo
FHC	Fernando Henrique Cardoso
MCMV	Minha Casa Minha Vida
IPASE	Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado
ULCM	Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Prédio do antigo IPASE, João Pessoa.....	18
FIGURA 2: Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/Iracema Eusébio.....	18
FIGURA 3: Prédio da antiga Receita Federal.....	18
FIGURA 4: Cortiço na Rua dos Inválidos no final do século XIX.....	22
FIGURA 5: Vila Operária da Siqueira Gurgel, desaparecida em 1959.....	23
FIGURA 6: Fábrica de Tecidos Aliança.....	24
FIGURA 7: Funcionários em frente à Vila Arthur Sauer, em 1901.....	24
FIGURA 8: Residencial Jardim Cerrado 2, Goiânia.....	29
FIGURA 9: Praça cívica com as três principais avenidas, vistas do terraço do Palácio das Esmeraldas, Goiânia.....	31
FIGURA 10: Comércio desocupados na Av. Araguaia, Setor Central, Goiânia.....	32
FIGURA 11: Comércio desocupado na Av. Goiás, Setor Central, Goiânia.....	32
FIGURA 12: Comércio desocupado na Rua do Lazer, Setor Central, Goiânia.....	32
FIGURA 13: Comércio desocupado na Rua 7, Setor Central, Goiânia.....	34
FIGURA 14: Comércio desocupado na Rua do Lazer, Setor Central.....	34
FIGURA 15: Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 8, Setor Central, Goiânia.....	34
FIGURA 16: Comércio desocupado na Avenida Goiás, Setor Central, Goiânia.....	34
FIGURA 17: Comércio desocupado na Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia.....	35
FIGURA 18: Comércio desocupado próximo a Alameda Botafogo, Setor Central, Goiânia. ....	35
FIGURA 19: Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 9, Setor Central, Goiânia.....	35
FIGURA 20: Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 22, Setor Central, Goiânia.....	35
FIGURA 21: Edifício desocupado na Rua 2 com a Avenida Goiás, Setor Central, Goiânia.....	36
FIGURA 22: Edifício desocupado na Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia.....	36
FIGURA 23: Edifício desocupado na Rua 8 com a Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia.....	36
FIGURA 24: Edifício desocupado na Rua 30 com Avenida Anhanguera, Setor Central, Goiânia.....	36
FIGURA 25: Edifício desocupado na Rua 2 com a Rua 9, Setor Central, Goiânia.....	37
FIGURA 26: Edifício desocupado na Rua 8 com a Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia.....	37
FIGURA 27: Edifício desocupado na Rua 2 com a Rua 7, Setor Central, Goiânia.....	37
FIGURA 28: Edifício desocupado na Rua 51 com a Avenida Independência, Setor Central, Goiânia.....	37
FIGURA 29: Edifício da intervenção, localizado na Rua 2 com a Avenida Goiás.....	40
FIGURA 30: Edifício da intervenção, fachada norte.....	42
FIGURA 31: Edifício da intervenção, fachada sul.....	42
FIGURA 32: Edifício da intervenção, fachada oeste.....	42
FIGURA 33: O edifício da intervenção na década de 90, quando ainda era ocupado pelo Caixa Econômica Federal.....	42

FIGURA 34: Edifício e indicação de onde foi realizada a intervenção na década de 90 pela Consenso Engenharia.....	43
FIGURA 35: Foto interna do edifício .....	44
FIGURA 36: Foto interna do edifício .....	44
FIGURA 37: Placa de aviso na entrada do edifício.....	44
FIGURA 38: Placa de aviso na entrada do edifício.....	44
FIGURA 39: Diagrama esquemático da quadra 3.....	47
FIGURA 40 - 45: Gabarito de usos quadra da intervenção.....	48
FIGURA 46 - 51: Gabarito de usos quadra da intervenção.....	49
FIGURA 52 - 57: Gabarito de usos quadra da intervenção.....	50
FIGURA 58 - 63: Gabarito de usos quadra da intervenção.....	51
FIGURA 64: Edifício Dandara antes da requalificação.....	52
FIGURA 65: Edifício Dandara no ano de sua reforma.....	53
FIGURA 66: Edifício Maria Paula atualmente.....	55
FIGURA 67: Edifício Pop Madalena.....	56
FIGURA 68: Edifício Pop Madalena.....	57
FIGURA 69: Edifício Pop Madalena.....	57
FIGURA 70: Fachada norte do projeto de intervenção.....	58
FIGURA 71: Comércio existentes no local a ser inserido no projeto. ....	59
FIGURA 72: Comércio existentes no local a ser inserido no projeto. ....	59
FIGURA 73: Esquema de Setorização da Intervenção.....	60
FIGURA 74: Esquema de retirada de vigas invertidas.....	94
FIGURA 75: Adaptação da escada no edifício.....	94
FIGURA 76: Detalhe do local de abertura para colocação das portas.....	95
FIGURA 77: Detalhe do local de abertura para passagem no estacionamento.....	95
FIGURA 78: Imagem fachada Leste da Intervenção.....	96
FIGURA 79: Imagem Detalhe dos brises.....	97
FIGURA 80: Imagem fachada Sul da Intervenção. ....	98
FIGURA 81: Imagem fachada Norte da Intervenção. ....	98

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho se insere nos temas da habitação de interesse social e de intervenções em preexistência, pois trata da adaptação de um edifício ocioso no centro de Goiânia. A motivação surgiu a partir da observação de diversos imóveis desocupados, em estado de abandono e deterioração, que contribuem para o esvaziamento da área central da cidade, mas que têm potencial para trazer um reuso habitacional, voltado para famílias de baixa renda. Muitas cidades brasileiras enfrentam problemas semelhantes, com seus centros urbanos perdendo o papel de centralidade e enfrentando uma valorização imobiliária exacerbada. Essa valorização, somada ao envelhecimento e à obsolescência de seus edifícios, faz com que esses locais se tornem desinteressantes e caros, dentro de um contexto de novas centralidades e modismos arquitetônicos impulsionados pelo mercado. Nesse cenário, a memória e a história das cidades ficam à mercê do abandono e esquecimento.

## JUSTIFICATIVA

O centro de Goiânia é um dos bairros mais antigos da cidade, sendo seu núcleo pioneiro no traçado urbano de Atílio Correia Lima e, apesar de ser um importante ponto de comércio e acesso a serviços públicos, com o crescimento da capital, sua desocupação e degradação tem se tornado cada vez mais evidente. Atualmente, além de muitos imóveis à venda e locais abandonados, o setor abriga muitos edifícios desocupados com potencial para serem revitalizados.

Outra questão que emerge desse abandono é o edifício abandonado enquanto causa de zoonoses e de ocupações ilegais e inseguras. Além do mais, a demolição de estruturas íntegras acaba sobrecarregando o meio ambiente. De acordo com o Conselho Internacional da Construção (CIB), a indústria da construção civil é uma das mais poluentes e que mais consome recursos naturais (Zannata, 2021). Por isso, cabe aos profissionais da área, arquitetos e engenheiros, buscar formas de minimizar este impacto ambiental.

Ao longo da história as comunidades mais carentes têm se concentrado em áreas periféricas das cidades, onde o acesso pleno aos direitos urbanos são frequentemente ignorados (Maricato, 2014). Em Goiânia, cidade que atualmente possui um déficit habitacional de mais de 27 mil moradias (Monteiro, 2024), isso também ocorre, os programas habitacionais para pessoas de baixa renda se concentram nos limites da cidade, onde, na maioria dos casos, falta infraestrutura e equipamentos públicos.

No Brasil, vem ganhando destaque a reabilitação de prédios ociosos para uso habitacional, pois, embora o processo possa ser mais complicado, devido às dificuldades com negociação do imóvel, desinteresse de empresas privadas em investir alta quantia e adequação das plantas (Wesz e Miron, 2023), é uma opção que ajuda preservar o patrimônio edificado e o meio ambiente, visto que aproveita de uma estrutura já previamente construída, poupando recursos e evitando a intervenção em áreas ainda não urbanizadas (Schwanz et al., 2018).

O antigo prédio do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado (Ipase), localizado no Centro de João Pessoa, será revitalizado e transformado em 50 habitações populares, além de abrigar espaços comerciais. [...] As obras fazem parte do Programa Viva o Centro, que visa revitalizar a região central de João Pessoa com ações nas áreas de economia, infraestrutura, habitação, turismo, mobilidade, educação e cultura (Brasil de Fato, 2024).

A região central de São Paulo recebeu recentemente 72 novas famílias de moradores. A Prefeitura inaugurou no dia 12 deste mês o Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/Iracema Eusébio, instalado em um edifício que estava abandonado na região da República. O prédio foi reformado em parceria entre os governos municipal, federal e estadual e a entidade Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM).[...] O imóvel que hoje abriga o conjunto habitacional era de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e foi adquirido pela União Federal. Para abrigar moradias, o edifício passou por um processo de recuperação. A reforma garantiu acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio histórico. São treze andares, com unidades com área entre 30,43 e 51,8 metros quadrados (Baratto, 2016).

Em uma iniciativa para promoção de revitalização urbana e ampliação da oferta de moradias populares, o Governo do Amazonas, em parceria com o Governo Federal, transformará o antigo prédio da Receita Federal, localizado no Centro de Manaus, em um residencial com 128 apartamentos. A iniciativa integra o programa Amazonas Meu Lar, o maior programa de habitação da história do estado (Portal Amazônia, 2024).



FIGURAS 1, 2 e 3 - Prédio do antigo IPASE, João Pessoa. Fonte: Leonardo Ariel. Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/Iracema Eusébio. Fonte: Fabio Arantes/Secom SP; Prédio da antiga Receita Federal. Fonte: Portal Amazonas

Além dos programas citados, o Minha Casa Minha Vida tem estimulado a contratação de unidades habitacionais em imóveis que estão abandonados, contribuindo para a recuperação de prédios ociosos nas áreas urbanas (Junior, 2023)

Diante do cenário de disponibilidade de edifícios desocupados com potencial, esvaziamento do centro de Goiânia, propõe-se recuperar e aproveitar de um edifício em desuso para habitação social.

## OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo recuperar e aproveitar um edifício ocioso, no centro de Goiânia, para construção de moradias sociais, e contribuir para a manutenção da memória da cidade. Para tanto adota-se como objetivos específicos:

- Contribuir com alternativas mais ecológicas de reduzir o déficit habitacional por meio do aproveitamento de sua estrutura existente;
- Compreender o histórico dos programas de habitação para pessoas de baixa renda no país e na cidade;
- Analisar o contexto urbano do setor central, no qual o prédio do estudo está inserido; e
- Propor um programa de necessidades com base nas dimensões do edifício, das necessidades do bairro e dos futuros moradores.

## METODOLOGIA

A estrutura do trabalho será baseada em uma revisão bibliográfica a respeito do tema escolhido, partindo de dados sobre o histórico da habitação social no Brasil, os principais programas habitacionais e como eles são aplicados na cidade de Goiânia.

Em um segundo momento será feita uma pesquisa sobre o centro da cidade, seu esvaziamento e um levantamento quantitativo dos edifícios ociosos do setor.

Para a proposta, o ponto de partida foi proceder a seleção de um edifício com arquivos projetuais disponíveis, com a configuração original do prédio para, a partir dos dados coletados, propor a sua requalificação, ocupando-o com moradias sociais. Após a escolha do edifício onde será proposto o projeto, serão feitas análises de seu entorno, estudos de casos de projetos similares e será apresentado um novo programa de necessidades como plano de intervenção.

### MORADIA COMO DIREITO

Desde os primórdios da humanidade a moradia desempenha um papel fundamental de atender as necessidades básicas do ser humano. Segundo Schweizer e Junior (1997), ela se refere à condição essencial do indivíduo de ter um abrigo onde podem ser desenvolvidas diversas atividades, que variam conforme cada cultura e o contexto social e ambiental em que estão inseridos, mas, as transformações ocorridas ao longo dos anos levou a uma sociedade centrada no mercado, onde a habitação deixa de representar a identificação do homem com o tempo e o ambiente e passa a ser mercadoria.

A expansão descontrolada do mercado ocasiona um desajuste social, urbano e um grande déficit de moradias nas camadas mais vulneráveis. No Brasil, a questão da falta de moradia está profundamente conectada a um longo processo histórico e político de desigualdade e exclusão social que sempre priorizou os interesses da classe dominante e negligenciou os mais desfavorecidos (Freitas, 2014).

A dimensão do problema no país e décadas sem políticas públicas efetivas levou a inclusão da moradia como um direito social fundamental do cidadão, através da edição da Emenda Constitucional nº 26, em 14 de fevereiro de 2000 (Costa, 2013).

Segundo Mastrodi (2013), o direito à moradia é a condição básica para exercer os demais direitos, por isso, os legisladores dos Estados, ao promover as políticas de habitação devem implementar também infraestrutura, pois é preciso garantir ao morador, além da habitação, acesso aos equipamentos públicos como escola, hospital, praça, transporte público e outros.

As habitações de interesse social, que voltadas para a população de baixa renda que não possui moradia formal, nem meios de contratar serviços de construção (Moreira, 2020), são implementadas a fim de sanar os problemas habitacionais. Estas, são financiadas por programas do governo, em conjunto com empresas privadas, mas na maior parte dos empreendimentos além de faltar qualidade dos projetos, são inseridos nas margens da cidade, onde falta planejamento urbano adequado, o que acaba contribuindo com a segregação socioespacial dos mais vulneráveis (Lucas e Caixeta, 2017). Apesar das adversidades, esses programas mostram um maior compromisso do Estado com a população brasileira, que reside em um território pautado pela irregularidade e pela inadequação (Costa, 2013).

## HISTÓRICO HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Segundo Silva (2008), a questão habitacional já é um problema antigo da história das cidades, que se agravou com a revolução industrial e os processos de urbanização. Com isso, na Europa e nos Estados Unidos, os baixos salários e o método de mercado levou a uma produção imobiliária de grande precariedade e, posteriormente, uma urgência em criar políticas públicas nesse setor.

No Brasil, no século XIX, além do crescimento da industrialização, a substituição da mão de obra escrava pelo trabalho livre também contribuiu para o aumento populacional nas grandes cidades, este acaba por gerar uma sobrecarga sobre a demanda por infraestrutura, serviços e habitações (Rubin e Bolfe, 2014).

Em São Paulo, por exemplo, a expansão econômica dada pela exportação do café trouxe muitos imigrantes, estes, juntamente com os operários e o proletariado nascente não puderam arcar com os altos valores de aluguel cobrado do final do Império o que fez com que prosperassem os cortiços como solução de habitação.

“Cortiço era uma denominação universal dada a variadas “soluções habitacionais” coletivas reprovadas e estigmatizadas (...) Era uma constante nessa “tipologia” instalações sanitárias indecentes e infraestrutura urbana totalmente precária. Geralmente havia uma privada, um banheiro e um tanque coletivo no fundo do lote, compartilhado por dezenas de famílias.” (Timm, 2015, p.54)



FIGURA 4 - Cortiço na Rua dos Inválidos no final do século XIX. Fonte: História e Sociedade, 2011.

Em 1870, houve uma tentativa de criação de companhias prediais para os mais pobres, mas não obteve êxito, pois, apesar dos cortiços serem considerados insalubres, esse tipo de moradia gerava um grande lucro para os proprietários (Santos, 2012). De acordo com Almeida (2007), a falta de infraestrutura adequada dos cortiços fez com que os setores da elite considerassem as moradias precárias como uma ameaça à saúde pública, o que preocupou os higienistas. A insalubridade dos cortiços foi citada várias vezes no romance de Aluísio de Azevedo, “O cortiço”, entre as principais citações: Sobre os cortiços, Aluísio de Azevedo escreveu:

“[...]o verdadeiro tipo da estalagem fluminense, a legítima, a legendária; aquela em que há um samba e um rolo por noite; aquela em que se matam homens sem a polícia descobrir os assassinos; viveiro de larvas sensuais em que irmãos dormem misturados com as irmãs na mesma lama; paraíso de vermes, brejo de lodo quente e fumegante, donde brota a vida brutalmente, como de uma podridão.” (Azevedo, 1890, p.227)



FIGURA 5 - Vila Operária da Siqueira Gurgel, desaparecida em 1959. Fonte: Lima, 2021.

Em 1889, com a Proclamação da República, foram implementadas políticas para expulsar os mais pobres do centro da cidade, sob justificativa de controle sanitário indicado pelos médicos higienistas. Os centros passaram a ser lugar dos comércios e serviços, o que fez que o valor dos terrenos aumentassem e as pessoas de baixa renda tiveram de buscar abrigo nos morros e nas periferias (Rubin e Bolfe, 2014).

No começo do século XX a distância entre a moradia e o local de trabalho atrapalhava o rendimento dos trabalhadores, o que incentivou a construção de vilas operárias, habitações coletivas higiênicas, estas também possibilitaram abrigar mão de obra estrangeira e reduzir os salários por oferecer habitação. O projeto apoiado pelos higienistas e por diversos setores sociais foi implementado em várias regiões do país de formas diferentes. O modelo de moradia foi desenhado de forma que possibilitasse isenções fiscais, para incentivar o setor privado a construir habitações rentistas, mas que atendessem o mínimo de salubridade (Timm, 2015).



FIGURA 6 E 7- Fábrica de Tecidos Alliança - à esquerda, grupo de casas da Vila Operária. Coleção O Operariado do Rio de Janeiro no início do Século XX - Fonte: LABHOI/UFF; Funcionários em frente à Vila Arthur Sauer, em 1901. Fonte: Hemeroteca Digital

Até a era Vargas (1930-1945), o tipo predominante de moradias eram as casas de aluguel, mas a crise de 1930 agravou o surto urbano que atingiu até a classe média e fez com que o Estado precisasse intervir (Rubin; Bolfe, 2014). Nesse período, os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP's) foram os primeiros órgãos públicos que promoveram a construção de moradias no país, embora seu foco fosse garantir benefícios previdenciários para seus dependentes e não tinham caráter social (Timm, 2015).

Como medida política, o governo Vargas decidiu congelar os aluguéis novamente, em 1942, com a Lei do Inquilinato, segundo Bonduki (1994) essa medida poderia ser interpretada como parte da política econômica, ou uma decisão favorável para aumentar o apoio ao governo. A implementação dessa lei gerou muitos efeitos negativos, como por exemplo, fez com que a construção das casas de aluguel diminuísse e aumentasse a carência de moradias nas maiores cidades brasileiras.

Segundo Bonduki (1994) as vilas operárias geraram um impacto significativo em diversas cidades brasileiras, sendo os primeiros projetos habitacionais de grande escala, mas, o que inicialmente era para ser moradias erguidas pelas indústrias, com o objetivo de serem alugadas por preços baixos ou até mesmo disponibilizadas sem custo para seus trabalhadores, acabou por ser apenas um ideal a ser alcançado, já que a maioria das vilas foram construídas como forma de investimento onde as empresas buscavam lucrar com altos aluguéis.

Durante todo o período da República Velha (1889-1930) o Estado não interferia nas questões habitacionais, os aluguéis, por exemplo, eram de livre negociação entre o proprietário e o inquilino. Apenas em um breve período houve a Lei do inquilinato (1921-1927), que congelou os aluguéis quando os valores ficaram exorbitantes diante da conjuntura de guerra, mas não resolveu muito pois a lei não impedia os locadores de despejar os locatários que não podiam arcar com os novos valores (Bonduki, 1994).

Embora o governo de Getúlio Vargas não tenha criado políticas de habitação social específicas, foi nesse período que se deu o argumento da importância da moradia para o trabalhador, reforçando a ideologia da casa própria. Sua intervenção no setor habitacional também foi fundamental para pavimentar o caminho para a formulação de políticas de moradia populares, após o período do regime militar (Duarte, 2013).

Em 1946, já no governo Dutra, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), com objetivos ambiciosos de financiar, além de moradias, infraestrutura, pesquisa habitacional, saneamento, indústria de material de construção e formação de técnicos para os municípios (Bonduki, 1994). De acordo com Azevedo e Andrade (2011), a FCP, originalmente concebida para lidar com os problemas habitacionais das pessoas de baixa renda, possuía aspirações desproporcionais a sua força e disponibilidade de recursos o que fez com que tivesse desempenho pouco expressivo na política habitacional, contribuindo ao longo de quase 20 anos (1946-1964) com menos de 10% das casas construídas por instituições da época.

Com a chegada do governo militar ao poder, em 1964, por ser muito ligada ao antigo regime, a Fundação da Casa Popular passou a ser tratada como um órgão irrecuperável e criou-se o Banco Nacional da Habitação (BNH), instituição que recuperou alguns dos ideias do programa anterior e que visava, primeiramente, conseguir o apoio das massas com a construção de casas populares (Azevedo, 1988).

Financiado pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o BNH era o órgão principal dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento, também criado em 1964, sua função era financiar a aquisição ou construção da casa própria para as classes de menor renda (Azevedo e Andrade, 2011).

De modo geral, Rubin e Bolfe (2014, p.208), pontuaram:

“O BNH, durante sua vigência, financiou 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. As habitações financiadas se destinaram a todas as faixas de renda, pela promoção privada das Companhias de Habitação Popular (COHABS) e pela incorporação imobiliária. Porém, a população de baixa renda é responsável por apenas 20% dos financiamentos. Além das habitações, foram financiadas obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais, vinculados aos empreendimentos habitacionais.”

Sobre os empreendimentos, Marguti (2018), aponta que as habitações promovidas pelo BNH eram implantadas nas periferias, longe da infraestrutura urbana, o que reforçava a desigualdade social. Segundo Timm (2015), os investimentos nessa época se deram de forma contínua e a longo prazo, mas a maioria das habitações foram construídas com pouca qualidade e diversidade característica.

Na década de 1980, no fim do período da Ditadura Militar (1964-1985), o país desacelerou sua metropolização e suas atividades industriais e econômicas, o que gerou uma desconcentração demográfica. Em meio a crises dentro do

setor e a implantação do Novo Regime, o BNH foi extinto em 1986 e suas funções e encargos foram incorporadas na Caixa Econômica Federal (Rubin e Bolfe, 2014).

No período de 1985-1989, com o fim do BNH, a crise habitacional se aprofundou no país e ficou marcado por tentativas frustradas de criar programas que reduzissem o déficit deixado pelo programa (Oliveira, 2014). A produção de moradias promovida diretamente pelo Estado diminuiu e os recursos públicos se canalizaram para promotores e agentes financeiros privados (Shimbo, 2010).

Com o fim do BNH, a crise habitacional se agravou a ponto de inviabilizar a retomada de programas similares no governo de Sarney (1985-1990) e Collor (1990-1992) e os investimentos se deram em programas habitacionais alternativos (Santos, 1999). Em 1988, a Constituição Federal identificou a moradia como direito do cidadão e passou a ser exigido o Plano Diretor para as cidades com mais de 20000 habitantes passando a temática fundiária urbana ser regida pelo disposto na Constituição (Rubin e Bolfe, 2014). Apesar disso, até o governo de Fernando Henrique Cardoso as políticas de habitação ainda ficaram pouco definidas (Santos, 1999).

No governo FHC (1995-2002), a postura diante dos problemas de habitação foi diferente, além da retomada dos financiamentos de moradia pelo FGTS, foram criados novos programas, como o Pró-Moradia, este visava urbanizar áreas precárias e o Programa de Arrendamento Residencial, que produzia unidades de moradia para arrendamento. Essas

políticas eram direcionadas para famílias com até 3 salários mínimos, e atuavam mais no déficit qualitativo, do que no quantitativo. Também foi criado o programa Carta de Crédito, que fornecia um crédito, por mês, para ser gasto com aquisição/reforma de imóveis, construção, compra de materiais e outros, para famílias que recebiam até 12 salários mínimos e não tinham nenhum imóvel (Santos, 1999).

As medidas tomadas nesse período não foram eficazes em combater o déficit habitacional nas camadas menos favorecidas, de acordo com Bonduki (2015, p.80):

“Entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a 5 SM [salário mínimo], sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixíssima renda (até 3 SM) onde se concentram 83,2% do déficit quantitativo.”

Com o déficit quantitativo e qualitativo ainda alto, no governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2011) as políticas habitacionais passaram por novas transformações, aumentando seu foco nos setores mais excluídos do direito à cidade. Nesse período foi criado o Ministério das Cidades, que incorporava as demandas de habitação, saneamento, políticas de ordenação territorial e transporte. Em 2004, foi proposta a criação do Sistema Nacional de Habitação para formulação de estratégias de redução do déficit habitacional, alinhando os planos com os estados e municípios.

A partir da reivindicação de vários setores, em 2007 foi implantado o Programa de Aceleração do Crescimento, que aumentou os investimentos nos setores de infraestrutura, habitação, saneamento e urbanização (Rubin e Bolfe, 2014). Segundo Bonduki (2015), também houve uma continuidade no programa anterior, o Projeto Moradia, mas as alterações idealizadas foram ocorrendo de forma lenta.

Um dos principais programas criados no governo Lula, em 2009, foi o Minha Casa Minha Vida, que previa financiar lotes urbanizados e construir casas com devida assistência técnica (Lucas e Caixeta, 2017). Segundo Rolnik, 2017, “a criação do Minha Casa Minha Vida, apesar de todas as suas deficiências, incorporou pela primeira vez os mais pobres às políticas de financiamento habitacional, ao ampliar de forma significativa os subsídios públicos, mobilizando para isso recursos do orçamento do governo federal”. Apesar de não ter sido suficiente para atender a demanda habitacional do país, atualmente ele ainda é um dos maiores empreendimentos em funcionamento, atuando em conjunto com programas regionais.

## POLÍTICAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA

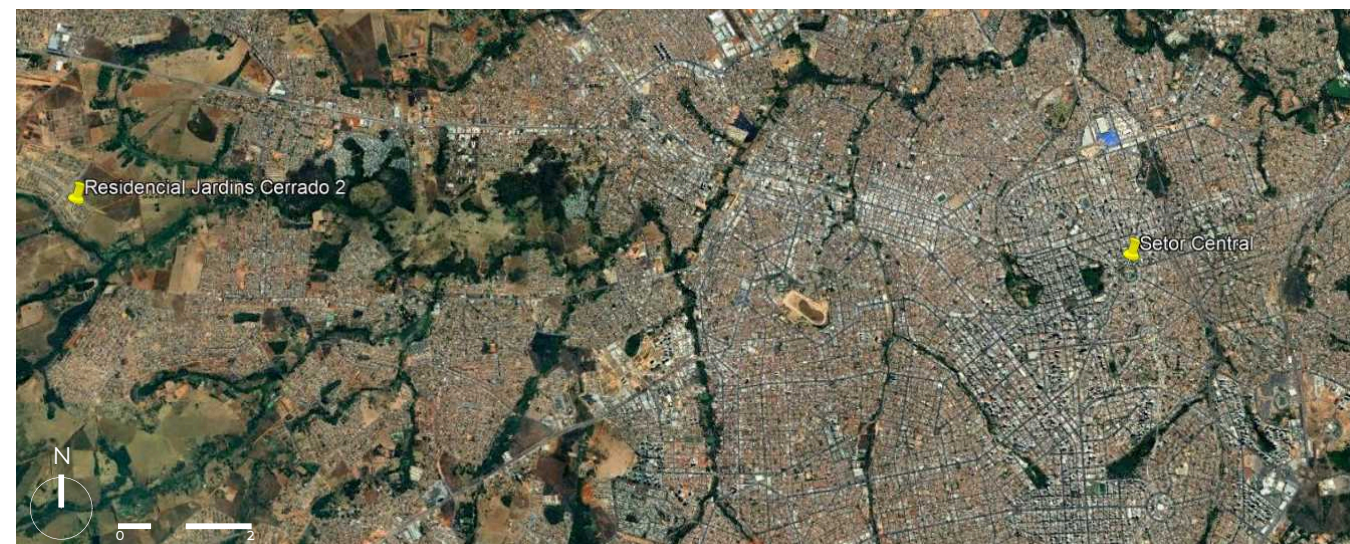
Criada na década de 1930, a partir de ideias modernistas, a cidade de Goiânia foi planejada com estratégias de demarcação urbana para promover o desenvolvimento do Centro-Oeste (Melo, 2015). Segundo Oliveira e Silva (2016), a segregação social já era visível desde o início da construção da cidade, visto que, os trabalhadores, muitos vindos de outros estados, não podendo se alojar no espaço pensado para construir a capital do estado, acabaram se abrigando em ocupações irregulares onde viviam em condições precárias.

Originalmente a cidade foi projetada para abrigar, no máximo, 50 mil habitantes (Daher, 2009), mas teve um crescimento populacional irregular a partir da década de 1960, época da construção de Brasília, gerando, paralelamente a construção de edifícios, um adensamento de bairros nas periferias. Nesse período, não era de interesse privado, nem do Estado resolver os problemas habitacionais que iam surgindo, porém, em 1968, com a criação Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), que previa mudanças urbanas na cidade foram criados vilas e conjuntos habitacionais financiadas pelo BNH, em conjunto com a Companhia de Habitação (COHAB) de Goiás, estas foram implantadas distantes do centro da cidade e sem infraestrutura adequada (Oliveira e Silva, 2016). Segundo Maricato:

“Essa tendência contraria uma orientação racional e adequada para o desenvolvimento urbano. Como se sabe, a extensão horizontal das redes de infraestrutura resulta mais cara nas grandes metrópoles. A circulação torna-se muito complexa e impõe pesado ônus aos moradores da periferia, que são obrigados a dedicar parte do dia e dos rendimentos mensais aos transportes.” (2000, p.19)

Ao longo dos anos, em meio ao contínuo crescimento da cidade, também cresceu as ocupações irregulares e, diante disso, o Estado passou a desenvolver mais suas políticas habitacionais, mas ainda com uma abordagem que contribuiu com a periferização. As políticas foram sendo executadas, principalmente, por meio da Agência Goiana de Habitação (AGEHAB) e Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMHAB), porém insuficientes para a grande demanda (Oliveira e Silva, 2016).

Atualmente, segundo Monteiro (2024), o déficit habitacional em Goiânia chega a 27403 moradias, abrangendo a questão de forma quantitativa e qualitativa, sendo a última quando as habitações não possuem condições mínimas de habitabilidade. O programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é um dos atuantes na cidade, mas a maioria das habitações entregues pelo empreendimento recriam os erros do passado, construindo casas ou blocos habitacionais padronizados na periferia, em conjunto com a iniciativa privada que, buscando diminuir os custos, não leva em consideração qualidade e localização (Lucas e Caixeta, 2017).



MAPA 1 - Localização do Residencial Jardins Cerrado 2 (entregue pelo MCMC) em relação ao Centro de Goiânia. Fonte: Google Earth

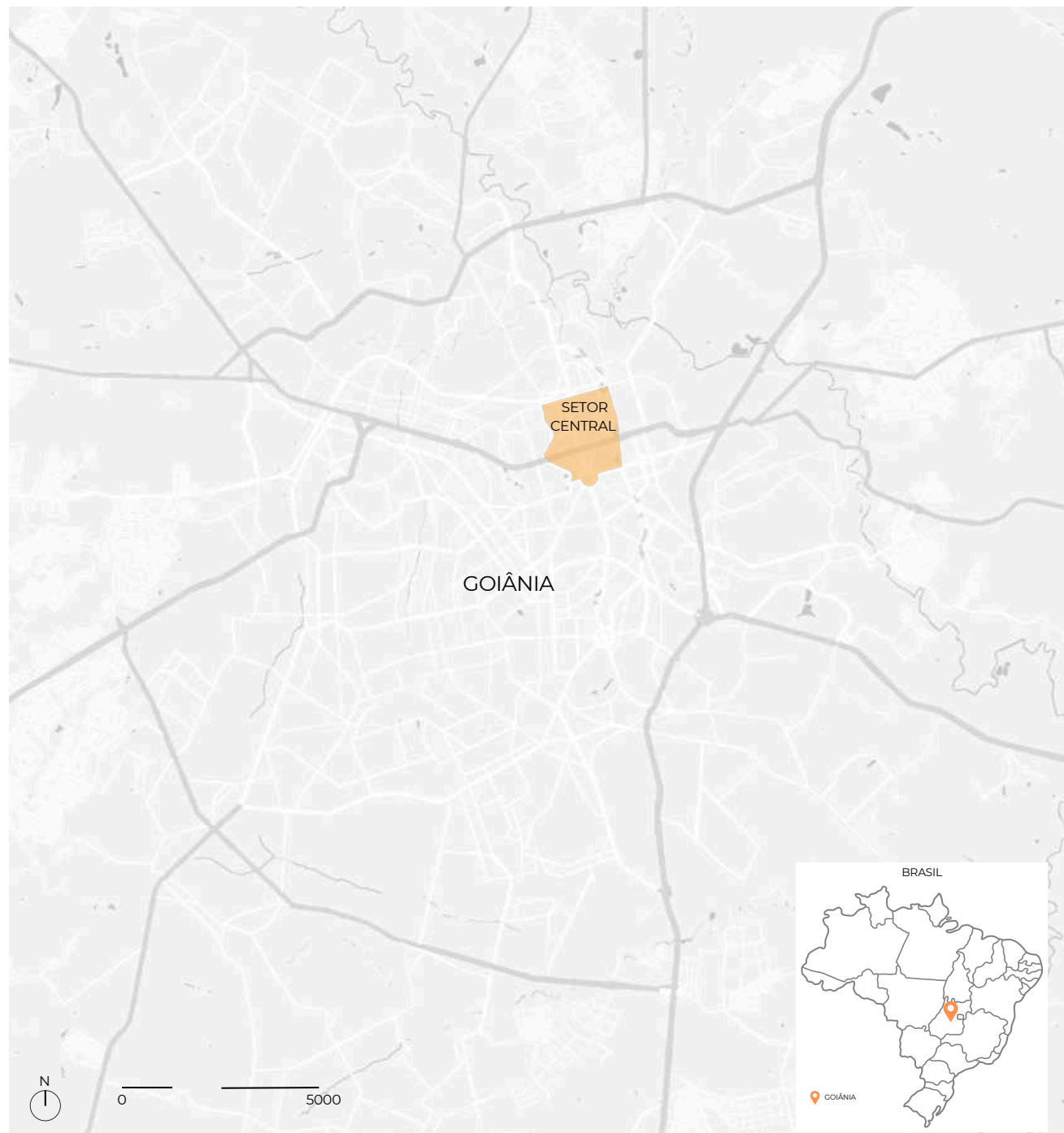


FIGURA 8- Residencial Jardim Cerrado 2, Goiânia. Fonte: Diário de Goiás.

Uma das ampliações do programa MCMV para áreas centrais busca romper com essa lógica e estimula a contratação de unidades habitacionais em imóveis que estão abandonados. A partir de 2023, essa modalidade passou a incluir também a Faixa 1, destinada a famílias com renda mensal de até R\$ 2.600. Entre os objetivos do programa está a ampliação de empreendimentos de retrofit, que, nesse caso, podem contar com financiamento acima do teto normalmente estabelecido pelo governo (Junior, 2023).

O MCMV Entidades é uma modalidade recente do programa, que traz uma proposta diferente, baseada na autogestão da moradia. Nesse modelo, os próprios futuros moradores, organizados em associações, cooperativas ou movimentos sociais, são responsáveis por planejar, contratar e acompanhar a obra. O financiamento vem, em sua maior parte, do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), com uma pequena participação das famílias, e é destinado principalmente à Faixa 1. Essa é uma alternativa que fortalece a organização comunitária e estimula a participação dos moradores nas etapas do projeto (Brasil, Portal gov).

## ESVAZIAMENTO DO CENTRO DE GOIÂNIA



MAPA 2 - Localização do Setor Central em Goiânia. Fonte: Autora (2024)

O Setor Central representa o núcleo pioneiro do plano urbanístico implantado pelo arquiteto Atílio de Correia Lima, cujo traçado reflete influências evidentes do urbanismo moderno europeu, no qual o layout é estruturado por uma malha urbana radial, organizada a partir de um centro, no caso de Goiânia, a Praça Cívica (Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira), com eixos principais se estendendo a partir dela, as Avenidas Tocantins, Araguaia e Goiás (Boaventura; Moreno; Zechin, 2023).

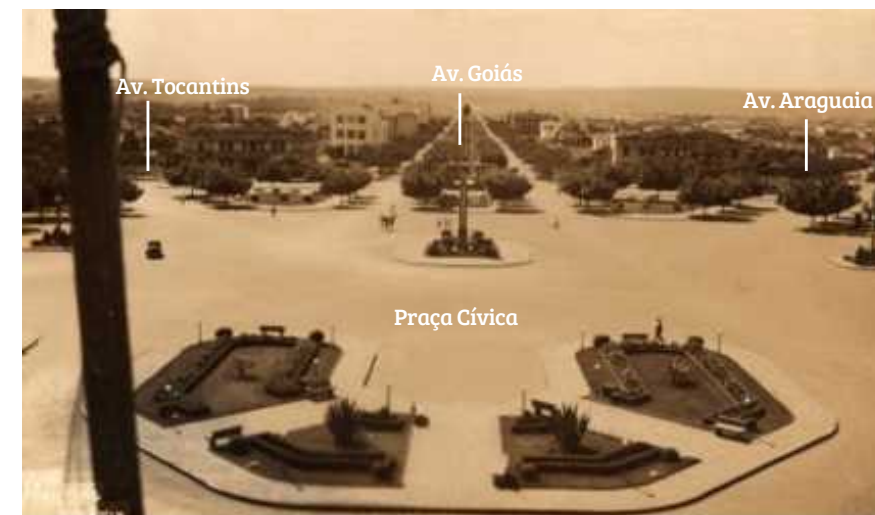


FIGURA 9 - Praça cívica com as três principais avenidas, vistas do terraço do Palácio das Esmeraldas, Goiânia. Fonte: acervo do IBGE, sem indicação de autoria, destaque pela autora.

O bairro foi inicialmente previsto para ser uma zona comercial, residencial e centro administrativo, mas, atualmente se encontra em situação de esvaziamento e declínio dos espaços públicos, problema urbano que ocorre em vários centros de cidades brasileiras, justamente na porção do tecido urbano que guarda maior lastro da passagem do tempo. A criação de novos bairros residenciais, a partir da década de 1970, como Setor Oeste e Setor Sul, que ofereciam opções de lazer e moradia e a expansão comercial do Setor Central são exemplos de fatores que contribuíram com essa situação (Grande e Boaventura, 2015).

A ampliação urbana da cidade gerou a implantação de várias centralidades, ancoradas por vetores de crescimento, como parques, shoppings, e outros equipamentos urbanos que causam interesse e se articulam com a especulação imobiliária. Em contrapartida, o setor central tornou-se caro, com uso predominante de comércio e serviço em detrimento do uso habitacional.

“Com sua rotina diária vinculada ao horário comercial, os períodos noturnos refletiam a insegurança e o medo nos lugares antes ocupados pelos moradores locais. Parte dos interesses de apropriação por parte da população se deslocou para outras regiões que apresentavam novas opções de entretenimento e lazer liberando a área para a ocupação marginal.” (Grande e Boaventura, 2015, p.86)

Segundo Jacobs (2000), a variedade de usos é essencial para promover os bons indicadores sociais e o bem-estar de uma região e a ocupação constante é um dos fatores fundamentais para a manutenção da vitalidade urbana. Para ela, quando os centros se deterioram, a cidade corre o risco de se transformar em um aglomerado de interesses isolados e sem gerar algo social, cultural e economicamente mais significativo do que uma simples soma de suas partes.

Sobre os centros, Pereira, Barbosa, Rezende (2016), aponta que são territórios cheios de história que funcionam como um repositório do seu processo de formação onde se condensam diferentes períodos temporais que refletem, em parte ou na totalidade, a história de seus moradores e da cidade em si. Por outro lado, o centro também é entendido como um território social, é nele que se evidenciaram as características humanas, sociais, econômicas e políticas, refletidas nos espaços dedicados (ou não) a essas práticas que garantem a identidade do bairro.

No contexto da manipulação do centro de Goiânia, a memória e a história da cidade acabam sendo ameaçadas pelo abandono e pelo esquecimento. O centro, que inicialmente foi o núcleo pulsante da vida urbana, acumula décadas de história, com marcos importantes de sua fundação e desenvolvimento, como edifícios históricos, praças e espaços públicos que refletem a identidade de Goiânia, se encontra em um processo de declínio, com impactos visíveis na infraestrutura, segurança e vida social da região.

Em visita às principais ruas do bairro é possível constatar, além de comércios, muitos edifícios desocupados (MAPA 3), entre eles alguns apresentam potencial de serem revitalizados e ocupados com moradias sociais, o que contribuiria, não apenas para atração de novos negócios e residentes como também com a recuperação da identidade histórica e cultural da região.



FIGURA 10 - Comércios desocupados na Av. Araguaia, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 11 - Comércio desocupado na Av. Goiás, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 12 - Comércio desocupado na Rua do Lazer, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



MAPA 3 - Edifícios desocupados no Setor Central em Goiânia. Fonte: Autora (2024)



FIGURA 13 - Comércio desocupado na Rua 7, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 14 - Comércio desocupado na Rua do Lazer, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora

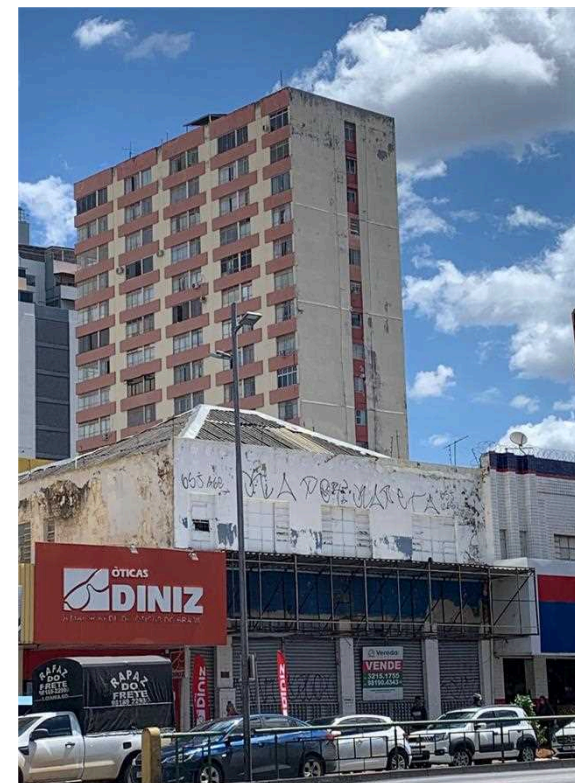


FIGURA 17 - Comércio desocupado na Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 18 - Comércio desocupado próximo a Alameda Botafogo, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 15 - Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 8, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora

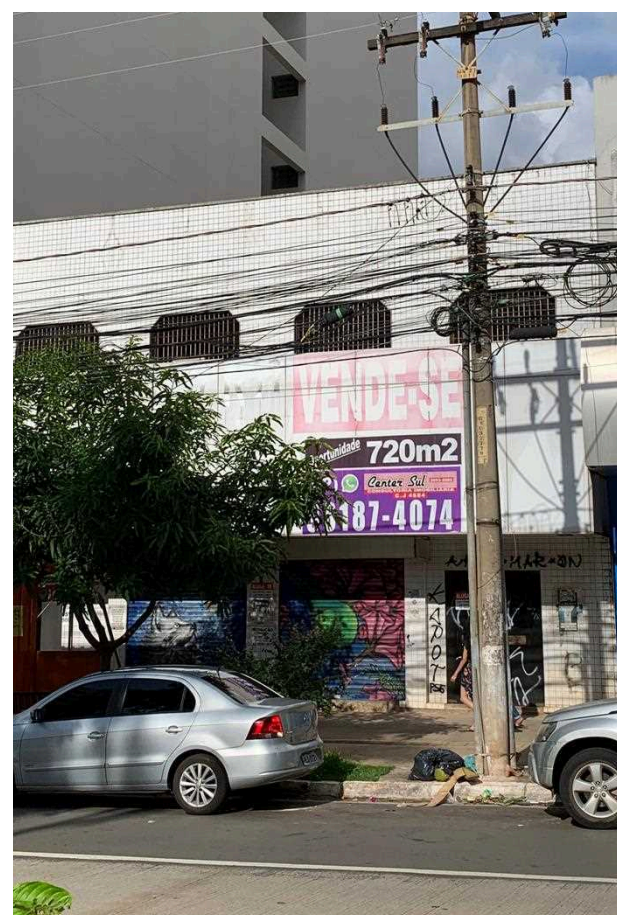


FIGURA 16 - Comércio desocupado na Avenida Goiás, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 19 - Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 9, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 20 - Comércio desocupado na Rua 3 com a Rua 22, Setor Central, Goiânia. Fonte: Autora



FIGURA 21 - Edifício desocupado na Rua 2 com a Avenida Goiás, Setor Central, Goiânia. (Número 1 no Mapa 3). Fonte: Autora



FIGURA 22 - Edifício desocupado na Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia. (Número 2 no Mapa 3). Fonte: Autora



FIGURA 25 - Edifício desocupado na Rua 2 com a Rua 9, Setor Central, Goiânia. (Número 5 no Mapa 3). Fonte: Autora



FIGURA 26 - Edifício desocupado na Rua 8 com a Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia. (Número 6 no Mapa 3). Fonte: Autora



FIGURA 23 - Edifício desocupado na Rua 8 com a Avenida Araguaia, Setor Central, Goiânia. (Número 3 no Mapa 3). Fonte: Autora

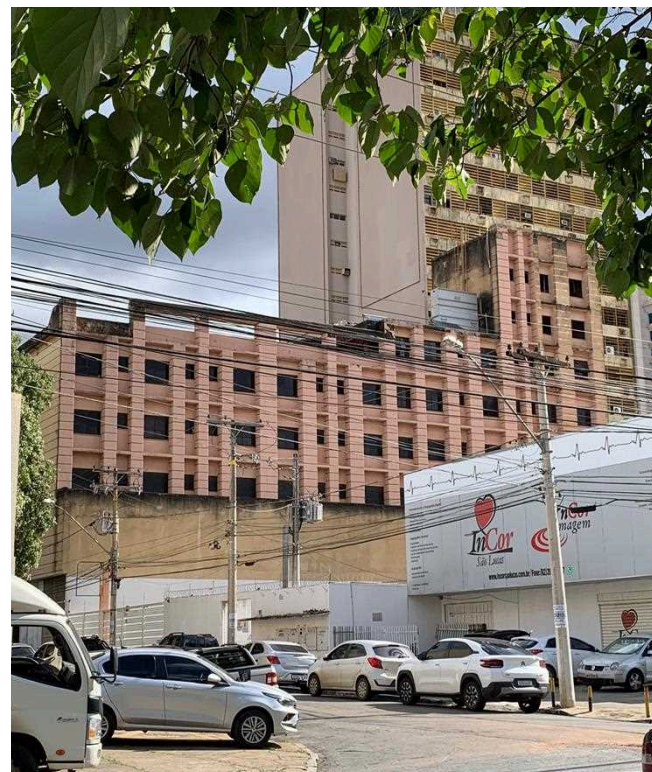


FIGURA 24 - Edifício desocupado na Rua 30 com Avenida Anhanguera, Setor Central, Goiânia. (Número 4 no Mapa 3). Fonte: Autora



FIGURA 27 - Edifício desocupado na Rua 2 com a Rua 7, Setor Central, Goiânia. (Número 7 no Mapa 3) Fonte: Autora



FIGURA 28 - Edifício desocupado na Rua 51 com a Avenida Independência, Setor Central, Goiânia. (Número 8 no Mapa 3) Fonte: Autora

Como discutido no tópico sobre Políticas Habitacionais em Goiânia, um movimento recente tem sido de realocar famílias social e economicamente desfavorecidas nos bairros centrais, ao invés de utilizar as periferias. Essa opção aproveita a infraestrutura existente e insere parcelas vulneráveis da população em um contexto de usos diversificados e, desse modo, promove sua integração democrática na dinâmica da cidade. Por isso, alia-se a permanência histórica, a memória e o patrimônio, somados à questão social crucial no contexto brasileiro, que é a desigualdade social. Ao habitarem os centros antes esvaziados, a segurança e a vitalidade voltarão a ser oxigenadas pelo uso residencial, podendo gerar um ciclo de pertencimento e revalorização desses espaços.

No contexto das reformas de edifícios antigos, um termo que é muito utilizado é o *retrofit*, segundo Barrientos:

*"Retrofit é um termo técnico utilizado nas áreas de Engenharia e Arquitetura que significa atualização tecnológica, a fim de valorizar edifícios antigos prolongando sua vida útil, seu conforto e funcionalidade através da incorporação de avanços tecnológicos[...] Sinônimo de atualização predial, o retrofit busca melhorar o desempenho das edificações, algumas vezes, adequando-as a novas utilizações."* (2004, p. 25 e 26)

Corrêa e Freitas (2021) acrescentam que no retrofit procura-se manter, sempre que possível, os elementos e características originais do edifício.

Tendo em vista os edifícios em desuso disponíveis, foi escolhido para propor sua reabilitação e ocupação com moradias sociais, o que se localiza na Rua 2 com a Av. Goiás que possui uma localização estratégica e apresenta características modernistas que remetem ao passado e a memória das primeiras décadas da cidade.

A proposta de intervenção visa transformar esse espaço, que atualmente se encontra em estado de abandono, em moradias para famílias de baixa renda, proporcionando a elas não apenas um teto, mas também um novo senso de pertencimento à cidade.

A proximidade com a infraestrutura urbana do centro de Goiânia, como transporte público, comércio e serviços, representa uma grande vantagem, já que garante que os futuros moradores tenham fácil acesso a recursos essenciais e possam participar da dinâmica urbana. Ao revitalizar o centro da cidade, o projeto de habitação social contribui para a diminuição da exclusão social e da segregação urbana, além de ser uma ação que dialoga com as necessidades do presente, ao mesmo tempo em que respeita o legado histórico da cidade,

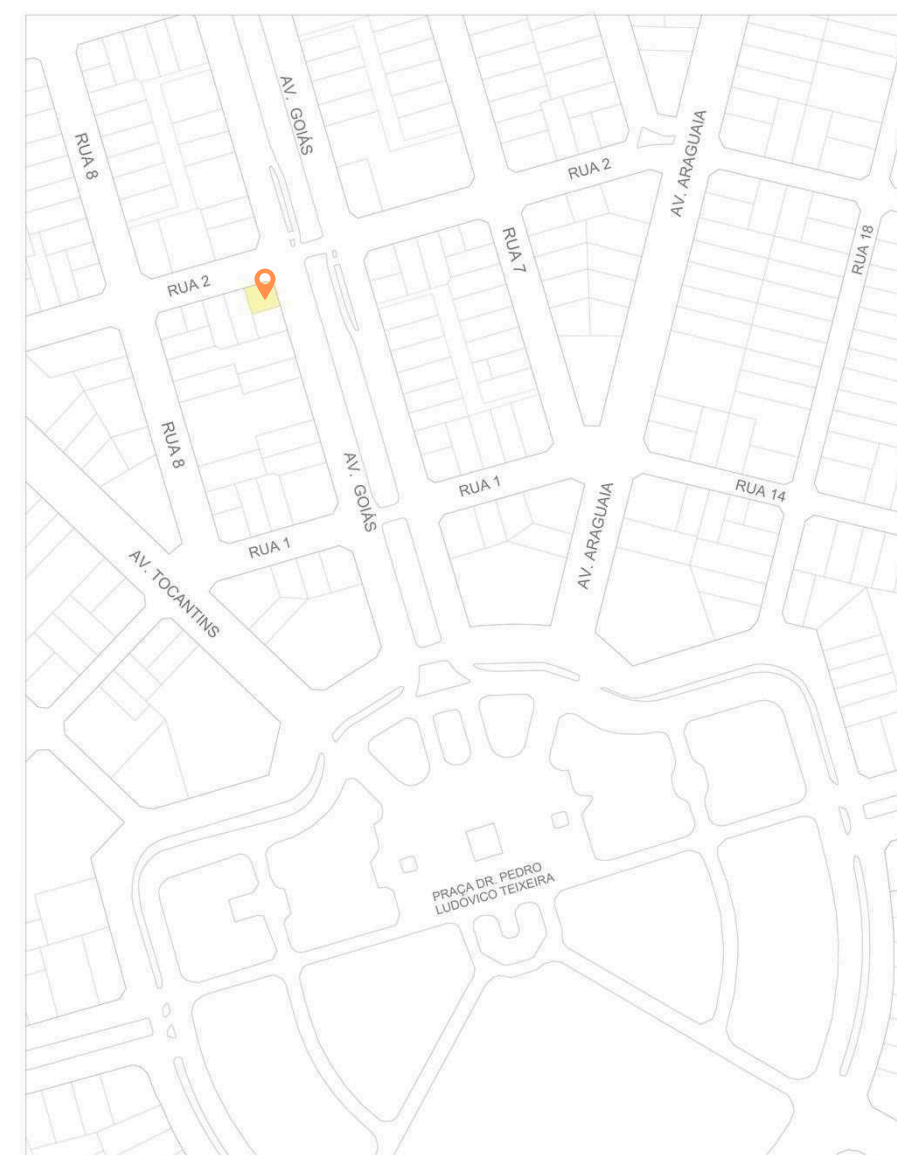
Para além de reformas isoladas, a intervenção em preexistência é uma questão complexa, que lida com o edifício enquanto elemento carregado de historicidade, expressa nos elementos de sua condição original. Por isso, alguns teóricos, como Francisco De Gracia, discutem a intervenção, com posicionamentos críticos face à preexistência. Segundo o autor é necessário manter o protagonismo do edifício preexistente, evitar descaracterizações e impactos, buscando dialogar um possível anexo em contraste, para permitir expressar que se trata de temporalidades distintas. Ou seja, a intervenção é posterior e, por isso, deve expressar a linguagem contemporânea, para evitar a mimese ou pastiches.

## EDIFÍCIO ESCOLHIDO



FIGURA 29 - Edifício da intervenção, fachada principal, leste, voltada para Avenida Goiás e fachada norte voltada para a Rua 2. Fonte: Autora

A escolha do edifício localizado no cruzamento da Avenida Goiás com a Rua 2, no centro de Goiânia, foi motivada por critérios práticos relacionados à sua localização, tipologia e potencial de reuso. Inserido em uma das principais vias da cidade, o imóvel está situado em uma área de grande relevância histórica e simbólica, compondo o traçado original da capital planejada. Sua posição privilegiada garante ampla visibilidade e forte impacto urbano, o que potencializa o caráter exemplar da intervenção e sua capacidade de influenciar positivamente o entorno. O prédio, atualmente ocioso, possui 11 pavimentos, o que permite abrigar um número significativo de famílias, otimizando o uso do solo urbano e contribuindo para a densificação equilibrada da região. Além desses aspectos, as características modernistas da edificação também se destacam e contribuíram para a escolha. O uso concreto aparente em toda fachada, o formato prismático e sem ornamentações e as janelas em fita refletem os princípios arquitetônicos do movimento moderno, conferindo valor estético e histórico ao conjunto.



N 0 100 Edifício Escolhido

MAPA 4 - Localização do edifício em relação com a Praça Cívica. Fonte: Autora.



FIGURAS 30, 31 E 32 - Da esquerda para direita - Fachadas norte, sul e oeste. Fonte: Autora.

O edifício foi construído no início dos anos 70 (Castro, 2014) e possui muitas influências modernistas, que podem ser notadas a partir da sua composição prismática pura, sem ornamentações, fachadas principal livre e o uso predominante em concreto armado. Sem uso há mais de 20 anos, foi construído no início dos anos 70 (Castro, 2014) com a finalidade de sediar o edifício do Banco do Brasil, no entanto no início dos anos 80, a responsabilidade pelo imóvel passou a ser da Caixa Econômica Federal, que ocupou o prédio até o começo dos anos 90 (Castro, 2014). Segundo Araújo (2018), depois o edifício serviu como sede de escritórios da Prefeitura de Goiânia e esteve sob a responsabilidade do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás (TRE-GO), que chegou a planejar uma reforma que não foi concluída, antes de ser transferido para a Superintendência do Patrimônio da União em Goiás (SPU-GO).



FIGURA 33 - O edifício na década de 90, quando ainda era ocupado pelo Caixa Econômica Federal. Fonte: Arquivo SEPLANH.



FIGURA 34 - Edifício e indicação de onde foi realizada a intervenção [que não foi concluída] na década de 90 pela Consenso Engenharia [instalação dos banheiros]. Fonte: Autora.

Em 2002, houve uma tentativa de recuperação do edifício por parte do Ministério Público, eles entraram em contato com a Consenso Engenharia para fazer a licitação do projeto, mas ele não foi adiante. Em entrevista com a autora do projeto de “Rearquitetura”, Letícia, da Consenso Engenharia, falou um pouco sobre ser chamada para realizar a intervenção:

“atualmente o prédio é da União [...] o Ministério Público nos procurou para saber se a gente gostaria de fazer um projeto lá, se aquele nosso projeto [projeto desenvolvido para o TRE previamente] se adaptava, mas o projeto acabou não indo para frente [...] o Ministério Público não nos procurou mais, acho que os gastos que eles iam ter naquele prédio eram altos e eles desistiram [...] eles fizeram um orçamento internamente e pediram para a gente fazer um orçamento com o nosso preço já incluso [...] enfim, eles acabaram não utilizando o prédio e devolveram para a União, outros órgãos como o Ministério Público já tentaram se instalar no local [...] dá uma dó ver um prédio se deteriorando ali na nossa frente, bem próximo da Praça Cívica...” (apud, Castro, 2014, p. 34)

No momento da escrita deste trabalho, em 2025, o edifício encontra-se em situação de deterioração, tendo sido anteriormente ocupado de forma irregular, até a União intervir e promover o fechamento completo do imóvel.



FIGURA 35 E 36 - Fotos internas do edifício - Fonte: Autoria desconhecida



FIGURA 37, E 38 - Placas de aviso na entrada do edifício - Fonte: Autoria

## ENTORNO

O entorno do edifício, assim como a maior parte do Setor Central é bem variado em relação aos seus usos, marcado pela convivência entre funções comerciais, institucionais, residenciais e de serviços. Apesar da diversidade funcional, observa-se uma redução da função habitacional que reflete em um cenário urbano fragmentado, com trechos ativos intercalados por quadras com perda de vitalidade, principalmente à noite e nos fins de semana.

Outro aspecto marcante no mapa de usos do setor é a grande presença de estacionamentos, esses lotes, muitas vezes em áreas de alto valor estratégico, acabam sendo subutilizados, reforçando a lógica do uso do automóvel e comprometendo a densidade urbana e o aproveitamento da infraestrutura já instalada.

O setor é bem servido por transporte coletivo, o que facilita a mobilidade urbana e o acesso à região por diferentes camadas da população.

Apesar de possuir alguns pontos educacionais, a maioria são de cursos tecnológicos e escolas de ensino médio, não sendo atendido por nenhuma creche ou escola pública de ensino básico.

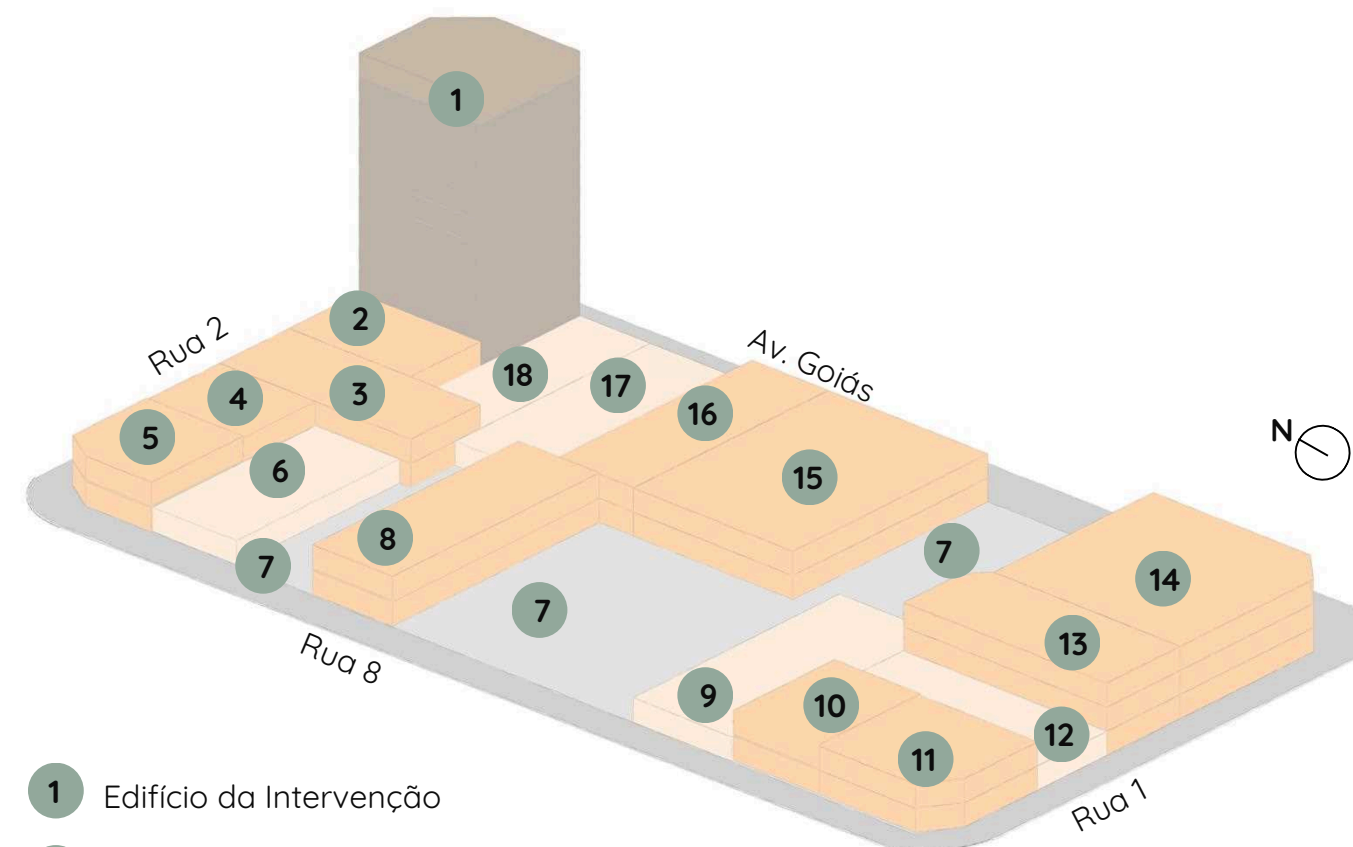


Mapa 5 - Gabarito de Uso do Solo do Entorno. Fonte: Autora.



MAPA 6 - Mapa de Alturas do entorno do edifício. Fonte: Autora

Em relação as alturas, a verticalização ao redor é moderada, embora tenha alguns edifícios mais altos, sua predominância é de mais ou menos 4 pavimentos. De modo geral, a ocupação vertical pode ser interpretada de forma positiva, especialmente quando se trata de edificações de uso misto, que contribuem para a diversificação da paisagem urbana, otimizam o uso do solo e aproveitam a infraestrutura já existente. No entanto, quando a verticalização se dá de forma monofuncional, concentrando apenas um tipo de uso, como exclusivamente residencial ou comercial, tende a gerar áreas menos dinâmicas e com menor vitalidade urbana.



- 1 Edifício da Intervenção
- 2 Realiza/ Prime - Consultoria de Crédito
- 3 Premium Restaurante/ Crevisa
- 4 Ferragista/MeO Cabeleireiros
- 5 Arca Crédito
- 6 Telex - Centro Auditivo
- 7 Estacionamento
- 8 Colégio Planeta
- 9 Holandesa Restaurante
- 10 Grupo Araújo - Empréstimos
- 11 San Remo - Loja de Roupas
- 12 Tropical Turismo
- 13 SICOOB
- 14 Grupo Goiás Fomento
- 15 Caixa Econômica Federal
- 16 Ponto da Moda
- 17 Help - Loja de Crédito
- 18 Banco do Brasil

FIGURA 39, - Diagrama esquemático da quadra 3. Fonte: Autora

A Quadra 3 é marcada pela predominância de serviços financeiros, reunindo bancos e empresas de crédito. A ocupação é majoritariamente horizontal, com exceção do edifício da intervenção, e os vazios são ocupados principalmente por estacionamentos. Assim como outras quadras do centro, ela poderia se beneficiar de um planejamento que incentive a diversificação de usos e uma ocupação mais qualificada.

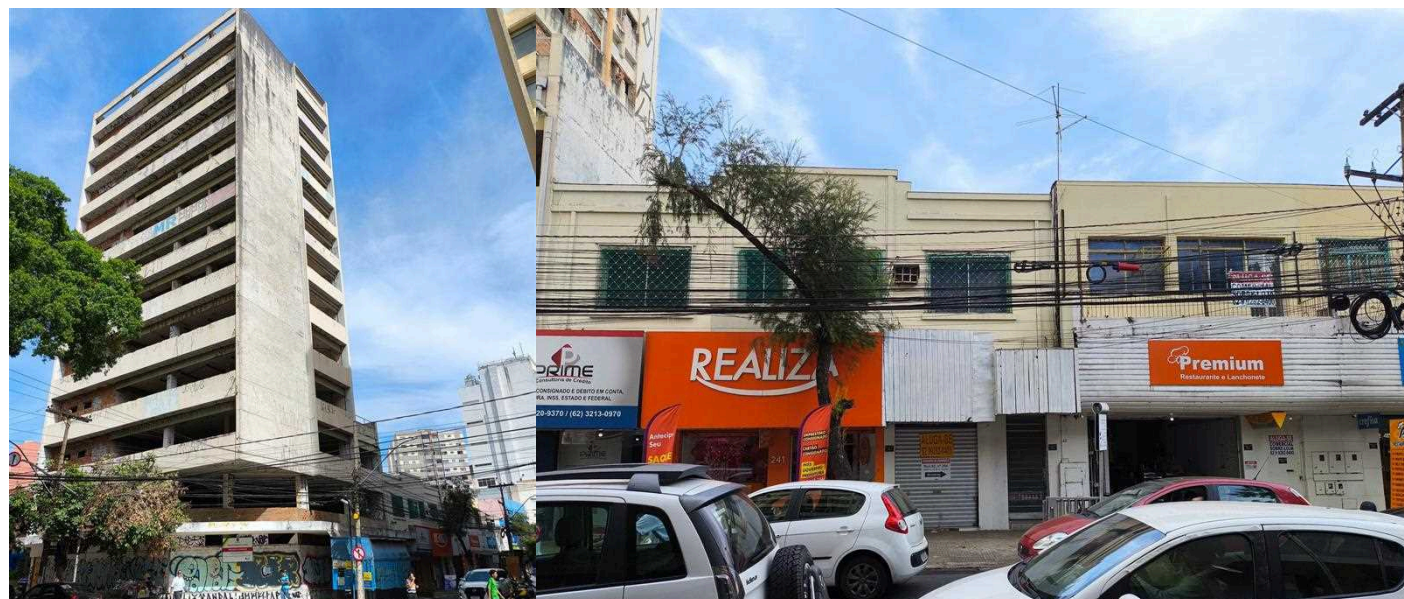


FIGURA 40 e 41 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora

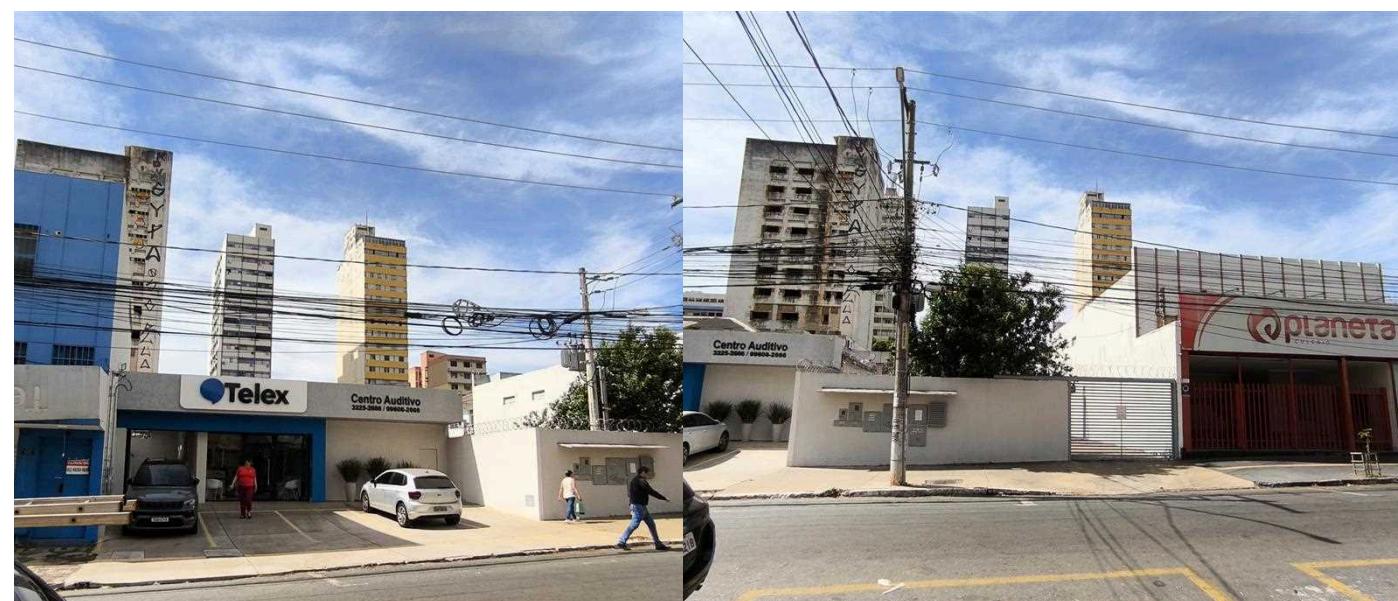


FIGURA 46 e 47 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 42 e 43 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 48 e 49 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 44 e 45 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 50 e 51 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 52 e 53 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 58 e 59 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 54 e 55 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 60 e 61 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 56 e 57 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora



FIGURA 62 e 63 - Gabarito de usos quadra da intervenção. Fonte: Autora

## REFERÊNCIAS PROJETOAIS

### Edifício Ipiranga / Dandara

Arquiteto: Escritório Integra Desenvolvimento Urbano      Ano: 1965 / 2014-2016 (Reforma)  
Área Construída: 5462<sup>2</sup>      Área do Lote: 520m<sup>2</sup>  
Número de Unidades Habitacionais: 120 unidades (MCMV Entidades)  
Localização: Av. Ipiranga, 1225 - Centro, São Paulo

O projeto original do edifício é do arquiteto Eduardo Augusto Kneese de Mello e foi construído em 1965. Em 1970 o imóvel foi comprado pela União Federal para acomodar as instalações do Tribunal Regional do Trabalho que o ocupou até o começo dos anos 2000, após sua saída o prédio ficou 14 anos sem uso (Rappl, 2019).

Assim como o edifício da intervenção deste trabalho, o edifício Dandara é um exemplo de prédio institucional situado em uma parte histórica da cidade que ficou em estado de abandono. A requalificação veio depois do empreendimento ser doado para a Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM), que teve a função de Entidade Organizadora em conjunto com o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (Rappl, 2019).



FIGURA 64- Edifício Dandara antes da requalificação. Fonte: Vizoni, 2011;



FIGURA 65 - Edifício Dandara no ano de sua reforma. Fonte: Anitelli, 2016

Apesar de possuir uma escala maior, o Edifício Dandara tem várias características que se assemelham ao edifício onde se propõe a intervenção, como os traços modernistas, o contexto de abandono no centro da cidade e o uso de formas simples.

## Edifício Maria Paula

Arquiteto: Juan Luís Rodrigues Gonzáles do Escritório da Fábrica Urbana    Ano: 1956 / 2004

Área Construída: 3.910 m<sup>2</sup>

Área do Lote: 500m<sup>2</sup>

Número de Unidades Habitacionais: 75 unidades

Localização: Rua Maria Paula, 161, Bairro Bela Vista - centro histórico de São Paulo

O Edifício Maria Paula foi projetado pelo Escritório Técnico A. B. Pimentel em 1956, com objetivo residencial. O prédio foi posteriormente abandonado pelos moradores pois não havia garagens. Ficou abandonado até 1997, quando foi ocupado pelo Fórum dos Cortiços. Na gestão de 2001 - 2004, a prefeitura de São Paulo, através de um convênio com a Caixa Econômica Federal (CEF) e do Programa de Arrendamento Residencial, reciclou e transformou o prédio, entregando 75 unidades habitacionais para a população de baixa renda (Salcedo, 2007).

Este edifício foi tombado pelo Conselho Municipal de Preservação de São Paulo (COMPRESA) por meio da Resolução nº 22, de 2002. A reciclagem se mostra como uma forma de preservação do patrimônio e de responder às necessidades sócio-coletivas (Salcedo, 2007).



FIGURA 66 - Edifício Maria Paula atualmente.. Fonte: Juliana Cavalini Lendimuth, 2023.

## Edifício Pop Madalena

Arquiteto: Guido Otero - Andrade Morettin Arquitetos Associados Ano: 2015

Área Construída: 7682 m<sup>2</sup>

Área do Lote: 1532 m<sup>2</sup>

Número de Unidades Habitacionais: 30 unidades

Localização: Rua Madalena, nº 44, Vila Madalena - São Paulo

O Edifício Pop Madalena é localizado na Vila Madalena, bairro de São Paulo. Foi projetado pelo escritório Andrade Morettin no ano de 2011, e foi finalizado em 2015. É um edifício de uso misto. O prédio é feito com estrutura convencional de pilares e vigas de concreto. As bordas das lajes ficam aparentes e se destacam na aparência do edifício, formando os planos horizontais que, empilhados, definem o principal desenho do prédio. Um ponto de destaque deste edifício é a presença de brises coloridos. Os brises deslizam de forma a regular a entrada de luz solar, e ainda contribui para a caracterização da fachada (ArchDaily, 2017). Este sistema de fachada inspirou os brises utilizados no anexo da intervenção.

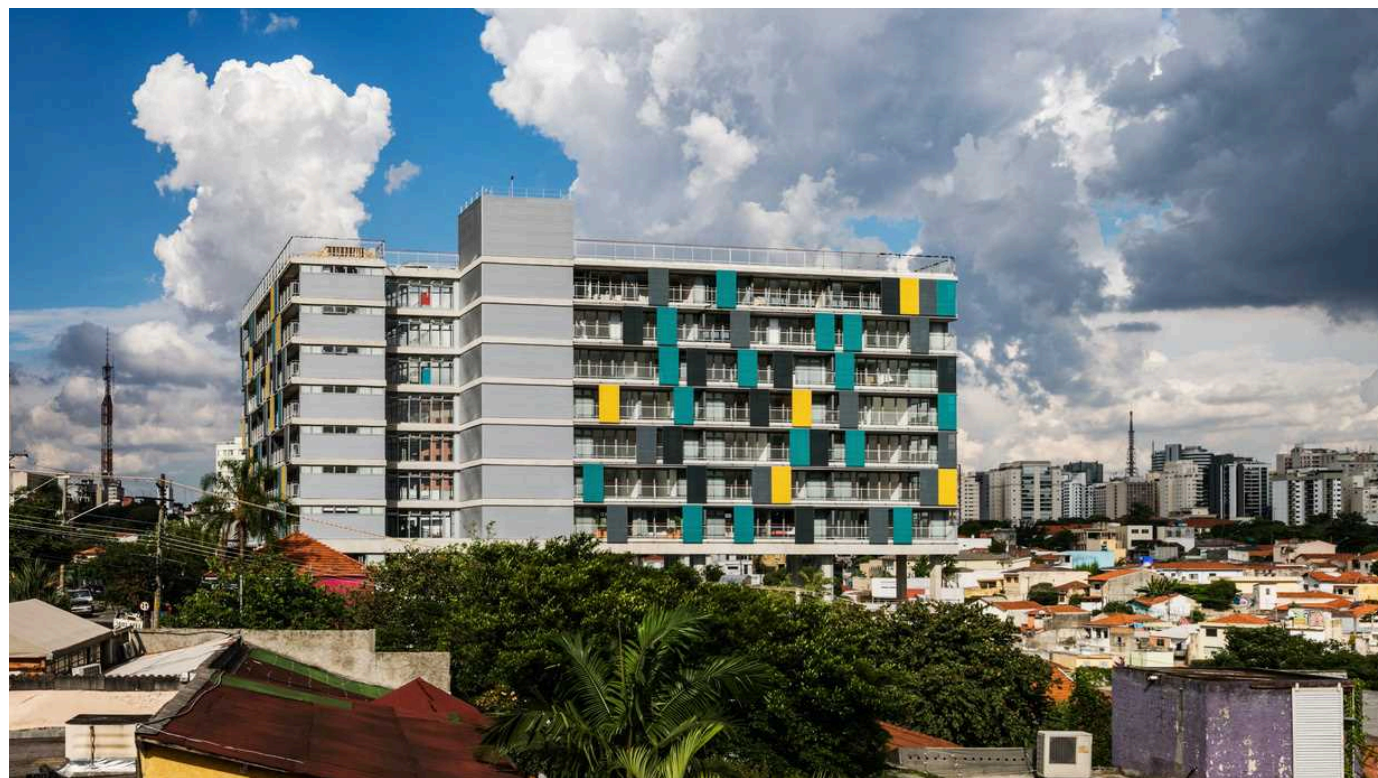


FIGURA 67 - Edifício Pop Madalena .. Fonte: Nelson Kon, 2017.

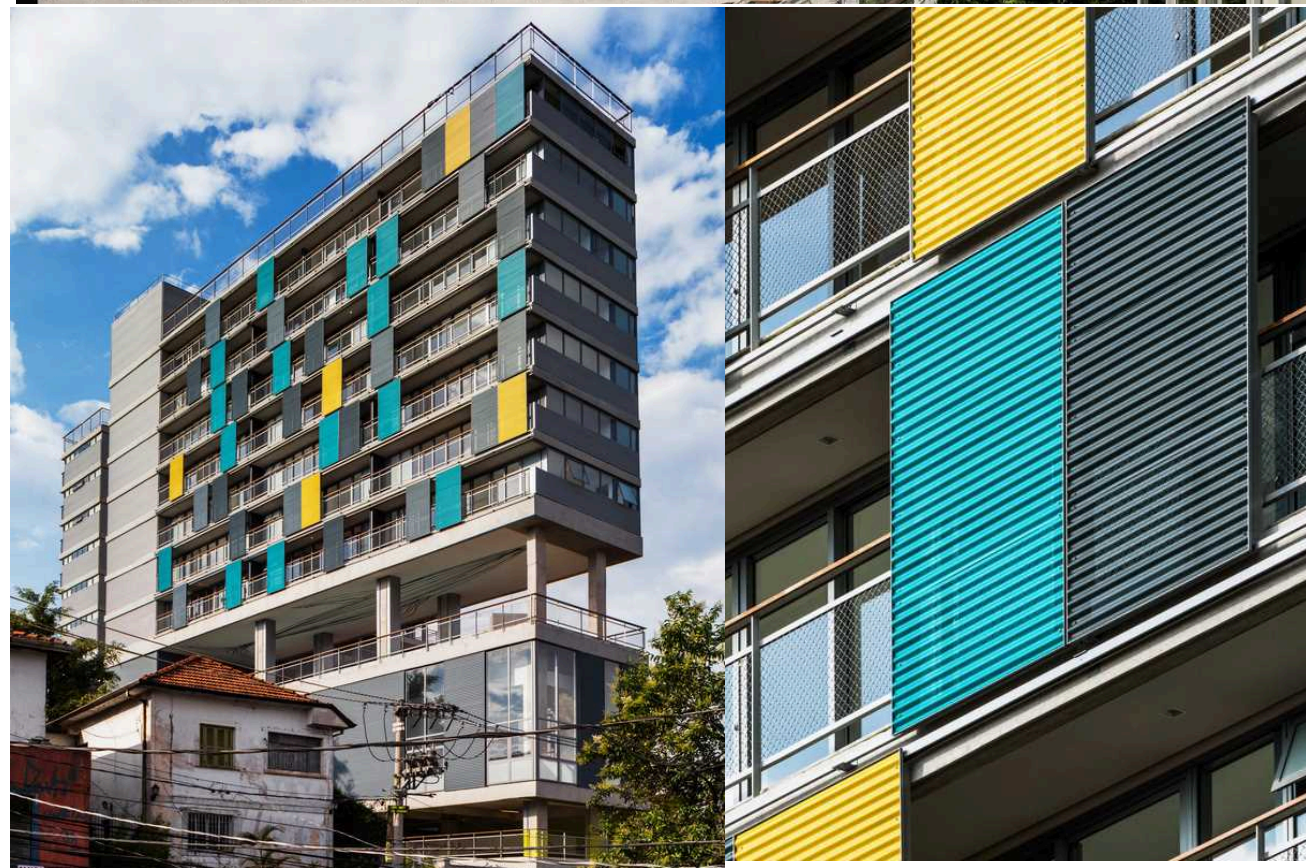
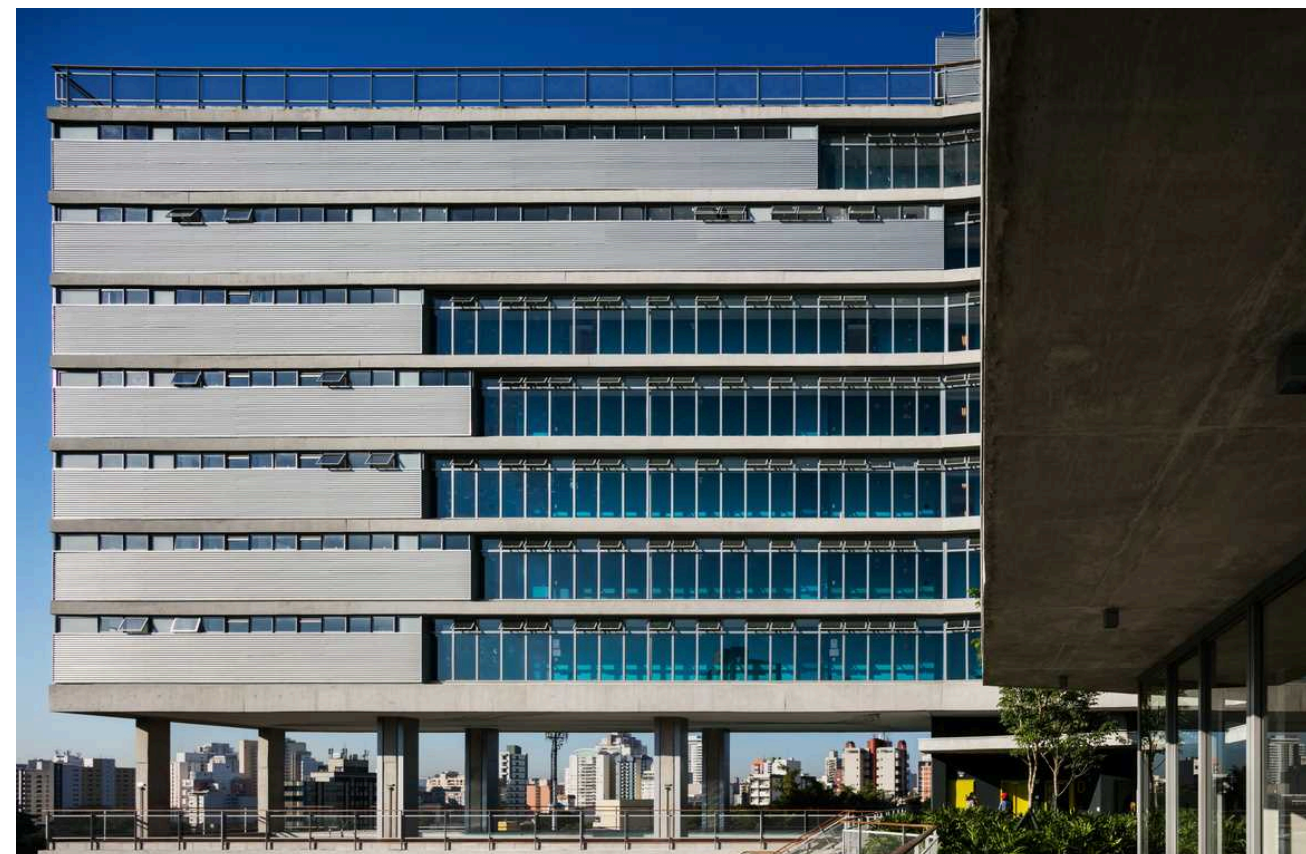


FIGURA 68 e 69 - Edifício Pop Madalena. Fonte: Nelson Kon, 2017.

## PROJETO

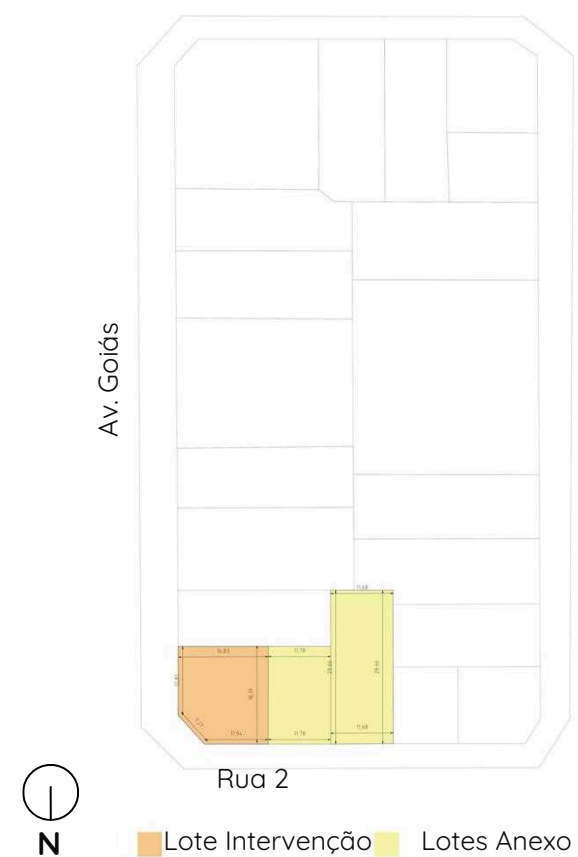


FIGURA 70: Fachada norte do projeto de intervenção. Fonte: Autora

Ao atuar sobre um edifício e sua historicidade e, ao mesmo tempo, permitir sua reintegração na vida contemporânea, estes podem e devem receber novos usos, ou reuso adaptativos, desde que a atuação em sua estrutura seja manejada segundo critérios de intervenção. Para se construir no construído é importante que o arquiteto promova o diálogo entre temporalidades distintas, para evitar as ambiguidades, ressignificando a preexistência sem tirar seu protagonismo e assegurando um mínimo impacto nos valores históricos, arquitetônico e simbólico dos edifícios (De Gracia, 1992).

No caso dos edifícios modernos, esse tipo de intervenção tende a ser um pouco mais complexa, já que são construções relativamente recentes, cujas técnicas e materiais ainda são utilizados atualmente (Torres, Brasileiro, Silvano, 2023).

Inicialmente, a proposta previa intervenção somente no edifício escolhido, preservando as fachadas mais próximas do original e adaptando as planta para receber unidades habitacionais. No entanto, visando ampliar o projeto, atender um maior número de famílias e as demandas do setor, foi incorporado um anexo, utilizando dois lotes vizinhos (comércios Prime Consultoria de Crédito, até a Ferragista Luiza). Esse novo volume abriga mais unidades habitacionais, uma creche e uma circulação vertical que conecta os dois edifícios.



MAPA 7 : Parcelamento quadra 3 e lotes usados no projeto



FIGURA 71 e 72: Comércios existentes no local a ser inserido no projeto. Fonte: Autora

## DIRETRIZES

- Variedade Habitacional: A proposta busca acomodar confortavelmente o maior número e diversidade de famílias, adotando unidades habitacionais de diferentes tipologias, como quitinetes e apartamentos de 1, 2 e 3 quartos.
- Térreo Comercial: Manter parte do térreo comercial, destinado a pequenas atividades autônomas dos moradores, com o objetivo de fomentar a criação de oportunidades de renda.
- Espaços comuns e coletivos: ambientes que incentivem a interação entre os moradores.
- Preservar a memória: Valorizar a preexistência moderna, mantendo o mais próximo da sua composição estética original.
- Harmonia entre o edifício existente e o anexo: Volumes com alturas diferentes e exploração de elementos mais contemporâneos para marcar a distinção entre os edifícios
- Compatibilização funcional e estrutural: Adequar a estrutura existente às novas demandas de uso habitacional e institucional sem comprometer sua integridade.
- Fortalecimento da Infraestrutura Social: implantação de uma creche visando suprir a ausência de equipamentos públicos voltados à primeira infância e contribuir para a permanência das famílias no conjunto habitacional.

## SETORIZAÇÃO

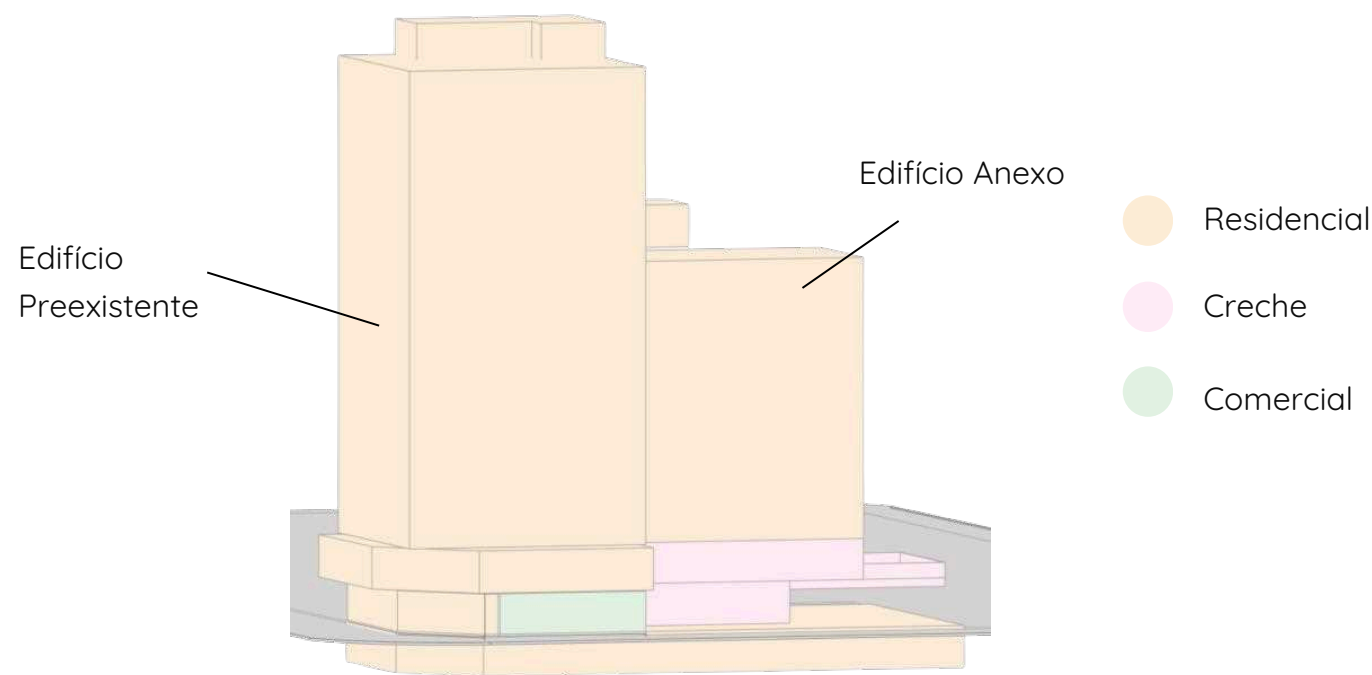


FIGURA 73: Esquema de Setorização da Intervenção Fonte: Autora

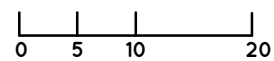
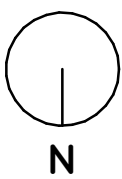
## PROGRAMA DE NECESSIDADES

Edifício Preexistente		
	Ambiente	~Área
Cobertura	Reservatório Superior	27m <sup>2</sup>
	Casa de Máquinas Pressurização	3,8m <sup>2</sup>
3º pavimento e pavimento tipo (9 andares)	2 unidades habitacionais de 2 quartos	60/70m <sup>2</sup>
	1 unidade habitacional de quitinete	27m <sup>2</sup>
2º pavimento	Sala de Jogos	77m <sup>2</sup>
	1 unidade habitacional de 2 quartos	70m <sup>2</sup>
1º Pavimento	2 unidades habitacionais de quitinete	28/27m <sup>2</sup>
	Academia	113m <sup>2</sup>
Térreo	Lavanderia coletiva	34m <sup>2</sup>
	Portaria	6m <sup>2</sup>
	Depósito	6m <sup>2</sup>
Subsolo	Hall Residencial	42m <sup>2</sup>
	Salas comerciais	62/48m <sup>2</sup>
Subsolo	Reservatório Inferior	10/12m <sup>2</sup>
	Garagem residencial	193m <sup>2</sup>

Edifício Anexo		
	Ambiente	~Área
Cobertura	Reservatório Superior	25m <sup>2</sup>
	Espaço de convivência	140m <sup>2</sup>
4º pavimento e pavimento tipo	1 unidade habitacional de 1 quarto	55m <sup>2</sup>
	1 unidade habitacional de quitinete	45m <sup>2</sup> /26m <sup>2</sup>
	1 unidade habitacional de 3 quartos	73m <sup>2</sup>
2º e 3º pavimento	1 unidade habitacional de 3 quartos	73m <sup>2</sup>
	2 unidades habitacionais de 1 quarto	55m <sup>2</sup> /45m <sup>2</sup>
1º Pavimento (Creche)	Sanitários	12m <sup>2</sup>
	Sanitário Acessível	3m <sup>2</sup>
	Sala de atividades 1	25m <sup>2</sup>
	Sala de atividades 2	25m <sup>2</sup>
	Refeitório	35m <sup>2</sup>
	Cozinha	14m <sup>2</sup>
	Dispensa	2m <sup>2</sup>
	DML	2m <sup>2</sup>
	Pátio descoberto	57m <sup>2</sup>
	Térreo (Creche)	Recepção
Almoxarifado		4m <sup>2</sup>
Sala de Funcionários		11m <sup>2</sup>
Sala de Coordenação		8m <sup>2</sup>
Berçário		30m <sup>2</sup>
Lactário		7,14m <sup>2</sup>
Subsolo (195m <sup>2</sup> )	Sanitário Acessível	3m <sup>2</sup>
	Reservatório Inferior	13 <sup>2</sup>
	Garagem residencial	440m <sup>2</sup>

Unidades Habitacionais			
	Edifício Preexiste	Edifício Anexo	Total
Quitinete	11	4	15
1 Quarto	-	8	8
2 Quartos	19		19
3 Quartos	-	6	6
		<b>Total</b>	<b>48</b>

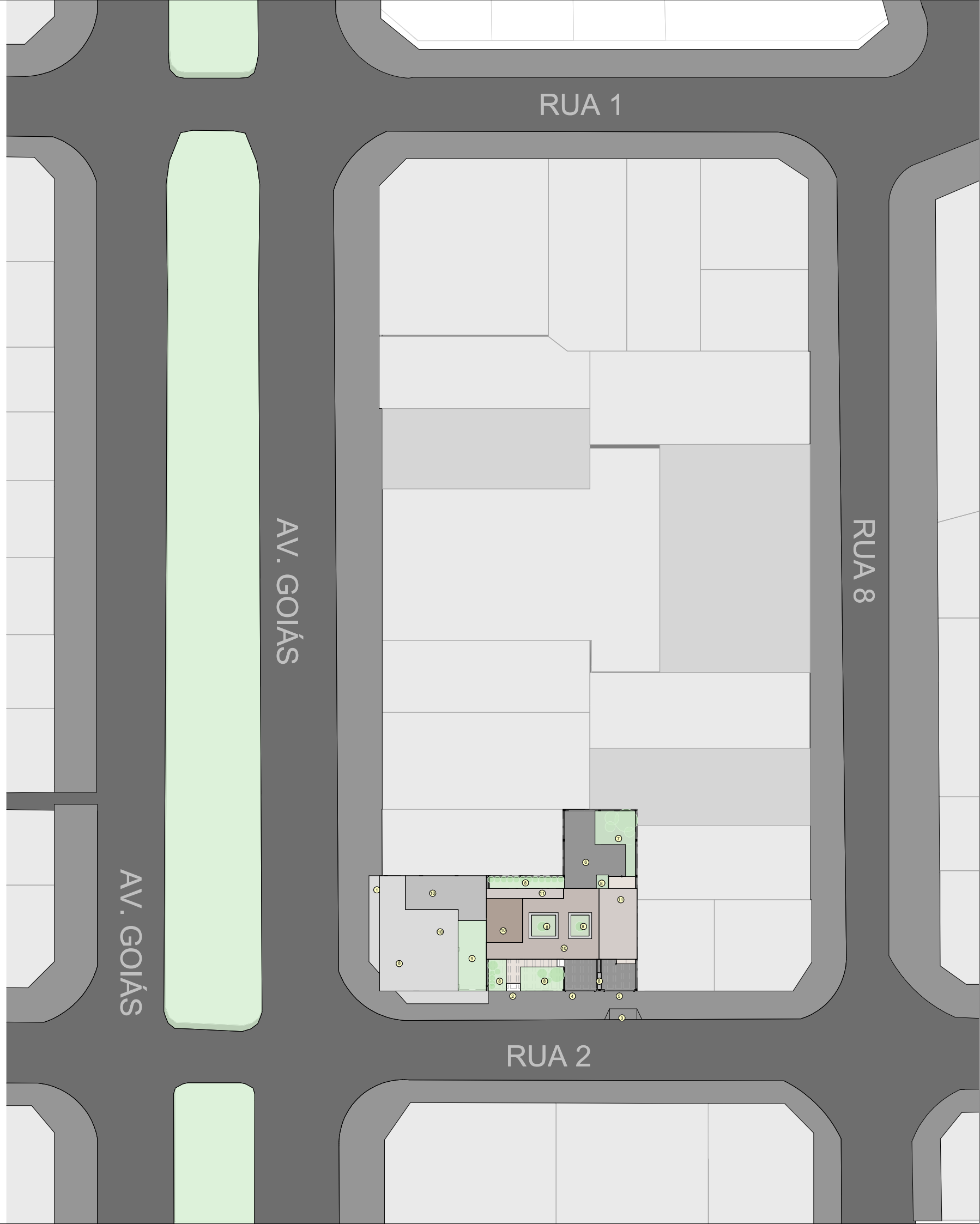
TABELAS 1,2 E 3 : Programa de Necessidades Edifício Preexistente; Programa de necessidades Edifício Anexo; Unidades Habitacionais Fonte: Autora

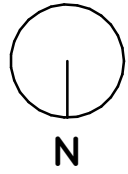


# PLANTA BAIXA IMPLANTAÇÃO

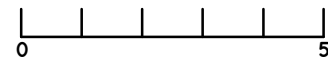
Índice Paisagístico = 250M<sup>2</sup>  
(sendo 33m<sup>2</sup> de área permeável)

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1 ACESSO RESIDENCIAL PEDESTRES | 6 ESTACIONAMENTO CRECHE |
| 2 ACESSO CRECHE PEDESTRES      | 7 ÁREA PERMEÁVEL        |
| 3 ACESSO VEÍCULOS              | 8 ÍNDICE PAISAGÍSTICO   |
| 4 ACESSO CRECHE VEÍCULOS       | 9 TELHADO VERDE         |
| 5 ACESSO RESIDENCIAL VEÍCULOS  | 10 COBERTURAS           |
|                                | 11 VARANDAS             |





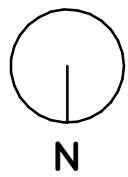
# PLANTA BAIXA TÉRREO



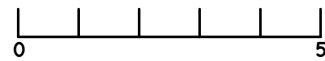
Edifício Preexistente

Edifício Anexo



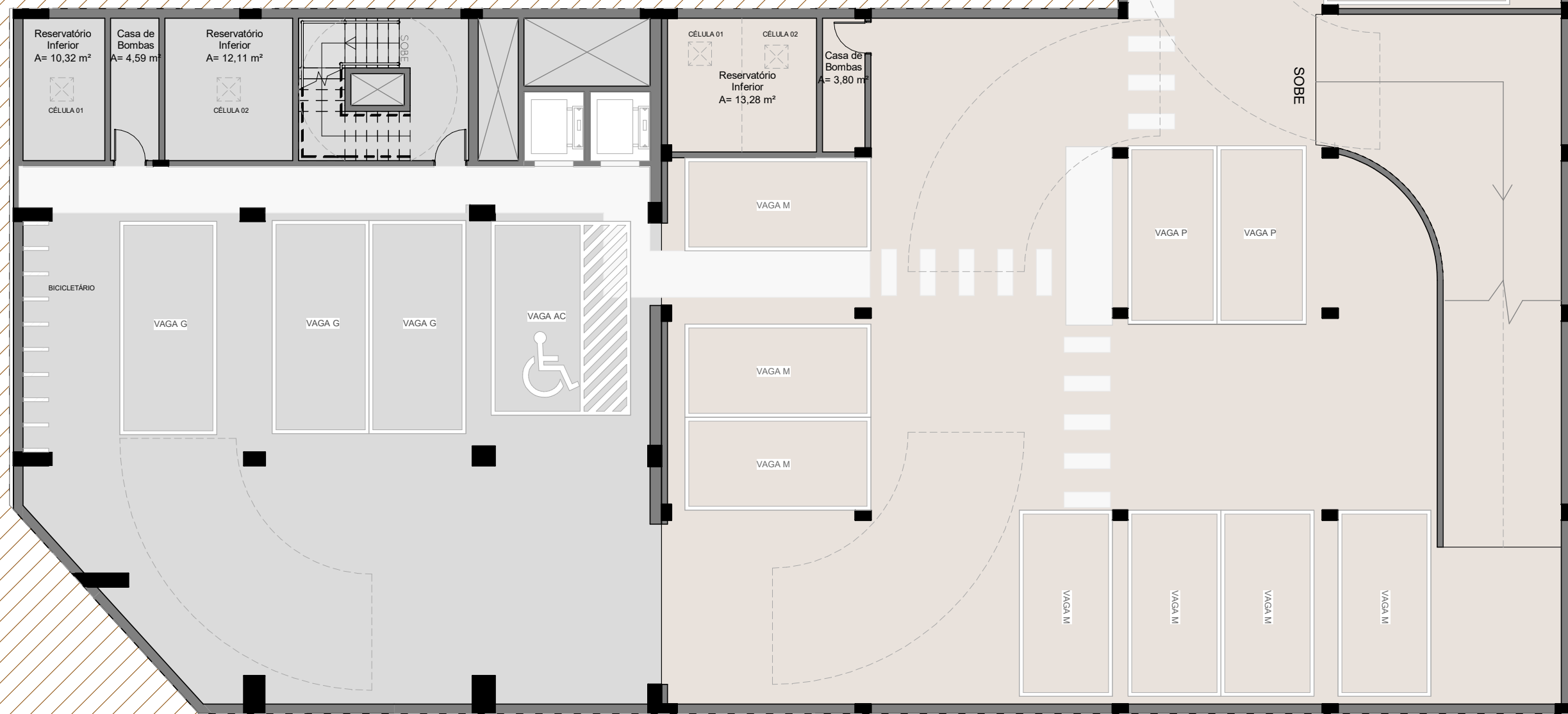


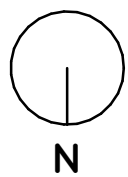
# PLANTA BAIXA SUBSOLO



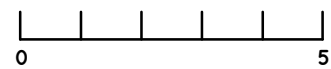
Edifício Preexistente      Edifício Anexo

1 vaga acessível  
2 vagas P  
3 vagas G  
11 vagas M  
Total = 17 vagas



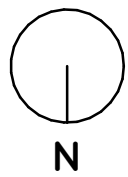


**PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO**

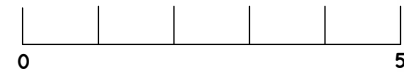


Edifício Preexistente

Edifício Anexo



**PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO**



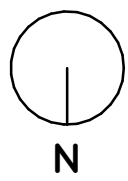
Edifício Preexistente



Edifício Anexo



- ① Apartamento 2 quartos - 70m<sup>2</sup>
- ② Quitinete - 27m<sup>2</sup>
- ③ Quitinete - 28m<sup>2</sup>
- ④ Apartamento 1 quarto - 55m<sup>2</sup>
- ⑤ Apartamento 1 quarto - 45m<sup>2</sup>
- ⑥ Apartamento 3 quartos - 73m<sup>2</sup>



**PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO**



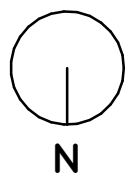
Edifício Preexistente      Edifício Anexo



- 1 Apartamento 2 quartos - 70m²
- 2 Quintinete - 27m²
- 3 Apartamento 2 quartos - 60m²
- 4 Apartamento 1 quarto - 55m²
- 5 Apartamento 1 quarto - 45m²
- 6 Apartamento 3 quartos - 73m²



A partir deste pavimento o apartamento de 1 quarto do lado do elevador passa a ser uma quitinete por causa do recuo lateral obrigatório, que chega a 3,60m no 7º pavimento.



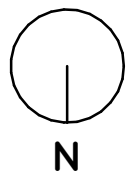
**PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO**



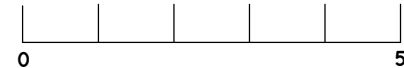
Edifício Preexistente      Edifício Anexo



- 1 Apartamento 2 quartos - 70m<sup>2</sup>
- 2 Quitinete - 27m<sup>2</sup>
- 3 Apartamento 2 quartos - 60m<sup>2</sup>
- 4 Apartamento 1 quarto - 55m<sup>2</sup>
- 5 Quitinete - 45m<sup>2</sup>
- 6 Apartamento 3 quartos - 73m<sup>2</sup>



**PLANTA BAIXA 5°, 6° E 7° PAVIMENTO**



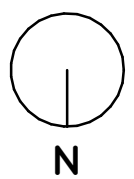
Edifício Preexistente



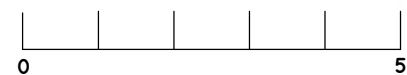
Edifício Anexo



- 1 Apartamento 2 quartos - 70m<sup>2</sup>
- 2 Quitinete - 27m<sup>2</sup>
- 3 Apartamento 2 quartos - 60m<sup>2</sup>
- 4 Apartamento 1 quarto - 55m<sup>2</sup>
- 5 Quitinete - 27m<sup>2</sup>
- 6 Apartamento 3 quartos - 73m<sup>2</sup>



**PLANTA BAIXA 8º PAVIMENTO**

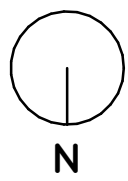


Edifício Preexistente

Edifício Anexo



- 1 Apartamento 2 quartos - 70m<sup>2</sup>
- 2 Quitinete - 27m<sup>2</sup>
- 3 Apartamento 2 quartos - 60m<sup>2</sup>



**PLANTA BAIXA 9°, 10° E 11° PAVIMENTO**



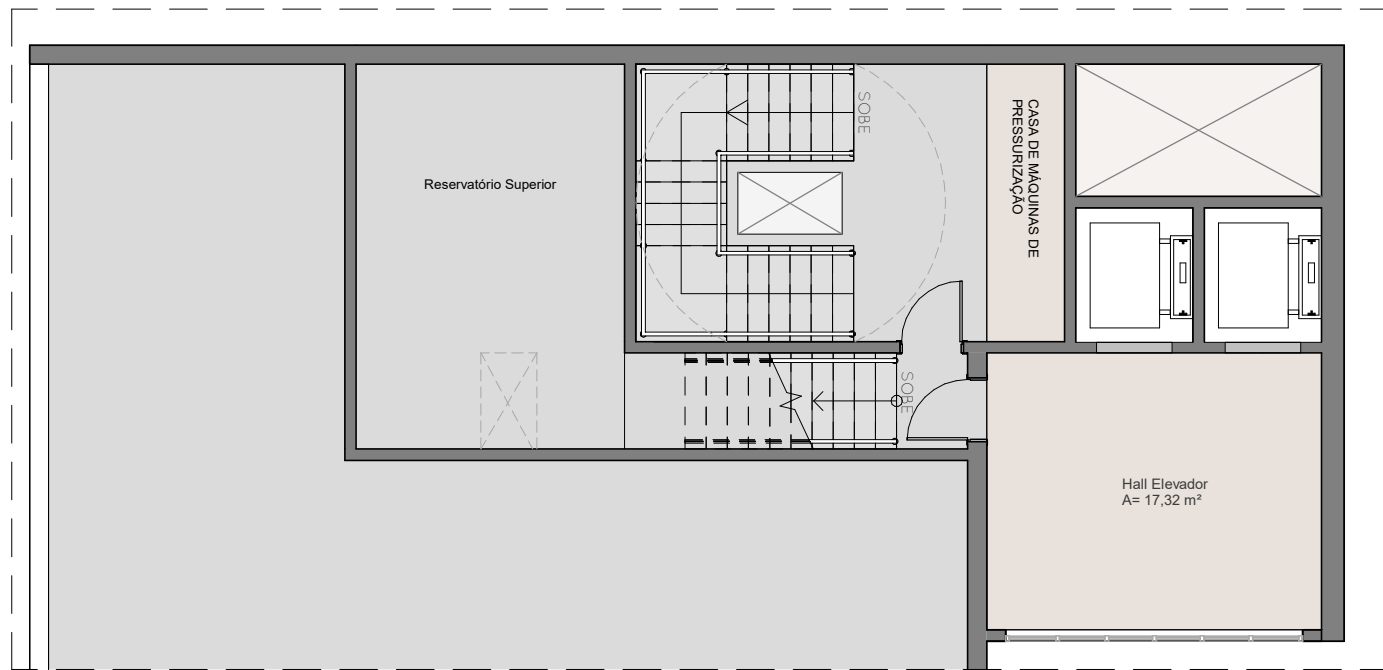
Edifício Preexistente



Edifício Anexo

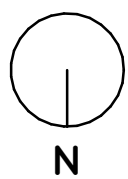
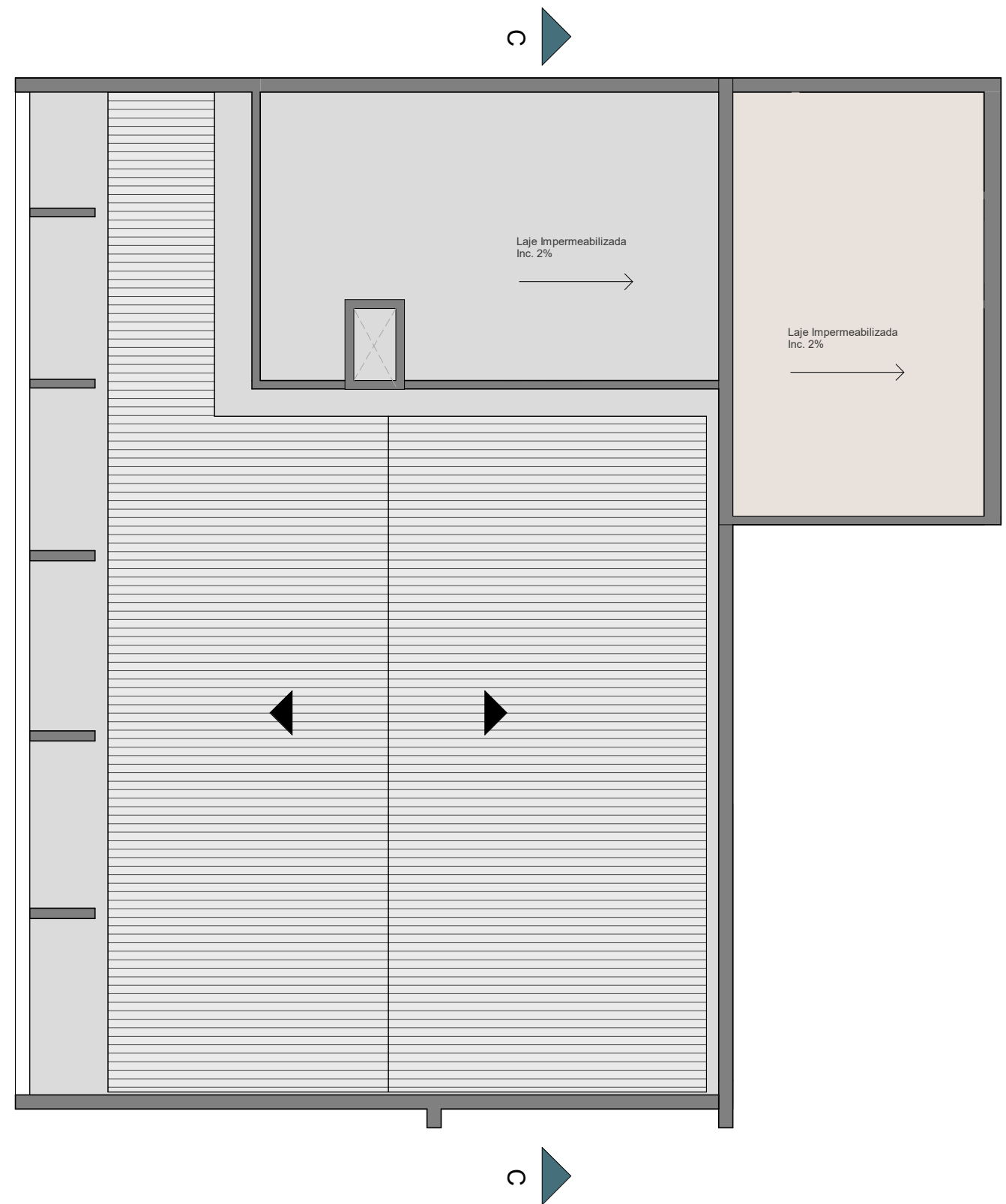


- 1 Apartamento 2 quartos - 70m<sup>2</sup>
- 2 Quintinete - 27m<sup>2</sup>
- 3 Apartamento 2 quartos - 60m<sup>2</sup>
- 4 Cobertura Reservatório - Apenas no 9º Pavimento

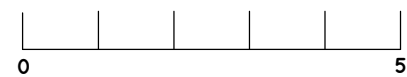


A

B



PLANTA BAIXA CASA DE MÁQUINAS E COBERTURA



Edifício Preexistente

Edifício Anexo

COBERTURA RESERVATÓRIO S.  
44,42

RESERVATÓRIO S.  
41,35

COBERTURA  
39,60

11º PAVIMENTO  
36,40

10º PAVIMENTO  
33,20

9º PAVIMENTO  
30

8º PAVIMENTO  
26,80

7º PAVIMENTO  
23,60

6º PAVIMENTO  
20,40

5º PAVIMENTO  
17,20

4º PAVIMENTO  
13,70

3º PAVIMENTO  
10,20

2º PAVIMENTO  
6,70

1º PAVIMENTO  
3,20

TÉRREO  
0,00

SUBSOLO  
-2,91

COBERTURA  
26,80

7º PAVIMENTO  
23,60

6º PAVIMENTO  
20,40

5º PAVIMENTO  
17,20

4º PAVIMENTO  
13,70

3º PAVIMENTO  
10,20

2º PAVIMENTO  
6,70

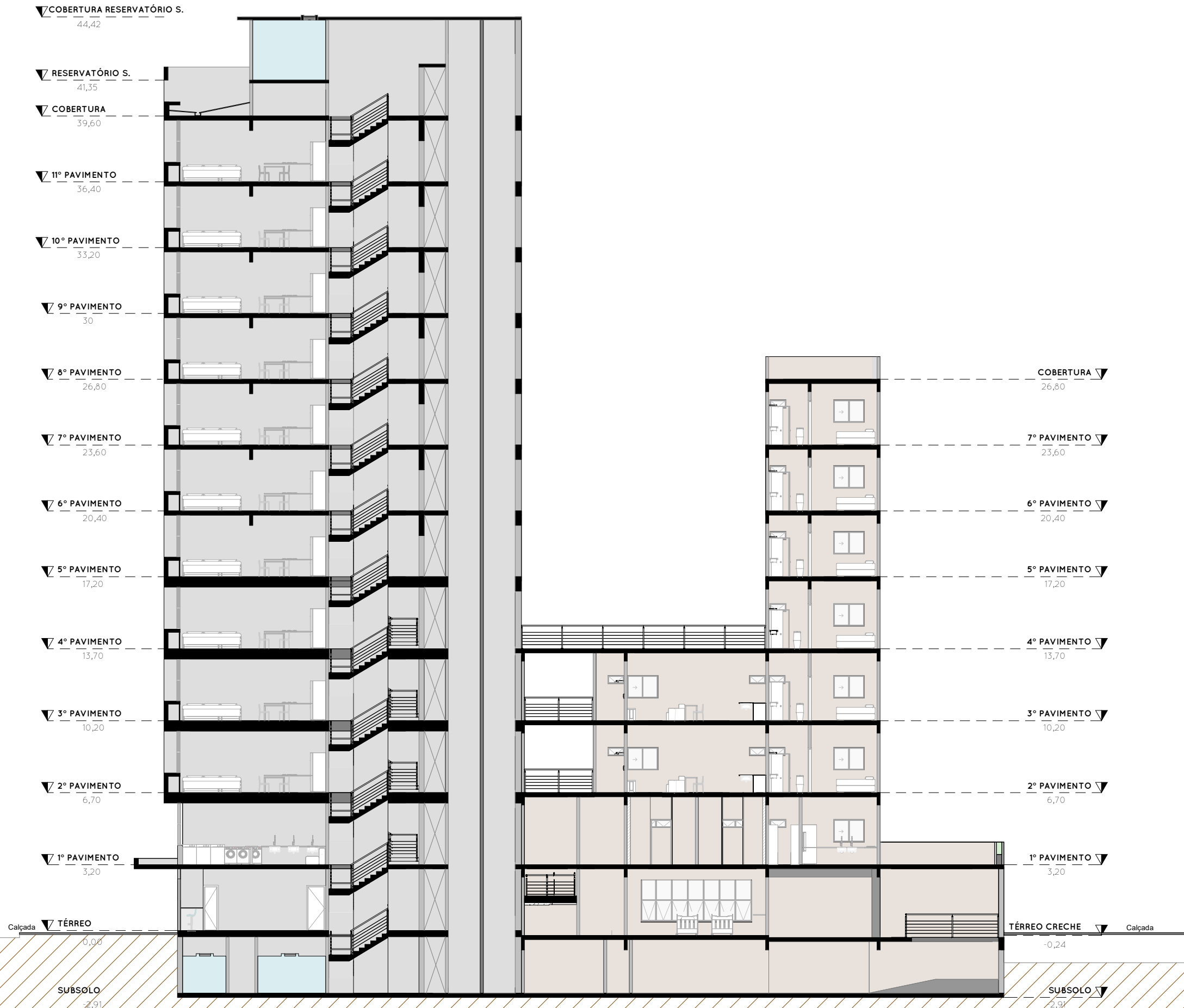
1º PAVIMENTO  
3,20

TÉRREO CRECHE  
-0,24

SUBSOLO  
-2,91

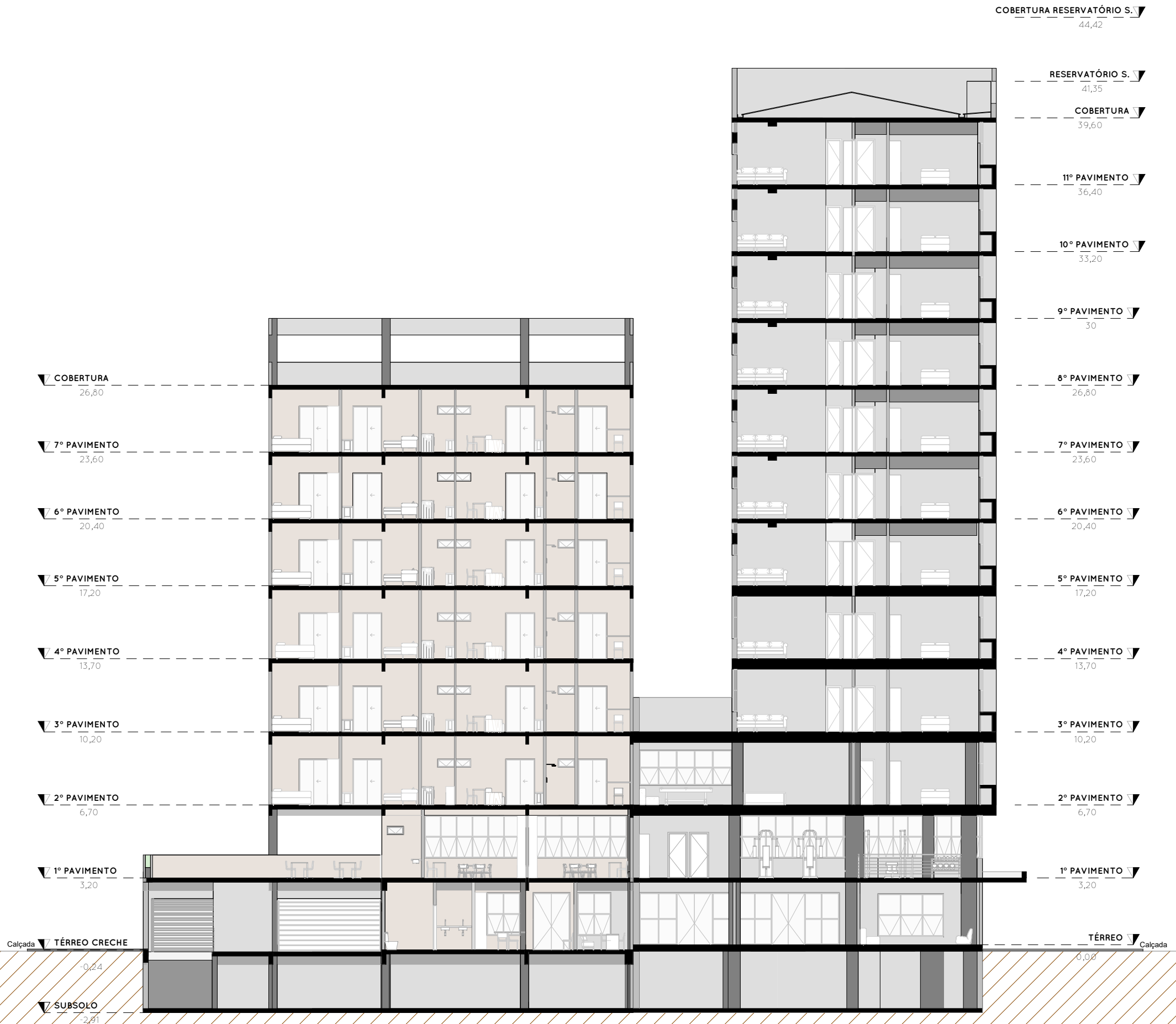
Edifício Preexistente  
Edifício Anexo

# CORTE AA

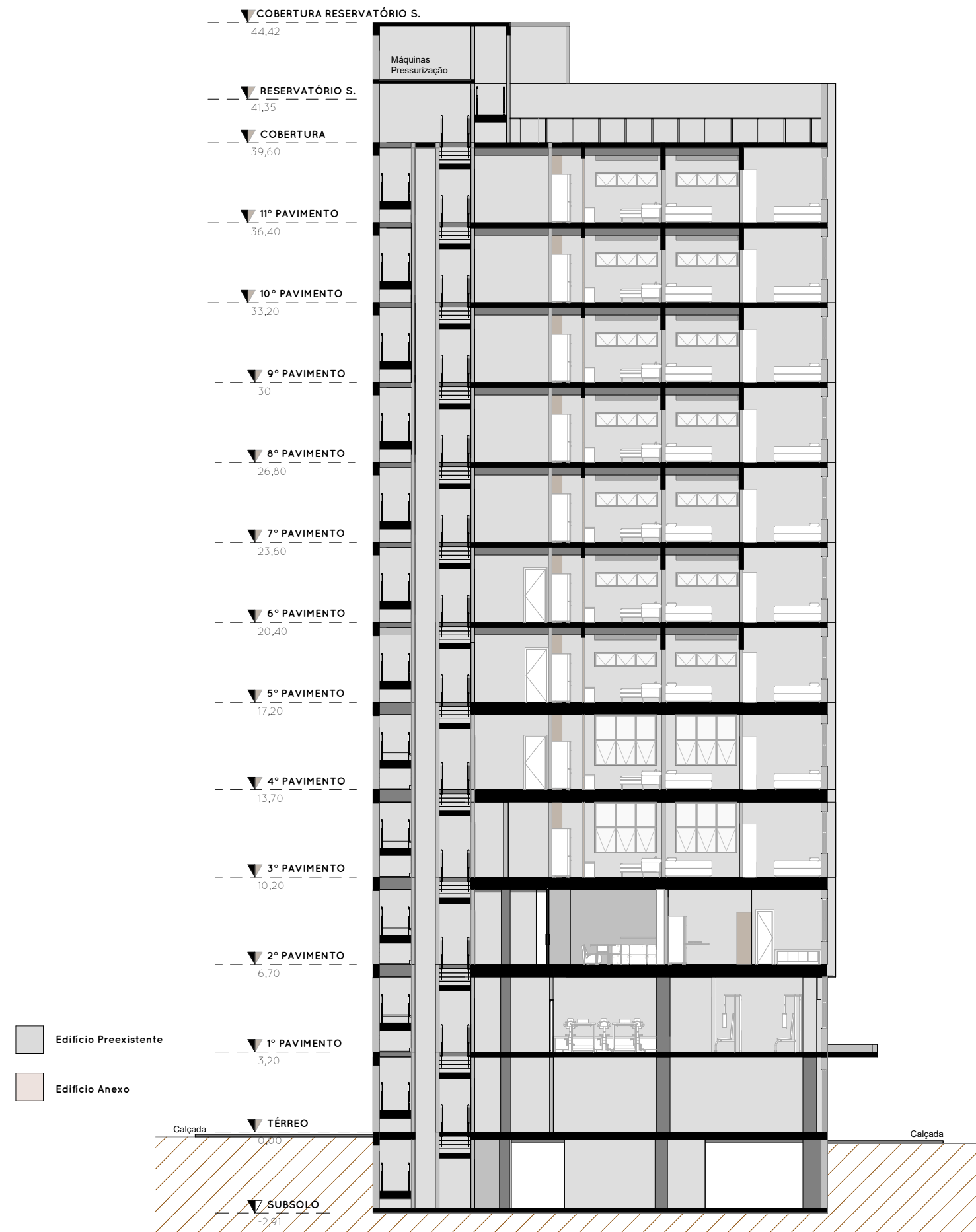


# CORTE BB

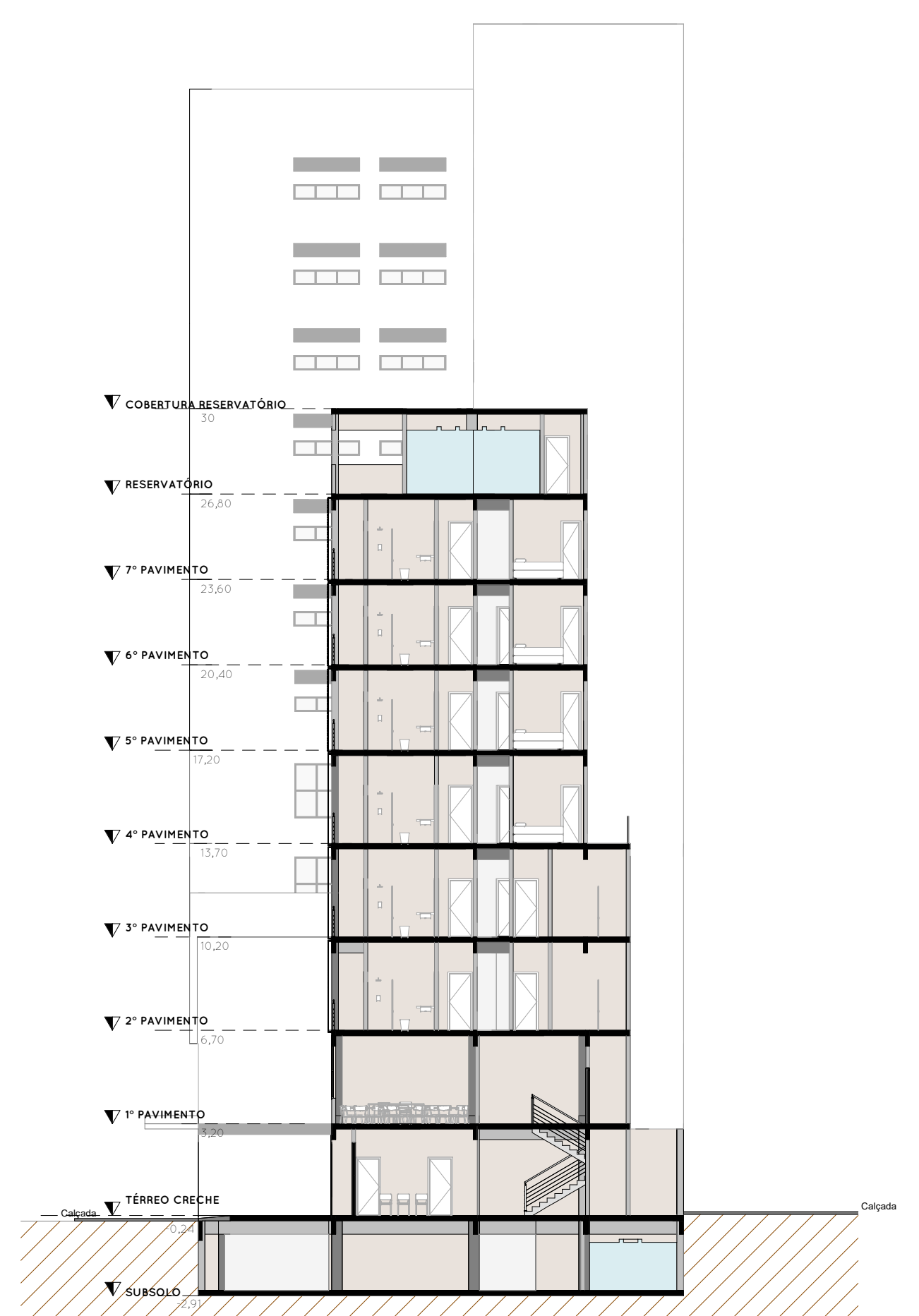
- Edifício Preexistente
- Edifício Anexo



CORTE CC



CORTE DD



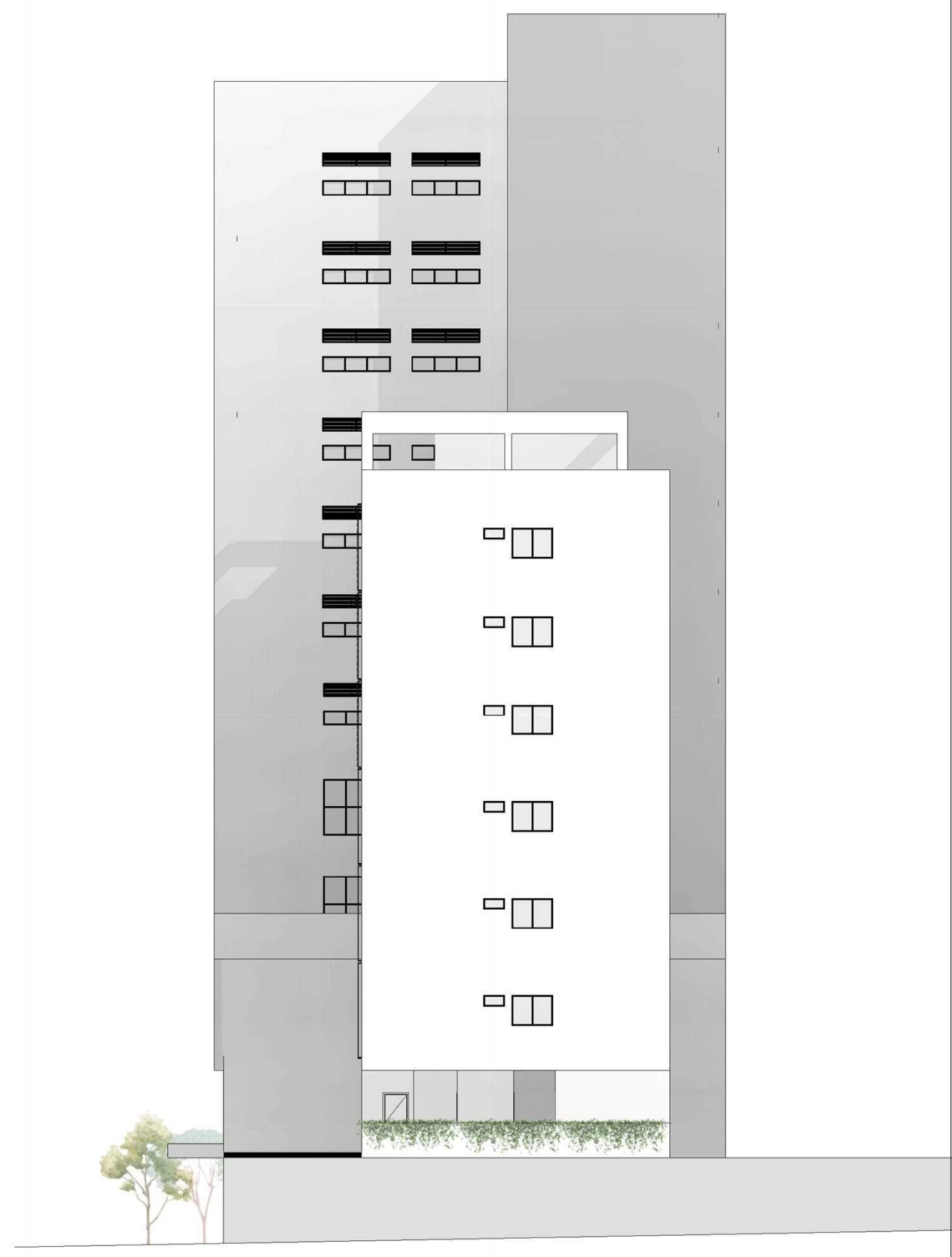


FACHADA NORTE

FACHADA LESTE



FACHADA SUL



FACHADA OESTE



FIGURA 78- Imagem fachada Leste da Intervenção. Fonte: Autora.

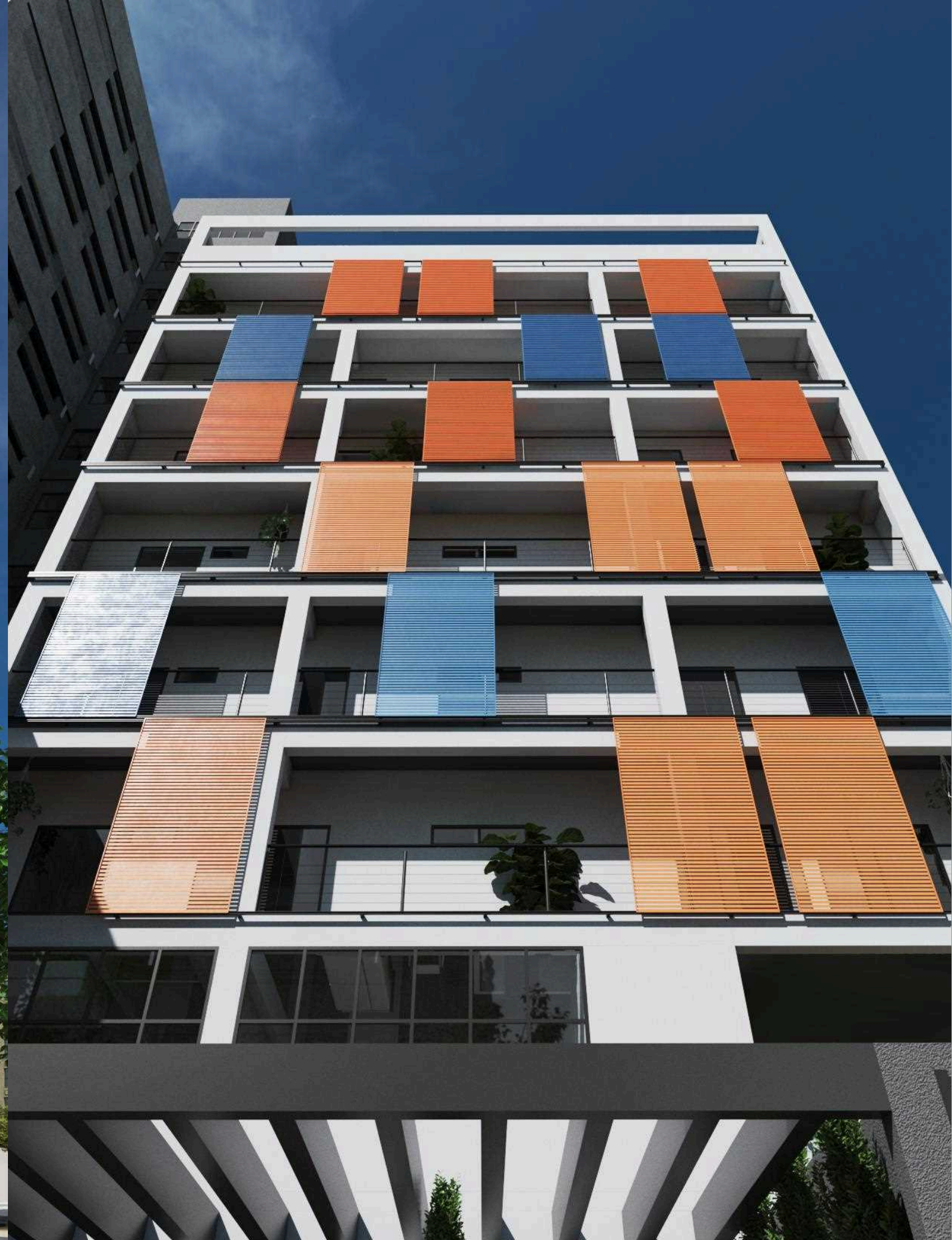


FIGURA 79- Imagem Detalhe dos brises. Fonte: Autora.



FIGURA 80- Imagem fachada Sul da Intervenção. Fonte: Autora.



FIGURA 81- Imagem fachada Norte da Intervenção. Fonte: Autora.

## ADAPTAÇÕES NO EDIFÍCIO

De modo geral, foram mantidos, sem alterações, todos os pilares, paredes externas e fachadas principais do edifício existente. As vigas, até o 5º pavimento, são aéreas e embutidas nas lajes; porém, a partir do 6º pavimento, passam a ser invertidas, o que representou um desafio para o projeto de intervenção. Para viabilizar uma melhor organização das unidades habitacionais, adotou-se como solução a inclusão de uma estrutura complementar em vigas metálicas, permitindo, assim, a retirada das vigas invertidas.

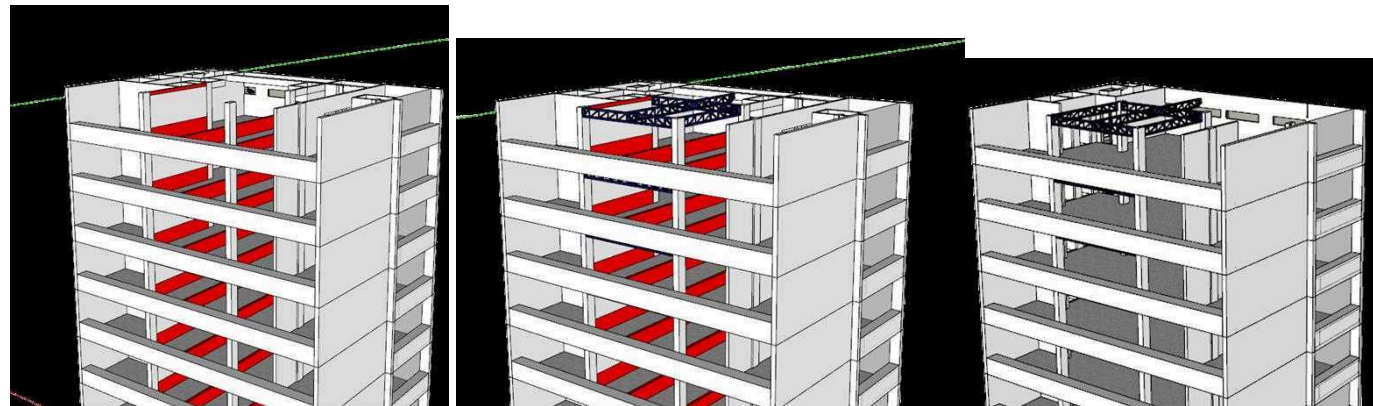


FIGURA 74- Esquema de retirada de vigas invertidas. Fonte: Arquivos projeto atuais disponibilizados adaptado pela autora.

A escada existente, em leque, não atende às normas de segurança vigentes, sendo necessária sua remoção e substituição por uma escada pressurizada. Como a anterior possuía dimensões menores, foi preciso realizar um recorte na laje para adequá-la às medidas exigidas.

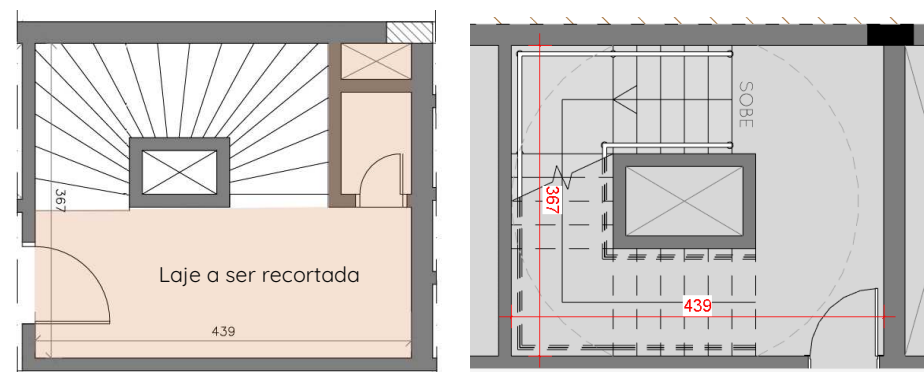


FIGURA 75 - Adaptação da escada no edifício. Lado esquerdo - escada antiga. Lado Direito escada nova. Na figura, no esquema está representado a escada do subsolo. Fonte: Autora

Para que a circulação vertical atendesse tanto o edifício existente quanto o anexo, foi criada uma conexão entre os dois, o que demandou a abertura de parte da parede na fachada oeste e retirada de algumas esquadrias. Da mesma forma, para integrar os dois subsolos, foi necessária a execução de uma abertura para permitir a passagem de veículos e pedestres.

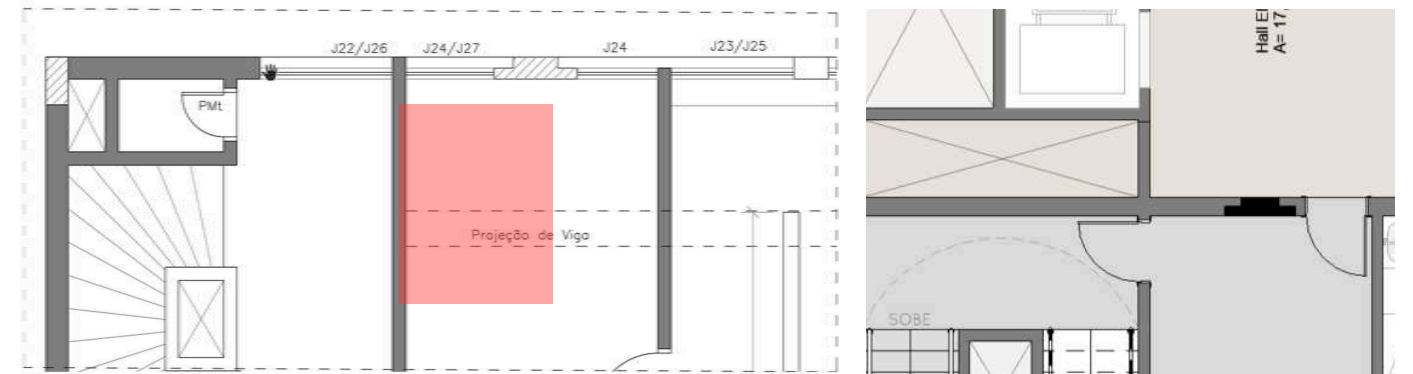


FIGURA 76- Detalhe do local de abertura para colocação das portas. Lado esquerdo projeto original. Lado direito intervenção. Fonte: Autora.

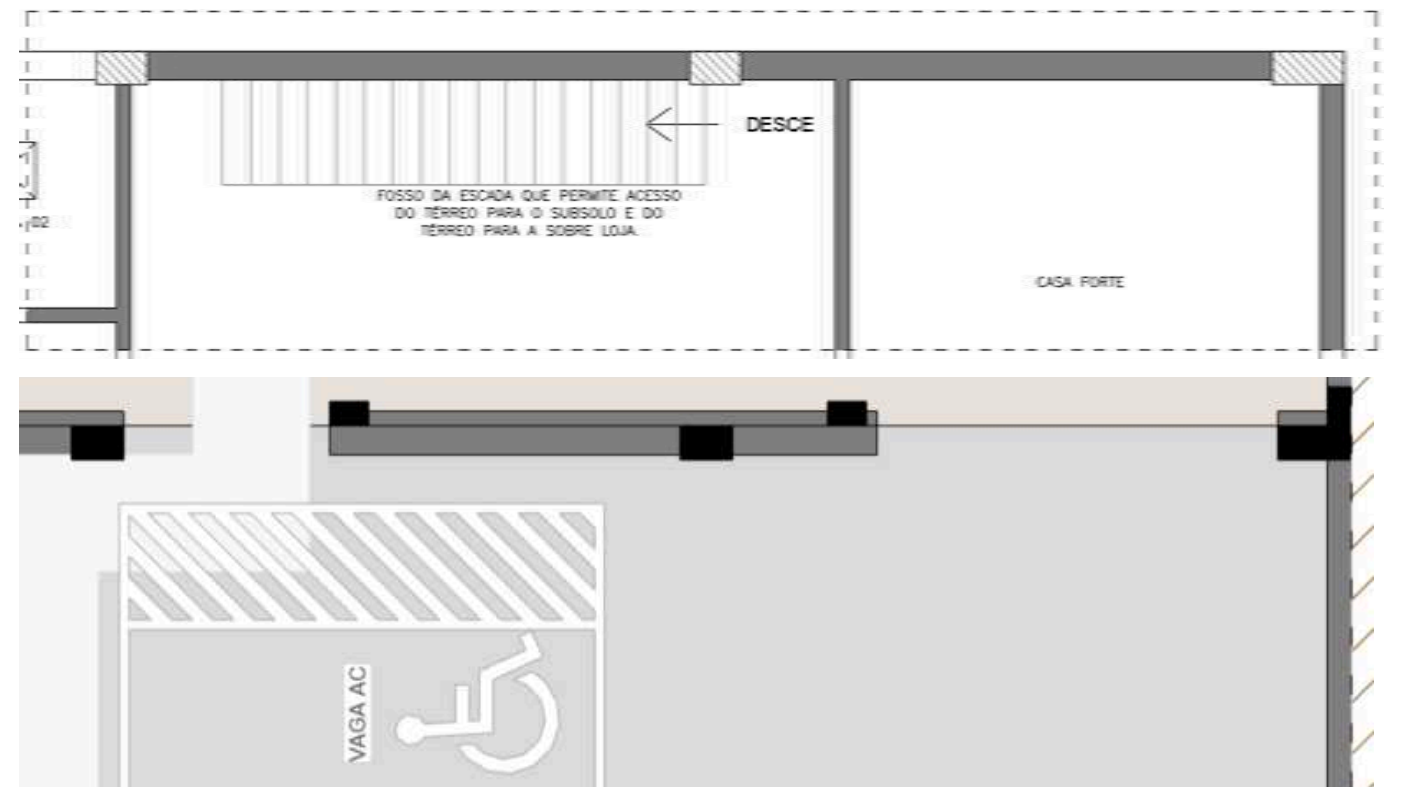


FIGURA 77- Detalhe do local de abertura para passagem no estacionamento. Acima projeto original. Abaixo intervenção. Fonte: Autora.

As restrições impostas pelo edifício e sua estrutura existente limitaram e condicionaram as possibilidades no decorrer do projeto. As alterações estruturais de maior impacto, como a eliminação da escada em leque (desatualizada pela legislação), e demais impactos pontuais, como por exemplo, na comunicação entre os subsolos, contatam com a consultoria especializada de engenharia estrutural (Prof. Dr. Janes Cleiton EECA/UFG) para serem assumidas no projeto. Considera-se que, apesar do impacto e do custo decorrentes dessas alterações, a importância da manutenção deste edifício na paisagem da Av. Goiás, e sua devolução à cidade em forma de habitação de interesse social, são ganhos que se sobrepõem às dificuldades encontradas. Desse modo, consideramos que as diretrizes foram devidamente aplicadas, resultando em um diálogo com contraste em harmonia com o edifício original.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

À medida que a cidade se consolida, sua arquitetura envelhece e sua legislação se atualiza. Cada vez mais é necessário atuar no construído, aproveitando sua estrutura, mantendo sua memória. O presente trabalho teve como objetivo propor a recuperação de um edifício ocioso localizado no centro de Goiânia para ser destinado à habitação de interesse social, baseado no direito fundamental de moradia adequada e buscando compreender o contexto histórico e urbano da cidade e as políticas habitacionais sociais adotadas ao longo do tempo.

Ao longo do estudo, foi possível perceber que a questão da moradia na cidade de Goiânia se insere em um cenário mais amplo de desafios urbanos, nos quais o esvaziamento do centro da cidade e a falta de qualidade nas soluções habitacionais para a população de baixa renda são questões centrais. As políticas habitacionais apresentadas evidenciam os esforços da administração pública para minimizar os déficits habitacionais, mas também revelam lacunas que ainda precisam ser superadas, especialmente em relação à implementação desses empreendimentos em locais carentes de infraestrutura urbana.

É um desafio tentar inserir edifícios ociosos e lhes atribuir novos usos. Para isso, a sensibilidade para a arquitetura original é fundamental, já que ela é representativa de uma camada temporal importante. No caso do objeto escolhido, ele representa o modernismo, no período de consolidação do crescimento de Goiânia. A revitalização do edifício se configura como estratégia de enfrentamento à ociosidade imobiliária, ao déficit habitacional e o esvaziamento do centro da cidade promovendo a reocupação e a valorização do espaço urbano. A proposta apresentada é baseada nas teorias de intervenções em preexistência e moldadas de acordo com as particularidades do edifício, estas buscam, não apenas recuperar a estrutura original, respeitando suas características arquitetônicas e estruturais, mas também integrá-lo a novas demandas sociais e urbanas por meio da adição de um anexo que amplia sua capacidade funcional e coletiva. É importante ressaltar que, embora as modificações estruturais propostas tenham sido consideradas viáveis por um engenheiro, são necessários cálculos mais precisos e análises estruturais mais detalhadas. Isso não foi possível devido à falta de acesso ao interior do edifício.

A proposta resultou em um conjunto que oferece unidades habitacionais variadas, salas comerciais, estacionamentos, espaços coletivos e uma creche comunitária, contribuindo para a formação de um espaço urbano que valoriza o convívio e a inclusão social. O resultado do projeto manteve o protagonismo do edifício e trouxe um anexo com materialidade, cores e elementos que dialogam com a arquitetura moderna da pré-existência em nível de contraste e, conseqüentemente, comunicando a nova temporalidade. Com isso, espera-se que este trabalho contribua para o aprofundamento do debate sobre a reocupação dos centros urbanos e incentive a novas formas de pensar a cidade.

## REFERÊNCIAS

- “Prédio verde do Centro”: imóvel da antiga Receita Federal será transformado em moradia popular em Manaus. **Portal Amazônia**, 2024. Disponível em: <<https://portalamazonia.com/cultura/predio-verde-do-centro-imovel-da-antiga-receita-federal-sera-transformado-em-moradia-popular-em-manaus/>> Acesso em: nov. 2024
- ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. **Habitação Social: origens e produção**. Natal (1889-1964). Orientadora: Telma de Barros Correia. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, Campos São Carlos (EESC-USP), 2007.
- ARAUJO, Gabriel. **Prédio da União segue abandonado na região central de Goiânia**. O Hoje.com, 2018. Disponível em: <<https://ohoje.com/2018/05/11/predio-da-uniao-segue-abandonado-na-regiao-central-de-goiania/>>. Acesso em nov. de 2024.
- AZEVEDO, Aluísio. (1857-1913). **O cortiço** [recurso eletrônico] / Aluísio Azevedo; prefácio de Maurício Silva. – 2. ed. – Brasília : Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2019. – (Série prazer de ler ; n. 12 e-book).
- AZEVEDO, Sergio de. (1988). Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista De Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 22, n.4, p. 107 - 119, 1988. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/9391>>. Acesso em: jun. 2025.
- AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. Habitação e populismo: a Fundação da Casa Popular. In: **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, p. 1-20, 2011.
- BARATTO, Romullo. **Edifício abandonado é transformado em habitação popular no centro de São Paulo**. Arch Daily, 2016. Disponível em: <[https://www.archdaily.com.br/br/789686/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro-de-sao-paulo?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com.br/br/789686/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro-de-sao-paulo?ad_medium=gallery)>. Acesso em: nov. 2024.
- BARRIENTOS, Maria Izabel Garrido Garcia. **Retrofit de edificações: Um estudo de reabilitação e adaptação das edificações antigas às necessidades atuais**. Rio de Janeiro, 2004. 170 p. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, PROARQ – FAU-UFRJ, Rio de Janeiro, 2004.

BOAVENTURA, Deusa Maria Rodrigues; MORENO, Bruno Bonfim; ZECHIN, Patrick de Almeida. A transformação da paisagem do centro histórico de Goiânia. **Revista Nós: Cultura, Estética e Linguagens**, v. 08, n. 01, 1º Semestre, 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.5281/zenodo.10732053>>. Acesso em: jun. 2025.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise social**, v. 29, n. 127, p. 711-732, 1994. Disponível em: <<https://revistas.rcaap.pt/analisesocial/article/view/40408>>. Acesso em: nov. 2024.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil**: revisão histórica e novas perspectivas no Governo Lula. A questão da habitação popular. Tradução . Curitiba: Base Editorial, 2015.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades**. Portal gov.br, 2025. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/mcmv-entidades-1/sobre-o-mcmv-entidades>> . Acesso em: jun. 2025.

CASTRO, Italo. **Indústria Criativa**, 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual de Goiás, Goiânia, 2014.

CORRÊA, Pedro Lopes; FREITAS, Fabricio Barbosa. Retrofit de Fachadas de Edificações. In: Engenharia na Prática: Construção e Inovação, volume 3. **Epitaya E-Books**, v. 1, n. 6, p. 204-226, 2021. Disponível em: <<https://doi.org/10.47879/ed.ep.2021250p204>>. Acesso em junho de 2025.

COSTA, Rafael Santiago. A intrincada relação entre os direitos à moradia e ao meio ambiente equilibrado. **Fórum de Dir. Urbano e Ambiental** - FDU, Belo Horizonte, ano 12, n. 68, p. 62-71, mar./abr. 2013. Disponível em: <<https://srst.com.br/assets/img/artigos/2013-04-FDU-02.pdf>>.

DAHER, Tânia. O projeto original de Goiânia. **Revista UFG**, Goiânia, v. 11, n.6, 2009. Disponível em: <<https://revistas.ufg.br/revistaufg/article/view/48233>>. Acesso em: jun. 2025.

DE GRACIA, Francisco. **Construir en lo construído** - la arquitectura como modificación. Madrid: NEREA, 1992.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. O governo Vargas e as primeiras tentativas do Estado na provisão de habitação popular. In: **XXVII Simpósio Nacional de História. Conhecimento Histórico e diálogo social**. Natal, RN, 22 a 26 de julho de 2013.

Edifício Pop Madalena / Andrade Morettin Arquitetos Associados. **ArchDaily Brasil**, São Paulo, 16 mar. 2017. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/867005/edificio-pop-madalena-andrade-morettin-arquitetos-associados>> Acesso em: jun. 2025.

FREITAS, Hélber. **Direitos sociais: direito à moradia** | Jusbrasil, 2014. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direitos-sociais-direito-a-moradia/145423551>>. Acesso em: nov. 2024.

GRANDE, Ivan de Oliveira; BOAVENTURA, Deusa Maria Rodrigues. Contradições no centro tradicional de Goiânia: usos e transformações no espaço da praça cívica e Avenida Goiás. **Revista PerCursos**. Florianópolis, v. 16, n. 30, p.74–98, jan./abr. 2015. Disponível em: <<https://www.periodicos.udesc.br/index.php/percursos/article/view/1984724616302015074>>. Acesso em: jun. 2025.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo, WMF Martins Fontes, 2000.

JUNIOR, Geraldo Campos. **Minha Casa, Minha Vida vai estimular unidades em prédios abandonados**. Poder 360, Brasília, 6. jul. 2023. Disponível em: <<https://www.poder360.com.br/economia/minha-casa-minha-vida-vai-estimular-unidades-em-predios-abandonados>>. Acesso em: jun. 2025.

LUCAS, Edinardo Rodrigues; CAIXETA, Eline Maria de Moura. A (re)produção do espaço urbano em Goiânia: o MCMV e suas estratégias. In: **XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1963/1942>>. Acesso em: nov. 2024.

MARGUTI, Bárbara Oliveira. Políticas de Habitação. In: COSTA, Marco Aurélio; MAGALHÃES, Marcos Thadeu Queiroz; FAVARÃO, Cesar Bruno (org.). **A Nova Agenda Urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília, Ipea, 2018, p. 119 - 133. Disponível em: <[https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/180529\\_a\\_nova\\_agenda\\_urbana\\_e\\_o\\_brasil\\_cap08.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/180529_a_nova_agenda_urbana_e_o_brasil_cap08.pdf)>. Acesso em novembro de 2024.

MARICATO, Ermínia. Habitação social em áreas centrais. **Oculum Ensaios**, n. 1, p. 13–24, 2000. Disponível em: <<https://seer.sis.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1744>> Acesso em: nov. 2024.

MARICATO, Erminia. **O direito à cidade depende da democratização do uso e a ocupação do solo**. 2014. Disponível em: <<https://erminiamaricato.wordpress.com/2014/04/08/o-direito-a-cidade-depende-da-democratizacao-do-uso-e-a-ocupacao-do-solo/>>. Acesso em: nov. 2024.

MASTRODI, Josué. O Direito Fundamental à Moradia e a Existência Efetiva da Reserva do Possível. **Revista Direitos Fundamentais e Democracia**, Curitiba, v. 14, n. 14, p. 113–134, julho/dezembro de 2013. Disponível em: <<https://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/view/317/333>>. Acesso em: nov. 2024.

MELO, Camila Arantes de. Goiânia, crescimento urbano e demandas habitacionais: o caso do Jardim Guanabara. In: **XXVIII Simpósio Nacional de História. Lugares dos historiadores: velhos e novos desafios**. Florianópolis, SC, 27 a 31 de julho de 2015. Disponível em: <[https://anpuh.org.br/uploads/anais-simposios/pdf/2019-01/1548945028\\_3f10dbdcce38a0a5e86bf9261cd72bdc.pdf](https://anpuh.org.br/uploads/anais-simposios/pdf/2019-01/1548945028_3f10dbdcce38a0a5e86bf9261cd72bdc.pdf)>

MONTEIRO, Luan. **Goiânia tem déficit habitacional de 27 mil moradias**. Jornal Opção, 2024. Disponível em: <<https://www.jornalopcao.com.br/ultimas-noticias/goiania-tem-deficit-habitacional-de-27-mil-moradias-632580/>>. Acesso em: nov. 2024.

MOREIRA, Susanna. **O que é Habitação de Interesse Social?** ArchDaily, 2020. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/925932/o-que-e-habitacao-de-interesse-social>>. Acesso em: nov. 2024.

OLIVEIRA, Eliane Alves de; COSTA E SILVA, Margot Riemann. O processo de ocupação do solo urbano e a política habitacional em Goiânia/Goiás (1933-2010). **Revista Baru - Revista Brasileira de Assunto Regionais e Urbanos**, v. 2, n. 01, p.151-167, jan/jun. 2016. Disponível em: <<https://doi.org/10.18224/baru.v2i1.4886>>. Acesso em: jun. 2025.

OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: Mudanças e Permanências na Política Habitacional. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.15, n. 50, p. 36-53, jun. 2014. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/22937/14957>>. Acesso em novembro de 2024.

PEREIRA, Pedro Henrique Máximo; BARBOSA, Lucas Jordando de Melo; REZENDE, Mayara Dayanne Sousa. 3/21: O plano Goiânia 21 e as intervenções no centro de Goiânia. **Revista Mirante**, v. 9, n. 01, jun. 2016. Disponível em: <<https://www.revista.ueg.br/index.php/mirante/article/view/5162>>. Acesso em: jun.2025.

**Prédio do antigo Ipase será transformado em habitações populares e espaços comerciais em João Pessoa.** Brasil de Fato, João Pessoa, 03 de jul. de 2024. Disponível em: <<https://www.brasildefato.com.br/2024/07/03/predio-do-antigo-ipase-sera-transformado-em-habitacoes-populares-e-espacos-comerciais-em-joao-pessoa/>>. Acesso em: jun. de 2025.

RAPPL, Katrin. **Avaliações ex ante e a qualidade do habitar no Brasil do século 21: uma possibilidade crítica.** 2019. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Paulo, 2019. doi:10.11606/T.16.2019.tde-03102019-100331. Acesso em: nov. 2024.

ROLNIK, Raquel. **Mudanças no FGTS e no Minha Casa Minha Vida: e os mais pobres?** Observatório das metrópoles, 2017. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/mudancas-no-fgts-e-no-minha-casa-minha-vida-e-os-mais-pobres/>> Acesso em: nov. 2024.

RUBIN, Graziela Rossato; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 201-213, 2014. Disponível em: <<https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/view/11637>>.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca: Documentação E Análise Da Reciclagem E Requalificação Dos Edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge E Brigadeiro Tobias No Centro Histórico De São Paulo. **Anais do 7º seminário do co\_mo\_mo\_ Brasil.** Porto alegre, 2007

SANTOS, Cláudio Hamilton M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998. Texto para discussão n.654. IPEA (**Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**), Brasília,1999.

SANTOS, Regina Helena Vieira. **Vilas operárias como patrimônio Industrial. Como preservá-las?** DPH- Departamento do Patrimônio Histórico. PMSP. 2012

SCHWANZ, Angélica Kohls et al. A Requalificação de Edifícios Ociosos para Habitações de Interesse Social. In: **XXIII Seminário Interinstitucional de Ensino, Pesquisa e Extensão**, out. 2018.

SCHWEIZER, Peter José; JUNIOR, Wilson Pizza. Casa, moradia, habitação. **Revista de Administração Pública**, v. 31, n. 5, p. 54 a 69-54 a 69, 1997.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** 2010. Tese de Doutorado. Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SILVA, Luís Octávio da. **Primórdios da habitação social: as experiências do entreguerras na Europa e Estados Unidos.** Vitruvius, 2008. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.097/136>>. Acesso em: nov. 2024.

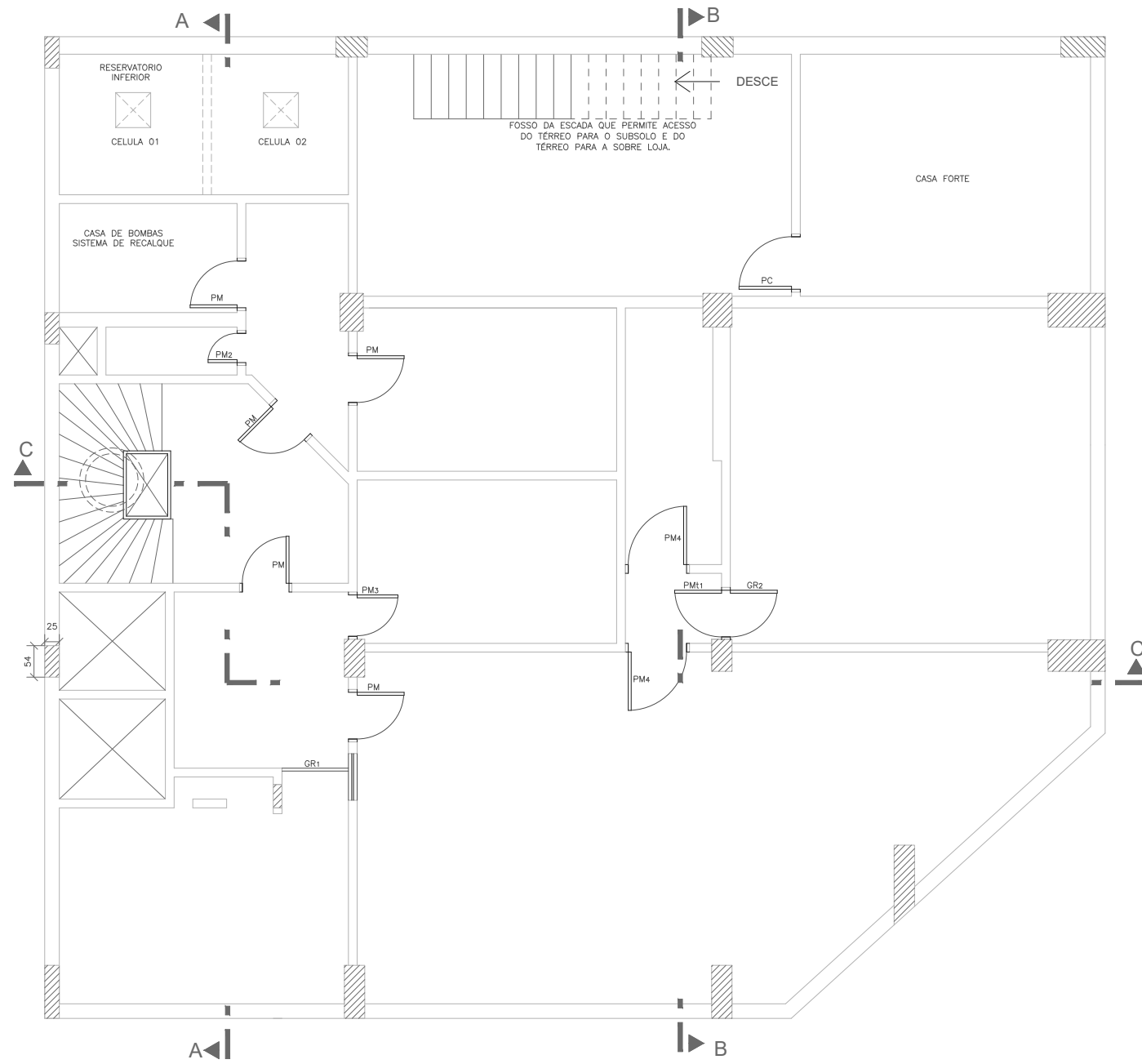
TIMM, Juliane Aimé. **Habitações operárias no Brasil: arquitetura e urbanismo da habitação social na primeira metade do século XX.** Orientador: Silvio Belmonte de Abreu Filho. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

TORRES, Thiago Coutinho; BRASILEIRO, Alice; SILVOSO, Marcos. Edifício Jorge Machado Moreira, patrimônio moderno: possibilidades de intervenção na envoltória visando o desempenho energético eficiente. **Cadernos PROARQ**, n° 40, jul. 2023. Disponível em: <[https://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/CP\\_40\\_TEXTO\\_09.pdf](https://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/CP_40_TEXTO_09.pdf)>

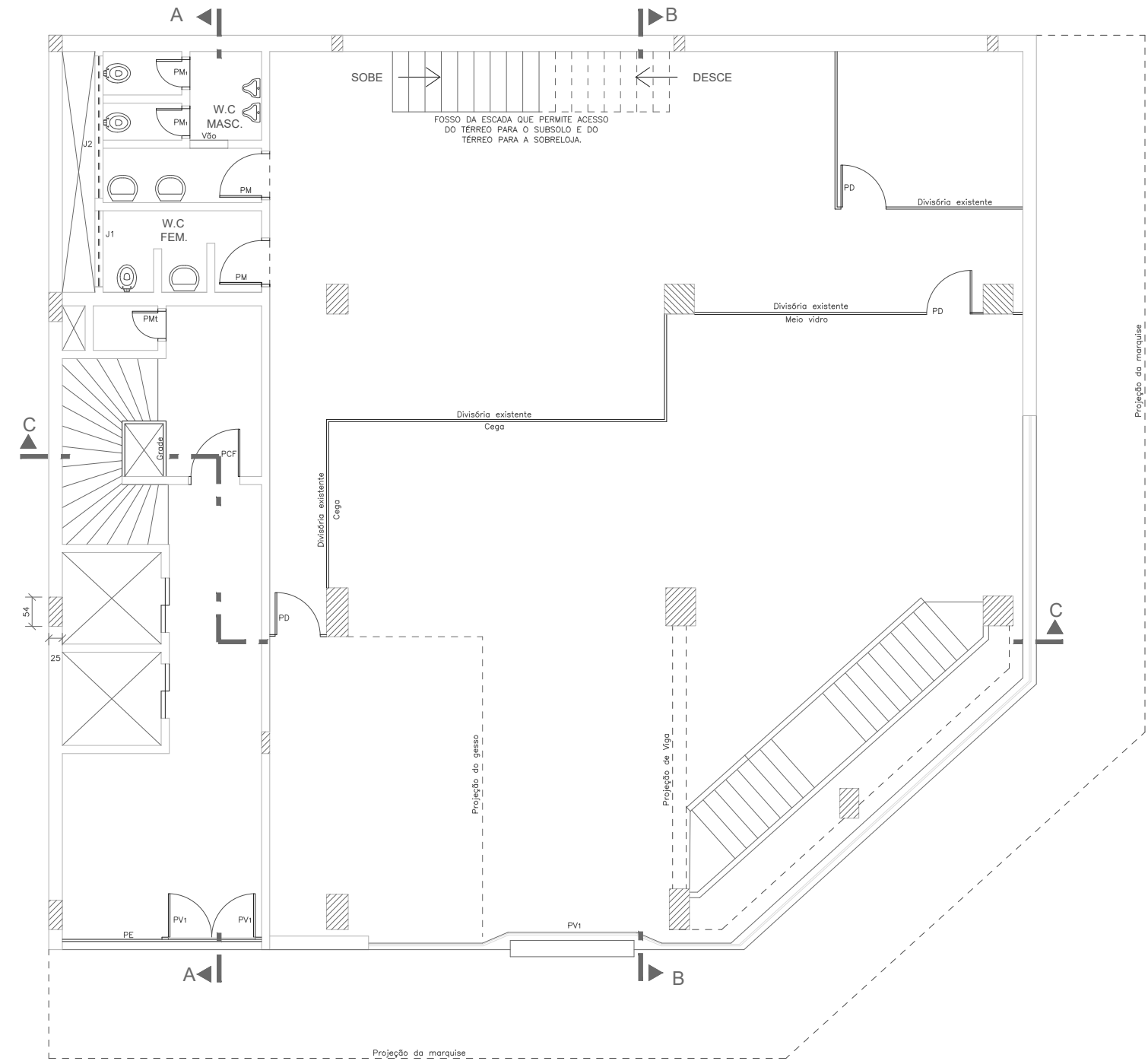
WESZ, Josana Gabriele Bolzan; MIRON, Luciana Inês Gomes. Reabilitação de edificações para habitação social: os conceitos de território e apropriação dos espaços nas ocupações urbanas. In: **XX ENANPUR**, Belém, 2023. Disponível em: <<https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-61.pdf>> . Acesso em: nov. 2024.

ZANNATA, Bianca. **Brasil já é o quinto país no mundo com maior número de construções ESG.** Estadão, 2021. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/economia/radar-imobiliario/brasil-ja-e-o-quinto-pais-no-mundo-com-maior-numero-de-construcoes-esg/>>. Acesso em: nov. 2024.

# ANEXO - ARQUIVOS BASE PLANTAS

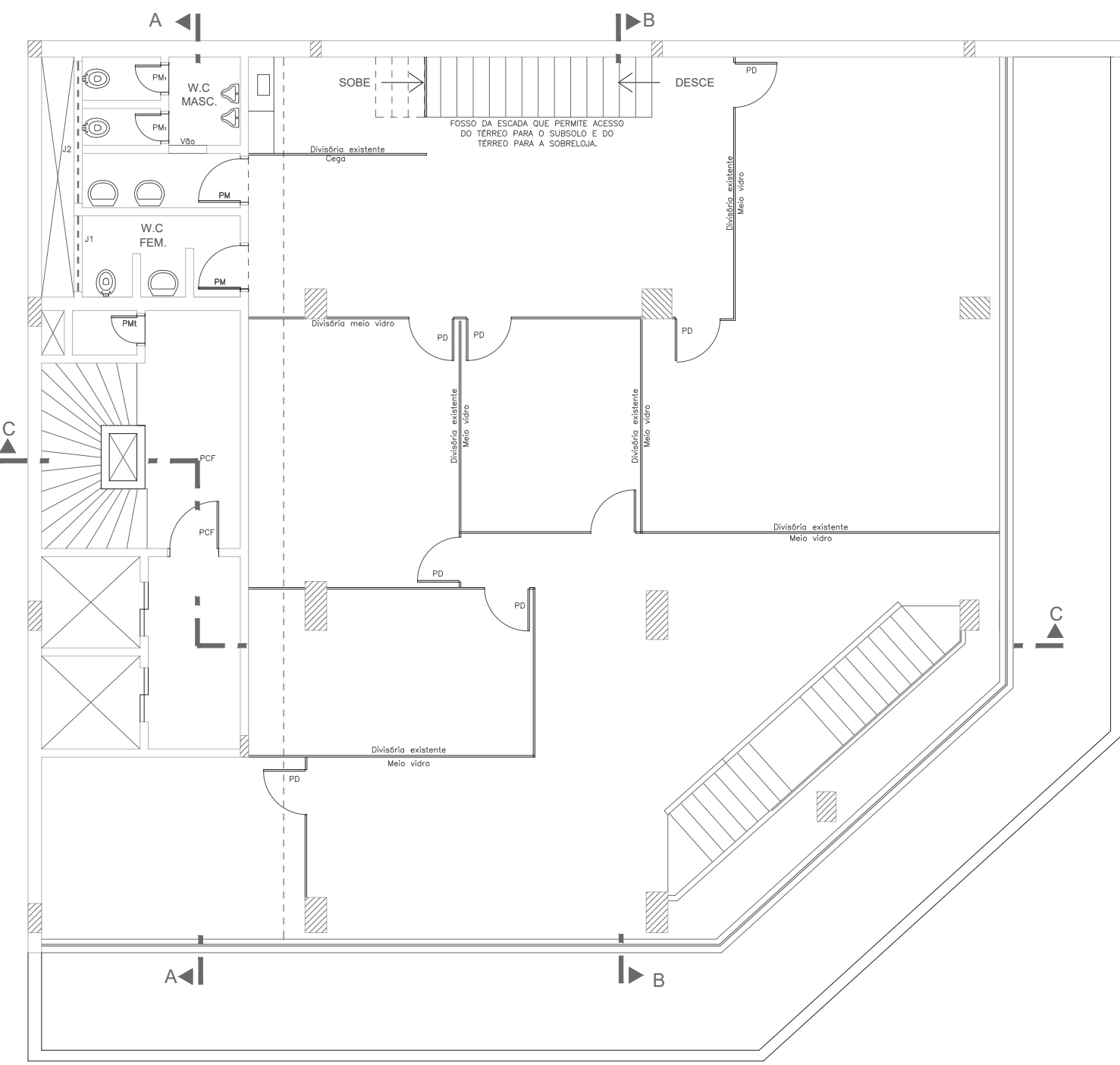


**PLANTA BAIXA - SUBSOLO**  
ÁREA : 292.97 m<sup>2</sup>

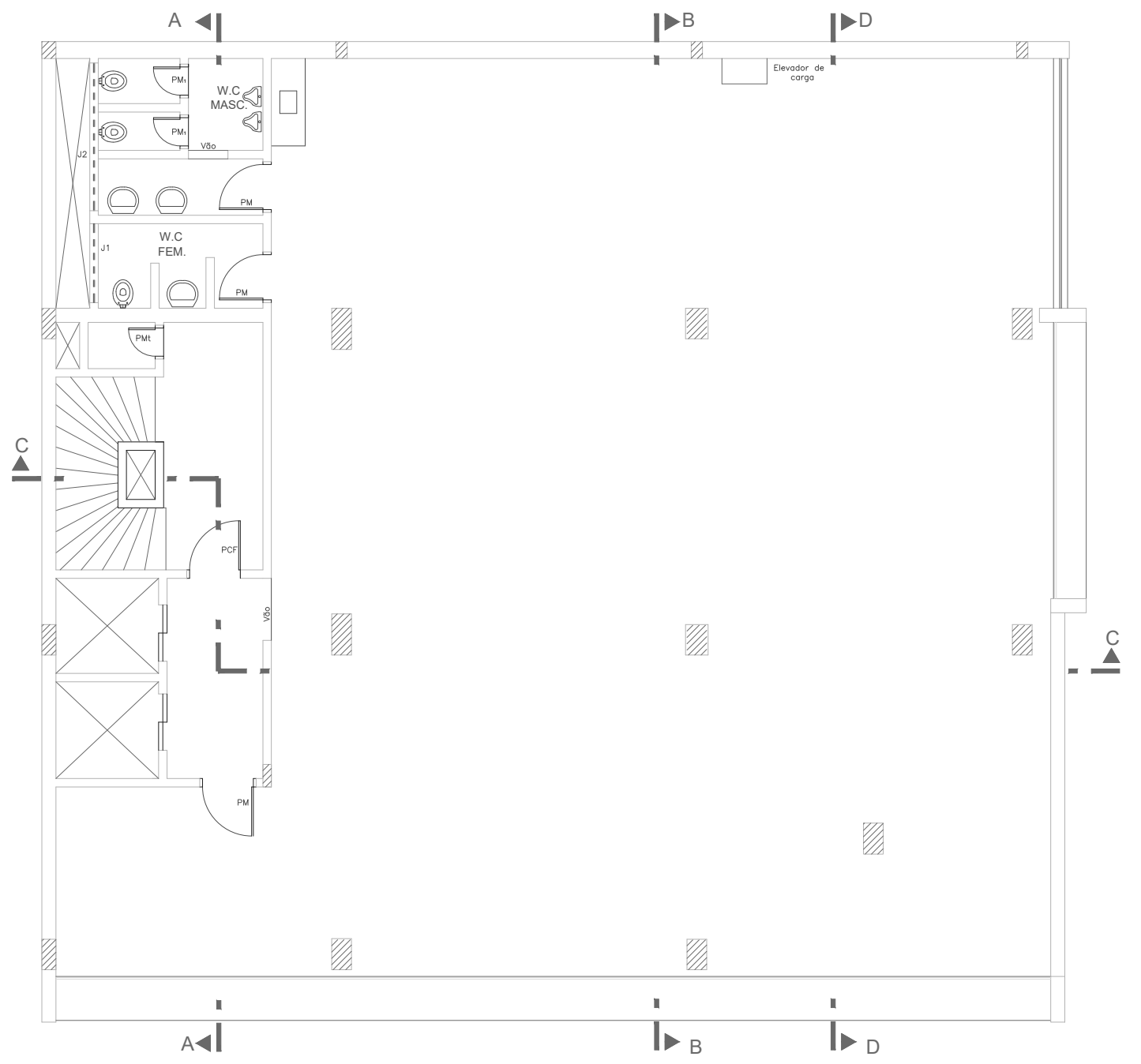


**PLANTA BAIXA - TÉRREO**  
ÁREA : 292.97 m<sup>2</sup>



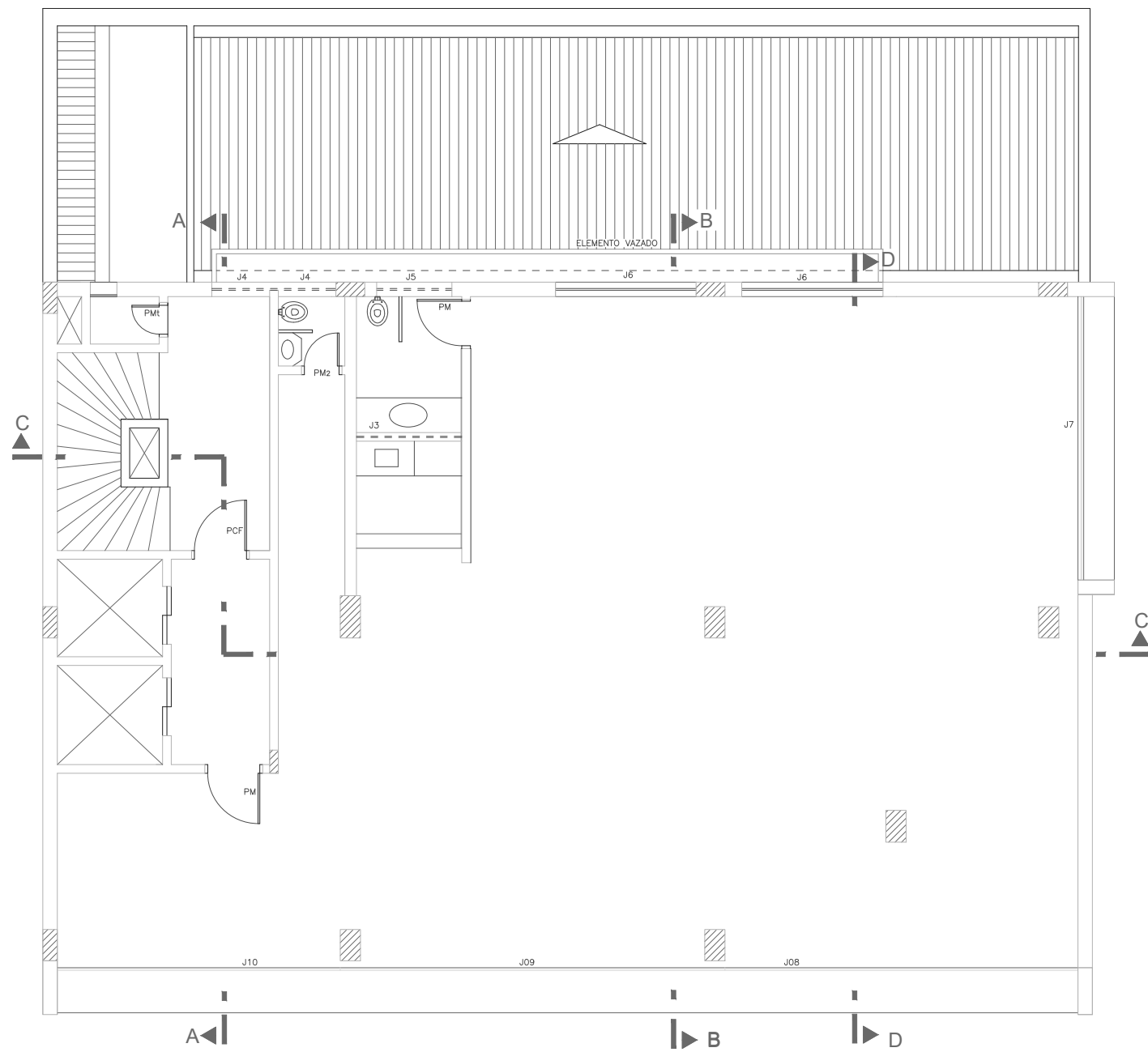


PLANTA BAIXA - SOBRELOJA  
 ÁREA : 360.33 m2

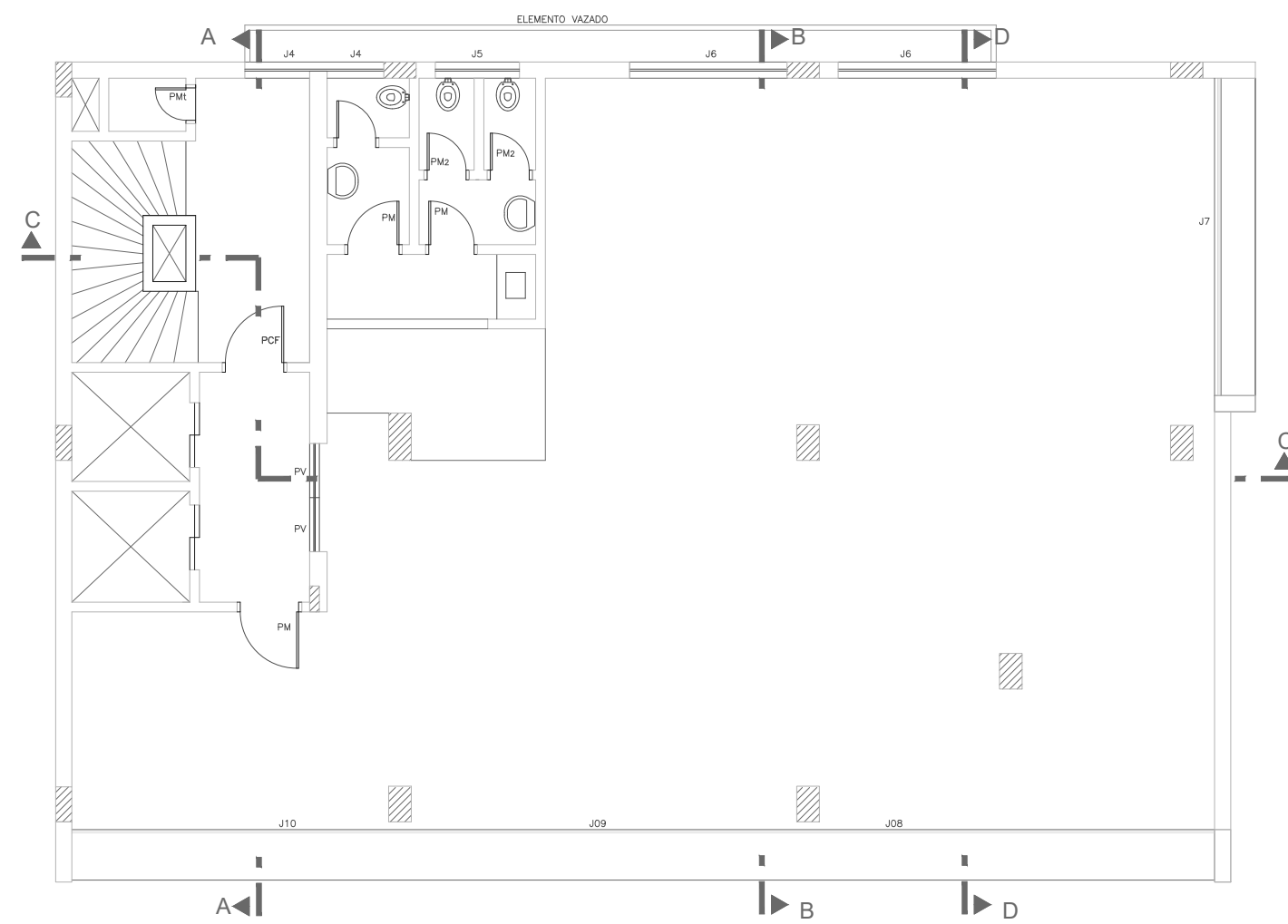


PLANTA BAIXA - 2º PAV.  
 ÁREA: 317.81 m2



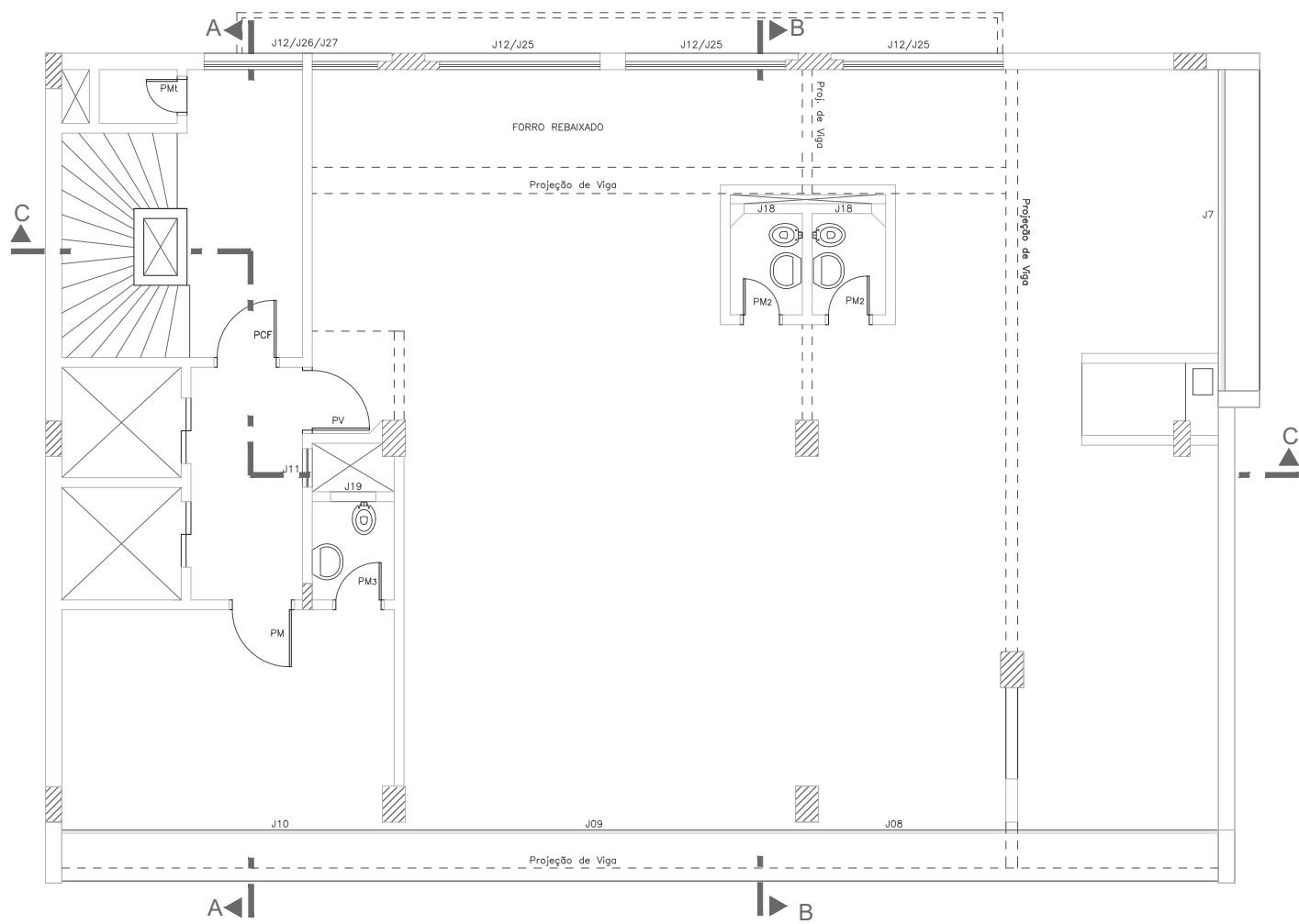


PLANTA BAIXA - 3º PAV.  
 ÁREA: 317.81 m<sup>2</sup>

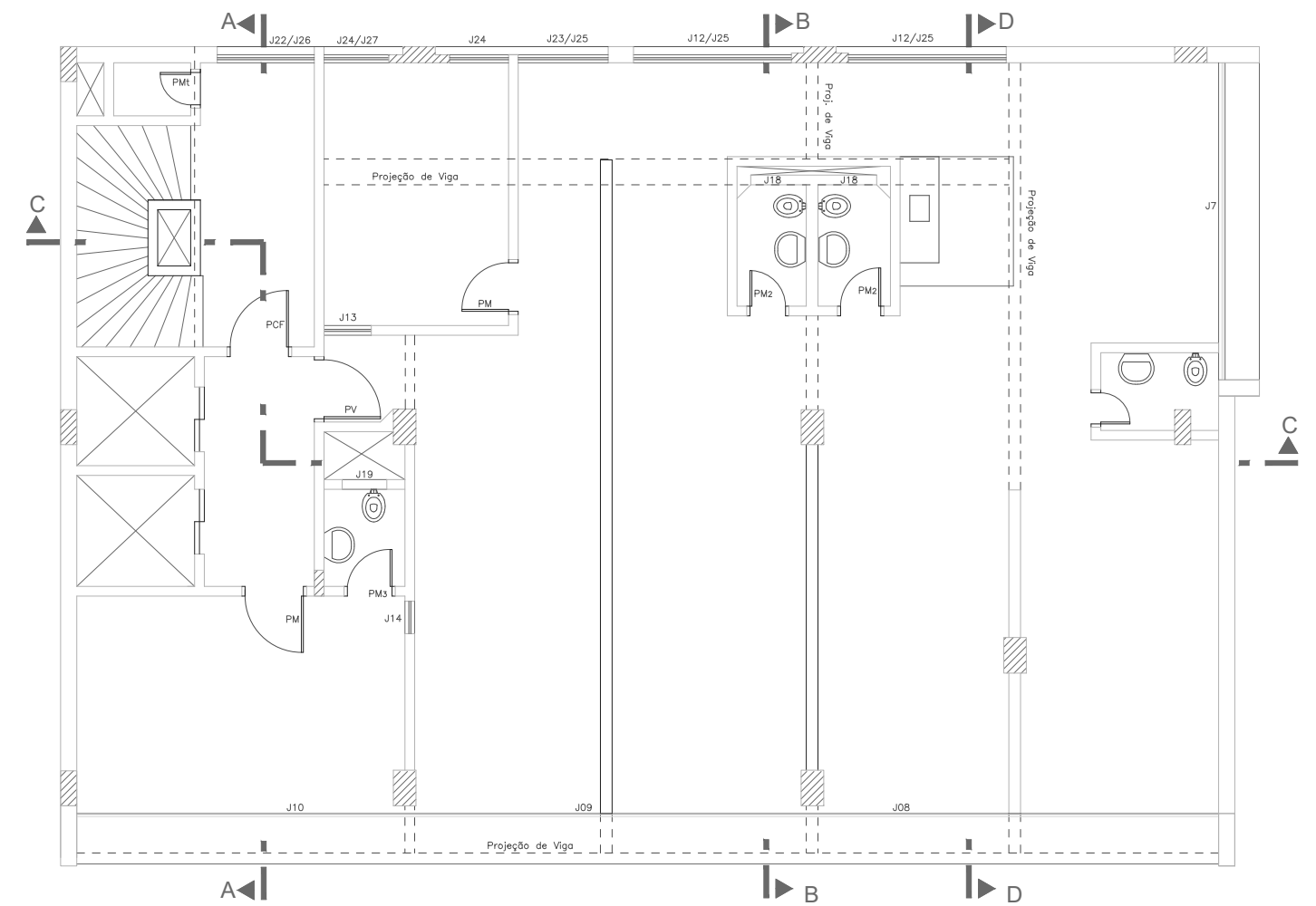


PLANTA BAIXA - 4º PAV.  
 ÁREA: 231.70 m<sup>2</sup> ESC. 1/50



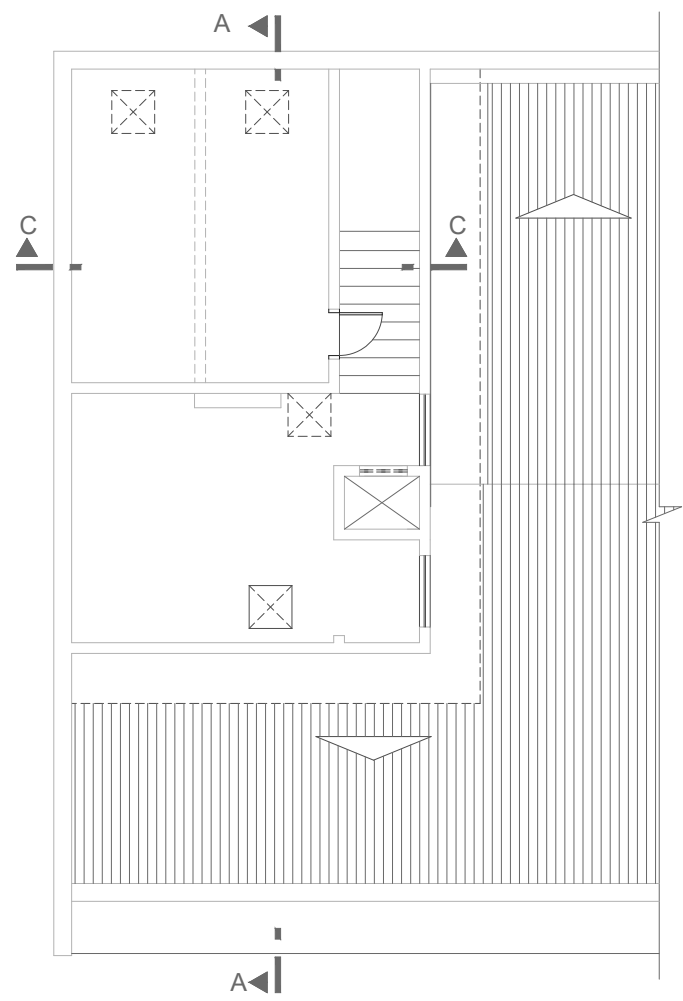
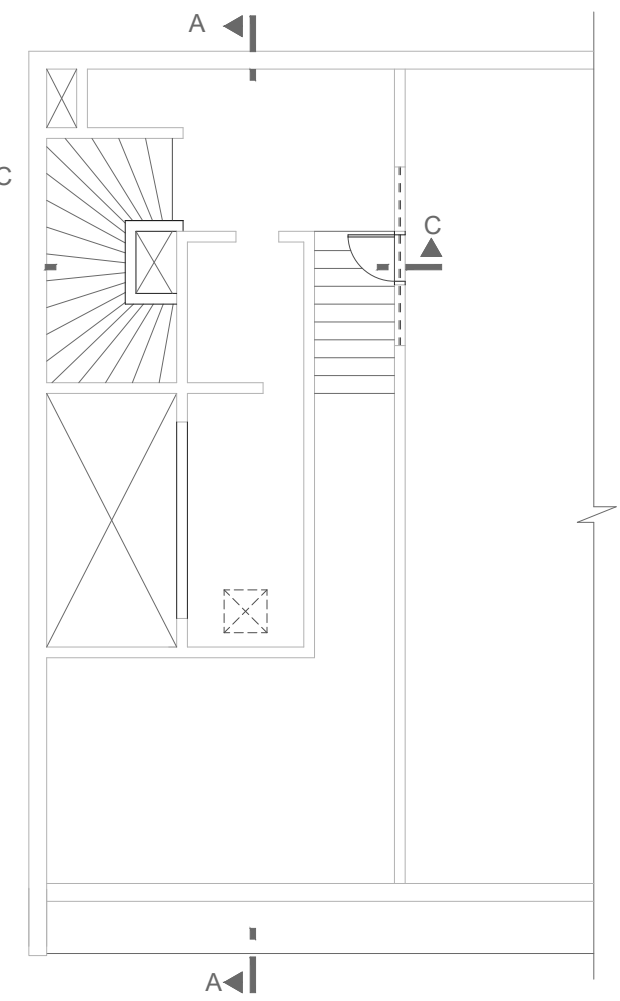


PLANTA BAIXA - 5º PAV.  
 ÁREA: 231.70 m<sup>2</sup> ESC. 1/50

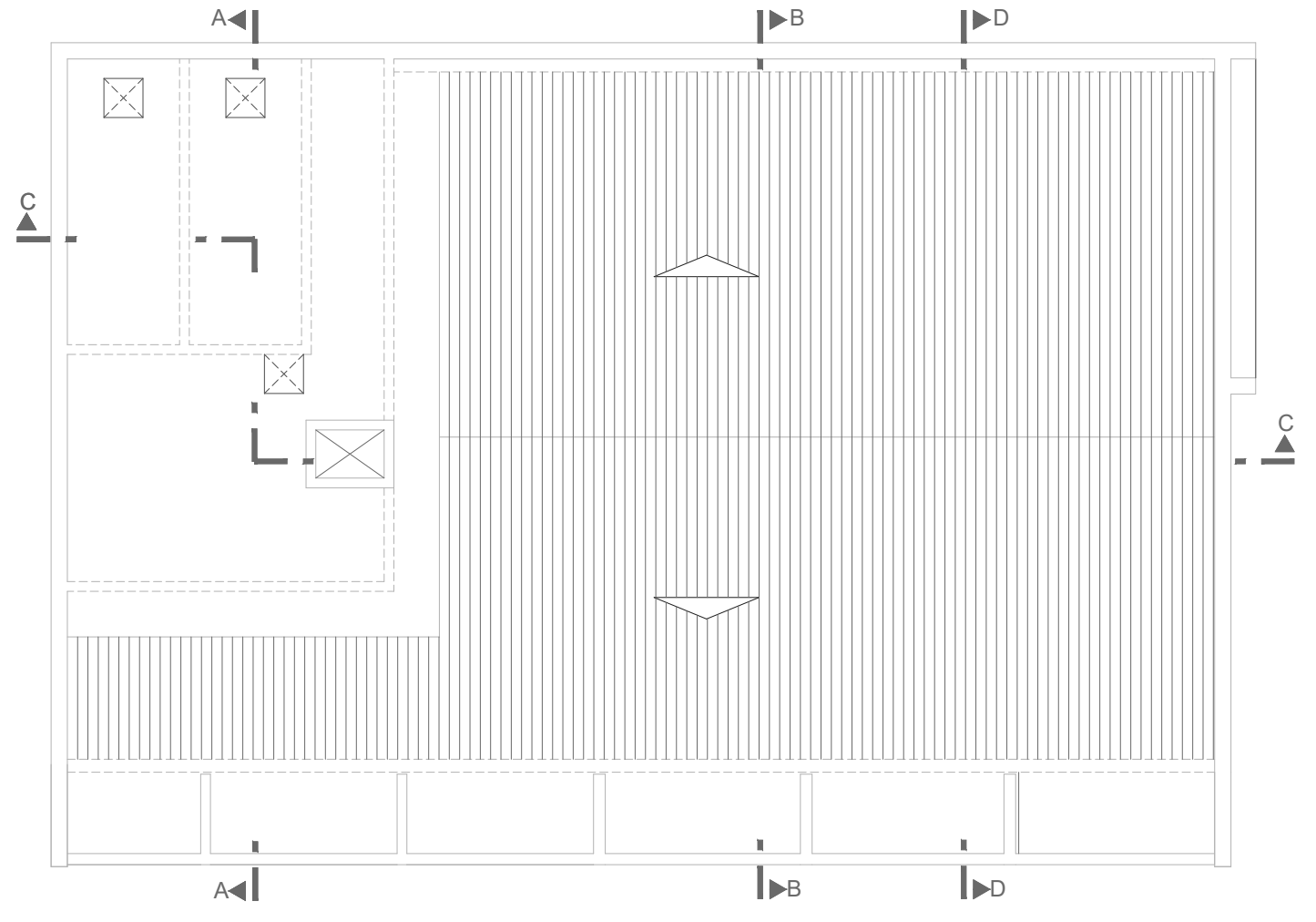


PLANTA BAIXA - 6º PAV (TIPO X6)  
 ÁREA: 231.70 m<sup>2</sup> ESC. 1/50





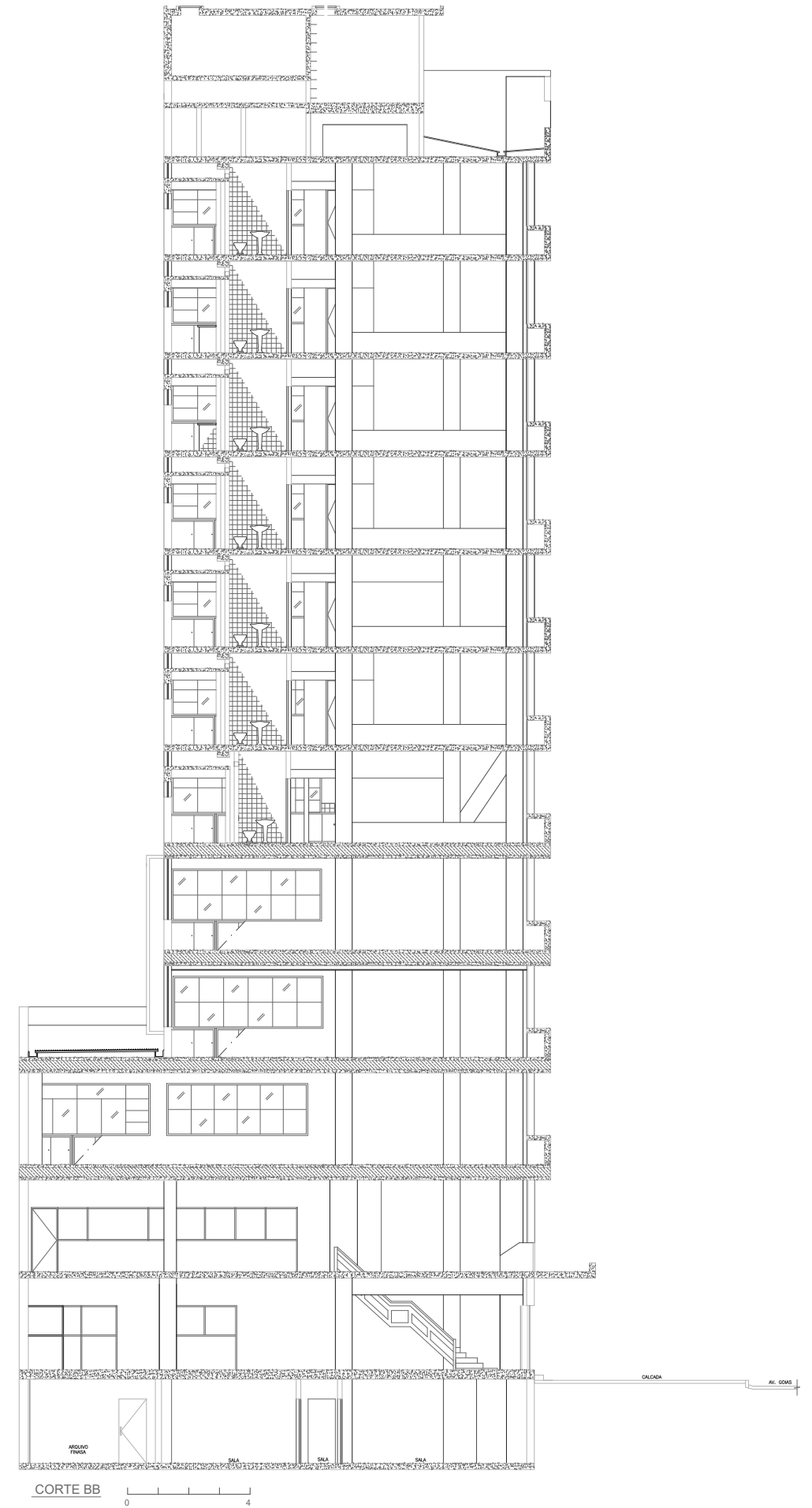
PLANTAS BAIXAS - CASA DE MÁQUINAS  
 ÁREA: 89.48m<sup>2</sup> ESC. 1/50

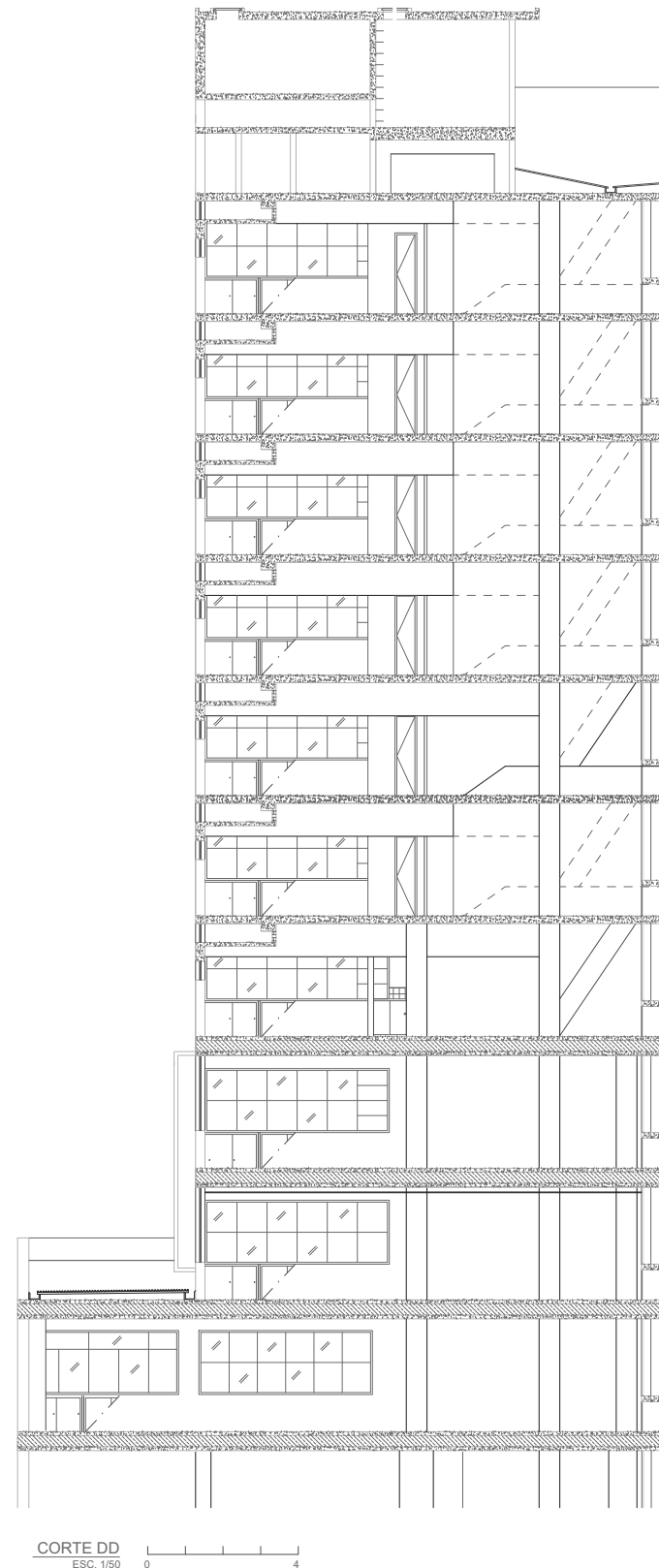
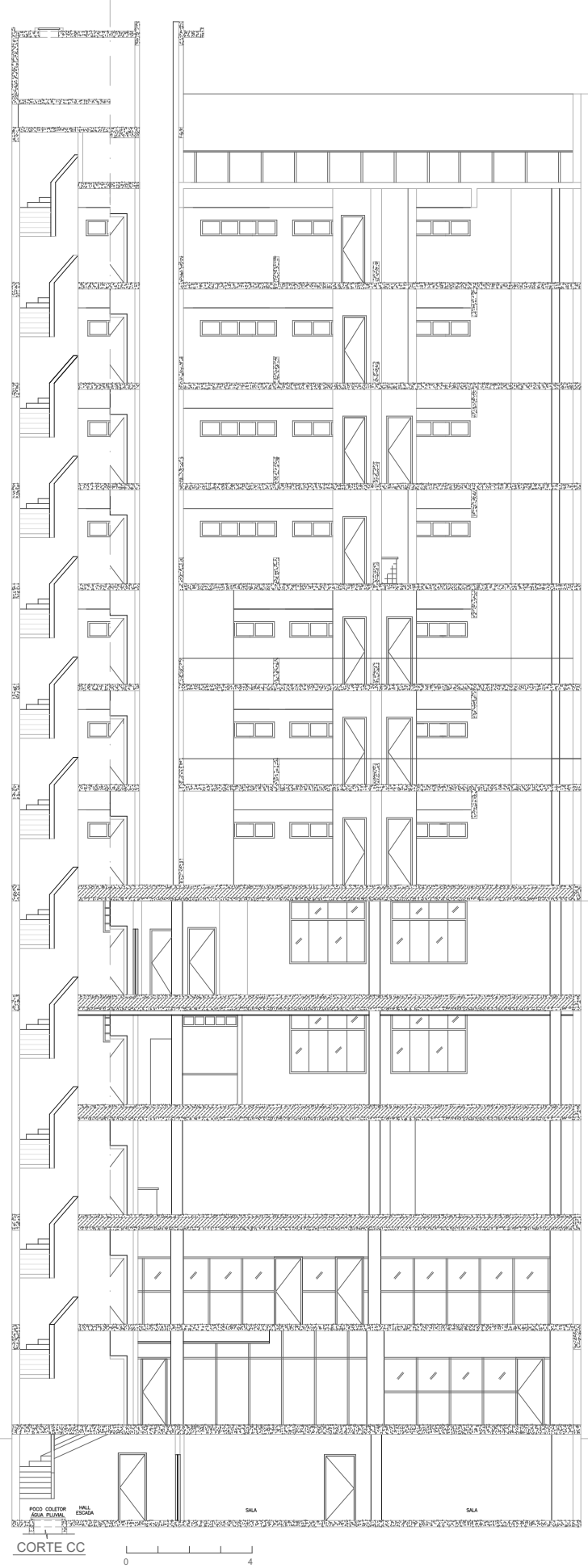


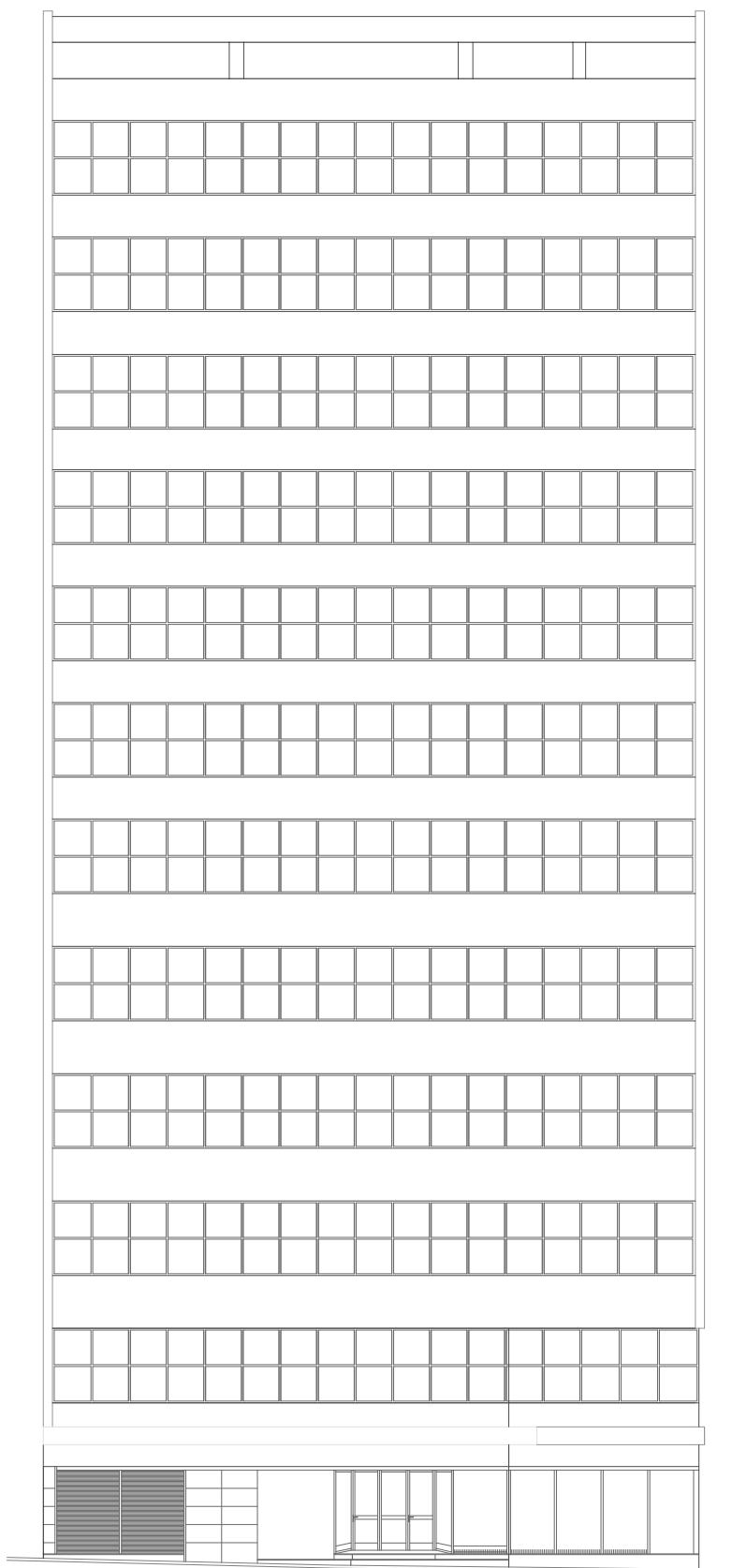
PLANTA DE COBERTURA  
 ÁREA: 241.78m<sup>2</sup> ESC. 1/50



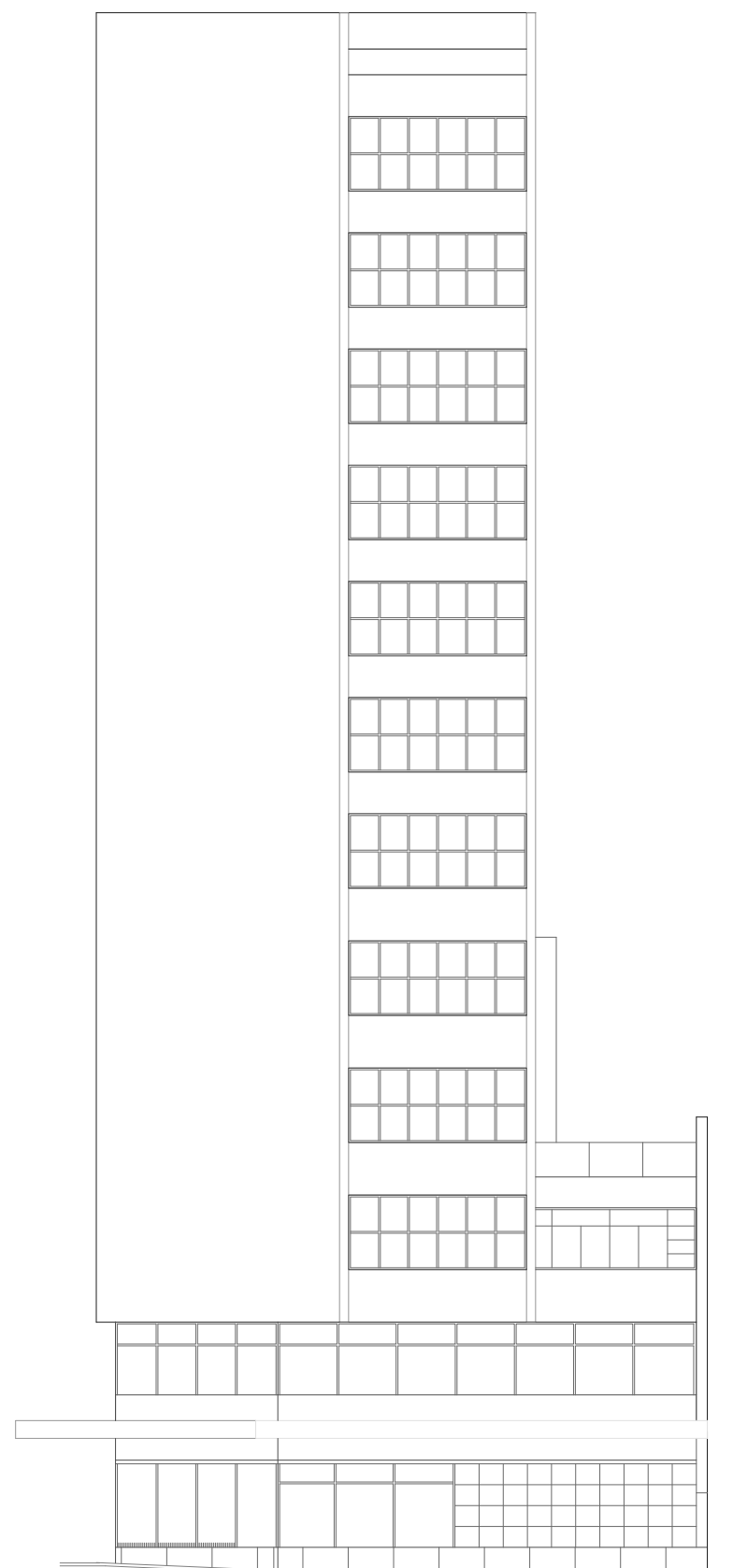
# CORTES



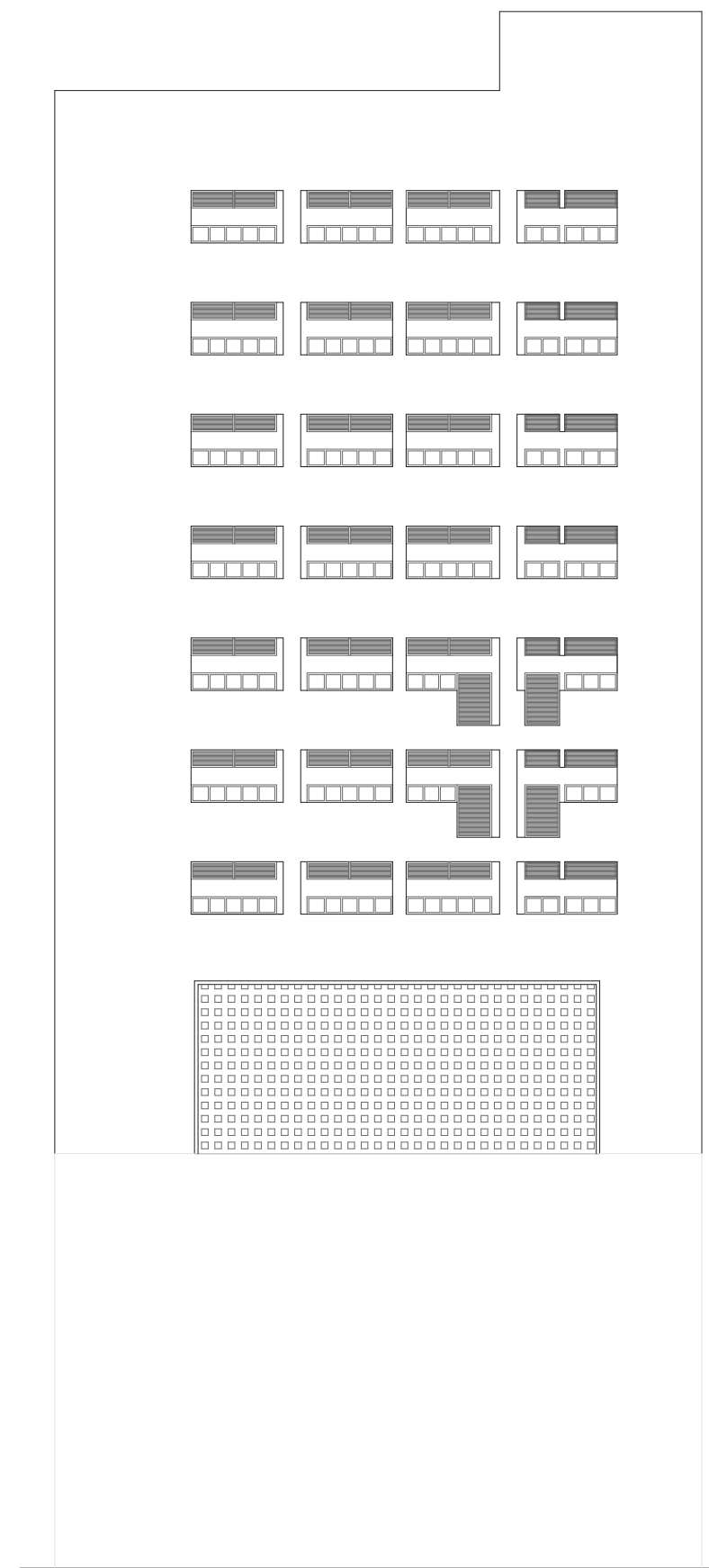




FACHADA FRONTAL - AV. GOIÁS



FACHADA LATERAL - RUA 02



FACHADA POSTERIOR