

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO TECNOLÓGICO  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

# DA FUNÇÃO SOCIAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

ESTRATÉGIAS PROJETUAIS NA REABILITAÇÃO DE CASARIOS DO  
TRIÂNGULO CENTRAL A USOS COTIDIANOS

*Aretha Vecir Rodrigues dos Santos*

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO  
ORIENTAÇÃO: PAOLO COLOSSO & LILIAN FABRE

FLORIANÓPOLIS, NOVEMBRO DE 2021.

Dedico este trabalho à memória urbana da cidade de Florianópolis e à luta diária de centenas de milhares neste país pelo acesso justo e democrático à moradia digna.

Antes de tudo agradeço meus pais Magda e Luiz Carlos por me apoiarem em todos os obstáculos e incentivarem a todas as possibilidades para que eu pudesse alcançar a tão sonhada titulação. Meus exemplos de vida, que me ensinaram sobre respeito, empatia e felicidade, este trabalho é dedicado a vocês, como também meu irmãozinho José Carlos que esteve sempre ao meu lado nas poucas e boas durante esta trajetória.

Agradeço ao Instituto Federal de Santa Catarina por ser a base inicial de todo um caminho percorrido. Por possibilitar desde nova conhecer o Patrimônio e sua importância para a comunidade a partir do estágio realizado em restauros em edificações importantes para a nossa cidade.

Agradeço aos queridos mestres Paolo Colosso e Lilian Fabre que embarcaram comigo junto a esse desejo de integrar assuntos tão relevantes para a sociedade e tão pouco conectados pelos profissionais de Arquitetura e Urbanismo: meu muito obrigada por transformar minhas angústias acadêmicas em resoluções reais para a sociedade. Agradeço a dedicação e paciência, vocês têm em mim uma fã, uma admiradora da excelência do trabalho que vocês dedicam à sociedade. Agradeço também aos professores presentes na banca, Maria Inês Sugai e João Paulo Schwerz, tenho vocês como referência quando o assunto é cidade, habitação e patrimônio e honrada com a presença e contribuição para o assunto apresentado.

Agradeço também à Regia Martins Severo por me mostrar aos sete anos de idade como era ser arquiteta, profissão idealizada desde então e possibilitada pelo ensino público, gratuito e de qualidade da Universidade Federal de Santa Catarina. À UFSC e seus professores, em especial José Ripper Kós, Karine Daufenbach, Samuel Steiner dos Santos e Michele Fossati, que ao longo da graduação me deram motivação para conquistar meus objetivos profissionais. Deixo também meu agradecimento aos técnicos e servidores, como também aos colegas que fizeram parte de todo um universo de memórias.

Agradeço a possibilidade de fazer um intercâmbio acadêmico em Valparaíso, Chile, uma das cidades tidas como Patrimônio da Humanidade, onde tive muitas experiências tanto com o patrimônio cultural quanto com a assistência técnica. Aos arquitetos do Borde Urbano, Guido, Raúl e Fernanda que me motivaram a este tema, como também aos colegas e amigos da Fundação Catarinense de Cultura, Carine, Tati, Jaque, Gabriel e Silvinha e Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico, Mari, Luciano, Rui e Karina, às técnicas Olga, Ana e Regina, a todos vocês, carinhosamente, meu muito obrigada.

Aos amigos de longa vida, obrigada por todos os momentos compartilhados, momentos vividos e lições aprendidas, vocês são essenciais na conclusão desta etapa importante.

*“até quando a representação como memória deve ser mantida  
diante da necessidade de moradia?” (ZANOLI, 2017, pg. 4)*

## RESUMO

Pouco se discute a reabilitação de edificações subutilizadas frente à necessidade de habitação em áreas centrais, que se aproveita da infraestrutura, boa localização, acessibilidade e presença de equipamentos e serviços. Justifica-se a pouca aplicação desta experiência o valor dessas áreas centrais, um empecilho à prática urbana mais sustentável - responsabilidade de agentes da construção civil -, porém percebido que se há uma estrutura já estabelecida, o valor que seria investido nisso pode ser abatido no valor do imóvel, ou negociado junto ao Estado incentivos construtivos para a viabilidade da edificação. A falta de domínio técnico é outro item que faz com que o mercado da reabilitação de edificações seja subestimado. O presente trabalho de conclusão de curso procura observar as diversas possibilidades de usos não culturais do patrimônio cultural de natureza material e sua dinâmica no tecido urbano já consolidado, como também sua ativa função social na aplicabilidade em habitação de interesse social associado a usos mistos da edificação. A dinâmica do trabalho parte do pressuposto do entendimento prévio e global do significado do patrimônio histórico-cultural, partindo então desmembrar a essência de casos brasileiros em seus variados contextos e a legislação pertinente a estas edificações em específico.

Palavras-chave: patrimônio cultural, habitação de interesse social, reabilitação de edifícios.

## ABSTRACT

It is a little bit hard the discussion about the rehabilitation of underutilized buildings in view of the need for housing in central areas, which takes advantage of infrastructure, good location, accessibility and the presence of equipment and services. There is little justification for the application of this experience, the value of these central areas, an obstacle to more sustainable urban practice - responsibility of civil construction agents -, but it is realized that if there is an already established structure, the value that would be invested in it can be reduced in value of the property, or negotiated with the State constructive incentives for the viability of the building. The lack of technical mastery is another item that makes the building rehabilitation market underestimated. The present work of conclusion of the course seeks to observe the different possibilities of non-cultural uses of cultural heritage of a material nature and its dynamics in the already consolidated urban fabric, as well as its active social function in the applicability in social housing associated with mixed uses of the building. The dynamics of the work starts from the assumption of the previous and global understanding of the meaning of the historical-cultural heritage, starting from dismembering the essence of Brazilian cases in their varied contexts and the legislation pertinent to these specific buildings.

Key words: cultural heritage, social housing, building rehabilitation.

## SUMÁRIO

- 6 MOTIVAÇÃO
- 8 OBJETIVOS
- 9 ALÉM DO USO CULTURAL
- 11 DOS USOS NÃO CULTURAIS
- 12 FUNÇÃO SOCIAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL
- 14 ANÁLISE: FLORIANÓPOLIS
- 18 DOS EDIFÍCIOS OCIOSOS
- 21 DAS LEGISLAÇÕES PERTINENTES
- 22 INTERVENÇÃO EM BEM PROTEGIDO
- 25 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO EM BEM PROTEGIDO
- 48 BALANÇO E PONDERAÇÕES DA PROPOSTA
- 49 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 50 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Grandes capitais, como por exemplo São Paulo se observa o esvaziamento do centro velho que compreende bairros icônicos como a Sé, a Luz e a República, reflexo da descentralização dessa região. Este processo de descentralização, soma de investimento em outras centralidades e o abandono da região central, criou um local cheio de edificações que não puderam acompanhar o desenvolvimento da cidade.

“A dificuldade em preservar imóveis nos centros urbanos, sejam eles públicos ou privados acabou gerando um enorme conjunto de prédios e casarões abandonados nas últimas décadas. As políticas urbanas voltadas à criação de novas centralidades esvaziaram áreas centrais repletas de patrimônios, como os casos do Rio de Janeiro, São Paulo, Recife e Salvador.” (ZANOLI, 2017, p.03)

Esse abandono do patrimônio histórico reflete a falta de investimento por parte dos agentes públicos e privados nesses bens. A cultura do patrimonialismo pode explicar essa negligência: os interesses das elites não estão mais no centro velho e a produção do espaço urbano no Brasil historicamente tende a colocar o interesse privado sobre o público. Villaça ao falar da história do planejamento urbano no Brasil diz o seguinte: “Os problemas sociais que se manifestam nas cidades se agravam cada vez mais. Não podendo dar resposta a eles, a classe dominante responde com... plano diretor.” (1999, p.227), essa passagem deixa evidente o poder que as elites têm em propor os instrumentos de planejamento urbano de acordo com seus interesses.

# mas afinal, por que habitação no centro?



Centro de São Paulo



Rio de Janeiro



Centro de São Paulo



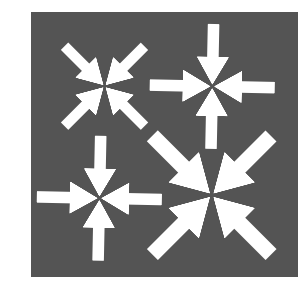
CRESCENTE DEMANDA POR HABITAÇÃO



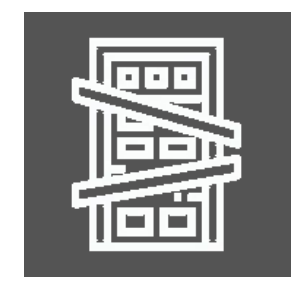
DIVERSAS ATIVIDADES COTIDIANAS E CULTURAIS NO CENTRO



INFRAESTRUTURA URBANA CONSOLIDADA



NOVAS CENTRALIDADES / POLOS CRIATIVOS



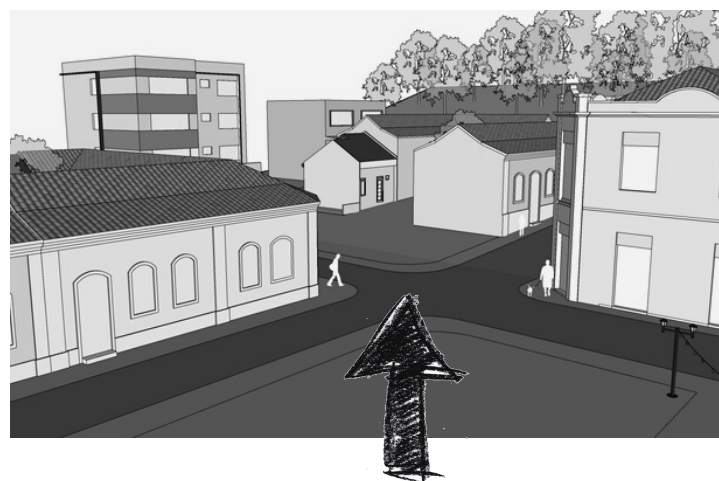
ESVAZIAMENTO DO CENTRO E ABANDONO DA PROPRIEDADE

A partir do momento em que essa prática é evidenciada e colocada em discussão frequente surgem iniciativas de requalificar e reabilitar centros históricos. A atual dinâmica se configura como uma ocupação intensa em horário comercial e um esvaziamento nos outros períodos do dia. É preciso pensar em como solucionar o esvaziamento e uma possível solução poderia se fundamentar na atração de moradores para região e no estímulo de comércios 24h.

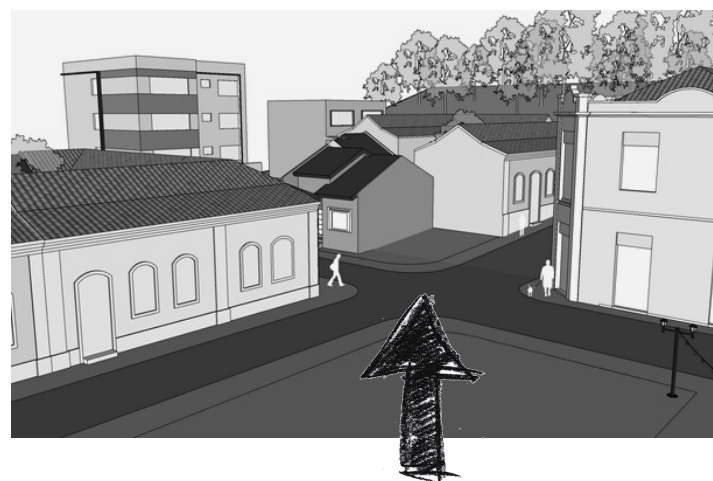
Recuperar a vitalidade do centro da cidade torna-se uma tarefa complexa e cheia de empecilhos. É preciso assumir que em muitos casos essa região não voltará a ser a principal centralidade da cidade ao mesmo tempo que não se pode ignorar a importância histórica da área. Para Bomfim (2004, p. 39) "O centro tem um significado simbólico, em função da presença do patrimônio histórico e cultural, o que é claramente cabível como justificativa política e social para a aplicação de recursos públicos no processo de recuperação para determinados grupos sociais.". Mas a recuperação da história não é justificativa suficiente para que o poder público passe a investir na região como o fazia no passado. A produção do espaço urbano tal qual se conhece hoje possui diferentes agentes. Um processo de dimensões como a da reabilitação/requalificação de edificações centrais precisa do entendimento e colaboração de todos os agentes produtores do espaço público. E um deles, que é a iniciativa privada, age de acordo com seus interesses.

De acordo com o exposto no parágrafo dois do artigo 182 do Estatuto da Cidade (2001), "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor", ou seja, define-se que função social da propriedade é quando esta atende a necessidade do meio local, definidas pelo plano diretor, que procura ordenar e planejar o desenvolvimento urbano. A função social da propriedade urbana está relacionada diretamente ao tipo de espaço urbano que é produzido por todos os agentes necessários, sendo eles instituições públicas, agentes privados e usuários da cidade, porque é justamente estes que definem o que é mais ou menos necessário espacialmente. Logo, que tipo de produção do espaço urbano é essa que produz propriedade, protege a identidade local mas não repara as necessidades habitacionais atuais?

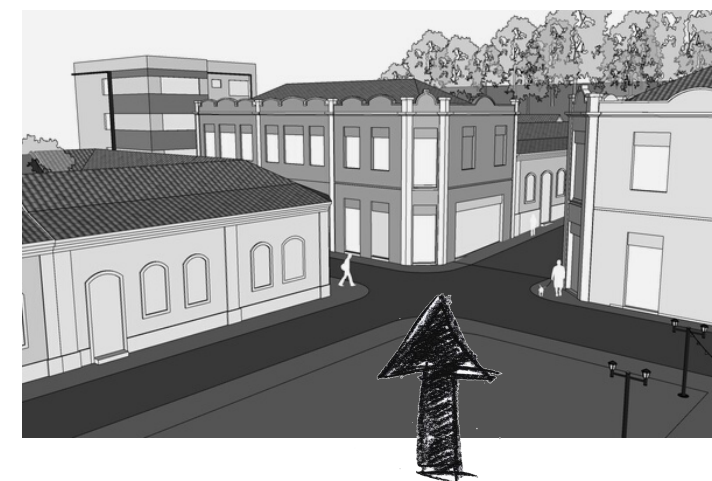
## Definições para caracterizar a ociosidade dos imóveis no perímetro urbano:



IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS



IMÓVEIS SUB UTILIZADOS



IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS



1

Observar diversas possibilidades de usos não culturais do patrimônio cultural nacionais e internacionais

2

Aprofundar nas possibilidades e técnicas de adaptação de uso de imóveis culturais a usos não culturais

3

Levantar aspectos relevantes no contexto da implementação de habitação de interesse social em edifícios ociosos nas centralidades urbanas

4

Mapear no tecido urbano de Florianópolis edificações ociosas segundo critérios analisados em bibliografia referenciada

5

Experimentar disposições espaciais e propor estudos volumétricos propositivos para habitação combinada a usos mistos em dois imóveis protegidos a nível municipal no triângulo central de Florianópolis





## CAIS JOSÉ ESTELITA RECIFE/PE

### *Ressonância:*

O local assume a necessidade de conservação das ruínas, da memória arquitetônica alocada, como também a adequação destas a um programa de necessidades local, com a inserção de novos usos.



## ESPAÇO COMUM LUIZ ESTRELA BH/MG

### *Resistência:*

A ocupação revelou o desafio que seria recuperar uma estrutura deteriorada pelo tempo e que possuía uma péssima distribuição de espaços para conformar os novos ambientes necessários para o usufruto da comunidade, que foram elaborados e recuperados coletivamente.



## VILA SANHAUÁ JOÃO PESSOA/PB

### *Resiliência*

O projeto foi bem sucedido com a união e interesse de todos os órgãos de proteção, com a viabilidade do restauro concedido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa e com a seleção de um grupo social específico para a consecução do prédio reabilitado.

A ocupação do espaço carrega em si o precioso significado de que o espaço em si carrega sua própria história do passado, mas pode também contribuir com a história daqueles que o utilizam no futuro, como também quem são os atores contemplados da função social do edifício histórico quando essa é bem sucedida, como também a colaboração coletiva para a preservação e salvaguarda da memória da cidade.

Meneses (2006, pg. 36-37) é norteador no questionamento levantado por este Trabalho de Conclusão de Curso:

*"os bens culturais são só para usos culturais?"*

Quando pensados na difusão e reconhecimento do patrimônio urbano cultural edificado, é recorrente o aspecto somente focalizado para cultura e um certo desprezo por usos "inferiores" que se relacionam com o cotidiano urbano.

A sensação que nos passa é que

*usos culturais precisam de uma aura, uma atmosfera atraente para que seja concebida e locar essas atividades em edifícios com teor histórico-cultural é bem vindo*

legitimando o edifício e seu valor por tal utilização, mas por um outro lado soa como um estereótipo, aqui colocado como elitista e até segregador, quando julgamos pelas atividades que são impostas, quem o utiliza e como o utiliza.

Mas então:

*o patrimônio é de quem?  
os valores que reforçam sua existência representam a que parte da sociedade?*

E aí vamos aos fatos: destinar o patrimônio cultural somente para museus e centro culturais é, na prática, um modo de fazer da cidade um espetáculo para o turismo - seja local ou global- , uma vitrine e quase próximo a um parque de diversões. Compreende-se, nesse sentido, que o entendimento da arquitetura histórica nesta perspectiva

*é um empobrecimento da cultura enquanto manifestação dos diferentes grupos sociais, da diversidade de usos e pessoas.*

Ainda Meneses (2006, pg. 47) nos questiona:

*procurar o papel do patrimônio cultural junto aos mecanismos de inclusão social não seria uma instrumentalização inaceitável da cultura?*

## CHOAY (2006) E A CIDADE COM UM CENÁRIO PATRIMONIAL

[...] Vimos os perigos que seu uso cultural e turístico implicam. Eles não resistem melhor à sua implantação de atividades terciárias maiores... [...] Em contrapartida, esse patrimônio urbano suporta bem o uso residencial e a implantação de serviços de apoio (pequenas lojas, escolas, dispensários) a ele relacionados e que, desde que constituam a maioria, são compatíveis com um mínimo de atividades de pesquisa e de difusão de saber e da arte. Considerados sob essa perspectiva, centros e bairros antigos representam atualmente um recurso raro, objeto de uma demanda ao mesmo tempo social e societal. Com risco apenas de degradações superficiais, a satisfação dessa demanda favorece, da melhor forma, a causa da conservação estratégica do patrimônio urbano antigo. (CHOAY, 2006, pg. 236-237)

## ZANOLI (2017) E A FUNÇÃO SOCIAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Zanoli (2017, pg.4) reforça a provocação do tema em questão quando questiona: "até quando a representação como memória deve ser mantida diante da necessidade de moradia?". A falta de informações e práticas em como lidar com a habitação social dentro destas edificações históricas, o desencontro dos interesses sociais, ora o patrimônio visado como turístico, ora como vencer as questões do espaço urbano e as dinâmicas atuais, o torna obsoleto, e o que era antes para representar a memória urbana se perde nas novas necessidades da cidade.

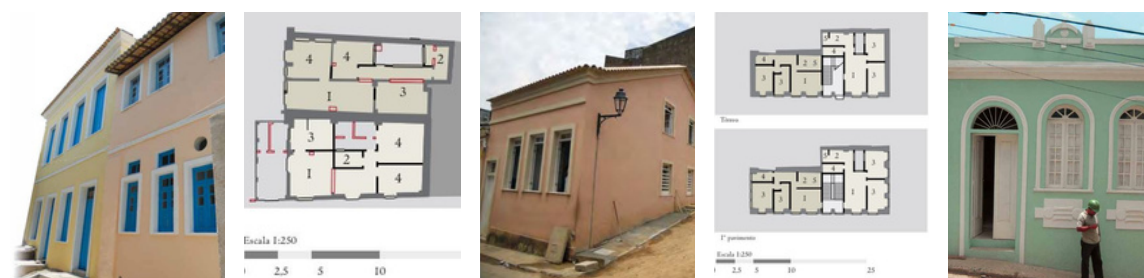
## MENESES (2006) E O USO NÃO CULTURAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

A inserção do patrimônio no mercado reforça - e, em determinadas situações, pode levar ao limite - o sentido alegórico e descartável dos bens patrimoniais mais do que o simbólico, associado à sua condição de raridade, singularidade e de expressão do que para determinado grupo social possa representar o sagrado. Nessas circunstâncias, é muito provável que a inserção desses bens em programas de reabilitação urbana valorize suas potencialidades funcionais ou comunicativas, mais do que ou em detrimento de sua importância para o habitante comum da cidade. - (MENESES, 2006, pg. 57)

## DEVECHI(2010) E FERREIRA (2012) E AS DIFICULDADES DAS REFORMULAÇÃO PARA USOS COTIDIANOS

Pouco se discute a reabilitação de edificações subutilizadas frente à necessidade de habitação em áreas centrais, que se aproveita da infraestrutura, boa localização, acessibilidade e presença de equipamentos e serviços. Justifica-se a pouca aplicação desta experiência o valor dessas áreas centrais, um empecilho à prática urbana mais sustentável - responsabilidade de agentes da construção civil -, porém percebido que se há uma estrutura já estabelecida, o valor que seria investido nisso pode ser abatido no valor do imóvel, ou negociado junto ao Estado incentivos construtivos para a viabilidade da edificação. A falta de domínio técnico é outro item que faz com que o mercado da reabilitação de edificações seja subestimado (FERREIRA, 2012).

## BONDUKI (2010) E A EXPERIÊNCIA DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM SALVADOR



São frequentes as propostas que dão a antigos casarões as funções de museus, casas de cultura, centros de artesanato e outras, vinculadas ao turismo e ao consumo (incluindo estacionamentos). No entanto, são raríssimas as intervenções que procuram a permanência dos moradores nas áreas recuperadas e mais raras ainda as que foram implementadas e bem-sucedidas. (BONDUKI, 2010, pg 317)

## WESZ (2017) E AS VANTAGENS DE IMPLANTAR HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ANTIGAS CENTRALIDADES URBANAS

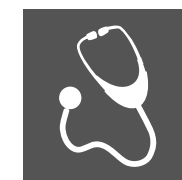
As intervenções urbanas propostas, muitas vezes, ignoram as cidades reais, sendo assim, o estudo de sucessos e de fracassos deve ser mais bem explorado a fim de elucidar os fatores que beneficiam as cidades (JACOBS, 2000, p.5).

[...] Segundo Galvão e Ornstein (2016), há poucos profissionais especializados nesse tipo de intervenção, que são tratadas como obras novas, sem a realização de um bom diagnóstico que aponte as potencialidades da edificação. Nesse contexto, é necessária a ampliação de pesquisas que verifiquem as potencialidades para a reabilitação de edifícios habitacionais, pois podem existir limitações diante das necessidades dos usuários contemporâneos. (WESZ, 2017, pg. 13)

*vantagens da implantação de his:*



FÁCIL  
DESLOCAMENTO



PROXIMIDADE COM  
OS EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS E  
INSTITUCIONAIS



APROPRIAÇÃO E  
PERTENCIMENTO



SEGURANÇA

Atualmente, vemos um cenário construído nas grandes capitais, onde as áreas centrais são objetos de disputa, onde há o embate, o conflito de usos e usuários. Nesse contexto espacial, as edificações presentes, que se aproveitam da infraestrutura consolidada, são acometidas por um percebido crescente abandono e esvaziamento, uma vez implantadas nas cidades novas centralidades urbanas e voltadas a atividades econômicas objetivas. Esse processo de descentralização, soma de investimento em outras centralidades e o abandono da região central, criou um local cheio de edificações que não puderam acompanhar o desenvolvimento da cidade. Esse descompasso reflete na falta de geração de renda e lucro, logo, por estar inserido no sistema capitalista de geração de renda do solo, se desprende dos interesses privados e públicos.

Garantido pelo Estatuto da Cidade, a cidade é um bem comum de todos, assegurando que o interesse público seja voltado ao uso e destinação do acesso democrático à propriedade urbana, onde todos participem e se beneficiem dos seus produtos. Ainda o Estatuto da Cidade propõe ferramentas para financiar a distribuição equitativa de habitação no tecido urbano.



Nota-se, nesse cenário, a secundarização da implantação da habitação de interesse social nesses locais, alimentando a solução precária de procura e oferta de moradias deficientes ou distantes do centro de trabalho e vida social e a questão posta agora é como equilibrar tantos interesses ao mesmo tempo e evitar a principal problemática resultante dos processos de requalificação: a expulsão das classes de renda mais baixa dos seus locais de moradia e trabalho.

## 7 elementos para a efetivação do direito à moradia digna:



HABITABILIDADE



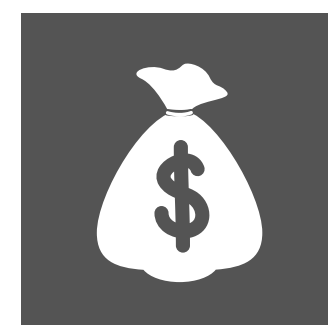
DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA



LOCALIZAÇÃO



SEGURANÇA DA POSSE



CUSTO ACESSÍVEL



ADEQUAÇÃO CULTURAL



ACESSIBILIDADE

Fonte: Instituto POLIS, 2021.

# formas possíveis de financiamento de his:

- Aplicação de instrumentos legais para assegurar sua utilização de uma forma apropriada no espaço.
- Etapas da desapropriação pelo Estatuto da Cidade: 1) não cumprimento do determinado pela legislação vigente; 2) não cumprimento das taxas de Imposto Predial e Territorial Urbano; 3) sujeito à desapropriação do imóvel pelo poder público municipal.
- A aplicação do IPTU progressivo é outro instrumento legal e constitucional utilizado para combater os vazios nas edificações centrais da cidade
- Oscilações de uso (usos esporádicos da edificação) dificulta a desapropriação pelo poder público.

Programas de estímulo ao contingenciamento ao déficit habitacional foram desenvolvidos, vide BNH, implantado como um política de Estado. Outro que vale a lembrança por esse trabalho de conclusão de curso é O Minha Casa Minha Vida modalidade Entidades, programa do Governo Federal que ofereceu meios de garantir o acesso à habitação social para “famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações, movimentos sociais e demais entidades privadas sem fins lucrativos”, a partir da autogestão do provimento de moradias, seja ele a obtenção de novas moradias, construção de novas ou reforma ou recuperação de edificações já existentes. Dessa forma, o processo de projeto e execução se torna mais barato e auto suficiente para as famílias contempladas. (BRASIL, 2017)



PELO COLETIVO: ARRECADAÇÃO COMUNITÁRIA, PRODUÇÃO DE EVENTOS PARA A COMUNIDADE, ENTRE OUTRAS FORMAS.



PELO ESTADO: IMPOSTO PROGRESSIVO, DESAPROPRIAÇÃO, PROMOÇÃO DE PROGRAMAS DE AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO, ALUGUEL SOCIAL, CARTAS DE CRÉDITO, PROMOÇÃO DE PARCEIRIAS PÚBLICO-PRIVADA, CONSÓRCIOS COM CONCESSIONÁRIAS, PROMOÇÃO DE FUNDOS DE CULTURA.

# Florianópolis

POPULAÇÃO  
(PROJEÇÃO IBGE 2020)

508.826

ECONOMIA

*Comércio e serviços  
com enfoque no turismo  
e tecnologia*

NÚMERO DE IMÓVEIS  
PROTEGIDOS A NIVEL  
FEDERAL

9

Fonte: IPHAN.

NÚMERO DE IMÓVEIS  
PROTEGIDOS A NIVEL  
ESTADUAL

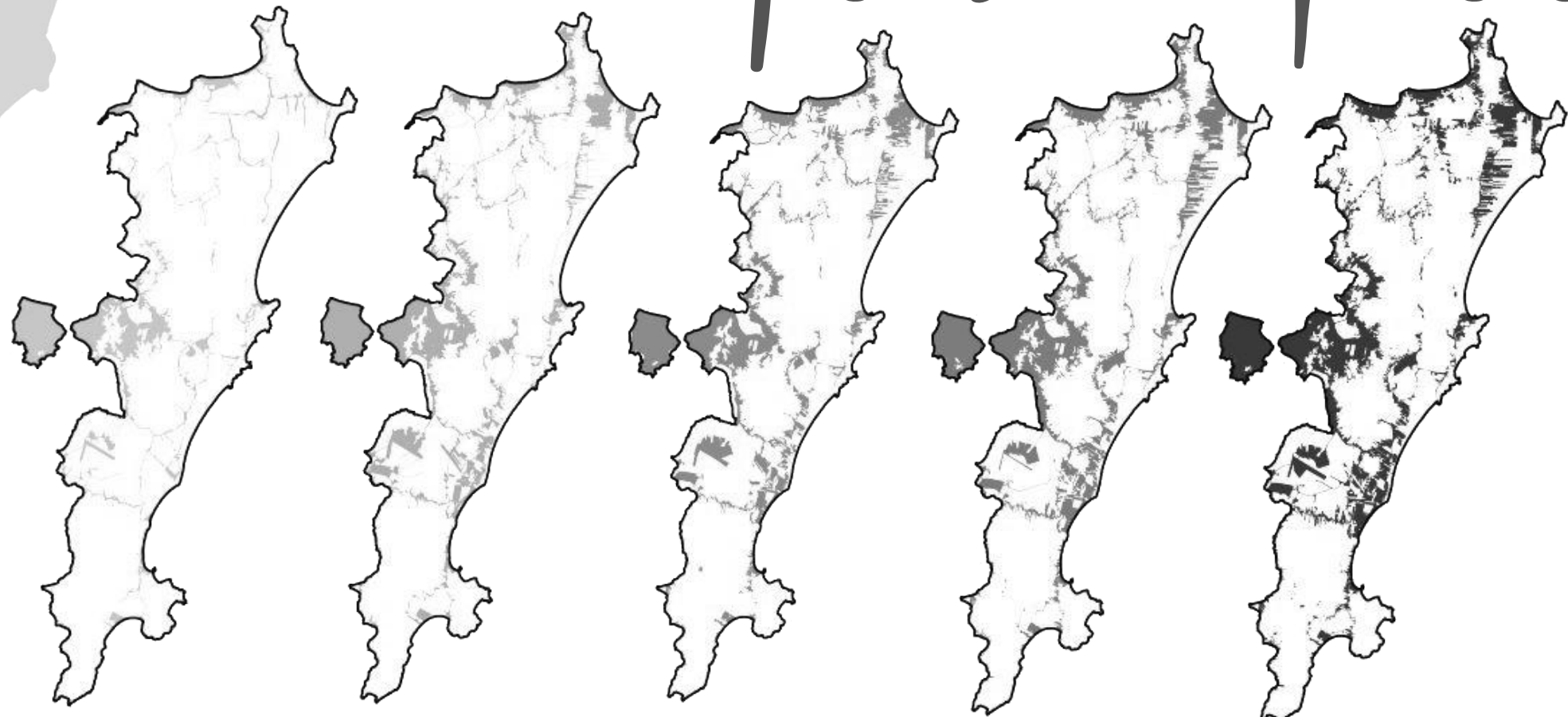
19

Fonte: FCC.

NÚMERO DE IMÓVEIS  
PROTEGIDOS A NIVEL  
MUNICIPAL

*Cerca de 600*

Fonte: SEPHAN/IPUF.



EVOLUÇÃO URBANA 1977    EVOLUÇÃO URBANA 1994    EVOLUÇÃO URBANA 2002    EVOLUÇÃO URBANA 2012    EVOLUÇÃO URBANA 2019

Fonte: adaptado por Bárbara Guimarães para esta apresentação de geoprocessamento PMF/IPUF.



DÉFICIT HABITACIONAL  
(2016-2019)

*32 mil domicílios*

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2021.



INSCRITOS NO  
CADASTRO MUNICIPAL  
DE HABITAÇÃO (2014)

*16.889 pessoas*

Fonte: SMDU/PMF, 2014.



IMÓVEIS VAZIOS NO  
PERÍMETRO URBANO DA  
CAPITAL (2010)

*21.552 unidades*

Fonte: IBGE, 2010.

A política de Preservação Cultural de Natureza Material, em Florianópolis, é pautada pela Lei Complementar nº 482 de 17 de janeiro de 2014, também conhecida como Plano Diretor Urbanístico. Seguindo as determinações do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257 de 2001 - o plano diretor municipal tem por objetivo a política de desenvolvimento urbano, o planejamento de uso e ocupação do solo, como também estabelecer instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. A estreita ligação entre o planejamento urbano e a preservação histórico cultural faz com que o desenvolvimento da cidade, em teoria, caminhe junto com a possibilidade de crescimento ordenado e preservação da memória urbana local.

## Triângulo Central



*recorte aproximado:*

Fonte: Google Maps, 2021.

Análise

A área central de Florianópolis possui uma dinâmica comercial muito ativa, atraindo os mais variados serviços, em sua grande maioria encontrados somente nesta localidade da cidade, portanto sendo o referencial de zoneamento mais expressivo em sua complexidade de combinações de usos. No centro fundacional percebe-se a concentração de uso predominantemente comercial, possibilitando e encontrando moradias mesclando em mais de um uso a edificação, ao passo que se adentra as partes mais acidentadas por conta do relevo uma predominância residencial, porém não impedido de se encontrar serviços. O centro também é rico em áreas institucionais e áreas verdes de lazer, sendo proporcionalmente bem distribuído espacialmente.



## PLANO DIRETOR

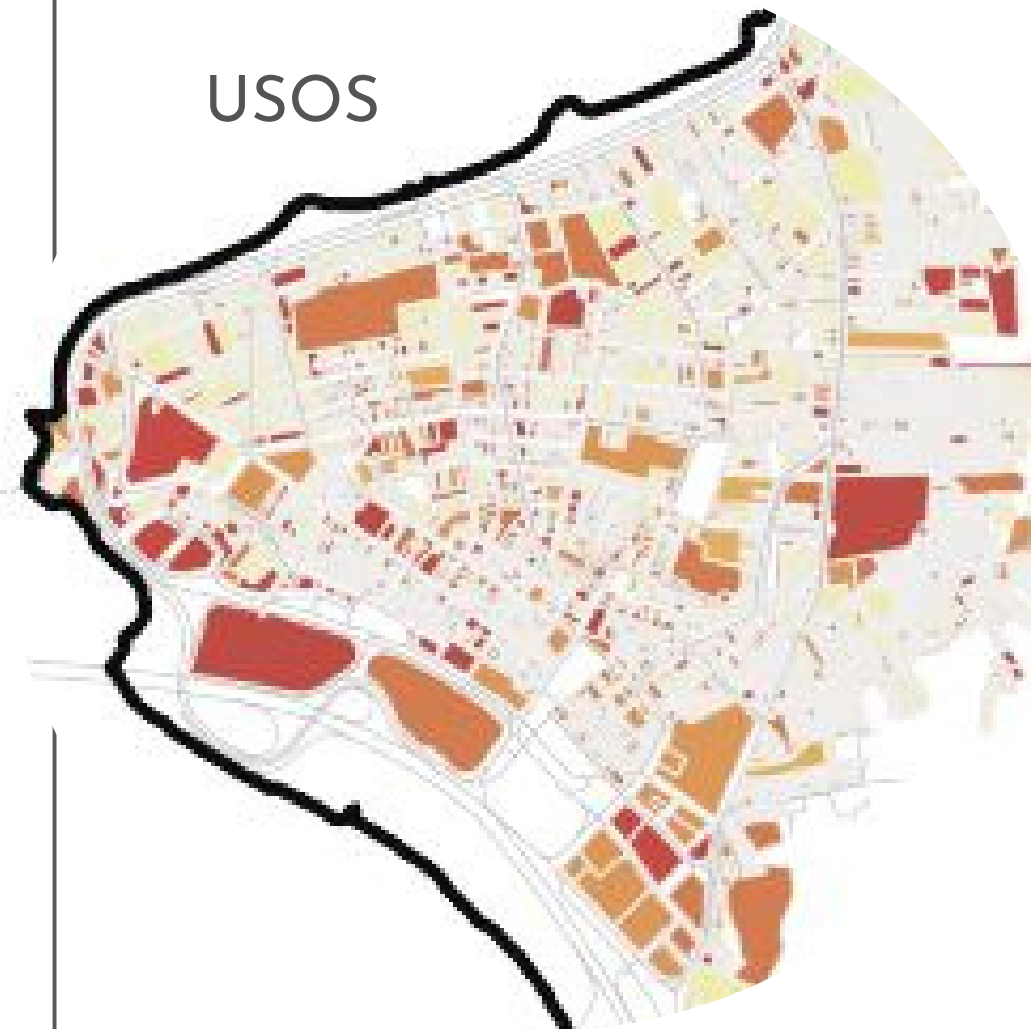
### Legenda

■ ACI	■ ARM
■ AMC	■ ARP
■ AMS	■ ARR
■ APL-E	■ ATL
■ APL-P	■ ATR
■ APP	■ AUE
■ APT	■ AVL
■ ARC	■ ZEIS

Fonte :adaptado por Bárbara Guimarães para esta apresentação de geoprocessamento PMF/IPUF.

A partir da observação da projeção dos mapas do triângulo central percebe-se que esta área é a mais densificada e com mais movimentação. Grandes glebas são terrenos sem uso projetado.

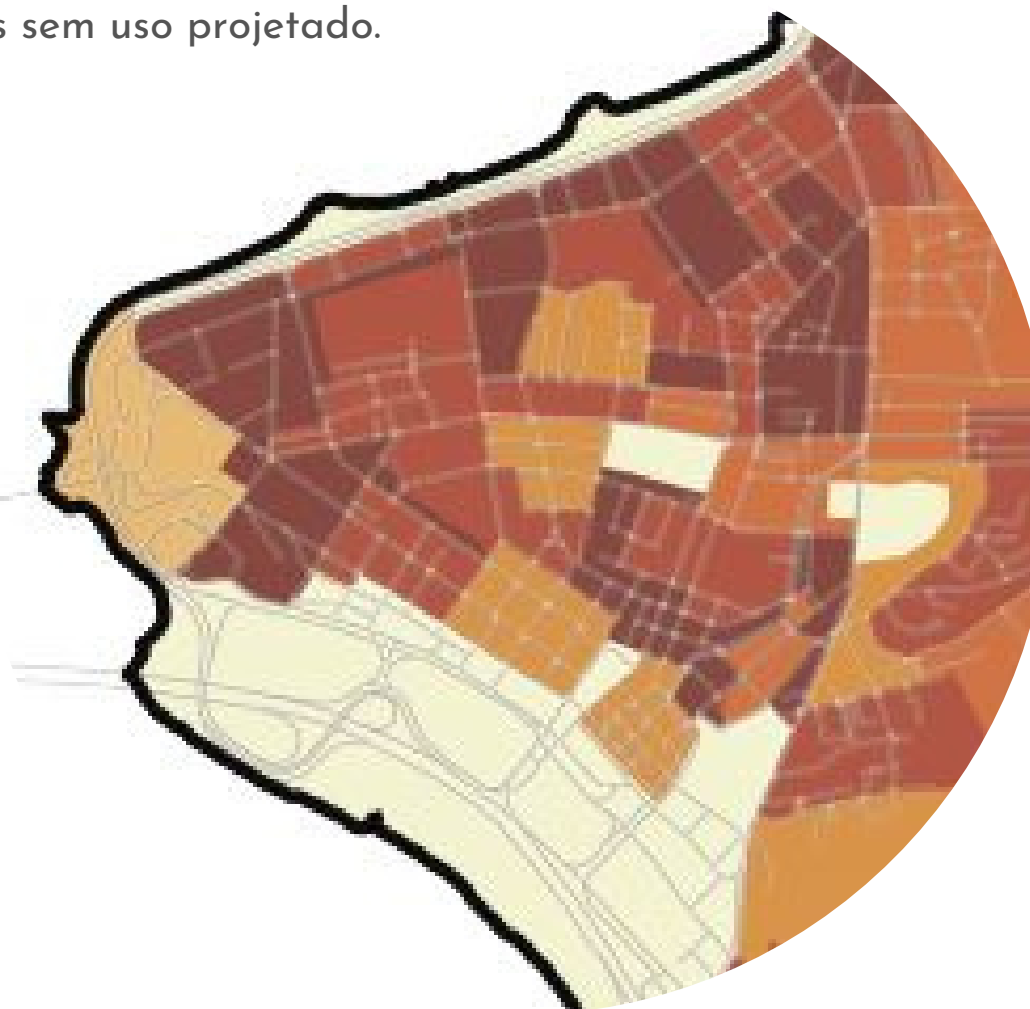
## USOS



### Legenda

■ Residencial
■ Industrial
■ Mista
■ Religioso
■ Serviço Público
■ Prestação Serviço
■ Praça
■ Terreno sem Uso
■ Comercial

## DENSIDADE



### Legenda

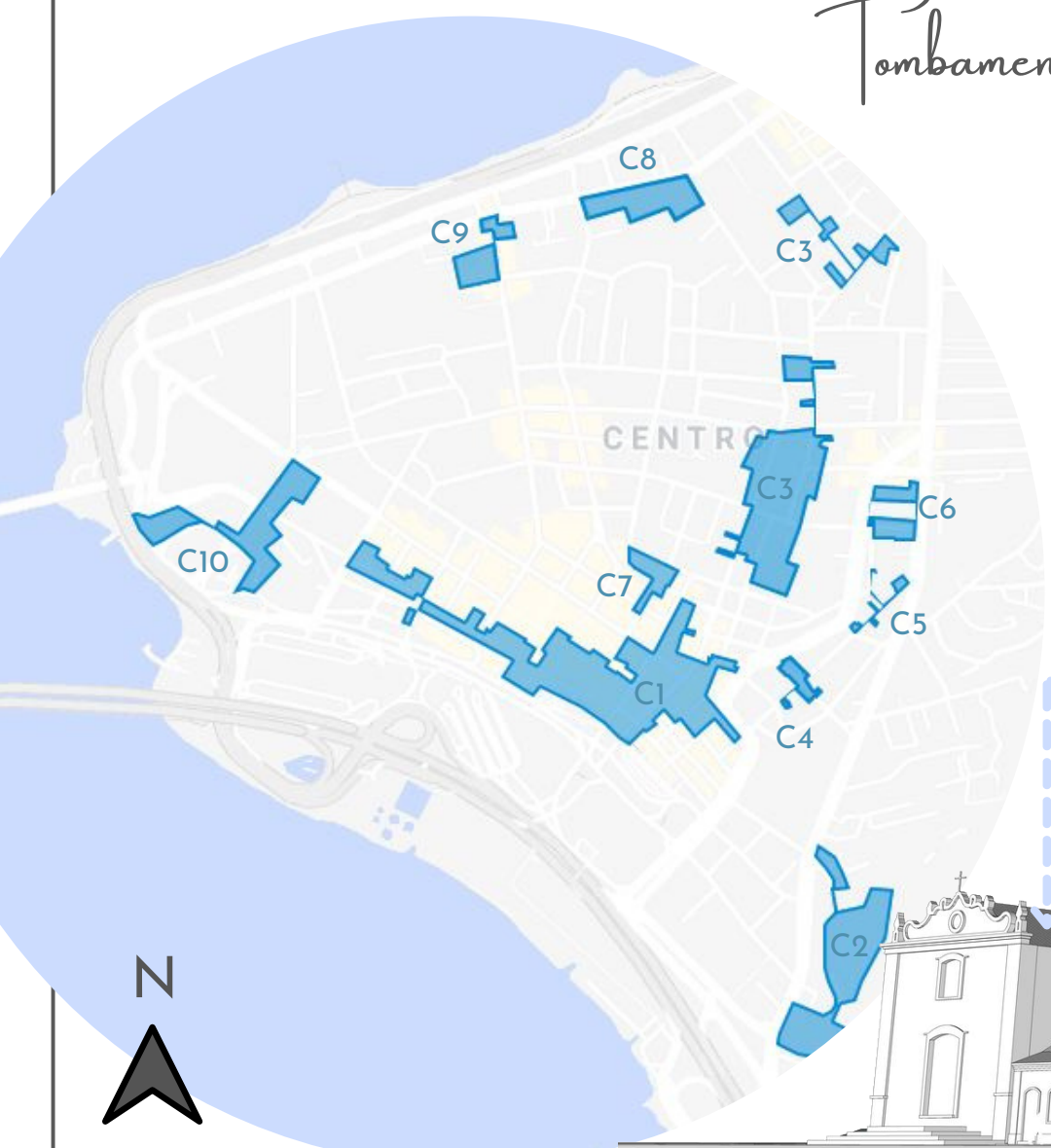
■ De 0 até 347
■ De 347 até 1376
■ De 1376 até 2658
■ De 2658 até 4687
■ De 4687 até 8459
■ De 8459 até 15116
■ De 15116 até 326571



# Tombamento de Conjuntos Urbanos de 1986

Boa parte das edificações já protegidas no triângulo central compõem os primeiros conjuntos urbanos protegidos na capital, tendo todas as implicações de proteção legal, necessidades arquitetônicas específicas como também incentivos fiscais relativos à área de implantação de acordo com o zoneamento. Os dez conjuntos possuem características diversas e quando juntos, compõem a memória urbana da cidade.

- C1: Centro Histórico | C2: Hospital de Caridade | C3: Bairro Mato Grosso | C4: Bairro da Tronqueira  
 C5: Rua General Bittencourt | C6: Rua Hermann Blumenau | C7: Nossa Senhora do Rosário | C8: Praia de Fora  
 C9: Rua do Passeio | C10: Rita Maria



## Classificação de imóveis protegidos

**P1** imóvel de excepcional valor arquitetônico, artístico ou histórico a ser totalmente preservado, tanto interna como externamente

**P2** imóvel participe de conjunto arquitetônico, a ter seu exterior totalmente preservado, possibilitando remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados e sejam mantidos aqueles elementos internos de excepcional valor histórico e/ou arquitetônico

**P5** imóvel localizado no entorno de áreas protegidas, caracterizadas como áreas de transição e de preservação da paisagem, podendo ser demolido ou readequado, em conformidade com as diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN

**P3** imóvel no entorno de edificações de interesse histórico, podendo ser demolido ou readequado, desde que o resultado preserve as relações espaciais e visuais ali envolvidas

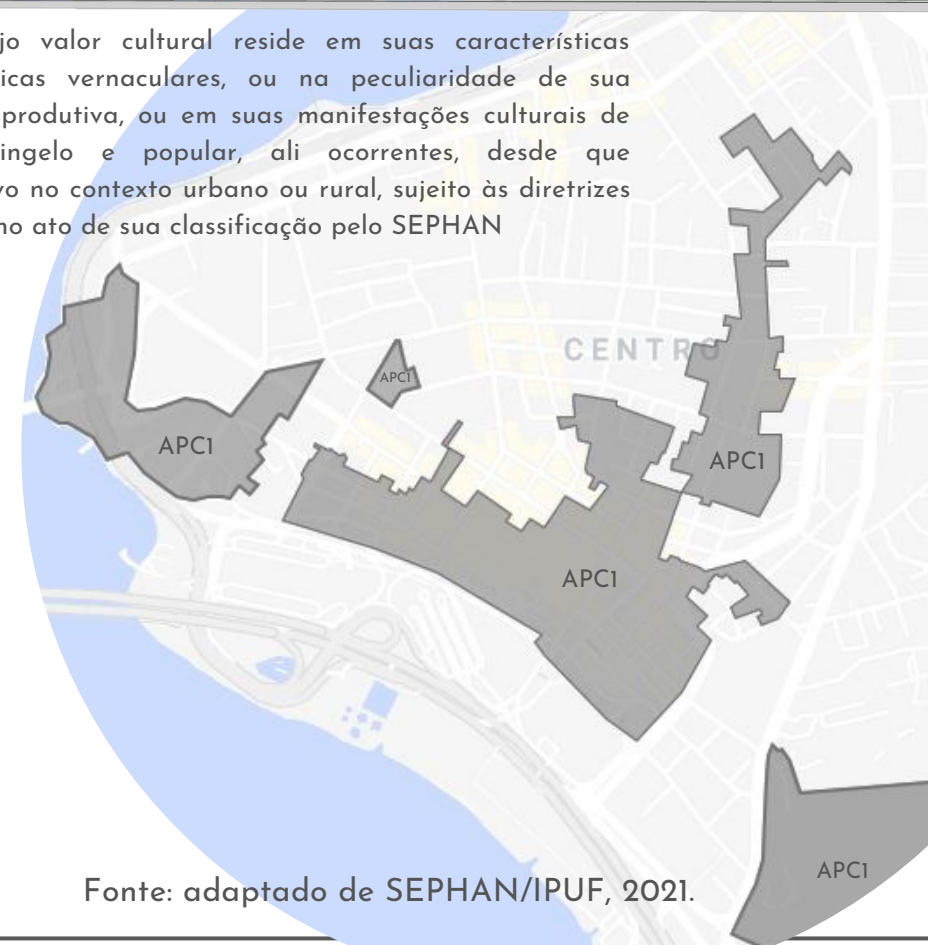
**P4** imóvel cujo valor cultural reside em suas características arquitetônicas vernaculares, ou na peculiaridade de sua atividade produtiva, ou em suas manifestações culturais de caráter singelo e popular, ali ocorrentes, desde que significativo no contexto urbano ou rural, sujeito às diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN

## Áreas de Preservação Cultural

Na legislação urbana de Florianópolis, no Capítulo IX, intitulado "Da Paisagem e Patrimônio Cultural", o Plano Diretor informa como são classificados os imóveis presentes na cidade, classificação esta que fornece orientações iniciais sobre a relação do bem cultural edificado com o ambiente em desenvolvimento. As áreas destinadas à preservação de sítios de interesse cultural, chamadas de Áreas de Preservação Cultural (APC) que têm por objetivo a preservação, valorização e promoção da memória urbana.

- APC 1: Interesse Histórico-Cultural;
- APC 2: Interesse Paisagístico;
- APC 3: áreas arqueológicas;
- APC 4: locais de memória.

As áreas de preservação cultural, previstas pelo atual plano diretor ampliam a área tangente aos conjuntos, conferindo uma preservação maior do contorno e uma legibilidade do conjunto histórico como um todo. As edificações fora do conjunto urbano tombado e dentro do perímetro cultural atualmente estão passando por revisão e classificação de tombamento pelo SEPHAN/IPUF, sendo previsto a classificação total das edificações para 2021.



Fonte: adaptado de SEPHAN/IPUF, 2021.

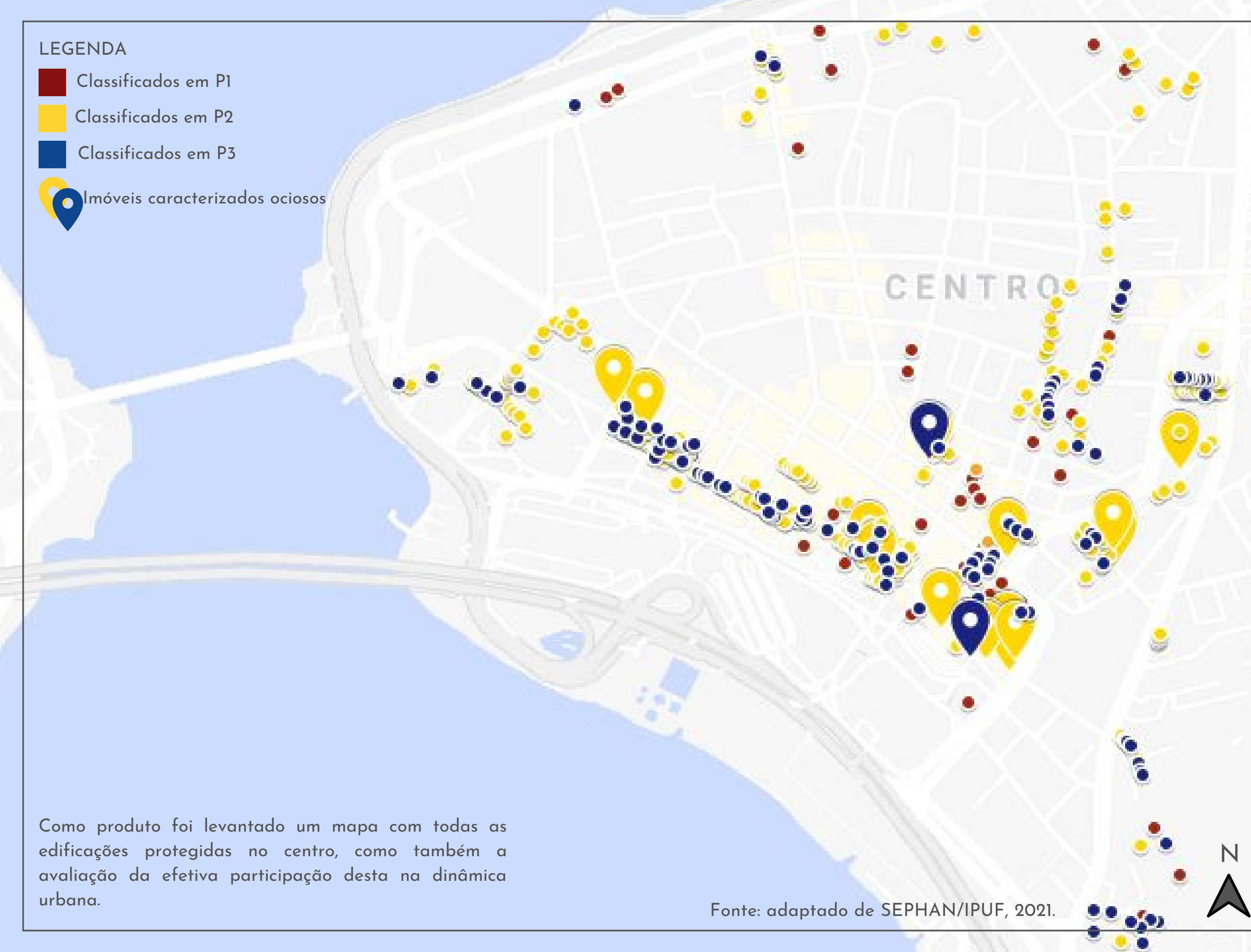
LEGENDA

■ Classificados em P1

■ Classificados em P2

■ Classificados em P3

📍 Imóveis caracterizados ociosos



Como produto foi levantado um mapa com todas as edificações protegidas no centro, como também a avaliação da efetiva participação desta na dinâmica urbana.

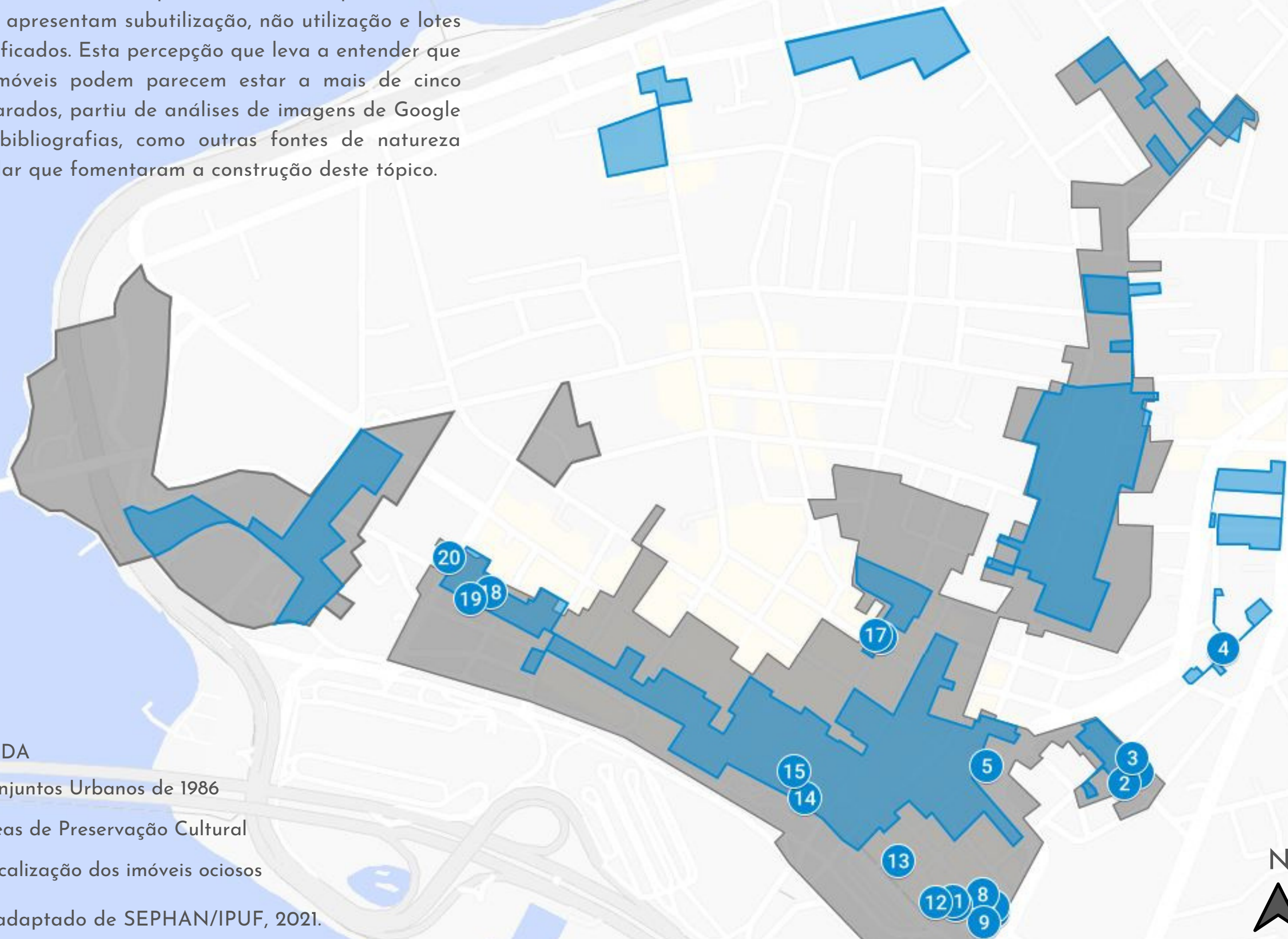
Fonte: adaptado de SEPHAN/IPUF, 2021.

Para esta análise foram selecionadas edificações que apresentam ociosidade por conta de sua aparência. Os imóveis apresentam subutilização, não utilização e lotes não edificados. Esta percepção que leva a entender que estes imóveis podem parecer estar a mais de cinco anos parados, partiu de análises de imagens de Google Maps, bibliografias, como outras fontes de natureza particular que fomentaram a construção deste tópico.

#### LEGENDA

- Conjuntos Urbanos de 1986
- Áreas de Preservação Cultural
- Localização dos imóveis ociosos

Fonte: adaptado de SEPHAN/IPUF, 2021.





PONTO <b>160</b>	ENDEREÇO <b>Anita Garibaldi, 349</b>	CLASSIFICAÇÃO <b>P2</b>
CONSERVAÇÃO <b>DEGRADADO</b>	ANO <b>1890</b>	ESTILO <b>ECLÉTICA</b>
		DECRETO <b>270/86</b>



JUN/82. FONTE: SEPHAN/IPUF



1986. TOMBAMENTO FONTE: SEPHAN/IPUF



1993. FONTE: SEPHAN/IPUF



JUN/11. FONTE: GOOGLE MAPS



OUT/16. FONTE: GOOGLE MAPS



JUL/17. FONTE: GOOGLE MAPS



JUN/19. FONTE: GOOGLE MAPS



NOV/2020. FONTE: DA AUTORA

Levantamento in loco realizado em novembro de 2020 e atualizado em setembro de 2021.

O levantamento buscou todas as edificações aparentemente ociosas e se limitou a extrair mais informações sobre o seu estado físico (conservado, vias de degradação e degradado) somente as edificações protegidas por decreto municipal e esboçadas em mapa anexo a trabalho. Em forma de linha do tempo, a organização das edificações se precisou desde o momento em que se reconheceu seu valor histórico-cultural até a data do presente ensaio, observando momentos de efetiva atividade até seu abandono no tecido urbano.

60%

BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

30%

ESTADO RAZÓVEL DE CONSERVAÇÃO

10%

PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Para o entendimento de quais edificações que se classificariam como subutilizadas ou ociosas no centro de Florianópolis, foram consultadas bibliografias e consultado o Arquiteto Rui Lapa, do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural (SEPHAN), no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF). Segundo ele, a dificuldade de cobrar ações legais quanto aos imóveis ociosos são barradas pelo sistemas de gestão da cidade que de quatro em quatro ou oito em oito anos mudam as direções de programas que seriam de interesse do cidadão em atividades de preservação, o que não é novidade em nenhuma realidade urbana brasileira. Algumas ações de proteção do patrimônio cultural são sempre levantadas para a fiscalização e fomento de tais atividades, ao passo que a simplificação de programas de preservação (como flexibilização de usos, reformas e restauro), trazem o que chamamos de gentrificação e a complexidade de certas ações (seguir com todas as documentações necessárias para usos, reformas e restauros, como é feito atualmente) afastam o interesse público e privado de se preservar. Então encontramos uma linha tênue entre ações que podem ser tomadas para a renovação destas edificações tombadas.

A partir do entendimento das legislações pertinentes a edifícios públicos e privados que se estabelecem na esfera de proteção, entende-se que nos últimos anos há uma busca pelos órgãos administrativos um diálogo para facilitar as burocracias frente à forma de recuperação e usos. O balanço adequado entre as interferências que avançam sobre o uso, ocupação, segurança, salubridade e acessibilidade do patrimônio edificado influenciam diretamente no incentivo a novos usos, principalmente aqueles não ligados diretamente à cultura (KRETZER, 2021).

Por meio da pesquisa documental, pôde-se reparar que com o passar dos anos e a atualização das legislações, houve uma tendência dos órgãos que exigem mudanças, como ANVISA ou CBMSC, adotarem na regência das suas normas exceções referentes aos imóveis tombados. Por exemplo, nas leis datadas da década de 1970 da ANVISA, não havia nenhuma menção de imóveis protegidos, por outro lado, a prefeitura de Florianópolis e o CBMSC comentam sobre exceções para imóveis protegidos em legislações das décadas de 2010 e 2020, respectivamente. Isso indica uma readaptação das leis, onde a tempos atrás essa problemática não tinha visibilidade, devido à pouca ou não ocorrência do fato, e com a crescente dos casos o problema se tornou mais visível e as legislações foram se adaptando. Caso continuem sendo incrementadas exceções nas leis, dentro das próximas décadas todas as demais leis devem se adaptar e criar exceções para os imóveis protegidos. (KRETZER, 2021, pg. 141)

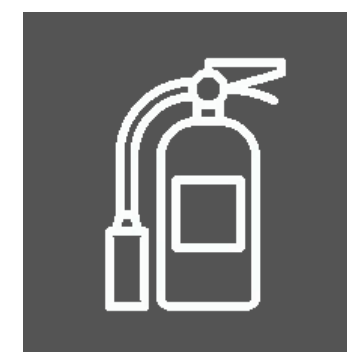
Para um proprietário de um imóvel com potencial cultural entender que seu lote pode abrigar 12 pavimentos em sua máxima, e que possivelmente eu vizinho já o tem, porém se já locado neste uma edificação cultural de 2 pavimentos com no mínimo 50 anos de existência, por exemplo, muito dificilmente será possível construir ali mesmo o restante, sendo possível a transferência. Mas a que custo? Uma vez que pode ser mais econômico deixar ruir e pagar as multas relativas à depreciação do imóvel e posteriormente alocar um complexo que traga muito mais lucro do que trabalhar a ideia de um restauro e um fomento cultural que possa talvez trazer alguma margem para o dono.



TOMBAMENTO  
versus  
USO E OCUPAÇÃO DE SOLO



TOMBAMENTO  
versus  
ACESSIBILIDADE E DESENHO  
UNIVERSAL



TOMBAMENTO  
versus  
CORPO DE BOMBEIROS



TOMBAMENTO  
versus  
VIGILÂNCIA SANITÁRIA

Na recuperação do patrimônio edificado os valores de Integridade e Autenticidade devem permanecer intactos, ou pouco intervencionados. As características históricas como por exemplo o valor da identidade e da memória do edifício também devem ser mantidas

## Integridade:

"preservação do caráter completo do bem, composto pela existência da materialidade original ou das transformações físicas que tenham sido dotadas de significado cultural ao longo do tempo."

## Autenticidade:

"capacidade do bem expressar os valores culturais atribuídos a ele ao longo do tempo, de forma credível e verdadeira, conforme reconhecido pelos grupos culturais associados ao bem, em coerência com o processo criativo ou histórico."

Citada na 12ª Assembleia do ICOMOS, de 1999 ocorrida no México, a metodologia de intervenção deve seguir o seguinte raciocínio, sempre considerando a Integridade e a Autenticidade do edifício:

- a) seguir métodos tradicionais;
- b) ser reversível ou;
- c) não impedir futuros trabalhos de preservação;
- d) não encobrir o acesso às intervenções feitas.

## tipos de intervenção:



CONSOLIDAÇÃO OU ESTABILIZAÇÃO



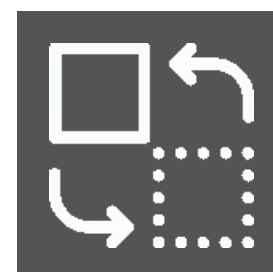
REESTRUTURAÇÃO



RESTAURAÇÃO



REINTEGRAÇÃO OU RECOMPOSIÇÃO



RETROFIT



REABILITAÇÃO

# re.a.bi.li.ta.ção:

intervenção integrada de adaptação de uma construção ou sítio com o objetivo de permitir a sua utilização, que procura melhorar os seus níveis de desempenho e implica a preservação dos valores com significado cultural nele existentes.



**COLÉGIO CARAÇA  
CATAS ALTAS/MG**  
*reabilitação do edifício:  
espaço museal*



**POBLACIÓN OBRERA  
VALPARAÍSO/CHILE**  
*reabilitação do edifício:  
habitação coletiva*



**RED BULL STATION  
SÃO PAULO/SP**  
*reabilitação do edifício:  
espaço cultural*



Destaque para o Estudo de Caso realizado em 2019 na disciplina de Teoria Urbana II orientada pela professora Marina Tonelli sobre a ocupação do Edifício Prestes Maia, na capital São Paulo. Neste ensaio apresentado e posteriormente convertido em artigo para revista no ano de 2020 conjuntamente com a colega de curso Bárbara Guimarães, foi discutido a função social do representado patrimônio cultural edificado e sendo requisitado seu uso como moradia. Localizado no centro histórico de São Paulo, compõe o conjunto urbano presente e é um dos exemplares de destaque da arquitetura moderna que tomava espaço no momento de sua construção.

Villaça (2001) começa a traçar um panorama onde no decorrer do século XX os movimentos sociais começam a tomar forma através das reivindicações nos processos de planejamento urbano das cidades Brasileiras. Quando contextualizamos o Prestes Maia, é possível identificar o surgimento dos movimentos sociais pela moradia de maneira organizada. O que configura essa organização é a capacidade de judicializar a luta pela moradia. A partir do momento em que os movimentos se protegem judicialmente e reivindicam seus direitos com base na legislação (Constituição de 1988, Estatuto da Cidade, entre outros) legitima-se, em alguns casos, o processo de ocupação de edifícios abandonados. Os movimentos se fortalecem e se expandem. Hoje estão ocupando locais além das principais regiões centrais e reivindicando moradia em toda a cidade.

Estudo de Caso:  
Ocupação Prestes Maia



Outro termo relevante que não pode ser deixado de ser mencionado por este trabalho é a heterocronia do edifício, que se propõe o reuso da edificação histórica a partir da intervenção proposta, dando uma nova função quando comparada com a função original. A partir da aplicação de novos usos, a edificação garante mais longos anos de vida através dos tempos, se reinserindo nas necessidades contemporâneas da cidade. Reforça-se que na intervenção a novos usos, a história atual, a nova proposta de uso, não se pode apagar, descaracterizar ou desconsiderar a história anterior da edificação.

Para o entendimento global destes termos, será apresentado como forma final de trabalho estudos volumétricos propositivos de uso e ocupação do edifício, buscando compreender as relações internas e externas, necessárias para a ocupação como também as relações com os vizinhos e o entorno.

Conforme sugere Martinez (2000), a noção de composição implica: “colocar junto a, relacionar partes para formar um todo, decidir qual será a relação entre essas partes, criar uma estruturação do futuro edifício”. Não se trata, como alerta o autor, de dar uma forma precisa e definitiva a um projeto, mas de apresentar especulações sobre a disposição geral e relativa dos espaços. (SOBREIRA; GUIMARÃES; SIEBEL, 2016, pg. 122)

Essas especulações vem ao encontro de um dos objetivos desse trabalho de motivar e desafiar Arquitetos e Urbanistas no desenho de reabilitação urbana de edifícios históricos.

Para proposta de intervenção em edifício protegido no âmbito municipal, foram destacados alguns aspectos/necessidades para as quais estes estariam disponíveis, como também múltiplas possibilidades de adaptação interna para ocupação.

## 7 critérios para a escolha dos edifícios ociosos para intervenção:



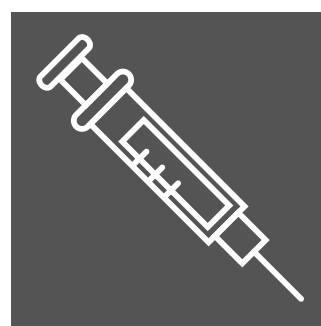
PROTEGIDO A NÍVEL P2 OU P3; DENTRO DA APC



ESTAR INSERIDO EM CONJUNTO URBANO COM PRESENÇA SIGNIFICATIVA DE EDIFICAÇÕES DE VALOR CULTURAL E HISTÓRICO



PRÓXIMO AO TICEN



PRÓXIMO A SERVIÇOS, EQUIPAMENTOS URBANOS E DE SAÚDE



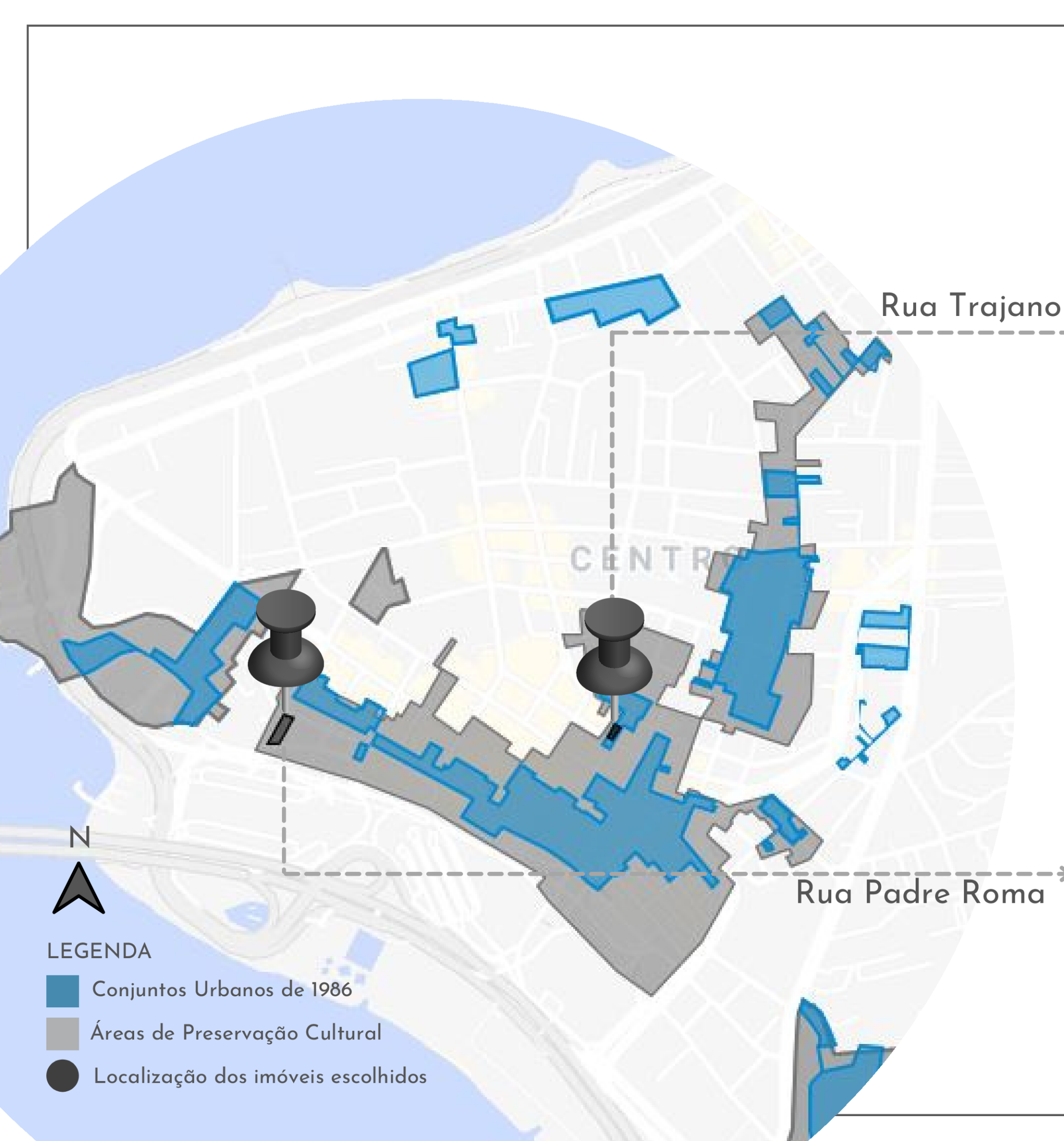
PRÓXIMO A ESCOLAS PÚBLICAS DE TODOS OS NÍVEIS DE EDUCAÇÃO



ESTÁ NO CENTRO DE DEBATES SOBRE SUA REABILITAÇÃO NO MOMENTO DO ESTUDO



APRESENTAR ESTADO RECORRENTE DE ABANDONO OU SUBTULIZAÇÃO



LEGENDA

- Conjuntos Urbanos de 1986
- Áreas de Preservação Cultural
- Localização dos imóveis escolhidos

*Proposta de intervenção em bem protegido*

justificativa para a escolha de dois edifícios ociosos para intervenção:



EXERCÍCIO DE PROJETO



PROJETAR A PARTIR DO PRÉ EXISTENTE: EDIFÍCIO QUE CARREGA UMA MEMÓRIA URBANA LOCAL



CONCILIAR DIVERSAS LEGISLAÇÕES QUE ATUAM EM UM MESMO EDIFÍCIO



SOLUÇÃO PARA MAIS DE UMA DEMANDA



ADEQUAR A UM NOVO USO E NOVAS TECNOLOGIAS



Proposta de intervenção em bem protegido

justificativa para a escolha de dois edifícios isolados para intervenção:



REFORÇAR A  
PERSONALIDADE DE  
CADA LOCAL



EM TODOS OS SETORES  
A HABITAÇÃO É BEM  
VINDA



POSSIBILITAR MAIS DE  
UM DESENHO DE  
HABITAÇÃO EM PRÉ  
EXISTÊNCIA



MUDANÇA DE  
PERSPECTIVA DO USO  
DO PATRIMÔNIO  
CULTURAL



MUDANÇA DE  
PERSPECTIVA DO  
PROJETO EM PRÉ  
EXISTÊNCIA



Proposta de intervenção em bem protegido

# Trajano 341 + Vidal Ramos 76

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A edificação da Trajano encontra-se em bom estado de conservação, carecendo de usos que proporcionem sua utilização total. A edificação da V. Ramos encontra-se em péssimo estado de conservação, permanecendo somente as fachadas tombadas e estando subutilizada, sendo atualmente um estacionamento.

UMIDADE + SUJIDADE + VEGETAÇÃO



FACHADAS



ESQUADRIAS



COBERTURA

## HISTÓRICO QUE ENVOLVE O IMÓVEL

Sabe-se que a edificação compreendida em um dos pontos mais emblemáticos da cidade, aos pés da escadaria do Rosário, que faz parte do marco visual da Igreja Nossa Senhora do Rosário e São Benedito dos Homens Pretos, foi construída pela família Wendhausen em 1910. As edificações estão presentes no conjunto que fazia parte do antigo bairro da Figueira, e como integrante importante também deste conjunto a Escola Lauro Mueller. Característico da região, predomina os usos de comércio, serviços e institucional, porém encontra-se nesta rua edifícios de uso residencial, sendo compartilhados no pavimento térreo atividades de comércio e serviços.

## MOTIVAÇÃO PELA ESCOLHA

Esse local é um dos marcos visuais mais interessantes da cidade. Ali ocorrem feiras aos finais de semana e manifestações culturais ao longo do ano, o que reforça sua construção imagética no cenário atualmente ambientado. Ou seja, a implantação de HIS nessas edificações seriam de grande contribuição pro entorno, reforçando todas os efeitos culturais já presentes.



Proposta de intervenção em bem protegido

# Frederico Rola 732 + Padre Roma 60

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As edificações encontram-se em grave perda material por conta do descaso com sua preservação. Percebe-se intervenções severas em suas esquadrias, que foram completamente fechadas por alvenaria cerâmica. Intervenções de teor artístico tomaram por grande tempo essa grande fachada que corre ao longo da via Padre Roma.

PERDA DE MATERIAL + INTERVENÇÕES



FACHADAS



ESQUADRIAS



COBERTURA

## HISTÓRICO QUE ENVOLVE O IMÓVEL

As edificações encontram-se logo na entrada da cidade, em frente a um dos marcos da arquitetura moderna na capital, a rodoviária Rita Maria. Nessa região

situava-se o antigo cais Rita Maria, a zona portuária da cidade, onde, além dos diversos armazéns e fábricas, formou-se uma pequena vila operária, formada por casas geminadas, originalmente idênticas e que constituíam as moradias dos operários. Mesmo com a implantação do aterro da Baía Sul, as características urbanas da área se mantêm. (SEPHAN, 1986)

Presente dentro da Área de Preservação Cultural, as edificações apresentam uma grave perda material por conta do descaso com sua preservação diante do tecido urbano histórico.

## MOTIVAÇÃO PELA ESCOLHA

Quem se encaminha para atual Ponte Hercílio Luz passa por essa via de certa velocidade. Este lugar possui o potencial de ser um marco visual pra quem se encaminha pela Padre Roma como também uma nova forma de apropriar o espaço que hoje é ocupado por estacionamentos por toda a parte.



# Fotos mostram destruição em lojas após incêndio no Centro de Florianópolis

Perícia para descobrir a causa das chamas ocorre nesta terça-feira (29)

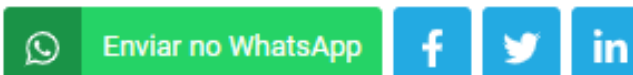
29/06/2021 - 11h48 - Atualizada em: 29/06/2021 - 12h45

## VÍDEO: Incêndio destrói cinco lojas no Centro de Florianópolis

Ocorrência foi registrada na Rua Francisco Tolentino, próximo às principais ruas do comércio da cidade. De acordo com os Bombeiros, foram quase 3h de trabalhos para controle das chamas

REDAÇÃO ND, FLORIANÓPOLIS

28/06/2021 ÀS 21H10 - Atualizado Há 4 meses



## Incêndio deixa três lojas totalmente destruídas no Centro de Florianópolis

por Redação — 28/06/2021 - 21:17



Presentes em um dos mais relevantes endereços da cidade, a Francisco Tolentino, em junho de 2021 ocorre um incêndio sem vítimas em 2 casas pertencentes ao Conjunto Histórico Central. Sem informações das causas do fogo, que consumiu tudo que podia, correu ao longo de extensas três horas em baixo de uma chuva que dificultada o trabalho dos bombeiros. As lojas presentes nestas edificações tiveram muitos prejuízos econômicos devido a uma grande presença de materiais frágeis ao fogo. Estas edificações que possuem suas fachadas tanto para a Francisco Tolentino, quanto para a Conselheiro Mafra, possuem relevância no tecido urbano consolidado do Centro Histórico, uma vez que compõem o conjunto urbano de primeiras edificações da Ilha de Santa Catarina. Tombadas pelo Decreto Municipal nº 270 de 1986 e classificadas a nível P2 pelo Decreto Municipal nº 521 de 1990.

Foi notícia:

Incêndio em casarios da  
Francisco Tolentino

Proposta de intervenção em bem protegido

Para o entendimento dos problemas complexos que envolvem a salvaguarda dos patrimônios históricos, diversos documentos foram emitidos dentro de eventos voltados à discussão do patrimônio, as cartas patrimoniais. Algumas delas, sendo destacadas aqui as mais relevantes para a compreensão da reabilitação como forma de proteção da memória edificada: a Carta de Atenas e de Veneza. A Carta de Atenas, de 1931, em suas diretrizes recomenda a manutenção e conservação das obras que “quando seja inevitável a intervenção, pela degradação do monumento, é aconselhável respeitar todas as obras históricas e artísticas do passado, sem excluir estilos de qualquer época” (CARTA DE ATENAS, 1931, pg.) Também aponta para que a intervenção seja adequada, todo um processo de documentação histórica deve ser empregado, para que as melhores soluções possam ser realizadas. Na Carta de Veneza, defende-se a intervenção como conservação dos valores históricos e estéticos do monumento, levando em consideração as marcas históricas do tempo.

Logo, na aplicação das técnicas de reabilitação, considera-se não só a propriedade do material na aplicabilidade e correção do problema identificado, mas também a “expressão artística”, ou seja, a forma estética do elemento na área de intervenção como também a forma de uso de tal elemento de recuperação. A aplicabilidade da intervenção também deve ser compatível com os materiais e técnicas antigas e de forma alguma impede a adaptação da edificação às necessidades atuais, sempre se destacando os valores patrimoniais identificados anteriormente.

## quais são as possibilidades diante do que restou?



DEMOLIÇÃO DO QUE RESTOU E ESTABELECEER NOVA CONSTRUÇÃO



RECUPERAÇÃO INTEGRAL DO QUE ERA ANTIGAMENTE



NOVA CONSTRUÇÃO QUE NÃO LEVA EM CONSIDERAÇÃO AS FACHADAS QUE RESISTIRAM



POSSIBILITAR UM DESENHO QUE LEVE EM CONSIDERAÇÃO A PRÉ EXISTÊNCIA



## Componentes

### A - Diretrizes de restauro sugeridas pelo edifício tombado

O edifício tombado gera diretrizes próprias de recuperação, como também a melhor linguagem de intervenção e apropriação dada pelo entorno. Recuperação dos ornamentos, recuperação de esquadrias e cobertura é um dos itens a ser seguido na recuperação integral da edificação.

### B - Conexão com rua

Fortalecer os laços com o tecido urbano em que se estabelece se abrindo e convidando quem passa.

### C - Qualidade, segurança e habitabilidade

A edificação deve fornecer para o usuário o conforto necessário para o seu pleno usufruto.

### D - Relação neutra entre o antigo e o novo

O usuário da edificação pode e deve reconhecer o que é o novo e o que é antigo e esta nova peça deve ser facilmente reversível.

### E - Ocupação vertical do terreno

Como há a possibilidade nos dois modelos escolhidos o acréscimo vertical de até 2 pavimentos, foi escolhido uma forma onde esse acréscimo pudesse acompanhar alguma linha mestra de altura presente na vizinhança.

## Cenários

- α - uso comum
- β - uso privado
- γ - uso público

## Elementos Construtivos

- 1 - esquadrias
- 2 - cobertura
- 3 - vedação entre habitações
- 4 - vedação interna
- 5 - circulação
- 6 - fachada tombada e fachada nova
- 7 - ornamentos










# Diretrizes de projeto comuns aos edifícios

Edifício 1  
Trajano 341 + Vidal Ramos 76



Proposta de intervenção em bem protegido



- LEGENDA
-  Instituições financeiras
  -  Serviços institucionais
  -  Instituições Educacionais
  -  Instituições Religiosas
  -  Lojas
  -  Farmácias
  -  Supermercados
  -  Instituições Culturais
  -  Áreas Verdes de Lazer

Entorno

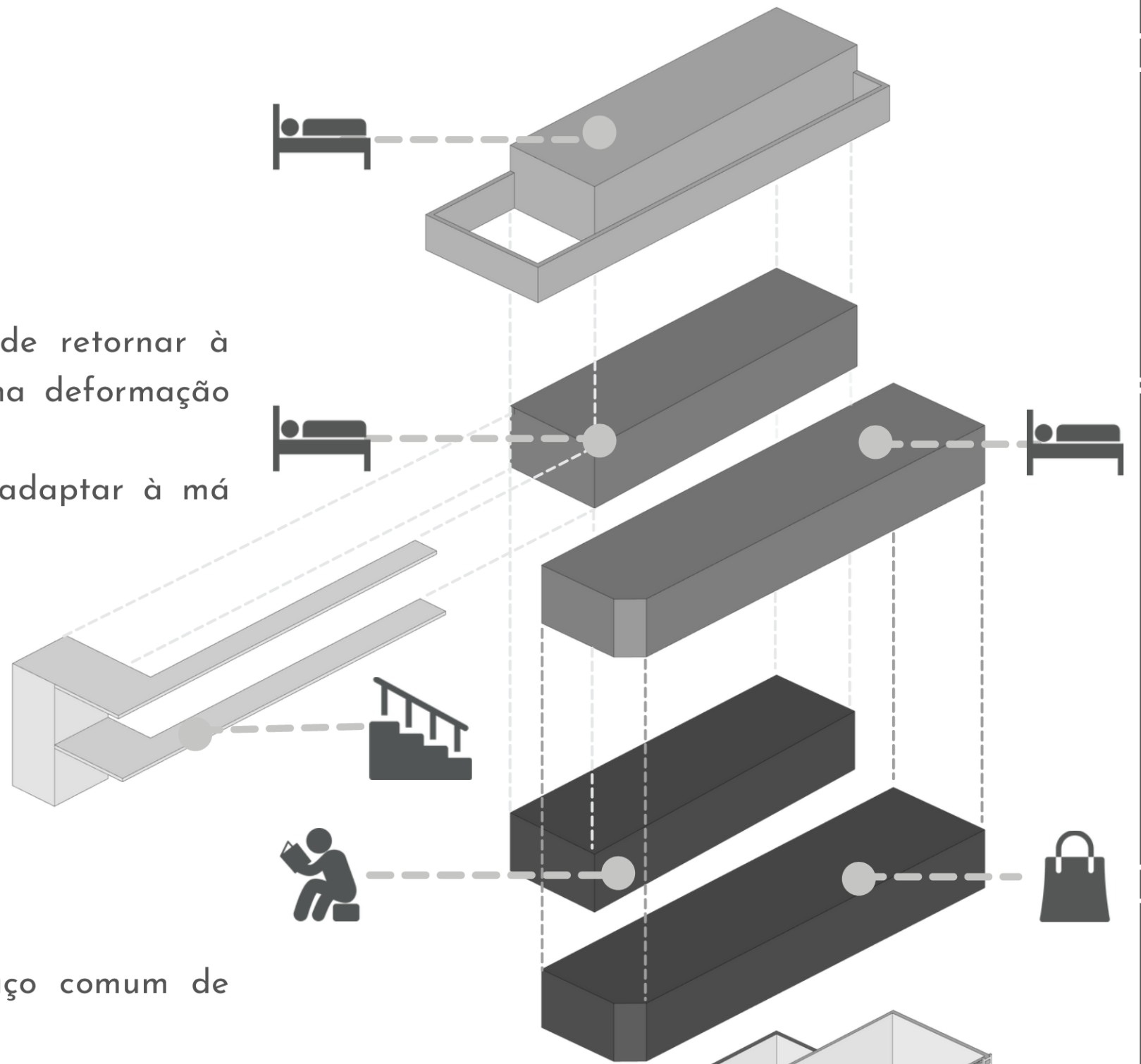


*Proposta de intervenção em bem protegido*

# Partido Arquitetônico

re.si.li.ên.cia:

- a) propriedade que alguns corpos apresentam de retornar à forma original após terem sido submetidos a uma deformação elástica.
- b) capacidade de se recobrar facilmente ou se adaptar à má sorte ou às mudanças.



# Programa

uso: habitação e instituição

programa: habitação de 1, 2 e 3 quartos; espaço comum de convivência

intervenção: restauro e reabilitação

estrutura: aço e consolidação

vedação: madeira

esquadrias: madeira + alumínio

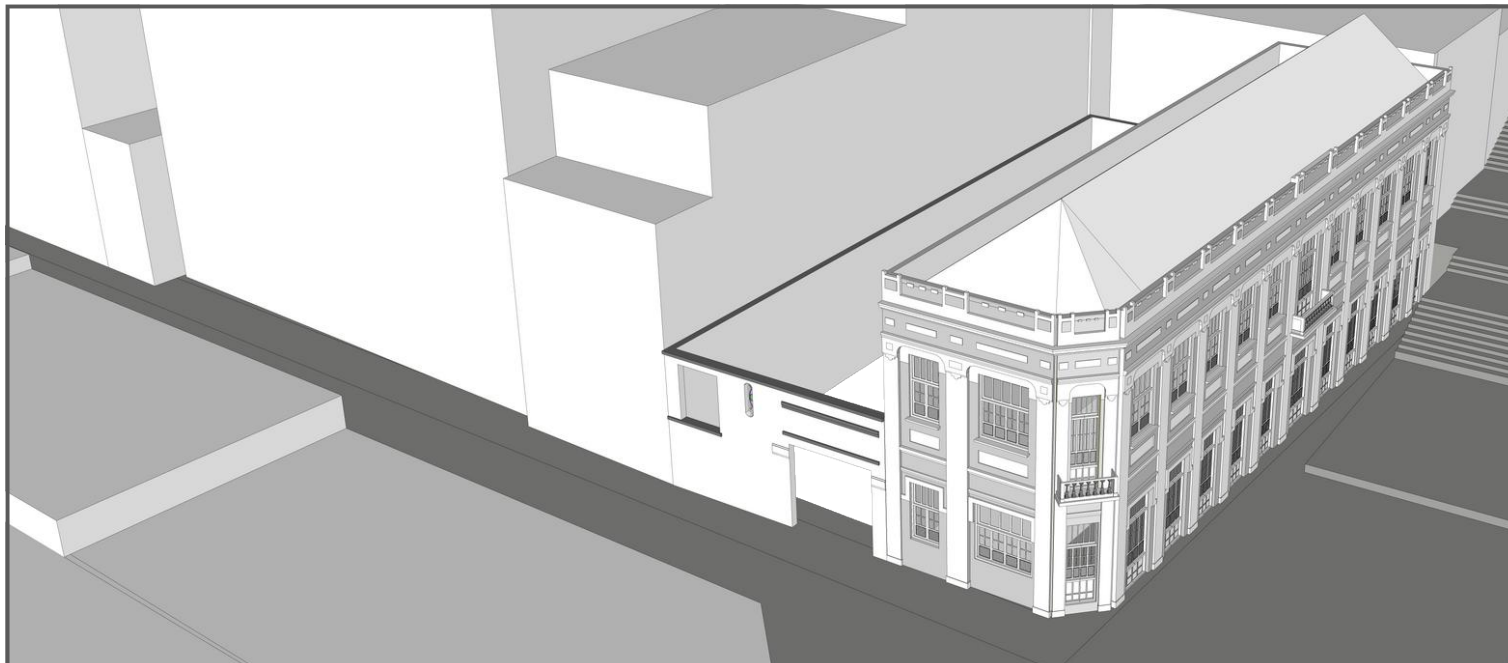
cobertura: telha cerâmica + metálica

destaque: circulações fora do edifício com estrutura metálica com acesso pela v. ramos.

# Usos



Proposta de intervenção em bem protegido



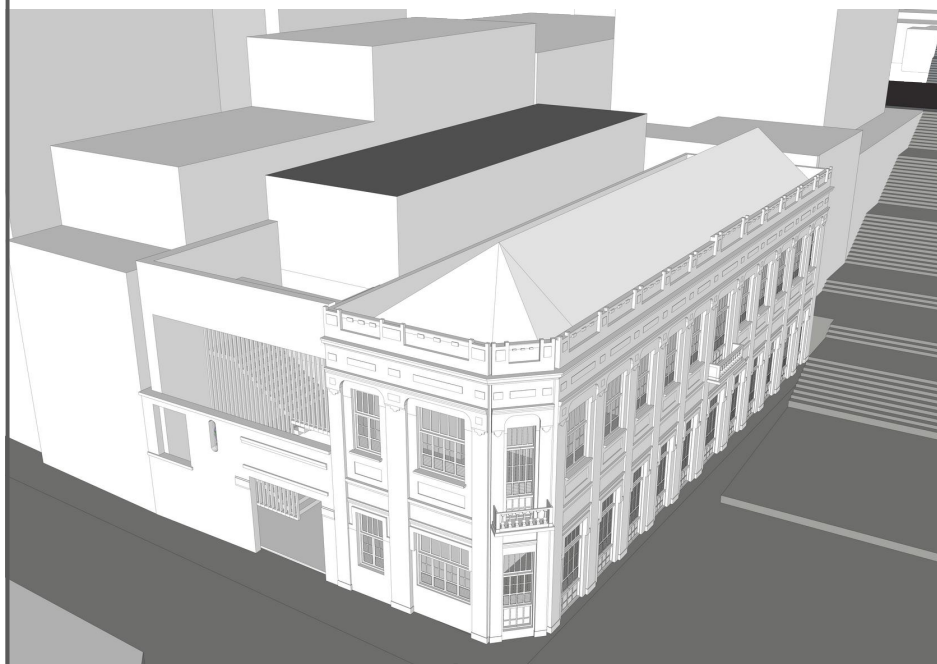
PRÉ EXISTÊNCIA (ATUAL)



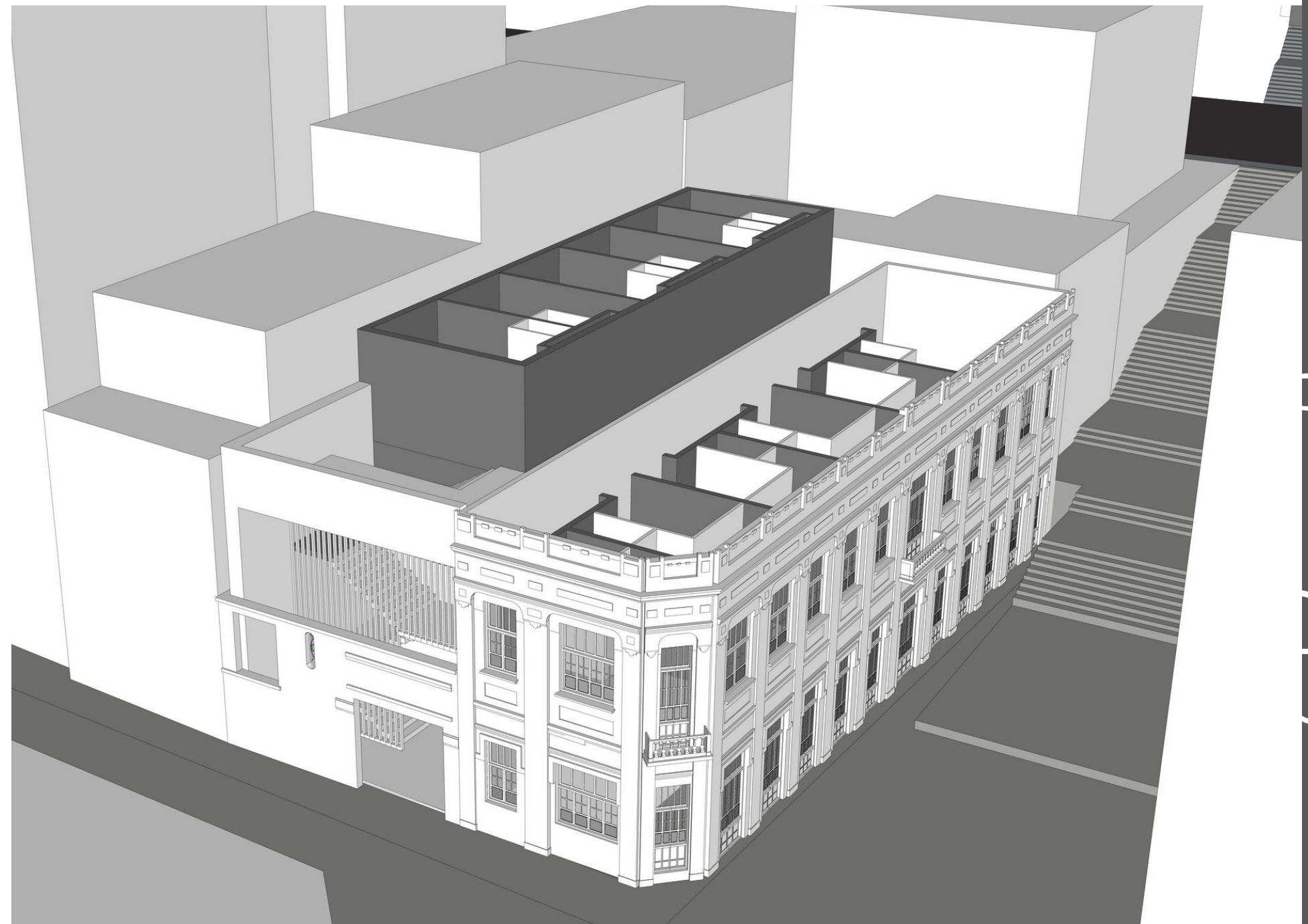
DIVISÓRIAS INTERNAS: PAREDES SIMPLES (<12CM)



COBERTURA EM TELHA CERÂMICA



COBERTURA METÁLICA

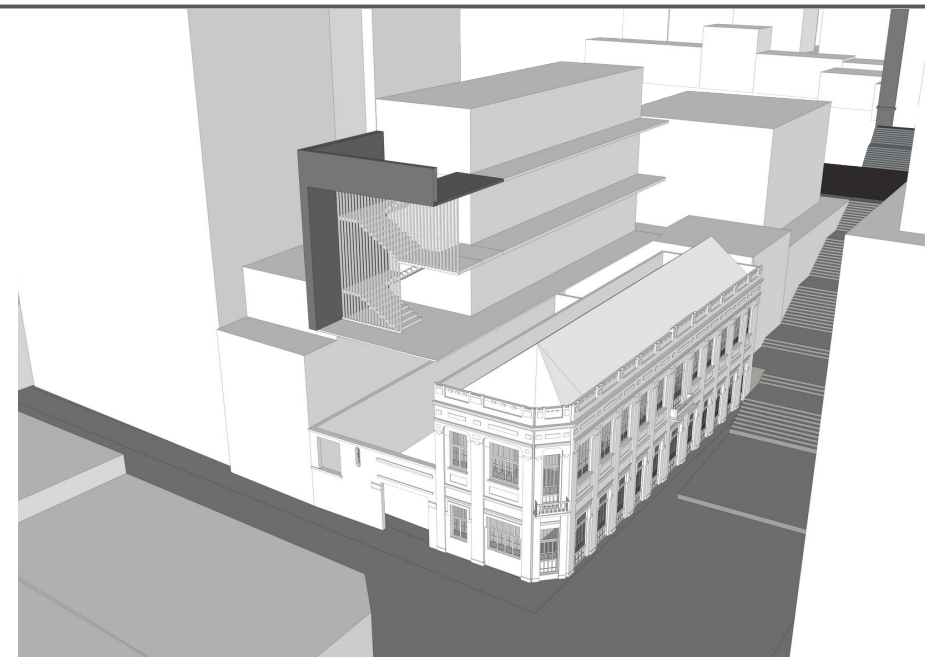


ISOLAMENTO: PAREDES DUPLAS ENTRE HABITAÇÕES (>20CM)

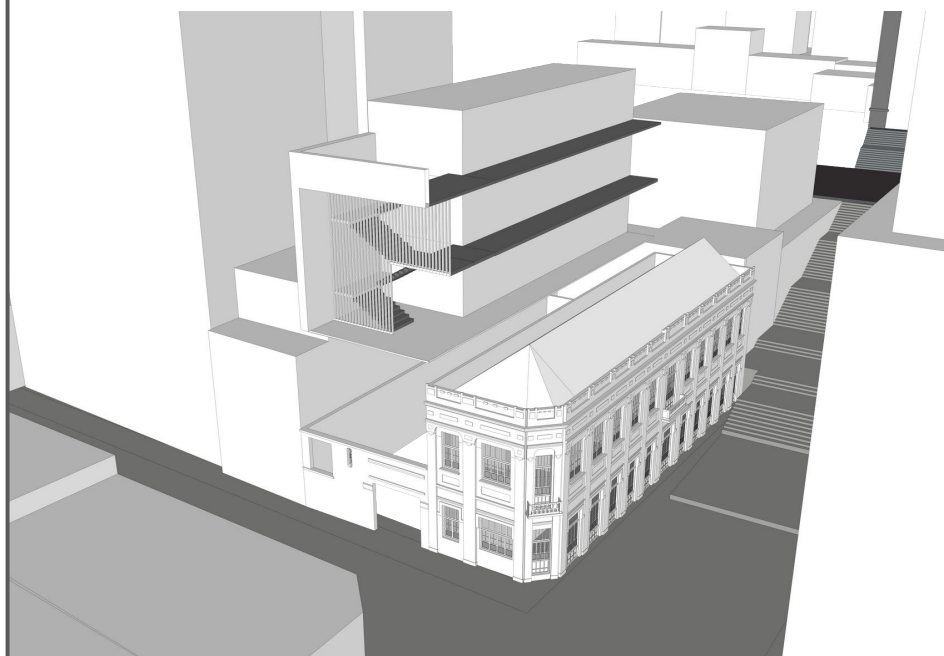
*Proposta de intervenção em bem protegido*



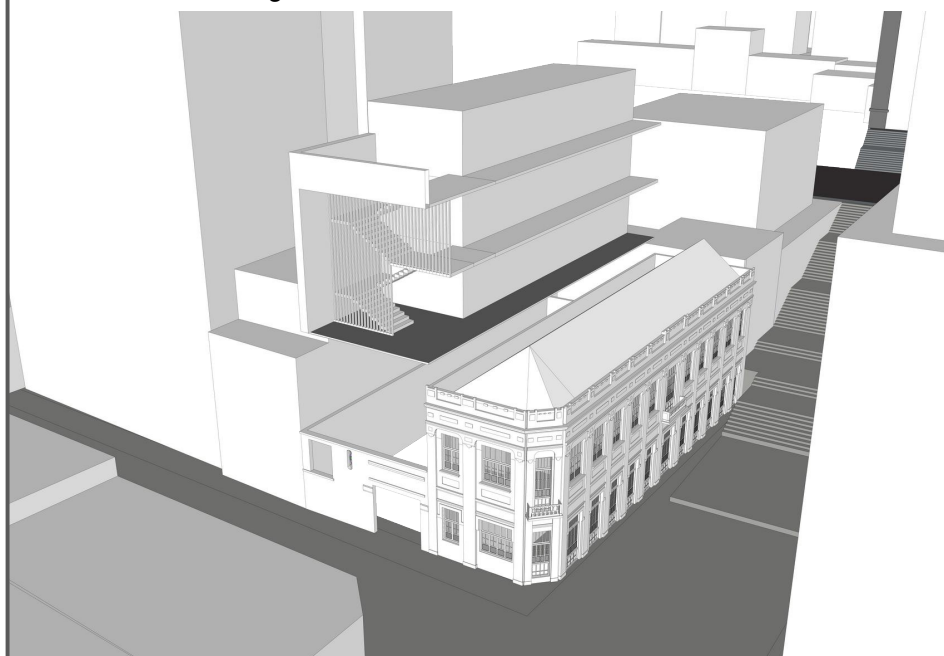
RESTAURO INTEGRAL DOS ORNAMENTOS DA FACHADA



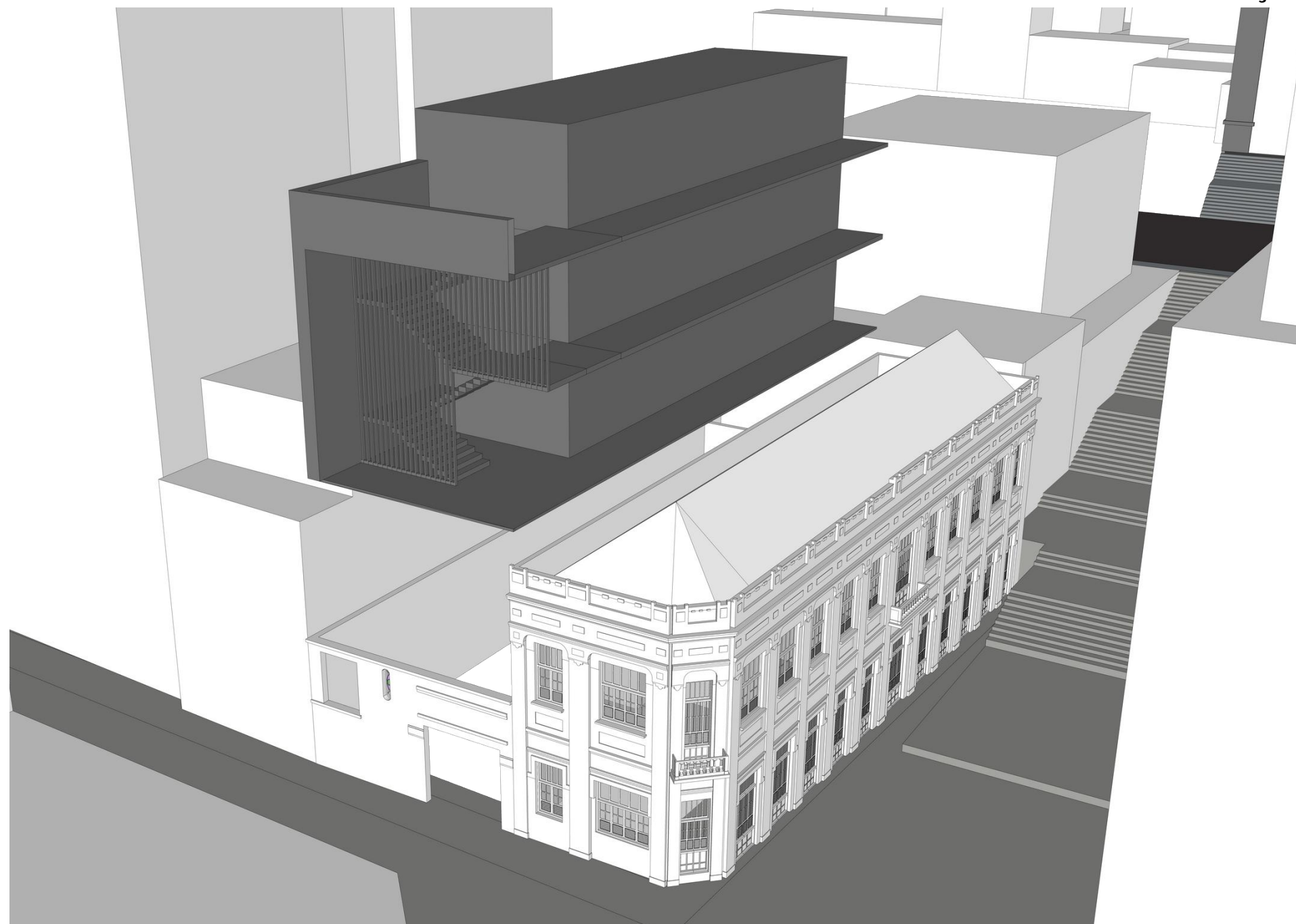
CONEXÃO COM A RUA: TERRAÇO



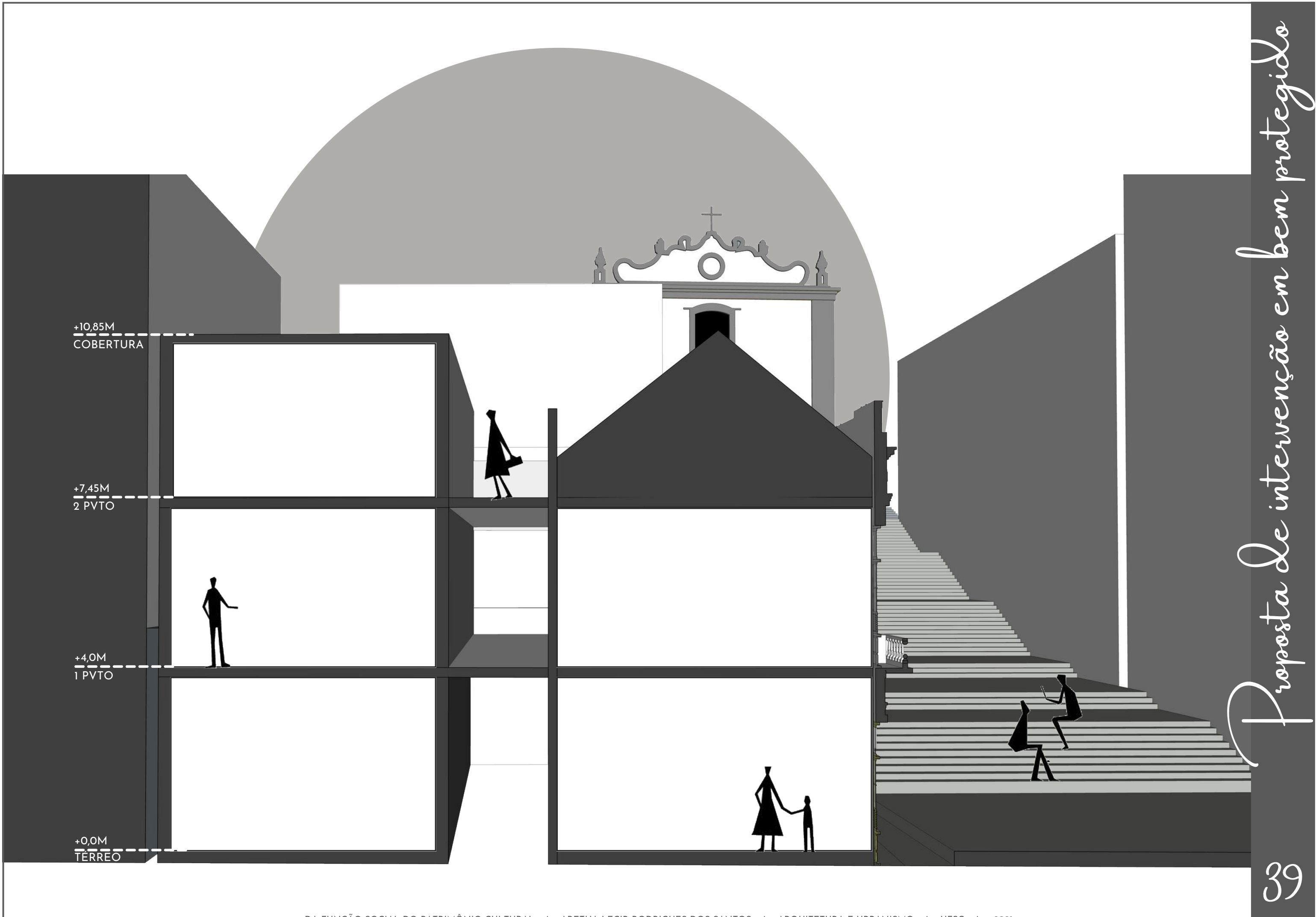
CIRCULAÇÃO INTERNA



CONTINUAÇÃO DO TÉRREO: PÁTIO INTERNO



INSERÇÃO: ACRÉSCIMO DE FACHADA DE MADEIRA



+10,85M  
COBERTURA

+7,45M  
2 PVTO

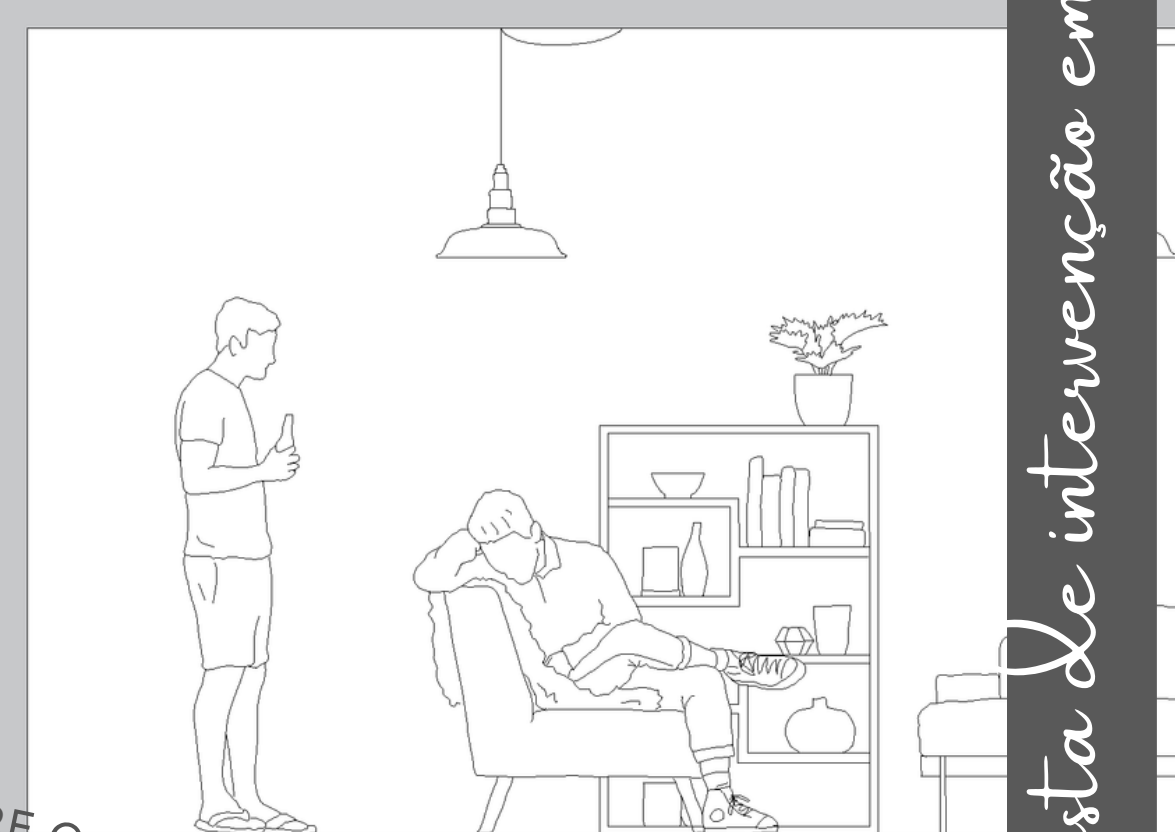
+4,0M  
1 PVTO

+0,0M  
TÉRREO

*Proposta de intervenção em bem protegido*



Na prática, quando escolhida a forma de intervenção, a conversa entre o velho e o novo procura existir: o significado histórico do que veio deve ser instintivamente identificado para que a marcação do novo intervencionado venha com a sua função de dar continuidade à completude do significado da obra edificada.

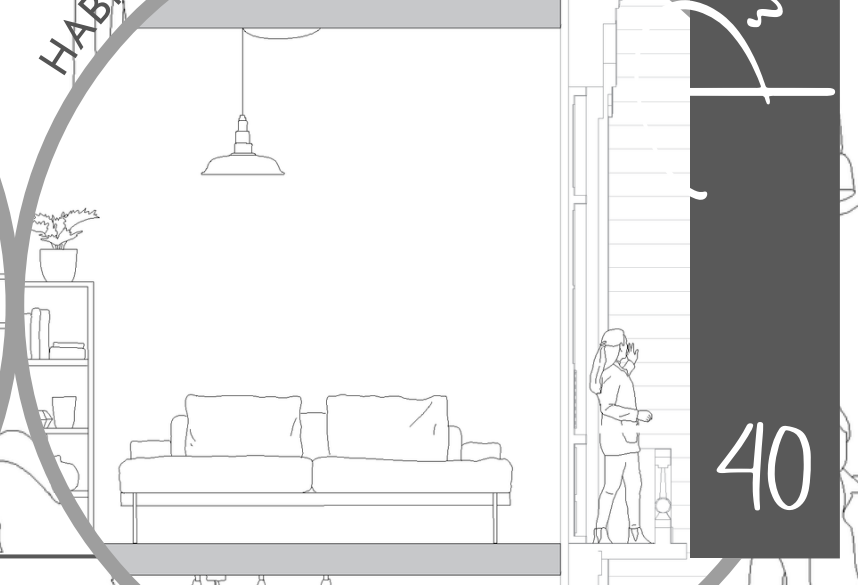
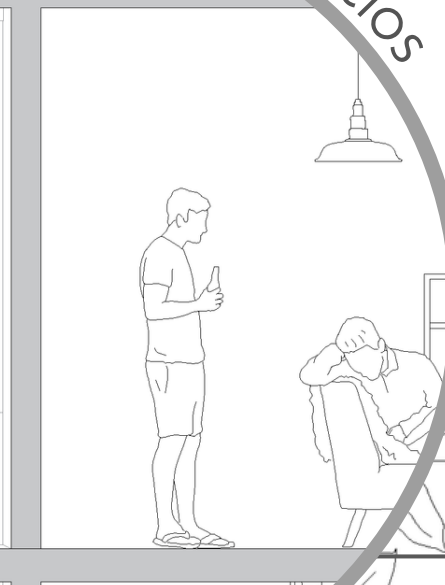
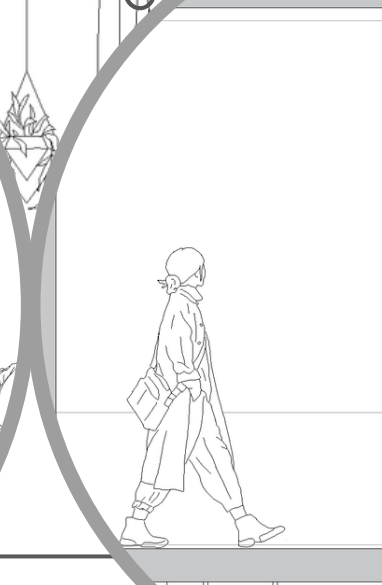
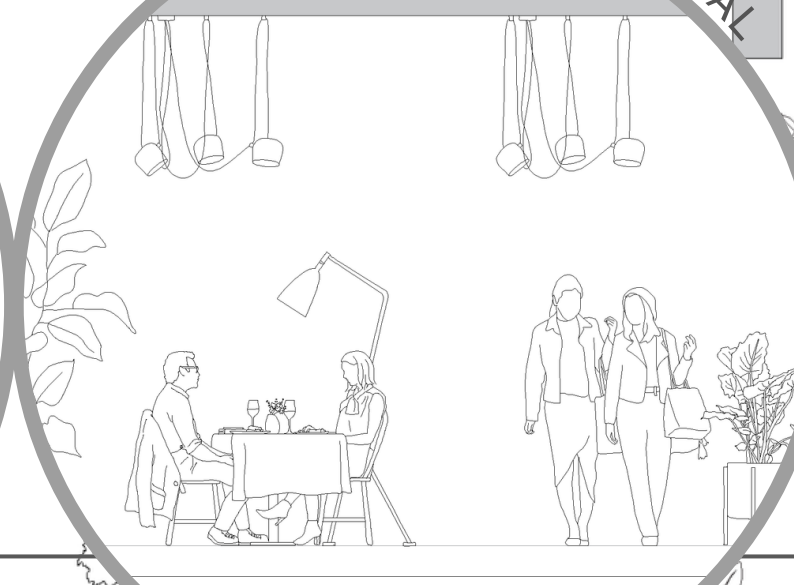
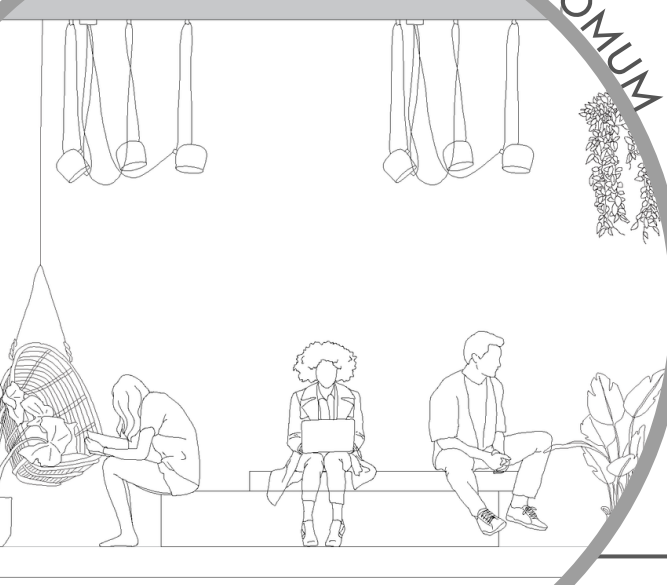


ESPAÇO COMUM

COMÉRCIO LOCAL

CIRCULAÇÃO ENTRE OS EDIFÍCIOS

HABITAÇÃO



Proposta de intervenção em bem protegido



Edifício 2  
Frederico Rola 732 + Padre Roma 60



Proposta de intervenção em bem protegido



Proposta de intervenção em bem protegido

LEGENDA

- Instituições financeiras
- Serviços institucionais
- Instituições de Saúde
- Instituições Religiosas
- Comércio Popular
- Hotéis
- Estacionamentos
- Ponto de ônibus
- Posto de combustível

Entorno

# Partido Arquitetônico

re.sis.tên.cia:

- a) conservar-se firme, não sucumbir, não ceder;
- b) tendência para suportar dificuldades, grandes esforços

# Programa

uso: misto = habitação + comércio

programa: 24 unidades habitacionais de 2 e 3 quartos; espaço comum de convivência; lojas comerciais, praça/jardim

intervenção: restauro; reabilitação e; intervenção artística

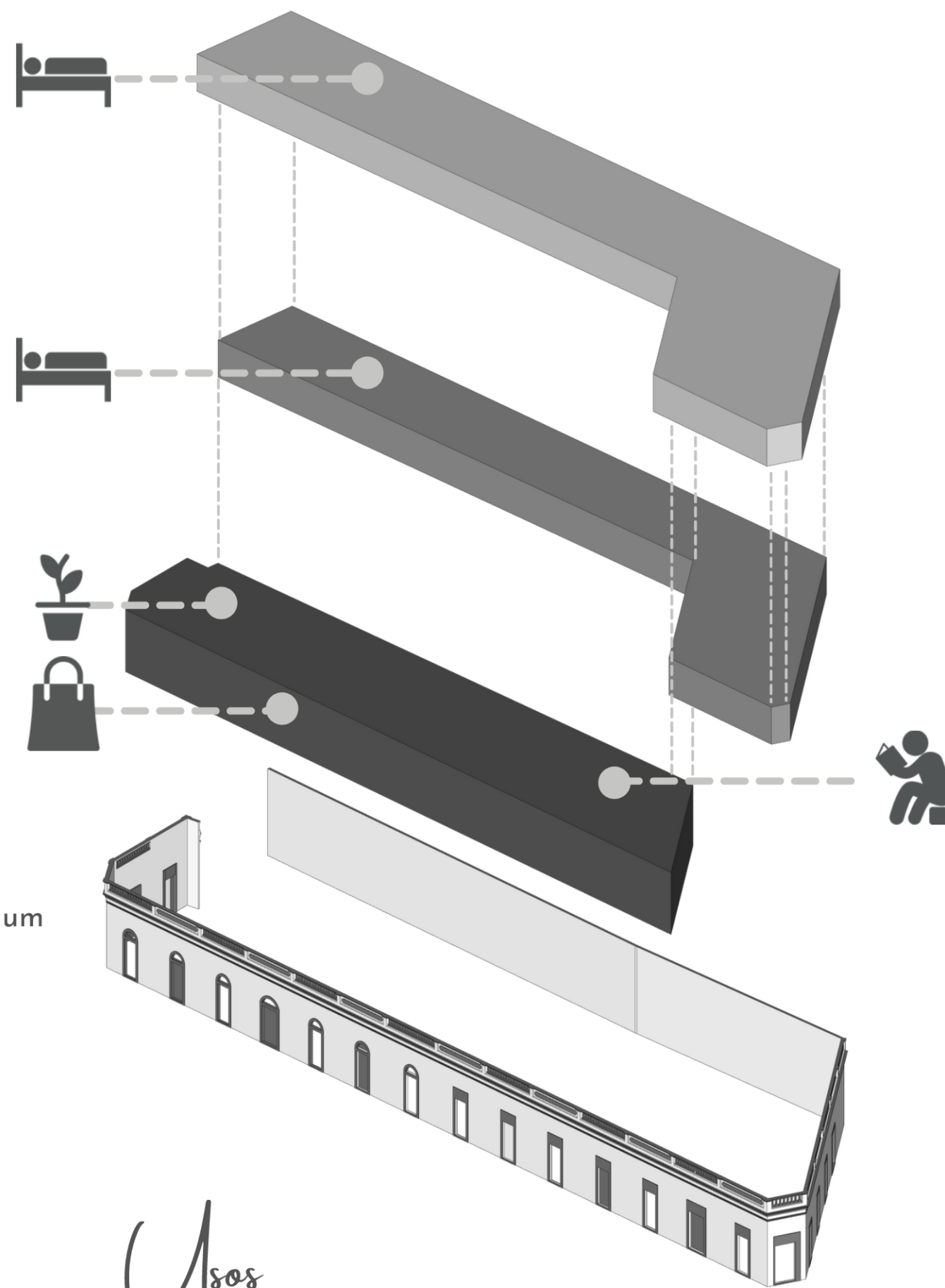
estrutura: madeira e consolidação

vedação: madeira

esquadrias: madeira + alumínio

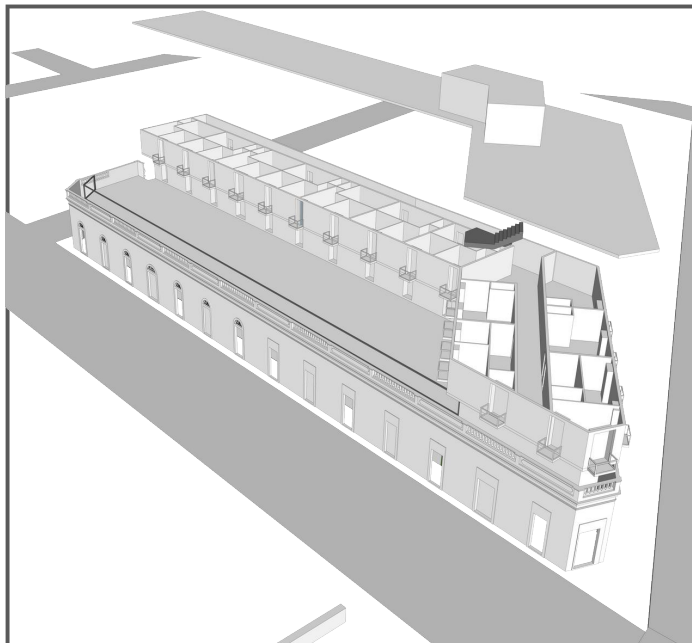
cobertura: telha metálica

destaque: habitações permanentes e semi permanentes; espaços comuns como cozinha e banheiro no térreo e espaços privados a partir do segundo pavimento; lazer público e lazer privativo.

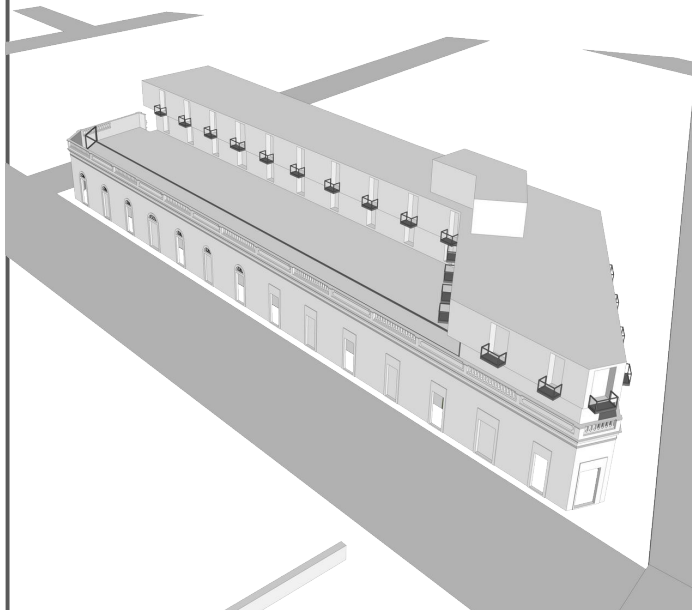


# Usos

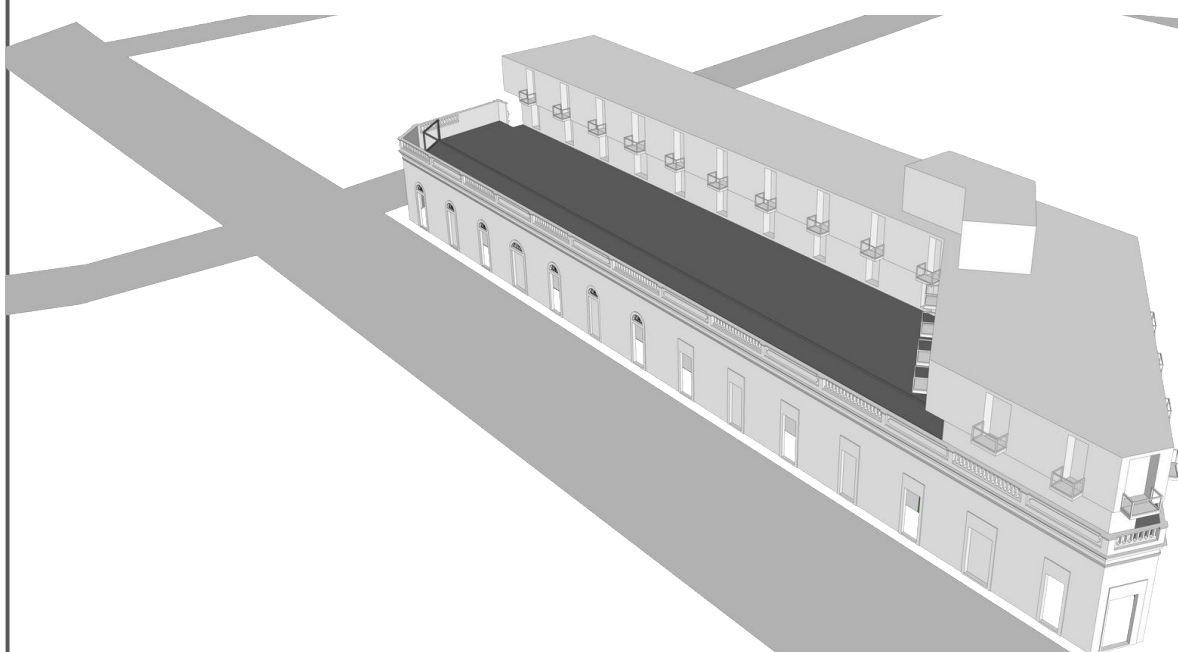




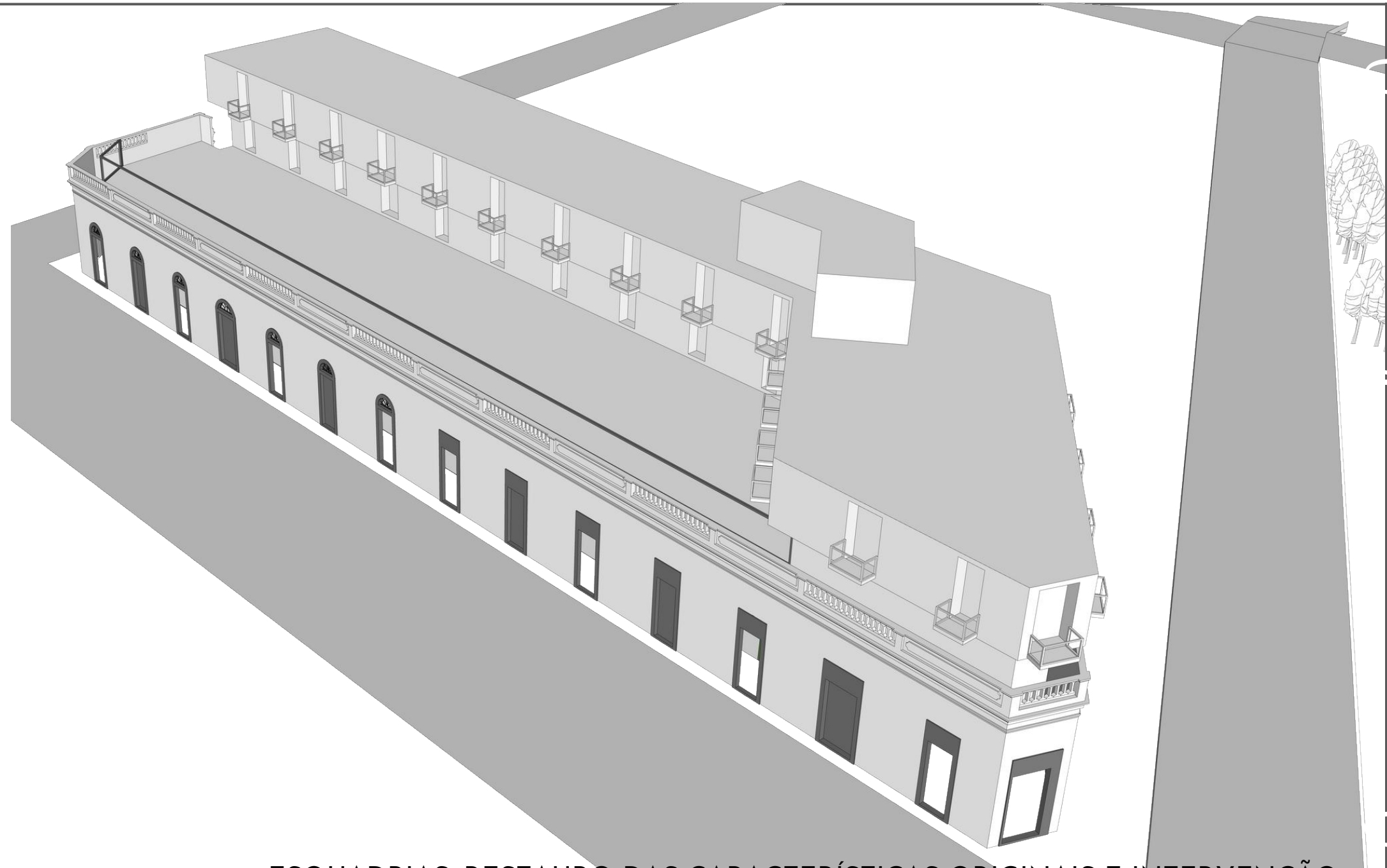
CIRCULAÇÃO INTERNA



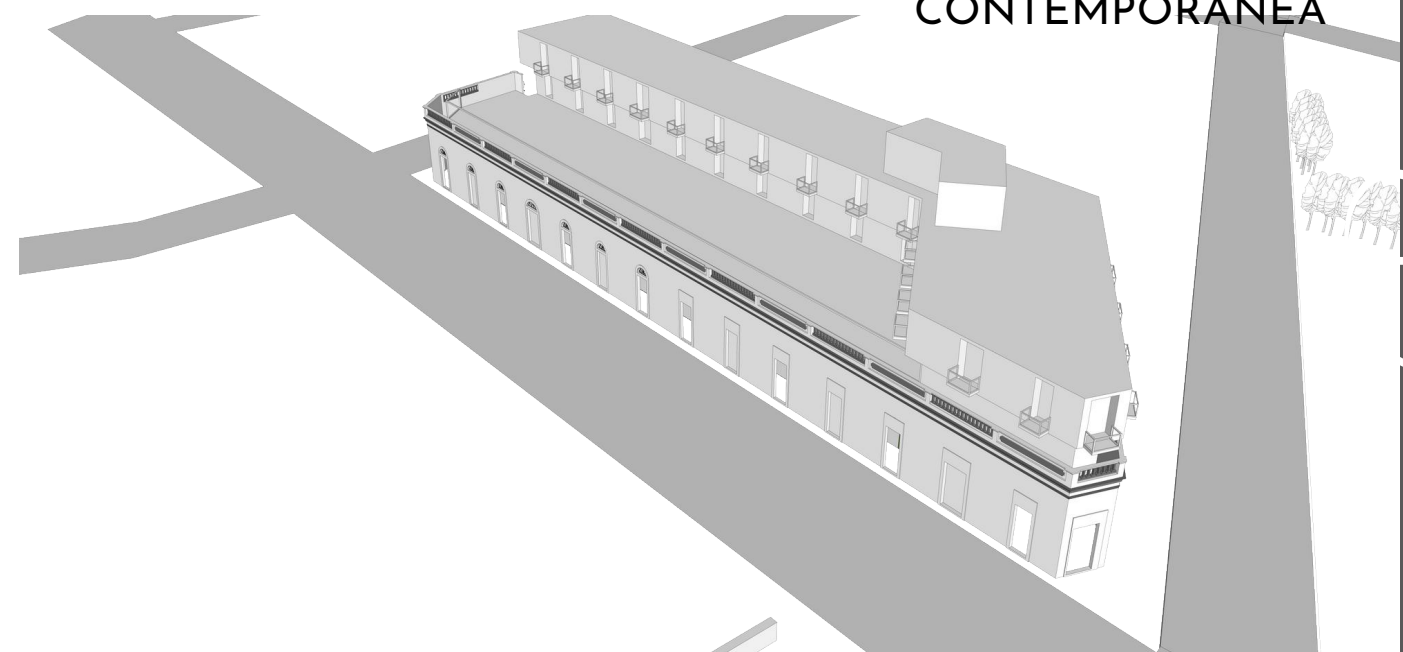
CONEXÃO COM A RUA: VARANDAS



CONTINUAÇÃO DO TÉRREO: TERRAÇO-JARDIM

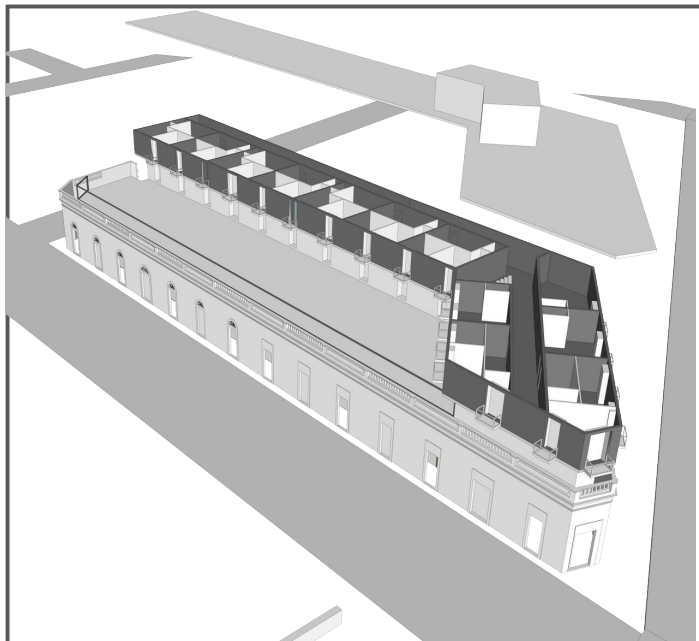


ESQUADRIAS: RESTAURO DAS CARACTERÍSTICAS ORIGINAIS E INTERVENÇÃO CONTEMPORÂNEA

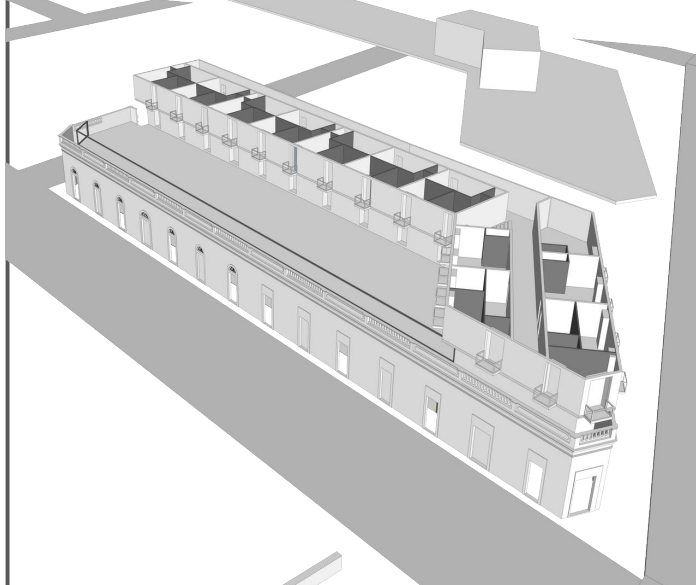


RESTAURO INTEGRAL DOS ORNAMENTOS DA FACHADA

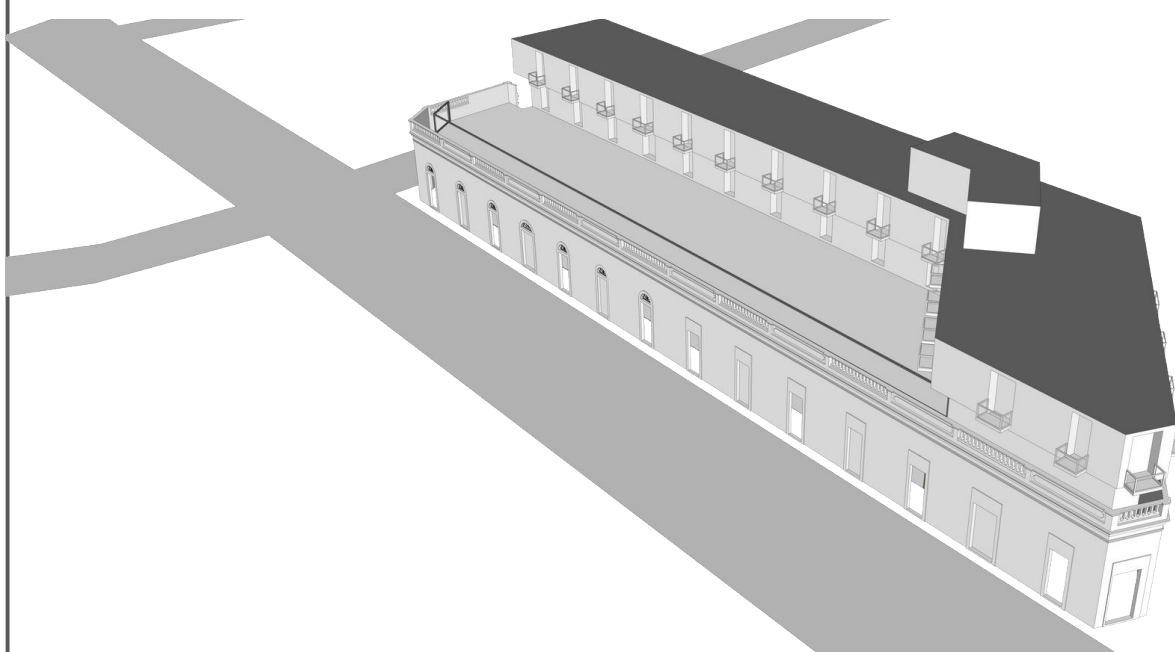
*Proposta de intervenção em bem protegido*



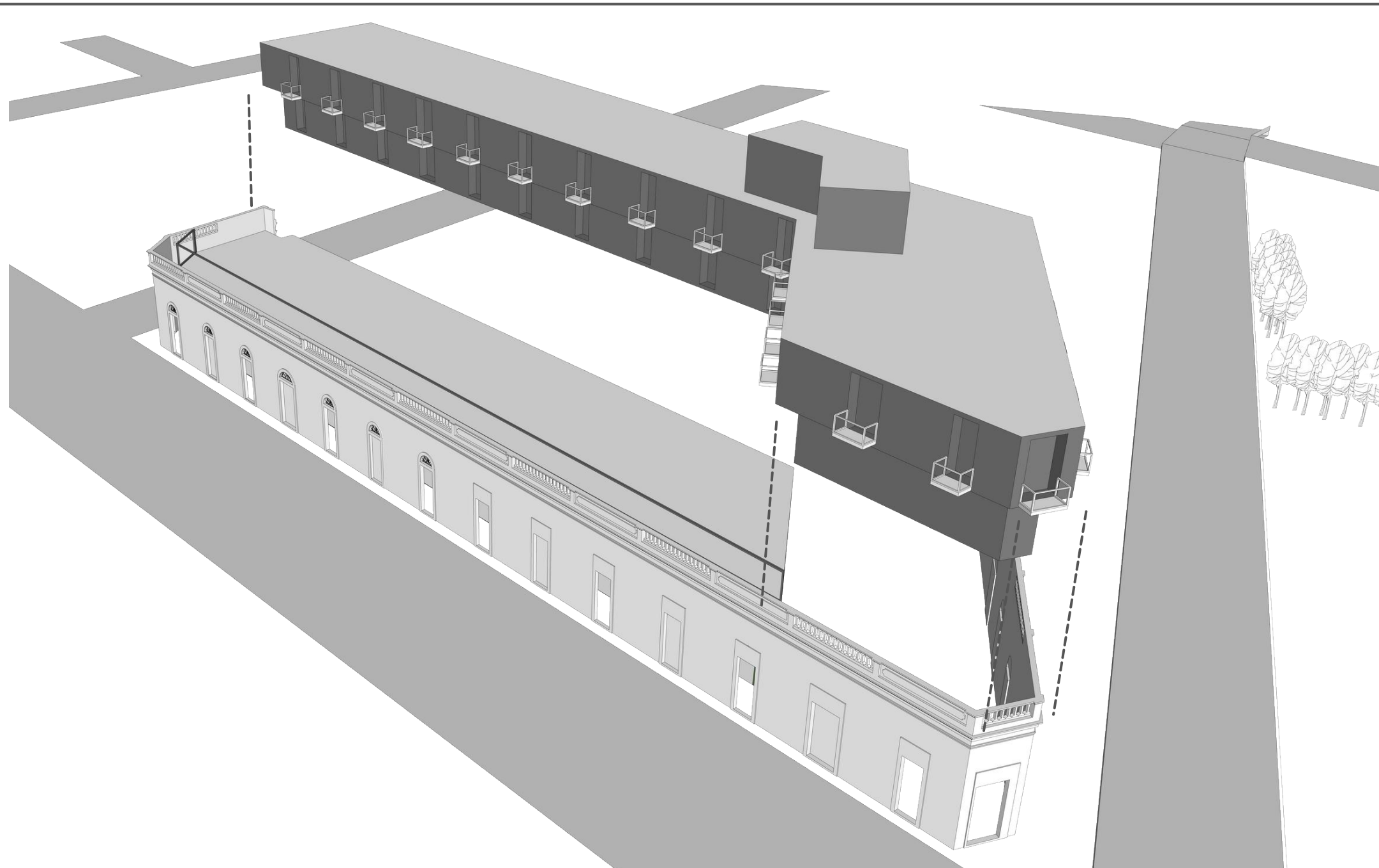
ISOLAMENTO: PAREDES DUPLAS ENTRE HABITAÇÕES (>20CM)



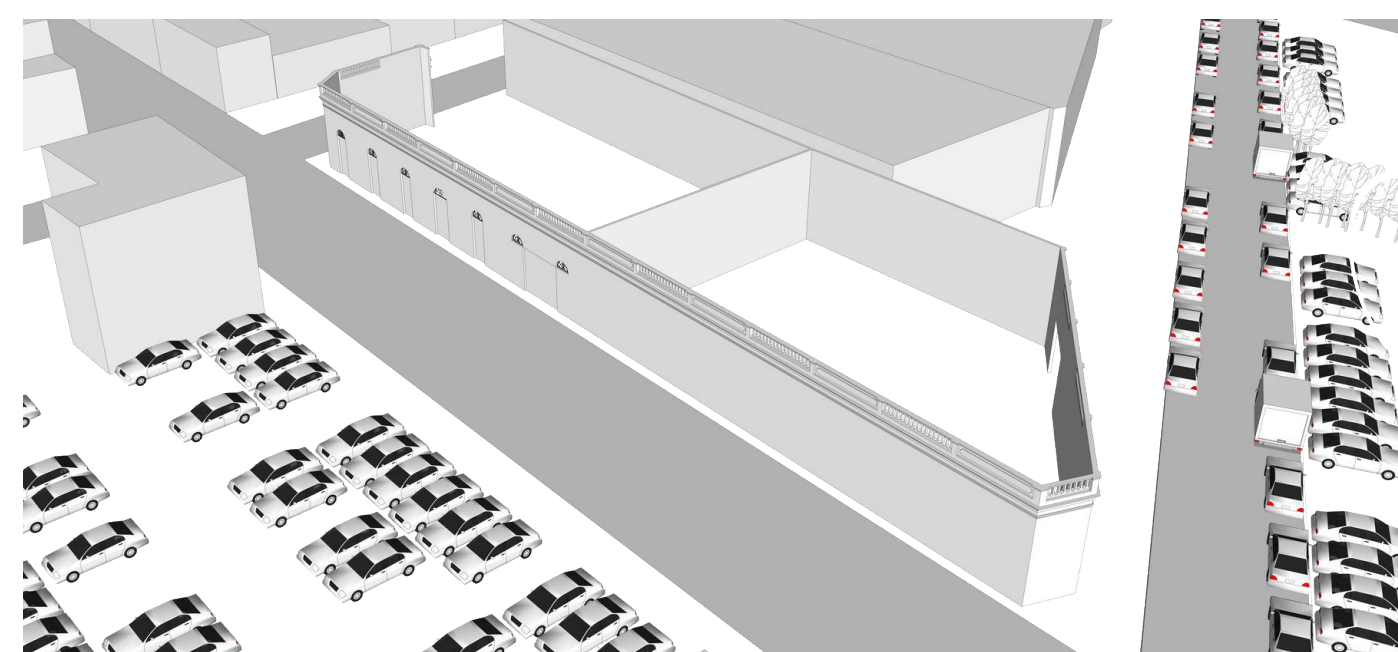
DIVISÓRIAS INTERNAS: PAREDES SIMPLES (<12CM)



COBERTURA METÁLICA



INSERÇÃO: ACRÉSCIMO DE FACHADA DE MADEIRA



PRÉ EXISTÊNCIA (ATUAL)

*Proposta de intervenção em bem protegido*



+11,0M  
COBERTURA

+8,0M  
3 PVTO

+7,0M  
PLATIBANDA

+5,0M  
2 PVTO

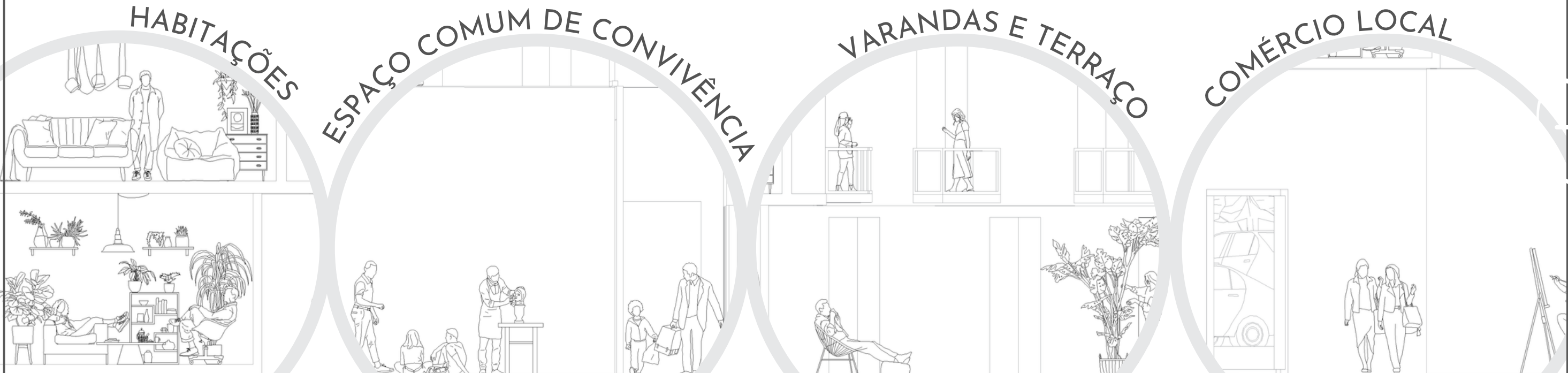
+0,0M  
TÉRREO

HABITAÇÕES

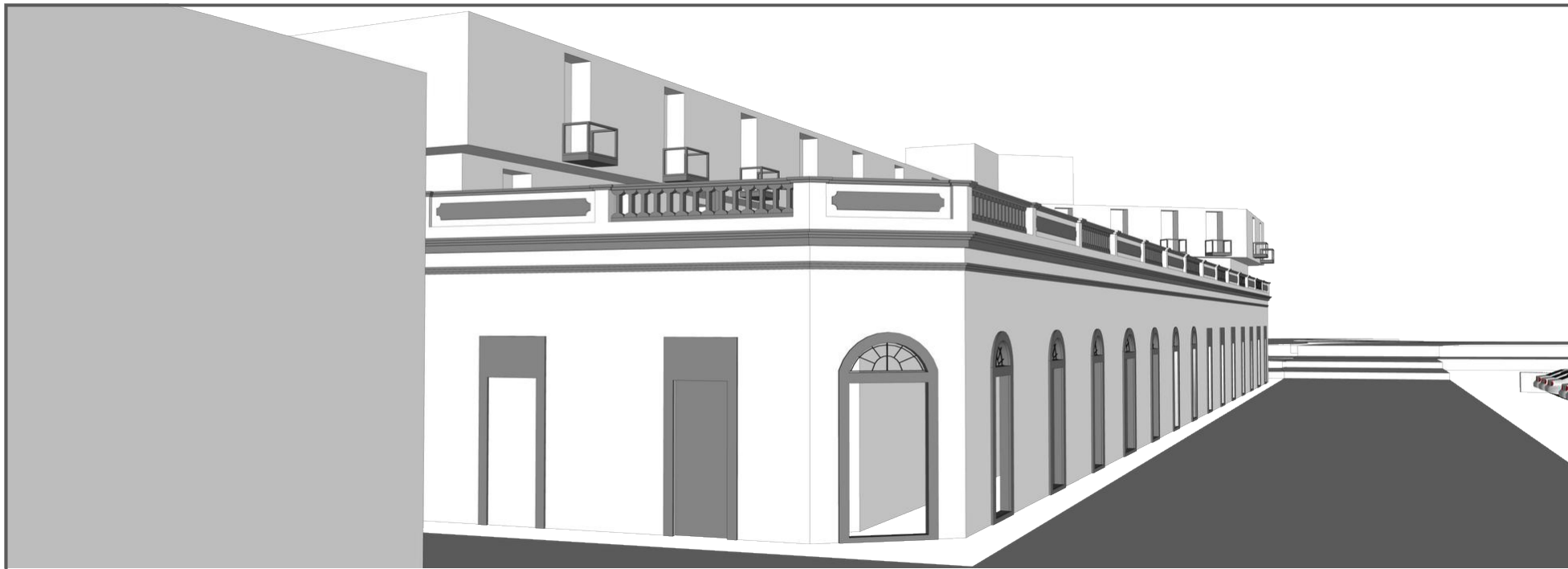
ESPAÇO COMUM DE CONVIVÊNCIA

VARANDAS E TERRAÇO

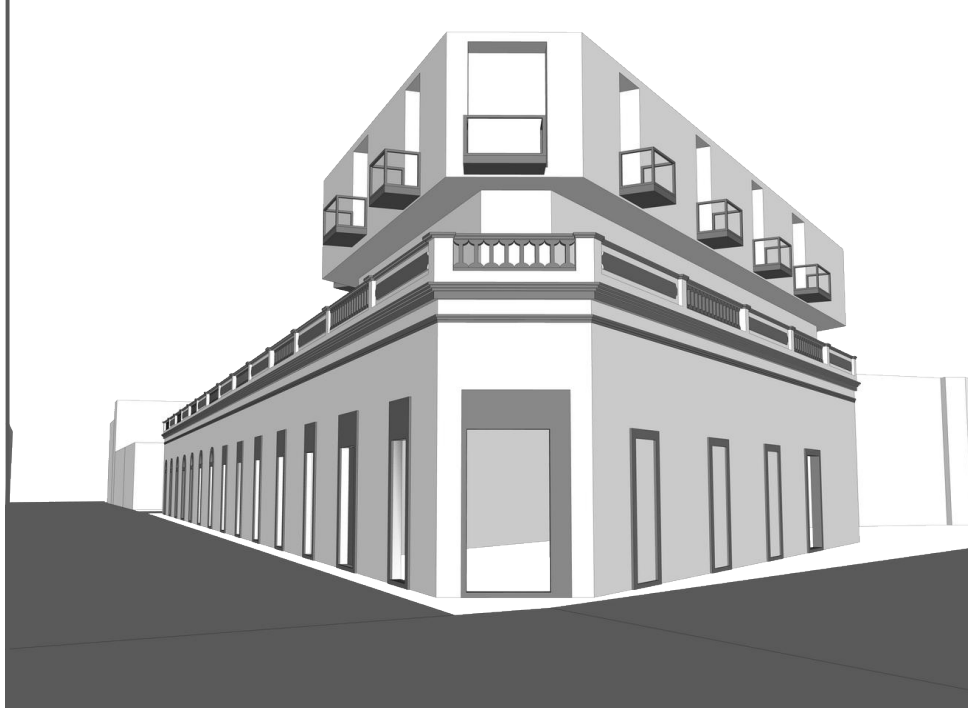
COMÉRCIO LOCAL



Proposta de intervenção em bem protegido



Compor uma arquitetura de recuperação que seja de caráter contemporâneo e que converse com o antigo, respeitando a história que ali se estabeleceu e se estabelece ao passo que as marcas do tempo são deixadas é um dos atuais desafios dos arquitetos e urbanistas, visto anteriormente como a função social destes é atingida se as condicionantes legais e técnicas são observadas. A proposta de intervenção aplicada validou todos os itens estudados, alcançando os aspectos esperados inicialmente. Os valores históricos, como também os físicos, devem sempre pautar o tipo de intervenção, seguido pelo equilíbrio da legibilidade da proposta de intervenção estabelecida em projeto.



*Proposta de intervenção em bem protegido*

## comparativo entre a intervenção proposta em relação às recomendações do SEPHAN/IPUF

### ✓ REFORMA INTERNA

✓ As reformas internas são permitidas desde que não interfiram no exterior da edificação. A nova estrutura deve ser independente e não deve interferir na estrutura antiga.

### ✓ ORNAMENTOS

✓ Todos os ornamentos como cimalthas, frisos, adornos, reboco e pintura que estiverem comprometidos devem ser recuperados.

### ✓ VÃOS

✓ Os vãos originais existentes devem ser recuperados em sua integralidade, se adequando de acordo com as marcações na alvenaria e esquadrias conforme o original.

### ✗ ESQUADRIAS

✓ As esquadrias devem ser recuperados em sua integralidade, se adequando de acordo com as marcações na alvenaria conforme o original em madeira duas folhas e bandeira em arco pleno.

### ✗ COBERTURAS METÁLICAS

✓ Recomenda-se o uso de telha cerâmica do tipo francesa para a recomposição do cobertura original. Pode ser utilizada estrutura metálica para a recomposição da cobertura.

Na aplicação das técnicas de reabilitação, considera-se não só a propriedade do material na aplicabilidade e correção do problema identificado, mas também a “expressão artística”, ou seja, a forma estética do elemento na área de intervenção como também a forma de uso de tal elemento de recuperação. A aplicabilidade da intervenção também deve ser compatível com os materiais e técnicas antigas e de forma alguma deve impedir a adaptação da edificação às necessidades atuais, sempre se destacando os valores patrimoniais identificados anteriormente. Como recomendação a trabalhos futuros e eixos que podem seguir para pesquisas futuras observados a partir da produção deste Trabalho de Conclusão de Curso: a) ampliar o mapeamento dos edifícios ociosos; b) avançar no debate sobre novos arranjos institucionais envolvendo a sociedade civil no campo da preservação cultural urbana e; c) avançar no debate sobre a memória como um bem em disputa, reconhecendo a importância de outros usos além de espaços culturais, como forma de difusão do conhecimento da história e memória urbana.





As soluções a respeito de novas reformulações aplicadas às edificações tombadas dependerão muito quanto a classificação de cada edifício tombado, sendo permitido em alguns casos grandes modificações nos ambientes internos e em outros, pequenas intervenções. Coube citar alguns métodos ou exemplos de reformulações para servirem como possíveis norteadores de projeto para esses edifícios tombados, pensando na qualidade de vida de quem for usar o espaço.

Em alguns edifícios tombados com classificação P2 por exemplo, poderia ser trabalhado a questão da flexibilidade dos espaços internos, trazendo os exemplos do mobiliário como próprio delimitador de espaços, além disso, cabe também citar alguns tópicos da biofilia como utilizar materiais naturais, reforçando o uso da madeira que em muitos edifícios tombados esse material é bastante presente. Sobre os edifícios tombados com classificação P3 poderia ser trabalhado além do que já foi citado acima, questões como a renovação do ar, melhoria nas esquadrias de ventilação, aberturas maiores, sempre verificando cada caso, cada edifício, de acordo com as recomendações dos órgãos de proteção e aqueles que visam a segurança, acessibilidade e salubridade do ambiente.

Como proposta investigativa inicial, procurou-se entender quais aspectos que envolvem a implementação da habitação de interesse social em edificações protegidas, de forma a levantar argumentos concretos que estimulem os profissionais da área nessa prática frente ao uso não cultural do patrimônio edificado, revalidando a função social da propriedade urbana. A reabilitação de edificações a novos usos no meio urbano se justifica por conta de sua reinvenção e reintegração deste na vida daqueles que venham a utilizá-los. Compor uma arquitetura de recuperação que seja de caráter contemporâneo e que converse com o antigo, respeitando a história que ali se estabeleceu e se estabelece ao passo que as marcas do tempo são deixadas é um dos atuais desafios dos arquitetos e urbanistas, visto anteriormente como a função social destes é atingida se as condicionantes legais e técnicas são observadas. A proposta de intervenção aplicada validou todos os itens estudados, alcançando os aspectos esperados inicialmente. Os valores históricos, como também os físicos, devem sempre pautar o tipo de intervenção, seguido pelo equilíbrio da legibilidade da proposta de intervenção estabelecida em projeto.

*Obrigada!*  
Florianópolis, novembro de 2021.

AFFONSO, Elenira Arakilian. Teia de relações da ocupação do edifício Prestes Maia. 2010. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. doi:10.11606/D.16.2010.tde-26052010-144557. Acesso em: 06 jun. 2019.

BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos. Brasília, DF : IPHAN / Programa Monumenta, 2010. 376 p;

BONATES, Mariana Fialho. Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática. Cadernos Metrópole. n. 21, 2009.

----- Política de habitação nos centros urbanos: retórica X prática. In: ARQUIMEMÓRIA 3 . Encontro Nacional de Arquitetos sobre a preservação do patrimônio edificado, Instituto de Arquitetos do Brasil-Departamento da Bahia, Salvador-BA (Artigo completo em CD do ARQUIMEMÓRIA 3). Salvador: 2008.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

----- Estatuto da Cidade. Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. Instituto POLIS, 3ª edição. Brasília. 2005.

----- Ministério das Cidades. Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

----- Ministério da Cultura. Iphan. Patrimônio: Atualizando o Debate. Rio de Janeiro: Iphan, 2006.

----- Ministério da Cultura. Programa Monumenta. Preservação do patrimônio cultural nos centros históricos. Brasília: Iphan/Programa Monumenta, Série Preservação e Desenvolvimento, 2008.

CAMARGO, Camila Moreno de. MCMV Entidades: outras interações reguladas pelo mercado. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 1 - 19. Disponível em: <<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/download/1474/1453/>>. Acesso em: 01 jul. 2019.

CARDOSO, José Ricardo (2012). Centros Históricos e seus desafios contemporâneos. In: III Encontro Baiano de Estudos em Cultura, Bahia. UFRB, 2012. Disponível em: <http://www3.ufrb.edu.br/ebecult/wp-content/uploads/2012/04/Centros-Hist%C2%97ricos-e-seus-desafios-contempor%C3%83%C3%87neos.pdf>;

CARTA DE VENEZA. Carta Internacional sobre a conservação e a restauração dos monumentos e sítios - ICOMOS. Veneza, Itália, 1964.

CHAUÍ, Marilena. Política cultural, cultura política e patrimônio histórico. In: O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania. São Paulo: DPH/SMC/PMSP, 1992.

CHOAY, Françoise. A Alegoria do Patrimônio. São Paulo: Editora UNESP, 2001.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. 550 f. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

FEDERAL, Caixa Econômica. Minha Casa Minha Vida - Entidades. Disponível em: <[http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programas\\_habitacao/entidades/entidades.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/entidades/entidades.asp)>. Acesso em: 01 jul. 2019.

FENELON, Dea Ribeiro. Políticas públicas em centros históricos: a experiência de São Paulo, 1989-1992. In: GOMES, Marco Aurélio A. De Filgueiras (organizador). Pelo Pelô: história, cultura e cidade. Editora da Universidade Federal Referências bibliográficas 371 da Bahia/ Faculdade de Arquitetura/ Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, 1995.

FERREIRA, João Sette Whitaker (org.). Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano: Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: FUPAM, 2012.

HALBWACHS, Maurice. A Memória Coletiva. São Paulo: Vértice, 1990. 189 p. Tradução de Laurent Léon Schaffter.

IPHAN. Programa Monumenta - Recuperação de Prédios Históricos. Ministério da Cultura (Brasil), 2009.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. Habitação e cidade. São Paulo: Atual, 1997.

MARRETI, Thales. Patrimônio Cultural e Planejamento Urbano: Reflexões sobre Intervenções Integradas no Centro de São Paulo 1989-1992. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 1 - 19. Disponível em: <[http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR\\_Anais/ST\\_Sesseos\\_Tematicas/ST%207/ST%207.3/ST%207.3-03.pdf](http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesseos_Tematicas/ST%207/ST%207.3/ST%207.3-03.pdf)>. Acesso em: 06 jun. 2019.

MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra de. A Cidade Como Bem Cultural. In: MORI, Victor Hugo. Patrimônio : Atualizando o Debate. Brasília: Iphan, 2006. p. 34-76.

NORA, Pierre. Entre Memória e História: a problemática dos lugares. In: Projeto História, n. 10, p. 07-28, dezembro de 1993. São Paulo: PUC, 1993.

PEREIRA, Alexandre da Costa; PEREIRA, Alcio da Costa (org.). Obras de Restauro de Prédios Históricos. Natal: IFRN, 2019. 290 p.

PONTE, Thaís e LUCENA, Victor (2015). A questão da produção do espaço urbano com base em uma leitura do movimento Ocupe Estelita. In: XVI Encontro Nacional da ANPUR, Belo Horizonte, 2015. Disponível em [http://xvianpur.com.br/anais/?wpfb\\_dl=235](http://xvianpur.com.br/anais/?wpfb_dl=235).

SANT'ANNA, Márcia G. Da cidade-monumento à cidade-documento: a trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil (1937-1990). Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Federal da Bahia (UFBA), 1995.

THIOLLENT, Michel. Metodologia da Pesquisa-Ação. 2. ed. São Paulo: Cortez, 1986. 109 p.

VILLAÇA, Flávio (2001). Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute.

WESZ, Josana Gabriele Bolzan. Reabilitação de Áreas Centrais com Habitação de Interesse Social: Benefícios para a Cidade e para seus Usuários. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: Fauusp, 2017. p. 1 - 15. Disponível em: <[http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR\\_Anais/ST\\_Sesseos\\_Tematicas/ST%205/ST%205.7/ST%205.7-03.pdf](http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesseos_Tematicas/ST%205/ST%205.7/ST%205.7-03.pdf)>

----- Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. 3. ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2002.

ZANOLI, Fabrício. Ocupação popular em patrimônio: a luta pelo direito à cidade e o conflito com a memória. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 1 - 18

Anexo A

Fluxograma da Legislação de Florianópolis pertinente ao Patrimônio Cultural

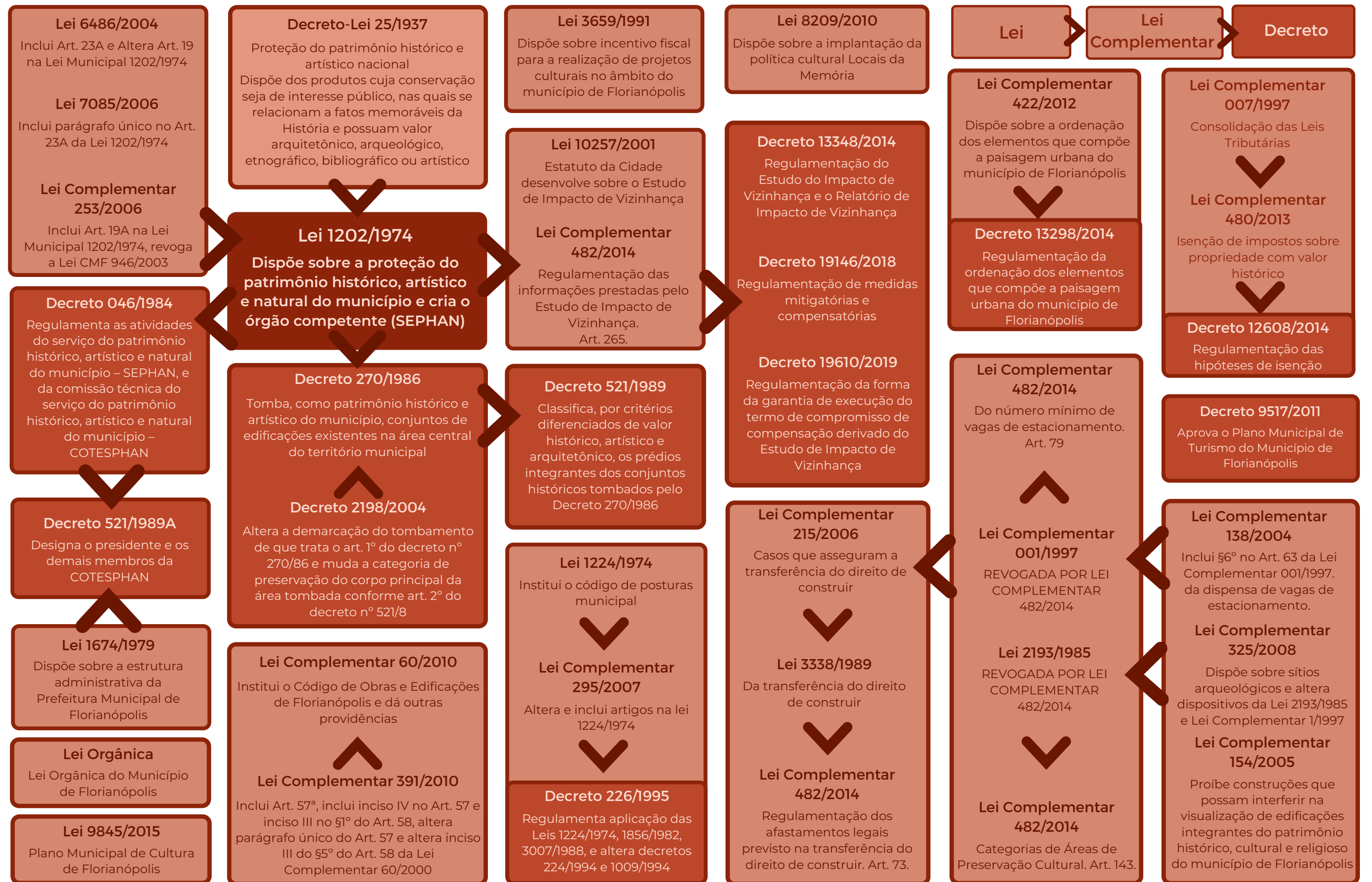
Anexo B

Levantamento de edifícios ociosos

Anexo C

Análise Sintética de Conservação dos edifícios analisados



# ANEXO A



<b>Decreto 045/1979</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que se denomina Santa Catarina Country Club	<b>Decreto 182/1986</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 138/1988</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Residência do Governador Nereu Ramos	<b>Decreto 857/1995</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Igreja e o Largo São Sebastião e a Estação Elevatória Mecânica	<b>Decreto 5916/2002</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, imóvel que identifica Edificação e Engenho dos Andrades	<b>Decreto 12854/2014</b> Tomba como patrimônio histórico, artístico e natural do município, conjuntos históricos e paisagísticos e classifica os imóveis inseridos na poligonal resultante, localizadas em Santo Antônio de Lisboa e Praia das Flores, em Sambaqui, nos termos da lei municipal 1202/74, lei municipal 6486/04, lei complementar 154/05 e lei municipal 2.193/85. Revogado pelo Decreto 15210/2015.
<b>Decreto 022/1980</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, os imóveis que identificam	<b>Decreto 069/1986</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o Teatro da UBRO	<b>Decreto 1303/1988</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Igreja Nossa Senhora do Rosário e São Benedito	<b>Decreto 1291/1996</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Antiga Escola Normal Catarinense	<b>Decreto 2198/2004</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 12855/2014</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico a pavimentação em pedra portuguesa, contendo quarenta e sete painéis artísticos, de autoria do artista plástico Hassis, existentes na praça XV de novembro, Florianópolis, SC.
<b>Decreto 063/1984</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o Armazém Vieira	<b>Decreto 126/1986</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Igreja Puríssimo Coração de Maria	<b>Decreto 1304/1988</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o Teatro Álvaro de Carvalho	<b>Decreto 1292/1996</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Academia de Comércio de Santa Catarina	<b>Decreto 8043/2009</b> Dispõe sobre o tombamento como patrimônio histórico, artístico e cultural, o imóvel que se identifica Bar do Tião	
<b>Decreto 035/1984</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, os imóveis que identificam	<b>Decreto 182-A/1986</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Sede do Badesc	<b>Decreto 144/1989</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Residência Oswaldo Cabral	<b>Decreto 242/1997</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 375/2010</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Penitenciária de Florianópolis	
<b>Decreto 042/1984</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Câmara Municipal	<b>Decreto 270/1986</b> Tomba, como patrimônio histórico e artístico do município, conjuntos de edificações existentes na área central do território municipal	<b>Decreto 223/1992</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o Conjunto urbano da Rua João Pacheco da Costa e a Antiga Inspetoria de Rios e Portos	<b>Decreto 634/2000</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o Engenho do Ribeirão	<b>Decreto 8740/2011</b> Dispõe sobre a ocupação e funcionamento do Mercado Público de Florianópolis	<b>Decreto 12856/2014</b> Tomba como patrimônio histórico, artístico do município e classifica imóveis que identifica e delimita as respectivas áreas de entorno nos termos da lei nº 1202 de 1974, lei nº 6486 de 2004 e lei complementar nº 154 de 2005. Revogado pelo Decreto 15210/2015.
<b>Decreto 105/1985</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 069/1987</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 637/1992</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Ponte Hercílio Luz	<b>Decreto 579/2000</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, os imóveis do conjunto central	<b>Decreto 12852/2014</b> Tomba, como patrimônio paisagístico e cultural, a orla de coqueiros e de Itaguaçu juntamente com as pedras de formação granítica conhecidas por "Pedras de Itaguaçu", situados em Florianópolis, SC. Revogado pelo Decreto 15210/2015.	
<b>Decreto 1341/1985</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o conjunto Religioso	<b>Decreto 302/1987</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Gruta Nossa Senhora de Lourdes	<b>Decreto 597/1994</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 1100/2001</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 12853/2014</b> Tomba como patrimônio histórico, artístico e natural do município, o conjunto histórico e paisagístico e classifica os imóveis inseridos na poligonal resultante, localizados no Ribeirão da Ilha, nos termos da lei nº 1202/74, lei nº 6486/04, lei complementar nº 154/05 e lei nº 2193/85. Revogado pelo Decreto 15210/2015	<b>Decreto 13707/2014</b> Tomba como patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural do município, o conjunto histórico e paisagístico do antigo capo de pouso do Campeche e classifica os imóveis inseridos na poligonal resultante e identifica marcos referenciais na paisagem, localizados no Campeche, nos termos da Lei 1202/1974 e da Lei Complementar 482/2014.
<b>Decreto 185/1985</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica	<b>Decreto 125/1988</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Capela São Sebastião	<b>Decreto 855/1995</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, imóvel que identifica.	<b>Decreto 1370/2002</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Casa de Chácara - Bosque Vereador Pedro Mdeiros, conhecido também como Museu do Presépio		
<b>Decreto 208/1985</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, a Antiga Estação de Rádio e Telégrafos		<b>Decreto 856/1995</b> Tomba, como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, imóvel que identifica.			

# LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS OCIOSOS NO TRIÂNGULO CENTRAL

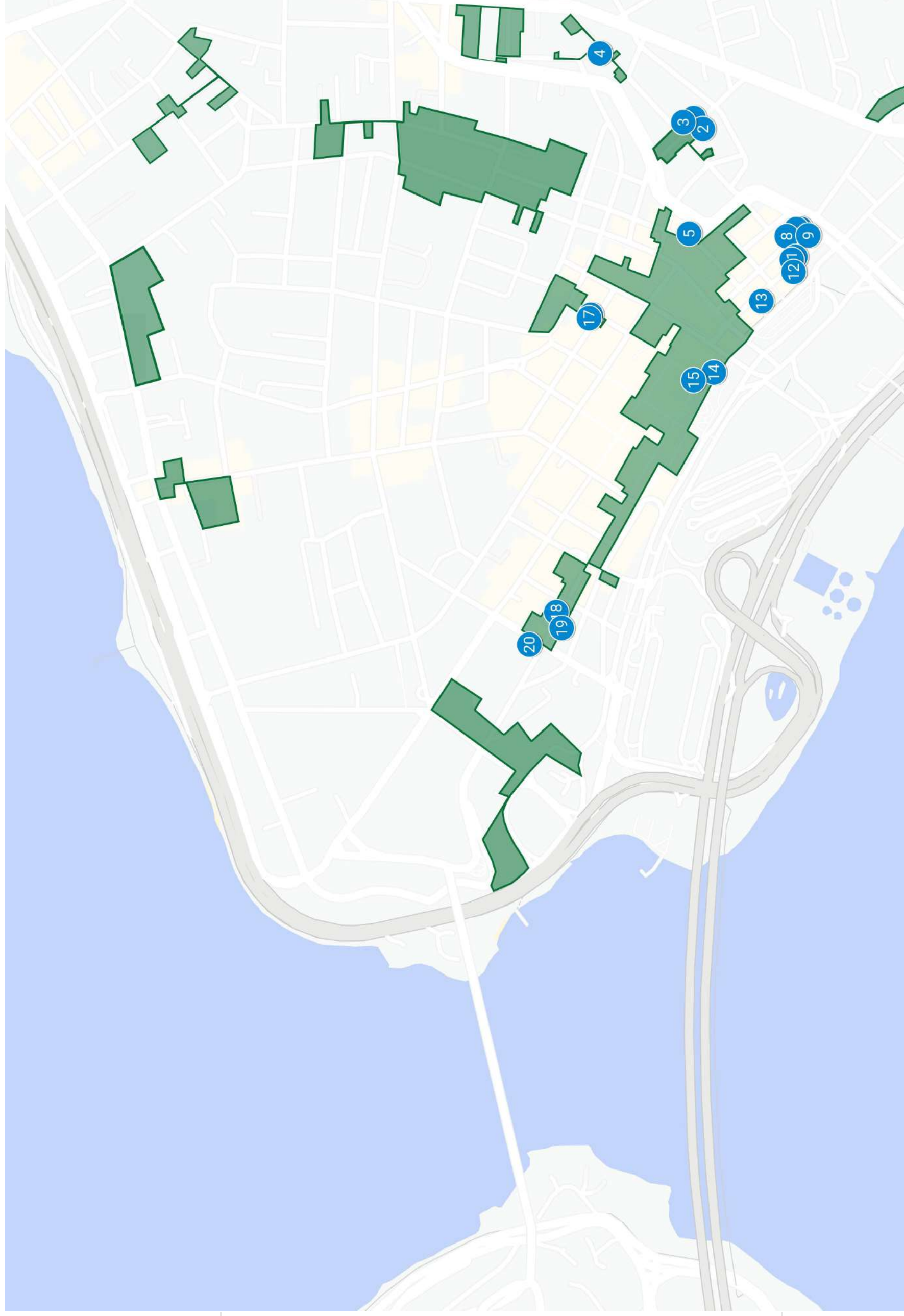
Área de Preservação Cultural

-  Ampliação Conjunto Caridade
-  Ampliação Conjunto Rita Maria
-  Conjunto Local de Memória
-  Ampliação Conjunto Central

Ociosos
















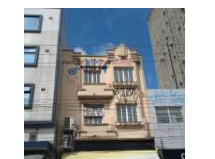




-  1 Ponto 160
-  2 Ponto 23
-  3 Ponto 280
-  4 Ponto 174
-  5 Ponto 290
-  6 Ponto 281
-  7 Ponto 287
-  8 Ponto 279
-  9 Ponto 282
-  10 Ponto 285
-  11 Ponto 283
-  12 Ponto 111
-  13 Ponto 286
-  14 Ponto 132
-  15 Ponto 112
-  16 Ponto 257
-  17 Ponto 104
-  18 Ponto 65
-  19 Ponto 35
-  20 Ponto 288









Pesquisa realizada na disciplina de Teoria Urbana III e parte integrante do Trabalho de Conclusão de Curso. O mapa correlaciona diversos objetos no triângulo central da cidade de Florianópolis. Data: nov/ 2020. Semestre: 2020.1











## ANEXO B

*\*Ficha de Identificação elaborada na disciplina de Teoria Urbana III no semestre 2020.1, orientada pelo professor Paolo Colosso para integrar a pesquisa para o Trabalho de Conclusão de Curso.*

<b>ÍNDICE - Pontos</b>				
<b>P2 - 23</b>	<b>P2 - 160</b>	<b>APC - 17</b>	<b>P2 - 284</b>	<b>P2 - 35</b>
				
Anita Garibaldi, 390	Anita Garibaldi, 349	Vidal Ramos, 86	Osmar Regueira, 25	Conselheiro Mafra, 661
<b>P2 - 257</b>	<b>P2 - 283</b>	<b>P2 - 285</b>	<b>P2 - 281</b>	<b>P2 - 282</b>
				
Trajano, 341	Ratcliff, 56	João Pinto, 189	Tiradentes, 237	Tiradentes, 248
<b>P2 - 288</b>	<b>APC - 12</b>	<b>P2 - 280</b>	<b>P2 - 279</b>	<b>P2 - 132</b>
				
Padre Roma, 173 e 189	Padre Roma, 199	General Bittencourt, 292	Tiradentes, 201	Conselheiro Mafra, 47
<b>P2 - 286</b>	<b>P2 - 287</b>	<b>P2 - 290</b>	<b>P2 - 174</b>	
				
João Pinto, 78	Tiradentes, 233	Saldanha Marinho, 234	General Bittencourt, 463	Conselheiro Mafra, 81








<b>PONTO 23</b>	<b>ENDEREÇO Anita Garibaldi, 390</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1920</b>	<b>ESTILO ECLÉTICA</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
			
<b>JUL/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>ABR/90</b> Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/93</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps		<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	











<b>PONTO 160</b>	<b>ENDEREÇO Anita Garibaldi, 349</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1890</b>	<b>ESTILO ECLÉTICA</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
			
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps		<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>JUN/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	







<b>PONTO 17</b>	<b>ENDEREÇO Vidal Ramos, 86</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO P3</b>	
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1920</b>	<b>ESTILO DECÓ</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>DEZ/16</b> Fonte: Google Maps		<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	







<b>PONTO 284</b>	<b>ENDEREÇO Osmar Regueira, 25</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO CONSERVADO</b>	<b>ANO 1952</b>	<b>ESTILO MODERNO</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>NOV/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>OUT/17</b> Fonte: Google Maps		<b>MAI/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO 35</b>	<b>ENDEREÇO Conselheiro Mafra, 661</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1910</b>	<b>ESTILO DECO</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
			
<p align="center"><b>1985</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>1998</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
			
<p align="center"><b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/16</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>DEZ/18</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras</p>	

<b>PONTO</b> <b>257</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Trajano, 341</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1960</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
			
<p align="center"><b>1982</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>1992</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
			
<p align="center"><b>1997</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>MAI/18</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras</p>	







<b>PONTO</b> <b>283</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Ratcliff, 56</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>DEGRADADO</b>	<b>ANO</b> <b>1970</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
			
<p align="center"><b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
			
<p align="center"><b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/16</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>OUT/17</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>DEZ/18</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras</p>	






<b>PONTO 285</b>	<b>ENDEREÇO João Pinto, 189</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO CONSERVADO</b>	<b>ANO 1950</b>	<b>ESTILO ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps		<b>MAI/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO</b> <b>281</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Tiradentes, 237 (240)</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> -
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>DEGRADADO</b>	<b>ANO</b> <b>1970</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> -
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>NOV/17</b> Fonte: Google Maps		<b>DEZ/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	








<b>PONTO</b> <b>282</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Tiradentes, 248</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> -
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>DEGRADADO</b>	<b>ANO</b> <b>1950</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> -
<p align="center"><b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
			
<p align="center"><b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>JAN/18</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras</p>	


<b>PONTO 288</b>	<b>ENDEREÇO Padre Roma, 173 e 189</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1900 e 1930</b>	<b>ESTILO ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps		<b>OUT/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO 12</b>	<b>ENDEREÇO Padre Roma, 199</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO -</b>	
<b>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</b>	<b>ANO 1970</b>	<b>ESTILO ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO -</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>2016</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps		<b>OUT/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO</b> <b>280</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>General Bittencourt, 292</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> -
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>DEGRADADO</b>	<b>ANO</b> <b>1939</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> -
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps		<b>2018</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO</b> <b>279</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Tiradentes, 201</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> -	
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1960</b>	<b>ESTILO</b> <b>MODERNO</b>	<b>DECRETO</b> -
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps		<b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>DE/18</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO</b> <b>132</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Conselheiro Mafra, 47</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1960</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
 <p>VISTA LARGO</p>		 <p>VISTA C MAFRA</p>	
<p><b>1989</b>  Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p><b>1993</b>  Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
 <p>VISTA LARGO</p>		 <p>VISTA C MAFRA</p>	
<p><b>2001</b>  Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p><b>OUT/16</b>  Fonte: Google Maps</p>	
 <p>VISTA LARGO</p>		 <p>VISTA LARGO</p>	
<p><b>JUL/17</b>  Fonte: Google Maps</p>		<p><b>MAI/18</b>  Fonte: Google Maps</p>	
 <p>VISTA C MAFRA</p>		 <p>VISTA LARGO</p>	
<p><b>AGO/19</b>  Fonte: Google Maps</p>		<p><b>DEZ/2020</b>  Fonte: das autoras</p>	

<b>PONTO</b> <b>286</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>João Pinto, 78</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1968</b>	<b>ESTILO</b> <b>DECÓ</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>DEZ/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps		<b>MAI/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO 287</b>	<b>ENDEREÇO Tiradentes, 233</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO P2</b>	
<b>CONSERVAÇÃO CONSERVADO</b>	<b>ANO 1960</b>	<b>ESTILO ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO 270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>NOV/17</b> Fonte: Google Maps		<b>DEZ/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	



<b>PONTO</b> <b>290</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>Saldanha Marinho, 234</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1930</b>	<b>ESTILO</b> <b>ECLÉTICO</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>MAR/14</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>NOV/16</b> Fonte: Google Maps		<b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps		<b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras	

<b>PONTO</b> <b>174</b>	<b>ENDEREÇO</b> <b>General Bittencourt</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <b>P2</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b> <b>CONSERVADO</b>	<b>ANO</b> <b>1850</b>	<b>ESTILO</b> <b>COLONIAL</b>	<b>DECRETO</b> <b>270/86</b>
			
<p align="center"><b>1982</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>1992</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>	
			
<p align="center"><b>1993</b> Fonte: SEPHAN/IPUF</p>		<p align="center"><b>OUT/16</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>JUL/17</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>AGO/18</b> Fonte: Google Maps</p>	
			
<p align="center"><b>AGO/19</b> Fonte: Google Maps</p>		<p align="center"><b>NOV/2020</b> Fonte: das autoras</p>	

PONTO	ENDEREÇO <b>CONSELHEIRO MAFRA, 81</b>		CLASSIFICAÇÃO <b>P2</b>
CONSERVAÇÃO <b>CONSERVADO</b>	ANO <b>1960</b>	ESTILO <b>MODERNO</b>	DECRETO <b>270/86</b>
<b>JUN/82</b> Fonte: SEPHAN/IPUF		<b>1986</b> Registro do Tombamento Fonte: SEPHAN/IPUF	
			
<b>JUN/11</b> Fonte: Google Maps		<b>DEZ/16</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>OUT/17</b> Fonte: Google Maps		<b>MAI/18</b> Fonte: Google Maps	
			
<b>ABR/19</b> Fonte: Google Maps		<b>DEZ/2020</b> Fonte: das autoras	

## **ANEXO C**

### **Análise Sintética do Estado de Conservação**

O sítio escolhido para análise e intervenção se situa no triângulo central de Florianópolis. O levantamento de edificações tombadas a nível municipal e com caráter de ociosidade (não edificadas, não utilizadas e não edificadas) foi norteador para a escolha da edificação pretendida para proposta de intervenção arquitetônica.

#### **Edifício 1: Trajano nº 341 e Vidal Ramos nº 76**

Os lotes compreendidos à Rua Trajano nº 341, de esquina, e o adjacente, Rua Vidal Ramos nº 76 possuem um potencial transformador na localidade se passíveis de reaver sua função social. Os imóveis em questão estão protegidos segundo o Decreto Municipal nº 270 de 1986 nas categorias P2 e P3, respectivamente, sendo representativos no tecido urbano estabelecido, não sendo passíveis de demolição.

São diversos os fatores de degradação sobre os materiais de construção e para avaliar tal aspecto é necessária uma análise detalhada do estado de conservação dos edifícios. Estando vulneráveis às intempéries, as fachadas e telhados estão mais sujeitos à degradação. Os principais fatores de degradação são: condições climáticas, como umidade excessiva, tráfego demasiado de trânsito nas ruas e reformas mal executadas.





**Figura 03.** Edifício da Rua Vidal Ramos nº 76. Fonte: da autora, 2021.

A edificação da Rua Trajano encontra-se no geral em bom estado de conservação: encontra-se alguns pontos de infiltração na fachada, sujidades e presença de vegetação por conta da umidade. No momento da análise a edificação se encontra em sua totalidade não utilizada e em processo de arrendamento para futuro comércio. Compreende-se, dessa forma, que esta carece de usos que proporcionem sua utilização total e plena por parte dos usuários da cidade.



**Figura 04.** Detalhe da fachada do edifício da Rua Trajano que apresenta umidade e presença de vegetação.

Fonte: da autora, 2021.

A edificação da Rua Vidal Ramos encontra-se em péssimo estado de conservação, permanecendo somente as fachadas tombadas e estando subutilizada, sendo atualmente um estacionamento. Houve sua perda integral estrutural e cobertura, não contribuindo para uma volumetria construída para o ambiente. As fachadas apresentam perda contínua de material, sujidade, umidade e presença de vegetação.



**Figura 05.** Detalhe da fachada do edifício da Rua Vidal Ramos que apresenta perda de material e sujidade. Fonte: da autora, 2021.

Como proposta de busca de melhor intervenção arquitetônica na área de Conservação e Restauro, é apresentado a seguir os principais aspectos da conservação dos edifícios.

<b>Análise do Estado de Conservação</b>		
	Rua Trajano, 341	Rua Vidal Ramos, 76
Alvenaria externa	Apresenta algumas trincas, sujidade, umidade, presença de vegetação, superfícies irregulares em alguns pontos localizados e várias camadas de tinta aparentes.	Apresenta algumas trincas, sujidade, umidade, presença de vegetação e perda de material considerável em alguns pontos localizados.



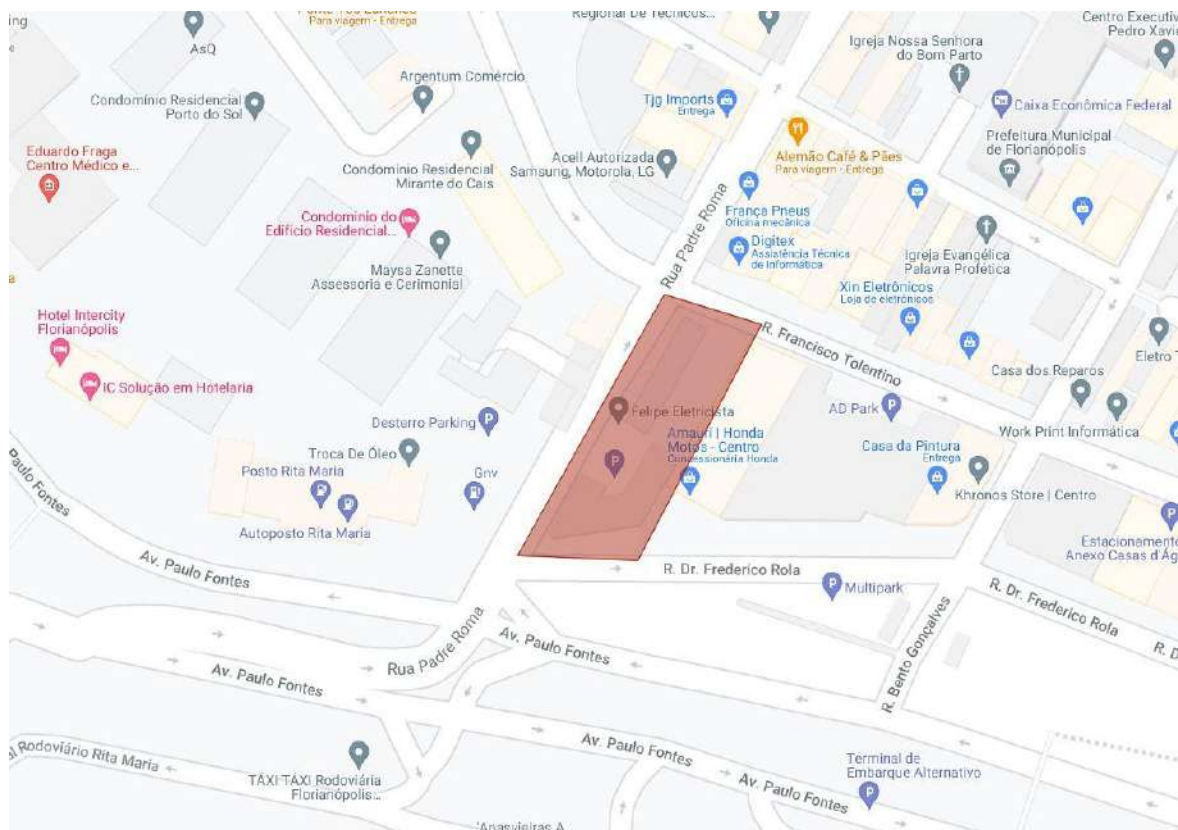
Esquadrias	As esquadrias de madeira encontram-se em boas condições, sugerindo a recuperação de algumas peças e processo de pintura. Os metais apresentam oxidações por causa da ação do tempo. Pelo seu contexto histórico devem ser recuperados.	As esquadrias presentes apresentam péssimo estado de conservação, sendo necessária uma pesquisa para a recuperação das mesmas.
Sacadas	Presença de pequenas trincas localizadas, deixando a ferragem estrutural aparente, ocasionadas pela infiltrações e umidade da laje superior, devendo-se fazer a impermeabilização da parte superior e recuperação das trincas.	
Telhado	As telhas da edificação aparentam estar em bom estado de conservação, devendo ser feita uma busca por pontos de infiltração.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Madeiramento do telhado	Não foi verificado pela autora e em vista de relatório apresentado pelo proprietário encontra-se em perfeito estado de conservação, haja visto que foi refeito há pouco tempo, de acordo com o modelo e formato original, não apresentando sinais de cupins ou brocas.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Alvenaria interna	Em vista do relatório apresentado pelo proprietário, a maioria das paredes internas encontram-se em boas condições. Dois pontos específicos apresentam pontos de infiltração e umidade, devendo ser investigado de onde vem a infiltração e ser recuperado.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Madeiramento	Em vista do relatório apresentado pelo proprietário, o piso e o forro	

	de madeira apresentam-se em péssimo estado de conservação devido à presença de cupins e traças. Devem ser substituídos.	
Estrutura	Em vista do relatório apresentado pelo proprietário, é constituído por vigas e pilares de concreto armado e encontram-se em bom estado de conservação.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Instalações elétricas e hidráulicas	Em vista do relatório apresentado pelo proprietário, encontra-se em grande parte danificada, sendo necessária a substituição total da mesma.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.

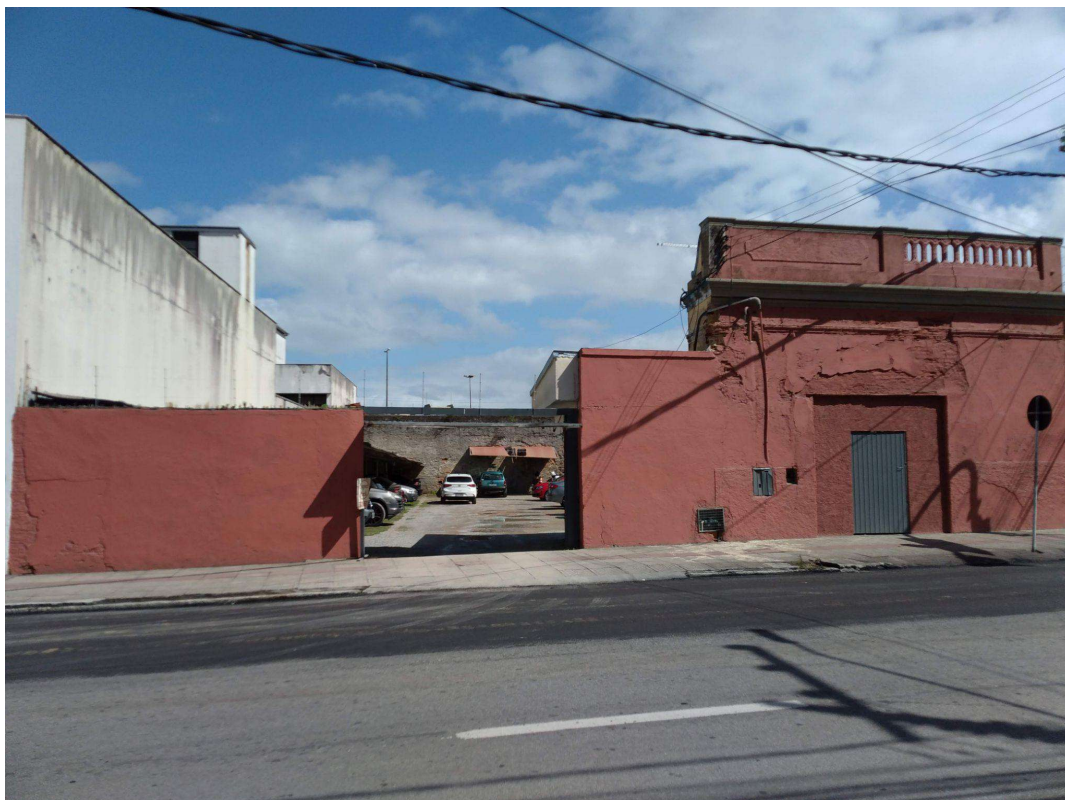
Tabela 1. Análise de estado de conservação feito pela autora em visita aos edifícios em agosto de 2021. Fonte extras: SEPHAN/IPUF, 2021.

### **Edifício 2: Frederico Rolla nº 732 e Padre Roma nº 60**

Os lotes compreendidos à Rua Frederico Rolla nº 732, de esquina, e o adjacente, Rua Padre Roma nº 60 possuem também um potencial transformador na localidade se passíveis de reaver sua função social. Os imóveis em questão estão dentro do marco de proteção da Área de Preservação Cultural sendo representativos no tecido urbano estabelecido, não sendo passíveis de demolição.



**Figura 06.** Destaque na localização dos edifícios. Fonte: adaptado de Google Maps, 2021.



**Figura 07.** Entrada da edificação da Padre Roma, 60, feita pela Rua Francisco Tolentino para confortar a entrada de veículos. Fonte: da autora, 2021.



**Figura 08.** Entrada da edificação da Frederico Rolla, 732. Fonte: da autora, 2021.



**Figura 09.** Fachada das duas edificações adjacentes. Fonte: da autora, 2021.

As edificações encontram-se em grave perda material por conta do descaso com sua preservação. Percebe-se intervenções severas em toda a extensão do edifício, principalmente em suas fachadas que possuem graves intervenções em suas esquadrias, que foram completamente fechadas por alvenaria cerâmica. Intervenções de teor artístico tomam essa grande fachada ao longo dos anos, que percorre ao longo da via Padre Roma. Além disso, sujidade, umidade e presença de vegetação também estão presentes. No momento da análise as edificações se encontram em sua totalidade subutilizadas, servindo de estacionamentos para a área e em processo de arrendamento para futura utilização. Compreende-se, dessa forma, que estas carecem de usos que proporcionem sua utilização total e plena por parte dos usuários da cidade.



**Figura 10.** Detalhe da fachada do edifício da Rua Frederico Rolla que apresenta perda de material significativa, demonstrando processos e materiais da época de sua construção, que o validam como patrimônio cultural material. Fonte: da autora, 2021.



**Figura 11.** Detalhe da fachada do edifício da Rua Padre Roma que apresenta perda de material significativa, demonstrando processos e materiais da época de sua construção, que o validam como patrimônio cultural material. Fonte: da autora, 2021.



**Figura 12.** Detalhe da fachada do edifício da Rua Frederico Rolla que apresenta umidade e vegetação. Fonte: da autora, 2021.

Como proposta de busca de melhor intervenção arquitetônica na área de Conservação e restauro, é apresentado a seguir os principais aspectos da conservação dos edifícios.

<b>Análise do Estado de Conservação</b>		
	Rua Frederico Rolla, 732	Rua padre Roma, 60

Alvenaria externa	Apresenta algumas trincas, sujidade, umidade, presença de vegetação, superfícies irregulares em alguns pontos localizados, perda de material considerável em quase toda a extensão como também intervenções infelizes que descaracterizam a fachada tombada e várias camadas de tinta aparentes.	Apresenta algumas trincas, sujidade, umidade, presença de vegetação, superfícies irregulares em alguns pontos localizados, perda de material considerável em quase toda a extensão como também intervenções infelizes que descaracterizam a fachada tombada e várias camadas de tinta aparentes.
Esquadrias	As esquadrias presentes se encontram intervencionadas, fechadas por alvenaria, observando-se apenas os gradis decorativos, também em péssimo estado de conservação, sendo necessária uma pesquisa para a recuperação completa do conjunto.	As esquadrias presentes se encontram intervencionadas, fechadas por alvenaria, observando-se apenas os gradis decorativos, também em péssimo estado de conservação, sendo necessária uma pesquisa para a recuperação completa do conjunto.
Telhado	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Madeiramento do telhado	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Alvenaria interna	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura. Percebe-se na parede de extrema uma abertura com a mesma composição das aberturas, que sugere uma conexão entre os dois lotes. Esta se encontra fechada por alvenaria.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura. Percebe-se na parede de extrema uma abertura com a mesma composição das aberturas, que sugere uma conexão entre os dois lotes. Esta se encontra fechada por alvenaria.
Estrutura	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de nova arquitetura.
Instalações elétricas e	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de	Deve ser recuperado em sua integralidade para composição de

hidráulicas	nova arquitetura.	nova arquitetura.
-------------	-------------------	-------------------

Tabela 2. Análise de estado de conservação feito pela autora em visita aos edifícios em agosto de 2021. Fonte extras: SEPHAN/IPUF, 2021.