



## **A REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS OCIOSOS PARA HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

SCHWANZ, Angélica Kohls<sup>1</sup>; da SILVA, Gustavo Ferreira<sup>2</sup>; TEIXEIRA, Leonardo Vinicius<sup>3</sup>; da SILVA, Mateus Veronese Côrrea<sup>4</sup>.

### Resumo:

O presente trabalho propõe uma nova perspectiva em relação a importância da requalificação de edificações ociosas para uso habitacional. Será analisado diretrizes que permeiam a temática, comparando-as com a prática. Além disso serão analisados planos de intervenções adequados e a utilização de tecnologias que facilitam a reciclagem, tornando edificações ociosas em espaços de habitação, que dispõem de infraestruturas, já consolidadas, resolvendo problemáticas relacionadas ao déficit habitacional e a segregação socioespacial.

**Palavras-Chave:** Reabilitação. Habitação. Função Social. Infraestrutura.

### Abstract:

The present work proposes a new perspective regarding the importance of the requalification of idle buildings for residential use. Will be analyzed guidelines that permeate the theme, comparing them with reality. In addition, adequate intervention plans and the use of technologies that facilitate recycling will be analyzed, making idle buildings in living spaces, which have already consolidated structures, solving problems related to housing deficit and socio-spatial segregation.

**Keywords:** Rehabilitation. Housing. Social role. Infrastructure.

<sup>1</sup> Professora orientadora do Curso de Arquitetura e Urbanismo – Unicruz. [aschwanz@unicruz.edu.br](mailto:aschwanz@unicruz.edu.br).

<sup>2</sup> Acadêmico do Curso de Arquitetura e Urbanismo, UNICRUZ. E-mail: [gustavo\\_ferreira@outlook.com](mailto:gustavo_ferreira@outlook.com).

<sup>3</sup> Acadêmico do Curso de Arquitetura e Urbanismo, UNICRUZ. E-mail: [leonardoviniust@outlook.com](mailto:leonardoviniust@outlook.com).

<sup>4</sup> Professor orientador do Curso de Arquitetura e Urbanismo – Unicruz. [matsilva@unicruz.edu.br](mailto:matsilva@unicruz.edu.br).



## INTRODUÇÃO

Este estudo tem como propósito evidenciar a importância da requalificação e reabilitação de edificações ociosas que se observa em nossas cidades, localizadas geralmente em áreas centrais, com o objetivo de proporcionar uma melhor qualidade de vida e incentivar a ocupação dessas áreas com usos diversificados a práticas mistas. A requalificação destas edificações é possível principalmente pela questão do reaproveitamento de estruturas que são contempladas por um contexto consolidado, já que, atualmente “os centros têm sido identificados como lugares dinâmicos da vida urbana, animados pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrentes da marcante presença das atividades terciárias” (VARGAS,2015).

As zonas centrais possuem maior ocorrência dos setores de serviços e comércios, e por derivação da especulação imobiliária, apenas uma pequena parcela da mão de obra vive próxima de seus locais de trabalho. Assim, com o emprego centralizado e a população geralmente residindo em áreas periféricas, explica o quadro que reflete nos problemas de mobilidade que as cidades enfrentam atualmente, e na criminalidade, já que esses locais à noite, perdem a fluência de pedestres, o que resulta na falta de segurança nestes locais.

Atualmente a requalificação de edifícios ociosos, com o intuito de convertê-los em moradias por meio de reformas pontuais, destaca o baixo custo quando confrontado ao orçamento de construções inteiramente novas, alternativa que visa a preservação ambiental, evitando a intervenção em áreas ainda não urbanizadas. Há grande potencial para reabilitação de prédios que se encontram em processo de degradação, seja por vandalismo ou ação do tempo, ainda que essas edificações necessitem de adaptações em suas respectivas organizações espaciais, devido ao seu uso anterior, adaptando-se assim para atender um novo programa de necessidades com características de uso residencial.

## METODOLOGIA

Este trabalho foi elaborado pelos acadêmicos da disciplina de Projeto de Arquitetura VII. Como método de estudo, foi realizada uma pesquisa bibliográfica e análise de casos em que a requalificação foi proposta.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES



## Legislação

As políticas de requalificação urbana podem ser vistas como novas estratégias de desenvolvimento urbano, e “têm por objetivos alcançar a melhoria econômica, social, física e ambiental de determinada localização, sujeita a mudanças” (DEVECCHI, 2104).

Recuperar espaços ociosos atualmente expressa melhorar a imagem da cidade, a reutilização de edifícios fortalece o patrimônio edificado e conseqüentemente a sua valorização. Esses espaços centrais, em geral apresentam “um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telefonia, transportes coletivos, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas” (VARGAS,2015).

O Estatuto da Cidade (2001) prevê como um dos instrumentos o direito de usucapião urbano, e prevê que “áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.” Esse método de aquisição da propriedade viabiliza a legalização de edificações invadidas para ocupação habitacional.

A propriedade urbana deve cumprir com sua função social, atendendo às exigências fundamentais de regulamentação da cidade expressas no Plano Diretor, portanto a propriedade individual, deve ser no mínimo, independente, buscando o necessário equilíbrio entre os interesses público e privado no território urbano. O Poder Público tem o dever de intervir em propriedades que não estejam cumprindo com suas obrigações sociais - isto é, espaços que não estão sendo utilizados para moradias, ou atividades terciárias e socioculturais. O município ainda deverá indicar a função social da propriedade.

Um dos principais instrumentos presentes no Estatuto para diminuir o déficit habitacional é o IPTU progressivo - que permite que o imposto cobrado sobre propriedades que não tenham utilização aumente anualmente, chegando a um máximo de 15% do valor do imóvel. Em âmbito Federal o tempo limite de desuso desses espaços é de cinco anos, ao extrapolar esse período o poder público pode desapropriar o imóvel e o proprietário recebe título da dívida pública como indenização, situação que minimiza a especulação imobiliária e a segregação, viabilizando aos órgãos administrativos a reabilitação destes locais.

A segregação socioespacial equivale à fragmentação espacial em diferentes áreas do território urbano. Assim sendo, a segregação está diretamente vinculada a questões históricas, culturais e econômicas, resultando na divisão de classes sociais. O Programa Minha Casa Minha Vida, que possui incentivos federais contribuiu para o elevado volume da produção



habitacional nos últimos anos, porém a distribuição territorial dos empreendimentos é bastante periférica, ocasionando uma segregação socioespacial, bem como a marginalização dos mais carentes, o que promove a elevação dos índices de desigualdade.

Por outro lado, várias possibilidades apontam para a solução dessa problemática, dentre eles, a intensificação das políticas habitacionais e políticas públicas, com atuação direta em espaço urbano já consolidado. A figura 01 representa o Conjunto Habitacional Vida Nova II, localizado em uma zona periférica da cidade de Cruz Alta carente de infraestrutura.

Figura 01: Conjunto habitacional Vida Nova II



Fonte: Gaúcha ZH.

No total, o Residencial Vida Nova II possui 265 unidades habitacionais divididas em três setores, das 91 unidades habitacionais do setor II, cerca de 15 dessas, sofreram invasões, além disso, há unidades não invadidas, mas que foram abandonadas pelos beneficiários. Situação que demonstra um conjunto de problemas em uma região sem infraestrutura.

### **A situação das políticas habitacionais no Brasil: A requalificação na prática**

Um exemplo de requalificação para uso residencial é o conjunto Habitacional Crispiniano, localizado na região da República, São Paulo - adquirido pela União Federal. O empreendimento foi viabilizado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, no qual cada unidade habitacional recebeu aproximadamente R\$ 86.000,00.



Figura 02: Conjunto habitacional Crispiniano



Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Os treze andares reformados possibilitaram moradia para 72 famílias, com unidades que variam de 30 a 52 metros quadrados. A requalificação garantiu acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio histórico/cultural e contribuiu para redução dos índices de segregação. Logo recuperar tem um custo mais baixo porque não é apenas uma questão relativa ao valor das unidades em si, mas de toda a infraestrutura urbana que já existe nas áreas centrais, em zonas periféricas desprovidas de estrutura, o custo da implantação de saneamento, abertura de vias, transporte público, entre outros é muito elevado. Na figura 04, um edifício inacabado localizado na região central de Cruz Alta, o empreendimento que seria um hotel, possui apenas o térreo ocupado por lojas.

Figura 04: Hotel inacabado/desocupado no centro de Cruz Alta



Fonte: Dos Autores

A formulação de diagnósticos que tenham por finalidade avaliar a viabilidade de requalificação, pontuando origens de patologias, com análises *in loco*, permite estabelecer o estado das estruturas atuais, permitindo que os profissionais decidam a melhor forma de intervir: derrubar e construir, recuperar e realizar obras de carácter menor e acrescentar elementos de conforto (DEVECCHI, 2014). De maneira geral, pode-se afirmar que as reabilitações e reconversões são sempre possíveis. Em edifícios residenciais, predominam as subdivisões de apartamentos, com pequenos ajustamentos nos *layouts* de projetos existentes. Já nos edifícios com características espaciais comerciais, como um hotel por exemplo, as reformas têm de considerar o conjunto de salas ou quartos, demolindo paredes e inserindo outras.

A requalificação de um edifício deve seguir as seguintes diretrizes: Respeitar a configuração original da edificação, reduzir a quantidade de demolição e construção de novas paredes - quando possível, recuperação de materiais e esquadrias existentes e troca de todas as instalações (elétricas, hidráulicas, gás) e substituição por instalações aparentes favoráveis a manutenção (DEVECCHI,2014).

### **Meios de requalificação**

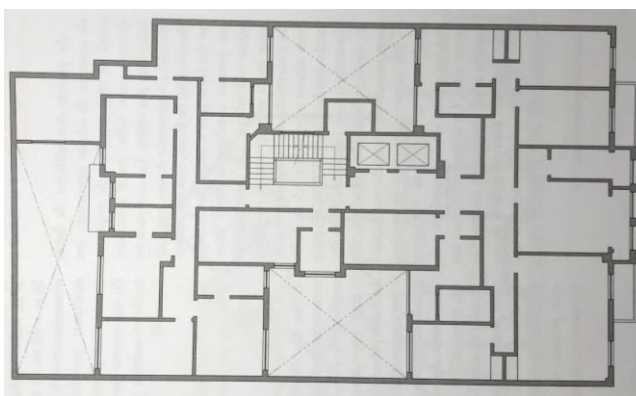
Como solução para a distribuição das instalações hidráulicas em um processo de reforma, a planta livre consiste na consolidação de um piso elevado concentrando o acesso



para todas as infraestruturas, por meio de conexões fáceis e reversíveis esse piso elevado funciona como *shaft* horizontal e acomoda os condutores de água, esgoto, eletricidade, cabeamento de TV, internet, etc. Muitas edificações atuais mostram como o uso de *shafts* verticais permitem que as instalações hidráulicas sejam feitas após a conclusão da obra.

A intervenção em um edifício com duas fachadas do tipo “H”, facilita a reconversão de uso, pois isso permite a elaboração de um bom projeto de iluminação e ventilação de todas as unidades propostas. Além do que existem poços de iluminação, que podem funcionar como *shafts* para receber as novas instalações, facilitando a distribuição de água e esgoto por rebaixamento de forro ou elevação do piso evitando a perfuração de lajes. Essa possibilidade só é possível se houver pé-direito de, no mínimo 3,20m. Na figura 03 um exemplo de onde a requalificação foi proposta, o empreendimento está localizado em Senador Feijó - SP.

Figura 03: Edifício de hotel, com planta em H



Fonte: Reformar não é construir: A reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI.

Pode-se compreender que, um dos principais problemas da adaptação para o uso residencial seja a parte hidráulica, que influencia no sistema estrutura predial, porém os métodos avançados possibilitam a utilização de bitolas menores para a evacuação de dejetos, como o triturador de alimentos que pode ser locado no ralo da pia e a utilização de pressurizadores que auxiliam no escoamento do esgoto.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os benefícios da transformação e reutilização desses espaços ociosos em nossas cidades superam os problemas de adequação, pois contribuem para diminuir o déficit



habitacional, reduzir os problemas com mobilidade urbana e incentivam o pedestrianismo, aumentam a densidade demográfica provocam uma mescla de classes sociais e trazem nova vida para os centros urbanos, podendo também, contribuir com a diminuição da criminalidade.

A função social da propriedade, prevista no Estatuto Das Cidades e expressa no Plano Diretor determina que, toda edificação deverá desempenhar sua função social perante a comunidade, situação que geralmente não ocorre devido a especulação imobiliária, como no exemplo que citamos do hotel inacabado que está desativado há muito tempo no centro de Cruz Alta.

Desta forma, o estado de abandono dos prédios inseridos nos centros urbanos impede que ele cumpra sua função social, além de produzir um impacto negativo na paisagem urbana, contribuindo para a degradação dos centros e a desvalorização dos imóveis vizinhos. Considerar a sua reutilização, causa uma redução principalmente na segregação socioespacial, questão relacionada à mobilidade urbana.





## REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei 5788/90. **Estatuto da Cidade**. Presidente da República, 2002.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: A reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2014.

VARGAS, Heliana Comin. **Intervenções em Centros Urbanos: Objetivos, estratégias e resultados**. Barueri, São Paulo, 2015.

**Edifício abandonado é transformado em habitação popular no Centro**. Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro> Acesso em: 25 de agosto de 2018.

SILVA, Manoel Mariano Neto da. **Segregação Socioespacial: os impactos das desigualdades sociais frente a formação e ocupação dos espaços urbanos**. Revista Monografias Ambientais. 2016, Vol. 15 Issue 1, p 256-263. 8p. 2 Color Photographs, 1 Map.

**Fraudes, invasões e obras precárias maculam Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/grupo-de-investigacao/noticia/2015/03/fraudes-invasoes-e-obras-precarias-maculam-minha-casa-minha-vida-4722937.html> Acessado em: 25 de agosto de 2018.

**Residencial Vida Nova II têm capacitação sobre Educação Patrimonial**. <http://www.gruporeporter.com.br/noticias/4464/cruz-alta-beneficiados-residencial-vida-nova-ii-tem-capacitacao-sobre-educacao-patrimonial.html>. Acessado em 27 de agosto de 2018.