



PREFEITURA DE

CAMPOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA
E TECNOLOGIA

 **Mais
Ciência**

Projetos de habitação social para imóveis em situação de abandono na área central de Campos dos Goytacazes

Orientador(a): Luciano Falcão da Silva

Bolsista: Maíra Gabrielly dos Santos Farah de Albiaes

INSTITUTO FEDERAL FLUMINENSE CAMPOS CENTRO

2024



SUMÁRIO

RESUMO	3
INTRODUÇÃO	4
OBJETIVOS	4
JUSTIFICATIVA	5
METODOLOGIA	5
REVISÃO DA LITERATURA	6
Revitalização, requalificação e reabilitação	6
Temas Intrínsecos	10
Centralidades	12
Revisão de leis e diretrizes	14
MATERIAIS E MÉTODOS.....	15
RESULTADOS E DISCUSSÃO	19
Levantamento.....	19
Propostas	20
CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS.....	42
APÊNDICE A – PLANILHA E FICHAS DOS IMÓVEIS LEVANTADOS	44

RESUMO

A elaboração de políticas públicas eficientes para o enfrentamento da questão habitacional requer uma compreensão mais abrangente das demandas das famílias de baixa renda e/ou em situação de vulnerabilidade socioeconômica, assim como, a identificação das potencialidades e desafios inerentes à cidade, como a revitalização dos centros urbanos. Estas áreas enfrentam um processo de esvaziamento, com imóveis abandonados não cumprindo sua função social enquanto propriedade, enquanto significativa parcela da população de baixa renda foi dispersada para áreas periféricas das cidades, desconsiderando questões de trabalho, mobilidade e identidade, evidenciando, com isso, significativos processos de segregação. Em vista desse panorama, este trabalho tem como objetivo elaborar projetos de habitações de interesse social para a área central de Campos dos Goytacazes (RJ), atendendo famílias de baixa renda e promovendo a reocupação de imóveis abandonados ou subutilizados. A justificativa baseia-se na conciliação de demandas e potencialidades identificadas na cidade de Campos dos Goytacazes, com a proposição de soluções que atendam ao Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS) nº 11 da Organização das Nações Unidas (ONU), na busca por cidades mais seguras, inclusivas e sustentáveis. A metodologia combinou revisão bibliográfica, levantamento de dados, análise de viabilidade e estudos iniciais de projeto. Foram mapeados 259 imóveis, tanto históricos quanto não históricos, por meio de visitas de campo, registros fotográficos e ferramentas digitais como Google Maps, catalogados em fichas que registram sua situação de disponibilidade e informações de contato dos proprietários. Os resultados mostram viabilidade para a proposta, com identificação de diversos imóveis aptos à reabilitação e potencial para reduzir a vulnerabilidade de áreas desertas no Centro. Além disso, quatro projetos piloto com cunho social foram elaborados em colaboração com este projeto por mestrandos do curso de Mestrado Profissional em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia do IFFluminense. Conclui-se que a reabilitação desses imóveis é uma oportunidade de transformação socioeconômica, com potencial para reverter gradativamente a segregação urbana e revitalizar o Centro de Campos dos Goytacazes, ampliando a inclusão e a qualidade de vida dos moradores.

PALAVRAS-CHAVE: habitação social; centro histórico; segregação urbana; função social da propriedade; revitalização; reabilitação de centros urbanos

INTRODUÇÃO

A falta de moradia digna é uma crise que impacta diretamente a população. Segundo a ONU (Organização das Nações Unidas), mais de 1 bilhão de pessoas vivem atualmente em condições inadequadas de moradia em todo o mundo. Já o Brasil possui um déficit habitacional de cerca de 5,9 milhões de moradias, sendo esse um dos principais desafios urbanos do país, de acordo com dados da Fundação João Pinheiro (FJP). Muitas dessas famílias, sendo elas de baixa renda, acabam ocupando áreas periféricas e informais das cidades e essa realidade se reflete em metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, principalmente nos centros onde a demanda por uma habitação acessível supera amplamente a oferta, uma valorização que grande parte da sociedade não consegue alcançar. Sendo assim, a segregação socioespacial é um fenômeno resultante dessa concentração de populações de baixa renda em áreas periféricas longe dos centros urbanos, impulsionado pela valorização imobiliária das regiões centrais e políticas de remoção de ocupações irregulares. As principais consequências desses problemas são uma má qualidade de vida em todos os aspectos. Dados do Ministério do Trabalho (2023) indicam que trabalhadores residentes em áreas periféricas gastam, em média, 1 hora a mais por dia em deslocamentos para chegar aos seus locais de trabalho comparados aos residentes das áreas centrais. Além da mobilidade ser dificultada, a infraestrutura urbana é precária e o acesso a serviços públicos como saúde, educação e transporte é limitado. Sendo assim, como a reabilitação de imóveis abandonados ou subutilizados no centro de Campos dos Goytacazes pode contribuir para reduzir a segregação socioespacial e promover o acesso à moradia digna em áreas centrais?

OBJETIVOS

O projeto de pesquisa tem como premissa de que a reabilitação de imóveis no centro urbano de Campos dos Goytacazes tem o potencial de ampliar a oferta de habitações de interesse social, reduzindo a necessidade de ocupação em áreas periféricas e contribuindo para maior inclusão socioeconômica, de forma a combater os efeitos da gentrificação e promover a diversidade social garantindo moradia digna em áreas centrais para famílias de baixa renda. Além disso, ao oferecer habitações sociais mais próximas aos locais de trabalho, estudo e serviços públicos, espera-se que esses projetos diminuam o tempo de deslocamento dos trabalhadores para que se invista em

outras funções, melhorando sua qualidade de vida. A ocupação de imóveis subutilizados também pode revitalizar a dinâmica urbana do centro, tornando-o mais seguro e economicamente ativo, ao atrair novos residentes e atividades comerciais para a região, já que o intuito é fazer do centro de Campos um ambiente de uso misto. Portanto, esses esforços aliados a políticas públicas adequadas podem contribuir significativamente para reverter os processos de segregação socioespacial.

JUSTIFICATIVA

A escolha por reabilitar imóveis abandonados ou subutilizados no centro de Campos dos Goytacazes como estratégia para ampliar a oferta de habitação social é fundamentada pela elevada quantidade de tais edifícios na região, bem como fatores sociais, econômicos e urbanos. O déficit habitacional no Brasil, que afeta milhões de famílias, é um reflexo das desigualdades socioespaciais que segregam populações de baixa renda para áreas periféricas, onde a infraestrutura e os serviços públicos são precários. Sendo assim, o centro urbano apresenta imóveis subutilizados que representam um potencial inexplorado para reverter esse cenário com uma localização de proximidade aos serviços públicos, locais de trabalho e infraestrutura urbana consolidada, reduzindo o tempo e os custos de deslocamento das famílias, o que pode impactar positivamente sua qualidade de vida.

METODOLOGIA

Para a realização do projeto proposto, adotamos uma metodologia que inclui revisão de literatura, levantamento de dados, análise de viabilidade, desenvolvimento de estudos iniciais de projetos e discussão e análise de resultados. Diferente do panorama inicial do projeto, que estava, até então, levando em consideração somente a área definida como centro histórico da cidade, foi reconhecido que existem mais residências e imóveis tidos com valor histórico localizados fora do parâmetro delimitado no plano de reabilitação da secretaria municipal. Com isso, o projeto realizou o cruzamento de informações levantadas na primeira etapa como resultados obtidos após a busca pelo bairro do Centro como um todo, destacando os imóveis que se encontram disponíveis para utilização.

REVISÃO DA LITERATURA

Revitalização, requalificação e reabilitação

A partir dos anos 1990, os centros urbanos têm sido foco de políticas urbanas, fomentando diferentes modos de intervenção com o intuito de ordenar o espaço e devolver aos centros urbanos um papel hegemônico perdido. Smith (1996 e 2003 apud Botelho, 2005). Neste contexto, surgiram termos recorrentes nas discussões sobre esta temática – revitalização, requalificação, reabilitação, e a necessidade de ratificar seus significados segundo o saber científico.

A revitalização refere-se à criação de uma nova condição de equilíbrio para um sistema urbano, diferente da condição natural, de modo que ele possa suportar diferentes tipos de usos urbanos. Este processo não busca necessariamente retornar às condições originais, mas sim adaptar e melhorar o espaço para atender às necessidades contemporâneas da população (Silva e Porto, 2020). Às vezes encontrada sobre a forma de requalificação, a revitalização costuma designar intervenções realizadas com vistas a conferir aos espaços públicos formas dinâmicas de utilização, baseadas em investimentos comumente associados ao comércio e lazer. A revitalização urbana é um processo abrangente e de longa duração, integrando ações para o bem-estar da comunidade local, espaço e economia local. Este processo envolve a preservação de monumentos, reconstrução de edifícios antigos e a requalificação de fragmentos do espaço urbano, sempre com um enfoque integrado que também aborda problemas sociais e ambientais. A revitalização requer ferramentas legais de alta qualidade, consolidação legislativa e financiamento adequado, além de envolver discussões públicas amplas e a participação de todas as partes interessadas. (Sych, 2020).

O Projeto Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, é frequentemente considerado um exemplo positivo de revitalização urbana ao ilustrar como uma intervenção planejada pode transformar áreas degradadas em espaços atrativos e funcionais. Antes da revitalização, a região portuária do Rio de Janeiro era caracterizada por abandono, baixa ocupação e degradação urbana, o projeto conseguiu reverter essa situação e promover uma requalificação ampla, resgatando a importância histórica e econômica da área. Uma das grandes conquistas do projeto foi a remoção da Perimetral, uma via elevada que isolava a região portuária do restante da cidade. Em seu lugar, foram criados espaços públicos de convivência, ampliando a integração entre o porto e o centro da

cidade. Além disso, o sistema de transporte foi modernizado, com a implementação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), melhorando a mobilidade e a conexão com outras áreas do Rio. O projeto também pensou na habitação e uso misto na região, embora ainda existam desafios nesse aspecto, incluiu-se diretrizes para esse tipo de uso e ocupação, buscando evitar que a área fosse destinada exclusivamente a atividades comerciais e turísticas. O objetivo foi criar uma região que combinasse trabalho, lazer e moradia, embora o equilíbrio ainda esteja em desenvolvimento.

Figura 1 - Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro



Fonte: Porto Maravilha e sua Nova Centralidade - PUC Campinas

A requalificação, como parte de um processo de revitalização, envolve intervenções que visam ordenar e devolver às áreas urbanas o seu papel hegemônico perdido. Este processo inclui reformas arquitetônicas e renovações que preservam o patrimônio histórico e cultural, valorizando a imagem e a identidade do local. A requalificação busca, portanto, não apenas a melhoria funcional, mas também a preservação e valorização do patrimônio existente, promovendo um equilíbrio entre o antigo e o novo (Barreira, 2010). São objetivos da requalificação urbana: a preservação do Patrimônio Histórico, com a renovação de edifícios históricos e áreas culturais para manter a identidade e a herança cultural da cidade; a Sustentabilidade, com a Implementação de práticas sustentáveis, como a gestão de resíduos sólidos e a reutilização de materiais de demolição, para reduzir a vulnerabilidade do território e promover um novo metabolismo urbano, e a melhoria da Qualidade de Vida, com a Criação de espaços públicos que promovam a convivência, a acessibilidade e a participação comunitária, melhorando a coesão social e a atratividade da cidade. Em resumo, a revitalização foca

na adaptação e melhoria de espaços urbanos para novos usos e demandas contemporâneas, enquanto a requalificação enfatiza a preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural, além de ordenar e renovar os espaços para recuperar seu papel central na vida urbana.

O Mercado Municipal de São Paulo, também conhecido como Mercadão, é um ótimo exemplo de requalificação devido ao sucesso em revitalizar um espaço histórico, transformando-o em um ponto de referência cultural, turístico e gastronômico da cidade. Antes da requalificação, o Mercadão enfrentava problemas como abandono e baixa atratividade, o projeto surgiu buscando melhorias na infraestrutura, segurança e organização, a fim de resgatar sua importância como espaço de comércio e convivência. Com sua inauguração em 1933, o mercado é reconhecido por sua arquitetura marcante, com vitrais projetados pelo artista Conrado Sorgenicht Filho, sendo assim o processo de requalificação respeitou e destacou esses elementos históricos, valorizando a identidade cultural do local. Além de atrair turistas, por ter se tornado um ponto turístico e gastronômico para visitantes nacionais e internacionais, o mercado continua sendo um espaço acessível para os paulistanos, especialmente moradores da região central onde é possível adquirir produtos frescos e variados. Tais produtos são produzidos por pequenos comerciantes e fornecedores que fortalecem a economia local, demonstrando como a revitalização gerou novas oportunidades de trabalho e fomentou a comercialização de produtos artesanais e alimentícios. Dessa forma, o sucesso da requalificação no Mercado Municipal de São Paulo reside na sua capacidade de equilibrar modernização e preservação. Ele mantém viva a memória histórica da cidade enquanto atende às demandas contemporâneas, sendo um espaço dinâmico que combina tradição, inovação e convivência urbana.

Figura 2 - Mercado Municipal de São Paulo



Fonte: Guia Folha - UOL Folha de S.Paulo

A reabilitação urbana é uma estratégia essencial para lidar com os desafios das cidades contemporâneas, promovendo o uso sustentável de áreas já consolidadas. Segundo Villaça (2001), a reabilitação de áreas centrais é uma forma de enfrentar a segregação socioespacial ao reintegrar esses espaços à dinâmica urbana, revitalizando sua função econômica e social. Esse processo envolve a recuperação de imóveis e infraestruturas, preservando o patrimônio histórico e cultural enquanto adapta os espaços às necessidades contemporâneas. No contexto brasileiro, Maricato (2011) destaca que a reabilitação de imóveis subutilizados ou abandonados é uma solução para o déficit habitacional nas cidades, ao mesmo tempo em que contribui para a redução dos problemas relacionados à expansão periférica desordenada. Por meio da ocupação de áreas centrais, as políticas de reabilitação podem minimizar o tempo de deslocamento da população de baixa renda e ampliar seu acesso a serviços e infraestrutura.

O SESC 24 de Maio, localizado no centro de São Paulo, é um exemplo emblemático de reabilitação urbana bem-sucedida ao recuperar e adaptar um edifício existente. O edifício que hoje abriga o SESC 24 de Maio era anteriormente ocupado por uma loja de departamentos e ficou subutilizado por anos. Sua reabilitação, conduzida pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha em parceria com o escritório MMBB Arquitetos, transformou o espaço em um centro cultural, esportivo e de convivência, oferecendo um novo propósito para a edificação e maior conexão da população ao centro histórico de São Paulo, promovendo uma maior ocupação da área devido a inclusão da abertura de espaços internos e externos, incentivando a circulação de pedestres e reforçando a relação entre o edifício e a cidade. O projeto respeitou as características do edifício original, preservando elementos estruturais e materiais que remetem à sua história, equilibrando a preservação do patrimônio com a introdução de novos usos e funcionalidades. Além disso, o SESC 24 de Maio foi concebido com soluções arquitetônicas que promovem eficiência energética e sustentabilidade, o espaço é totalmente acessível, refletindo um compromisso com a inclusão social e oferecendo atividades para pessoas de todas as idades e condições.

Figura 3 - SESC 24 de Maio - São Paulo



Fonte: Espaço – Público

Após analisar os exemplos dos projetos Porto Maravilha no Rio de Janeiro, Mercado Municipal de São Paulo e SESC 24 de Maio, fica evidente a relevância das requalificações urbanas para revitalizar espaços centrais, preservar o patrimônio histórico e atender às demandas contemporâneas. Contudo, é essencial destacar que, embora enfrente desafios, como conflitos de interesse e impactos sociais, a participação comunitária e a implementação de práticas sustentáveis são essenciais para o sucesso dessas intervenções. Nos três projetos mencionados, a sustentabilidade foi incorporada por meio de soluções arquitetônicas inovadoras, reutilização de materiais, otimização de recursos naturais e promoção de acessibilidade. Esses elementos não apenas garantem a viabilidade econômica e ambiental a longo prazo, mas também reforçam o compromisso com a melhoria da qualidade de vida. Também é importante garantir que os benefícios da requalificação sejam distribuídos de forma equitativa entre todos os membros da comunidade, evitando a gentrificação e a exclusão de residentes de baixa renda. A participação dos residentes locais e das partes interessadas no planejamento e execução dos projetos é crucial para alinhar os projetos às necessidades e expectativas da comunidade.

Temas Intrínsecos

A revitalização dos ambientes urbanos revela um panorama complexo e multifacetado, com parte dos desafios enfrentados por cidades de médio porte e que abrange também os temas de gentrificação, valor do solo urbano e desigualdade social.

Hoffman (2014) também observa que os processos de revitalização acabam sempre, em maior ou menor escala, resultando em um processo de gentrificação. Rogatka (2011) reforça isso, ao discutir a inter-relação entre revitalização e gentrificação, enfatizando que a primeira é frequentemente vista como um efeito colateral do processo de renovação urbana. O autor aponta a necessidade de mais pesquisas sobre a quantificação e a caracterização social dos processos de revitalização, destacando que esses fenômenos estão em consonância com tendências globais que moldam as cidades contemporâneas. Kozlowski e Yusof (2016) abordam a revitalização como uma resposta à obsolescência urbana, enfatizando que deve englobar tanto a reabilitação física das edificações quanto a revitalização econômica e social das áreas afetadas. Os autores alertam para a distinção entre revitalização e renovação urbana, esta última frequentemente associada a processos de destruição e deslocamento, enquanto a revitalização busca uma abordagem mais equilibrada e sustentável.

Slote (2011) apresenta uma análise crítica das tentativas de renovação em cidades de médio porte, destacando que muitas dessas iniciativas, inspiradas em estratégias de grandes centros urbanos, resultaram em desenvolvimentos incompatíveis e, em última análise, falharam em reverter a decadência desses territórios. Nesta temática, portanto, há necessidade de abordagens integradas que considerem as dimensões sociais, econômicas e culturais das cidades.

Vale lembrar que o valor do solo urbano refere-se ao preço ou valor econômico atribuído a um terreno localizado em áreas urbanas. Esse valor é determinado por uma combinação de fatores econômicos, sociais e ambientais que influenciam a atratividade e a utilidade do terreno. Este fator pode ser influenciado pela localização (devido à proximidade das áreas centrais e bairros valorizados), infraestrutura (saneamento básico e acesso a meios de transporte), uso do solo (destinação permitida no terreno e bairro com restrições urbanísticas), demanda e oferta (interesse de investidores e quantidade de terrenos disponíveis) e aspectos sociais, culturais e econômicos (com segurança, área de lazer, valorização da história local e dinâmica econômica). Sendo assim, o valor do solo urbano é uma métrica fundamental para o planejamento urbano, gestão habitacional e mercado mobiliário de uma cidade.

Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, é uma cidade reconhecida como um importante centro histórico, cultural e econômico da região norte-fluminense. Com uma rica herança cultural, a cidade carrega tradições que remontam ao período colonial, sendo marcada pela produção de açúcar e a instalação de engenhos que moldaram sua formação econômica e social ao longo dos séculos. A cultura campista é profundamente

enraizada na valorização de suas festas e manifestações populares, destacam-se eventos como a Festa de Santo Amaro, uma das celebrações religiosas mais antigas do Brasil, que atrai devotos e visitantes de diversas regiões, e as festividades de São Salvador, padroeiro da cidade, que reforçam o sentimento de pertencimento da comunidade local. Socialmente, Campos dos Goytacazes reflete um contraste típico das cidades brasileiras, apesar de sua importância econômica — historicamente alicerçada na produção de cana-de-açúcar e, mais recentemente, na exploração de petróleo da Bacia de Campos —, a cidade enfrenta tais desafios expostos neste trabalho relacionados à desigualdade social e à segregação urbana. Muitas comunidades ainda vivem em condições precárias enquanto o centro da cidade reúne uma gama de possibilidades para reverter tal situação, porém que permanece sendo deixado de lado.

Mas por que os centros urbanos, historicamente o coração das cidades, perderam sua atratividade e se tornaram áreas subutilizadas, enquanto novas centralidades surgem e prosperam?

Centralidades

Em decorrência de mudanças no planejamento das políticas urbanas e nos interesses do capital imobiliário, no início do século XX, ocorreu um esvaziamento das regiões centrais das cidades. A partir deste período, e intensificado no início do século XXI, ocorreu a Obsolescência Urbana, um processo pelo qual áreas urbanas se tornam desatualizadas ou subutilizadas devido a mudanças econômicas, sociais ou tecnológicas. Esse fenômeno pode ocorrer por diversos motivos, como a migração da população para outras áreas, a substituição de antigas funções econômicas por novas tecnologias ou a degradação dos edifícios e infraestruturas. A obsolescência urbana pode levar ao abandono de imóveis, à diminuição da atividade econômica e à perda de valor das propriedades, impactando negativamente a qualidade de vida dos moradores.

Segundo Smith (1996 e 2003 apud Botelho, 2005), o processo de reocupação inicialmente era conduzido pelo mercado imobiliário, mas ao longo do tempo, precisamente nos anos 1990, tornou-se uma política urbana, uma estratégia articulada e global, fomentando diferentes modos de intervenção com o intuito de ordenar o espaço e devolver aos centros urbanos um papel hegemônico perdido.

Gonçalves (2020) examina como o espaço urbano é modificado de forma intencional, em vez de ser um resultado natural de evolução sociocultural. O autor revela a complexidade de aplicar o conceito de obsolescência programada e a

deterioração urbana à realidade das cidades, e enfatiza que a cidade não é apenas um local de forças produtivas capitalistas, mas também uma força produtiva em si, e que para entender a obsolescência espacial urbana, é necessário analisar os diversos agentes que participam da produção da cidade e a relação dialética entre valores de uso e de troca. Quando o Estado e a produção imobiliária intervêm na cidade, elevam-se os níveis de renda fundiária, juros e lucros, exacerbando a obsolescência espacial. Segundo Reis (2015), para compreender os processos de obsolescência e renovação urbana, especialmente onde tais processos são mais intensos, no centro das aglomerações urbanas, dá-se ênfase às forças atuantes na produção do espaço, nomeadamente à relação estabelecida entre Estado e Mercado. A obsolescência espacial reflete a contradição no processo de valorização diferencial do espaço urbano. Ambientes construídos em estado de obsolescência não alteram significativamente seus valores de uso ao longo do tempo, resultando em respostas insatisfatórias para seus usuários e impactando negativamente os valores de troca. Consequentemente, a terra-mercadoria não consegue oferecer rentabilidade comparável às áreas mais modernizadas da cidade (Gonçalves, 2020).

Por outro lado, em contraponto à perda da atratividade das áreas centrais, o surgimento de novas centralidades em uma cidade é um processo multifacetado que envolve diversos fatores, tanto econômicos quanto sociais e urbanísticos. Entre os principais fatores que contribuem para o surgimento dessas novas centralidades, estão o desenvolvimento econômico, quando novas áreas da cidade atraem investimentos significativos, como a instalação de grandes empresas, centros comerciais ou instituições financeiras, se transformando em novos polos econômicos. Também à medida que as cidades crescem, as áreas centrais tradicionais podem se tornar superlotadas e caras, levando empresas e moradores a buscar alternativas em outras regiões. Isso pode resultar na formação de novos centros urbanos. O crescimento populacional também pode levar à expansão urbana e à criação de novos bairros, que eventualmente desenvolvem suas próprias infraestruturas e serviços, tornando-se novos centros de atividades. O poder público possui papel fundamental no surgimento de novas centralidades, seja por ação ou omissão: incentivos governamentais, como isenções fiscais e subsídios, podem atrair investimentos para áreas específicas, promovendo o desenvolvimento dessas regiões, além da implementação de políticas de planejamento urbano que incentivam o desenvolvimento de determinadas áreas com a construção de infraestrutura, rodovias, transporte público, e serviços básicos.

Aliado a tudo isso, as inovações tecnológicas, como a internet de alta velocidade e o trabalho remoto, permitem que negócios e pessoas se estabeleçam fora das áreas centrais tradicionais, contribuindo para a descentralização urbana. A vida contemporânea está diversificando a forma como as cidades são estruturadas e como os moradores interagem com elas, resultando na criação de novas centralidades que atendem às demandas modernas de mobilidade, trabalho, lazer e sustentabilidade. As mudanças na economia, como o aumento do trabalho remoto e as indústrias de alta tecnologia, têm diminuído a concentração de empregos em áreas específicas.

Para combater tais problemáticas como a obsolescência urbana, é crucial implementar políticas de investimento em infraestrutura, revitalização de áreas degradadas e incentivo à ocupação sustentável, bem como atração para polos econômicos, incentivos fiscais, subsídios e planejamento urbano para fomentar o desenvolvimento de áreas estratégicas.

Revisão de leis e diretrizes

Por meio de revisões bibliográficas e pesquisas sobre programas na temática aplicados em outras cidades, foi possível coletar métodos e observar resultados positivos da ideia de requalificação com cunho social para o centro de uma cidade. Além disso, as diretrizes tomadas por cada um foi o que fortaleceu e sustentou todo o programa de forma que beneficiou tanto proprietários quanto a população de baixa renda e comerciantes dos arredores.

O Programa “Viva Centro” - São Paulo (SP) busca revitalizar a área central de São Paulo por meio da recuperação de imóveis abandonados para habitação de interesse social. Ele é amparado pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, que incentiva o uso misto de áreas urbanas centrais e estabelece Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Essas zonas permitem a flexibilização de parâmetros urbanísticos para viabilizar a construção ou reforma de habitações populares. Outro instrumento importante é o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que prevê o uso de IPTU progressivo no tempo para pressionar proprietários de imóveis ociosos a destiná-los a fins sociais. Da mesma maneira, o Programa “Centro de Todo Mundo” - Belo Horizonte (MG) adotou uma estratégia de incentivos fiscais e subsídios para incentivar a conversão de imóveis abandonados ou comerciais e residenciais, voltados para população de baixa renda. A legislação municipal também priorizou a simplificação de processos de licenciamento para projetos de reabilitação. O programa é ancorado no Plano de Reabilitação do

Centro de BH e no Estatuto da Cidade, que fornece o arcabouço legal para intervenções em imóveis subutilizados.

Sendo assim, houve as demais estratégias: Incentivos fiscais e financeiros, foram oferecidos benefícios como isenção de ITBI para novos empreendimentos e adquirentes iniciais, além da isenção de IPTU durante as obras e nos primeiros anos após a aquisição. Essas medidas visam atrair investidores e moradores; Flexibilização de normas, a classificação de proteção dos imóveis foi ajustada, permitindo maior flexibilidade para adaptações arquitetônicas, como modernização de fachadas e criação de espaços de lazer; Planejamento integrado, o projeto articulou intervenções urbanísticas, preservação cultural e ações para atrair negócios, turismo e economia criativa, incluindo a modernização das áreas históricas e a promoção de adensamento sustentável.

Da mesma maneira, outras diretrizes como as de cultura e lazer favorecem o espaço urbano. A criação de espaços culturais, de lazer e entretenimento pode transformar uma área em um ponto de atração, contribuindo para seu desenvolvimento como um novo centro urbano. Estratégias comunitárias de requalificação, como a criação de áreas verdes para agricultura urbana, instalação de sistemas fotovoltaicos e de captação de água, podem maximizar os benefícios econômicos ao longo do tempo, aproveitando economias de escala e sinergias entre edifícios.

Esses exemplos ilustram como diferentes cidades têm usado marcos regulatórios como o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor e as ZEIS, e diretrizes pensadas para o bem comum do espaço urbano para viabilizar projetos de reabilitação. Essas experiências podem ser adaptadas para Campos dos Goytacazes, levando em conta as especificidades locais e as características do patrimônio e da ocupação urbana.

MATERIAIS E MÉTODOS

A maior parte da pesquisa foi realizada presencialmente nas ruas do centro histórico, delimitado pela Rua Siqueira Campos, Rua Marechal Floriano, Avenida XV de Novembro e Avenida José Alves de Azevedo, para identificar imóveis abandonados ou subutilizados disponíveis para venda ou aluguel. Nessas visitas, foram registradas fotos das fachadas e coletados os contatos dos proprietários para futuras consultas, tanto edificações históricas quanto não históricas foram incluídas na análise. Vale ressaltar que, durante essas visitas, enfrentamos um desafio ao explorar algumas ruas, que eram desertas e pouco movimentadas, transmitindo uma sensação de insegurança e vulnerabilidade, especialmente para mulheres. Posteriormente, o escopo foi ampliado

para todo o bairro do Centro, incorporando ferramentas digitais, como o Google Maps, para identificar mais imóveis desocupados.

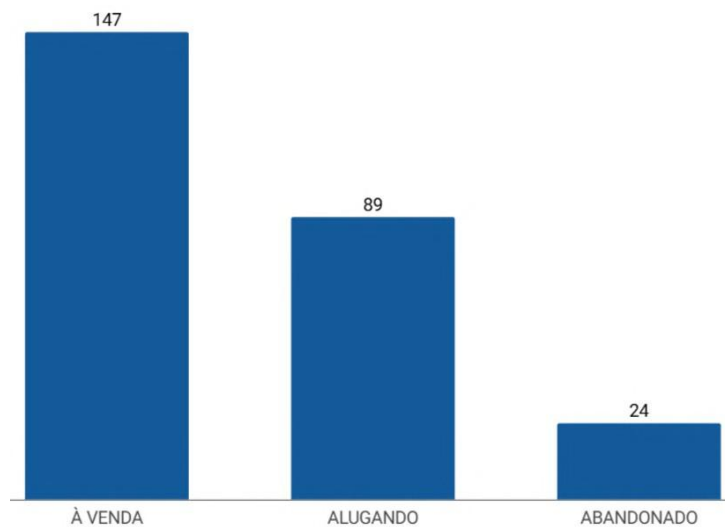
Figura 4 - Delimitação do centro histórico e bairro Centro



Fonte: Google Earth

Ao todo, foram analisados 259 imóveis em 48 das 245 ruas e logradouros registrados no bairro. Essa abordagem permitiu um mapeamento abrangente, unindo esforços presenciais e digitais, para maximizar o alcance e a precisão do levantamento.

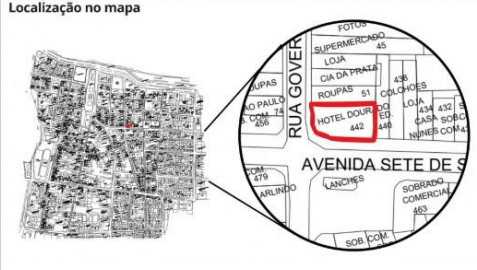
Figura 5 - Gráfico da situação dos imóveis levantados



Fonte: Arquivo pessoal

Todos os imóveis foram catalogados em fichas contendo o nome da rua, o número correspondente, o contato do proprietário, imagens da edificação registradas durante o levantamento e sua localização marcada no mapa do bairro. Além disso, foi elaborada uma planilha com as mesmas informações, incluindo a numeração correspondente de cada ficha. Essa estrutura organizacional foi desenvolvida para facilitar e tornar mais eficiente a identificação dos imóveis para possíveis intervenções.

Figura 6 - Exemplo da planilha e ficha de levantamento

LEVANTAMENTO DE DADOS					FICHA: 13
Rua Carlos De Lacerda	344	VENDA	(21) 999684613	108	<p>Rua: Av. Sete de Setembro Contato: (22) 997731773</p> <p>Localização no mapa</p> 
Rua Carlos De Lacerda	345	VENDA	(22) 999036155	109	
Rua Carlos De Lacerda	350	ALUGA	(21) 982982992	110	
R. Cel André Chaves	165	ALUGA	(22) 999909621	111	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	44	VENDA	(22) 998996012	112	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	69	VENDA	(22) 998523809	113	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	158	VENDA	(22) 998362015	114	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	160	VENDA	(22) 999287405	115	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	162	VENDA	(22) 998362015	116	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	165	ALUGA	(22) 999943232	117	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	167	VENDA	(22) 999727248	118	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	174	VENDA	(22) 999112260	119	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	186	ALUGA	(22) 992294488	120	
Rua Cdr. Jose Francisco Sanguedo	196	VENDA	(22) 998462095	121	
Rua Cel. Francisco Manhaes	68	VENDA	(22) 998181100	122	
Rua Cns. Otaviano	212	ALUGA	(22) 998289416	123	
R. Conselheiro José Fernandes	33	VENDA	(22) 27224452	124	
R. Conselheiro José Fernandes	44	VENDA	(22) 27375000	125	
R. Conselheiro José Fernandes	112	ALUGA	(22) 27225585	126	
R. Conselheiro José Fernandes	132	VENDA	(22) 998184027	127	
R. Conselheiro José Fernandes	150	VENDA	(22) 999835145	128	
Rua Doutor Inacio De Moura	14	ALUGA	(22) 997731773	129	
Rua Doutor Inacio De Moura	20	ALUGA	(22) 997731773	130	
Rua Dr. Gesteira Passos	23	VENDA	(22) 98209540	131	
Rua Dr. Gesteira Passos	30	VENDA	(22) 999949535	132	
Rua Dr. Gesteira Passos	44	VENDA	(22) 27337020	133	
Rua Dr. Joao Guimaraes	34	ALUGA	(22) 27315556	134	
Rua Dr. Joao Guimaraes	66	ALUGA	(22) 998077473	135	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	23	ALUGA	(22) 999749426	136	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	65	ALUGA	(22) 998257897	137	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	66	VENDA	(22) 999131091	138	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	78	ALUGA	(22) 999945095	139	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	82	ALUGA	(22) 997170456	140	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	102	ALUGA	(22) 999796017	141	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	136	ALUGA	(22) 999796017	142	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	167	VENDA	(22) 998452756	143	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	172	VENDA	(22) 99996486	144	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	189	ALUGA	(22) 998592458	145	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	197	VENDA	(22) 998058234	146	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	201	VENDA	(22) 998058234	147	
Rua Dr. Oliveira Botelho	70	VENDA	(22) 998362015	148	
Rua Dr. Oliveira Botelho	75	VENDA	(22) 27268000	149	
Rua Dr. Oliveira Botelho	91	VENDA	(22) 999021445	150	
Rua Dr. Oliveira Botelho	233	ALUGA	(22) 999488044	151	
Rua Dr. Oliveira Botelho	264	ALUGA	(22) 999377337	152	
Rua Dr. Siqueira - Centro	46	VENDA	(22) 27268000	153	
Rua Dr. Siqueira - Centro	61	VENDA	(22) 999041904	154	
Rua Edmundo Chagas	59	VENDA	(22) 999879906	155	
Rua Edmundo Chagas	67	VENDA	(22) 999420356	156	
Rua Gil De Góis	18	ALUGA	(22) 998249215	157	
Rua Goytacazes, Dos	150	VENDA	(22) 998581017	158	
Rua Goytacazes, Dos	162	VENDA	(22) 997170456	159	
Rua Goytacazes, Dos	306	VENDA	(22) 998371785	160	
Rua Goytacazes, Dos	308	ALUGA	(22) 997024028	161	

Fonte: Arquivo pessoal

Como exemplo de análise, um dos imóveis identificados é o Edifício Dragão na Rua Sete de Setembro, Centro. Originalmente construído em 1943 como uma loja de sapatos de dois pavimentos, o imóvel foi ampliado ao longo do tempo, tornando-se um hotel. Atualmente, está à venda e apresenta estrutura estável e bem conservada, com potencial para adaptação em residências sociais. A revisão foi realizada por meio de visitas ao imóvel, com a devida autorização do proprietário, e pela análise das plantas baixas e cortes fornecidos pela Secretaria de Planejamento. Foi essa colaboração que

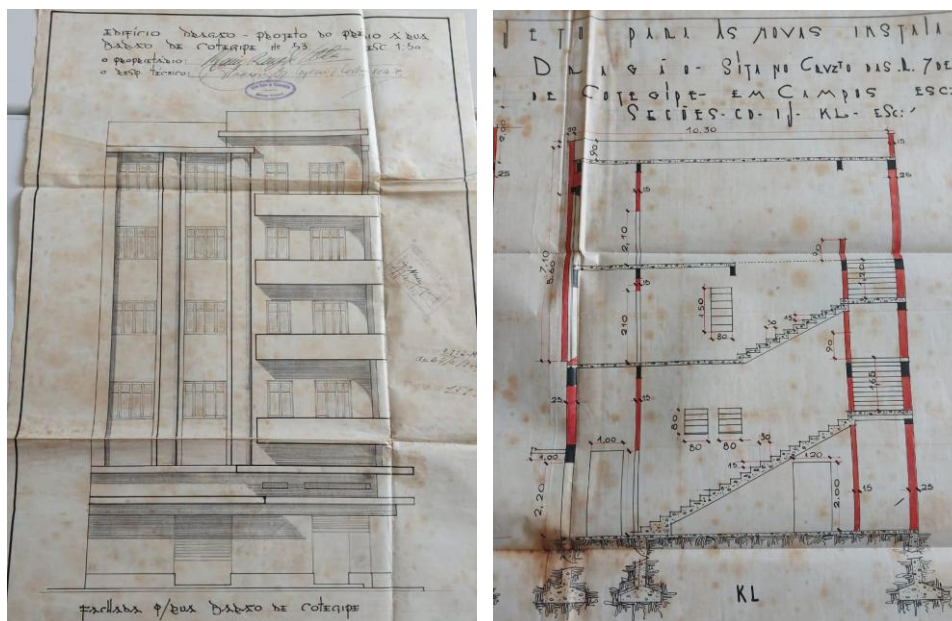
permitiu obter uma compreensão do valor histórico da edificação.

Figura 7 - Edifício Dragão na Rua Sete de Setembro, Centro



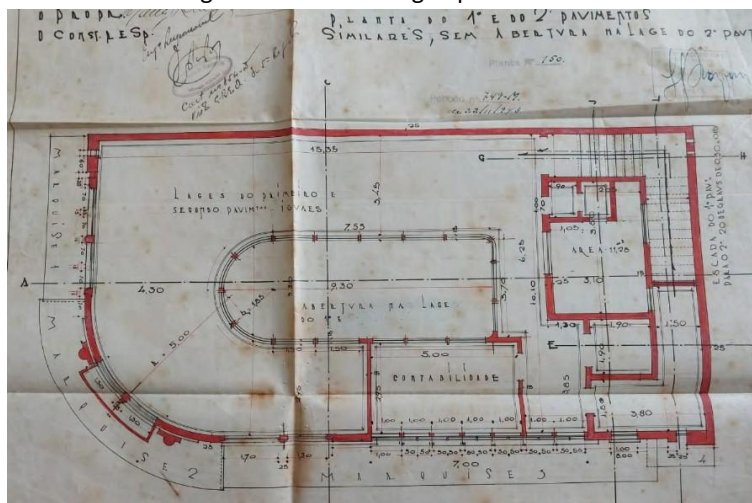
Fonte: Arquivo pessoal

Figura 8 - Edifício Dragão fachada e corte



Fonte: Secretaria de Planejamento de Campos dos Goytacazes

Figura 9 - Edifício Dragão planta-baixa



Fonte: Secretaria de Planejamento de Campos dos Goytacazes

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Levantamento

Dos imóveis subutilizados no centro de Campos dos Goytacazes levantados neste trabalho, pode-se perceber um cenário de grande potencial para projetos de habitação social. Como dito anteriormente, foram identificados e analisados 259 imóveis, permitindo um mapeamento amplo e detalhado. Os resultados apresentam a existência de diversas propriedades (sendo elas residências antigas de séculos passados, prédios em abandono ou completamente à venda, lotes e terrenos avulsos e grandes espaços comerciais distribuídos por todo bairro mas sem utilização há anos) que se encontram em situações variadas, desde uma estrutura bem conservada até um local onde parte da propriedade se encontra em deterioração. Mas, ainda assim, possuem condições viáveis para reabilitação e reintegração ao tecido urbano se conciliado a propostas adaptáveis e diretrizes precisas para cada imóvel, contribuindo para o desenvolvimento habitacional da região e fortalecimento da memória dos edifícios históricos.

Devido ao extenso material de propriedades e informações catalogadas para o projeto, a listagem completa dos imóveis analisados, acompanhada das respectivas fichas detalhadas, encontra-se disponível através do link no Apêndice deste documento para consulta e avaliação.

Propostas

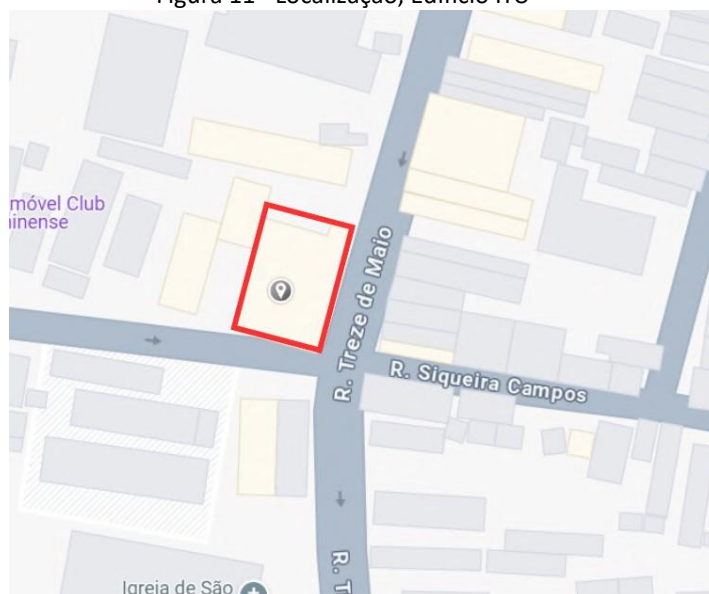
As propostas de habitação social para requalificação no centro incluem residências exclusivamente habitacionais, edifícios de uso misto, moradias com espaços culturais e de lazer, e complexos residenciais e educacionais. Em parceria com o mestrado em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologias do IFFluminense, na disciplina de Ateliê Integrado, foram desenvolvidos quatro projetos para imóveis subutilizados identificados no centro, com registros detalhados apresentados neste trabalho. Serão apresentados a seguir os quatro projetos, abrangendo de maneira precisa seus objetivos, justificativas, bem como as plantas baixas, cortes e fachadas de cada um. Os projetos incluem: o Edifício ITU, localizado na interseção da Rua 13 de Maio com a Rua Siqueira Campos, em proposta realizada por Luiza de Souza Almeida Klein e José Vitor Alves de Azevedo; a proposta de unificação de dois terrenos situados na Rua Doutor Carlos Lacerda, nº 26, e na Travessa Carlos Gomes, nº 13, realizada por Alan Rene Lopes Neves, Fabiana Martins Ribeiro e Maryanna Ávila Oliveira; o Edifício “A Brasileira”, posicionado na esquina da Rua Doutor Lacerda Sobrinho com a Avenida 7 de Setembro, em proposta realizada por Milena Manhães Miranda e Yanka Ribeiro Ramos Maciel; e uma proposta para o terreno onde se situava o Hotel Flávio, também localizado na Rua Carlos Lacerda, realizada por Felipe da Silva Nunes e Felipe Nogueira de Oliveira.

Figura 10 - Edifício ITU



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 11 - Localização, Edifício ITU



Fonte: Google maps

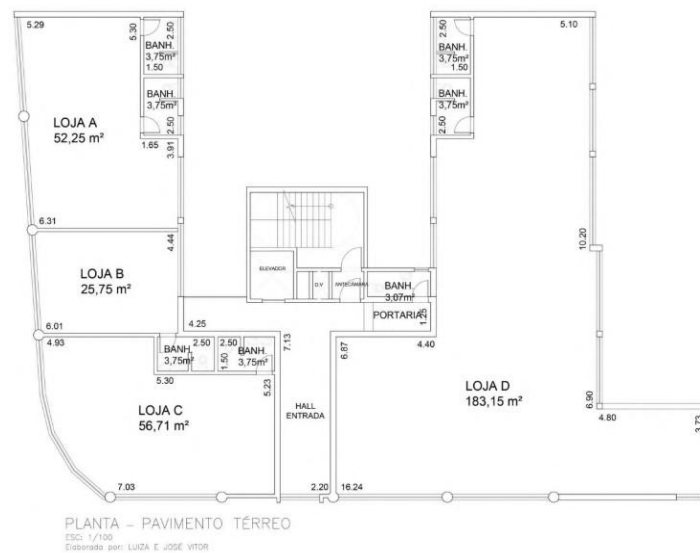
O edifício ITU, lançado nos anos 1960 como o primeiro de 10 andares em Campos, é um marco da revolução habitacional local e da introdução da arquitetura modernista na cidade, projetado pelo arquiteto Jofre Maia. Originalmente planejado para facilitar a transição de casas para apartamentos, com foco na proximidade ao centro, o prédio buscava integrar progresso e praticidade urbana. A nova proposta para o edifício é fazer com que ele seja uma construção de uso misto, com unidades residenciais e comerciais, promovendo mobilidade e acessibilidade para trabalhadores do centro, além de preservar seu valor histórico. O projeto prevê 8 apartamentos por pavimento (em vez dos 4 originais) e mudanças mínimas na estrutura existente, limitadas a adequações para normas de segurança, como na escada de acesso. No térreo, mantiveram-se os usos comerciais, com a adição de uma portaria residencial com banheiro. Também foram planejados no pátio vagas para carga e descarga, estacionamento de veículos, motos, bicicletas, e um playground. No primeiro pavimento, antes destinado a salas comerciais, foram criados espaços de uso comum, incluindo lavanderias coletivas, academia, salão de festas, sala de jogos, brinquedoteca e áreas de convivência. O projeto busca reduzir deslocamentos, oferecer serviços práticos e proporcionar lazer, promovendo qualidade de vida para moradores de baixa renda e trabalhadores da região, enquanto preserva e revitaliza um ícone arquitetônico local.

Figura 12 - Demolir/Construir, Edifício ITU



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 13 - Planta - Térreo, Edifício ITU



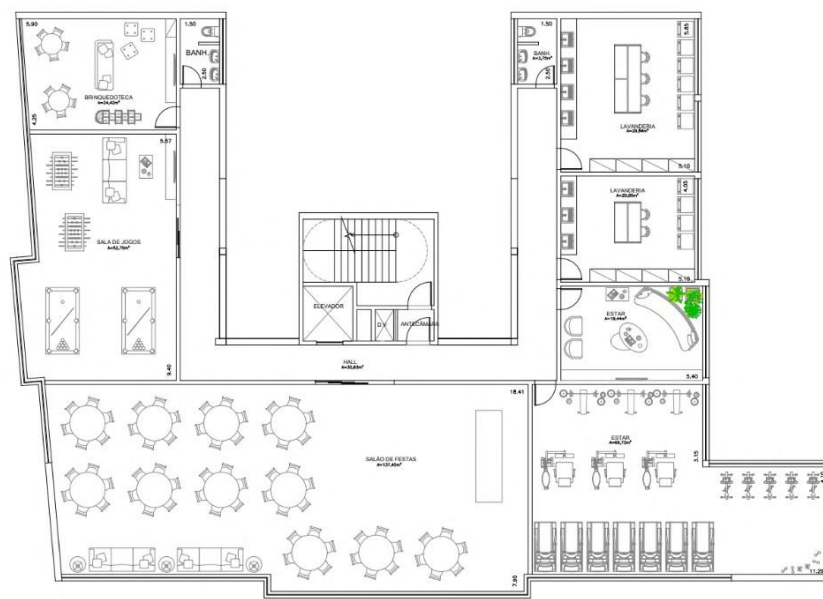
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 14 - Implantação, Edifício ITU



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

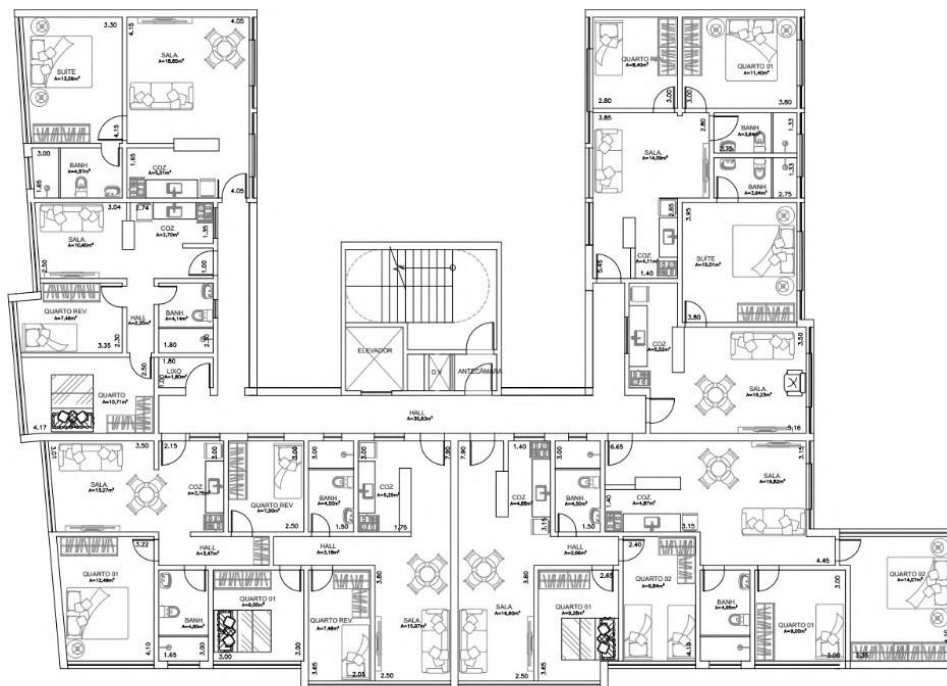
Figura 15 - Planta - Pav. Uso Comum, Edifício ITU



PLANTA - PUC (1ª pav)
ESC. 1/7 100
Elaborada por: LUIZA E JOSÉ VITOR

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 16 - Planta - Pav. Tipo, Edifício ITU



PLANTA - PAVIMENTO TIPO
ESC: 1/100
Elaborado por: LUIZA E JOSÉ VITOR

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 17 - Unidades dos Apts., Edifício ITU



UNIDADES APTOS
ESC: 1/ 125
Elaborado por: LUIZA E JOSÉ VITOR

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 18 - Corte Esquemático, Edifício ITU



CORTE ESQUEMÁTICO
ESC: 1/200
Elaborado por: LUIZA E JOSÉ VITOR

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 19 - Fachadas, Edifício ITU

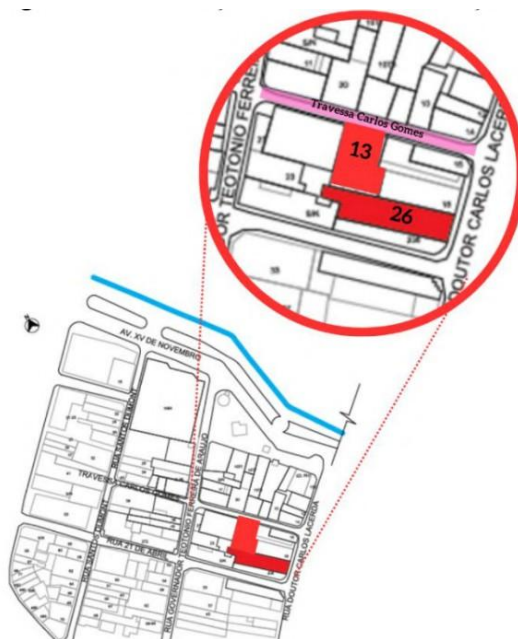


FACHADAS
ESC: 1/200
Elaborado por: LUIZA E JOSÉ VITOR

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

O segundo projeto abrange os terrenos localizados na Rua Doutor Carlos Lacerda, número 26, e na Travessa Carlos Gomes, número 13. A proposta de intervenção arquitetônica inclui o remembramento dos terrenos, unificando-os em um único complexo funcional. No lote 26, o sobrado existente possui apenas a fachada preservada, enquanto sua parte interna será demolida e transformada em um estacionamento. Arquitetonicamente, a edificação apresenta características do estilo eclético e é tombada pelo Conselho de Preservação do Patrimônio Arquitetônico Municipal (COPPAM). Já no lote 13, encontra-se um sobrado parcialmente descaracterizado em relação à sua forma original. A proposta é manter essa edificação e destiná-la a usos comerciais e de serviços. Além disso, a análise iconográfica revelou a presença do antigo Corredor Cultural na Rua Doutor Carlos Lacerda, que homenageava figuras históricas como Zumbi dos Palmares e Tiradentes. Nesse contexto, o projeto busca também revitalizar a Travessa Carlos Gomes, utilizando a fachada da edificação histórica para abrigar um hostel, trazendo movimento e dinâmica para a região.

Figura 20 - Localização, Lote 13 e 26



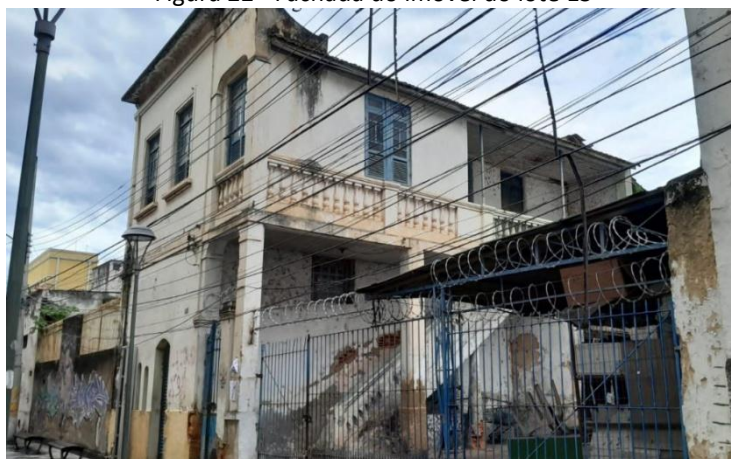
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 21 - Fachada do imóvel do lote 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 22 - Fachada do imóvel do lote 13

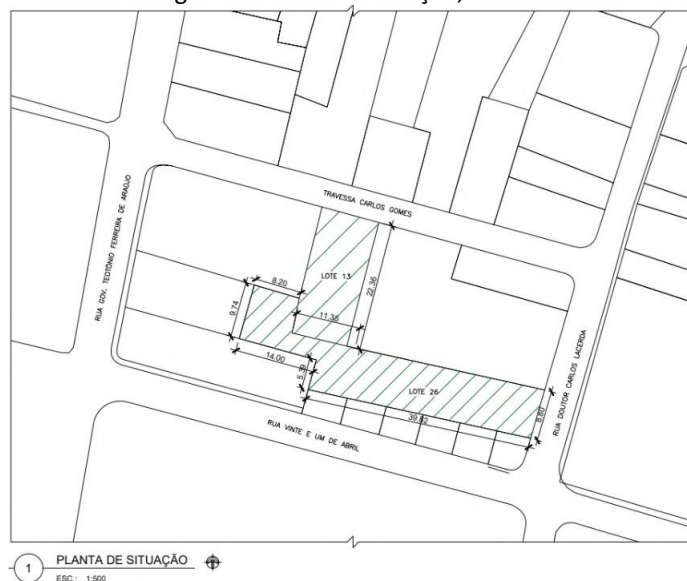


Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

O resultado é o "Villa 26", um complexo arquitetônico inovador que integra os setores residencial, comercial e de hotelaria de maneira autêntica e inédita em Campos,

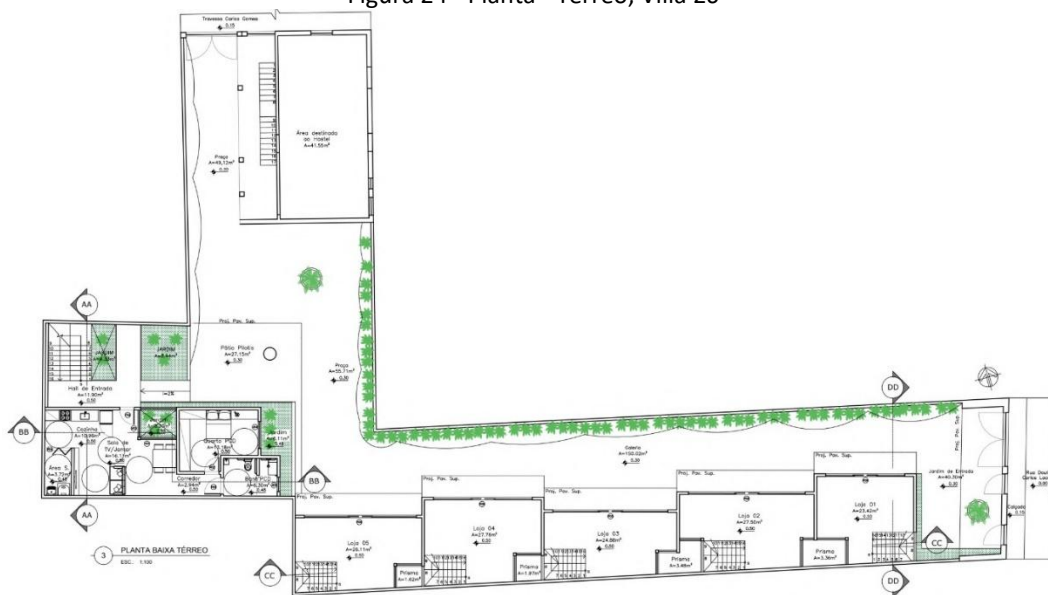
oferecendo estúdios exclusivos, projetados para atender às demandas do trabalho moderno, apartamentos espaçosos para famílias, acomodando confortavelmente até quatro pessoas, e, para visitantes interessados em explorar a cidade e sua rica história, o complexo oferece uma experiência única de hospedagem.

Figura 23 - Planta - Situação, Villa 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 24 - Planta - Térreo, Villa 26



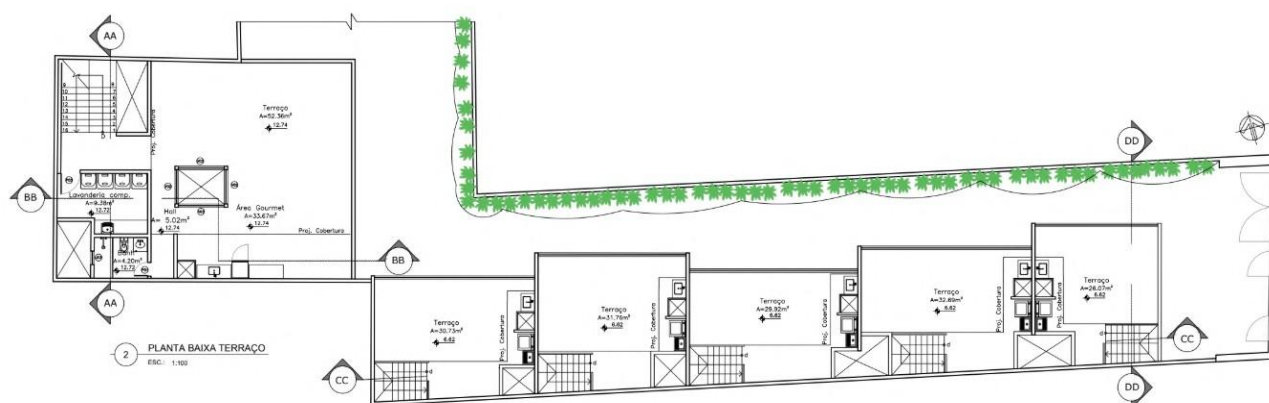
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 25 - Planta - Pav. Tipo, Villa 26



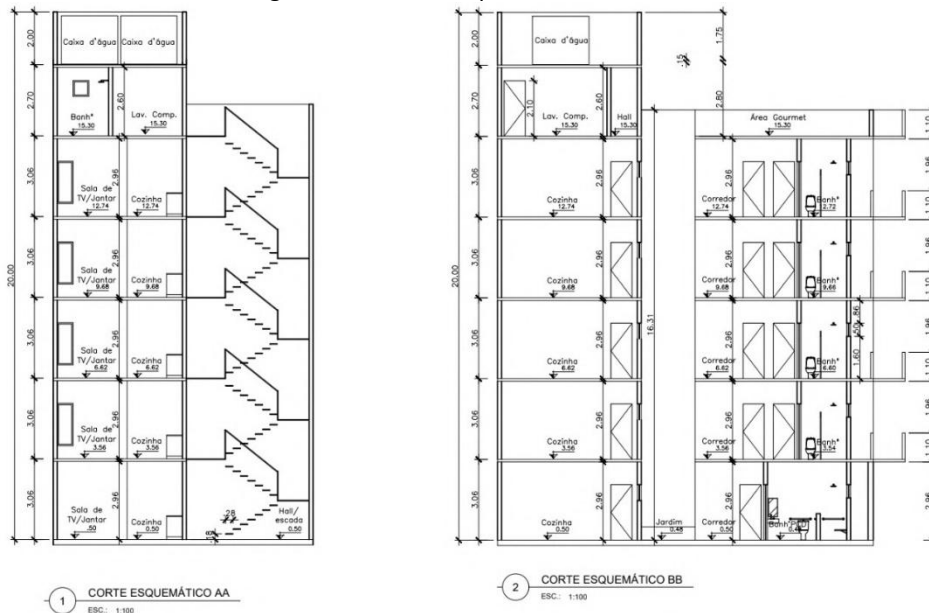
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 26 - Planta - Terraço, Villa 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 27 - Cortes Esquemáticos, Villa 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 28 - Fachada 1, Villa 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 29 - Fachada 2, Villa 26



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

O terceiro projeto é o edifício popularmente conhecido como “A Brasileira”, localizado no centro histórico da cidade, ao lado da Catedral do Santíssimo Salvador, na esquina da Rua Dr. Lacerda Sobrinho com a Avenida 7 de Setembro, número 517. Construído na década de 1940, o prédio é composto por quatro andares e apresenta arquitetura eclética com detalhes do estilo art déco. Desde o século XX o prédio teve usos diversificados, com atividades comerciais, como escritórios e confeitarias, no térreo e quartos para aluguel, funcionando como um hotel nos pavimentos superiores. Em 1935, a loja “A Brasileira” se instalou no local, tornando-se um ponto de referência para a população.

O projeto tem como objetivo requalificar o edifício, atualmente inativo, atribuindo-lhe novos usos e atividades que promovam atratividade tanto para o próprio prédio quanto para o entorno. A escolha deste edifício foi estratégica devido à sua localização privilegiada, próxima à rodoviária, à Catedral e à Praça do Santíssimo Salvador, bem como à maior área comercial da cidade e a um recurso hídrico. Além disso, trata-se de um imóvel tombado pelo Patrimônio Histórico. O edifício foi requalificado para uso misto, com lojas no térreo e quatro pavimentos residenciais multifamiliares. Além disso, foi criado um rooftop destinado a atividades de uso comum,

incluindo academia, lounge com churrasqueira e uma vista privilegiada para a Catedral São Salvador e o Rio Paraíba, conectando os moradores à paisagem da região.

Figura 30 - Localização, A Brasileira



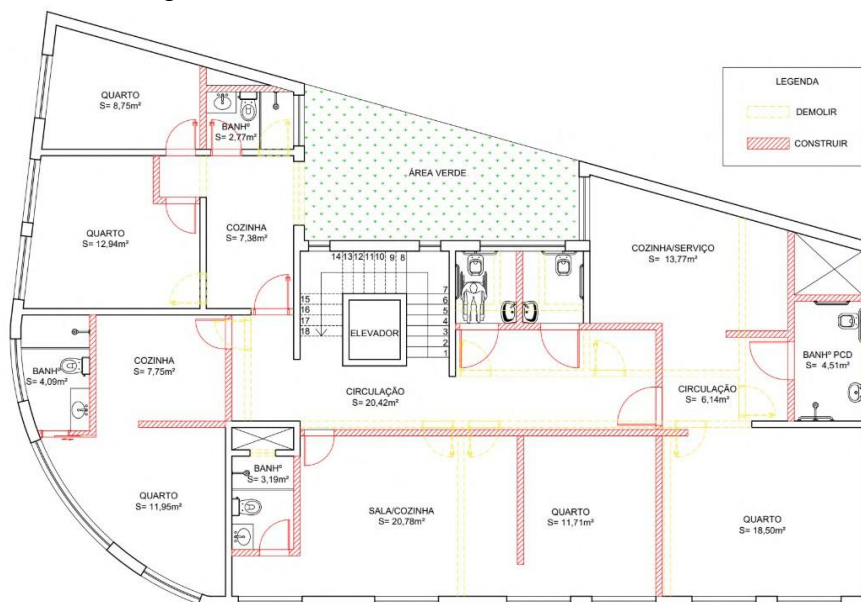
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 31 - Fachada do imóvel, A Brasileira



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

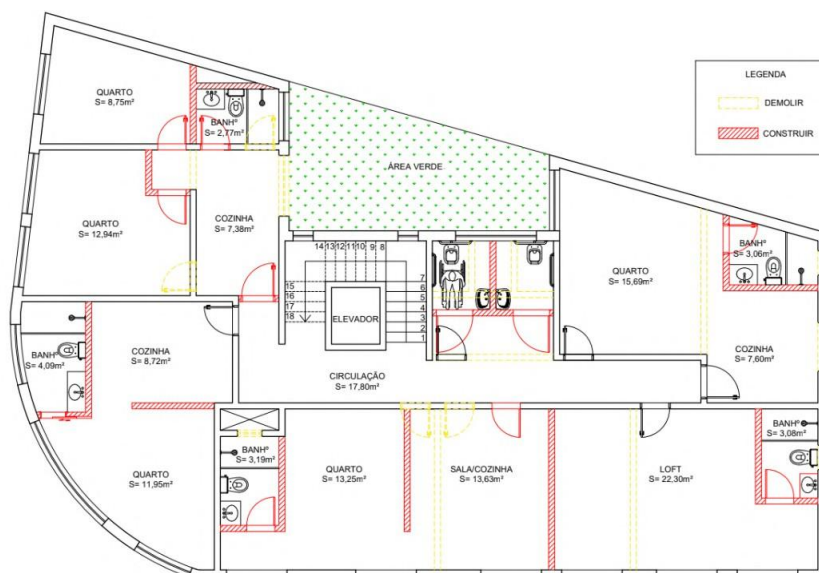
Figura 32 - Demolir/Construir - 1º Pav., A Brasileira



01 DEMOLIR / CONSTRUIR - 1º PAVIMENTO
ESCALA 1/50

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

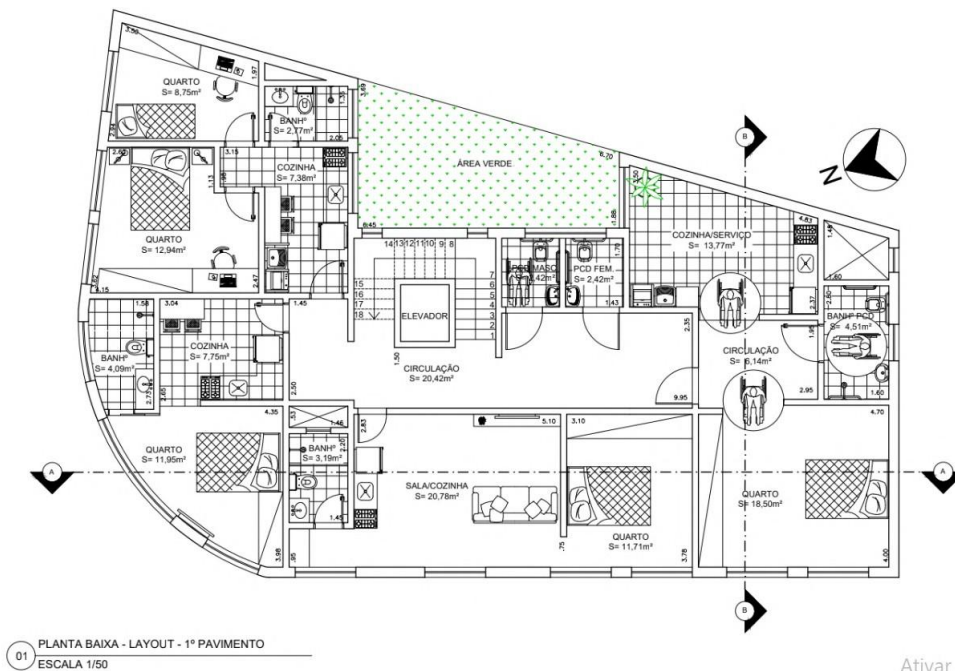
Figura 33 - Demolir/Construir - 2º Pav., A Brasileira



01 DEMOLIR / CONSTRUIR - 2º, 3º E 4º PAVIMENTO
ESCALA 1/50

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

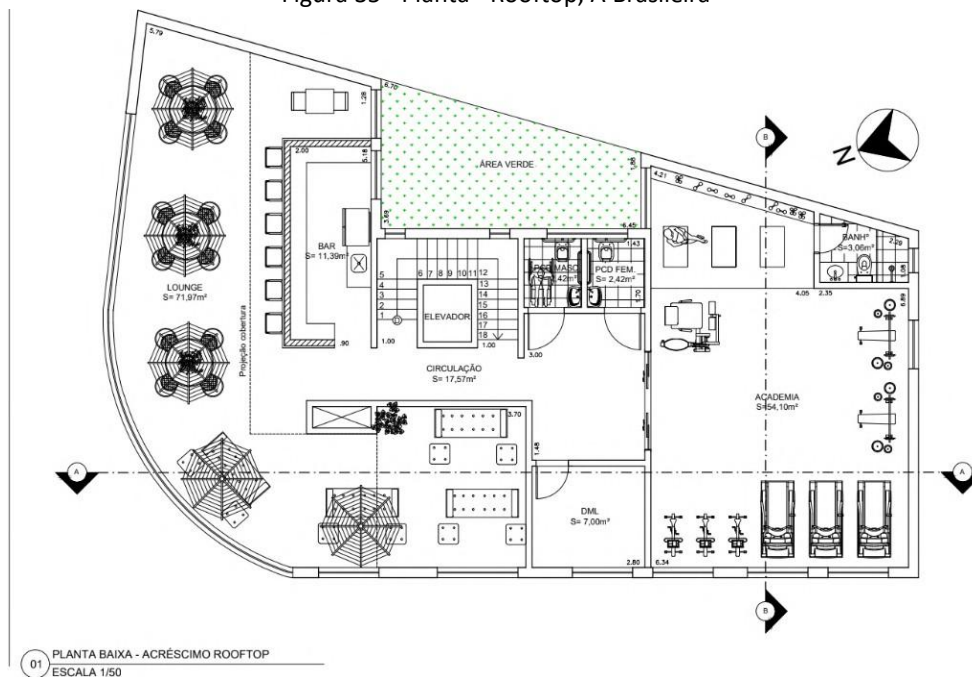
Figura 34 - Planta - Layout, A Brasileira



Ativar o

Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 35 - Planta - Rooftop, A Brasileira



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 36 - Cortes, A Brasileira



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

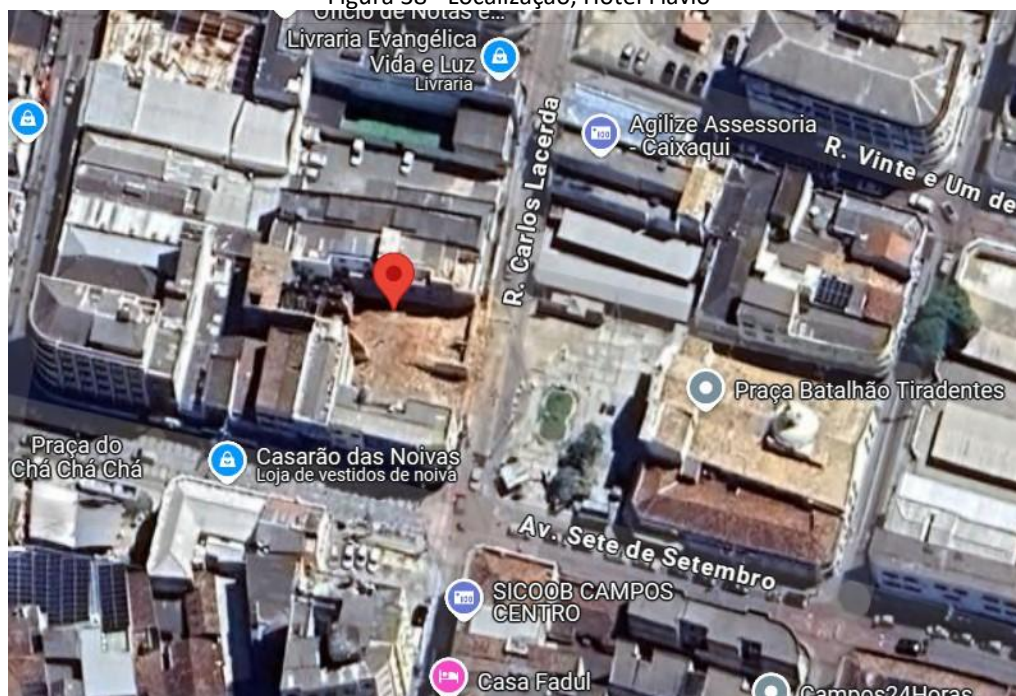
Figura 37 - Fachadas, A Brasileira



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

O quarto e último projeto propõe a reconstrução da fachada do antigo Hotel Flávio e do imóvel anexo, localizados na Rua Carlos Lacerda no centro histórico. O Hotel Flávio, que teve seu auge no início do século XX como o melhor da cidade, ocupava um antigo palacete construído em 1830 no Largo do Rosário, segunda praça mais antiga da cidade. Ao longo das décadas, o edifício foi abandonado, tombado pelo COPPAM em 2013, sofreu um desabamento parcial em 2018, um incêndio em 2022, e sua fachada foi demolida em 2024. A proposta visa revitalizar o local com a construção de habitações multifamiliares e lojas comerciais. O novo edifício, em alvenaria estrutural e com fundação em radier, contará com 16 unidades habitacionais, 4 espaços comerciais e 2 terraços de lazer. O projeto integra preservação histórica, acessibilidade, tecnologia e sustentabilidade, atraindo moradores e comerciantes para uma região com rica infraestrutura e grande valor histórico, resgatando a memória e a relevância da edificação.

Figura 38 - Localização, Hotel Flávio



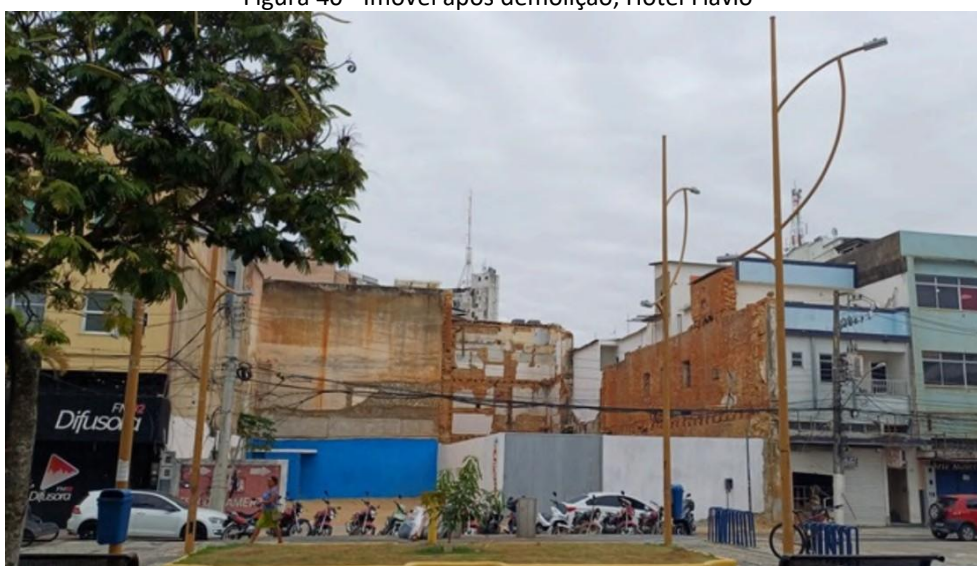
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 39 - Fachada do imóvel, Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 40 - Imóvel após demolição, Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 41 - Planta - Térreo, Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 42 - Planta - 1º Pav., Hotel Flávio



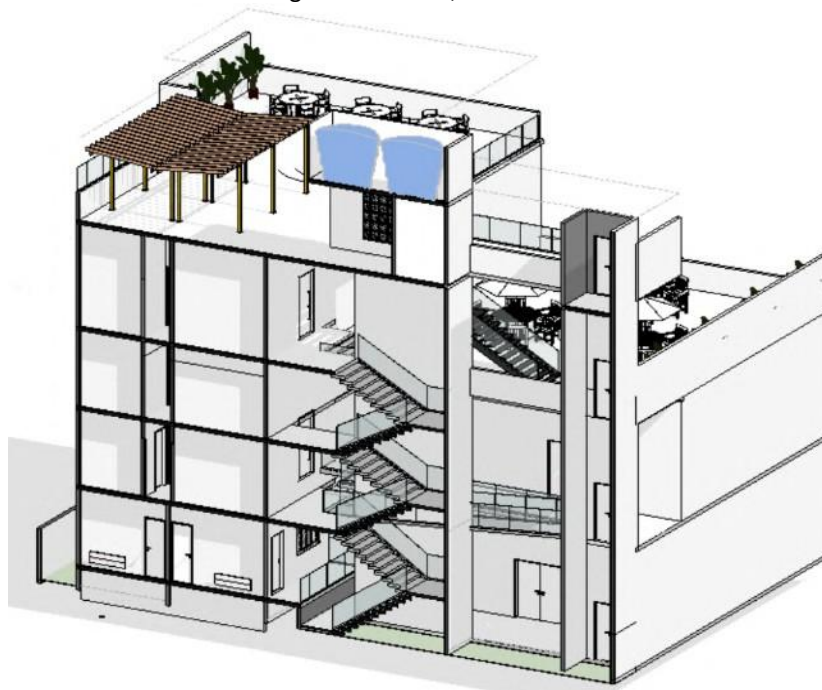
Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 43 - Planta - 2º Pav., Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 44 - Corte, Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

Figura 45 - Fachada, Hotel Flávio



Fonte: Ateliê Integrado - Mestrado IFF

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este projeto trouxe uma contribuição importante para enfrentar a segregação socioespacial e gentrificação no centro de Campos dos Goytacazes ao propor a reocupação dos imóveis subutilizados levantados, com soluções baseadas em experiências e leis de outras cidades e adaptadas ao contexto local. A integração de conceitos como requalificação e revitalização com projetos habitacionais inclusivos e de uso misto reafirma seu impacto na preservação do patrimônio, na promoção da segurança e na melhoria da qualidade de vida, criando oportunidades para ampliar o acesso à moradia digna em áreas centrais, historicamente marcadas por desigualdades no uso e ocupação do solo. A relevância do trabalho está na capacidade de promover um uso mais democrático e sustentável do espaço urbano, por meio da diversificação do uso dos imóveis, torna-se possível fortalecer laços comunitários, reduzir deslocamentos pendulares e estimular o desenvolvimento econômico local, fomentando a cidade de forma atrativa para que ela não perca as edificações que carregam memória para as ruínas e desabamentos. Este projeto aponta para um futuro em que as áreas centrais de Campos dos Goytacazes sejam mais vibrantes, habitáveis e

socialmente integradas, buscando influenciar as demais cidades que se encontram com o mesmo déficit.

Portanto, a reabilitação desses imóveis não é apenas uma resposta às demandas habitacionais, mas também um caminho para construir uma cidade mais humana e justa, reafirmando o compromisso com a qualidade de vida, a inclusão e o pertencimento de todos os cidadãos.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, I. (2010). **Pulsações no coração da cidade: cenários de intervenção em centros urbanos contemporâneos**. Caderno Crh, v. 23, n. 59, p. 255–266.

ANAVALE. (2024). **Prefeitura do Rio apresenta projeto ambicioso, nos moldes do “Porto Maravilha”, para região do Sambódromo - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro** - prefeitura.rio. Disponível em: <<https://prefeitura.rio/noticias/prefeitura-do-rio-apresenta-projeto-ambicioso-nos-moldes-do-porto-maravilha-para-a-regiao-do-sambodromo/>>

BALABAN, O.; PUPPIM DE OLIVEIRA, J. A. (2017). **Sustainable buildings for healthier cities: assessing the co-benefits of green buildings in Japan**. Journal of Cleaner Production, v. 163, n. 1, p. S68–S78.

BOTELHO, T. R. (2005). **Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís**. Revista Eure. Santiago do Chile, v. XXI, n. 93, pp. 53-71.

CASTRO GROUP. (2024). **O que é a requalificação? Princípios e conceitos**. Disponível em: <<https://castro-group.pt/o-que-e-a-requalificacao-principios-e-conceitos/>>.

CASTRO GROUP. (2024). **O que é requalificação?** Disponível em: <<https://castro-group.pt>>

DALE, A.; NEWMAN, L. L. (2009). **Sustainable development for some: green urban development and affordability**. Local Environment, v. 14, n. 7, p. 669–681.

FELIPE ELEUTÉRIO HOFFMAN. (2014). **Museus e revitalização urbana: o Museu de Artes e Ofícios e a Praça da Estação em Belo Horizonte**. Cadernos MetrÓpole, v. 16, n. 32, p. 537–563.

GALERIA DA ARQUITETURA. (2018). **Sesc 24 de Maio**. Disponível em: <<https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/paulo-mendes-da-rocha>>

Kozlowski, M. & Mohd Yusof, Y. (2016). **Revitalising the inner city in the Asia Pacific Region through urban design: different approaches and scales of intervention**.

MASIERO, M. et al. (2022). **Urban Forests and Green Areas as Nature-Based Solutions for Brownfield Redevelopment: A Case Study from Brescia Municipal Area (Italy)**. *Forests*, v. 13, n. 3, p. 444.

NORRMAN, J. et al. (2016). **Integration of the subsurface and the surface sectors for a more holistic approach for sustainable redevelopment of urban brownfields**. *Science of The Total Environment*, v. 563-564, p. 879–889.

PORTAL IPHAN. (2014). **Dicionário Patrimônio Cultural**. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br>

SILVA, J. C. DE A. DA; PORTO, M. F. DO A. (2020). **Requalificação de rios urbanos no âmbito da renaturalização, da revitalização e da recuperação**. *Labor e Engenho*, v. 14, p. e020001.

SMITH, N. (1996). **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Nova York/London, Routledge.

TIMUR AZHIMOV; LYUBOV MANUKHINA. (2023). **Increasing the environmental potential of territories through the implementation of redevelopment projects**. *E3S Web of Conferences*, v. 403, p. 05013–05013.

VIVA O CENTRO SP. (2023). **Programas e Projetos**. Disponível em: <https://www.vivaocentro.org.br/programas-e-projetos>

APÊNDICE A – PLANILHA E FICHAS DOS IMÓVEIS LEVANTADOS

Este apêndice contém uma compilação de dados através de planilhas e listagem completa das fichas dos imóveis levantados detalhadas com informações relevantes para o estudo. Para facilitar a consulta e garantir a integridade dos dados, o material também está disponível no arquivo digital intitulado: [“LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS SUBUTILIZADOS - PLANILHA E FICHAS - MAIS CIÊNCIA”](#), disponível em drive compartilhado.