



PREFEITURA DE
CAMPOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA
E TECNOLOGIA

 **Mais
Ciência**

Habitação Social em Áreas Centrais: Novos Usos Para Imóveis em Estado de Abandono em Campos dos Goytacazes

Orientador: Luciano Falcão da Silva

Bolsista: Maíra Gabrielly dos Santos Farah de Albiaes

INSTITUTO FEDERAL FLUMINENSE

2026



SUMÁRIO

RESUMO	3
INTRODUÇÃO	4
REVISÃO DA LITERATURA	6
MATERIAIS E MÉTODOS	10
RESULTADOS E DISCUSSÃO	13
CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
REFERÊNCIAS	28
APÊNDICE A - CARTILHA REOCUPAR: DIRETRIZES PARA REOCUPAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS OU VAZIOS NO CENTRO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES	30

RESUMO

Este projeto dá continuidade à pesquisa "Projetos de Habitação Social para Imóveis em Situação de Abandono na Área Central de Campos dos Goytacazes", desenvolvida em 2024, que catalogou 259 imóveis distribuídos em 48 das 245 ruas do bairro Centro. A pesquisa parte da relação entre o déficit habitacional e o elevado número de imóveis abandonados ou subutilizados na área central, propondo alternativas para conciliar a revitalização urbana com a produção de Habitação de Interesse Social (HIS). O estudo teve como objetivo analisar a viabilidade de reocupação desses imóveis, subsidiando futuras políticas públicas alinhadas ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) nº 11. A metodologia envolveu revisão bibliográfica e documental, atualização do banco de dados, georreferenciamento dos imóveis por meio do ArcGIS, estudos com fotogrametria em parceria com o projeto ID-BIM e elaboração de diretrizes técnicas para reocupação. Como principais resultados, destaca-se a elaboração da Cartilha Reocupar, que estabelece critérios para seleção e avaliação de imóveis destinados à HIS, além do desenvolvimento de um estudo de viabilidade para um empreendimento de uso misto em terreno subutilizado na Avenida Sete de Setembro, fundamentado em parâmetros urbanísticos e estimativas de custo baseadas no CUB. Conclui-se que a reocupação qualificada de imóveis ociosos representa uma estratégia arquitetônica, urbanística e socialmente viável para reduzir o déficit habitacional, valorizar o patrimônio construído e contribuir para a revitalização sustentável do centro de Campos dos Goytacazes.

INTRODUÇÃO

A questão habitacional tem se consolidado como um dos principais desafios urbanos contemporâneos, exigindo soluções inovadoras e sustentáveis para garantir moradia digna e inclusiva à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Em diversas cidades brasileiras observa-se um processo de esvaziamento dos centros urbanos, decorrente da especulação imobiliária, das mudanças nos padrões de ocupação e da falta de incentivos à permanência de moradores nessas regiões. Como consequência, um número significativo de imóveis permanece abandonado ou subutilizado, enquanto famílias de baixa renda são deslocadas para áreas periféricas, ampliando a segregação socioespacial e a pressão sobre a infraestrutura urbana.

Nesse contexto, a cidade de Campos dos Goytacazes (RJ) apresenta um cenário semelhante, uma vez que sua área central concentra edificações históricas e imóveis ociosos com potencial para requalificação e reocupação habitacional. O reconhecimento dessa potencialidade é reforçado em âmbito nacional pelo Programa Pró-Moradia, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio da modalidade de Requalificação de Imóveis Urbanos, que incentiva o aproveitamento do patrimônio edificado existente para fins habitacionais. Além disso, a revitalização da área central pode impulsionar a dinamização econômica, estimular a mobilidade urbana, preservar o patrimônio histórico e fortalecer a reocupação da cidade, em consonância com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) nº 11 da Organização das Nações Unidas (ONU), que busca tornar as cidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.

Em âmbito municipal, essa temática dialoga diretamente com o Plano Diretor de Campos dos Goytacazes, especialmente com as diretrizes voltadas à preservação e valorização de imóveis históricos para fins de moradia, comércio e atividades culturais, bem como com a Lei Municipal nº 9.069/2023, que regulamenta a arrecadação de imóveis abandonados pela municipalidade. Esses instrumentos legais evidenciam o potencial da reocupação de imóveis ociosos como estratégia para promover simultaneamente a preservação do patrimônio urbano, o cumprimento da função social da propriedade e a ampliação do acesso à moradia digna.

O presente trabalho constitui a segunda etapa da pesquisa iniciada em 2024,

intitulada *Projetos de Habitação Social para Imóveis em Situação de Abandono na Área Central de Campos dos Goytacazes*, que realizou o levantamento e a catalogação de 259 imóveis com potencial para reabilitação. Nesta fase, a pesquisa concentrou-se na atualização e aprofundamento dessas informações, buscando analisar a viabilidade dos imóveis identificados, elaborar diretrizes técnicas para sua reocupação e desenvolver propostas voltadas à Habitação de Interesse Social (HIS), de modo a subsidiar futuras políticas públicas para a revitalização da área central do município.

Para alcançar esses objetivos, a pesquisa deu continuidade ao levantamento realizado na etapa anterior, aprofundando a análise dos imóveis catalogados, sistematizando diretrizes para sua reocupação e desenvolvendo um estudo preliminar aplicado à Habitação de Interesse Social. Como principais produtos desta etapa, destacam-se a elaboração da Cartilha "Reocupar – Diretrizes para Reocupação de Imóveis Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes", destinada à definição de critérios técnicos para avaliação e seleção de imóveis, e o desenvolvimento de um estudo preliminar de viabilidade para um empreendimento de uso misto em um terreno subutilizado localizado na Avenida Sete de Setembro, fundamentado em parâmetros urbanísticos, análises de viabilidade técnica e estimativas de custo baseadas no Custo Unitário Básico (CUB). Complementarmente, a pesquisa incorporou ferramentas contemporâneas de apoio ao planejamento urbano, como sistemas de geoprocessamento, técnicas de levantamento digital do patrimônio construído e recursos computacionais aplicados à análise espacial e ao desenvolvimento projetual, ampliando a precisão das análises e o potencial de aplicação dos resultados obtidos.

Dessa forma, esta pesquisa propõe uma abordagem integrada para a reocupação qualificada de imóveis ociosos no centro de Campos dos Goytacazes, articulando levantamento territorial, planejamento urbano, geotecnologias e estudos projetuais como subsídios para futuras políticas públicas de Habitação de Interesse Social.

REVISÃO DA LITERATURA

O acesso à moradia adequada constitui um direito humano fundamental e representa um dos principais desafios enfrentados pelas cidades brasileiras. Apesar dos avanços obtidos pelas políticas habitacionais nas últimas décadas, o déficit habitacional permanece elevado, evidenciando a necessidade de estratégias que ultrapassem a simples produção de novas unidades residenciais. Segundo Bonduki (2008), a política habitacional deve estar integrada ao planejamento urbano, garantindo não apenas a oferta de moradias, mas também o acesso da população à infraestrutura urbana, aos equipamentos públicos, aos serviços essenciais e às oportunidades de trabalho. Nesse contexto, a Habitação de Interesse Social (HIS) assume papel estratégico ao buscar atender famílias de baixa renda por meio de soluções que conciliem qualidade arquitetônica, inclusão social e sustentabilidade urbana.

A discussão sobre Habitação de Interesse Social está diretamente relacionada ao conceito do Direito à Cidade, desenvolvido por Lefebvre (2001), segundo o qual todos os cidadãos devem usufruir das oportunidades, espaços públicos e benefícios produzidos pela cidade. Entretanto, o crescimento urbano brasileiro ocorreu de forma desigual, impulsionando processos de segregação socioespacial que afastaram a população de menor renda das áreas centrais e concentraram sua ocupação em regiões periféricas, frequentemente desprovidas de infraestrutura adequada. Maricato (2013) destaca que esse modelo de expansão urbana contribuiu para a intensificação das desigualdades sociais e para o aumento dos custos públicos relacionados à implantação de infraestrutura, transporte e equipamentos urbanos em áreas cada vez mais distantes dos centros consolidados.

Paralelamente ao crescimento das periferias, diversos centros urbanos brasileiros passaram por um intenso processo de esvaziamento populacional. A valorização imobiliária, as mudanças nas dinâmicas econômicas, a migração de atividades comerciais e residenciais para outras áreas da cidade e a ausência de políticas permanentes de reocupação resultaram em um grande número de imóveis abandonados ou subutilizados. Essa situação representa uma contradição urbana: enquanto milhares de edificações permanecem vazias em regiões dotadas de infraestrutura consolidada, uma parcela significativa da população continua sem

acesso à moradia adequada. Jane Jacobs (2003) argumenta que centros urbanos vivos dependem da diversidade de usos e da presença permanente de moradores para garantir vitalidade econômica, segurança e qualidade dos espaços públicos. Nesse sentido, a coexistência entre habitação, comércio e serviços — conhecida como uso misto — fortalece a dinâmica urbana ao longo de todo o dia, reduz áreas degradadas e incentiva a ocupação contínua do espaço urbano. Da mesma forma, Botelho (2005), Fortuna (1995) e Peixoto (2003) defendem que a revitalização dos centros históricos deve ultrapassar intervenções exclusivamente estéticas, incorporando políticas habitacionais capazes de devolver moradores às áreas centrais e preservar sua função social. Nesse contexto, destaca-se o processo de reabilitação de edificações existentes por meio do retrofit que, diferentemente da simples restauração, busca adequar imóveis antigos às necessidades contemporâneas de uso, conforto, acessibilidade, eficiência energética e segurança, preservando, sempre que possível, suas características arquitetônicas e seu valor histórico. Essa estratégia permite aproveitar a infraestrutura urbana já instalada, reduzir impactos ambientais decorrentes da expansão urbana e contribuir para a preservação do patrimônio cultural.

A literatura especializada demonstra que a reocupação de áreas centrais não depende exclusivamente da adaptação física das edificações, mas da articulação entre instrumentos urbanísticos, incentivos econômicos, políticas habitacionais e estratégias de gestão urbana. Diversas cidades brasileiras desenvolveram programas voltados à recuperação de imóveis ociosos, evidenciando que a revitalização dos centros urbanos exige ações integradas entre poder público, iniciativa privada, universidades e sociedade civil. Experiências como o Programa Morar no Centro e Ação Centro, em São Paulo, o Programa Monumenta, além de iniciativas desenvolvidas em Belo Horizonte, Fortaleza, João Pessoa, Vitória e Maceió, demonstram que a combinação entre preservação do patrimônio edificado, produção de Habitação de Interesse Social, incentivos fiscais e uso misto constitui uma das estratégias mais eficazes para devolver vitalidade às áreas centrais. A análise dessas experiências evidencia que o sucesso dos processos de reocupação depende da existência de critérios técnicos capazes de orientar a seleção dos imóveis e definir prioridades de intervenção. Aspectos relacionados ao estado de conservação das edificações, ao valor histórico, à inserção urbana, à proximidade de equipamentos públicos, ao potencial para uso misto, à

mobilidade, à salubridade e à flexibilidade espacial aparecem de forma recorrente na literatura como fatores determinantes para a viabilidade das intervenções. Da mesma forma, a integração entre habitação, comércio, serviços, cultura e espaços públicos qualificados é apontada como elemento essencial para garantir ocupação permanente, fortalecimento da economia local e melhoria da segurança urbana, consolidando centros mais inclusivos e sustentáveis.

As experiências analisadas também evidenciam que a efetividade dessas intervenções depende de instrumentos legais capazes de assegurar o cumprimento da função social da propriedade e viabilizar políticas públicas de reabilitação urbana. No Brasil, esse princípio está previsto na Constituição Federal de 1988 e foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece mecanismos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU Progressivo no Tempo e a desapropriação para fins sociais. Complementarmente, a Lei Federal nº 11.888/2008 instituiu a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), garantindo às famílias de baixa renda o direito ao acompanhamento técnico gratuito para projetos, reformas e construções habitacionais. Em Campos dos Goytacazes, esse contexto dialoga diretamente com o Plano Diretor Municipal, especialmente com as diretrizes voltadas à preservação do patrimônio histórico e aproveitamento da área central, bem como com a Lei Municipal nº 9.069/2023, que regulamenta a arrecadação de imóveis abandonados pela municipalidade. Em âmbito nacional, iniciativas como o Programa Pró-Moradia e a modalidade de Requalificação de Imóveis Urbanos do Programa Minha Casa, Minha Vida reforçam a importância da reutilização do patrimônio edificado como estratégia para redução do déficit habitacional e revitalização dos centros urbanos. Além disso, essas ações encontram respaldo no Objetivo de Desenvolvimento Sustentável nº 11 da Organização das Nações Unidas (ONU), que incentiva cidades mais inclusivas e sustentáveis por meio da ampliação do acesso à moradia, da preservação do patrimônio cultural e da utilização eficiente da infraestrutura existente.

Com base nesse referencial, a presente pesquisa realizou uma revisão bibliográfica e documental sobre programas e diretrizes de reocupação urbana, analisando artigos científicos, legislações e experiências nacionais que subsidiaram a elaboração da cartilha "Reocupar – Diretrizes para Reocupação de Imóveis

Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes".

Além dos referenciais relacionados às políticas habitacionais e aos instrumentos urbanísticos, o avanço das geotecnologias ampliou significativamente as possibilidades de planejamento urbano e gestão territorial. Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como o ArcGIS, permitem integrar dados espaciais e cadastrais em uma única plataforma, facilitando a identificação de padrões de ocupação, áreas com maior incidência de imóveis ociosos e regiões prioritárias para intervenção. A utilização dessas ferramentas fortalece o processo de tomada de decisão ao possibilitar análises territoriais mais precisas e visualmente organizadas, contribuindo para a elaboração de políticas públicas fundamentadas em evidências. Complementando essas ferramentas de análise territorial, tecnologias voltadas ao levantamento digital do patrimônio construído vêm assumindo papel crescente nos processos de reabilitação urbana. Entre elas destaca-se a fotogrametria, técnica capaz de produzir mapas, plantas e modelos tridimensionais a partir de registros fotográficos, permitindo documentar edificações com elevado grau de precisão mesmo quando inexitem plantas originais ou documentação cadastral atualizada.

Por fim, nos últimos anos, ferramentas de Inteligência Artificial também passaram a atuar como instrumentos de apoio ao processo projetual, especialmente durante as etapas iniciais de estudo preliminar e análise de alternativas espaciais. Embora não substituam a atuação técnica do arquiteto e urbanista, essas tecnologias podem contribuir para a otimização de layouts, avaliação de cenários e organização de soluções arquitetônicas, desde que fundamentadas em parâmetros urbanísticos, critérios construtivos e normas técnicas. Sua utilização demonstra o potencial das tecnologias digitais como ferramentas auxiliares na elaboração de estudos de viabilidade e na formulação de propostas arquitetônicas mais eficientes.

À luz desse referencial teórico, compreende-se que o enfrentamento simultâneo do déficit habitacional e do esvaziamento dos centros urbanos exige uma abordagem integrada, capaz de articular políticas públicas, instrumentos urbanísticos, preservação do patrimônio e inovação tecnológica. Nesse contexto, a reocupação qualificada de imóveis ociosos na área central de Campos dos Goytacazes configura-se como uma estratégia capaz de promover inclusão social, valorização do patrimônio construído, fortalecimento da dinâmica urbana e uso mais eficiente da infraestrutura

existente. A integração entre os referenciais teóricos apresentados, as experiências nacionais analisadas e as tecnologias contemporâneas de planejamento urbano fundamentou o desenvolvimento desta pesquisa, orientando a elaboração da cartilha de diretrizes, as análises espaciais e os estudos de viabilidade apresentados nas seções seguintes.

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa foi desenvolvida por meio de uma abordagem exploratória e aplicada, combinando revisão bibliográfica, pesquisa documental, levantamento de campo, geotecnologias e estudos projetuais voltados à Habitação de Interesse Social (HIS) onde concentrou-se na área delimitada como Centro Histórico de Campos dos Goytacazes. Entretanto, diante da identificação de um número expressivo de imóveis ociosos também em seu entorno imediato, o recorte espacial foi ampliado para abranger todo o bairro Centro, possibilitando uma análise mais abrangente da dinâmica de ocupação e do potencial de requalificação urbana.

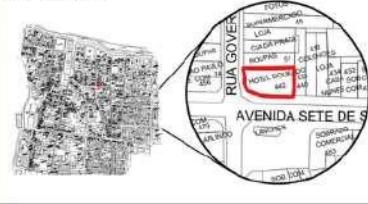
Figura 1 - Delimitação do centro histórico e bairro Centro



Fonte: Google Earth, 2024

Inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica e documental sobre os principais conceitos relacionados à Habitação de Interesse Social, segregação socioespacial, direito à cidade, retrofit, reabilitação urbana, função social da propriedade e políticas públicas voltadas à reocupação de imóveis ociosos. Também foram analisadas legislações federais e municipais pertinentes ao tema, incluindo o Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 11.888/2008 (ATHIS), o Plano Diretor Municipal, a Lei Municipal nº 9.069/2023 e programas habitacionais nacionais voltados à requalificação de imóveis urbanos. Paralelamente, foi atualizada e organizada a base de dados construída na etapa anterior da pesquisa, composta pelo levantamento de imóveis abandonados, vazios ou subutilizados localizados na área central de Campos dos Goytacazes. As informações coletadas foram revisadas e complementadas por meio de consultas em campo e ferramentas digitais, possibilitando a consolidação de um banco de dados contendo fotografias das fachadas, localização, situação, informações cadastrais e demais características relevantes para análise dos 259 imóveis levantados no centro da cidade.

Figura 2 - Exemplo da planilha e ficha de levantamento

LEVANTAMENTO DE DADOS					FICHA: 13
Rua Carlos Dr. Lucendo	344	VENDA	(21) 999886113	308	Rua: Av. Sete de Setembro Contato: (22) 997731773
Rua Carlos Dr. Lucendo	345	VENDA	(22) 999886115	309	
Rua Carlos Dr. Lucendo	350	VENDA	(21) 982827992	310	Localização no mapa
R. Calandria Soares	165	ALUGA	(22) 999886021	311	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	44	VENDA	(21) 998886113	312	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	69	VENDA	(22) 998827889	313	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	104	VENDA	(22) 998886115	314	Imagens
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	160	VENDA	(22) 998827885	315	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	162	VENDA	(22) 998827885	316	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	165	ALUGA	(22) 998886113	317	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	167	VENDA	(22) 998827888	318	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	174	VENDA	(22) 998827888	319	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	186	ALUGA	(22) 998827888	320	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	196	VENDA	(22) 998886115	321	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	68	VENDA	(22) 998886113	322	
Rua Clor. Jose Francisco Sanguento	212	ALUGA	(22) 998886113	323	
R. Conselho José Fernandes	31	VENDA	(22) 27218452	324	
R. Conselho José Fernandes	44	VENDA	(22) 27218452	325	
R. Conselho José Fernandes	112	ALUGA	(22) 27218452	326	
R. Conselho José Fernandes	132	VENDA	(22) 998827888	327	
R. Conselho José Fernandes	150	VENDA	(22) 998827888	328	
Rua Doutor Inacio De Moura	14	ALUGA	(22) 997731773	329	
Rua Doutor Inacio De Moura	20	ALUGA	(22) 997731773	330	
Rua Dr. Gostoso Passos	23	VENDA	(22) 98278540	331	
Rua Dr. Gostoso Passos	30	VENDA	(22) 998886115	332	
Rua Dr. Gostoso Passos	44	VENDA	(22) 27218452	333	
Rua Dr. Inacio Surmannes	34	ALUGA	(22) 998827888	334	
Rua Dr. Inacio Surmannes	66	ALUGA	(22) 998827888	335	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	23	ALUGA	(22) 998827888	336	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	65	ALUGA	(22) 998827888	337	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	66	VENDA	(22) 998827888	338	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	78	ALUGA	(22) 998827888	339	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	82	ALUGA	(22) 997731773	340	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	102	ALUGA	(22) 998827888	341	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	136	ALUGA	(22) 998827888	342	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	167	VENDA	(22) 998827888	343	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	172	VENDA	(22) 998827888	344	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	189	ALUGA	(22) 998827888	345	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	197	VENDA	(22) 998827888	346	
Rua Dr. Lacerda Sobrinho	201	VENDA	(22) 998827888	347	
Rua Dr. Oliveira Botelho	70	VENDA	(22) 998827888	348	
Rua Dr. Oliveira Botelho	75	VENDA	(22) 27218452	349	
Rua Dr. Oliveira Botelho	81	VENDA	(22) 998827888	350	
Rua Dr. Oliveira Botelho	233	ALUGA	(22) 998827888	351	
Rua Dr. Oliveira Botelho	264	ALUGA	(22) 998827888	352	
Rua Dr. Oliveira Botelho	46	VENDA	(22) 27218452	353	
Rua Dr. Oliveira Botelho	61	VENDA	(22) 998827888	354	
Rua Edmundo Chagas	59	VENDA	(22) 998827888	355	
Rua Edmundo Chagas	67	VENDA	(22) 998827888	356	
Rua Edmundo Chagas	18	ALUGA	(22) 998827888	357	
Rua Edmundo Chagas	150	VENDA	(22) 998827888	358	
Rua Edmundo Chagas	162	VENDA	(22) 997731773	359	
Rua Edmundo Chagas	306	VENDA	(22) 998827888	360	
Rua Edmundo Chagas	308	ALUGA	(22) 998827888	361	

Fonte: Arquivo pessoal, 2024

Na etapa de espacialização dos dados, os imóveis catalogados foram utilizados como material a ser georreferenciados utilizando o software ArcGIS Online, permitindo a organização das informações em ambiente SIG (Sistema de Informações Geográficas) para a elaboração de mapas temáticos para identificação da distribuição espacial dos imóveis e das áreas com maior incidência de edificações ociosas, fornecendo suporte às análises urbanísticas e à definição de áreas prioritárias para futuras intervenções. Como complemento ao levantamento urbano, a pesquisa contou com a colaboração do projeto ID-BIM – Inventários Digitais com BIM, por meio da aplicação da técnica da fotogrametria. Utilizando registros fotográficos obtidos em campo, foram estudadas possibilidades de geração de plantas, mapas e modelos tridimensionais de edificações, demonstrando o potencial dessa tecnologia como ferramenta de apoio ao desenvolvimento de projetos de retrofit, especialmente em imóveis que não possuem documentação técnica ou plantas arquitetônicas disponíveis.

Outra etapa metodológica consistiu na elaboração da Cartilha *Reocupar – Diretrizes para Reocupação de Imóveis Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes*, concebida como produto técnico da pesquisa. Para sua construção, foi realizada uma revisão narrativa da literatura, contemplando artigos científicos, dissertações, legislações, programas públicos e experiências nacionais relacionadas à reabilitação urbana e à reocupação de áreas centrais. Foram analisadas iniciativas desenvolvidas em diferentes municípios brasileiros, bem como instrumentos urbanísticos previstos na legislação vigente, buscando identificar critérios técnicos aplicáveis à realidade de Campos dos Goytacazes.

Por fim, visando demonstrar a aplicabilidade prática das diretrizes elaboradas, foi desenvolvido um estudo preliminar de viabilidade para um terreno subutilizado localizado na Avenida Sete de Setembro, selecionado entre os imóveis levantados na pesquisa. A proposta arquitetônica foi fundamentada em parâmetros urbanísticos municipais, estimativas de custo baseadas no Custo Unitário Básico (CUB) e conceitos de uso misto, contemplando habitação e atividades comerciais. Durante essa etapa, ferramentas de Inteligência Artificial foram utilizadas como apoio à otimização geométrica e à organização preliminar dos ambientes, sempre associadas à análise técnica realizada pela equipe da pesquisa, sem substituir os critérios arquitetônicos, urbanísticos e construtivos adotados.

As diferentes etapas metodológicas foram conduzidas de forma integrada, permitindo que os levantamentos de campo, a revisão bibliográfica, a análise espacial, a elaboração das diretrizes e o estudo de viabilidade se complementassem mutuamente. Essa abordagem possibilitou a construção de um conjunto de produtos técnicos voltados ao enfrentamento do esvaziamento urbano e à promoção da Habitação de Interesse Social na área central de Campos dos Goytacazes, fornecendo subsídios para futuras ações de planejamento urbano e formulação de políticas públicas.

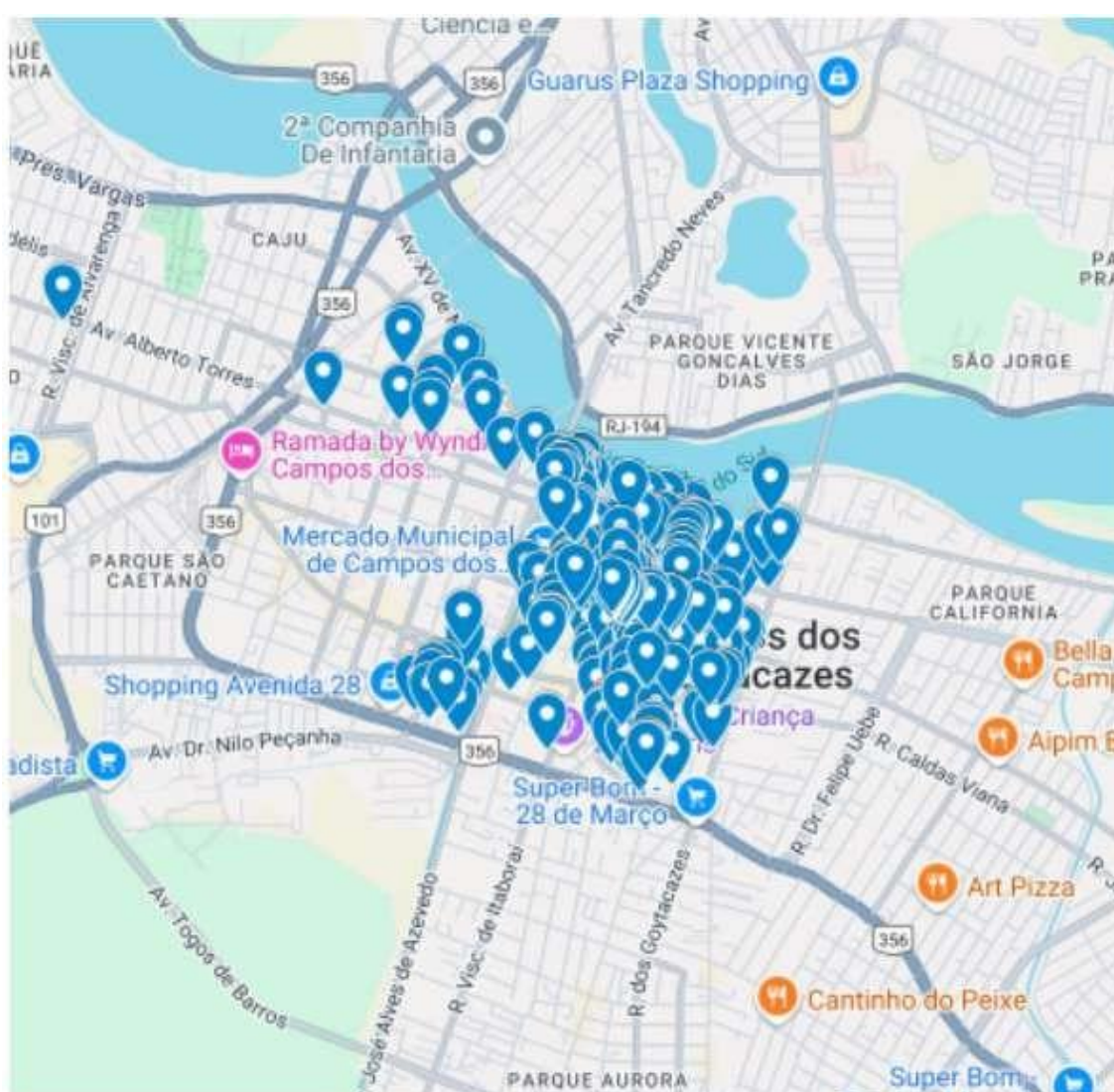
RESULTADOS E DISCUSSÃO

A continuidade da pesquisa permitiu ampliar os resultados obtidos na etapa iniciada em 2024, consolidando um conjunto de instrumentos técnicos voltados à reocupação de imóveis ociosos para Habitação de Interesse Social (HIS) na área central de Campos dos Goytacazes. Enquanto a pesquisa anterior concentrou-se no levantamento e catalogação dos imóveis abandonados ou subutilizados, esta etapa aprofundou a análise desses dados, incorporando ferramentas de geoprocessamento, levantamento digital, formulação de diretrizes e estudos de viabilidade arquitetônica.

O primeiro resultado obtido consistiu na atualização e organização do banco de dados dos imóveis levantados anteriormente. As informações coletadas em campo foram revisadas, complementadas e estruturadas em uma planilha contendo localização, situação do imóvel, registros fotográficos, informações cadastrais e demais características relevantes para análise. Esse processo permitiu consolidar um inventário urbano composto por 259 imóveis, distribuídos em 48 das 245 ruas da região central, formando uma base de dados capaz de subsidiar futuras ações de planejamento urbano e políticas públicas voltadas à reocupação dessas edificações. A espacialização dessas informações por meio do software ArcGIS representou um avanço importante em relação ao levantamento inicial. O georreferenciamento dos imóveis possibilitou a elaboração de um Mapa de Incidência, identificando a concentração espacial das edificações ociosas e evidenciando manchas urbanas prioritárias para intervenção, com destaque para os eixos da Avenida Sete de Setembro e Avenida Tenente Coronel Cardoso. Além de facilitar a visualização territorial do problema, essa etapa permitiu

compreender que o fenômeno do esvaziamento urbano não ocorre de maneira homogênea, mas concentra-se em áreas estratégicas do centro histórico, reforçando a necessidade de políticas públicas direcionadas e territorialmente planejadas.

Figura 3 - Mapeamento e geolocalização dos imóveis ociosos na área central de Campos dos Goytacazes



Fonte: Google Maps com intervenções dos autores, 2025

Figura 4 - Mapa de Incidência dos imóveis ociosos na área central de Campos dos Goytacazes



Fonte: ArcGIS, 2025

Outro resultado relevante foi a integração da pesquisa com o projeto ID-BIM – Inventários Digitais com BIM, permitindo a aplicação da fotogrametria como tecnologia de apoio ao levantamento arquitetônico. A utilização dessa metodologia demonstrou que é possível produzir mapas, plantas e modelos tridimensionais de edificações com elevado grau de precisão mesmo na ausência de documentação técnica original. Esse

resultado amplia as possibilidades de desenvolvimento de projetos de retrofit, reduz custos de levantamento e fornece informações confiáveis para intervenções futuras em imóveis históricos ou degradados.

Figura 5 - Estudo prático da fotogrametria no Centro de Campos



Fonte: Arquivo pessoal, 2025

Um dos principais produtos desenvolvidos durante esta etapa foi a elaboração da Cartilha "Reocupar – Diretrizes para Reocupação de Imóveis Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes", apresentada integralmente no Apêndice A deste relatório. O documento foi estruturado a partir da revisão bibliográfica sobre reabilitação urbana, análise de experiências nacionais e estudo da legislação aplicável, resultando na sistematização de critérios técnicos para orientar processos de reocupação. Durante sua elaboração, foram utilizadas ferramentas de Inteligência Artificial como suporte à organização das informações, comparação das referências consultadas e estruturação preliminar do conteúdo, contribuindo para otimizar a síntese e a sistematização dos dados levantados. Todas as informações produzidas foram posteriormente revisadas, conferidas e validadas pela equipe de pesquisa, garantindo o rigor técnico e a adequação das diretrizes propostas.

As diretrizes foram organizadas em três eixos complementares: Integridade e Proteção, relacionados ao estado de conservação das edificações e ao seu valor histórico; Localização Urbana, considerando a proximidade de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, comércio e transporte coletivo; e Potencial Social, contemplando aspectos como salubridade, ventilação natural, flexibilidade dos espaços e adequação às demandas da Habitação de Interesse Social. A cartilha constitui um importante instrumento de apoio à tomada de decisão por parte do poder público, reunindo recomendações adaptadas à realidade local e passíveis de aplicação em futuras intervenções.

Com o objetivo de verificar a aplicabilidade prática dessas diretrizes, foi desenvolvido um estudo preliminar de viabilidade para um terreno subutilizado localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 334, escolhido por se destacar no mapa de incidência gerado no ArcGis e por sua localização estratégica em um importante eixo comercial e de mobilidade urbana. A proposta adotou o conceito de uso misto, preservando a dinâmica urbana existente e conciliando atividades comerciais no pavimento térreo com unidades destinadas à Habitação de Interesse Social nos pavimentos superiores.

Figura 7 - Fachada do terreno na Av. Sete de Setembro



Fonte: Google maps, 2026

Figura 8 - Vista Superior do terreno na Av. Sete de Setembro



Fonte: Google earth, 2026

Para subsidiar o desenvolvimento do estudo preliminar de viabilidade arquitetônica do terreno escolhido, foi inicialmente elaborado um conjunto de croquis esquemáticos de setorização, compreendendo o pavimento térreo e os pavimentos tipo. Esses diagramas, representados por diferentes cores, tiveram como objetivo definir previamente a organização dos ambientes e os fluxos de circulação, constituindo a base conceitual para as etapas posteriores do estudo onde fundamentou-se nos parâmetros urbanísticos identificados durante a pesquisa, considerando as características do terreno (área de 477,69m², frente aproximada de 16,80m, profundidade de 28,40m e taxa de ocupação de 70%). Entre as principais estratégias adotadas destacam-se a preservação integral da fachada existente, a implantação de um novo bloco residencial na porção posterior do lote, a criação de um pátio interno para favorecer a ventilação cruzada e a iluminação natural das unidades habitacionais, a redução de áreas de circulação fechadas e a adoção de um empreendimento de uso misto, integrando comércio e habitação.

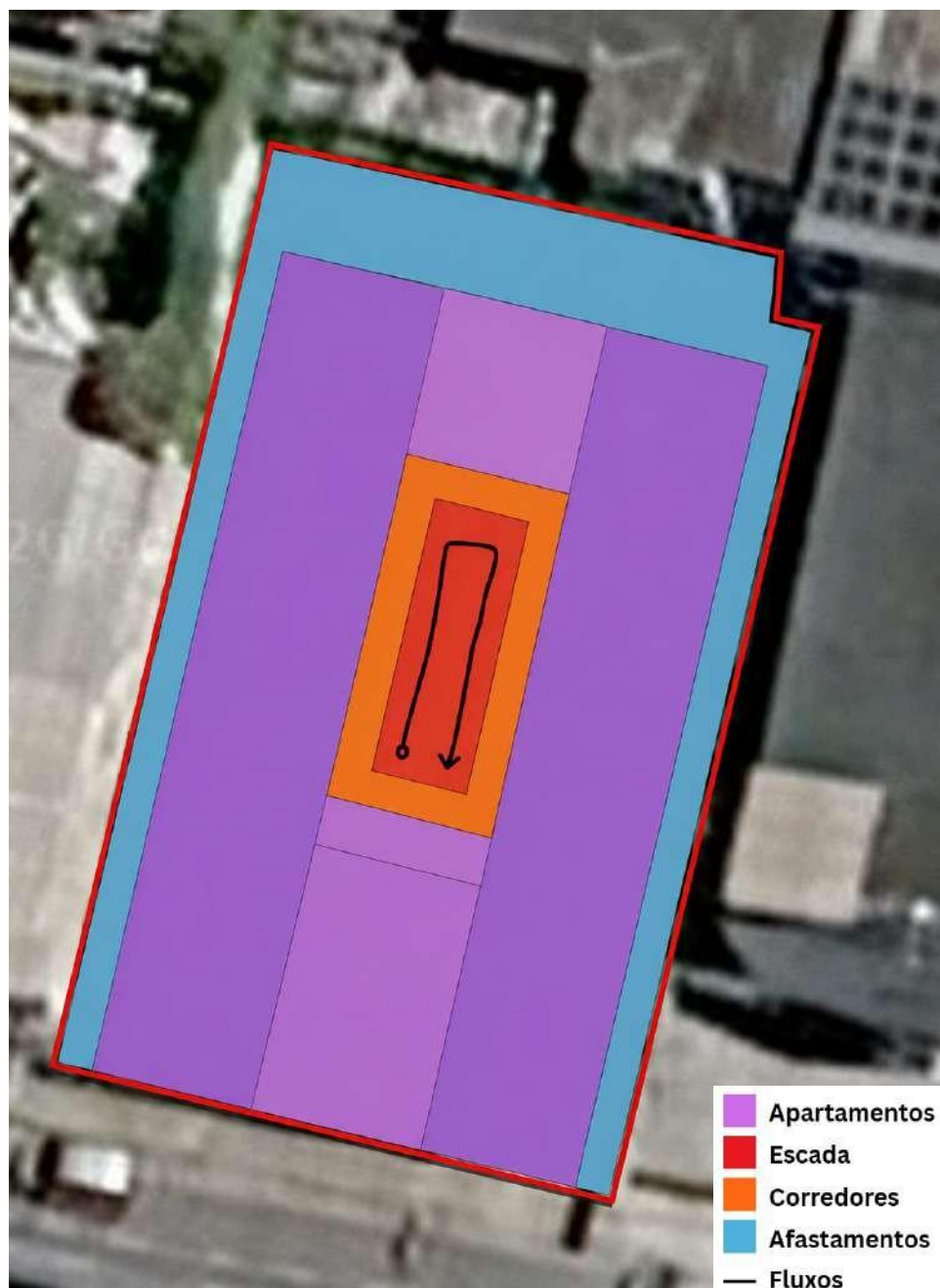
Também foram previamente definidos o programa de necessidades e os parâmetros de ocupação, contemplando uma edificação com quatro níveis (térreo e três pavimentos tipo), área construída estimada entre 1.250 e 1.350 m², aproximadamente 18 a 24 unidades habitacionais distribuídas em diferentes tipologias, além da organização do pavimento térreo com setor comercial, hall residencial independente, bicicletário, pátio interno arborizado, área verde, espaço coletivo de convivência e unidades habitacionais acessíveis. Nos pavimentos superiores, buscou-se uma distribuição capaz de atender diferentes perfis familiares, como trabalhadores do centro, estudantes, idosos, mães solo, casais e famílias de pequeno e médio porte, por meio de apartamentos compactos e unidades de maior dimensão, compatibilizando as necessidades habitacionais com a viabilidade técnica e econômica da proposta.

Figura 9 - Croqui Esquemático por Cores do Pavimento Térreo



Fonte: Arquivo pessoal, 2026

Figura 10 - Croqui esquemático por cores do Pavimento Tipo

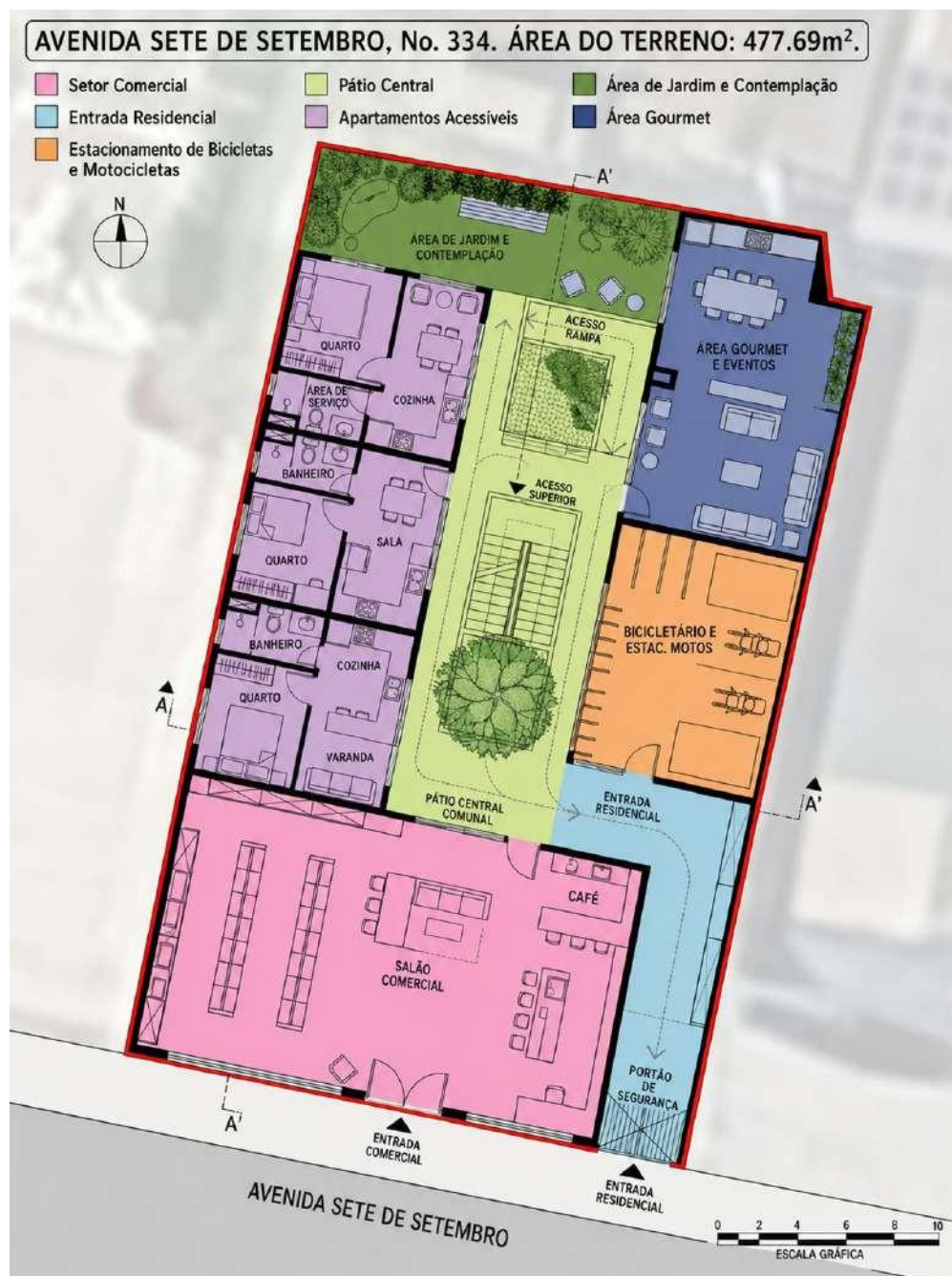


Fonte: Arquivo pessoal, 2026

Após a consolidação desses croquis, cada pavimento foi submetido individualmente a uma ferramenta de Inteligência Artificial generativa (ChatGPT) por meio de prompts específicos, nos quais foram descritos detalhadamente os setores, fluxos, funções dos ambientes e as relações espaciais previamente estabelecidas pela pesquisadora. O objetivo não foi delegar à Inteligência Artificial o desenvolvimento do projeto arquitetônico, mas utilizá-la como ferramenta de apoio para converter os diagramas conceituais em propostas preliminares de plantas de setorização, permitindo visualizar diferentes possibilidades de organização espacial a partir das premissas definidas.

Ressalta-se que todas as informações inseridas nos prompts foram previamente determinadas pela pesquisa, com base em parâmetros urbanísticos, estudos de Habitação de Interesse Social, referências projetuais, estimativas de custo fundamentadas no Custo Unitário Básico (CUB) e critérios de funcionalidade arquitetônica. Dessa forma, as soluções geradas pela Inteligência Artificial foram analisadas, revisadas e adaptadas conforme critérios técnicos, constituindo apenas estudos preliminares de apoio à concepção arquitetônica, sem caráter executivo. Esse procedimento permitiu explorar alternativas de distribuição espacial de maneira ágil, mantendo o controle das decisões projetuais sob responsabilidade da pesquisadora e demonstrando o potencial da Inteligência Artificial como ferramenta complementar no processo de desenvolvimento de projetos de Habitação de Interesse Social.

Figura 11 - Planta esquemática Pavimento Térreo



Fonte: ChatGPT, 2026

Figura 12 - Planta esquemática Pavimento Tipo



Fonte: ChatGPT, 2026

Figura 13 - Fachada terreno Av. Sete de Setembro



Fonte: ChatGPT, 2026

A análise preliminar da viabilidade construtiva indicou que a utilização de sistemas convencionais em concreto armado racionalizado ou estrutura metálica simples apresenta potencial para execução da proposta. Com base nos valores do Custo Unitário Básico (CUB) para Habitação de Interesse Social, estimou-se um investimento entre R\$ 3,4 milhões e R\$ 4,6 milhões, demonstrando que a implantação de empreendimentos dessa natureza é economicamente compatível com programas habitacionais de interesse público. Embora os estudos arquitetônicos possuam caráter preliminar e tenham contado com o apoio de ferramentas de Inteligência Artificial para otimização da distribuição espacial, todas as simulações foram desenvolvidas considerando parâmetros urbanísticos municipais, índices construtivos e critérios técnicos compatíveis com a realidade local.

Figura 14 - Tabela de dados referente ao estudo do terreno na Av. Sete de Setembro

ÁREAS GERAIS		TÉRREO		ÍNDICES	
Terreno	477,69m ²	Comércio	60-80m ²	Zona Residencial	ZCP
Por Pavimento	335m ² (térreo) + 330m ²	Hall Residencial	25m ²	Taxa de Ocupação	70%
Construída Estimada	1.250 a 1.350m ²	Estacionamento	35m ²	Coefficiente de Aprov.	2,42
UNIDADES HABITACIONAIS		Pátio Interno	80m ²	Taxa de Permeabilidade	27%
Tipo A - Acessível	3 uni. (térreo) - 35m ²	Horta	30m ²	CUSTO (CUB)	
Tipo B - Stúdio	6 uni. - 32m ²	Área Gourmet	30-50m ²	HIS Padrão Simples	R\$ 2.700-R\$ 3.400/m ²
Tipo C - 2 quartos	6 uni. - 50m ²	OBS: Cálculos estimativos em relação à área do terreno e viabilidade para HIS.		Estimativa de Custo Total	R\$ 3,4 a R\$ 4,6m
Tipo D - 3 quartos	12 uni. - 70m ²				

Fonte: Arquivo pessoal, 2026

De forma integrada, os resultados obtidos evidenciam que a reocupação da área central de Campos dos Goytacazes constitui uma alternativa viável para enfrentar simultaneamente o déficit habitacional e o processo de esvaziamento urbano. A associação entre levantamento territorial, geotecnologias, diretrizes urbanísticas e estudos de viabilidade permitiu construir uma metodologia replicável, capaz de subsidiar futuras ações do poder público voltadas à produção de Habitação de Interesse Social em imóveis ociosos ou subutilizados. Mais do que produzir um diagnóstico da situação existente, a pesquisa avançou na proposição de soluções concretas, oferecendo instrumentos técnicos que podem contribuir para a formulação de políticas públicas de reabilitação urbana e fortalecimento da função social da propriedade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa deu continuidade aos estudos iniciados em 2024 sobre a reocupação de imóveis abandonados e subutilizados na área central de Campos dos Goytacazes, aprofundando a discussão sobre a Habitação de Interesse Social (HIS) como estratégia para enfrentar simultaneamente o déficit habitacional, o

esvaziamento urbano e a degradação do patrimônio construído. Os objetivos propostos foram alcançados por meio da atualização do banco de dados dos imóveis catalogados, da espacialização dessas informações no ArcGis, da aplicação de tecnologias de levantamento digital, da elaboração da Cartilha "Reocupar – Diretrizes para Reocupação de Imóveis Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes" e do desenvolvimento de um estudo preliminar de viabilidade para um empreendimento habitacional de uso misto.

Os resultados obtidos demonstram que a reocupação qualificada de imóveis ociosos constitui uma alternativa arquitetônica, urbanística, social e economicamente viável para promover o adensamento da área central, valorizar o patrimônio edificado e utilizar de forma mais eficiente a infraestrutura urbana existente. A pesquisa também evidenciou a importância da integração entre políticas habitacionais, instrumentos urbanísticos, geotecnologias e inovação tecnológica, oferecendo subsídios técnicos que podem contribuir para futuras ações do Poder Público voltadas à reabilitação urbana e à implementação de programas de Habitação de Interesse Social no município. Além de consolidar um diagnóstico territorial, o projeto avançou na proposição de soluções concretas para a realidade local, transformando o conhecimento produzido em instrumentos técnicos aplicáveis ao planejamento urbano. A cartilha elaborada e o estudo de viabilidade desenvolvido representam produtos capazes de orientar futuras intervenções em imóveis abandonados e subutilizados, demonstrando o potencial da pesquisa para subsidiar a formulação de políticas públicas e fortalecer as ações de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Por fim, considera-se que os resultados alcançados constituem uma base consistente para o desenvolvimento de novas pesquisas e para o aperfeiçoamento de estratégias de requalificação urbana em Campos dos Goytacazes. Espera-se que os produtos técnicos elaborados possam contribuir para futuras iniciativas voltadas à revitalização da área central, promovendo o cumprimento da função social da propriedade, a preservação do patrimônio histórico e a ampliação do acesso à moradia digna, consolidando um modelo de intervenção passível de adaptação e replicação em outras áreas urbanas com características semelhantes.

REFERÊNCIAS

ALBIAES, Gabrielly dos Santos Farah *et al.* **Projetos de Habitação Social para Imóveis em Situação de Abandono na Área Central de Campos dos Goytacazes.** Campos dos Goytacazes: Instituto Federal Fluminense, 2024. Relatório de pesquisa.

ALBIAES, Gabrielly dos Santos Farah *et al.* **Reocupar: Diretrizes para Reocupação de Imóveis Abandonados ou Vazios no Centro de Campos dos Goytacazes.** Campos dos Goytacazes: Instituto Federal Fluminense, 2026. Cartilha técnica.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula.** *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume, 2005.

BRASIL. **Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.** Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 26 dez. 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida: modalidade Requalificação de Imóveis Urbanos.** Brasília: Ministério das Cidades, 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa Pró-Moradia.** Brasília: Ministério das Cidades, 2023.

CAMPOS DOS GOYTACAZES. **Lei Municipal nº 9.069, de 2023.** Regulamenta a arrecadação de imóveis urbanos privados abandonados pela municipalidade. Campos dos Goytacazes: Prefeitura Municipal, 2023.

CAMPOS DOS GOYTACAZES. **Plano Diretor Participativo do Município de Campos dos Goytacazes**. Campos dos Goytacazes: Prefeitura Municipal, 2020.

FORTUNA, Carlos. **Cidade, cultura e globalização**. Oeiras: Celta Editora, 1995.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2013.

OPENAI. **ChatGPT (GPT-5.5)**. San Francisco: OpenAI, 2026.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova York: ONU, 2015.

PEIXOTO, Paulo. **Centros históricos e sustentabilidade urbana**. Coimbra: Almedina, 2003.



PREFEITURA DE
CAMPOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA
E TECNOLOGIA



Lamego
Campos dos Goytacazes



**Mais
Ciência**

**APÊNDICE A - CARTILHA REOCUPAR: DIRETRIZES PARA REOCUPAÇÃO DE IMÓVEIS
ABANDONADOS OU VAZIOS NO CENTRO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**



PREFEITURA DE
CAMPOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA
E TECNOLOGIA



Lamego
Campos dos Goytacazes



**Mais
Ciência**



CARTILHA REOCUPAR

DIRETRIZES PARA REOCUPAÇÃO DE
IMÓVEIS ABANDONADOS OU VAZIOS NO
CENTRO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES



INSTITUTO FEDERAL
Fluminense
Campus Campos Centro



APRESENTAÇÃO

Esta cartilha é resultado prático de uma pesquisa dedicada a repensar o Centro de Campos dos Goytacazes. Mais do que um estudo acadêmico, este material busca contribuir com soluções para um problema evidente: o esvaziamento da área central em contraste com a crescente demanda por moradia digna.

A partir do levantamento de 259 imóveis ociosos, realizado no âmbito do projeto "Projetos de Habitação Social para Imóveis em Situação de Abandono na Área Central de Campos dos Goytacazes", vinculado ao programa Mais Ciência da Prefeitura de Campos (SECT), em parceria com o Estúdio Dignifica (IFF), identifica-se que o enfrentamento do déficit habitacional não está na expansão periférica da cidade, mas na reocupação qualificada das estruturas já existentes.

Nesse contexto, esta cartilha se propõe a orientar o poder público na aplicação de instrumentos legais e diretrizes urbanísticas que possibilitem a reativação desses imóveis, transformando uma obrigação normativa em uma estratégia concreta para a promoção de uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável.

POR QUE REOCUPAR?

Nas últimas décadas, as cidades vivem um paradoxo: centros urbanos esvaziados e cheios de imóveis abandonados, enquanto a população é deslocada para periferias distantes com difícil acesso ao trabalho e à mobilidade, comprometendo o direito à cidade e a preservação da memória histórica.

Em Campos dos Goytacazes, esse cenário se traduz em 259 imóveis mapeados que hoje não cumprem sua função social. Mas onde muitos veem apenas estruturas ociosas, esta cartilha identifica meios para uma oportunidade urgente de conciliação.

Reocupar o Centro não é apenas reformar prédios, é uma estratégia para combater a segregação socioespacial.

Figura 1 - Proposta de requalificação na Rua Doutor Carlos Lacerda, nº 26



Fonte: Mestrado IFF, 2024

ANÁLISE DO CENTRO DE CAMPOS

A Figura 2 mostra o mapa do centro de Campos com os imóveis à venda, para alugar ou em estado de abandono representados por bolinhas azuis. Através da análise e compatibilização de dados apresentada (por meio do software ArcGis), a maior concentração dos imóveis se dá na área com a mancha vermelha. Tendo a Av. Sete de Setembro e Av. Tenente Coronel Cardoso com a maior presença desses imóveis.

Figura 2 – Imóveis subutilizados no centro de Campos

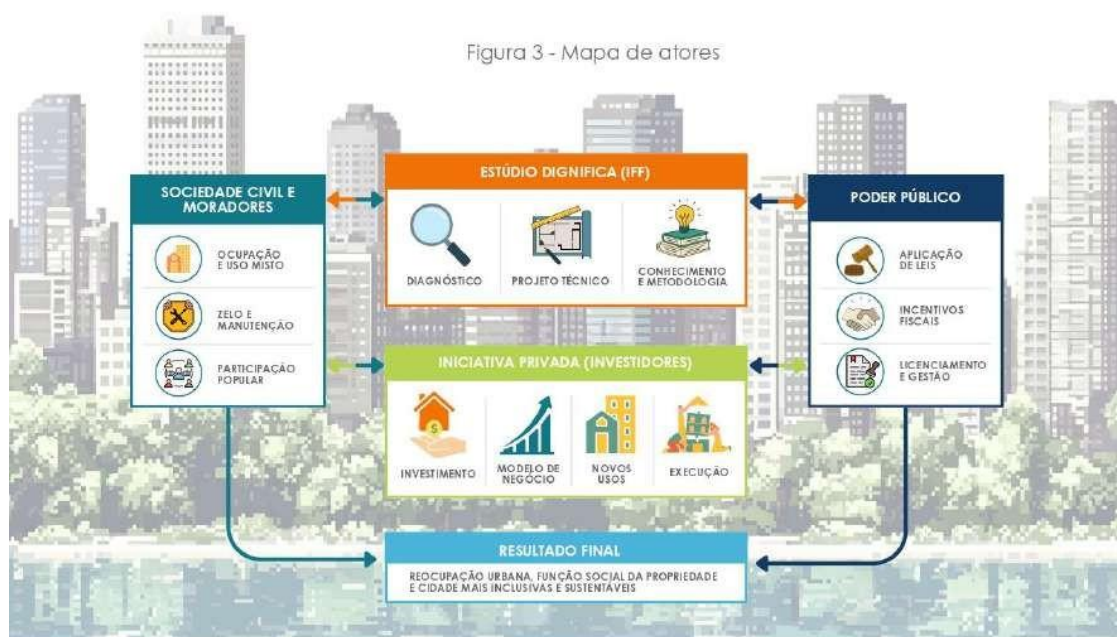


Fonte: Dos autores, 2025.

QUEM FAZ O QUE?

O Mapa de Atores serve como uma bússola: ele organiza as competências para que a vontade política, o rigor acadêmico e a necessidade social caminhem juntos na mesma direção. Sem essa clareza, os imóveis subutilizados continuam sendo apenas números; com ela, eles se tornam projetos reais.

Figura 3 - Mapa de atores



Fonte: Dos autores, 2026.

O PAPEL DA ATHIS

A Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) existe para garantir que famílias de baixa renda tenham acesso gratuito a serviços profissionais para projetar, reformar ou construir suas casas.

O propósito central desta cartilha é unir o vazio urbano à demanda por moradia. A ATHIS é a ferramenta que torna essa união viável.

- **Viabilidade Técnica:** Através da ATHIS, o Estúdio Dignifica atua na análise dos prédios abandonados, garantindo que o Retrofit não seja apenas uma "pintura", mas uma reforma estrutural segura e salubre.
- **Dignidade Projetada:** Não basta ocupar; é preciso ocupar com qualidade. A lei garante que o projeto considere ventilação, iluminação e acessibilidade, transformando prédios insalubres em lares dignos.

Figura 4 - Programa Vila Viva, Belo Horizonte



Fonte: CAU/BR, 2016.

CHECKLIST DE VIABILIDADE

1. Integridade e Proteção

O Valor da Estrutura

☐ **Preservação da Fachada:** O imóvel mantém suas características originais ou está muito descaracterizado?

☐ **Estado de Conservação:** A estrutura aparente apresenta riscos graves ou é passível de recuperação?

☐ **Proteção Histórica:** O imóvel é tombado ou está em área de preservação? Isso define o nível de intervenção permitido.

2. Localização e Inserção Urbana

A Vida ao Redor

☐ **Proximidade com Serviços:** Está perto de mercados, farmácias e equipamentos públicos?

☐ **Elxos de Transporte:** O imóvel é servido por linhas de ônibus e ciclovias? A mobilidade é a chave para a Habitação Social.

☐ **Térreo Ativo:** Há potencial para comércio ou serviços no andar de baixo, garantindo movimento e segurança na calçada?

3. Potencial Social e Sustentável

O Impacto Futuro

☐ **Flexibilidade Interna:** A planta permite divisões para unidades habitacionais de diferentes tamanhos?

☐ **Salubridade:** O prédio favorece a ventilação e iluminação natural?

☐ **Função Social:** O imóvel está subutilizado há tempo suficiente para justificar a aplicação da Lei de Arrecadação?

LEIS QUE VIABILIZAM A OCUPAÇÃO

Quase todos os programas bem-sucedidos de reocupação de centros urbanos dependeram de um conjunto específico de leis e instrumentos. Esses mecanismos são essenciais para que os imóveis abandonados, ociosos ou subutilizados possam ser reintegrados à cidade e convertidos em moradias sociais.

1. Função Social da Propriedade

Constituição Federal (Art. 5º, XXIII e Art. 182)

Base legal que determina que propriedades urbanas devem cumprir sua função social, utilizada para:

- justificar intervenções do poder público;
- coibir especulação;
- permitir uso social de imóveis ociosos;

2. Estatuto da Cidade

Lel Federal 10.257/2001

Um dos principais instrumentos para viabilizar:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação por Títulos da Dívida Pública;
- Direito de Preempção;
- Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir;

Esses instrumentos foram fundamentais em programas como o Morar no Centro, Ação Centro (SP), Monumenta e experiências de retrofit em Belo Horizonte, Fortaleza, João Pessoa, Vitória e Maceió

3. Lei Municipal nº 9.069/2023

Campos dos Goytacazes

Permite que imóveis abandonados sejam:

- notificados;
- integrados ao patrimônio municipal se não houver regularização;
- destinados a finalidades sociais, incluindo habitação;

4. Plano Diretor de Campos

Art. 9º

Legitima a reocupação habitacional dentro do Centro, especialmente em imóveis tombados ou com relevância histórica, garantindo preservação e uso para:

- habitação;
- comércio;
- cultura;

4. Lei Federal 11.888/2008

ATHIS

Aparece como forma de garantir:

- assistência técnica gratuita;
- apoio técnico universitário;
- elaboração de projetos, laudos e diretrizes;



ETAPAS PARA A REOCUPAÇÃO

Para uma reocupação adequada, é necessário seguir uma sequência lógica de ações:

1. Diagnóstico e Identificação dos Imóveis

A partir das seguintes metodologias:

- Levantamento fotográfico;
- Conferência de situação jurídica;
- Avaliação do nível de abandono e risco;
- Mapeamento georreferenciado;

2. Verificação da Função Social e Situação Legal

- identificar se cumpre função social;
- aplicar PEUC e IPTU progressivo, se necessário;
- emitir notificações;

3. Análise de Viabilidade Técnica e Econômica

- avaliação estrutural;
- avaliação de acessibilidade;
- custo de retrofit vs. nova construção;
- potencial para HIS, uso misto ou cultural;

4. Definição do Modelo de Reocupação

- habitação social;
- habitação + comércio;
- uso cultural;
- retrofit total ou parcial;
- preservação de fachada;

5. Elaboração do Projeto Arquitetônico

- adaptação aos parâmetros construtivos existentes;
- ventilação e iluminação adequadas;
- acessibilidade;
- salubridade;
- economia de recursos;

6. Licenciamento Integrado

- redução da burocracia;
- criação de "via rápida" para imóveis do Centro;
- pareceres integrados (patrimônio, urbanismo e obras);

7. Execução + Monitoramento Social

- acompanhamento das obras;
- garantia de permanência das famílias;
- manutenção e fiscalização contínua;



DIRETRIZES PROPOSTAS

1. Incentivo à habitação no centro histórico

Promover a conversão de edifícios ociosos ou subutilizados em unidades habitacionais, priorizando o uso residencial como estratégia de revitalização urbana e ocupação permanente da área central.

2. Incentivo à habitação no centro histórico

Incentivar a coexistência de moradia, comércio, serviços, cultura e lazer, garantindo diversidade de usos ao longo do dia e da noite e fortalecendo a dinâmica urbana.

3. Reabilitação e preservação do patrimônio edificado

Valorizar edifícios históricos por meio de restauro e requalificação, conciliando preservação da memória urbana com novos usos contemporâneos.

4. Incentivos fiscais e urbanísticos

Oferecer benefícios como isenções tributárias, flexibilização de parâmetros construtivos e facilitação de licenciamentos para atrair investidores, moradores e empreendedores.

5. Fortalecimento da economia criativa e cultural

Apoiar iniciativas culturais, artísticas e criativas como vetores de atração de público, geração de emprego e identidade local, utilizando o centro como palco de eventos e atividades culturais.

6. Melhoria da mobilidade urbana e acessibilidade

Priorizar o transporte público, a mobilidade ativa (pedestres e ciclistas) e a acessibilidade universal, promovendo ruas mais seguras, inclusivas e conectadas.

7. Qualificação dos espaços públicos

Reurbanizar praças, ruas e calçadas, ampliando áreas de convivência, arborização, mobiliário urbano e iluminação pública para estimular o uso coletivo e a permanência.

8. Promoção da segurança urbana integrada

Associar o aumento da ocupação residencial e do uso contínuo do espaço público a políticas de segurança, iluminação eficiente e vigilância comunitária.

9. Sustentabilidade e adaptação ambiental

Incentivar práticas sustentáveis, como retrofit energético, reaproveitamento de edificações existentes e soluções baseadas na natureza, alinhando reocupação urbana e responsabilidade ambiental.

10. Gestão pública integrada e participação social

Garantir a articulação entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil, com processos participativos que assegurem transparência, inclusão social e continuidade das ações.

COMO A PESQUISA FOI DESENVOLVIDA

Foi utilizada a revisão bibliográfica como método de levantamento, sendo feitas leituras e análise da literatura existente com o objetivo de embasar teoricamente um determinado tema.

Tabela 1 - Palavras chave buscadas

Sites de pesquisa	Termos de busca	n° de resultados	artigos para leitura
Acesso CAFe	retrofit centro	20	1
	revitalização centro urbano	166	3
Google Acadêmico	retrofit centro	18.100	1
	habitação interesse social centro	103.000	7
	diretrizes reabilitação urbana	47.500	4
	Retrofit HiS	145.000	5
	diretrizes reconstrução centros urbanos	62.100	4
	revitalização centro urbano	60.500	5
	diretrizes retrofit centro urbano	1.690	5
total de artigos para leitura			35
n° de artigos selecionados pós leitura			22

Fonte: Dos autores, 2025.

Os artigos selecionados para leitura foram organizados em uma planilha dividida por termos de busca e sites de busca, armazenando todas as informações importantes para serem acessadas posteriormente

REFERÊNCIAS

VALOTTO, Daniel Vitorelli. Busca de informação: gerenciamento de resíduos da construção civil em canteiro de obras. Monografia (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Estadual de Londrina, 2007.

ALURA. Canva: o que é, como usar e principais recursos. Disponível em: <https://www.alura.com.br/artigos/canva>. Acesso em: 26 nov. 2025.

CAPES. Portal de Periódicos: cartilha de orientação. Brasília: CAPES, 2020. Disponível em: <https://www.periodicos.capes.gov.br/images/documents/cartilha%20portugues.pdf>. Acesso em: 26 nov. 2025.

GOOGLE. NotebookLM. Disponível em: <https://sites.google.com/view/notebook-lm>. Acesso em: 26 nov. 2025.

HOSTINGER. Google Acadêmico: o que é, como usar e dicas práticas. Disponível em: <https://www.hostinger.com/br/tutoriais/google-academico>. Acesso em: 26 nov. 2025.

ROSA, Nalbert. O que é e como fazer uma revisão narrativa. Blog Mettzer, 13 mar. 2024. Disponível em: <https://blog.mettzer.com/revisao-narrativa/>. Acesso em: 26 nov. 2025.



QUEM SOMOS

O Estúdio Dignifica é um laboratório vinculado ao Lab ITAS (Inovação e Tecnologia em Arquitetura Social) do Instituto Federal Fluminense (IFF) – Campus Campos Centro. Nosso propósito é unir o rigor acadêmico às demandas reais da sociedade, atuando como uma ponte entre a universidade, o poder público e a comunidade, desenvolvendo projetos e pesquisas que promovam a dignidade humana através da arquitetura.

Através de metodologias como o Retrofit e o apoio à Lei de ATHIS, buscamos transformar o cenário de Campos dos Goytacazes, provando que a arquitetura de qualidade é um direito de todos, e não um privilégio de poucos.



ENTRE EM CONTATO!



E-mail: estudio.dignifica.centro@iff.edu.br

Instagram: @estudio.dignifica

Twitter: @EDignifica

Canal do Youtube: ARQIFF tube (Estúdio Dignifica)