



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO – DAU
ARQUITETURA E URBANISMO**

ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES

**(RE) HABITAR PARA (RE) VIVER: ESTUDO DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO
DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

LARANJEIRAS/SE
2024

ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES

**(RE) HABITAR PARA (RE) VIVER: ESTUDO DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO
DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Monografia apresentada ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, em cumprimento às normas de Trabalho de Conclusão de Curso regulamentadas pela Resolução nº 152/2010/CONEPE como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Samira Fagundes de Souza

ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES

(RE) HABITAR PARA (RE) VIVER: ESTUDO DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Monografia apresentada ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, em cumprimento às normas de Trabalho de Conclusão de Curso regulamentadas pela Resolução nº 152/2010/CONEPE como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof. Samira Fagundes de Souza

Laranjeiras/SE, 15 de outubro de 2024

BANCA EXAMINADORA

Profª. Ma. Samira Fagundes de Souza
Orientadora

Prof. Dr. Marcio da Costa Pereira
Examinador Interno

Profª. Ma. Heloisa Diniz de Rezende
Examinador(a) externo (a)

AGRADECIMENTOS

Ao longo dos 5 anos de graduação, diversas pessoas fizeram parte dessa jornada contribuindo para a conclusão dessa etapa tão importante e significativa de minha vida. Agradeço a Deus, que com sua força maior guiou meus caminhos e me deu vigor espiritual para percorrer a trajetória acadêmica.

Eterna gratidão à minha família, especialmente à minha mãe Elinalva e às minhas irmãs, Aline e Amanda, por serem grandes inspirações e sobretudo incentivadoras de meus estudos, acreditando mais em mim do que eu mesma. Agradeço também ao meu cachorrinho Oscar, por ser companheiro fiel e estar, literalmente, ao meu lado em todas as noites de produção de trabalhos e projetos acadêmicos.

Agradeço aos meus colegas de faculdade, que dividiram comigo os aprendizados, as angústias, as experiências e as felicidades da arquitetura e urbanismo, especialmente a Marylia, Gabi e Gabriel, meu eterno “Grupinho dos 4”.

Gratidão a todos os professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, que compartilharam com êxito seus conhecimentos e experiências, todos foram muito importantes no meu desenvolvimento acadêmico e profissional, sobretudo à minha orientadora, Samira.

Agradeço à toda equipe do escritório Karine Dias Arquitetura, especificamente a Karine Dias e Lara Barreto, por todo conhecimento compartilhado, aprendo demais com vocês diariamente, tanto profissional quanto pessoalmente.

Agradeço também aos meus amigos, especialmente a Anna Ingrid, Ana Amélia, Isabelle, Maria Luisa e Kamilla, por serem grandes incentivadoras e parceiras de todos os momentos.

*“A cidade alternativa precisa
fugir à lógica da acumulação”
David Harvey*

RESUMO

A problemática do déficit habitacional, caracterizado pela insuficiência de moradias para atender ao direito básico da habitação, é alarmante no Brasil, apresentando-se como um desafio significativo. Dentre os principais componentes desse déficit estão o ônus excessivo do aluguel, residências precárias / improvisadas e a coabitação. Tanto no âmbito nacional quanto na cidade de Aracaju, a situação é preocupante, contrastando com a presença de milhares de edifícios vazios ou subutilizados, especialmente nas áreas centrais urbanas. Diante desse contexto, este estudo tem como objetivo pautar a viabilidade da reabilitação de edifícios ociosos como uma estratégia para mitigar o problema da moradia, buscando discutir e analisar as questões relacionadas ao déficit habitacional, com foco especial na cidade de Aracaju/SE. Como parte deste trabalho, foi realizado um estudo de viabilidade acerca da reabilitação do Edifício São Carlos, situado na Praça Fausto Cardoso, bairro Centro da capital sergipana. Para tanto, realizou-se pesquisas bibliográficas, visitas de campo e utilização de softwares como o *Revit* para realização do estudo, a fim de embasar e fundamentar as análises e propostas apresentadas.

Palavras-chaves: Déficit Habitacional; Reabilitação; Habitação de Interesse Social; Viabilidade

ABSTRACT

The problem of the housing deficit, characterized by insufficient housing to meet the basic right to housing, is alarming in Brazil, presenting itself as a significant challenge. Among the main components of this deficit are the excessive burden of rent, precarious/improvised housing and cohabitation. Both nationally and in the city of Aracaju, the situation is worrying, contrasting with the presence of thousands of empty or underused buildings, especially in central urban areas. Given this context, this study aims to guide the feasibility of rehabilitating idle buildings as a strategy to mitigate the housing problem, seeking to discuss and analyze issues related to the housing deficit, with a special focus on the city of Aracaju/SE. As part of this work, a feasibility study was carried out on the rehabilitation of the São Carlos Building, located in Praça Fausto Cardoso, Centro neighborhood of the capital of Sergipe. To this end, bibliographical research, field visits and the use of software such as Revit were carried out to carry out the study, in order to support and substantiate the analyzes and proposals presented.

Keywords: Housing Deficit; Rehabilitation; Social Interest Housing; Feasibility.

LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APPs	Áreas de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB/SE	Companhia de Habitação Popular / Sergipe
COHAB/SP	Companhia de Habitação Popular / São Paulo
COMPRESP	Conselho de patrimônio de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico e Turístico
DENOCS	Departamento Nacional de Obras Contra as Secas
DIA	Distrito Industrial de Aracaju
FCP	Fundação Casa Popular
FJP	Fundação João Pinheiro
HIS	Habitação de Interesse Social
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
INPS	Instituto Nacional de Previdência Social
J.K.	Juscelino Kubitschek
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
MLCM	Movimento de Luta de Cortiços e Moradias
MMC	Movimento pela Moradia no Centro
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCD	Pessoa com Deficiência
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PEMAS	Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Informais
RMA	Região Metropolitana de Aracaju
SE	Sergipe
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento
UFS	Universidade Federal de Sergipe

UNIT

Universidade Tiradentes

ZAP

Zona de Adensamento Preferencial

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01	– Cortiços Localizados no Rio de Janeiro	17
Figura 02	– Conjunto habitacional produzido pelo MCMV	18
Figura 03	– Manchas da ocupação de Aracaju de acordo com o segmento populacional	22
Figura 04	– Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE de 1968-1970 ...	26
Figura 05	– Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE de 1988-2002	29
Figura 06	– Mapa de atratividades do Centro de Aracaju/SE	33
Figura 07	– Mapa de uso do solo, Bairro Centro, Aracaju/SE	36
Figura 08	– Mapa cheios e vazios do bairro Centro de Aracaju/SE	37
Figura 09	– Fachada principal - EDF. Maria Paula, São Paulo/SP	41
Figura 10	– Planta Baixa Pav. Tipo original - Tipologia 268,08m ² e 81,34m ² respectivamente	42
Figura 11	– Planta Baixa Construir/ Demolir - Pav. Térreo	43
Figura 12	– Planta Baixa - Pav. Tipo (Tipologias)	43
Figura 13	– Fachada do edifício Riskallah Jorge	45
Figura 14	– Planta Construir/Demolir do Pav. Térreo	46
Figura 15	– Planta Pav. Tipo	46
Figura 16	– Fachada Edf. Dandara	48
Figura 17	– Plantas do Pav. Térreo e Segundo Pavimento	49
Figura 18	– Planta Baixa Pavimento Tipo (3 ao 10 pavimento)	50
Figura 19	– Planta Baixa Pav. 11	50
Figura 20	– Fachada Edifício São Carlos	52
Figura 21	– Imagem interna do elevador	53
Figura 22	– Escada não enclausurada vista do pav. térreo	54
Figura 23	– Área Externa comum do Edifício São Carlos	54
Figura 24	– Área Externa comum do Edifício São Carlos	54
Figura 25	– Planta Baixa Pav. Térreo	55
Figura 26	– Planta Baixa Segundo Pavimento	55
Figura 27	– Ambiente loja	56
Figura 28	– Ambiente loja	56
Figura 29	– Ambiente restaurante	56

Figura 30	Ambiente restaurante	56
Figura 31	Planta Baixa - Pavimento Tipo (terceiro ao sétimo pavimento)	57
Figura 32	Imagens internas do Pavimento Tipo	57
Figura 33	Imagens internas do Pavimento Tipo	57
Figura 34	Imagens internas do Pavimento Tipo	57
Figura 35	Planta baixa cobertura	58
Figura 36	Casa de máquinas	58
Figura 37	Casa do zelador	58
Figura 38	Mapa de macrozoneamento de Aracaju	62
Figura 39	Pavimento Térreo Construir/Demolir	64
Figura 40	Pavimento Térreo Reforma Aplicada	64
Figura 41	2o Pavimento Construir/Demolir	65
Figura 42	2o Pavimento Reforma Aplicada	65
Figura 43	3o ao 7o Pavimento Construir/Demolir	66
Figura 44	3o ao 7o Pavimento Reforma Aplicada	66
Figura 45	Tipologia 01	67
Figura 46	Tipologia 02	67
Figura 47	Tipologia 03	67
Figura 48	Tipologia 04	67
Figura 49	Tipologias 05 e 06	68
Figura 50	Tipologia original do edifício	68

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	A DINÂMICA CAPITALISTA E A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	13
2.1	A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO - ARACAJU/SE	19
2.2	A EXPANSÃO DA CIDADE ATRAVÉS DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS - ARACAJU/SE	24
3	RE(HABITAR) PARA (RE) VIVER	30
3.1	O CENTRO DE ARACAJU/SE	31
3.2	ESTRATÉGIAS DE (RE) HABITAÇÃO	38
4	ESTUDOS DE CASO	40
4.1	ESTUDO DE CASO 01 - EDIFÍCIO MARIA PAULA	41
4.2	ESTUDO DE CASO 02 - EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE	44
4.3	ESTUDO DE CASO 03 - EDIFÍCIO DANDARA	47
5	O EDIFÍCIO SÃO CARLOS	51
6	ESTUDO DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	59
6.1	CONCEITO E PARTIDO	60
6.2	DIRETRIZES	60
6.3	CONDICIONANTES LEGAIS	60
6.4	ESTUDO DE VIABILIDADE: REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS	63
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	69
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	70
	APÊNDICES	

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação de edificações ociosas como estratégia de Habitação de Interesse Social (HIS) têm ganhado certa visibilidade, embora ínfima. Este trabalho reconhece a importância crucial de discutir estratégias para enfrentar o déficit habitacional, uma questão persistente no Brasil desde sua formação. Com base em experiências pessoais de participação em iniciativas voltadas para combater a segregação e a precariedade habitacional através de abordagens que confrontam a acumulação do capital, o tema foi escolhido para destacar a possibilidade dessa política no contexto de HIS, especialmente no município de Aracaju/SE.

Conforme a Fundação João Pinheiro (FJP) - responsável pelo cálculo do déficit habitacional brasileiro desde 1995 - o déficit é uma problemática que envolve a falta de moradias e/ou carência de algum item que a residência deveria estar fornecendo e por algum motivo não a fornece (FJP, 2021). De acordo com o instituto de pesquisa, o cálculo do dado é realizado pela soma de 5 componentes/subcomponentes, sendo eles: habitações precárias, englobando domicílios rústicos¹ e improvisados², coabitação, que inclui unidade doméstica convivente déficit³ e domicílio tipo cômodo, e por fim, ônus excessivo de aluguel⁴.

As condições precárias de moradia e falta de acesso aos imóveis é o cerne da problemática habitacional, não se restringindo à mera questão quantitativa de habitações disponíveis. De acordo com Lefebvre (2001), a produção capitalista do espaço é fator determinante da problemática segregadora urbana. Isso porque, a cidade do capital que transmuta o direito de moradia em mercadoria está intrinsecamente relacionada à urbanização desordenada que ocorreu no Brasil, responsável por alavancar o êxodo rural e mais que duplicar a população urbana brasileira em 30 anos (IBGE, 2010). No contexto urbano brasileiro, a valorização da terra tem sido fundamental na constituição do espaço, equiparando a posse de terra à acumulação de capital.

Esse processo monopoliza o acesso à habitação, convertendo um direito fundamental de sobrevivência em um produto altamente especulado e disponível apenas para uma pequena parcela da população. Historicamente, os centros das cidades passaram por obras de urbanização e saneamento, que os tornaram restritos ao uso das classes sociais de maior renda. Assim, a grande quantidade de pessoas que migrou para as cidades em busca de

¹ Habitações construídas com materiais inapropriados

² Improviso de moradia embaixo de pontes e viadutos, por exemplo

³ Domicílio com média superior a duas pessoas por dormitório

⁴ Quando a família dedica mais de 30% de sua renda para o pagamento do aluguel de sua residência.

oportunidades urbanas não detinha os recursos financeiros necessários para adquirir moradia nas áreas com infraestrutura adequada. O elevado preço da terra central urbana forçou que trabalhadores construíssem suas moradias fora da malha consolidada, em localidades sem infraestrutura adequada, carentes de serviços básicos (educação, transporte, lazer) e distantes dos postos de empregabilidade.

Esse contexto levou ao surgimento de novas formas de habitação (cortiços, favelas, etc.) para atender à população carente, frequentemente inadequadas e em condições insalubres ou de risco de vida (BONDUKI, 2013; DUARTE, 2013 apud ALMEIDA, 2022) localizadas nas periferias urbanas. Essa é uma das formas de sobrevivência e resistência da classe trabalhadora, parcela de cidadãos que não é capaz de arcar com o sistema especulativo do mercado imobiliário (KOWARICK, 1993).

A partir da década de 1930, o Estado passa a intervir na questão da moradia do Brasil, e desde então o país recebeu dezenas de programas habitacionais, como Banco Nacional de Habitação (BNH), Fundação Casa Popular (FCP), Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Minha Casa, Minha Vida (MCMV). No entanto, sob discurso higienista, essas ações reproduzem a cidade do capital e obedecem às regras especulativas de mercado, construindo conjuntos habitacionais distantes da malha urbana infraestruturada, em locais que não interessam ao mercado imobiliário, próximos a Áreas de Preservação Permanente (APPs) e carentes urbanisticamente. Dessa forma, essa política consolida um cenário que assemelha-se às moradias improvisadas dos aglomerados subnormais (ALMEIDA, 2022).

Conseqüentemente, uma realidade de falta de acesso à moradia como direito social, é subordinada às ações pontuais e sem mudança estrutural efetiva, já que o déficit habitacional permanece elevado (SANTOS, SANTOS, 2015, p.6). Além de renegar o direito à cidade, que compreende em ofertar infraestrutura, serviços, trabalho e lazer aos indivíduos (BRASIL, 2001) para a parcela mais vulnerável.

A cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe, atravessa por questões habitacionais condizentes às citadas anteriormente. Visto que, a problemática habitacional vem sendo combatida de maneira segregadora, desse modo, o objetivo geral do trabalho será dissertar sobre estratégia de HIS (Habitação de Interesse Social) pautada através da reabilitação de edifícios ociosos, especialmente, no Centro de Aracaju, como estratégia para atenuar os dados do déficit habitacional na capital.

Historicamente, a região central tem sido habitada pela classe alta, caracterizando-se por sua sólida infraestrutura e variedade de serviços, incluindo escolas, transporte público,

energia elétrica e abastecimento de água, além de oferecer oportunidades de emprego. No entanto, com a valorização da zona sul e das áreas litorâneas, a elite migrou gradualmente do centro, resultando em seu esvaziamento e desvalorização ao longo dos anos. Como consequência desse processo, a localidade conta atualmente com numerosos edifícios subutilizados, o que representa o descumprimento da função social da propriedade (Brasil, 2001).

Por isso, a monografia busca dissertar sobre estratégia de HIS pautada através da reabilitação de edifícios ociosos, especialmente, no Centro de Aracaju. Ademais, objetiva especificamente: **1** Compreender acerca da problemática habitacional no Brasil, sobretudo em Aracaju/SE; **2**. Discutir acerca do esvaziamento do Centro aracajuano, e a importância de reabilitá-lo; **3**. Analisar estudos referenciais acerca da reabilitação de edificações subutilizadas; **4**. Realizar estudo de viabilidade de reabilitação do Edifício São Carlos.

Para alcançar os objetivos traçados, será realizado levantamento bibliográfico acerca da problemática habitacional e do esvaziamento dos centros urbanos, especificamente, em Aracaju/SE; estudos referenciais de reabilitação de edificações ociosas, destinadas a HIS; visitas de campo à edificação escolhida, o Edifício São Carlos, realizando reconhecimento da área e suas peculiaridades; por fim, realização de estudo de viabilidade de reabilitação através de *softwares* como *Revit*.

Os próximos capítulos abordarão de forma mais detalhada as questões mencionadas anteriormente. O **Capítulo 2** analisa a configuração do sistema urbano sob a influência do capitalismo, fornecendo um panorama do histórico da urbanização brasileira e da evolução dos programas habitacionais federais, criados para, supostamente, mitigar a problemática habitacional urbana. Em seguida, este capítulo se concentrará no déficit habitacional em Aracaju/SE, examinando o histórico da ocupação da capital e sua distribuição espacial. Por fim, serão apresentados os programas habitacionais específicos da capital e sua influência para a problemática da espoliação urbana do município. O **Capítulo 3** destaca como o Bairro Centro foi historicamente esvaziado, apresentando seus antecedentes e evidenciando a partir de pesquisas recentes acerca de seus vazios urbanos. Outrossim, o tópico também aborda sobre a importância de (re) **Habitar para** (re) **Viver** destacando a importância de ocupar áreas bem infraestruturadas e como isso impacta significativamente a vida de seus moradores.

Ademais, o **Capítulo 4** apresenta três estudos de casos sobre edificações reabilitadas para receberem HIS, o **Capítulo 5** aborda especificamente sobre o edifício escolhido para

realização do estudo proposto no trabalho e por fim, o **Capítulo 6** detalha o estudo de viabilidade realizado.

Vale evidenciar que inicialmente a construção escolhida para realização do estudo de viabilidade foi o Edifício Walter Franco, localizado ao lado do Edifício São Carlos. Entretanto, como o foco do trabalho é realizar estudo de viabilidade de reabilitação voltada para habitação, o Walter Franco possuía algumas características que dificultam a implantação de unidades residenciais no edifício. Como por exemplo, a ausência de poços de iluminação e ventilação no interior da construção, além da sua característica predominantemente institucional, entre outros. Por isso, optou-se em migrar o foco do estudo para o edifício vizinho, o qual já fora projetado para receber unidades habitacionais, fato que auxilia na viabilização de uma reabilitação.

2. A DINÂMICA CAPITALISTA E A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A problemática habitacional no Brasil envolve questões complexas. Entre elas, pode-se afirmar que o processo de urbanização e industrialização expansivo e desenfreado foi um dos precursores do problema. A demanda populacional que sentiu-se atraída pelas oportunidades urbanas foi exponencialmente superior à estrutura fornecida, o que resultou num cenário de severas mazelas sociais, entre elas, o déficit habitacional.

A atração da população pelas cidades está relacionada à expansão do mercado de trabalho, que envolveu questões como o alargamento da produção cafeeira durante o final do século XIX e desenvolvimento de indústrias de base no século XX. A crescente necessidade por mão-de-obra não atraiu apenas a população rural brasileira, o país também recebeu milhares de imigrantes estrangeiros magnetizados pela alta demanda de trabalhadores assalariados. Estima-se que somente a cidade de São Paulo recebeu pouco mais de 900 mil estrangeiros entre os anos de 1886 e 1890 (BONDUKI, 2013, p.17).

Todavia, foi durante o período de industrialização que o país obteve suas maiores taxas de imigração e êxodo rural, como também a amplificação significativa das desigualdades sociais e econômicas. O presidente vigente Getúlio Vargas foi o dirigente da instalação e do desenvolvimento das indústrias de base no Brasil, através da realização de incentivos como o Programa de Substituição das Importações⁵ e a Lei da Tarifa Alves Branco⁶, a fim de valorizar o produto manufaturado nacional e por consequência desenvolver industrialização no país.

⁵ Consiste no aumento da produção industrial interna e diminuição da compra de produtos importados.

⁶ Lei que taxava produtos estrangeiros, deixando-os propositalmente mais caros que os fabricados em solo nacional

Esse processo foi um dos principais responsáveis pela transformação da sociedade brasileira de agrária-escravista para uma sociedade urbana-industrial.

Foi então que a partir da metade do século XX a população nacional tornou-se primordialmente urbana (SANTOS, 1993, p.31). Atraídos pelas oportunidades das cidades e influenciados pela mecanização do campo, os cidadãos agrícolas migraram em massa para as crescentes cidades, somando enorme dinamismo e complexidade às atividades urbanas. O geógrafo Milton Santos afirma que:

O perfil urbano se torna complexo, com a tendência a onipresença da metrópole através de múltiplo fluxo de informações que se sobrepõem aos fluxos de matéria e são o novo arcabouço dos sistemas urbanos (SANTOS, 2013, p.9).

Em virtude dos fatos mencionados, as cidades brasileiras expandiram-se em um ritmo acelerado de forma que não absorveram o fluxo de pessoas de maneira planejada, acarretando numa ocupação extensiva para as áreas limítrofes das cidades. O resultado então se dá por diversas famílias sem abrigo e vivendo nas periferias de modo insalubre, o geógrafo assenta que:

O novo perfil industrial tem muito a ver com esse resultado. Por isso, a grande cidade, mais do que antes, é um pólo de pobreza, o lugar com mais força e capacidade de atrair e manter gente pobre, ainda que muitas vezes em condições sub-humanas. (SANTOS, 2013, p.10).

É importante ressaltar que as cidades brasileiras, ao decorrer de sua expansão populacional, passaram por diversas transformações urbanas que valorizavam economicamente algumas de suas localidades, principalmente as áreas centrais. O Estado realizou obras como calçamento de vias, canalização de córregos, drenagem de brejos e várzeas, controle de enchentes, além da ampliação das redes de distribuição de água e coleta de esgoto. No entanto, tais obras ocorriam num ritmo mais lento que o necessário, como também, concentravam-se nos bairros destinados à elite (BONDUKI, 2013). Desse modo, o centro das cidades valorizavam-se, expulsando os menos abastados para as áreas limítrofes, como afirma Bonduki:

O problema da habitação popular (...) é concomitante aos primeiros indícios de segregação socioespacial. Se a expansão da cidade e a concentração de trabalhadores ocasionou inúmeros problemas, a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite área de uso exclusivo, livres da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos (BONDUKI, 2013, p.20).

O crescimento acelerado somado ao descaso do Estado e a falta de políticas públicas acarretaram em severas mudanças sociais, entre elas, o déficit habitacional, que é destaque no

trabalho em questão. Conforme Milton Santos, essa gama de pessoas advindas do êxodo rural e da imigração, encontra nas cidades um cenário segregador tanto socioeconômico quanto espacialmente:

A cidade em si, como relação social e como mentalidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também do modelo espacial (SANTOS, 2013, p.10).

Sendo assim, é certo afirmar que as condições precárias que muitos brasileiros necessitam submeter-se estão intrinsecamente relacionadas à lógica capitalista da construção do espaço urbano. Conforme ressalta Harvey (2005, p. 99), a lógica do lucro se dá pela compulsão perpétua da transformação das necessidades sociais em produtos de compra e venda. Assim também, é evidenciado por Villaça (2001), afirmando que o espaço urbano é produto elaborado, ou seja, mercadoria. Dessa forma, a moradia e o solo urbano, bens necessários para sobrevivência, são transformados em patrimônio privado, o que restringe seu acesso.

A lógica da acumulação e reprodução de riquezas é responsável por transformar moradias em mercadorias pertencentes à produção direta de capital. A terra na cidade contemporânea transmuta seu valor de uso para valor de troca, de maneira que sua posse equivale ao monopólio de capital. Por intermédio da valorização da área ao longo dos anos, o lucro é expandido em cima do investimento inicial aplicado, o que assegura seu acúmulo como reserva de riqueza. Em suma, o jogo especulativo do mercado imobiliário monopoliza bens essenciais e coloca a importância do lucro superior à supressão da necessidade coletiva.

Outrossim, a lógica acumulativa de glebas obedece, primordialmente, ao fator da localização. Por esse motivo, terras situadas em bairros servidos por saneamento, oportunidades urbanas, de lazer e fatores como facilidade de locomoção e acesso a serviços básicos transformam-se em territórios de maior valor agregado e conseqüentemente exclusivo de pequena parcela populacional de tal maneira que quem tem dinheiro se apodera de amplos setores da cidade, quem não tem precisa dividir um espaço pequeno com muitos (ROLNIK, 1994, p.52).

As áreas privilegiadas, localizadas nas proximidades da centralidade⁷ urbana ficam então restritas a parcela de cidadãos com maior poder aquisitivo, fazendo com o que a população carente seja expulsa da cidade formal e viva nas franjas da sociedade, em locais

⁷ Localidade estruturadora do espaço, onde há significativa concentração de oportunidades e interações urbanas (Lefebvre, 1968)

distantes e desconexos. Por isso, pode-se afirmar que a dinâmica capitalista desencadeia a expansão contínua da produção e do consumo. Analogamente, a lógica produtora do capital, resulta na dispersão urbana da cidade, afastando cada vez mais o proletariado dos seus postos de empregabilidade, da centralidade e dos serviços básicos. Em sua obra, Harvey (2013) afirma que a urbanização desapropriou as massas de qualquer direito à cidade, isto é, áreas regadas de infraestrutura, lazer, serviços e trabalhos formais. A parcela periférica possui dificuldade amplificada devido a distância e a ilegalidade das suas moradias em relação à cidade formal.

Essa perspectiva, para CORRÊA (1999, p. 10) é produto de um conjunto de ações acumuladas no tempo, realizadas pelos agentes sociais que são responsáveis por moldar esse território. Para o autor, os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos são, mediante o acúmulo de capital, relações de produção e conflitos entre classes, agentes modeladores do espaço urbano. O conjunto de ações realizadas por tais agentes formam o atual cenário urbano, através das ações de especulação, permissividade e dispersão.

O agente modelador dos socialmente excluídos, condiz à parcela da população incapaz de arcar economicamente com esse jogo especulativo do mercado formal da habitação, ou seja, torna-se favelado toda família/ indivíduo que não consegue pagar o jogo do mercado imobiliário (KOWARICK, 1993, p.88). O resultado é a formação de aglomerados de habitações precarizadas e marginalizadas no ponto de vista da regularidade urbanística e legalidade (MARICATO, 2010). Os chamados “bairros operários” e as favelas são retratos do controle social e da segregação aplicados pelos agentes dominantes, Estado e mercado imobiliário, por exemplo.

A forma que o mercado ordena a cidade mediante a segregação e supervalorização institui que trabalhadores, pertencentes às classes mais vulneráveis, construam seus lares nas periferias. Os moradores das favelas caracterizam-se por estarem ausentes às regras do mercado formal, ou seja, esse grupo apropria-se de terrenos públicos ou privados, APPs (Áreas de Preservação Permanente), encostas de morros e terrenos alagadiços distantes das regiões de pressão imobiliária, como estratégia de sobrevivência e resistência (CORRÊA, 1999, p. 30). O “Grupo Social Excluído” necessitou, historicamente, ocupar localidades insalubres sem saneamento básico, rede de esgoto, passíveis de doenças e, sobretudo, ambientalmente frágeis, moldando espaços em paralelo à cidade formal. Todavia, a circunstância é reproduzida devido à falta de alternativas habitacionais para população de baixa renda, e pela inaplicabilidade das leis urbanísticas (MARICATO, 2010). Ou seja,

A segregação e a informalidade não são resultados espontâneos, mas produto de um processo histórico de produção do espaço que segue, espelha e reproduz as características da sociedade desigual (MARICATO, 2010, p.8).

É possível afirmar então que o sistema de acumulação e reprodução do capital incentivado pelo mercado imobiliário e executado pelos agentes modeladores do espaço é responsável por um dos problemas mais pertinentes do país. A problemática histórica do déficit habitacional ocorre justamente pela especulação do valor da moradia, que restringe grande parcela da população de participar desse mercado formalmente, necessitando recorrer a estratégias informais e insalubres de sobrevivência na cidade, como por exemplo habitações construídas com materiais impróprios, casas-cômodo e cortiços.

Figura 01: Cortiços localizados no Rio de Janeiro



Fonte: MultiRio, disponível em

<https://multirio.rio.rj.gov.br/index.php/historia-do-brasil/rio-de-janeiro/2914-o-bota-abaixo-as-criticas-e-os-criticos>

É certo afirmar também que, a conjuntura segregadora foi potencializada através dos programas habitacionais promovidos pelo Estado. Foi durante o governo de Getúlio Vargas que o poder público passou a intervir de fato na moradia popular. Até a década de 1930, as modalidades de residências destinadas à classe trabalhadora eram moradias de aluguel, construídas por instituições privadas. Entre as tipologias estavam casas geminadas, cortiço-corredor e cômodos (BONDUKI, 2013). A partir da Era Vargas (1930-1945) que as principais discussões acerca do financiamento da moradia foram postas em pauta. Como estratégia de “regime de capitalização”⁸, o governo deu início aos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensões) em seguida, instituiu-se a Fundação da Casa Popular (FCP), a

⁸ O tesouro arrecadado deveria ser aplicado em recursos que servissem para aumentar o fundo de capital.

primeira iniciativa federativa pública voltada para a questão social, incluindo subsecretaria para habitação e favelas (SORBELMAN 1978, AZEVEDO & ANDRADE 1982, MELO 1987 *apud* BONDUKI, 2013).

Posteriormente, o Estado interviu na questão habitacional por intermédio de variadas estratégias públicas, entre elas: BNH (Banco Nacional de Habitação), durante o regime militar, PAR e MCMV, durante o final da década de 1990 e início dos anos 2000 e 2010, respectivamente, sendo esse último responsável pelo maior volume de produção habitacional popular no Brasil. Em suma, os diversos programas habitacionais já ocorridos no país desconsideraram as peculiaridades e as necessidades socioespaciais de seus moradores e usuários, devido a localização desconexa com o contexto urbano da cidade. São geralmente conjuntos habitacionais localizados em áreas com infraestrutura precária, em localidades de paisagens rurais e sem conexão com a centralidade urbana (FERREIRA, 2012).

Figura 02: Conjunto habitacional produzido pelo MCMV



Fonte: SE Notícias, disponível em <https://senoticias.com.br/se/sergipe-tera-3-954-unidades-do-minha-casa-minha-vida-na-faixa-1-veja-a-relacao-por-municipio/>

A partir da contextualização evidenciada, este capítulo tem como objetivo servir de base referencial para uma das problemáticas discutidas no trabalho. Especialmente, entender o contexto e as particularidades do processo segregador na cidade de intervenção, por isso, o primeiro tópico deste capítulo retrata acerca do histórico da urbanização e ocupação da cidade de Aracaju/SE, como também, demonstra as particularidades da questão habitacional no local.

Ademais, o segundo tópico refere-se, especificamente, à questão dos programas habitacionais na cidade e como eles potencializam a conjuntura segregadora do sistema urbano.

2.1 A construção do espaço urbano - Aracaju/SE

A mudança da capital do Estado de Sergipe de São Cristóvão para Aracaju foi fator primordial na sua urbanização. Em 17 de março de 1855 através de uma assembleia, o povoado Santo Antônio foi elevado à categoria de capital sergipana. Isso ocorreu mediante a justificativa da necessidade de uma localidade com melhores condições portuárias, a fim de suprir a demanda de exportação/importação da aquecida economia açucareira e dinamizar as atividades mercantis do estado (CARVALHO, 2013, SEPLAN-PEMAS,2001).

A ideia da formação de Aracaju em uma planície litorânea, arenosa, possibilitava facilidades de expansão desse comércio e seu controle em todos os sentidos, tanto para o exterior como para o interior da Província, sendo o porto instalado na margem direita da estuário largo e profundo do Rio Sergipe. Este facilmente poderia ser mais equipado e favorecer um melhor controle alfandegário. Um outro motivo para essa localização era o fato de que a região mais próxima, a Cotinguiba, com o seu solo massapê, exportava cerca de 25.000 caixas de açúcar ao ano, dominando o mercado, enquanto a do Vaza-Barris, onde estava São Cristóvão, só exportava 2.000 caixas. (DINIZ, 2009, p.71).

Para estruturar urbanisticamente a cidade, o então Governador Inácio Barbosa ordenou o projeto da nova capital ao engenheiro Sebastião José Basílio Pirro. O projeto consistiu no desenho de 32 quadras de traçado rígido e ortogonal, cada uma medindo 110 x 110 metros, ficando conhecido como “Quadrado de Pirro” (SEPLAN-PEMAS, 2001, p. 29). A malha urbana de Aracaju começou a ser estruturada a partir da zona central da cidade, não apenas através do projeto de Pirro, como também de obras urbanizadoras de infraestrutura e serviços. Outrossim, a recente capital demandou diversas obras de aterramento devido sua característica pantanosa e inundável. Esse fator contribuiu para o encarecimento das construções na área central/sul da cidade, parcela beneficiada pelas obras urbanizadoras.

Desde seus primórdios, a segregação socioespacial em Aracaju é perceptível. Conjuntamente à estruturação da cidade, o poder público elaborou o Código de Posturas, um documento que regulamentava não apenas as construções, como dimensão e número de aberturas, altura dos pavimentos, cuidados com as fachadas, mas também o comportamento de moradores e usuários da área projetada (CARVALHO, 2013).

A espacialização desses dados permite verificar a fragmentação urbana com a pulverização de manchas de pobreza espalhadas por toda a malha da cidade em assentamentos subnormais, bem como o processo simultâneo de segregação da

população pobre na periferia, na zona norte e noroeste da cidade, enquanto a zona central é ocupada pela classe média e a zona sul tende a ser ocupada pela população mais rica em busca de amenidades e gentilezas urbanas (SEPLAN-PEMAS, 2001, p.34)

Ademais, a crescente oferta de emprego assalariado e as obras urbanizadoras produzidas pelo poder público exercem um forte atrativo sobre a população, levando cada vez mais pessoas a se dirigirem para a capital. No entanto, a população menos favorecida enfrenta dificuldades em arcar com os custos das habitações localizadas nas áreas centrais e urbanizadas da cidade. Como resultado, tem-se o início de ocupações espontâneas nas zonas Norte e Oeste, que passam a ser preenchidas pela grande quantidade de trabalhadores recém chegados do campo (SEPLAN-PEMAS, 2001, p.40).

Dessa forma, a população com maior poder aquisitivo concentra-se então nas áreas urbanizadas, de traço projetado e com melhor infraestrutura urbana, situadas principalmente na Zona Sul e Central da cidade, onde também concentrava-se o funcionalismo público (CARVALHO, 2013). A população mais carente, advinda principalmente do êxodo rural e das migrações passa a ocupar aleatoriamente a parcela Norte e Oeste da capital, formando bairros como Siqueira Campos, Palestina e Industrial (SEPLAN-PEMAS, 2001). Evidentemente promovendo a criação de duas parcelas distintas da cidade, de um lado, ocupada mediante traçados retos e projetados, de outro, se dá o preenchimento de forma aleatória e descontínua. Carvalho evidencia que:

(...) no início deste período, as obras do governo se concentravam na região central do quadrado de Pirro e que o crescimento da zona Oeste se deu excentricamente de fora para dentro, uma vez que esta área foi ocupada aleatoriamente pela população de baixa renda em busca de terrenos mais baratos (LOUREIRO, 1963 apud CARVALHO, 2013 p. 58)

Sintetizando a ocupação da cidade, o mapa produzido por Andrade (2018) destaca as duas realidades distintas. Em vermelho, é evidenciada a parcela ocupada pelas classes mais favorecidas, seguindo o traçado de Pirro. Já em azul, os bairros ocupados de forma espontânea pela população mais vulnerável. Sobre o desenho urbano que vai se formando na cidade, Carvalho observa que:

(...) o traçado urbano nas áreas centrais e as áreas da zona sul, que receberam intervenções constantes do estado, apresentam um traçado da malha urbana ortogonal em forma de xadrez (assim como o inicial). Porém, nas zonas norte e oeste observa-se um traçado mais livre, ruas que desobedecem ao traçado ortogonal. (CARVALHO, 2013 p. 61)

Figura 03: Manchas da ocupação de Aracaju de acordo com o segmento populacional



Fonte: ANDRADE, 2018, p. 20

Entre as décadas de 1930 e 1950, ocorreu uma intensificação do processo urbanizador e segregador em Aracaju. Esse fenômeno foi impulsionado pelo declínio da produção algodoeira na área rural e pela atração exercida pelas obras realizadas na capital. Como resultado, houve um aumento exponencial do fluxo migratório para a cidade, o que gerou uma demanda crescente por moradia e, conseqüentemente, um aumento da precariedade

Além disso, o Código de Obras (Lei nº13/1966) estabeleceu regras urbanas para a cidade, incluindo a delimitação do centro da capital como área comercial. Esta medida resultou na desvalorização da região para fins residenciais, levando a elite a ocupar áreas situadas ao sul da capital, a exemplo dos bairros São José e Treze de Julho. Obras de aterramento do solo, construção de atrativos como estádio, biblioteca e o Iate Clube de Aracaju, também foram pontos impulsivos para a mudança da classe mais favorecida (CARVALHO, 2013).

Na segunda metade do século XX, especialmente a partir dos anos 1960, a demanda por moradia na capital cresceu significativamente. Esse aumento foi em grande parte influenciado pelo declínio da agricultura na área rural, pela instalação de importantes equipamentos públicos como a Universidade Federal de Sergipe (UFS) e, sobretudo, pela chegada da Petrobrás (CARVALHO, 2013).

No início da década de 1970, a partir da implantação do DIA (Distrito Industrial de Aracaju), duas importantes vias foram inauguradas: a Av. 31 de Março (atualmente nomeada como Av. Tancredo Neves) que liga diretamente a zona sul da capital à BR-235 e a Av. Hermes Fontes que promove a ligação viária da zona oeste ao Centro (SILVA, 2009, p. 127) fato que influenciou a ocupação extensiva da capital, principalmente mediante a construção de conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público.

Assim como, durante esse período, surgem dezenas de assentamentos precários, tanto nas proximidades da área central quanto nos bairros periféricos. Isso se deve ao fato de que os migrantes não possuíam poder aquisitivo suficiente para morar na cidade formal, o que contribuiu para a expansão dos aglomerados informais.

Em 1934, as habitações precárias já representavam 40% do total das construções (Programa Aracaju Morar Legal, 2006 apud CARVALHO, 2013). Durante o século XX inicia-se a expansão dos assentamentos precários, que foram se multiplicando ao longo das décadas, chegando a 25 na década de 1980 (RIBEIRO, 1989 apud FRANÇA, et al, 2022). O que representa grande parcela da população vivendo em condições insalubres, carentes de infraestrutura, serviços de transporte e residindo em locais desvinculados da malha urbana da cidade formal (CARVALHO, 2013).

Esses eventos destacam a urbanização da capital como um fator precursor da segregação espacial da cidade, onde a parcela mais pobre tende a ocupar áreas não urbanizadas, desconectadas do contexto urbano e frequentemente carentes de infraestrutura adequada. Além disso, Carvalho (2013) argumenta em seu trabalho que os conjuntos habitacionais desenvolvidos pelo poder público, sobretudo os promovidos pela COHAB/SE, foram fator considerável na indução da expansão urbana de Aracaju.

2.2 A expansão da cidade através dos programas habitacionais - Aracaju/SE

Sob discurso higienista, o poder público empreende intervenções nos assentamentos precários da cidade. Isso inclui a remoção de favelas e a realocação de seus moradores para conjuntos habitacionais, em sua maioria localizados em áreas desconexas da malha urbana aracajuana. Essa política habitacional empreendida pelo Estado é considerada um fator primordial na expansão horizontal da capital, estendendo seus limites urbanos e criando áreas dispersas entre si (CARVALHO, 2013), como também, na aceleração do processo de valorização e especulação do solo desencadeada pela construção dos próprios conjuntos. Esse processo é caracterizado como período expansionista de Aracaju (DINIZ, 1963 apud SANTOS, 2018).

É fundamental destacar que neste item serão abordadas a lógica empregada pelo Estado na construção dos empreendimentos habitacionais. No entanto, não será explorado o funcionamento específico de cada programa federativo, estadual e/ou municipal neste trabalho, uma vez que a temática central está focada na reprodução dos menos favorecidos no espaço urbano, e não no histórico dos programas habitacionais públicos. Outrossim, conforme evidenciado por Carvalho (2013, p. 100), atualmente, muitos dos residentes desses conjuntos habitacionais não pertencem ao grupo alvo originalmente proposto.

De forma geral, os empreendimentos realizados pelo Estado estavam situados em áreas completamente desconectadas da malha urbana de Aracaju, o que exigiu a expansão da infraestrutura para essas regiões. Isso também resultou no surgimento de diversos terrenos ociosos que criaram uma divisão entre a antiga malha urbana e a área recém-ocupada pelos conjuntos habitacionais. Essa divisão funcionou como uma barreira de isolamento para a população de baixa renda que migrava em direção à capital (SEPLAN-PEMAS, p. 36).

Uma das primeiras intervenções estatais na habitação da cidade de Aracaju ocorreu no final da década de 1960 com a criação da COHAB/SE (Companhia de Habitação de Sergipe), parte integrante do BNH (Banco Nacional de Habitação), programa habitacional de nível

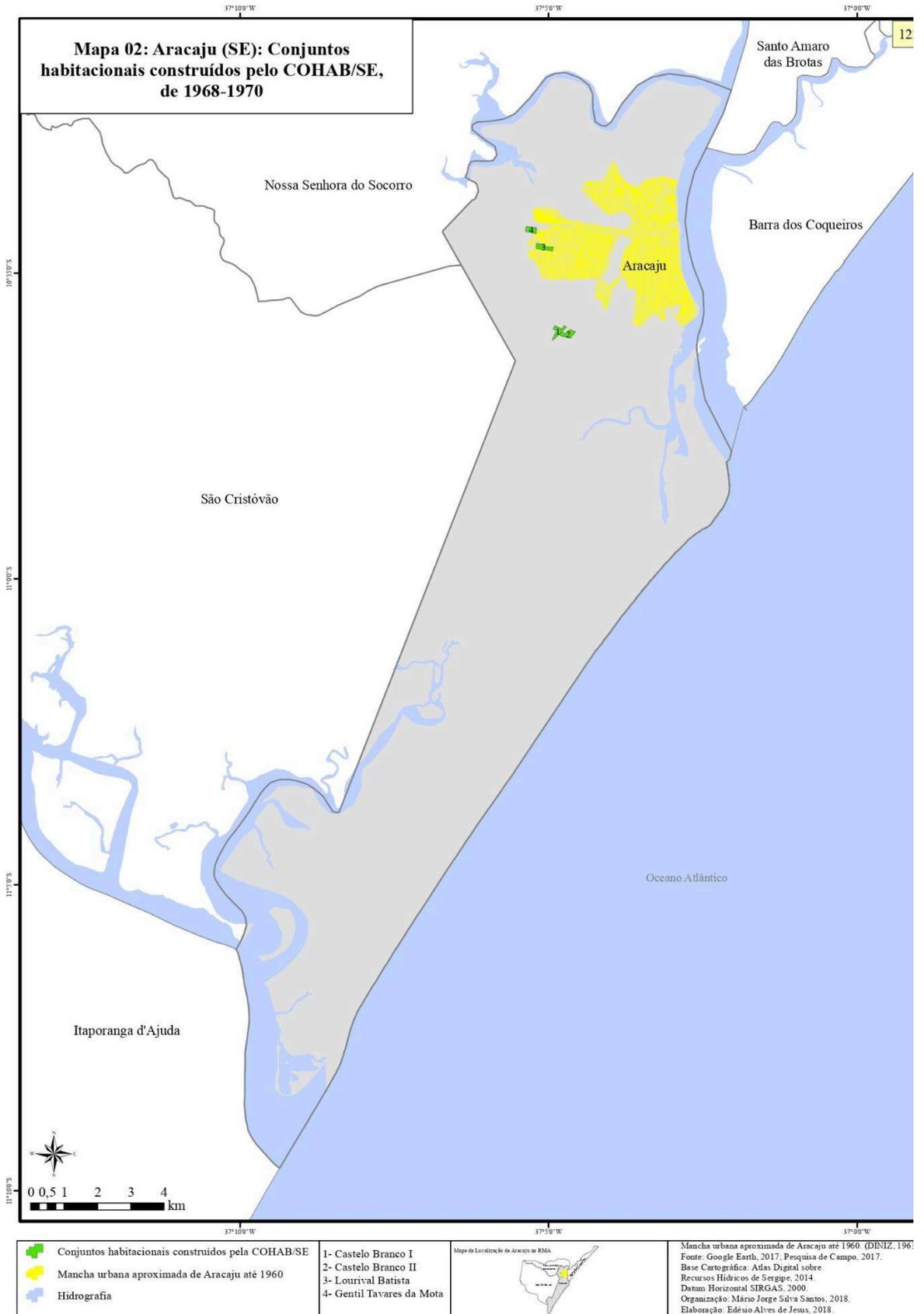
federal (SANTOS, SANTOS, 2015), a companhia visava atender famílias com renda de até 3 salários mínimos. Foi uma das iniciativas de maior influência no direcionamento da expansão aracajuana, a COHAB/SE construiu durante 33 anos de atuação cerca de 20 mil moradias somente na capital sergipana, distribuídas em aproximadamente 45 conjuntos habitacionais (SANTOS, SANTOS, 2015).

França (1999) destaca que a Companhia enfrentou dificuldades significativas na aquisição de terrenos, de modo que a entidade atendia aos interesses do capital imobiliário. Como resultado, a maioria de seus conjuntos habitacionais foi construída em áreas inicialmente desprovidas de infraestrutura e com distâncias relativamente, expressivas do centro interurbano de Aracaju (MACHADO, 1990 *apud* SANTOS, SANTOS, 2015). Além disso, alguns anos mais tarde, iniciou a expansão de suas atividades para municípios vizinhos, como Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, devido à alta especulação imobiliária observada nos terrenos da capital (SANTOS, SANTOS, 2015). SANTOS (2015) explana que:

O alto preço dos imóveis, aluguéis e terrenos existentes em Aracaju, aliado às políticas públicas de segregação espacial, executadas pela COHAB/SE, levou as pessoas, notadamente, as de baixa renda, para a periferia da cidade, onde fixaram residência nos municípios limítrofes e/ou em conjuntos habitacionais próximos marcados pelo distanciamento do centro urbano, baixo custo de vida e pela carência de equipamentos e serviços (SANTOS, SANTOS, 2015, p. 6)

A partir da década de 1960, a COHAB/SE iniciou a construção de diversos conjuntos habitacionais na cidade, inicialmente foram edificados os conjuntos Castelo Branco I e II, Lourival Batista, Gentil Tavares da Mota conjuntos de grande relevância na expansão no sentido sudoeste da capital. Na década de 1970, a companhia inaugurou o conjunto Médici I, onde hoje é conhecido pelo bairro Luzia (CARVALHO, 2013, p. 81). Vale ressaltar que os conjuntos caracterizam-se por serem de precariedade urbanística e infraestrutural, além de possuírem acesso dificultoso pelas vias estreitas e a presença ínfima de passeios (CARVALHO, 2013).

Figura 04: Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE de 1968-1970



Em 1974, numa das localidades mais dispersas da malha urbana, a COHAB/SE implantou o conjunto Jardim Esperança, o qual posteriormente nomeou-se o bairro Inácio Barbosa. Ainda na década de 1970, foi inaugurado os conjuntos Assis Chateaubriand I e II, atual Bairro Bugio, com totais 2.133 residências, localizadas no extremo noroeste da cidade, na divisa com o município de Nossa Senhora do Socorro (CARVALHO, 2013, p. 88). A autora também destaca que o acesso ao conjunto é realizado por uma ponte estreita, de infraestrutura debilitada, além de possuir diversos assentamentos precários em seus arredores.

Na década de 1980, são erguidos 2 novos conjuntos de grande importância na indução da expansão oeste de Aracaju, os conjuntos Augusto Franco e Orlando Dantas. Espaços situados totalmente fora do contexto urbano estruturado que ao longo dos anos foram expandindo-se e atraindo cada vez mais residentes e usuários. A inauguração da UNIT (Universidade Tiradentes), maior universidade privada do estado, foi ponto crucial no desenvolvimento e expansão do conjunto Augusto Franco, atualmente Bairro Farolândia (CARVALHO, 2013, p. 100)

Ademais, ainda na década de 1980, a COHAB/SE implementa o conjunto Santa Tereza, localizado ao extremo sul da capital, dotado de 554 habitações, onde veio a formar o bairro Aeroporto (CARVALHO, 2013, p.97).

Outra iniciativa pública voltada para a construção de habitações foi o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), que direcionava suas construções para famílias com renda superior a 3 salários mínimos. Por essa razão, sua infraestrutura inicial era diferenciada em relação aos conjuntos habitacionais da COHAB/SE, proporcionando melhores condições de infraestrutura. Observando a diferenciação de qualidade e espacialização condicionado à situação de classe. O INOCOOP foi responsável pela edificação de 20 conjuntos habitacionais na cidade, gerando aproximadamente 6.000 novas moradias (SANTOS, SANTOS, 2015).

Uns dos principais conjuntos inaugurados pelo INOCOOP foram os conjuntos J.K (Juscelino Kubitschek) e Sol Nascente, os quais posteriormente deram origem ao bairro Jabotiana. Os conjuntos estão situados nas proximidades dos limites municipais de Aracaju com São Cristóvão, no extremo oeste da cidade, onde atualmente caracteriza-se por ser um forte vetor de expansão de Aracaju.

No final da década de 1990 e início dos anos 2000, o governo brasileiro lançou dois programas que também tiveram contribuição significativa no incentivo expansionista em Aracaju, o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Os programas construíram em sua maioria edifícios de 4 pavimentos, em

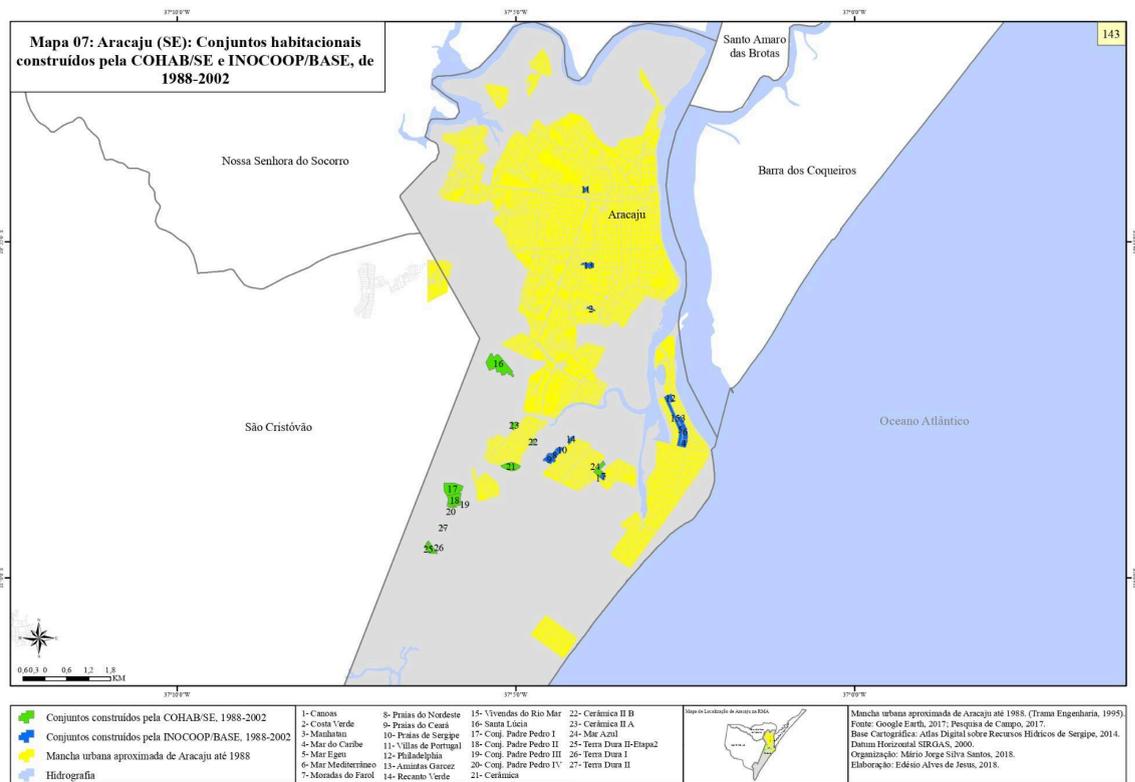
média, nos arredores das localidades que abrigavam os conjuntos habitacionais anteriormente edificadas. O comportamento de tais iniciativas reforçam o predomínio da escolha de espaços afastados da malha urbana mais consolidada, e reproduz a tendência de fragmentação e periferização da população menos favorecida (SANTOS, 2018, p.155).

O método de produção de moradias e sua financeirização foram pontos determinantes na localidade ocupada pela classe desfavorecida economicamente. De modo que estruturam as cidades através da lógica da reprodução e acumulação de capital, fato que acaba determinando o local onde a classe mais vulnerável deve ocupar (SANTOS, 2018, p.150).

Por isso, é fato que a construção dos conjuntos habitacionais pelo poder público teve um papel crucial tanto na valorização das terras em Aracaju quanto na consolidação da pobreza nas áreas limítrofes da capital sergipana. Esses eventos contribuíram para a ampliação da espoliação urbana e da segregação socioespacial na cidade, além de distanciar a população carente do direito à cidade. Assim como Santos afirma em sua tese que:

A construção de unidades habitacionais aumentou o deslocamento de população pobre para a localidade e se reproduzem até hoje as moradias com pouca infraestrutura e carentes, com um alto contingente de população em condições de pobreza e sem acesso a serviços públicos de qualidade. (SANTOS, 2018, p. 150)

Figura 05: Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE de 1988-2002



Fonte: SANTOS, 2018, p.143

Conforme ressalta Carvalho (2013), os conjuntos residenciais enfrentavam desafios em sua concepção urbanística, incluindo o acesso precário a essas áreas. O governo estadual demonstrava preferência pela construção de unidades habitacionais em Aracaju, resultando numa intensificação das migrações para a capital. Com o aumento expressivo da população aracajuana, posteriormente o Estado passou a direcionar os programas habitacionais para as cidades vizinhas, devido a supervalorização do solo da capital.

Como consequência, forma-se uma região com uma “franja de pobreza”, comporta de conjuntos habitacionais e assentamentos precários aos arredores desses empreendimentos, expandindo a cidade além dos seus limites e distanciando cada vez mais os favelados do direito de usufruir da cidade formal (SANTOS, 2018).

Atualmente, é observada grande tendência de expansão nos bairros periféricos e nas áreas limítrofes com as cidades componentes da RMA (Região Metropolitana de Aracaju). Vale destaque para o município da Barra dos Coqueiros, que atrai exponencialmente novos moradores mediante significativa quantidade de empreendimentos habitacionais erguidos tanto pelo poder público, quanto pela iniciativa privada. Assim como, bairros como Jabotiana,

situado na divisa com a cidade de São Cristóvão e as áreas situadas ao extremo sul da capital, nas proximidades da faixa litorânea, caracteriza-se como fortes vetores expansionistas. Esse comportamento induz a dispersão da população, e intensifica ainda mais o vazio residencial das áreas já consolidadas, principalmente do Centro da cidade.

É evidente o padrão segregador de ocupação imposto pelo sistema. A partir da crescente ampliação da espoliação urbana da capital sergipana mediante a construção de conjuntos habitacionais cada vez mais desvinculados da malha urbana consolidada induz a discussão da efetividade de tais políticas públicas, que vêm aprofundando cada vez mais a exclusão socioespacial da camada mais pobre de cidadãos, de forma que expulsa a população mais vulnerável para as áreas de ocupação recente e sem infraestrutura adequada, até que o ciclo se repita e a cidade expanda cada vez mais.

3 (RE) HABITAR PARA (RE) VIVER

Villaça (2001) enfatiza que o centro está diretamente relacionado ao início de ocupação e urbanização das cidades brasileiras, como também, é uma área que historicamente obteve grande investimento público em infraestrutura, saneamento e oferta de serviços como energia elétrica e água encanada. Sobretudo, são localidades de intensa atividade econômica e social, o que atrai significativo contingente populacional em busca de trabalho formal e informal, e dos serviços oferecidos na região (COSTA, 2023, p.31).

Historicamente, os centros urbanos desempenharam um papel vital, concentrando uma ampla gama de atividades, incluindo serviços administrativos, residenciais, comerciais e de lazer. No entanto, através da valorização de outras áreas da cidade, a elite local deixou de residir nesta localidade, optando pela zona sul e áreas litorâneas. Isso resultou na desocupação das antigas residências da classe alta, assim como de edifícios públicos que também foram realocados. Como resultado, a área central atravessou um processo de esvaziamento e subutilização.

Além disso, a especulação imobiliária desempenha um papel significativo ao dificultar o acesso da parcela mais vulnerável a habitações localizadas nas áreas centrais, que oferecem boa infraestrutura, variedade de serviços, oportunidades de emprego e boas condições de mobilidade urbana, entre outras. Como resultado, mencionado anteriormente, ocorre o fenômeno da espoliação urbana, com a classe mais pobre sendo empurrada para as periferias, desenvolvendo problemas, como de mobilidade na realização de deslocamentos diários periferia-centro-periferia, o que acarreta em custos elevados de transporte e longas horas de

deslocamento todos os dias. Além disso, obriga que a classe menos favorecida resida em áreas de infraestrutura deficiente, carentes de serviços de esgoto, água e energia, enquanto grande parcela da área central encontra-se desocupada.

Sendo assim, este capítulo busca discutir acerca da estratégia de (re) habitação de edifícios como alternativa para atenuar o déficit habitacional, sobretudo, na cidade de Aracaju/SE. Utilizando de discussões teóricas, instrumentos legislativos como o Estatuto da Cidade (2001) e mapeamento das áreas vazias/subutilizadas. No primeiro item, será abordado sobre a história do centro da cidade de Aracaju/SE, evidenciando seu período áureo, seu decaimento e posterior esvaziamento a partir de referências teóricas locais. No segundo tópico será tratado acerca das atuais condições espaciais de abandono e subutilização do Centro, mediante trabalho de mapeamento executado pelo escritório modelo de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe (UFS), o Trapiche. Por fim, será desenvolvido sobre estratégias de reabilitação e a importância de reviver o Centro da capital sergipana, de modo a enfatizar a importância que a qualidade do habitar exprime na vida humana.

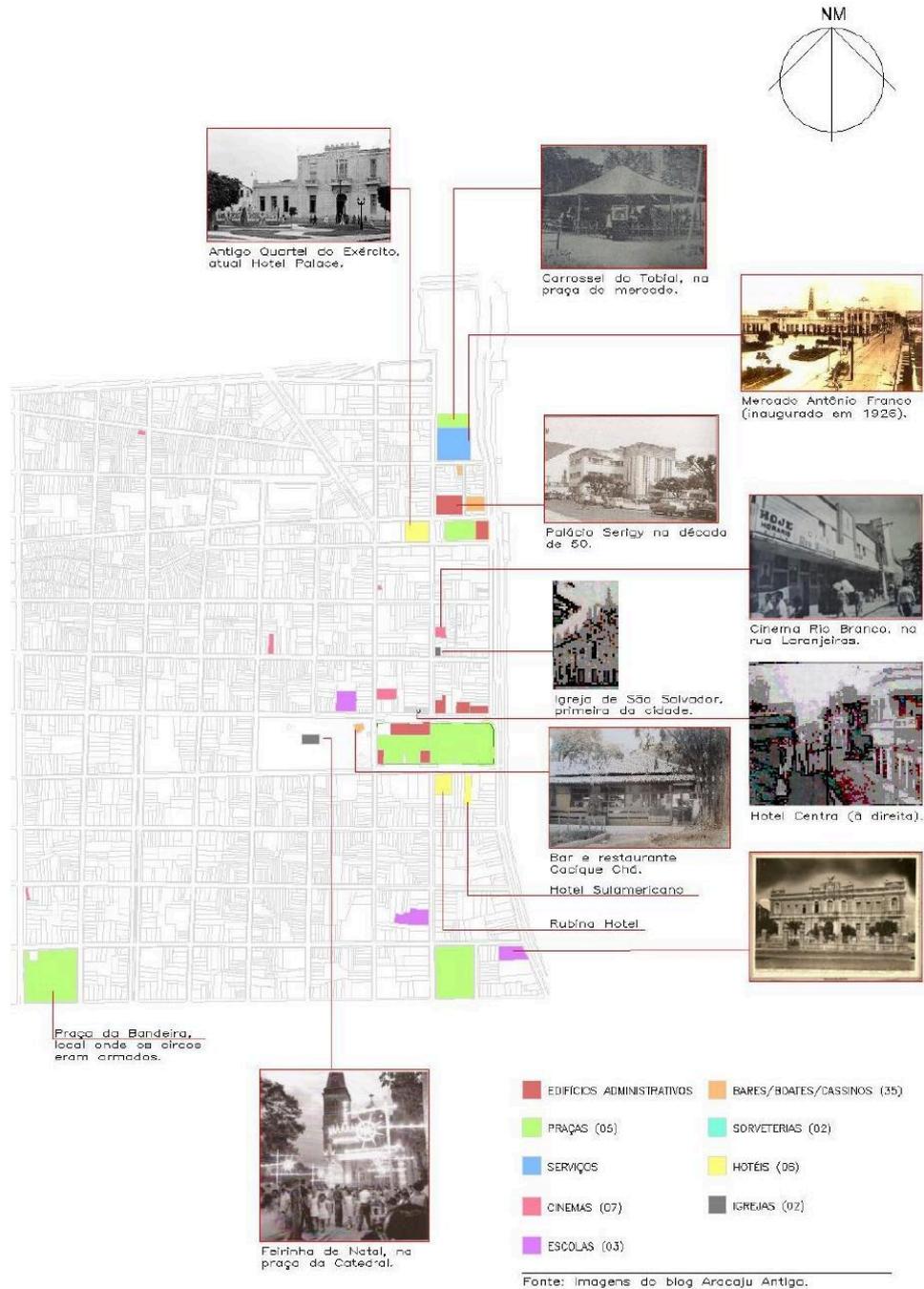
3.1 O CENTRO DE ARACAJU/SE

O centro da capital sergipana nasceu juntamente com a urbanização do município, o “Quadrado de Pirro” foi o precursor da determinação dessa localidade. Ao longo dos anos, edifícios administrativos foram erguidos, além de diversas construções emblemáticas como Hotel Palace e o Terminal Rodoviário Luiz Garcia que marcaram sua época áurea. Dessa forma, a região concentrava moradores e usuários da elite aracajuana, sendo considerado um espaço nobre, vindo a demarcar que a população de baixa renda não seria incluída nesse processo (LEÃO, et al, 2021).

O centro de Aracaju possuía diversas atratividades que conquistaram a população, o Hotel Palace foi durante décadas um dos principais pontos de atração turística na cidade, através da realização de eventos, shows, entre outros. De modo que não apenas a elite local o frequentava, como também turistas e personalidades de todo o país. Ademais, construções como Edifício Mayara, Edifício Estado de Sergipe e a sede regional do INPS (Instituto Nacional de Previdência Social) demarcam o início da verticalização do Centro (SILVA, 2009). A localidade também possuía diversas atrações como cinemas, bares, carrossel e mercado, e também detinha parcela significativa de residências, trazendo vivacidade ao local em diversas horas do dia, certificando a presença de inúmeros espaços públicos fortes (SILVA,2009) e também diversas edificações que contribuíam para a vivacidade do local.

Dessa forma, durante meados do século XX, a área central caracteriza-se por ser bastante dinâmica e movimentada, mediante principalmente usuários e moradores da classe alta, o que também influenciou o investimento público em saneamento, infraestrutura e mobilidade urbana e conseqüentemente valorizou a região. Em seu trabalho, Andrade (2018) elaborou um mapa evidenciando as diversas atrações encontradas no Centro em meados do século XX:

Figura 06: Mapa de atratividades do Centro de Aracaju/SE



Fonte: Andrade, 2018, p.33

Esse foi o cenário em que o Centro Aracajuano foi concebido, no entanto, após a instituição do Código de Obras (1966), responsável por decretar o Centro como zona comercial, nota-se significativa desvalorização no tocante à atividade residencial (SILVA, 2009). Por isso, grande parcela da classe alta desloca-se para outros bairros que estavam em constante valorização, como São José e Treze de Julho (FRANÇA, 2019).

Além disso, Aracaju perpassa pelo intenso crescimento urbano periférico a partir da década de 1960, mediante a construção dos conjuntos habitacionais pelo poder público (FRANÇA, 2014). Esse processo, influenciou no tocante a criação de “novas centralidades” o que acarretou no decaimento do bairro Centro como ponto de encontro, moradia e lazer. Muitos dos estabelecimentos destinados ao lazer como os cinemas, bares, cafés e clubes foram permanentemente fechados, e as antigas residências transformadas em comércio.

Por isso, a expansão territorial e a valorização de outros bairros atraíram a população que estava constantemente fazendo uso daquele território, acarretando em certo decaimento do centro aracajuano. Desse modo, o bairro torna-se extremamente monofuncional ao longo dos anos, processo que é possível observar tanto mediante estudos bibliográficos, quanto empiricamente ao longo das décadas.

Sem políticas públicas para ocupar o Centro à noite e sem moradores para movimentarem a região em diferentes horários do dia, é notório a intensificação do esvaziamento noturno da área ao longo das décadas. Tal fator oferece impacto direto na segurança e reforça o isolamento social do bairro, já que sua função diurna não inclui outros elementos que sustentem a vida urbana em tempo integral. Conforme estudo atualizado realizado pelo Trapiche (Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe),

O centro tornou-se expressamente comercial, de dia com intensa movimentação de pessoas e oferecimento de serviços e durante a noite há um esvaziamento, torna-se uma cidade fantasma que contribui para a insegurança de seus transeuntes (LEÃO, et al, 2021, p. 6)

Além disso, amplas construções são demolidas para servirem de estacionamentos, criando extensos vazios, amplificando a insegurança noturna e seu esvaziamento, como também, acarreta na perda sistemática da memória, do acervo patrimonial, que impede o acesso à história pelas gerações futuras (Silva e Nogueira, 2018). A monofuncionalidade atual do bairro impacta diretamente na sua dinamicidade, de forma que o fortalece o esquecimento social do bairro devido à característica da sua função diurna que não abrange outros

equipamentos urbanos que retomem a vida urbana em tempo integral, caracterizando-se como um ponto de desequilíbrio e instabilidade da forma urbana (LEÃO, et al, 2021).

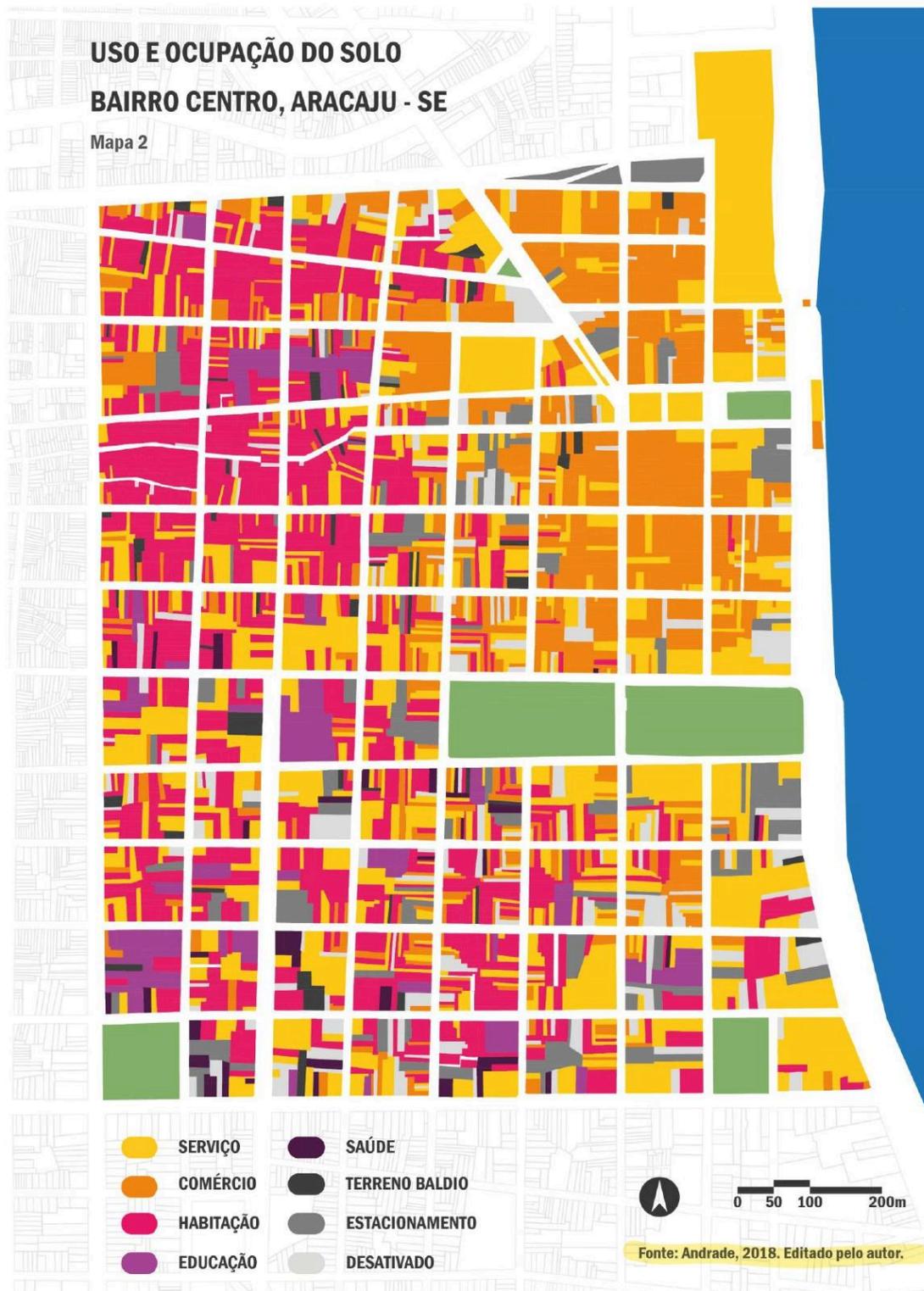
É importante ressaltar que a área ainda permanece com ampla cobertura de infraestrutura e serviços (energia elétrica, água encanada e esgoto) o que supervaloriza a região e ainda impede que as classes menos favorecidas possam adquirir residências nessas localidades de maneira formal através de empreendimentos privados. Além disso, diversos edifícios que já serviram para habitação, administração pública ou até mesmo lazer encontram-se deteriorados à espera da especulação.

A fim de respaldar documentalmente a luta por moradia de qualidade nos grandes centros brasileiros, o escritório modelo de arquitetura e urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, o Trapiche, realizou levantamento de estudo de viabilidade da implantação de HIS no centro da capital. Para isso, foi realizado, entre outras diversas ações, a atualização do levantamento do atual uso do solo, cheios e vazios e equipamentos urbanos, anteriormente realizado por Andrade (2018).

É possível observar através do Mapa de uso e ocupação produzido por Andrade (2018) e atualizado por Leão (et al, 2021) a enorme concentração de comércios e serviços e a quase, inexistência do uso habitacional nas quadras próximas ao núcleo de expansão inicial da cidade (praças General Valadão, Fausto Cardoso e Olímpio Campos). Outrossim, mediante mapa de vazios (Figura 08) nota-se a significativa presença de vazios numa área privilegiada por urbanidade, consequência do esvaziamento proposital do mercado imobiliário, visando a futura especulação.

Conforme os mapas abaixo, o bairro centro ainda possui certa diversidade de uso, entretanto, observa-se que a presença majoritária dos usos comerciais e de serviços destaca-se perante os demais. Além disso, a concentração do comércio e serviços e o afastamento das residências para as áreas limítrofes com os outros bairros evidencia o problema da monofuncionalidade, devido à falta de diversidade de usos numa quadra. Vale destacar a forte presença de serviços de saúde e educação no bairro, como também a presença de praças com significativo valor urbano e afetivo, repletas de potencial para recuperar a dinamicidade local e agregar a vida urbana de moradores e usuários.

Figura 07: Mapa de uso do solo, Bairro Centro, Aracaju/SE



Fonte: Andrade, 2018, editado por Leão et al, 2021

Figura 08: Mapa cheios e vazios do bairro Centro de Aracaju/SE



Fonte: Andrade, 2018, editado por Leão et al,2021

3.2 ESTRATÉGIAS DE (RE) HABITAÇÃO

Habitar é sinônimo de viver. No entanto, é importante reforçar que a moradia não é condicionada apenas por ter um teto para se abrigar das intempéries, mas também a partir das características ambientais, de localização e de salubridade. Quando um cidadão é impedido de satisfazer essa demanda básica, sua qualidade de vida é comprometida.

Desse modo, é correto afirmar que habitar deve ser sinônimo de usufruir das partes estruturantes da centralidade urbana, sendo utilizado como vetor de inclusão social e democrática. O Estatuto da Cidade (2001) reforça que o uso da propriedade urbana deve ser exercido em prol do bem coletivo e busca, ao menos teoricamente, evitar a proliferação dos vazios urbanos.

Atualmente, a realidade anda na contramão da legislação e do pensamento democrático. Como visto anteriormente, a ocupação da cidade segue a lógica capitalista e especulativa do mercado imobiliário, colaborando para ocupação extensiva, segregação espacial da camada desfavorecida e espaços vazios à espera da valorização. Seja a partir dos conjuntos habitacionais erguidos pelo poder público, localizados fora da malha urbana, seja pela espoliação que obriga trabalhadores a ocuparem as periferias, o direito de morar é negligenciado.

Por isso, o presente trabalho pretende realizar a discussão e a sugestão de estratégias que fujam da lógica acumulativa (HARVEY, 2005), através da promoção da Habitação de Interesse Social (HIS) em edificações abandonadas/subutilizadas que descumprem a função social da propriedade (BRASIL, 2001), sobretudo, na área central que encontra-se em intenso processo de esvaziamento habitacional. Essa estratégia é respaldada teoricamente, como feito nos capítulos anteriores, e confirmada praticamente mediante alguns programas ocorridos no Brasil.

Habitar o centro beneficia grandemente as famílias atendidas, mediante a concentração de ofertas de emprego (formais e informais), proximidade a equipamentos culturais de programação gratuita, a exemplo do centro aracajuano detemos o Museu da Gente Sergipana e a Rua do Turista, além da disponibilidade viária de transporte público e mobilidade urbana facilitada, tanto para veículos quanto para pedestres, também mediante variedade de oferta de comércio e serviços encontrados na área central. Outrossim, a diminuição do movimento pendular diário periferia-centro-periferia e a conseqüente diminuição do tráfego veicular é um dos resultados mais notáveis (ANITELLI, 2021, p.7) é um mecanismo que auxilia tanto a

melhoria na qualidade de vida da população alvo como possibilita a preservação do patrimônio arquitetônico (CAVALINI, 2016, SALCEDO, 2016 p.1)

A cidade de São Paulo é pioneira no assunto de reabilitar edificações ociosas localizadas nos bairros centrais, através de programas como PAR-Reforma e Renova Centro, ambos destinados à readequação de edifícios ociosos para moradia da classe baixa. O Programa Morar no Centro, realizado pela Prefeitura de São Paulo em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF), desenvolvido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP) e pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB), durante dos anos de 2000 a 2004, realizou diversas revitalização edilícias e atendeu a demanda por Habitação Social através de locação social, Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Bolsa Aluguel, Moradia transitória e Programa de Intervenção em Cortiços (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004, p.15-17 apud SALCEDO, 2006 e SILVA, 2006).

Em 2024 o Governo Federal anunciou que o Programa MCMV também contará com a requalificação de construções para provisão habitacional, regularização fundiária e urbanização, para atendimento de políticas públicas e programas estratégicos (BRASIL, 2024). A informação adquirida é de que os imóveis reabilitados serão utilizados como unidades habitacionais para aluguel social, como foco na população da terceira idade.

Além disso, a nível federal, o Estatuto da Cidade (2001) autoriza os municípios, por meio de legislação própria, a promover a desapropriação de imóveis ociosos mediante utilização de instrumentos urbanísticos. Tal ação pode também realizar reformas permitidas e destinadas à unidade à habitação social, seja através da venda das habitações criadas ou do aluguel por meio do programa de Locação Social (ANITELLI, 2021, p.6).

O centro urbano de uma cidade supre importante necessidade funcional de aglomeração de diversas atividades urbanas e é fruto de processos sociais, econômicos e políticos. Conforme Villaça (1998), além da diversidade, o centro é destaque pela possibilidade de redução do tempo e dos custos de deslocamentos espaciais dentro da cidade. É importante também evidenciar que a área central do município possui ampla cobertura de infraestrutura, como ruas asfaltadas, energia elétrica, água encanada e transporte público, diferentemente das áreas periféricas que detém precariedade, ou mesmo ausência de tais elementos. Habitar o centro é viver a cidade, é vetor de inclusão social e de uma cidade mais democrática. Outrossim, por ser uma função desempenhada durante vinte e quatro horas, o ato de habitar é capaz de manter e preservar o espaço arquitetônico e urbano, de modo que atua

como importante instrumento de conservação e manutenção dos centros históricos (SALCEDO, 2006 e SILVA, 2006).

4 ESTUDOS DE CASO

É possível afirmar que no Brasil a prática de reabilitação/requalificação de edifícios para geração de unidades habitacionais de interesse social é extremamente rara (ANITELLI, 2017). No entanto, o reaproveitamento de edificações, principalmente aquelas inseridas numa conjuntura urbana consolidada, é excepcionalmente importante. Pois, essa prática é capaz de não apenas conservar um patrimônio edificado, como também propiciar moradia de qualidade e bem localizada para aqueles que necessitam.

Para isso, é de suma importância conhecer as práticas ocorridas, sobretudo, no Brasil, entender como ocorreu a viabilização e quais foram as estratégias arquitetônicas utilizadas. Como citado anteriormente, a cidade de São Paulo é pioneira na questão da reabilitação edilícia e a grande parte dos casos encontrados localizam-se no centro da capital paulista. Através de programas municipais em conjunto a órgãos federais como a Caixa Econômica Federal (CEF), a Prefeitura realizou diversas reabilitações na área central da capital, em bairros como Brás, Sé, República, entre outros. De modo que tal ação contribui não apenas para a ampliação do fornecimento de moradias sociais bem localizadas como auxilia na preservação desses locais ao longo dos anos

As zonas históricas são áreas rígidas e constituem um desafio para a adoção de soluções que se adequam ao ambiente construído existente, por isso, a possibilidade de reabilitar consiste numa atitude sustentável, onde é possível minimizar a alteração da paisagem e reciclar materiais, componentes e estruturas existentes, assim como usufruir do transporte e infraestrutura já consolidadas, evitando gastos com a implantação de tais serviços, caso fosse realizado uma construção nova. Estes fatores intrínsecos à atividade de reabilitação são aspectos extremamente positivos para o desenvolvimento sustentável de nossas cidades. (CAVALINI, SALCEDO, 2023)

As reabilitações estudadas aconteceram no início dos anos 2000, em edificações que estavam ociosas há décadas, algumas também desempenhavam funções diferentes da habitacional e demandaram da realização de estudos espaciais mais complexos para melhor adequação usual. É válido ressaltar que, embora a cidade de São Paulo detenha papel importante no pioneirismo da reabilitação como forma de promoção da HIS, ainda há carência de qualidade projetual no que se refere a tipologias que atendam a diferentes núcleos

familiares e suas respectivas demandas. Visto que, quase unanimemente, os casos de reabilitação ofertam apenas apartamentos com no máximo um dormitório, e na grande parte das vezes as unidades referem-se a quitinetes.

Sendo assim, a seguir, serão apresentados três estudos de caso de reabilitações ocorridas no Brasil e que aproveitaram da estrutura de uma edificação subutilizada para propagar moradia central para a classe mais vulnerável.

4.1 Estudo de Caso 01 - Edifício Maria Paula

O primeiro estudo correlato refere-se ao Edifício Maria Paula, localizado no bairro de Bela Vista, no centro histórico da capital de São Paulo. A edificação foi inaugurada na década de 1950 e destinava-se a população de maior renda da capital paulista, possuindo 13 apartamentos distribuídos em 13 pavimentos, com tipologias de 81,34m² e 268,08m² (CAVALINI, SALCEDO, 2016). Além disso, abrigava equipamentos de uso comum e comércio no térreo e no subsolo (SALCEDO, 2005 apud COSTA, 2009).

Figura 09: Fachada principal - EDF. Maria Paula, São Paulo/SP



Fonte: CAVALINI, 2016, SALCEDO, 2016

Figura 10: Planta Baixa Pav. Tipo original - Tipologia 268,08m² e 81,34m² respectivamente

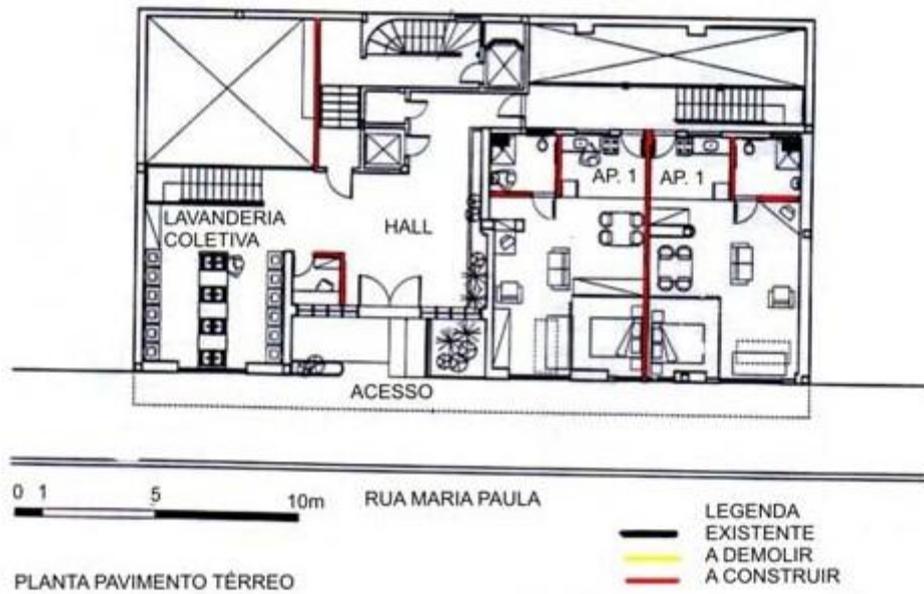


Fonte: CAVALINI, 2016, SALCEDO, 2016

Com o passar dos anos, além da estagnação do mercado imobiliário na área central de São Paulo-SP, a demanda de seus moradores foi se transformando, o que ocasionou o esvaziamento do prédio. Até o ano de 1997, o edifício encontrava-se subutilizado, ano que foi ocupado pelo Fórum de Cortiços (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SP, 2007). No ano de 2002, recebeu tombamento Nível 3, pelo Conselho de patrimônio de São Paulo (COMPRESA), devido sua importância histórica e arquitetônica, o que exige a manutenção das características externas do bem. Ainda na década de 2000, o edifício Maria Paula foi vendido ao PAR (MALERONKA, 2005 apud COSTA, 2009), passando por uma reestruturação e sendo entregue aos arrendatários em 2004.

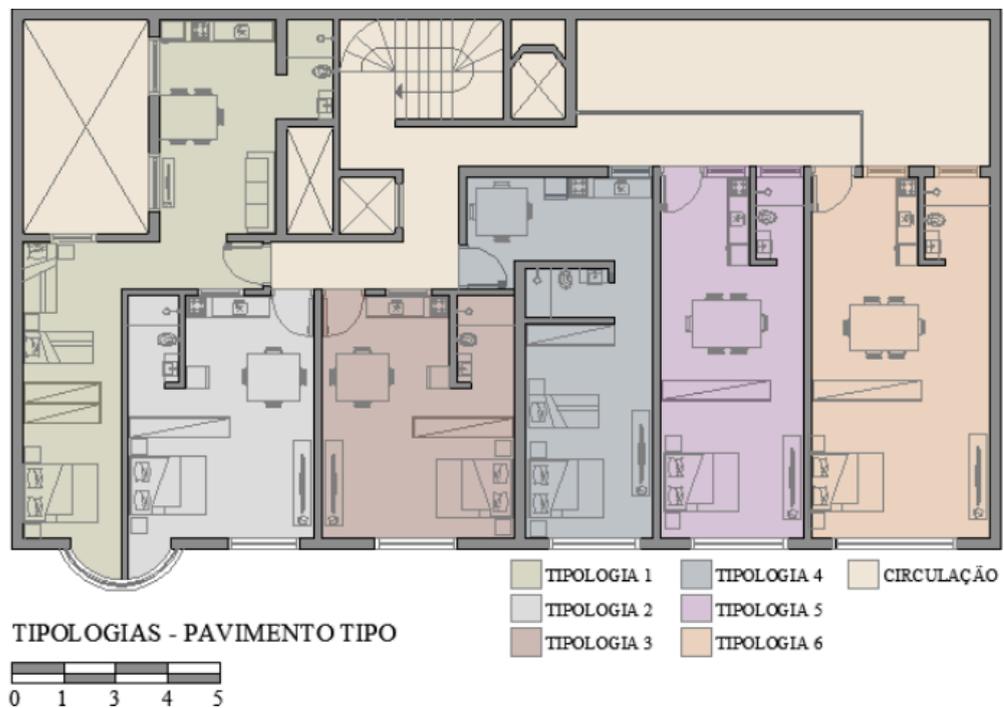
Sua reabilitação foi realidade pela assessoria técnica Fábrica Urbana conjuntamente ao Fórum de Cortiços e Sem-Teto de São Paulo. A construção destinou-se a famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos, os moradores em sua maioria componentes do Fórum de Cortiços (COSTA, 2009). A construção passou a abrigar 75 apartamentos, cada um contendo aproximadamente 40,00m², além de lavanderia coletiva, área de lazer (destinada aos moradores). Os doze pavimento-tipo acomodam unidades residenciais de 26,00m² e 38,00m² contendo um dormitório, e no último pavimento, foi projetada unidade habitacional de 50,00m², com 2 dormitórios.

Figura 11: Planta Baixa Construir/ Demolir - Pav. Térreo



Fonte: Câmara Municipal de São Paulo, 2001 apud SALCEDO, 2007

Figura 12: Planta Baixa - Pav. Tipo (Tipologias)



Fonte: CAVALINI, SALCEDO, 2016

O edifício passou por alterações internas a fim de proporcionar maior quantidade de moradias, mantendo a estrutura original e adicionando divisórias em blocos de concreto celular (COSTA, 2009). Outrossim, as esquadrias da fachada original foram em parte restauradas e outra parcela necessitou ser removida devido às más condições apresentadas. É importante evidenciar que o edifício Maria Paula também perpassou por uma adequação às normas de incêndio.

Acerca da reabilitação e das condições de pós ocupação, COSTA (2009) ressalta que os moradores evidenciam sua insatisfação em relação a ausência de vagas de garagem e sobre as lavanderias coletivas. Os mesmos afirmam que o espaço é subdimensionado para a quantidade de famílias, eles relatam que a maior parte das famílias acabam lavando as roupas nos próprios apartamentos.

4.2 Estudo de Caso 02 - Edifício Riskallah Jorge

O edifício Riskallah Jorge, originalmente concebido como um hotel, está situado no bairro da Sé, no centro de São Paulo. Construído na década de 1940 para abrigar o Hotel Pinguim, da Companhia Antártica Paulista, o edifício também serviu como sede do Grupo Votorantim por cerca de duas décadas (COSTA, 2009). O Riskallah passou por diversas fases, entre elas, por alguns anos ficou desocupado e subutilizado, chegou também a abrigar componentes do Movimento pela Moradia no Centro (MMC) e na década de 2000 foi restaurado para garantir moradia à população de baixa renda.

Essa ação foi realizada entre os anos de 2001 a 2003 pela CEF e financiada através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o escritório Helena Saia foi o responsável pelo projeto de reabilitação arquitetônica.

Figura 13: Fachada do edifício Riskallah Jorge



Fonte: Refúgios Urbano, disponível em <https://refugiosurbanos.com.br/casas-predios/riskallah-jorge/>

O Riskallah obteve seus 17 andares comerciais/institucionais transformados em habitação multifamiliar, distribuídos em 167 apartamentos, sendo aproximadamente 10 unidades habitacionais por andar, cada uma com aproximadamente 20,70m² a 38,00m² de área útil (SALCEDO, 2006, et al). Os apartamentos são em sua maioria quitinetes, com sala, cozinha e quarto conjugados, outrossim, obtém-se a opção de unidade habitacional com um dormitório reservado. Além disso, o residencial também abriga uma lavanderia coletiva e salão multiuso.

Para a viabilização da nova configuração espacial das plantas do edifício, as novas divisórias foram construídas em blocos de concreto celular visando não impactar a estrutura de concreto armado pré existente. As fachadas Ecléticas foram tombadas pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico e Turístico (CONDEPHAAT) aplicando ao edifício nível 3 de proteção, e não puderam receber pintura, a solução encontrada foi a lavagem da mesma, recuperando as cores originais do edifício. Ademais, as esquadrias da edificação estavam em bom estado de preservação e foram restauradas, os componentes internos do saguão, piso, colunas e paredes foram totalmente restaurados, além dos pisos de taco e do mármore das soleiras e peitoris (SALCEDO, 2007).

Dessa forma, o Riskallah sofreu uma alteração em seu uso, passando de comercial/institucional para habitacional. Essa mudança aumenta a complexidade do processo e limita as opções para a reabilitação do edifício, demandando estudos mais detalhados sobre a adequação do layout das unidades para atender à nova função.

4.3 Estudo de Caso 03 - Edifício Dandara

O edifício Dandara, localizado na Av. Ipiranga no bairro da República na região central da capital paulista, foi originalmente projetado em 1965. Assim como o Riskallah, o Dandara perpassou por uma mudança de uso, inicialmente, a edificação abrigava salas e escritórios comerciais, posteriormente, na década de 1970, após ser adquirido pela União, a construção foi sede do Tribunal Regional do Trabalho até início dos anos 2000, quando ficou ocioso durante décadas (ANITELLI, 2021). Através da viabilização do Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade Entidades, no ano de 2018 o Dandara foi reabilitado, passando a servir de moradia para a população de baixa renda (RAPPL, 2019 *apud* ANITELLI, 2021).

Figura 16: Fachada Edf. Dandara



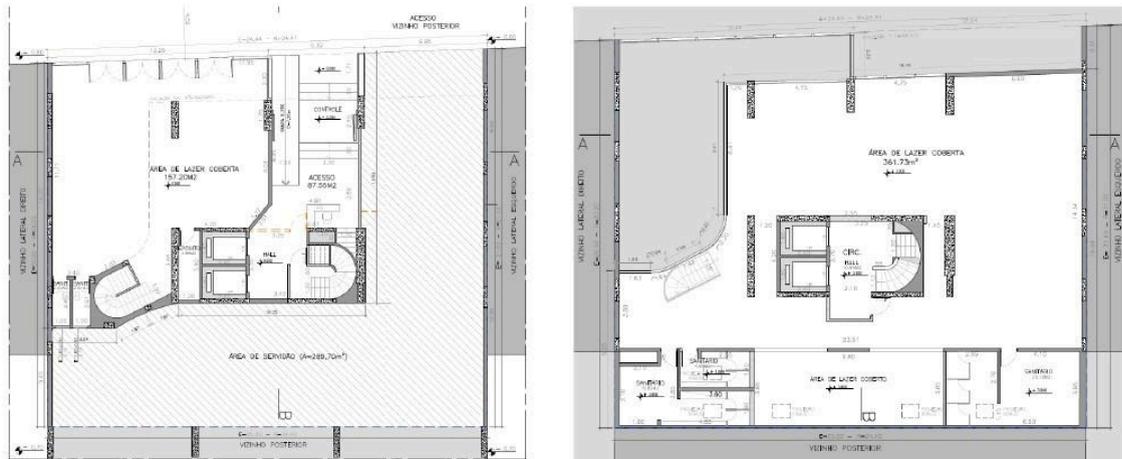
Fonte: Folha São Paulo, disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/vazio-por-anos-predio-e-reformado-por-sem-teto-e-agora-vira-exemplo-em-sp.shtml>

O movimento da luta pela moradia centralizada foi liderado pelo Movimento de Luta de Cortiços e Moradias (MLCM), a empresa responsável pelo projeto de reabilitação foi a Integra Desenvolvimento Urbano. No total foram 480 pessoas contempladas, distribuídas em 120 apartamentos, o qual conforme a Companhia de Habitação de São Paulo, cada unidade é capaz de abrigar em média uma família de 4 pessoas (COHAB-SP *apud* ANITELLI, 2021).

A reabilitação da edificação transformou diversas salas comerciais em unidades habitacionais de duas diferentes tipologias, entre elas, apartamentos com um dormitório e apartamentos do tipo quitinetes. Tais espacialidades são recorrentes em prédios reabilitados, mas vale ressaltar que embora sejam escolhidas visando a viabilidade da execução da adequação habitacional, não caracteriza a forma ideal de moradia para grande parte da população agraciada pelo programa.

O Dandara possui pavimento térreo dividido em áreas públicas, possuindo espaço de acesso ao estacionamento da edificação vizinha, como também, áreas destinadas exclusivamente aos moradores, como área de lazer e circulação vertical para acesso às moradias. Vale ressaltar que tal “área de lazer” não obtém nenhuma ambientação para tal função e desempenha seu papel servindo como ambiente para interação social dos moradores (ANITELLI, 2021). Seu segundo pavimento também desempenha a atribuição de área coletiva para os moradores do edifício.

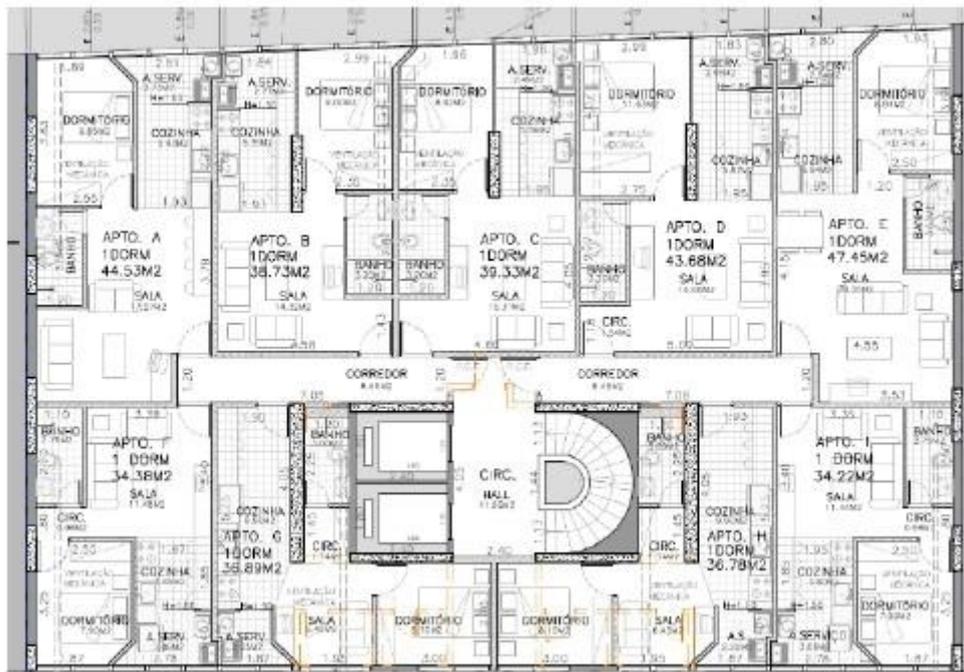
Figura 17: Plantas do Pav. Térreo e Segundo Pavimento



Fonte: ANITELLI, 2021, p. 11

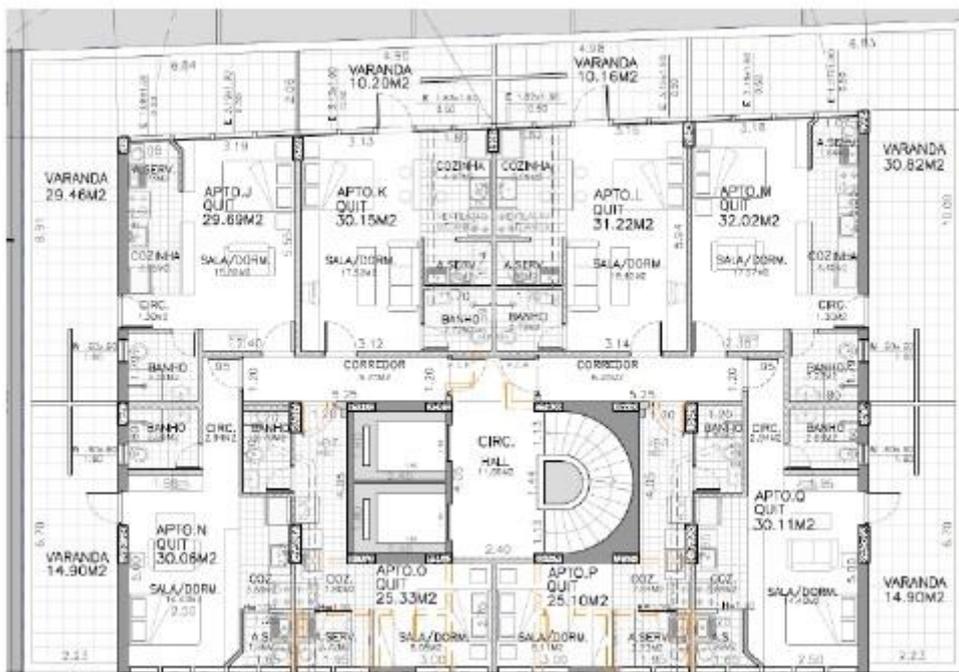
Em relação aos pavimentos que acomodam as unidades habitacionais, o prédio obtém apenas duas testadas disponíveis para abertura de janelas para ventilação e iluminação dos apartamentos, o que dificulta a distribuição espacial das moradias. A solução encontrada foi distribuir as plantas dos apartamentos perpendicularmente às janelas em fita preexistentes. Além disso, para as novas divisões internas, foram utilizadas paredes de *dry wall*, uma vez que projetos de readequação de edifícios demandam soluções leves de novos fechamentos, de forma a não comprometer a estrutura existente, como também, dispensa a necessidade de reforços estruturais, os quais encarecem o processo e podem até inviabilizar o projeto.

Figura 18: Planta Baixa Pavimento Tipo (3 ao 10 pavimento)



Fonte: ANITELLI, 2021, p. 11

Figura 19: Planta Baixa Pav. 11



Fonte: ANITELLI, 2021, p. 11

O edifício é caracterizado por ser no estilo Moderno, possui janelas em fita, plantas livres e é livre de adornos. A fachada principal é totalmente revestida em pastilhas cerâmicas, o que facilita a manutenção e preserva o edifício. Vale ressaltar que o multiresidencial possui administração de autogestão, realizada pelos próprios moradores, dessa forma, os mesmos são os responsáveis pela preservação e manutenção da integridade física da construção.

5 O EDIFÍCIO SÃO CARLOS

Mediante análise teórica realizada nos capítulos anteriores, observou-se que o direito de morar é historicamente negligenciado. Seja mediante a segregação socioespacial que ocorre desde os primórdios, seja pela péssima qualidade dos programas habitacionais fornecidos pelo Estado. Através da análise do uso e ocupação do bairro Centro do município de Aracaju/SE, observou-se a presença de diversos edifícios verticais subutilizados/abandonados, muitos deles anteriormente considerados de grande relevância arquitetônica, a exemplo do Hotel Palace. Diante disso, propõe-se a reabilitação de edificação ociosa localizada no Centro Aracajuano, a construção em pauta trata-se do Edifício São Carlos, que será caracterizado a seguir.

A década de 1950 na capital sergipana foi marcada pela forte influência modernista na arquitetura de suas construções. Desse modo, surgem no município diversos “exemplos de modernidade” que contribuíram para remodelar e verticalizar a paisagem urbana da cidade, sobretudo, da área central, local onde grande parte dessas novas edificações estavam localizadas.

Entre os diversos exemplos de construções modernas, entre eles: Edifício Mayara, Hotel Palace, Rodoviária Luiz Garcia, como também, o Edifício São Carlos, edificação escolhida para ser alvo do estudo de viabilidade de HIS do presente trabalho. A construção possui 7 pavimentos e foi uma das pioneiras em adotar o uso misto, unindo o morar juntamente com atividades comerciais, serviços e funcionalismo público (SILVA, 2019, p.34).

O edifício localiza-se na Praça Fausto Cardoso, foi inaugurado em meados dos anos 1950, projetado pelo arquiteto e urbanista sergipano Osiris Silveira (MENEZES, 2008) e, assim como diversos exemplares da mesma época, possui traços modernos como a utilização de linhas retas, pilotis e planta livre em parcela de sua edificação. Atualmente, conforme verificado *in loco*, a edificação está subutilizada, obtendo algumas das suas unidades

habitacionais com moradores, no entanto, o restante das ocupações e os ambientes de uso híbrido estão vazios e vem sofrendo gradativamente com as ações de deterioração do tempo. O edifício já fora habitado por pessoas da elite aracajuana e também serviu de sede para órgãos públicos como Tribunal de Contas de Sergipe, DENOCS (Departamento Nacional de Obras Contra as Secas), além de já ter abrigado lojas, restaurantes, comércios e serviços variados.

Figura 20: Fachada Edifício São Carlos



Fonte: autora., 2024

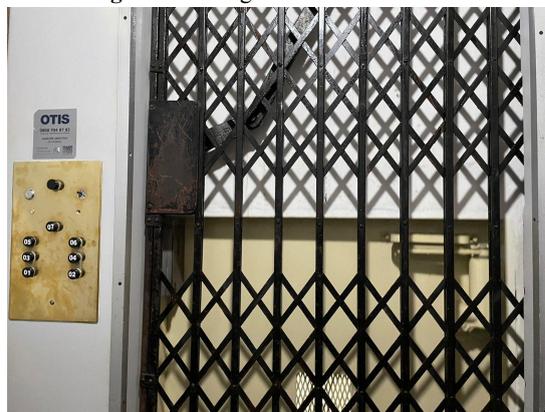
Conforme informações contidas na entrevista realizada por SILVA (2019) com Max Levita,

(...) o São Carlos surge em virtude da visão empreendedora de seu bisavô Carlos João Silveira, o qual teve a pretensão de trazer a capital um edifício que mesclasse a função residencial com a comercial. A idéia em propor uma edificação de uso misto, previa a possibilidade de prolongar o tempo de vida útil da mesma, tendo em vista a maneira como as atividades efetuadas em uma área comercial tendem a se reinventarem com o passar do tempo, o que fez do São Carlos um objeto de disputa entre as pessoas que tinham interesse em residir no bairro centro que naquele momento estava sendo predominado por edifícios comerciais e institucionais. (SILVA, 2019, p.54)

A partir do levantamento cadastral realizado pelo autor SILVA (2019) e informações adquiridas *in loco*, serão apresentadas as plantas de todos os pavimentos do Edifício São Carlos. Vale ressaltar que o levantamento disponibilizado por SILVA (20219) teve como base as plantas das plantas originais da edificação, disponíveis no Arquivo Público Municipal de Aracaju. Além disso, também serão apresentadas fotografias das condições atuais da edificação, as imagens foram tiradas durante visita de campo realizada pela autora juntamente a orientadora, as quais foram guiadas pelo zelador do edifício.

Em seu pavimento térreo observa-se a presença de pilotis como componente estrutural e planta livre, essa solução gera amplitude considerável em seu ambiente “loja”, capaz de abrigar variadas funções e se reinventar ao longo dos anos. A circulação vertical do São Carlos pode ser realizada através de elevador ou escada não enclausurada, o elevador conecta todos os pavimentos da construção, exceto ao pavimento “cobertura” o qual abriga a casa de máquinas e a casa do zelador. Ademais, o edifício contém uma área externa comum no pavimento térreo, a qual grande parte das esquadrias das unidades estão voltadas.

Figura 21: Imagem interna do elevador



fonte: Autora, 2024

Figura 22: Escada não enclausurada vista do pav. térreo



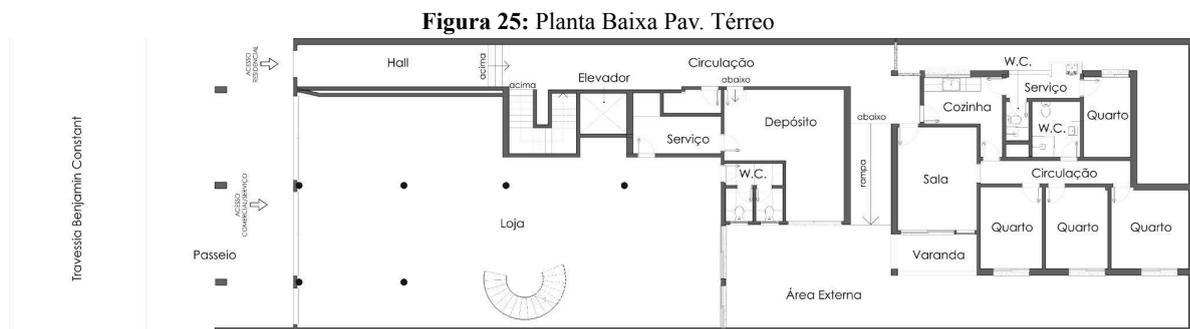
fonte: autora, 2024

Figuras 23 e 24: Área Externa comum do Edifício São Carlos

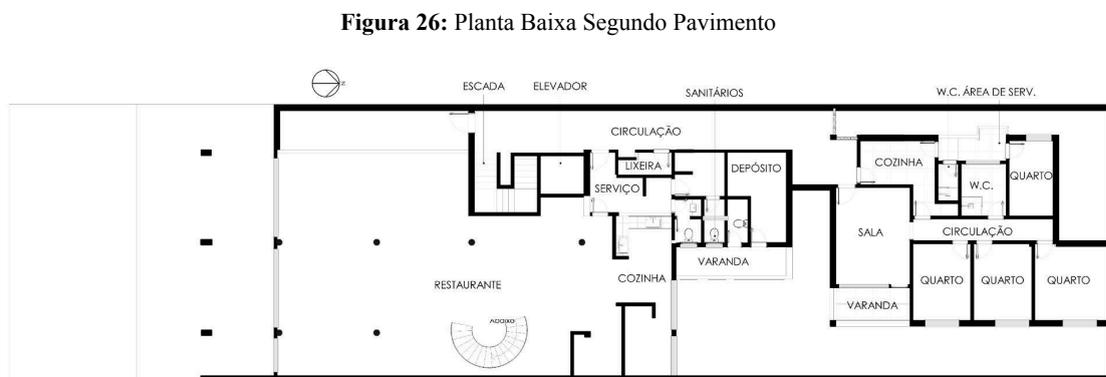


fonte: Autora, 2024

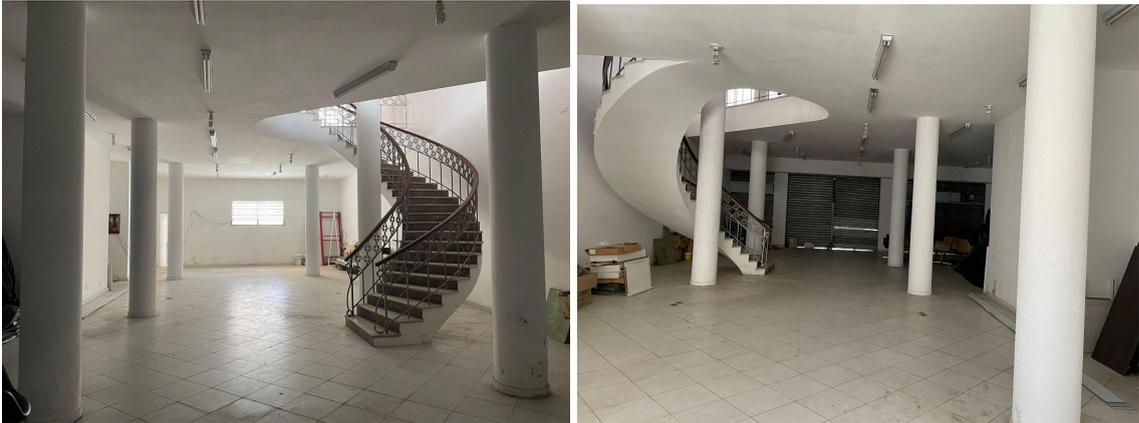
Os dois primeiros pavimentos são compostos tanto por ambientes de uso público como por unidades habitacionais. O ambiente “loja” localizado logo na fachada do São Carlos é um espaço amplo, composto por pilotis estruturais e planta livre, assim como o ambiente “restaurante” localizado no segundo pavimento. Os dois ambientes são conectados por uma escada helicoidal que está em ótimo estado de conservação, ambos já abrigaram diferentes funções devido às características espaciais de planta livre. Ao fundo, os dois pavimentos abrigam, igualmente, uma unidade habitacional de aproximadamente 94,00m² contendo ambientes como sala, cozinha, área de serviço, 02 banheiros e 04 dormitórios.



fonte: SILVA, 2019 adaptado pela autora



fonte: SILVA, 2019 adaptado pela autora

Figuras 27 e 28: Ambiente “loja”

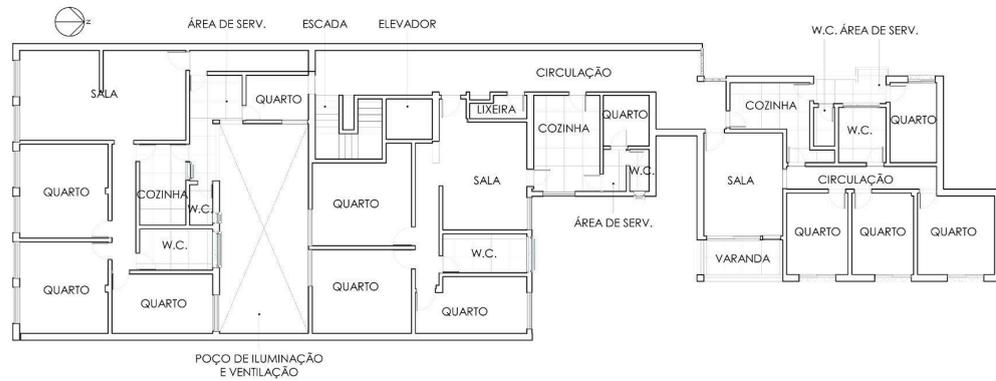
fonte: Autora, 2024

Figuras 29 e 30: Ambiente “restaurante”

fonte: Autora, 2024

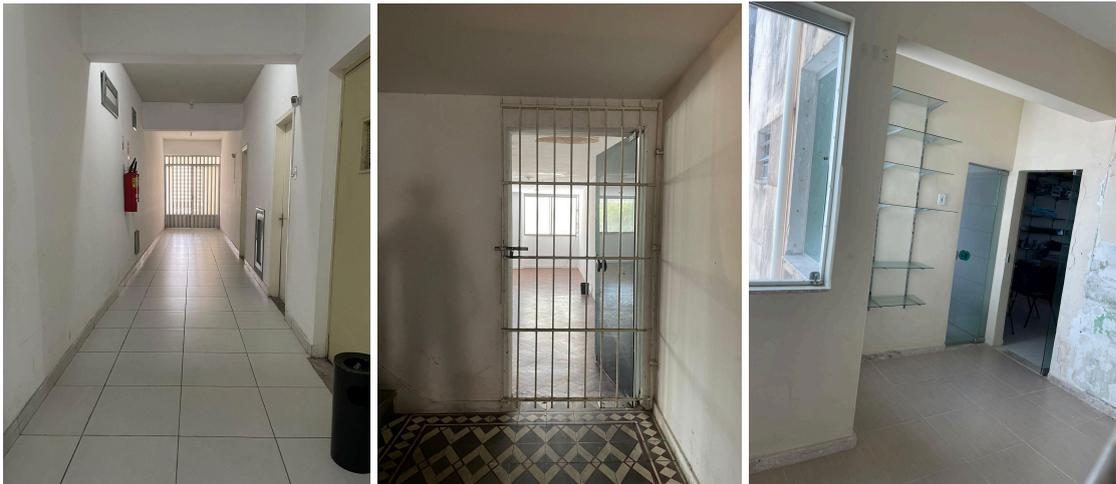
Do terceiro ao sétimo pavimento, o edifício abriga apenas a função residencial, obtendo 3 apartamentos por andar, todos com 04 dormitórios. Atualmente, em algumas unidades existe a presença de moradores, e estão em bom estado de conservação, foi observado durante a visita que alguns dos apartamentos foram adaptados para transformarem-se em pontos de comércio e serviços. Entretanto, em sua grande parte, as unidades estão abandonadas e à mercê da especulação.

Figura 31: Planta Baixa - Pavimento Tipo (terceiro ao sétimo pavimento)



fonte: SILVA, 2019 adaptado pela autora

Figura 32, 33 e 34: Imagens internas do Pavimento Tipo



fonte: Autora, 2024

A cobertura abriga além do apartamento do zelador, ambientes destinados a manutenção técnica da edificação. É importante ressaltar que devido a construção ter sido inaugurada na década de 1950, diversos aspectos encontram-se desatualizados em relação às normativas atuais como a escada de emergência e a promoção de acessibilidade para edificações de uso público e residencial multifamiliar. Aspectos esses que serão mitigados no estudo de viabilidade do presente trabalho.

Figura 35: Planta Baixa Cobertura

fonte: SILVA, 2019 adaptado pela autora

Figura 36: Casa de Máquinas

fonte: Autora, 2024

Figura 37: Casa do zelador

fonte: Autora, 2024

Em relação ao entorno do Edifício São Carlos, a construção encontra-se próximo de diversos equipamentos básicos do dia-a-dia, como escolas públicas, postos de saúde, numa distância de 2 quadras, sendo necessário apenas 15 minutos de caminhada. Outrossim, pontos de ônibus a 140 metros, Hospital público a 2,2 quilômetros, além de edifícios culturais como o Museu da Gente Sergipana e o Cine Vitória. Além disso, é importante ressaltar que o São Carlos está localizado no bairro Centro, onde há grande oferta de serviços e oportunidades de emprego.

6 ESTUDO DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Reabilitar uma edificação implica em uma abordagem integrada, que combina a adaptação funcional com a preservação dos valores culturais, históricos e arquitetônicos da construção existente para tornar apto a novos usos diferentes dos quais foi concebido. Dessa forma, em busca de melhorar seus níveis de desempenho qualitativo e espacial, como também, proporcionar desempenho compatível com as condicionantes e necessidades contemporâneas, este capítulo explana acerca do estudo de viabilidade da reabilitação do Edifício São Carlos, localizado no Centro da capital sergipana.

Como mencionado anteriormente, o edifício se insere em um contexto histórico marcante para o município de Aracaju e foi um dos primeiros a adotar o conceito de construção híbrida no estado. Com características modernistas como pilotis e planta livre, o São Carlos integra a paisagem urbana da área central da cidade e compõe parte do processo de verticalização do Centro, ressaltando sua relevância histórica e arquitetônica para a cidade.

No entanto, através de fatores como migração dos moradores do Centro para outras localidades e conseqüente transformação do bairro em área prioritariamente comercial, mencionados mais detalhadamente nos capítulos anteriores, a construção em questão tornou-se subutilizada. Este fato intensifica a deteriorização da estrutura edilícia, além de ir na contramão das legislações vigentes. Desse modo, visando ir de encontro à lógica progressista da construção civil e sobretudo dos programas habitacionais ineficientes, é proposto a transformação do São Carlos em edifício de Habitação de Interesse Social. Conforme afirma FEILDEN (2003), manter edifícios em uso, ainda que atribuindo novas utilizações, é uma das formas mais pertinentes de preservar e valorizar seus valores estéticos, históricos e urbanos.

Dessa maneira, propõe-se a transformação da edificação habitacional, anteriormente voltada para a classe alta, em um edifício multi residencial de Habitação Social. De modo a propor uma política pública que ande na contrapartida da lógica capitalista da acumulação e que promova qualidade urbana e espacial das unidades para os contemplados.

Dessa forma, o estudo de viabilidade da reabilitação busca reafirmar a importância do edifício com soluções que valorizem a edificação existente e adaptem suas estruturas internas para necessidades contemporâneas para que assim, a mesma perdure ao longo dos anos e cumpra com a função social da propriedade por meio da presença de uma política pública voltada para famílias componentes do déficit.

Nos próximos tópicos serão apresentadas as linhas norteadoras do estudo de viabilidade do São Carlos, como também as adequações técnicas propostas para a reabilitação da construção, condicionantes legais e dificuldades encontradas no processo.

6.1 CONCEITO E PARTIDO

Partindo do **CONCEITO** de **HABITAR PARA VIVER**, o estudo defende a ideia de que o habitar é parte intrínseca do ser humano e está diretamente relacionado com a qualidade de sua vivência. Por isso, visa mediante a readequação edilícia e a promoção do habitar central promover vivência de qualidade.

Desse modo, o **PARTIDO** se traduz nas espacialidades da edificação, mediante as novas configurações de planta baixa e a manutenção da característica de uso misto no edifício.

6.2 DIRETRIZES

Para o projeto de readequação do Edifício São Carlos visa trabalhar com as seguintes diretrizes:

- Manter a característica de uso misto, visando a manutenção do fluxo durante diferentes horas do dia e da noite;
- Priorizar o uso habitacional;
- Adequar ao máximo as áreas comuns para as normas de acessibilidade atuais;
- Propor unidade acessível no pavimento térreo;
- Readequar plantas dos apartamentos para maior abrangência de tipologias familiares;
- Aproveitar ao máximo os pontos hidráulicos existentes;
- Criar unidades habitacionais para população mais vulnerável com qualidade espacial e localização privilegiada.

6.3 CONDICIONANTES LEGAIS

Em se tratando da legislação urbanística vigente no município, o edifício São Carlos encontra-se localizado na ZAP 1, ou seja, Zona de Adensamento Preferencial 1, conforme macrozoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (SEPLAN/PDDU, 2000). A lei considera Zonas de Adensamento Preferencial

(...) aquelas em que o potencial construtivo, dado pela disponibilidade da infra-estrutura básica, equipamentos urbanos, e boa acessibilidade, possibilitam adensamento maior que aquele correspondente, ao coeficiente único de aproveitamento, de acordo com o que dispõe o § 1º, do art. 199 da Lei Orgânica. (PDDU, 2000, p.49)

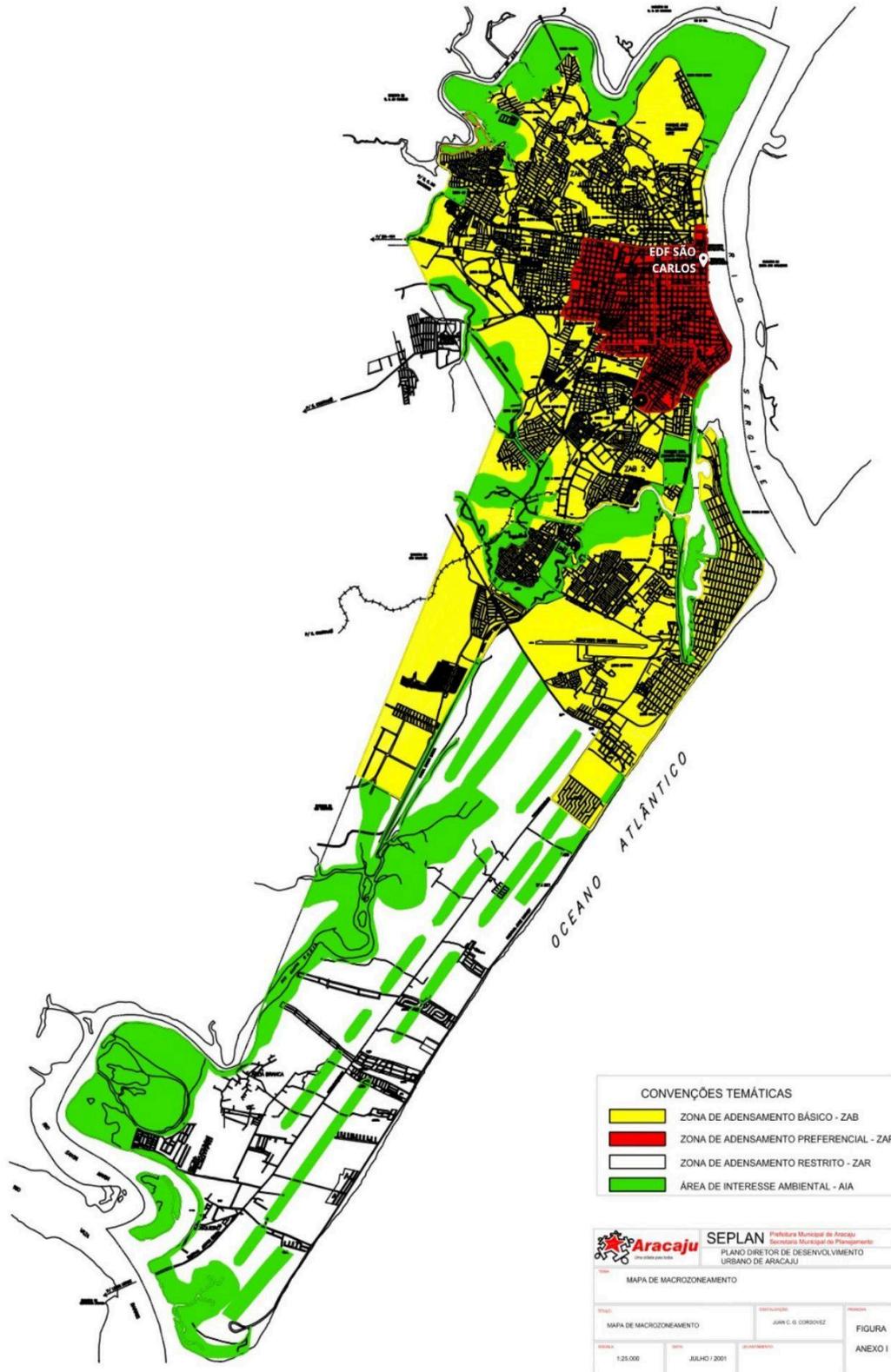
Dessa forma, é possível afirmar que a edificação de intervenção está inserida numa zona voltada para a ocupação, diversificação do solo e incentivo do uso residencial em conjunto com outras atividades, de modo a evitar a ociosidade (SEPLAN/PDDU, 2000, p.49). Além disso, o próprio Plano Diretor evidencia nas diretrizes das ZAPs a instrução de promover a ocupação de imóveis subutilizados ou não utilizados mediante utilização compulsória⁹ ou da requisição urbanística¹⁰ (SEPLAN/PDDU, 2000, p. 49). É afirmado também que pode-se utilizar os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória de acordo com o Art. 188 da Lei Orgânica para edificações subutilizadas presentes nas ZAPs (SEPLAN/PDDU, 2000, p.41).

Sendo assim, o padrão de uso e ocupação da zona a qual a construção está inserida refere-se a usos mistos, que possam coexistir e manter a movimentação ao longos das diferentes horas do dia, assim como, é assegurado por lei a utilização compulsória de um bem edificado que esteja descumprindo sua função social.

⁹ instrumento urbanístico que obriga proprietários de imóveis urbanos vazios, subutilizados ou não utilizados a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel

¹⁰ instrumento urbanístico que propicia o Poder Público de promover atividade urbanística em determinadas áreas privadas

Figura 38: Mapa de Macrozoneamento de Aracaju



fonte: SEPLAN/PDDU, 2000, Anexo I

6.4 ESTUDO DE VIABILIDADE: REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO SÃO CARLOS

Este tópico apresentará as soluções técnicas abordadas no estudo de viabilidade da reabilitação do edifício São Carlos. É válido reforçar que o estudo utilizou-se das plantas de levantamento realizado através das plantas originais da edificação disponíveis no Arquivo Público Municipal de Aracaju por SILVA (2019) e foram transferidas para o *software Revit* pela autora.

Partindo da ideia de permanecer com a característica mista da edificação e concomitantemente valorizando ainda mais o uso habitacional, iniciou-se as adequações pelo pavimento térreo e segundo pavimento. Esses dois primeiros pavimentos mantiveram-se híbridos, com apenas uma unidade habitacional em cada. A partir do terceiro pavimento, embora o São Carlos já seja composto exclusivamente por moradias, o estudo propõe a adequação das plantas para acomodar um maior número de moradores, assim como, diferentes núcleos familiares. Atualmente, o edifício é composto por 3 apartamentos por andar e apenas opções com 04 dormitórios. O estudo sugere a ampliação para 06 unidades por pavimento, além da criação de uma maior variedade de plantas, incluindo possibilidades de apartamentos com 01 a 04 dormitórios, além de unidades no formato de quitinete.

Além disso, visando maior segurança e privacidade dos moradores do residencial, propõe a restrição do acesso ao habitacional, dessa forma não há acesso direto entre as partes residenciais e públicas, sendo o acesso das unidades dado pela esquerda, enquanto a parcela que receberá diferentes usos públicos poderá ser acessada pelas portas já existentes à direita. Os ambientes de uso público comunicam-se através de escada helicoidal pré existente e para promoção da acessibilidade, como determina a NBR9050 (ABNT, 2020), adicionou-se uma plataforma elevatória para P.C.D. (pessoa com deficiência).

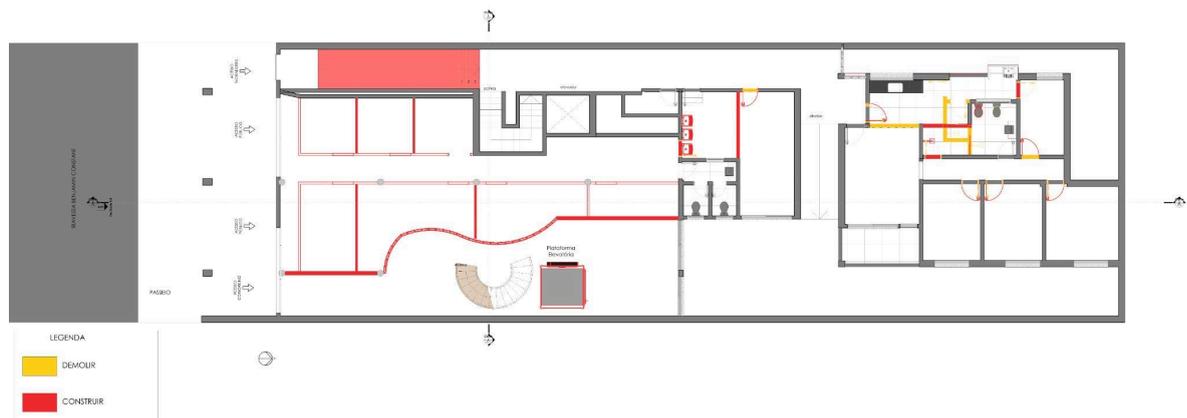
Ademais, em busca de promover a acessibilidade, recomenda-se adequar a unidade habitacional presente no pavimento térreo para os parâmetros expostos na NBR 9050 (ABNT, 2020). Dessa forma, a unidade térrea passa por alguns ajustes: troca das portas e aberturas para vãos livres de 80cm, ampliação do banheiro social para as normas de acessibilidade, para isso extingue-se o banheiro de serviço, mantendo-se grande parte da configuração original, mas atualizando conforme as normas recentes. Como também, substituiu-se os degraus da entrada por uma rampa de inclinação igual a 8,33% que vence o desnível existente entre o passeio e o pavimento térreo.

O ambiente onde originalmente abrigou diferentes comércios e serviços propõe a divisão para cumprimento de duas diferentes funções: comércio e *coworking*. A parcela destinada à atividade comercial ficou dividida em baias, onde preferencialmente, os

moradores, possam locar suas vendas e contribuir para a renda da família. Já na parte do *coworking*, no térreo fica localizado a área de recepção e vivência, o mesmo deve ocupar também todo o segundo pavimento, e para viabilizar o acesso acessível para todos, conforme orienta a NBR9050 (2020) é estabelecido a adição de plataforma elevatória para o pavimento superior.

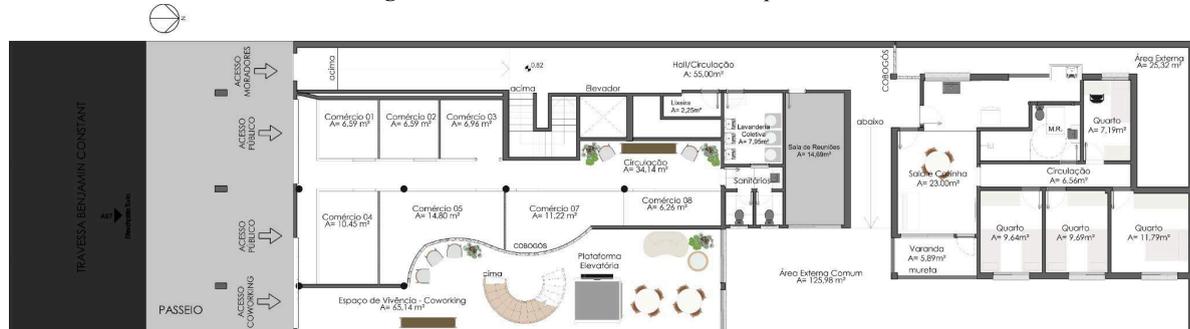
Outra solução necessária para o pavimento foi a adição de um ambiente de lavanderia coletiva, visto que o cômodo de área de serviço não estará presente em todas as unidades, também houve a criação de um espaço destinado para reuniões dos condôminos, que pode ser eventualmente utilizado para festas dos moradores. Todas as adaptações citadas estão presentes nas plantas a seguir, como também no Apêndice 02, para melhor visualização dos detalhes e informações técnicas.

Figura 39: Pavimento Térreo Construir/Demolir



fonte: Autora, 2024

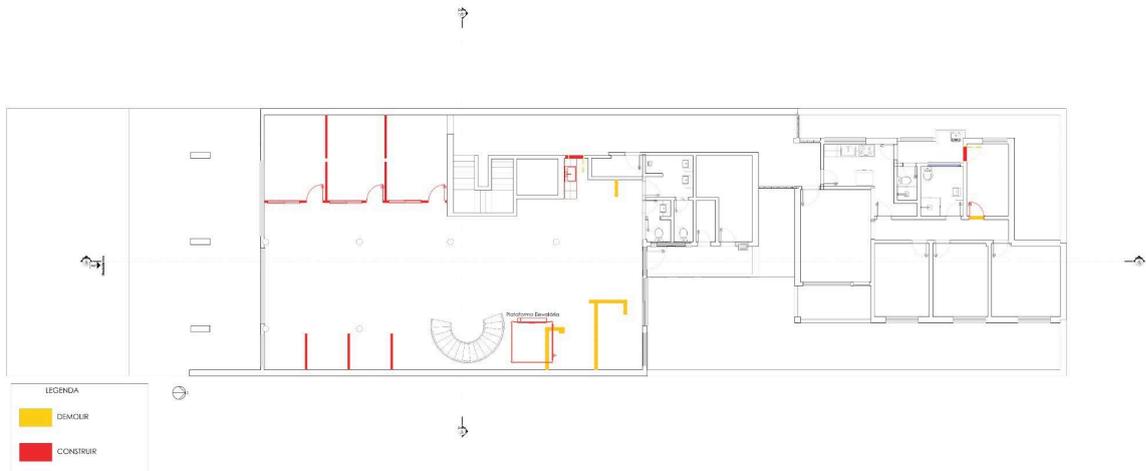
Figura 40: Pavimento Térreo Reforma Aplicada



fonte: Autora, 2024

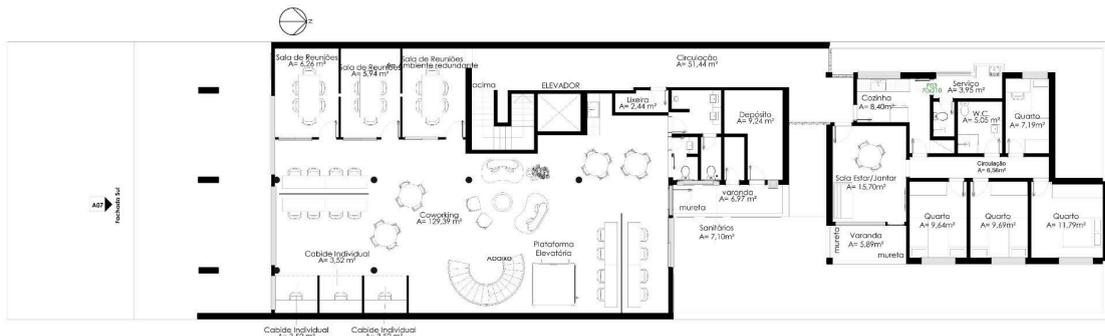
Em relação ao segundo pavimento, o mesmo conta com o ambiente de *coworking*, dividido em áreas comuns de trabalho, espaços para reuniões privadas e cabines para estudo/trabalho individual. Outrossim, manteve-se as áreas de sanitários e varanda já existentes, como também a unidade habitacional já presente, a qual escolheu-se permanecer com a planta original do edifício, em busca de maior economia de recursos financeiros e materiais. Consultar Apêndice 03 para visualização de maior detalhamento das plantas técnicas.

Figura 41: 2o Pavimento Construir/Demolir



fonte: Autora, 2024

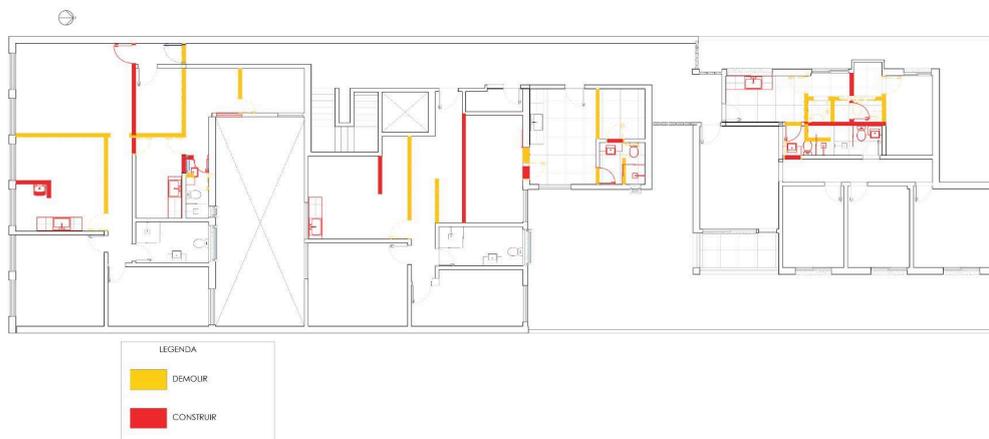
Figura 42: 2o Pavimento Reforma Aplicada



fonte: Autora, 2024

Em relação ao terceiro até o sétimo pavimento, anteriormente já compostos apenas por apartamentos, transformou as 03 unidades existentes em 06 moradias, sendo: 03 tipologias com 02 dormitórios, 02 tipologias com 01 dormitório, 01 tipologia de quitinete. Além disso, para as novas divisões sugere-se a utilização de paredes de gesso, pensando em viabilizar futuras intervenções por parte dos moradores, além de evitar sobrecarga na estrutura existente, visto que o gesso é uma alternativa leve e de fácil adequação. As plantas do pavimento tipo (3° ao 7°) estão disponíveis no Apêndice 04 do presente trabalho.

Figura 43: 3o ao 7o Pavimento Construir/Demolir



fonte: Autora, 2024

Figura 44: 3o ao 7o Pavimento Reforma Aplicada



fonte: Autora, 2024

Com tais ajustes, a edificação passa de 17 unidades para 32 apartamentos totais. Além de adquirir plantas com maior variedade, antes a edificação possuía apenas apartamentos com 04 quartos, o estudo de viabilidade da reabilitação propõe para que ele passe a deter unidades com 04, 03, 02 e 01 dormitórios, além da opção de quitinete. A seguir estão destacadas as novas tipologias sugeridas para o São Carlos, todos os apartamentos possuem ambientes ventilados e iluminados naturalmente, além de banheiros sociais, sala e cozinha integradas, vale destacar também que embora algumas unidades não possuam o ambiente de área de serviço, foi proposto a inserção de uma lavanderia coletiva no pavimento térreo para os moradores.

Figura 45: Tipologia 01



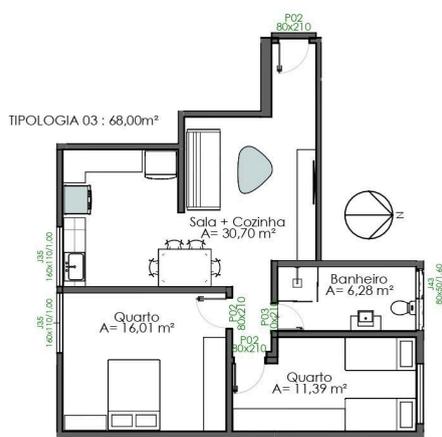
fonte: Autora, 2024

Figura 46: Tipologia 02



fonte: Autora, 2024

Figura 47: Tipologia 03



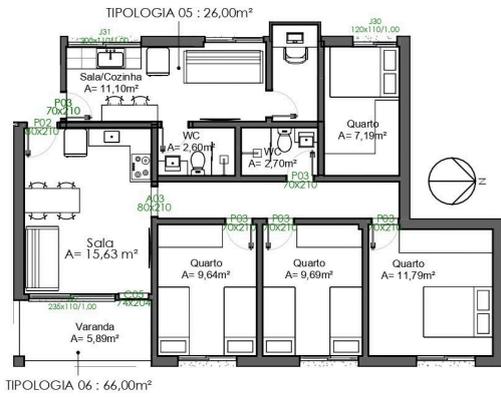
fonte: Autora, 2024

Figura 48: Tipologia 04



fonte: Autora, 2024

Figura 49: Tipologias 05 e 06



fonte: Autora, 2024

Figura 50: Tipologia Original do edifício



fonte: Autora, 2024

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A questão habitacional é uma problemática existente desde os primórdios da urbanização das cidades brasileiras. O problema não se restringe apenas a questão da falta de habitação, como também sobre a carência de moradias de qualidade, dessa forma, o trabalho em questão buscou através de análises teóricas e práticas estudar a possibilidade da política de reabilitação de edificações subutilizadas/abandonadas como uma alternativa para mitigar o déficit habitacional, sobretudo, na capital sergipana.

Tendo como foco do estudo o Edifício São Carlos, o estudo de viabilidade demonstrou através de soluções práticas, simples e eficazes que a transformação de edificações subutilizadas é uma alternativa que pode proporcionar qualidade de vida à população mais carente. Além de propor Habitação de Interesse Social em uma área bem localizada e infraestruturada, concentra-se também em arquitetar variadas tipologias unidades habitacionais que contemplem diferentes conformações familiares e que sejam sobretudo confortáveis. Dessa maneira, a partir do histórico teórico apresentado e o estudo prático de viabilidade, esse trabalho final de graduação demonstra uma alternativa de promoção de política pública que vai de encontro a atual lógica de acumulação do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Viviane Luise Jesus de. **A produção da habitação na Região Metropolitana de Aracaju**: entre semelhanças e contradições. Monografia. Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe. Laranjeiras, 2022.
- ANDRADE, Ana Cláudia Aragão de Carvalho. **Reabilitar para Democratizar**: Reabilitação de edifício subutilizado para fins de habitação social no centro de Aracaju-SE. Monografia. Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Tiradentes. Aracaju, 2018.
- ANITELLI, Felipe. **Reabilitação do Edifício Dandara**: Habitação Social e Arquitetura Moderna. Artigo. Mato Grosso do Sul, 2021.
- ANITELLI, Felipe. **100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo**. Artigo. São Paulo, 2017.
- ARACAJU. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**. Lei Complementar n. 42. Aracaju, 04 outubro 2000.
- ARACAJU. **Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais (PEMAS)**. Programa Municipal de Moradia Cidadã. Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN). Aracaju, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 4. ed. Rio de Janeiro, 03 agosto 2020
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2013.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-SP. **Programa de Arrendamento Residencial**. São Paulo, 2007.
- CARVALHO, Lygia Nunes. **As políticas públicas de localização da habitação de interesse social induzindo a expansão urbana em Aracaju- SE**. São Paulo, 2013. 240p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- CAVALINI, Juliana Martins, SALCEDO, Rosio Fernandez Baca. **Reabilitação de Edifício para Habitação Social**: A busca pela qualidade de vida no centro histórico de São Paulo/Brasil. Artigo. Burgos, Espanha, 2016.
- CORREA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 1999.
- COSTA, Ivine Honorato. **(re) Habitar o Centro**. Monografia. Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, 2023.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. **Gestão Pós-Ocupação em edifícios reabilitados para Habitação de Interesse Social no Centro de São Paulo**. Dissertação. Mestrado em Engenharia da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2009.

DINIZ, Dora Neuza Leal. **Aracaju: A construção da Imagem da Cidade**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2009.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

FEILDEN, Bernard M. **Conservation of Historic Buildings, Architectural Press**. New York, 2003.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para implementação de projetos habitacionais e urbanos. – São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FJP, Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil: Principais resultados para o período de 2016 a 2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FJP, Fundação João Pinheiro. Diretoria de Estatística e Informações. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021

FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. **Aracaju: Estado e Metropolização**. São Cristóvão: UFS, 1999

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: Editora UFS, 2019.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves, et al. **Reforma Urbana e Direito à cidade: Aracaju** (capítulo 3). Observatório das Metrópoles. Aracaju, 2022.

FRANÇA, Vera Lucia Alves. PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. **Diagnóstico da Cidade de Aracaju**. Aracaju: PMA, 2014.

HARVEY, David. **Produção capitalista do espaço urbano**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Cidade Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes Editora, 2013.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro, 2011.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEÃO, et al. Estudo de Viabilidade Habitacional da Ocupação João Mulungu: Direito à moradia e à centralidade como vetor de inclusão social. Aracaju, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do Capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2001.

MARICATO, Ermínia. **O estatuto da cidade periférica**. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010.

MENEZES, Márcia Gois de. **A Verticalização em Aracaju**: Surgimento, Desenvolvimento e Estagnação do Processo de Verticalização no Bairro Centro da Capital Sergipana 1951/1991. Dissertação, São Paulo, 2008.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

ROLNIK, Raquel. **O que é a cidade**. 3. ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no Centro Histórico de São Paulo**. Artigo. Porto Alegre, 2007.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. SILVA, Tanecy T. da. **Avaliação Pós-Ocupação do Edifício Riskallah Jorge, Programa de Arrendamento Residencial (PAR) Centro Histórico de São Paulo/SP**. Artigo, São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo, 1993.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2013.

SANTOS, Mário Jorge Silva Santos. SANTOS, Ana Rocha. **A ação do estado e da política habitacional na produção socioespacial da região metropolitana de Aracaju (SE)**. 2015. Artigo

SANTOS, Mário Jorge Silva **A (re)produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (SE)**: interfaces da ação do Estado e do capital. Tese. Doutorado em Geografia da Universidade Federal de Sergipe, 2018.

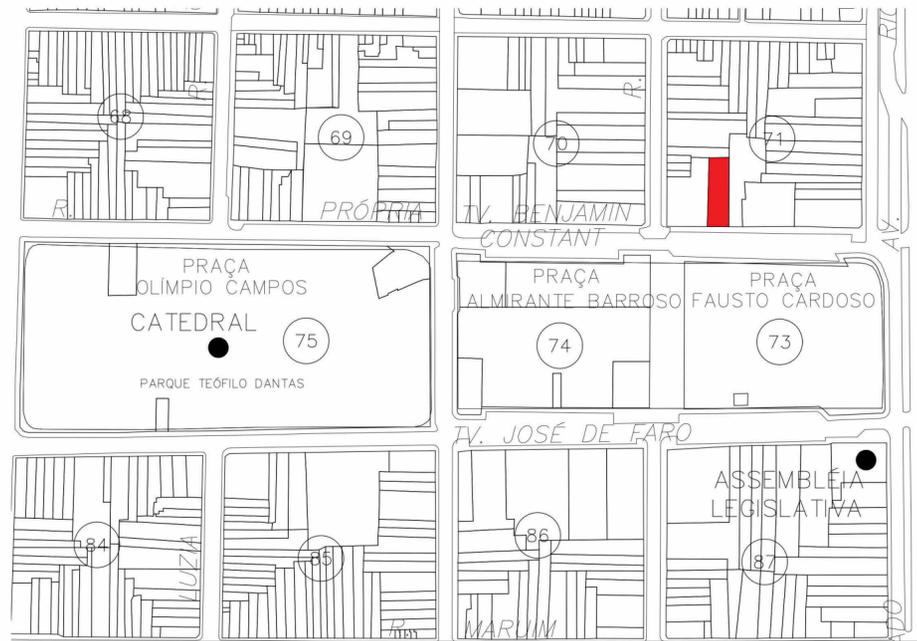
SILVA, César Henriques Matos e. **Espaço Público Político e Urbanidade**: O caso do centro da cidade de Aracaju. Tese. Doutorado em Arquitetura da Universidade Federal da Bahia, 2009.

SILVA, E. D. da e NOGUEIRA, A. D. **Arquitetura aracajuana**: a imposição do tempo. São Cristóvão, Editora UFS, 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 1. ed. São Paulo: Studio Nobel. 1998.

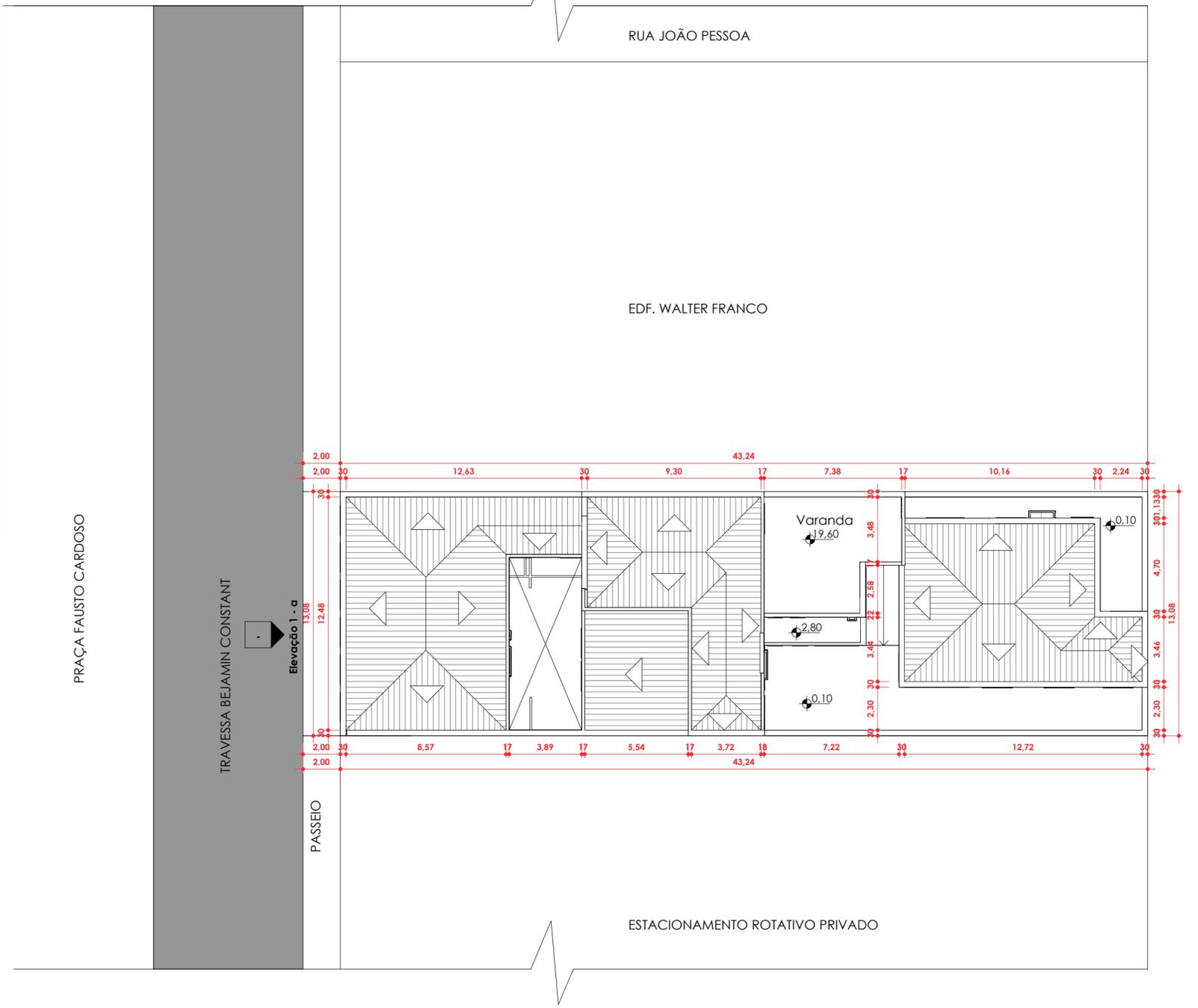
VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

APÊNDICE 01



1 Planta de Localização

Legenda	
	Edifício São Carlos



2 Planta de Situação
1 : 200



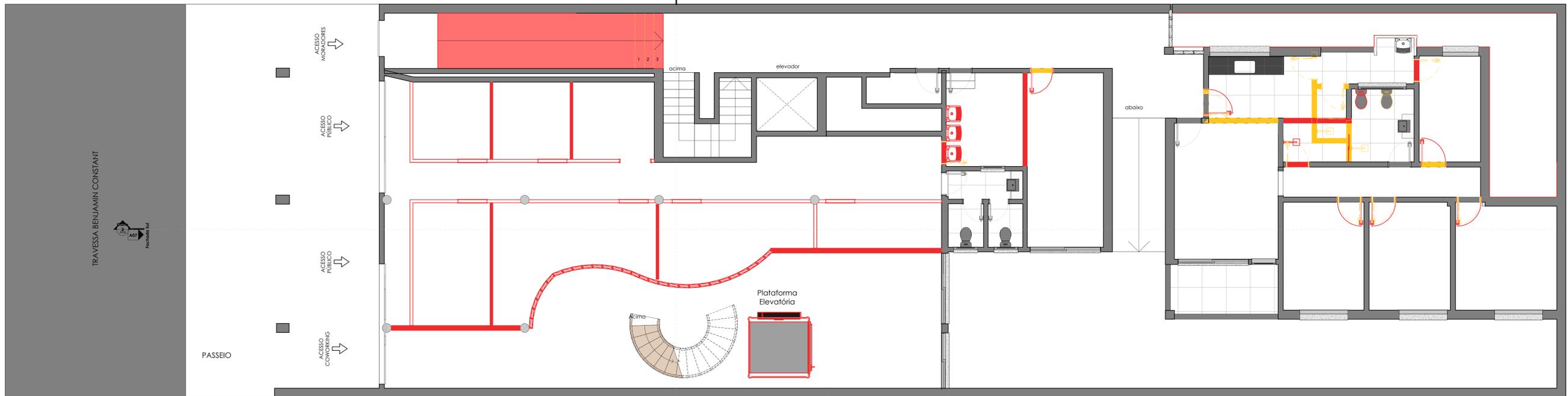
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

DISCENTE: ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES
ORIENTADORA: SAMIRA FAGUNDES DE SOUZA

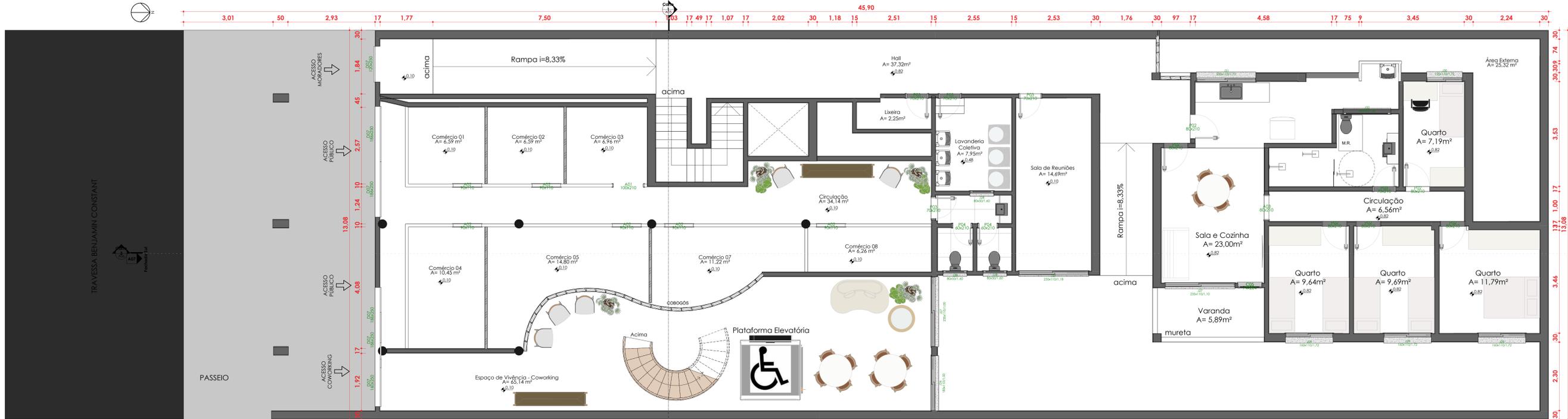
CONTEÚDO DA PRANCHA
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

A01

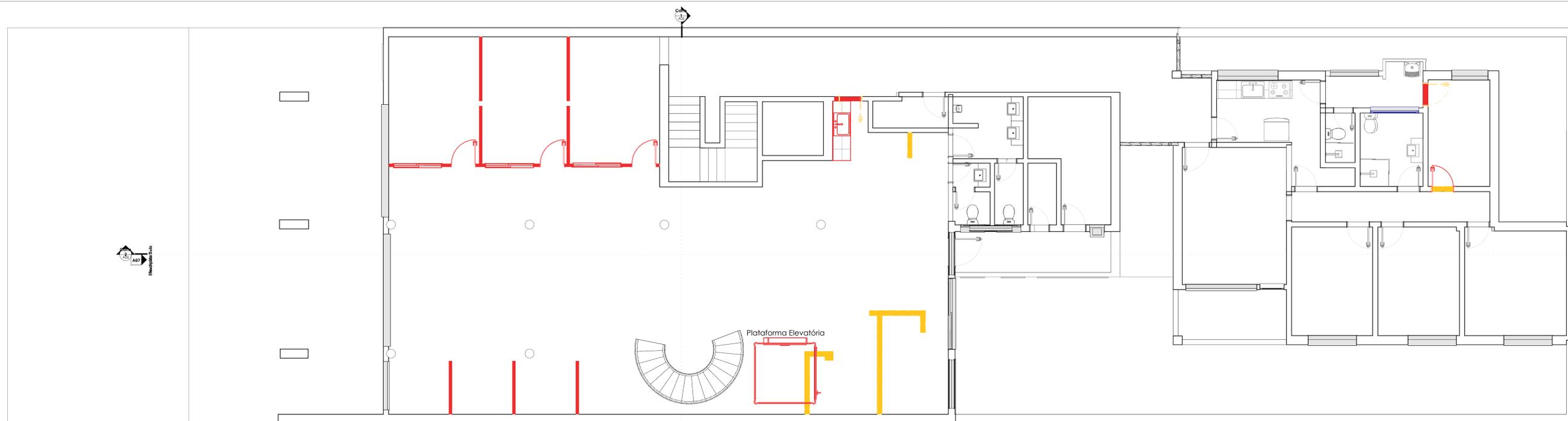
DATA: 15/10/2024



1 Têrreo - Construir/Demolir
1:50



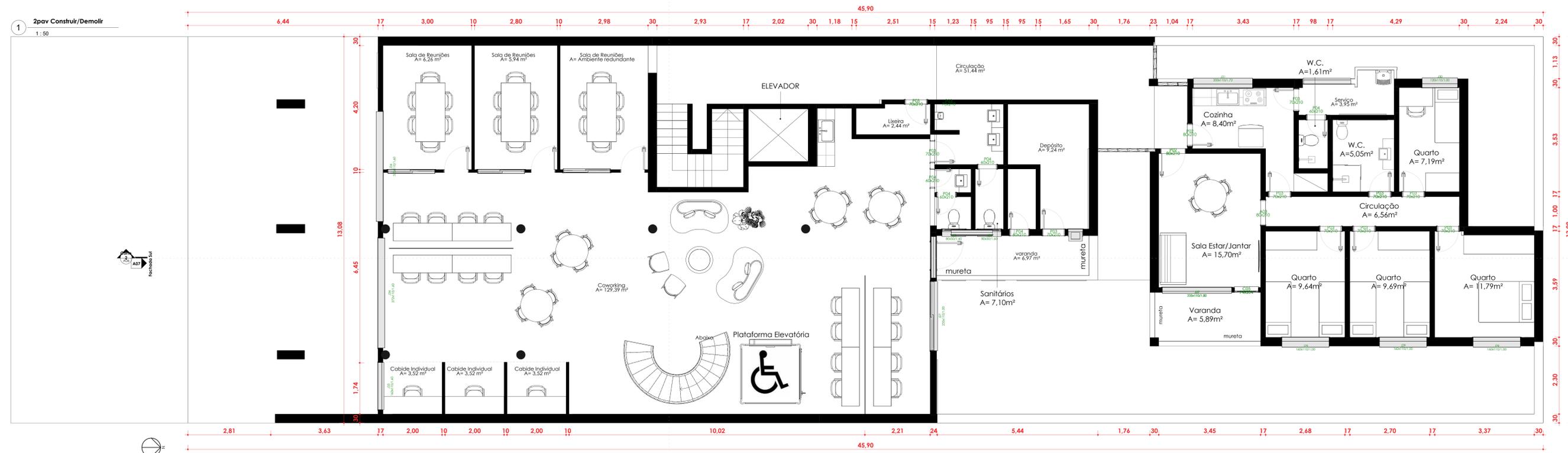
2 Têrreo - Reforma Aplicada
1:50



LEGENDA

DEMOLIR

CONSTRUIR



DISCENTE: ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES
 ORIENTADORA: SAMIRA FAGUNDES DE SOUZA
 CONTEÚDO DA PRANCHA:

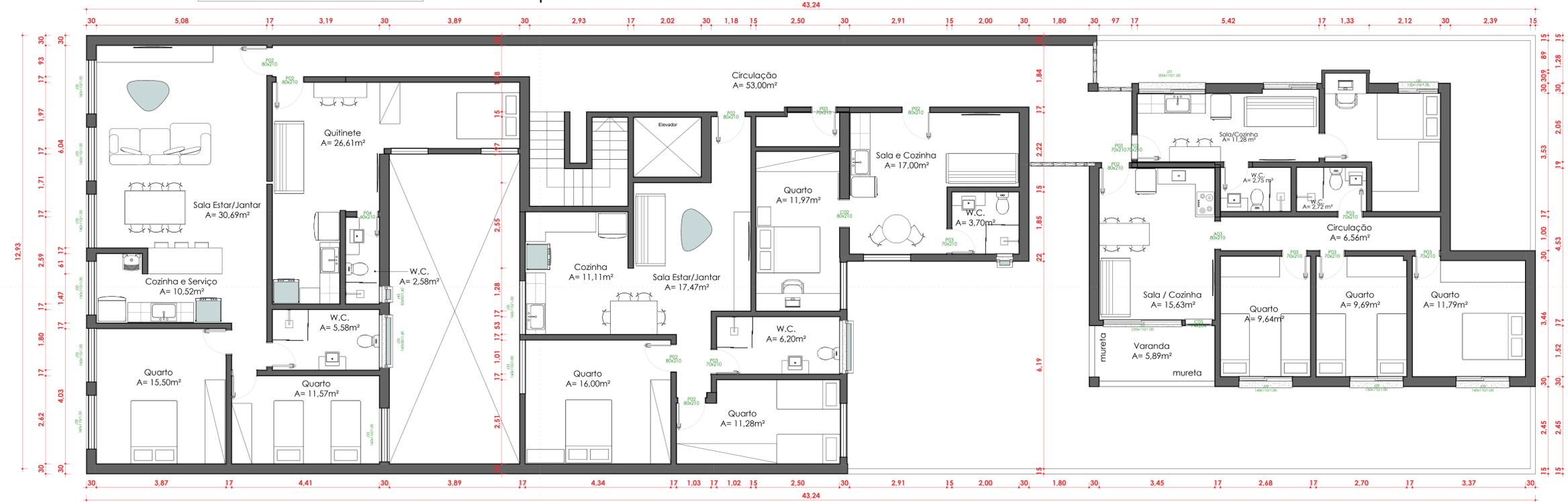
A03

2º PAV. : REFORMA E
 CONSTRUIR/DEMOLIR

DATA: 15/10/2024

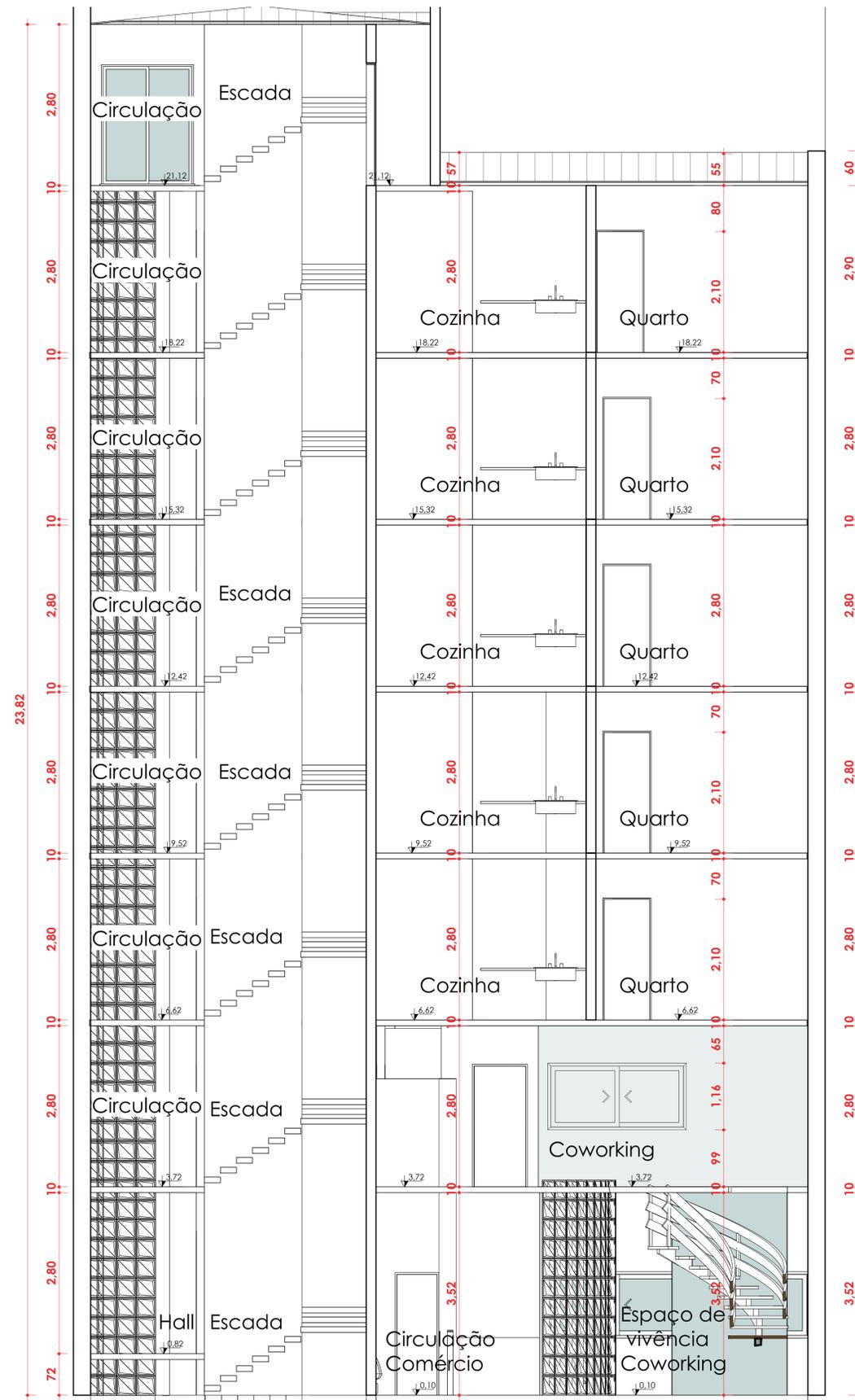


1 3º ao 7º Pav Construir/Demolir
1:50



2 3º ao 7º Pav Reforma Aplicada
1:50

APÊNDICE 05



1 Corte 1
1 : 50



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

DISCENTE: ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES

ORIENTADORA: SAMIRA FAGUNDES DE SOUZA

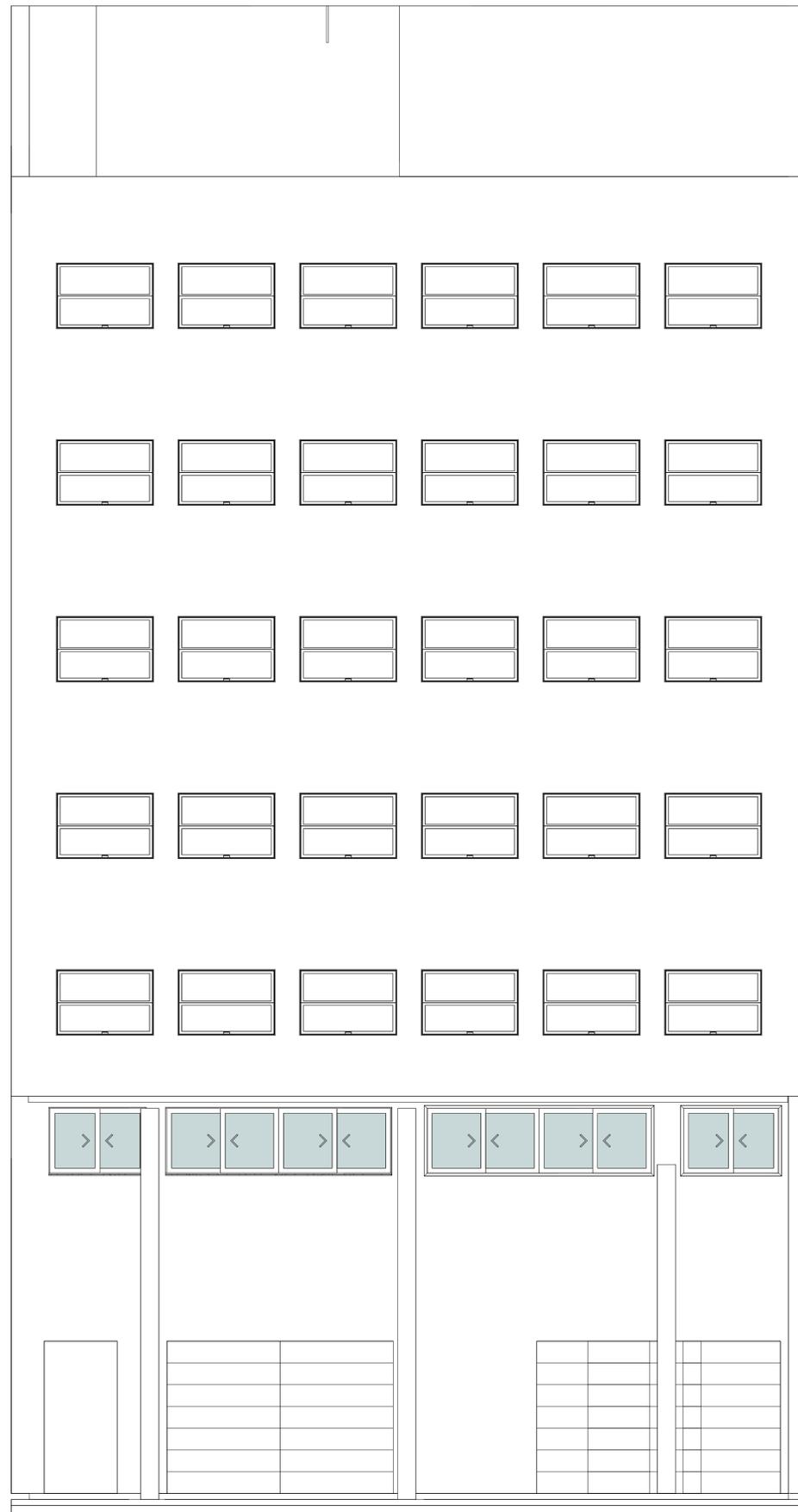
CONTEÚDO DA PRANCHA:

A05

Corte 01

DATA: 15/10/2024

APÊNDICE 07



1 Fachada Sul
1 : 50



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

DISCENTE: ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES

ORIENTADORA: SAMIRA FAGUNDES DE SOUZA

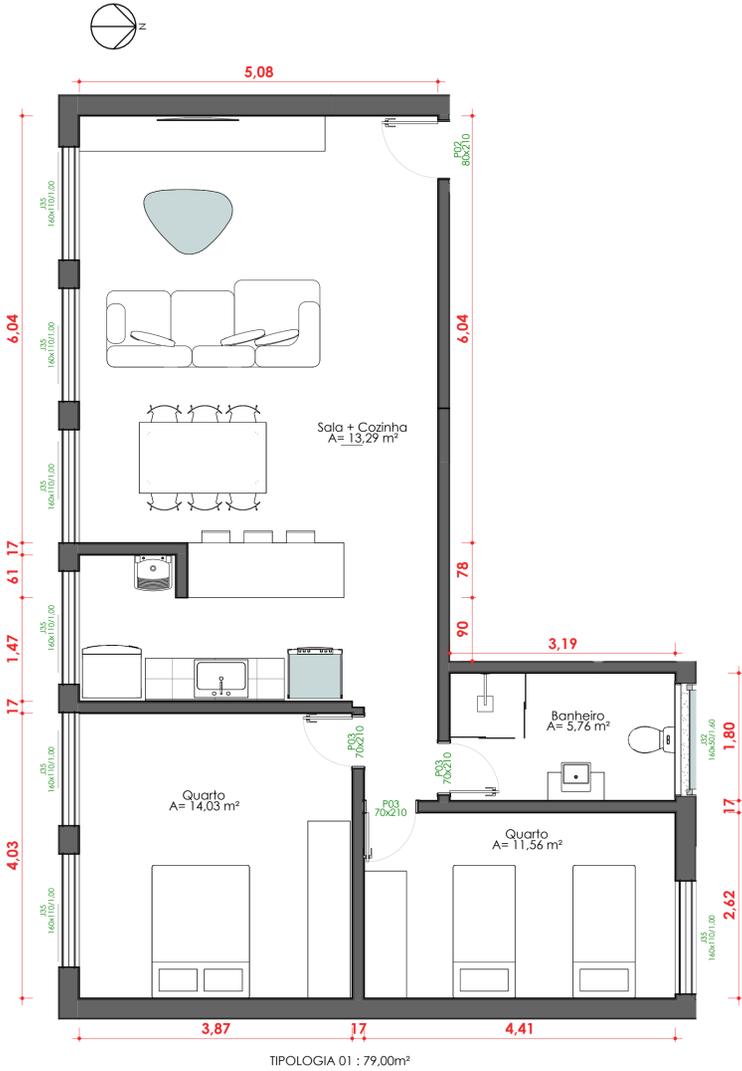
CONTEÚDO DA PRANCHA:

Fachada

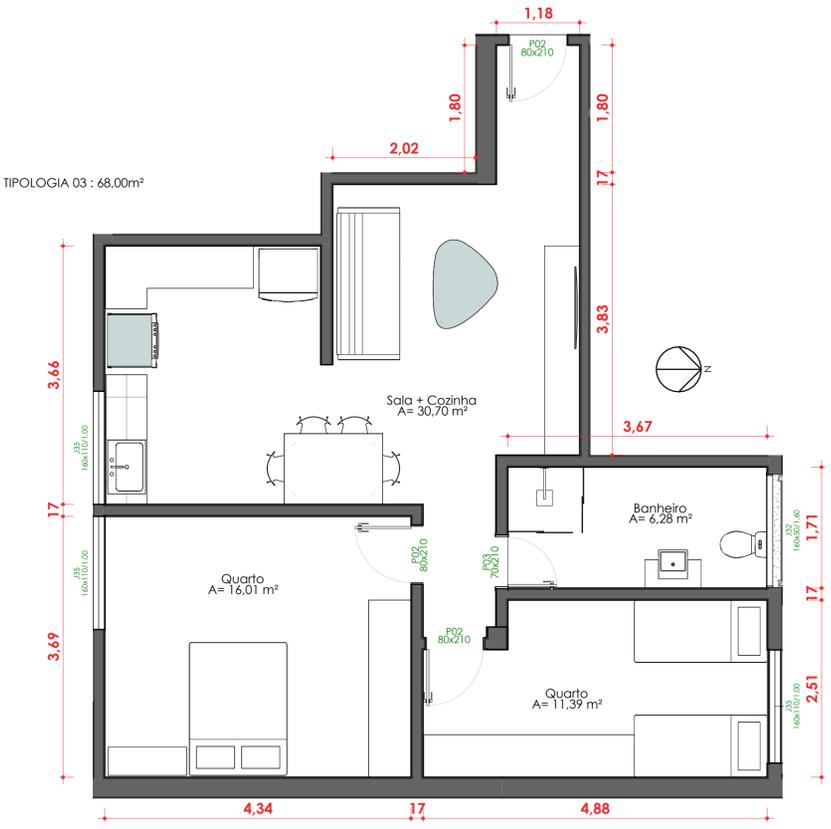
A07

DATA: 15/10/2024

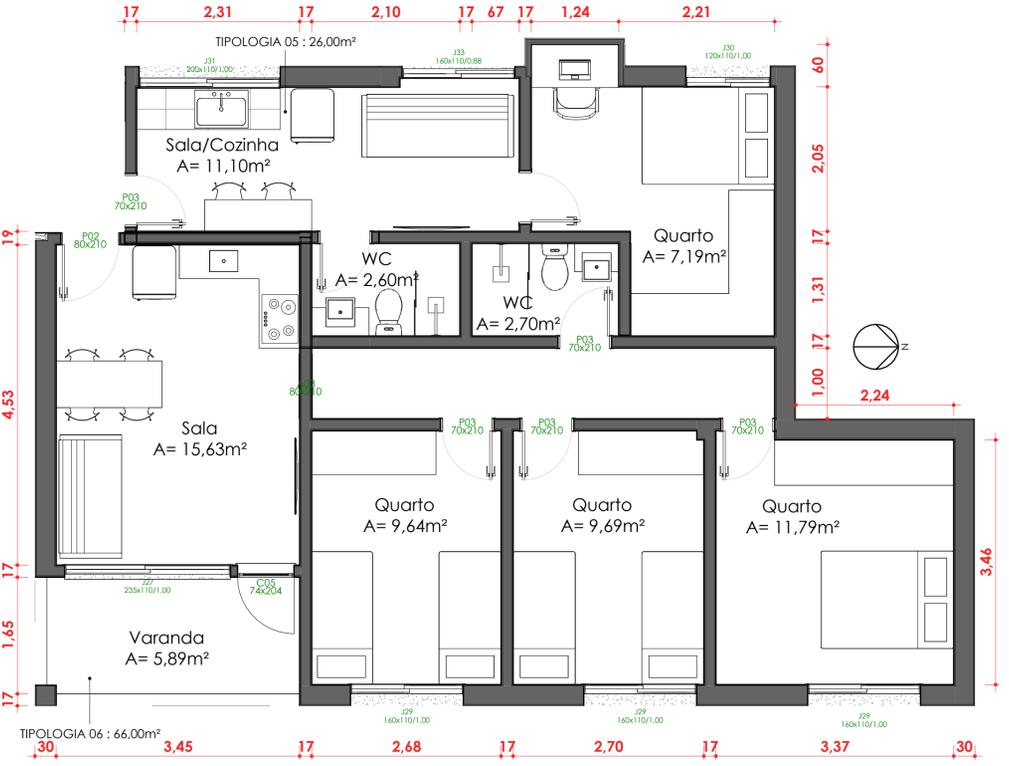
APÊNDICE 08



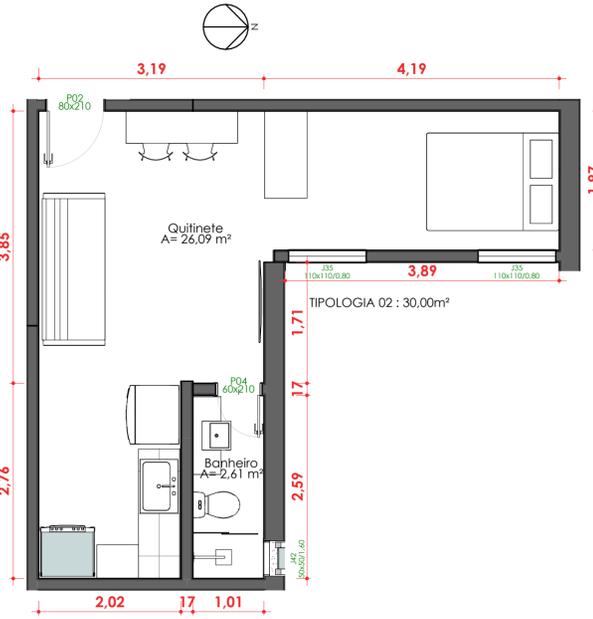
1 Tipologia 01
1 : 50



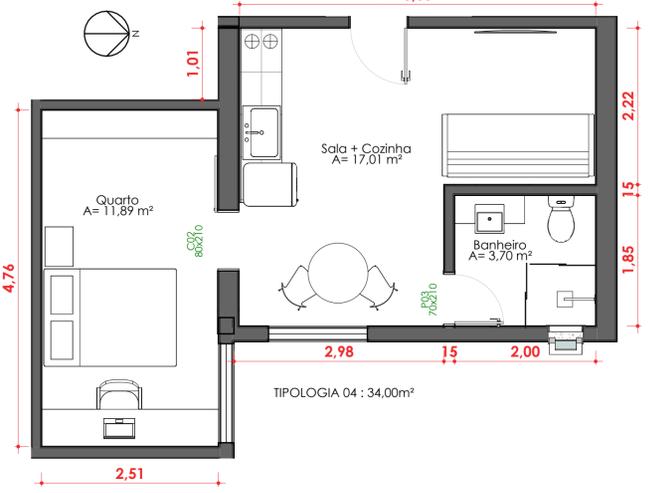
3 Tipologia 03
1 : 50



5 Tipologias 05 e 06
1 : 50



2 Tipologia 02
1 : 50



4 Tipologia 04
1 : 50



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

DISCENTE: ADELLE CORREIA COUTINHO NEVES
ORIENTADORA: SAMIRA FAGUNDES DE SOUZA
CONTEÚDO DA PRANCHA:

Tipologias - Unidades Habitacionais

A08

DATA: 15/10/2024