



# Território, Espaço Construído e Meio Ambiente

## EDIFÍCIO MULTIFUNCIONAL ASSOCIADO A EDIFICAÇÃO DE VALOR HISTÓRICO EM CENTRO TRADICIONAL

### *MULTIFUNCTIONAL BUILDING ASSOCIATED WITH HISTORIC BUILDING IN A TRADITIONAL CENTER*

**MARIANE PAVEI MACAN**, Arquiteta e Urbanista, Curso de Arquitetura e Urbanismo,  
Universidade do Extremo Sul Catarinense (UNESC), Av. Universitária, 1105 - Universitário,  
Criciúma - SC, 88806-000, E-mail: marianemacan@gmail.com

**JORGE LUIZ VIEIRA**, Doutor, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade do Extremo Sul  
Catarinense (UNESC), Av. Universitária, 1105 - Universitário, Criciúma - SC, 88806-000, E-mail:  
jov@unes.net

**Resumo:** Os centros históricos têm papel fundamental na construção da memória urbana, sua preservação é essencial para o estudo e conhecimento da história pelas novas gerações, para isso, a diversificação de uso no local e a utilização de suas edificações, é fundamental para trazer vivacidade urbana, incentivando sua preservação.

**Palavras-chave:** Habitação; Centros Históricos; Diversificação de usos.

**Abstract:** *Historic centers have a fundamental role in the construction of urban memory, their preservation is essential for the study and knowledge of history by the new generations, for this, the diversification of use in the place and the use of their buildings, is fundamental to bring urban vivacity, encouraging its preservation.*

**Key-words:** *Housing; Historic Centers; Diversification of uses.*

## 1 INTRODUÇÃO

A concentração de pessoas é uma das condições para alcançar a diversidade urbana, e a habitação é um dos fatores que concentra pessoas, mas ela sozinha não geraria diversidade. Centros urbanos devem ser pensados com diferentes usos, de forma a se estabelecer uma relação entre comércio, serviço, habitação e equipamentos públicos de qualidade.

Nas últimas décadas, no Brasil, os centros históricos vêm sofrendo com o esvaziamento de moradores e de usos. A arquitetura local não atende mais às novas demandas da população que ali habita, e isso a faz buscar por locais com oferta de novas tipologias habitacionais localizadas em novas áreas da cidade. O centro histórico passou a abrigar quase que exclusivamente o comércio e os serviços, gerando com isso alguns problemas como: a presença de pessoas somente em horários comerciais, insegurança em horários em que o comércio se encontra fechado, fachadas históricas com exacerbada publicidade e imóveis utilizados como depósito ou que se encontram vazios. A busca por novas localizações de moradia faz com que aquelas que já estão em áreas consolidadas se tornem mais caras, favorecendo a presença de vazios urbanos, quando sofrem alterações dos parâmetros urbanísticos do plano diretor, resultantes de processos de especulação imobiliária.

Com base em estudos de uso/atividade dos centros históricos e sua arquitetura, foi elaborado, durante o segundo semestre de 2020 e o primeiro semestre de 2021, o trabalho final de graduação sob o título "Habitação e Memória Urbana em Criciúma/SC", com o objetivo de



desenvolver um anteprojeto arquitetônico de um edifício multifuncional no centro histórico do município de Criciúma (vide localização na fig. 01), tendo como uso principal a habitação atendendo a diferentes perfis de moradores, associada aos demais usos, costurando a quadra tradicional a partir de edificações preexistentes e vazios urbanos, rompendo o uso monofuncional, gerando vitalidade, e estimulando o uso do espaço urbano e a preservação da história local e da memória urbana.

## 2 DESENVOLVIMENTO

No Brasil, os centros históricos formaram o núcleo urbano inicial. Onde havia uso diversificado com comércio, serviço e habitação, atualmente, estão se transformando em centros monofuncionais. Com o passar de gerações e com a oferta de novas tipologias de moradia, ocorreu um esvaziamento de moradores nesse local. O centro histórico/tradicional era onde se concentravam todos os usos, atendendo a diferentes necessidades, o que propiciava um grau de urbanidade importante, porém, aos poucos a diversidade de usos foi diminuindo, potencializando o comércio e os serviços, gerando com isso o aumento de imóveis subutilizados já que a arquitetura presente ali é em sua maioria de outra década e terrenos vazios especulativos, muitos deles servindo como estacionamentos.

“Outra consequência negativa do modelo dominante de urbanização é o processo de esvaziamento dos centros urbanos da maior parte das cidades brasileiras. Desvalorizados para a moradia das classes médias em função das estratégias de lançamento de produtos imobiliários em novas frentes de expansão, os centros tornaram-se monofuncionais, geralmente abrigando somente comércio e serviços, perdendo a função residencial.” (ROLNIK et al, 2010, p.15).

Em Criciúma, o centro histórico sofreu o mesmo processo. Com o passar do tempo a cidade foi se transformando, onde em seu início contava com diversos usos, atualmente limita-se ao comércio e serviços. A arquitetura do centro histórico de Criciúma é marcada por diferentes épocas, e uma delas se refere ao período do estilo Art Decó. Entre os anos 1930 a 1950, esse estilo foi implantado em decorrência da expansão e crescimento da indústria carbonífera com o intuito de transformar e modernizar a cidade. Atualmente, o núcleo inicial da cidade, onde hoje se localiza a Praça Nereu Ramos, no bairro Centro, possui aproximadamente 15 edificações nesse estilo.

O Art Déco foi o primeiro estilo de fato a aliar a indústria com a arte, mostrando originalidade em suas produções. Anterior a esse estilo, a maior parte se baseava nos estilos antigos e não conseguiam mecanizar suas produções. Suas ornamentações utilizavam linhas retas, design abstrato e trabalhavam a natureza como inspiração, um estilo limpo que reinterpretava características antigas em formas inovadoras.

A figura 02 localiza o bairro Centro no município de Criciúma e, na figura 03, se apresenta a área de estudo dentro do bairro Centro com a pesquisa realizada por Salvador (2012), localizando as edificações em estilo Art Decó que ainda permanecem. Elas compõem a paisagem do bairro Centro, contando sua história. Essas edificações, atualmente, encontram-se em mau estado de conservação, muitas características do seu estilo foram perdidas por conta das modificações, principalmente em seus térreos para locação de uso comercial, e juntamente ao uso, placas de publicidade na fachada, obstruindo os pavimentos superiores dificultam a sua



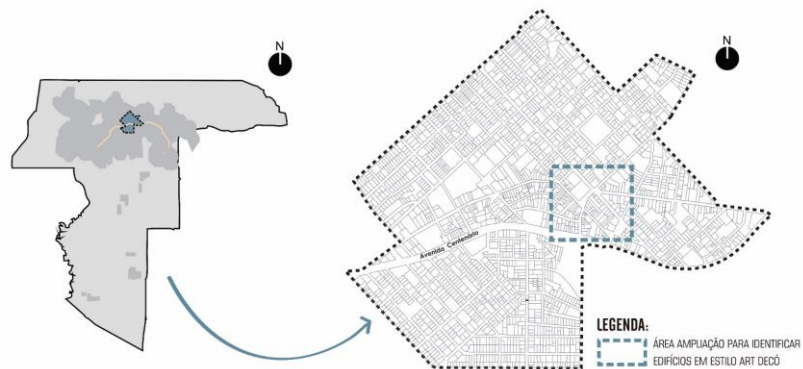
visibilidade, e conseqüentemente, não possibilitam a leitura da paisagem pelos cidadãos, que por sua vez, não as conhecem, não reconhecendo sua importância para a preservação.

Figura 01 – Mapa Brasil e Santa Catarina.



Fonte: Autores.

Figura 02 – Mapa Município de Criciúma com ampliação do bairro Centro.



Fonte: Autores.

Figura 03 – Edificações em estilo Art Déco no Centro de Criciúma/SC.



Fonte: Autores (adaptado de Salvador, 2012).



O bairro Centro possui uma das áreas com o valor de preço médio do metro quadrado mais alto da cidade. Esse valor diz respeito à sua localização (infraestrutura, equipamentos, serviços coletivos presentes no local, entre outros). As áreas mais valorizadas do centro, geram a concentração da população mais abastada e afasta a população de baixa renda, impedindo-as de usufruir das facilidades da sua localização, induzindo-as para localizações em áreas periféricas.

Esse preço exorbitante faz com que muitos terrenos na área central estejam em desuso, formando vazios urbanos. Para Borde (2006 p.14), consideram-se vazios urbanos aqueles “terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, ou porque estão de fato desocupados, vazios”. No Centro de Criciúma, encontramos muitos desses vazios servindo como estacionamentos, em um processo consciente do proprietário de especulação imobiliária, subutilizando a infraestrutura existente, não cumprindo sua função social da propriedade urbana.

Segundo Pena (2015), existem duas formas mais comuns de especulação imobiliária, a primeira delas é espera pela valorização, onde ao adquirir um terreno ou imóvel a fim de que o aumento do seu valor seja acima da inflação no período da compra, onde a venda lhe trará lucros. Já a segunda, adquire-se um espaço e constrói-se um imóvel ou modifica-se suas características, de modo a deixá-la mais cara, também obtendo lucro. Percebe-se então que o objetivo da especulação imobiliária é aumentar o preço do solo, mas pode-se ver as consequências nas cidades. O acúmulo de terrenos vagos, nas melhores localizações da cidade, estimula a formação de novos loteamentos em áreas periféricas, novas piores localizações, ou seja, locais sem infraestrutura adequada e em regiões afastadas, aumentando a necessidade de deslocamento do trabalhador, a sobrecarga sobre o sistema público de transporte e os problemas de mobilidade urbana.

Em conjunto com esses terrenos, muitos edifícios presentes no centro histórico estão subutilizados, com depósitos, estoques de lojas ou abandonados, muitas vezes por não se adequar aos usos do local. A administração pública municipal é quem tem o dever de através dos instrumentos presentes no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor ordenar a distribuição dos espaços de uma cidade de maneira a promover seu desenvolvimento equitativo e sustentável.

O PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) de Criciúma (Lei nº. 095/2012 e alterações posteriores) define que o município deverá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, tendo em vista a função social da propriedade e da cidade, e poderá determinar o parcelamento ou utilização compulsória do mesmo sob pena de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A aplicação de tal princípio é necessária, uma vez que muitos imóveis situados em áreas com boa infraestrutura estão ociosos, ou muitos imóveis com grandes áreas vazias são utilizados para estacionamento, existindo várias situações dessas em Criciúma. Com isso, se aumenta a ocupação em áreas de vulnerabilidade urbana e ambiental, e se provoca o crescimento horizontal da cidade. A partir da utilização desses instrumentos a função social da propriedade urbana é cumprida, e a infraestrutura urbana já disposta no ambiente é utilizada de forma eficiente.



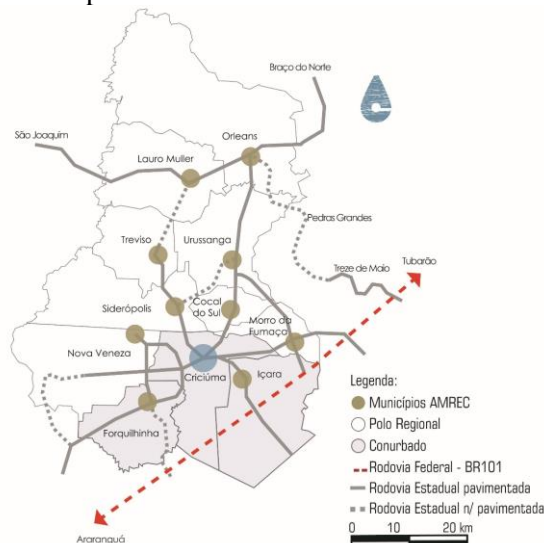
Em 1961, Jane Jacobs, numa crítica contundente ao planejamento urbano moderno, mostrava como a forma de planejar a cidade segundo critérios tecnicistas – dividindo-a de acordo com os usos principais – criou diversas áreas apagadas, problema especialmente percebido nos centros urbanos que tiveram sua população dramaticamente reduzida ao serem vistos como inapropriados para habitação e destinados apenas a funções administrativas e de comércio e serviço (JACOBS, 2000).

Segundo Salvador (2012), a revitalização ou humanização do espaço do centro histórico é imprescindível, e poderá ser compreendida na escala da produção e do viver a cidade e costurar as práticas dispersas que hoje se fomentam para a dinamização do espaço e vida pública e das representações coletivas. As intervenções em centros históricos com a inserção da habitação, buscam manutenção da memória, renovação e utilização do espaço urbano, geração de moradia e desenvolvem também o senso de pertencimento ao local.

### 3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Desenvolvido durante o segundo semestre de 2020 e o primeiro semestre de 2021, o Trabalho Final de Graduação da autora, no Curso de Arquitetura e Urbanismo, teve orientação do professor Jorge Luiz Vieira, e seu desenvolvimento deu-se na cidade de Criciúma/SC. O município de Criciúma situa-se na Região Sul do Brasil, no estado de Santa Catarina, mesorregião do Sul Catarinense, na microrregião de Criciúma. Localizado a 200 km da capital do estado, Florianópolis, é uma das principais cidades da AMREC (Associação dos Municípios da Região Carbonífera), o que a torna um polo de atração regional (vide fig. 01). Criciúma encontra-se em processo de conurbação com as cidades Forquilha e Içara (vide fig. 04), atingindo uma área total de aproximadamente 1.034 km<sup>2</sup>, com população de 299.010 hab. (estimativa 2020 IBGE). Segundo o IBGE, a população estimada para 2020 no Município de Criciúma é de 217.311 habitantes, e sua área territorial é de 235,701km<sup>2</sup>, tendo uma densidade demográfica prevista para 2020 de 815,87 hab/km<sup>2</sup>.

Figura 04 - Mapa localizando o conurbado dentro da AMREC



Fonte: Autores.



A partir dos temas estudados, memória urbana e habitação em área central, definiu-se que para atender a proposta, o recorte escolhido deveria se localizar no bairro Centro e possuir um edifício art déco próximo a um vazio urbano. Para a definição do recorte, se procedeu com o levantamento das edificações preexistentes em estilo art déco e à identificação e localização dos vazios urbanos existentes no interior dos limites do bairro Centro, conforme apresentados na figura 05. A maioria desses vazios se destinam ao uso de estacionamento de veículos.

Figura 05 - Edificações em estilo Art Déco e Estacionamentos (vazios urbanos).



Fonte: Autores.

A partir do levantamento dos vazios urbanos e das edificações em estilo art déco definiu-se o recorte a ser trabalhado. A figura 06 apresenta o recorte de intervenção, juntamente com a quadra na qual se insere o entorno imediato.

O recorte é resultado do remembramento de quatro terrenos. O terreno número 1 contém a edificação em estilo art déco - o edifício Silveira, os terrenos número 2 e 3 possuem edificações que, na intervenção, optou-se pela demolição dos mesmos, e o terreno número 4 com um grande vazio urbano utilizado como estacionamento, possui também uma edificação existente que foi mantida. Sendo um recorte com área total de 3.888,62 m<sup>2</sup>. Entre a Avenida Centenário e a Rua Seis de Janeiro, o recorte possui um desnível de 3 metros de altura, sendo um fator importante para o desenvolvimento do projeto.

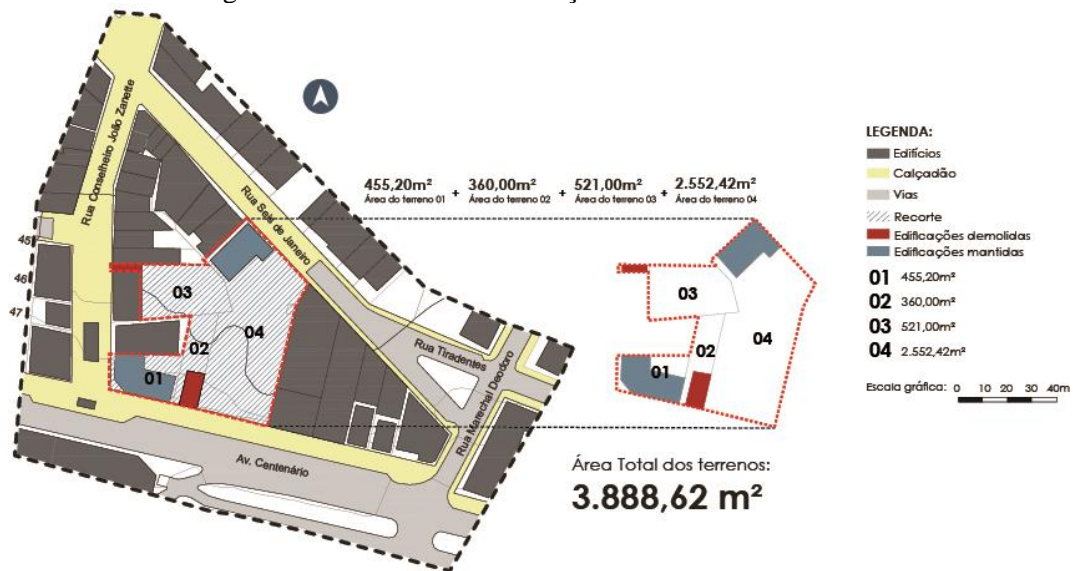
O edifício de estilo Art Déco, segundo levantamento de Salvador (2012), se chama Edifício Silveira e foi construído em 1948 com o uso original de comércio e habitação. Possui térreo, 2º pavimento e subsolo em parte do edifício. Foi construído para abrigar a residência da família e comércio no térreo. Ao longo do tempo foram realizadas intervenções na construção, como a alteração das paredes do térreo, alargando-as para o acesso às salas comerciais; cada loja revestiu sua fachada com cores e materiais de acordo com seu uso; foram abertos vãos para os aparelhos de ar-condicionado; e colocado gradil nas janelas. Mesmo com essas modificações o edifício apresenta elementos que caracterizam seu estilo: possui detalhes decorativos



escalonados na platibanda; marquise; varanda semiembutida; e predomínio de cheio sobre vazio (fig. 07).

A edificação encontra-se parcialmente em bom estado. Em relação as fachadas frontais, falta manutenção, e o acréscimo de elementos posteriores prejudica a arquitetura. Nos fundos do edifício (fig. 08), percebe-se a falta de manutenção e sinais de infiltrações. O solo residual nos fundos da edificação é utilizado com estacionamento atualmente. Além de sua restauração, a proposta visa conectar a edificação ao novo conjunto, remover a grande quantidade de placas publicitárias da fachada, remover os gradis das janelas e reorganizar os banheiros do 2º Pavimento. Buscando com isso a sua valorização dentro da paisagem e seu reconhecimento perante as pessoas.

Figura 06 - Recorte de intervenção com entorno imediato.



Fonte: Autores

Figura 07 - Esquina Edifício Salvador.



Fonte: Autores

Figura 08 - Fundos Edifício Salvador.



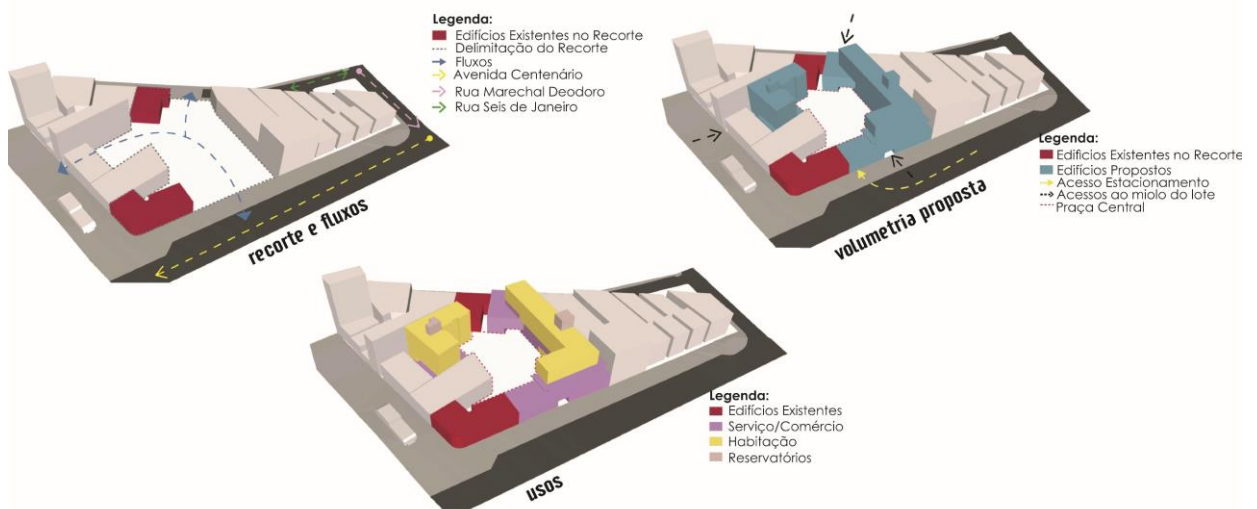
Fonte: Autores

O projeto desenvolvido tem o seguinte programa de necessidades: Habitação com diferentes tipologias, área coletiva aos moradores e estacionamento; Salas Comerciais e de Serviço, Restaurantes, Cafés, Coworking, Praça, Terraços e Cinema alternativo ao ar livre.



As diretrizes traçadas foram: 1. Costurar a quadra trabalhada a partir de uma volumetria harmônica com o entorno e dos espaços coletivos; 2. Reabilitar o edifício preexistente, valorizando como parte da memória urbana do centro da cidade; 3. Propor variação tipológica para gerar diversidade de usuários, tanto em habitação quanto de trabalho, cultura e recreação; 4. Criar espaços coletivos que permeiam o interior e exterior do edifício que possam gerar urbanidade e 5. Trabalhar com conceito da sustentabilidade urbana, tais como o reuso da água, energia limpa, paisagismo e infraestrutura verde.

Figura 09 - Esquema Conceitual Partido.



Fonte: Autores.

A partir do estudo dos fluxos exposto na figura 09, definiu-se os acessos e a praça no miolo da quadra, configurando as edificações nas extremidades do recorte, possibilitando a criação das fachadas para fora e para dentro do terreno. O conjunto possui a edificação histórica e dois blocos multifuncionais.

Figura 10 - Vista da Cobertura do Conjunto.



Fonte: Autores

A configuração dos edifícios na quadra, apresentada na figura 10, tem como elemento principal a praça central, gerando um espaço de estar e de passagem, trabalhando o desnível existente



com escadaria e rampas, o que possibilita o deslocamento de todos. A escadaria principal, além de ser a transição entre os diferentes níveis, será utilizada como arquibancada para o cinema ao ar livre, gerando um espaço de cultura dentro do projeto.

As edificações foram projetadas com telhas tipo sanduíche para um melhor conforto térmico, e o uso de placas fotovoltaicas buscando a utilização de uma energia limpa e renovável. Entre os materiais utilizados, estão: paredes em alvenaria, laje nervurada em concreto armado com cubetas em EPS, aberturas em vidro, decks e ripados em madeira e painéis metálicos com pintura eletrostática, móveis e fixos.

A busca pela preservação da memória foi desde a revitalização da edificação em estilo art déco até detalhes como a utilização da pedra portuguesa na praça interna e a utilização de espécies de plantas que já marcam espaços na cidade como a palmeira Jerivá, que foi utilizada nos canteiros na praça central.

Figura 11 - Fachada Sudoeste – Av. Centenário.



Fonte: Autores.



Figura 12 - Planta baixa Subsolo.



Fonte: Autores.

Figura 13 - Corte/Fachada Noroeste do Bloco A.



Fonte: Autores.



Figura 14 - Planta Baixa Térreo.



Fonte: Autores.

O Bloco A possui em seu subsolo (fig.12), estacionamento para os moradores, salas de comércio voltadas para a rua Seis de Janeiro e para a praça central, um café e o acesso aos serviços no nível superior. No térreo (fig.14), possui o acesso ao estacionamento, salas comerciais e o acesso ao coworking voltado para a Av. Centenário, acesso de moradores e salas de serviço voltadas para a praça central. No segundo pavimento, possui o coworking com fachada para a Av. Centenário e para a praça central, e conexão com a edificação histórica, área coletiva de moradores voltada para a praça central e um café com terraço voltado para a rua Seis de Janeiro. No terceiro pavimento, possui um restaurante, e 5 unidades habitacionais de 2 dormitórios. Nesse bloco, a circulação da área habitacional fica voltada para a praça central, e o quarto e quinto pavimentos possuem em cada um deles, 6 unidades habitacionais de 2 dormitórios e 1 unidade de 3 dormitórios.

O Bloco B possui no seu térreo (fig.12), o acesso aos moradores e um restaurante voltado para a praça central, e nele temos a tela de projeção para o cinema ao ar livre. No segundo pavimento (fig.14), está a área coletiva de moradores com terraço, salão de festas, brinquedoteca e



sanitários, e 4 níveis de pavimento tipo, cada pavimento tipo conta com 5 unidades studio e 1 unidade de 2 dormitórios.

O bloco A resultou em um total de 17 unidades com tipologia de 02 quartos e 02 unidades com tipologia de 03 quartos. E no bloco B, 20 unidades de tipologia studio, e 04 unidades de tipologia de 02 quartos.

Totalizando 43 unidades habitacionais e uma densidade demográfica de 296 hab/há, a área total construída do projeto é de 8.958,90 m<sup>2</sup>, tendo como índices urbanísticos os seguintes valores: Taxa de ocupação: 67,28% onde o máximo é de 70%; Índice de Aproveitamento: 2,3 onde o máximo é de 2,5 e Taxa de Permeabilidade 26% onde o mínimo é de 25%.

A praça central foi desenvolvida para ter diferentes usos, ser ponto de encontro, ser utilizada como conexão entre as ruas do entorno, local de estar com bancos e mesinhas ao ar livre, e espaço cultural com apresentações e cinema ao ar livre, podendo ter outros usos de acordo com a demanda local. As figuras abaixo mostram a volumetria e o espaços criados no projeto.

Figura 15 - Esquina Edifício Silveira.



Fonte: Autores.

Figura 16 - Escadaria e Praça Central.



Fonte: Autores.

Figura 17 - Restaurante Bloco B.



Fonte: Autores.

Figura 18 - Restaurante Bloco A.



Fonte: Autores.



Figura 19 - Fachada Rua Seis de Janeiro.

Figura 20 - Bloco B.



Fonte: Autores.



Fonte: Autores.

Figura 21 - Cinema ao ar livre.

Figura 22 - Vista Aérea.



Fonte: Autores.



Fonte: Autores.

#### 4 CONCLUSÕES

A proposta buscou uma coerência volumétrica entre o novo conjunto e o edifício preexistente. A partir da horizontalidade já existente, a proposta reforçou-a, buscando uma continuidade entre as fachadas, desenvolvendo a verticalidade de forma escalonada. A definição das tipologias habitacionais buscou atender a diferentes perfis de moradores, tendo como equipamento principal do entorno o Terminal da linha troncal de transporte coletivo possibilitando o deslocamento de todos, além disso, o conjunto conta com um número de unidades acessíveis maior que o mínimo estabelecido, visando a inclusão social.

O conjunto é de uso multifuncional e, dentre esses usos, está presente o coworking, propiciando alternativa de moradia e trabalho em um mesmo local. Buscou-se também usos que funcionem em diferentes períodos, como o restaurante, o café, as lojas e o cinema ao ar livre, incentivando o uso do espaço não só em horários comerciais.

A proposta atingiu um índice de aproveitamento de 2,3 sendo o máximo 2,5, com isso, percebe-se que trabalhar com o máximo do índice não está relacionado apenas com a verticalização, pode-se atingir índices máximos respeitando o entorno, principalmente o entorno de cunho histórico, utilizando-se de estratégias como a horizontalidade e o escalonamento, criando um conjunto que seja harmônico com o entorno e auxilie na preservação dos edifícios já existentes.



## REFERÊNCIAS

BORDE, A.P.L. **Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas.** Tese de doutorado, Rio de Janeiro: [s.n.], 2006.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazios Urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico da cidade de João Pessoa/PB.** Tese Mestrado (Mestrado em engenharia urbana e ambiental) – UFP. Paraíba, p.130, 2012.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Coleção a, São Paulo, WMF Martins Fontes, 2000

ROLNIK, Raquel et al. **Como produzir moradia bem localizada com recurso do programa minha casa minha vida?** Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SALVADOR, Sabrina Carnin **AS EDIFICAÇÕES ART DÉCO NA PAISAGEM URBANA [dissertação]: UM ESTUDO DE CASO EM CRICIÚMA – SC /** Sabrina Carnin Salvador; orientadora, Alina Gonçalves Santiago - Florianópolis, SC, 2012.